



AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania

Sme tvoja cesta za domovom

Príručka pre záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie

Rev.: 3.0

Dátum: 25.03.2025

Správca dokumentu: Odbor investičných a nájomných vzťahov

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava

IČO: 54779189

E-mail: info@najomnebyvanie.gov.sk

www.najomnebyvanie.info



Obsah

1.	Úvod.....	3
2.	Registrácia záujemcu	3
3.	Úprava profilu záujemcu.....	4
4.	Prejavenie záväzného záujmu.....	4
5.	Kritériá pre získanie postavenia nájomcu	6
5.1.	Nebyť dlžníkom.....	6
5.2.	Domácnosť záujemcu	6
5.3.	Príjmy domácnosti	6
5.3.1.	Posudzované príjmy	7
6.	Postup prideľovania bytov	8
6.1.	Preferované kategórie záujemcov	9
6.2.	Dočasné znevýhodnenie záujemcu kvôli vlastníctvu nehnuteľnosti	10
6.3.	Dočasné znevýhodnenie záujemcu pre trojizbové a štvorizbové byty.....	10
6.4.	Pridelenie konkrétneho bytu	11
7.	Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu.....	11
8.	Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu	11



1. Úvod

Táto príručka pre záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie (ďalej len „**príručka**“) predstavuje prehľadné informácie o možnosti a postupe získania nájomného bývania v zmysle zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Nariadenie**“). Závazný výklad pojmov, postupov a podmienok získania štátom podporovaného nájomného bývania¹ uvádzaný v tejto príručke je stanovený Zákonom a Nariadením.

Proces ako sa záujemca² (ďalej len „**záujemca**“) o štátom podporované nájomné bývanie stane nájomcom³ (ďalej len „**nájomca**“) má nasledovné hlavné kroky:

- Registrácia záujemcu
- Úprava profilu záujemcu
- Zverejnenie ponuky bytov na uzatvorenie nájomnej zmluvy
- Prejavenie záväzného záujmu
- Pridelenie bytu / Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu
- Uzatvorenie nájomnej zmluvy

2. Registrácia záujemcu

Prvým krokom je prejavenie záujmu o získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy⁴ (ďalej len „**nájomná zmluva**“). Za týmto účelom sa záujemca zaregistruje na webovom sídle Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**Agentúra**“) www.najomnebyvanie.info do registra záujemcov⁵ (ďalej len „**Register záujemcov**“).

V hornom menu v časti „Záujemca“ alebo v pravom hornom rohu webovej stránky je možné vybrať „Prihlásenie“ a následne „Registrácia“ (v prípade vytvorenia nového konta záujemcu), alebo v pravom hornom rohu „Prihlásenie“ (v prípade prihlásenia sa do existujúceho konta záujemcu).

Po kliknutí na „Registrácia“ záujemca vyplní „Registračný formulár záujemcu“ (ďalej len „**Registračný formulár**“). Registračný formulár je možné odoslať po vyplnení všetkých označených povinných polí (povinné polia sú označené červenou hviezdikou *).

V Registračnom formulári záujemca uvedie⁶:

- svoje identifikačné údaje,
- informáciu o počte dospelých členov a počte nezaopatrených detí v jeho domácnosti,
- preferovaný okres a preferovanú izbovosť preferovaného nájomného bytu⁷ (ďalej len „**byt**“),

¹ § 2 písm. a) Zákona.

² § 2 písm. l) Zákona.

³ § 2 písm. h) Zákona.

⁴ § 8 Zákona.

⁵ § 18 ods. 5 Zákona.

⁶ § 18 ods. 8 Zákona stanovuje, že Súhlas dotknutej osoby na spracúvanie, poskytovanie a sprístupňovanie údajov z registra záujemcov sa za podmienok ustanovených týmto zákonom a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nevyžaduje.

⁷ § 2 písm. c) Zákona.



- informáciu, či patrí do niektorej z preferovaných kategórii záujemcov (v zmysle § 3 ods. 1 Nariadenia).

Pred odoslaním Registračného formulára bude záujemcovi vygenerované prihlasovacie meno a heslo si záujemca zvolí sám.

Po odoslaní Registračného formulára bude záujemcovi poslaný potvrdzovací mail na emailovú adresu, ktorú záujemca uviedol v Registračnom formulári. Po potvrdení emailovej adresy záujemcom bude automaticky vytvorené konto záujemcu (ďalej len „**konto záujemcu**“) v Registri záujemcov.

Registrácia záujemcu je aktiváciou (vytvorením) konta záujemcu ukončená. Záujemcovi je automaticky zaslaný notifikačný e-mail potvrdzujúci registráciu záujemcu v Registri záujemcov.

3. Úprava profilu záujemcu

Údaje, ktoré záujemca uviedol pri registrácii je možné upravovať po prihlásení sa do konta záujemcu na webovej stránke www.najomnebyvanie.info.

Pre prihlásenie záujemca klikne na webovej stránke „Prihlásenie“ a prihlasuje sa svojim prihlasovacím menom a heslom.

Odporúčame, aby si záujemca v prípade akýchkoľvek zmien, ktoré by mohli mať vplyv na výber preferovaného nájomného bytu (napr. zmena okresu jeho preferencie) alebo overenie splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu (napr. zmena v počte členov jeho domácnosti alebo vo výške príjmu členov jeho domácnosti) údaje na svojom profile pravidelne aktualizoval, a mohli mu tak byť ponúknuté na prenájom relevantné byty podľa jeho aktuálnych údajov.

4. Prejavenie záväzného záujmu

Agentúra na webovej stránke www.najomnebyvanie.info priebežne zverejňuje informácie o pripravovaných projektoch nájomného bývania⁸ (ďalej len „**projekt nájomného bývania**“).

Po zverejnení ponuky bytov na uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „**ponuka na uzatvorenie zmluvy**“) v registri prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**Register prenajímateľov**“) záujemca môže vo svojom konte na webovej stránke www.najomnebyvanie.info vyplniť a odoslať „Formulár záväzného záujmu“ (ďalej len „**Formulár záväzného záujmu**“).

Formuláru záväzného záujmu môže predchádzať „Doplnenie údajov k záväznému záujmu“, v ktorom si záujemca predvyplní požadované údaje k záväznému záujmu.

Po zverejnení ponuky na uzatvorenie zmluvy na webovej stránke www.najomnebyvanie.info bude uvedený termín odkedy je možné zasielať Formulár záväzného záujmu ku predmetnej ponuke na uzatvorenie zmluvy.

Vo Formulári záväzného záujmu záujemca uvedie:

⁸ § 2 písm. e) Zákona.



- svoje identifikačné údaje – tieto sú automaticky predvyplnené z údajov vyplnených v profile v konte záujemcu,
- informáciu o počte dospelých členov a počte nezaopatrených detí v jeho domácnosti – tieto sú automaticky predvyplnené z údajov vyplnených v profile v konte záujemcu,
- identifikačné údaje členov jeho domácnosti (viď kapitola 5.2 príručky),
- informácie o príjmoch jeho domácnosti (viď kapitola 5.3 príručky)⁹,
- informácie o vlastníctve rodinného domu alebo bytu v okrese, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca prejavil záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy (viď kapitola 6.2 príručky),
- informáciu, do ktorej kategórie záujemcov patrí (viď kapitola 6.1 príručky). V prípade, ak pre projekt nájomného bývania (predmetného bytového domu¹⁰) zamestnávateľ uzatvoril dohodu o prístupí zamestnávateľa do projektu štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej aj ako „**Dohoda**“) s investičným partnerom¹¹ (ďalej len „**investičný partner**“) a prenajímateľom¹² (ďalej len „**prenajímateľ**“), na základe ktorej sú konkrétne byty určené pre zamestnancov predmetného zamestnávateľa, po označení kategórie záujemcu sa zobrazia byty, ktoré si môže vybrať záujemca z označenej kategórie záujemcov¹³,
- výber bytu, o ktorý má záujemca záväzný záujem – v jednom formulári záväzného záujmu si záujemca môže vybrať len jeden byt. Takýmto spôsobom môže odoslať maximálne 3 Formuláre záväzného záujmu, t. j. prejsť záujem najviac o 3 byty a tak zvýšiť svoju šancu na získanie nájomného bytu. Každému odoslanému Formuláru záväzného záujmu tak bude pridelená samostatná časová známka, ktorá zároveň predstavuje úroveň preferencie bytu zo strany záujemcu. V prípade záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov¹⁴ (ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov**“), ktorých zamestnávateľ uzatvoril Dohodu s investičným partnerom a prenajímateľom, na základe ktorej výber bytov vykonáva zamestnávateľ, záujemca byt nevyberá¹⁵,
- čestné vyhlásenie – je potrebné zakliknutím potvrdiť preddefinované čestné vyhlásenie.

Záujemca odosiela Formulár záväzného záujmu len elektronicky zo svojho konta záujemcu na webovej stránke www.najomnebyvanie.info. Nie je potrebné iné doručenie.

Po odoslaní Formulára záväzného záujmu bude záujemcovi automaticky zaslaný notifikačný e-mail potvrdzujúci odoslanie. Prejavenie záväzného záujmu je zo strany záujemcu týmto krokom ukončené.

⁹ Tu záujemca uvádza príjmy za zodpovedajúce obdobie podľa kapitoly 5.3 príručky k dátumu odoslania Formuláru záväzného záujmu. Po predbežnom posúdení bude potrebné na žiadosť Agentúry predložiť doklady k dátumu uzavretia nájomnej zmluvy.

¹⁰ § 2 písm. b) Zákona.

¹¹ § 2 písm. f) Zákona.

¹² § 2 písm. g) Zákona.

¹³ Tento postup a zobrazenie sa môže líšiť v závislosti od konkrétneho postupu dohodnutého zamestnávateľom v Dohode s investičným partnerom a prenajímateľom.

¹⁴ § 3 ods. 1 písm. b) Nariadenia.

¹⁵ Aj v tomto prípade je potrebné, aby záujemca odoslal Formulár záväzného záujmu za účelom overenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu.



5. Kritériá pre získanie postavenia nájomcu

Záujemca musí spĺňať kritériá na účel získania postavenia nájomcu stanovené v Zákone a Nariadení.

5.1. Nebyť dlžníkom

Kritériá stanovené v § 7 ods. 1 Zákona sú:

- a) záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- b) záujemca nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie podľa § 170 ods. 21 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
- c) zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a sú po lehote splatnosti,
- d) záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Splnenie kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu Agentúra alebo ňou poverená právnická osoba overuje z informačných systémov verejnej správy. Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy neevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie vyššie uvedených kritérií potvrdením nie starším ako 30 dní.

5.2. Domácnosť záujemcu

Domácnosť záujemcu je tvorená osobami, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania, t. j. budú v nájomnom byte bývať.

Záujemca uvedie vo Formulári záväzného záujmu počet dospelých členov a počet detí v jeho domácnosti. Pričom za dieťa sa považuje nezaopatrené dieťa a zaopatrené nepľnoleté dieťa.

Za zaopatrené nepľnoleté dieťa sa považuje fyzická osoba pred dovŕšením 18 roku, ktorá sa nepripravuje sústavne na budúce povolanie, je zamestnaná a má vlastný príjem alebo je zaevidovaná v evidencii nezamestnaných a poberá podporu alebo inú sociálnu dávku.

Za nezaopatrené dieťa sa považuje dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky, najdlhšie však do dovŕšenia 25 rokov, ak sa sústavne pripravuje na budúce povolanie štúdiom, alebo sa nemôže sústavne pripravovať na budúce povolanie alebo vykonávať zárobkovú činnosť pre chorobu alebo úraz.

5.3. Príjmy domácnosti

Záujemca musí spĺňať podmienky minimálneho a maximálneho príjmu.

Príjem záujemcu

Príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi priemerným čistým mesačným príjmom domácnosti záujemcu a životným minimom domácnosti záujemcu.

Priemerný čistý mesačný príjem domácnosti



Priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých osôb, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**člen domácnosti**“).

Je posudzovaný k dátumu určenému Agentúrou na webovom sídle Agentúry.

Je posudzovaný z príjmov dosiahnutých za obdobie predchádzajúcich:

- 6 kalendárnych mesiacov; alebo
- 12 kalendárnych mesiacov, (z príjmov podľa písm. f) kapitoly 5.3.1 príručky); alebo
- z priemerných príjmov za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré bolo podané daňové priznanie (z príjmov podľa písm. b) až e) kapitoly 5.3.1 príručky).

Priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti sa vypočíta ako podiel posudzovaných príjmov podľa kapitoly 5.3.1 príručky a príslušného počtu mesiacov, za ktoré tento príjem dosiahol.

Životné minimum domácnosti

Životné minimum domácnosti záujemcu je súčet súm životného minima¹⁶ členov domácnosti za kalendárny mesiac predchádzajúci dňu určenému Agentúrou na svojom webovom sídle.

Minimálny príjem záujemcu

Minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na byt, o ktorý záujemca žiada, bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „**plnenia poskytované s užívaním bytu**“) a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu ustanoveného podľa § 9 ods. 1 a 2 Zákona a § 5 Nariadenia v čase posúdenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade so Zákonom¹⁷.

Maximálny príjem záujemcu

Maximálny príjem domácnosti záujemcu musí byť rovný alebo nižší ako osemnásobok životného minima domácnosti záujemcu.

5.3.1. Posudzované príjmy

Pre účely splnenia [kritérií](#) záujemcom na získanie postavenia nájomcu sú posudzované tieto príjmy¹⁸:

- a) príjem zo závislej činnosti podľa § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov po odpočítaní sumy odvodov na sociálne poistenie a zdravotné poistenie, ktoré je povinný znášať zamestnanec a sumy preddavku na daň z príjmov fyzických osôb po zohľadnení uplatneného daňového bonusu,
- b) príjem z podnikania podľa § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,
- c) príjem z inej samostatnej zárobkovej činnosti podľa § 6 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu

¹⁶ § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁷ Aktuálne maximálne výšky nájomného sú uvedené na webovej stránke www.najomnebyvanie.info.

¹⁸ § 2 ods. 2 Nariadenia.



- a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel medzi sumou tohto príjmu a sumou dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,
- d) príjem z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,
 - e) príjem z použitia diela a umeleckého výkonu fyzických osôb podľa § 6 ods. 4 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu z tohto príjmu a sumy dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel sumy tohto príjmu a sumy dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,
 - f) podiel na zisku (dividenda) vyplácaný zo zisku obchodnej spoločnosti alebo družstva určeného na rozdelenie osobám, ktoré sa podieľajú na ich základnom imaní, alebo členom štatutárneho orgánu, alebo členom dozorného orgánu tejto obchodnej spoločnosti alebo družstva,
 - g) dávka nemocenského poistenia podľa zákona č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
 - h) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,
 - i) dávka dôchodkového poistenia podľa zákona č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
 - j) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotský výsluhový dôchodok,
 - k) dávka v nezamestnanosti,
 - l) dávka garančného poistenia,
 - m) starobný dôchodok a predčasný starobný dôchodok zo starobného dôchodkového sporenia okrem dôchodku vyplácaného formou Programového výberu,
 - n) osobitný príspevok baníkom a kompenzačný príspevok baníkom,
 - o) peňažný príspevok na opatrovanie,
 - p) peňažný príspevok na osobnú asistenciu,
 - q) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,
 - r) rodičovský príspevok,
 - s) prídavok na dieťa,
 - t) doktorandské štipendium,
 - u) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa § 12 a 13 zákona č. 103/2014 Z. z. o divadelnej činnosti a hudobnej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - v) obdobné príjmy zo zahraničia.

6. Postup prideľovania bytov

Agentúra prideľuje byty záujemcom podľa poradia. Poradie je určované časom, kedy záujemca záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v Registri prenajímateľov. Za rozhodný moment prejavu záväzného záujmu záujemcom sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v Registri prenajímateľov podľa kapitoly 4 príručky (ďalej len „časové poradie“).



Súčasne sa uplatňujú pravidlá pre preferované kategórie záujemcov (preferovaná kategória znevýhodnených občanov¹⁹, preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora²⁰, preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov²¹) (ďalej len „**preferované kategórie záujemcov**“), a pravidlá pre dočasné znevýhodnenie záujemcov²² (ďalej len „**dočasne znevýhodnený záujemca**“) v zmysle Zákona a Nariadenia.

6.1. Preferované kategórie záujemcov

Preferovanými kategóriami záujemcov sú:

- a) fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,
fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately na základe rozhodnutia súdu,
fyzické osoby, ktorým skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti,
fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, alebo
fyzické osoby, ktorým zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka
(ďalej len „**preferovaná kategória znevýhodnených občanov**“),
- b) fyzické osoby, ktoré sú
 1. zamestnancami v štátnozamestnaneckom pomere k štátu,
zamestnancami v služobnom pomere,
zamestnancami pri výkone práce vo verejnom záujme,
zamestnancami Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky,
príslušníkmi Policajného zboru,
príslušníkmi Slovenskej informačnej služby,
príslušníkmi Národného bezpečnostného úradu,
príslušníkmi Zboru väzenskej a justičnej stráže,
príslušníkmi Železničnej polície,
príslušníkmi Hasičského a záchranného zboru,
príslušníkmi Horskej záchrannej služby, alebo
profesionálnymi vojakmi a
osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovej stránke www.najomnebyvanie.info na základe predchádzajúcej Dohody s investičným partnerom a prenajímateľom
(ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora**“);
 2. zamestnancami iných zamestnávateľov, ktorí nie sú zamestnávateľmi preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora
a ktorí sú zverejnení na webovej stránke www.najomnebyvanie.info na základe predchádzajúcej Dohody s investičným partnerom a prenajímateľom
(ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov**“).

¹⁹ § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia.

²⁰ § 3 ods. 1 písm. b) bod 1 Nariadenia.

²¹ § 3 ods. 1 písm. b) bod 2 Nariadenia.

²² § 3 ods. 4 Nariadenia.



Preferovaná kategória znevýhodnených občanov podľa písm. a) je preferovaná v rozsahu aspoň 10 % bytov v projekte nájomného bývania.

Preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1 a preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov podľa písm. b) bod 2 sú preferované v rozsahu maximálne 40 % bytov v projekte nájomného bývania. V rámci preferovanej kategórie zamestnancov je preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1 v rozsahu aspoň 20 %, ale maximálne 35 % bytov v projekte nájomného bývania.

Vnútorne poradie v preferovaných kategóriách zamestnancov je určované časovým poradím pokiaľ z Dohody medzi zamestnávateľom investičným partnerom a prenajímateľom nevyplýva iný postup prideľovania bytov v preferovanej kategórii zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1 a/alebo preferovanej kategórii zamestnancov iných zamestnávateľov podľa písm. b) bod 2.

Prednostné právo preferovanej kategórie záujemcov je potrebné uplatniť zo strany záujemcu najneskôr do termínu stanoveného vo zverejnení ponuky bytov na uzatvorenie zmluvy na webovej stránke www.najomnebyvanie.info. V prípade, že záväzný záujem bude odoslaný po stanovenom termíne, bude sa považovať za záväzný záujem bez uplatnenia práva preferovanej kategórie, bez ohľadu na skutočnosť, či vo Formulári záväzného záujmu bola príslušnosť k niektorej preferovanej kategórii uvedená.

6.2. Dočasné znevýhodnenie záujemcu kvôli vlastníctvu nehnuteľnosti

Záujemca, ktorý je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov rodinného domu alebo bytu v okrese²³, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca prejavil záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy je dočasne znevýhodnený záujemca.

Strata poradia znamená, že právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v poradí podľa Registra prenajímateľov ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi, ktorý záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa Registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami.

6.3. Dočasné znevýhodnenie záujemcu pre trojizbové a štvorizbové byty

Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové byty alebo štvorizbové byty v projekte nájomného bývania dočasne uplatňovať počas jedného roku, a to aj opakovane, znevýhodnenie stratou poradia u tých záujemcov, ktorých priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu vypočítaný podľa kapitoly 5.3 príručky je rovný alebo vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa kapitoly 5.3 príručky.

Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa Registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí neprekračujú limit uvedený v predchádzajúcom odseku.

²³ V prípade miest Bratislava a Košice sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských častí, ktoré sú súčasťou miest Bratislava a Košice.



6.4. Pridelenie konkrétneho bytu

Po usporiadaní prejavovaných záväzných záujmov o uzatvorenie nájomných zmlúv do poradia s uplatnenými pravidlami pre preferované kategórie záujemcov a dočasne znevýhodnených záujemcov vznikne poradie pre pridelovanie bytov.

Podľa poradia pre pridelovanie bytov sú jednotlivým záujemcom priradené byty. V prípade, že záujemca zaslal viacero Formulárov záväzného záujmu (viď kapitola 4 príručky) a je mu priradený byt, tak ďalšie ním zaslané Formuláre záväzného záujmu sú z poradia vynechané ako bezpredmetné.

V prípade, že vo Formulári záväzného záujmu je uvedený byt, ktorý už bol priradený záujemcovi, ktorý sa umiestnil vyššie v poradí, tak tento nižšie umiestnený záväzný záujem je umiestnený do poradia pre predmetný byt do času pokým skôr priradený záujemca nie je overený, či spĺňa kritériá pre pridelenie bytu. V prípade, že priradený záujemca o byt kritériá nespĺnil, postupuje sa v overení k ďalšiemu záujemcovi o predmetný byt pokiaľ dôjde ku overeniu záujemcu, ktorý je vyhodnotený ako spĺňajúci kritériá. Záujemcovi o predmetný byt, ktorý prvý splnil kritériá je byt pridelený.

Záväzné záujmy tých záujemcov, ktorí pri overení podľa predchádzajúceho odseku nespĺnili podmienky, a záväzné záujmy o predmetný byt, ktoré sa umiestnili nižšie v poradí budú zamietnuté.

7. Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu

Overovanie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu bude prebiehať pri pridelovaní bytov (viď kapitola 6.4 príručky). Agentúra alebo ňou poverená právnická osoba je na tento účel oprávnená získavať údaje z informačných systémov verejnej správy. Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy neevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie vyššie uvedených kritérií potvrdením nie starším ako 30 dní.

8. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

Ak záujemca spĺňa kritériá na získanie postavenia nájomcu, Agentúra vydá záujemcovi prostredníctvom Registra záujemcov potvrdenie o posúdení splnenia kritérií na účely získania postavenia nájomcu.

Agentúra odosiela zoznam záväzných záujmov s overenými záujemcami a s pridelenými bytmi prenajímateľovi za účelom prípravy a uzatvorenia nájomných zmlúv.

Prenajímateľ pripraví nájomnú zmluvu a doručí ju záujemcovi. Po doručení nájomnej zmluvy záujemcovi má záujemca lehotu 14 kalendárnych dní na doručenie podpísanej nájomnej zmluvy prenajímateľovi. V stanovenej lehote sa záujemca a prenajímateľ môžu dohodnúť na predĺžení lehoty na podpis a doručenie nájomnej zmluvy o dodatočnú lehotu. V prípade ak záujemca nedoručí prenajímateľovi riadne podpísanú nájomnú zmluvu v stanovenej lehote podľa tohto odseku, prenajímateľ informuje o tejto skutočnosti Agentúru a byt pridelený záujemcovi sa týmto stáva voľný.

Záujemca je oprávnený uzatvoriť s prenajímateľom nájomnú zmluvu v súlade so Zákonom a Nariadením len v prípade, ak Agentúra potvrdí záujemcovi splnenie kritérií na účely získania postavenia nájomcu.

Záujemca nadobúda postavenie nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy s prenajímateľom v súlade so Zákonom a Nariadením.