

V Ý N O S

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky

z 22. decembra 2003 č. V-1/2003

o regulácii cien nájmu bytov

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa § 11 a 20 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 3 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) Základnými prevádzkovými zariadeniami sa na účely tohto výnosu rozumejú priestory na uskladnenie potravín a paliva (špajze a pivnice), hygienické zariadenie, rozvody 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, ktoré sa vypočítajú podľa ich ročného opotrebenia takto:

	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.

(6) Mesačné nájomné za ostatné zariadenie a vybavenie bytu sa určí 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 dopravu a montáže v byte. Za ostatné zariadenie a vybavenie neuvedené v odseku 5, ktorým vybaví byt prenajímateľ po dohode s nájomcom, sa výška nájomného neobmedzuje.

(7) Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu uvedeného v odseku 5, alebo ak nie je možné zistiť jeho obstarávaciu cenu, sa maximálne mesačné nájomné ustanovuje takto:

Sk/ mesiac

a) za sporák	30
b) za kuchynskú linku	30
c) za každé ostatné zariadenie a vybavenie	19.

(8) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 7 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 3,4m	o 5%.

(9) Maximálne ceny podľa odsekov 1 až 8 platia aj pre nájom bytov podľa osobitných predpisov. ¹⁾

(10) Na účely regulácie cien podľa odsekov 1 až 9 je kvalitatívne rozdelenie bytov, ich zariadení, príslušenstva, vybavenia a podlahových plôch uvedené v prílohe.

§ 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 v prípade výstavby, prestavby alebo dostavby bytov 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 sa na účely tohto výnosu započítava

- a) pri výstavbe bytového domu cena stavby, cena projektovanej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby,
- b) pri prestavbe nebytovej stavby na bytový dom cena prestavby, cena projektovanej dokumentácie a cena inžinierskych činností spojených s prípravou a prestavbou,

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.

- c) pri dostavbe rozostavanej stavby bytového domu kúpna cena rozostavanej stavby alebo finančné prostriedky preinvestované na rozostavenej stavbe a cena podľa písmena a),
- d) pri obstaraní bytu kúpou kúpna cena bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, prípadne nebytovej budovy.

§ 3

(1) Tento výnos 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) preukazateľne voľné 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, s výnimkou zákonného prechodu nájmu³⁾ a výmeny bytu⁴⁾,
- 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⁾ 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, 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.

(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 práčovne, kontrola a čistenie komínov, odvoz popola, smetí a splaškov, čistenie žump, 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.

§ 4

Tento výnos nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia v Zbierke zákonov.

László Gyurovszky

minister výstavby a regionálneho rozvoja

PODMIENKY PRE UPLATNENIE REGULÁCIE CIEN NÁJMU BYTU

- (1) **Za byty I. kategórie** sa na účely tohto výnosu považujú 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) **Za byty II. kategórie** sa na účely tohto výnosu považujú byty
 - a) bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s úplným základným príslušenstvom,
 - b) vybavené kachľami alebo etážovým kúrením na pevné alebo tekuté palivá, ktoré obsluhuje užívateľ 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) **Za byty III. kategórie** sa na účely tohto výnosu považujú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a s čiastočným základným príslušenstvom.

- (4) **Za byty IV. kategórie** sa na účely tohto výnosu považujú byty bez ústredného (diaľkového) vykurovania a bez základného príslušenstva.

- (5) **Byty so spoločným základným zariadením a príslušenstvom** sa na účely tohto výnosu 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 výnosu je kúpeľňa alebo kúpeľňový, prípadne 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 výnosu je vaňa, prípadne iné vybavenie umožňujúce kúpanie alebo sprchovanie, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria v obvyklom vyhotovení. Základné vybavenie kúpeľňového, prípadne sprchového kúta je zariadenie na sprchovanie. Základné vybavenie záchoda je splachovacia záchodová misa, vrátane splachovacieho zariadenia, prípadne umývadlo.

(8) **Obytnou miestnosťou** je na účely tohto výnosu 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.

Za obytnú miestnosť sa považuje i 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.

(9) **Za vedľajšiu miestnosť bytu** sa na účely tohto výnosu považuje 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.

(10) **Podlahovou plochou bytu** je na účely tohto výnosu 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, počíta sa podlahová plocha len štyrmi pätinami.