29/2008 F.s.

Opatrenie

Ministerstva financií Slovenskej republiky

z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008

o regulácii cien nájmu bytov

Zmena: 80/2008 F.s.
Zmena: 51/2011 F.s.
Zmena: **Zrušené** **281/2024 Z. z.**

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 a 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov ustanovuje:

§ 1

(1) Maximálna cena nájmu bytu za mesiac, okrem nájmu bytu podľa § 2 a 4 sa určuje podľa veľkosti podlahovej plochy bytu takto:

kategória bytu	eur/m2 obytnej miestnosti	eur/m2 vedľajšej miestnosti
I.	1,121954	0,524464,
II.	0,750183	0,448118,
III.	0,600810	0,222399,
IV.	0,371772	0,149373.

(2) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o cenu nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu za rok, ktorého maximálne ceny sa určujú takto:

a) I. kategória 203,943438 eura,

b) II. kategória 178,583284 eura,

c) III. kategória 127,464648 eura.

(3) Základným prevádzkovým zariadením na účely tohto opatrenia je priestor na uskladnenie potravín a paliva (špajza a pivnica), hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd.

(4) Maximálne ceny podľa odseku 2 sa znižujú najmenej o

a) 7,302662 eura, ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,

b) 12,613689 eura, ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,

c) 12,613689 eura, ak je záchod umiestnený v kúpeľni,

d) 7,302662 eura, ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo,

e) 3,319392 eura, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,

f) 3,319392 eura, ak nie je súčasťou bytu pivnica,

g) 17,924716 eura, ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,

h) 25,559318 eura, ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,

i) 12,613689 eura, ak byt tvorí jediná miestnosť.

(5) Maximálne ceny podľa odseku 1 sa zvyšujú o ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula. Ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 6 sa vypočítajú podľa odseku 7, pričom sa vychádza z ročného opotrebenia ostatného zariadenia a vybavenia bytu podľa odseku 6.

(6) Na účely výpočtu maximálnej ceny nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu, ktorého životnosť doteraz neuplynula, sa použije toto ročné opotrebenie:

	ročné opotrebenie (%)	životnosť v rokoch
a) sporák, varič	6,5	15,
b) kuchynská linka	5	20,
c) vstavaná skriňa	5	20,
d) elektrický bojler	10	10,
e) prietokový ohrievač vody	10	10,
f) zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20,
g) meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8.

(7) Maximálna cena nájmu za mesiac za ostatné zariadenie a vybavenie bytu uvedené v odseku 6 sa vypočíta ako jedna dvanástina sumy vypočítanej ročným percentom opotrebenia z obstarávacích nákladov zariadenia a vybavenia bytu. Obstarávacie náklady tvorí cena zariadenia a vybavenia, za ktorú sa zariadenie a vybavenie nakúpilo. Pri predmetoch obstaraných po 1. februári 2001 sa do obstarávacích nákladov zahŕňajú aj účelne vynaložené náklady na ich dopravu a montáž v byte.

(8) Cena nájmu za ostatné zariadenie a vybavenie bytu neuvedené v odseku 6, ktorým sa byt vybaví po dohode s nájomcom, sa neustanovuje.

(9) Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 6, alebo ak nie je možné zistiť jeho obstarávaciu cenu, sa maximálna cena nájmu za mesiac určuje takto:

	eur/mesiac
a) za sporák	0,995818,
b) za kuchynskú linku	0,995818,
c) za ostatné zariadenie a vybavenie	0,630684.

(10) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 7 a 9 sa znižujú takto:

a) pri bytoch suterénnych	o 10%,
b) pri bytoch na piatom a vyššom nadzemnom podlaží v domoch bez výťahu s ústredným (diaľkovým) vykurovaním	o 5%,
bez ústredného (diaľkového) vykurovania	o 10%,
c) pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4 m	o 5%.

(11) Ustanovenia odsekov 1 až 10 platia aj pre nájom bytov podľa osobitných predpisov. 1)

(12) Podmienky pre uplatnenie regulácie cien podľa odsekov 1 až 11 sú uvedené v prílohe, ktorá ustanovuje kvalitatívne rozdelenie bytov, priestorové rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenia a podlahových plôch.

§ 2

(1) Maximálne ceny ročného nájmu bytov obstaraných z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov po 1. februári 2001 a bytov obstaraných výstavbou, prestavbou alebo dostavbou bytov a skolaudovaných po 1. februári 2001, sa určujú vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.

(2) V závislosti od spôsobu obstarania sa do obstarávacej ceny bytu na účely tohto opatrenia započítava

a) pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,

b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou,

c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavanej stavbe a cena podľa písmena a),

d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.

§ 3

Maximálna cena nájmu bytu vypočítaná podľa § 1 sa zvyšuje o 15% v domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov [2)] bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto domov, okrem bytov v takýchto domoch, na ktoré sa vzťahuje ustanovenie § 4 ods. 1 písm. c).

§ 4

(1) Toto opatrenie sa nevzťahuje na byty

a) bytových družstiev zriadených alebo založených po roku 1958, ak ide o byty postavené podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, platných v čase ich výstavby,

b) vo vlastníctve fyzických osôb, okrem bytov v domoch uvedených v § 3,

c) preukázateľne voľné v domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov, [2)] bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu [3)] a výmeny bytu, 4)

d) v domoch postavených úplne bez účasti prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov, rozpočtov obcí a rozpočtov vyšších územných celkov s kolaudačným rozhodnutím vydaným po 1. februári 2001,

e) v nájme právnickej osoby, ktorá nemá sídlo na území Slovenskej republiky, fyzickej osoby, ktorá nemá trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, zahraničného zastupiteľského úradu alebo diplomatickej misie,

f) užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka alebo ich časti užívané na podnikateľskú činnosť so súhlasom vlastníka,

g) preukázateľne voľné vo vlastníctve štátu prenajímané z dôvodu ich dočasnej prebytočnosti podľa osobitného predpisu. 4a)

(2) Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. 5)

§ 4a

Regulácia ceny nájmu bytu podľa tohto opatrenia sa neuplatní, ak sa prenajímateľ, ktorým nie je štát, vyšší územný celok, obec alebo právnická osoba zriadená alebo založená štátom, vyšším územným celkom alebo obcou, s nájomcom písomne dohodnú na cene nájmu bytu vyššej, ako je cena regulovaná podľa tohto opatrenia.

§ 5

Zrušuje sa výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 4/2004 Z.z.).

§ 6

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 1. mája 2008.

Opatrenie č. 80/2008 F.s. nadobudlo účinnosť 1. októbrom 2008.

Opatrenie č. 51/2011 F.s. nadobudlo účinnosť 20. decembrom 2011.

Ján Počiatek, v.r.

minister financií

PRÍL.
Podmienky pre uplatnenie regulácie cien nájmu bytu

(1) Bytmi I. kategórie na účely tohto opatrenia sú byty, v ktorých

a) je ústredné (diaľkové) vykurovanie a úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo,

b) sú všetky obytné miestnosti vykurované elektrickým alebo plynovým etážovým kúrením obsluhovaným z jedného miesta v byte a v ktorom je úplné alebo čiastočné základné príslušenstvo.

(2) Bytmi II. kategórie na účely tohto opatrenia sú byty

a) bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,

b) vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tekuté palivá, ktoré obsluhuje nájomca a s úplným základným príslušenstvom,

c) vybavené elektrickými alebo plynovými kachľami len v niektorých miestnostiach, nie v celom byte a s úplným základným príslušenstvom.

(3) Bytmi III. kategórie na účely tohto opatrenia sú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.

(4) Bytmi IV. kategórie na účely tohto opatrenia sú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a bez základného príslušenstva.

(5) Byty so spoločným základným zariadením a príslušenstvom sa na účely tohto opatrenia považujú za byty II. kategórie, ak sú ústredne (diaľkovo) vykurované alebo IV. kategórie, ak nie sú ústredne (diaľkovo) vykurované.

(6) Základným príslušenstvom na účely tohto opatrenia je kúpeľňa alebo kúpeľňový alebo sprchovací kút a splachovací záchod. Základné príslušenstvo sa považuje za súčasť bytu, i keď je umiestnené v dome mimo bytu, ale užíva ho len nájomca bytu.

(7) Základným vybavením kúpeľne na účely tohto opatrenia je vaňa alebo iné vybavenie umožňujúce kúpanie alebo sprchovanie, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria v obvyklom vyhotovení. Základným vybavením kúpeľňového alebo sprchového kúta na účely tohto opatrenia je zariadenie na sprchovanie. Základným vybavením záchoda na účely tohto opatrenia je splachovacia záchodová misa vrátane splachovacieho zariadenia alebo aj umývadlo.

(8) Obytnou miestnosťou na účely tohto opatrenia je miestnosť, ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na trvalé bývanie a ktorá má

a) podlahovú plochu najmenej 8 m2,

b) dostatočné priame denné osvetlenie,

c) priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie a

d) priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie.

(9) Za obytnú miestnosť sa považuje aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m2. Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m2.

(10) Vedľajšou miestnosťou bytu na účely tohto opatrenia je predsieň, neobytná hala, komora a ďalšie miestnosti, ktoré sú s bytom spoločne užívané a nie sú obytnými miestnosťami. Do podlahovej plochy vedľajších miestností bytu sa započítava aj podlahová plocha obytnej kuchyne do 12 m2. Nezapočítava sa podlahová plocha záchodu, kúpeľne, kúpeľňového alebo sprchovacieho kúta, špajze a pivnice.

(11) Podlahovou plochou bytu na účely tohto opatrenia je celková podlahová plocha všetkých obytných a vedľajších miestností bytu. Do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, vstavaným nábytkom, kachľami alebo iným vykurovacím telesom. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov. Ak má miestnosť skosený strop pod výšku 2 m nad podlahou, do podlahovej plochy bytu sa započíta len štyrmi pätinami.

---

1) Napríklad zákon Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

2) Napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 107/1993 Z.z. o vrátení majetku Matici slovenskej v znení nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 221/2000 Z.z., zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z.z.

3) § 706 až 708 Občianskeho zákonníka.

4) § 715 a 716 Občianskeho zákonníka.

4a) § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

5) § 696 Občianskeho zákonníka.