

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

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 <sup>2</sup> obytnej miestnosti	Sk/m <sup>2</sup> 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 dvanásťtina 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 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.<sup>1)</sup>

(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 bytových domoch postavených bez účasti verejných prostriedkov alebo v bytových domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov<sup>2)</sup> 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,<sup>2)</sup> bez ohľadu na to, kto je vlastníkom takýchto bytových domov, s výnimkou zákonného prechodu nájmu<sup>3)</sup> a výmeny bytu,<sup>4)</sup>
- 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.

(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 výťahu a domovej pracovne, kontrola a čistenie komínov, 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 poskytovanie ktorých sa dohodne prenajíateľ 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

Príloha k opatreniu č. 01/R/2008

#### **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
- podlahovú plochu najmenej 8 m<sup>2</sup>,
  - dostatočné priame denné osvetlenie,
  - priame alebo dostatočne účinné nepriame vetranie a
  - priame alebo dostatočne účinné nepriame vykurovanie.
- (9) Za obytnú miestnosť sa považuje aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m<sup>2</sup>. Do výmery podlahovej plochy obytných miestností sa započítava iba tá časť podlahovej plochy, o ktorú je kuchyňa väčšia ako 12 m<sup>2</sup>.
- (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 m<sup>2</sup>. 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.