

Stanovisko oddelenia právneho, podnikateľských činností, evidencie súpisných čísiel a správy pozemkov k otázke zvýšenia nájomného pre nájomcov v bytových domoch na Bojnickej a Opatrenia MF SR

1. Vo vzťahu k bytom, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch na Bojnickej ulici (súpisné číslo 6954, 6959, 7694 a 7545), ktoré sú vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava sa uplatňuje **režim tzv. regulovaného nájomného**, ktoré je ako maximálne stanovené Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov (<https://www.mfsr.sk/sk/dane-cla-uctovnictvo/cenova-oblast/>). Opatrenia sú uvedené v aj prílohe tohto stanoviska. V prípade potreby opráv týchto bytových domov by potrebné finančné prostriedky bolo nutné zabezpečiť v rámci rozpočtu celej mestskej časti Bratislava – Nové Mesto a teda s minimálnym (súčasne maximálne možné stanoveným) príspevím súčasných nájomcov vo výške príjmov z regulovaného nájomného.
2. V prípade odpredaja bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch na Bojnickej (súpisné číslo 6954, 6959, 7694 a 7545) by bolo možné z predaja týchto bytov, ktoré by sa prevádzali za trhovú cenu (nad sumu určenú znaleckými posudkami) financovať **„len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce a obec ich môže použiť iba na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.“**

Rovnako by bolo možné následne aj spravovanie bytových domov prostredníctvom správcovskej spoločnosti a vytvorenie fondov do ktorých by prispievali jednotliví noví vlastníci bytov a mestská časť ako ostávajúci vlastníci neprevedených bytov.

12.07.2021

JUDr. Rastislav Velček

Vedúci oddelenia PPČESČaSP

29

Opatrenie

**Ministerstva financií Slovenskej republiky
z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008
o regulácii cien nájmu bytov**

Referent: Ing. Dušan Kranjc, tel.: 02/5958 3476

Číslo: MF/13466/2008.71

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	Sk/m ² obytnej miestnosti	Sk/m ² vedľajšej miestnosti
I.	33,80	15,80,
II.	22,60	13,50,
III.	18,10	6,70,
IV.	11,20	4,50.

(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 6 144 Sk,
- b) II. kategória 5 380 Sk,
- c) III. kategória 3 840 Sk.

(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) 220 Sk, ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie,
- b) 380 Sk, ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť,
- c) 380 Sk, ak je záchod umiestnený v kúpeľni,
- d) 220 Sk, ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo,
- e) 100 Sk, ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou,
- f) 100 Sk, ak nie je súčasťou bytu pivnica,
- g) 540 Sk, ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu,
- h) 770 Sk, ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo,
- i) 380 Sk, 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 ustanovuje takto:

	Sk/mesiac
a) za sporák	30,
b) za kuchynskú linku	30,
c) za ostatné zariadenie a vybavenie	19,

(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 bez ústredného (diaľkového) vykurovania	o 5 %, 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.

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

§ 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 bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov²⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, okrem bytov v takýchto bytových 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,
- c) preukázateľne voľné v bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov,²⁾ bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu³⁾ 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,

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 nálezů 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.

- 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.

(2) Do maximálnych cien podľa § 1 a 2 nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výfahu a domovej práčovne, kontrola a čistenie kominov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žúmp, vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne prenajímateľ s nájomcom.

§ 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.

Ján Počiatek, v. r.
minister financií

51

Opatrenie

Ministerstva financií Slovenskej republiky

z 1. decembra 2011

č. 01/R/2011,

ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky

z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

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

Čl. I

Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.) sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 1 odseky 1 a 2 znejú:

„(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/m ² obytnej miestnosti	eur/m ² 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.“.

2. V § 1 odsek 4 znie:

„(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 špažzou alebo špažzovou 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.“

3. V § 1 odsek 9 znie:

„(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.“

4. V § 4 sa odsek 1 dopĺňa písmenom g), ktoré znie:

„g) preukázateľne voľné vo vlastníctve štátu prenajímané z dôvodu ich dočasnej prebytočnosti podľa osobitného predpisu.^{4a)}“

Poznámka pod čiarou k odkazu 4a znie:

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

5. § 4a znie:

„§ 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.“

Čl. II

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 20. decembra 2011.

Ivan Mikloš

podpredseda vlády a minister financií