

ŠTÁTOM PODPOROVANÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE

December
2024

VÝHODY ŠTÁTOM PODPOROVANÉHO NÁJOMNÉHO BÝVANIA



Dostupné moderné bývanie

Výhodnejšie ako splátka hypotéky alebo trhové nájomné

Dlhodobé bývanie

Nájomné zmluvy sa po 5 rokoch automaticky menia na zmluvy na dobu neurčitú

Podpora od zamestnávateľa

Dobrovoľný príspevok, ktorý nepodlieha dani z príjmu a je daňovo uznateľným nákladom pre zamestnávateľa

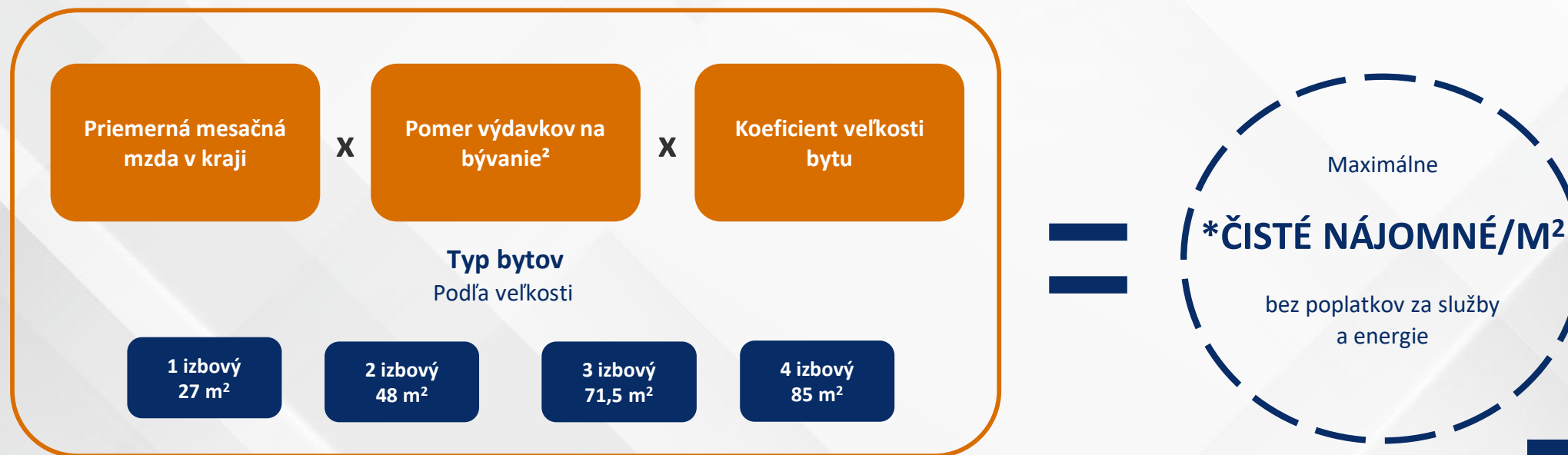
Transparentné a férové ceny nájomného

Ceny prispôbené regionálnym rozdielom

Stabilita systému

Zapojenie skúsených investičných partnerov a jasné pravidlá

VÝPOČET REGULOVANÉHO NÁJOMNÉHO



² **Pomer výdavkov na bývanie (35 %):** Pomer, ktorý zaručuje, že nájomné bude udržateľné a nezahltí rozpočet domácnosti. Zachytáva reálne výdavky na bývanie v pomere k celkovému príjmu na úrovni jednotlivých domácností.

² **Koeficient veľkosti bytu:** Zabezpečuje, aby väčšie nehnuteľnosti mali úmerne vyššie nájomné.

Počet izieb	Koeficient
1i	0,6
2i	1
3i	1,45
4i	1,7

VÝPOČET REGULOVANÉHO NÁJOMNÉHO

MODELOVÝ PRÍKLAD: 2 IZBOVÝ BYT V KOŠICKOM KRAJI

Výpočet maximálnej výšky nájomného

Priemerná mesačná
mzda v kraji

1 314 €

x

Pomer výdavkov na
bývanie

35%

x

Koeficient veľkosti
bytu

1

Typ bytov
Podľa veľkosti

2 izbový
48 m²

=

9,58 €

Maximálne

***ČISTÉ NÁJOMNÉ/M²**

bez poplatkov za služby a
energie

Nájomné s a bez príspevku
zamestnávateľa
(max. 4€ na m²)

268 € - 460 €

Hypotéka
25r²

475 €

Hypotéka
30r³

433 €

Komerčné
nájomné

670 €

Porovnanie s hypotékou a komerčným nájomným

² K splátke potrebné pričítať 20% vlastných finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti

³ Zdroj: Deloitte Rent Index Q2 2024, nehnuteľnosti.sk, trhovereporty.sk

VÝŠKA NÁJOMNÉHO

Porovnanie mesačného nájomného bez poplatkov za služby a energie, oproti mesačnej splátke hypotéky



KOŠICKÝ KRAJ

Byt	Nájomné s a bez príspevku zamestnávateľa ¹	Hypotéka 25r ²	Hypotéka 30r ²	Komerčné nájomné ³
1i	168 € - 276 €	288 €	263 €	530 €
2i	268 € - 460 €	475 €	433 €	670 €
3i	381 € - 667 €	628 €	573 €	793 €
4i	442 € - 782 €	743 €	678 €	1 409 €

Priemerná maximálna výška nájomného podľa krajov bez poplatkov za služby a energie, vypočítané na základe nominálnych miezd v roku 2023

Kraj	1-izbový byt	2-izbový byt	3-izbový byt	4-izbový byt
Bratislavský	368 €	613 €	889 €	1 042 €
Trnavský	279 €	465 €	674 €	790 €
Trenčiansky	278 €	463 €	672 €	788 €
Nitriansky	256 €	427 €	619 €	726 €
Žilinský	271 €	451 €	654 €	767 €
Banskobystrický	263 €	438 €	635 €	745 €
Prešovský	233 €	389 €	564 €	661 €
Košický	276 €	460 €	667 €	782 €

¹ Rozptyl sumy závisí od výšky príspevku zamestnávateľa

² K splátke potrebné pričítať 20% vlastných finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti

³ Zdroj: Deloitte Rent Index Q2 2024, nehnuteľnosti.sk, trhovereporty.sk

PRE KOŠICE

PRAVIDLÁ PRE ZAMESTNÁVATEĽOV



Dostupné bývanie za férové ceny pre všetkých

Dostupné a dlhoročné bývanie – 25 rokov. Nájomné zmluvy sa po 5 rokoch menia na zmluvy na dobu neurčitú

V Košiciach sa v najbližších desiatich rokoch má postaviť takmer **5 400 nájomných bytov**

Regulovaný nájom – odvíja sa od priemernej mzdy v kraji

V úvodnej fáze plánujem mesto Košice spolu s investičnými partnermi postaviť **1700 bytov – Jesenského ulica** a v komplexe **Turzovka** – začiatok výstavby v roku 2026

Návrh **nového územného plánu** mesta **zahŕňa** aj vhodné **lokality** na nájomné bývanie

KRITÉRIÁ OPRÁVNENOSTI A ROZDELENIE BYTOV

ROZDELENIE BYTOV

min. 10%
Zdravotne a sociálne
znevýhodnení

20 %
Štátni zamestnanci

20 %
Zamestnanci
zazmluvnených
zamestnávateľov

50 %
Všeobecný
poradovník

PRÍJMOVÉ MINIMUM

$$\begin{array}{c} \text{MESAČNÝ} \\ \text{PRÍJEM} \\ \text{DOMÁCNOSTI} \end{array} - \begin{array}{c} \text{ŽIVOTNÉ} \\ \text{MINIMUM} \\ \text{DOMÁCNOSTI} \end{array} > \begin{array}{c} \text{NÁJOMNÉ} \end{array}$$

PRÍJMOVÝ STROP

$$\begin{array}{c} \text{ŽIVOTNÉ} \\ \text{MINIMUM} \\ \text{DOMÁCNOSTI} \end{array} \times 8 \geq \begin{array}{c} \text{ČISTÝ} \\ \text{MESAČNÝ} \\ \text{PRÍJEM} \\ \text{DOMÁCNOSTI} \end{array}$$



ZVÝHODŇUJÚCE KRITÉRIÁ

- > Ťažko zdravotne postihnutí žiadatelia
- > Žiadateľ musí mať trvalé bydlisko v Košiciach
- > Odchovanci z detských domov a pestúnskej starostlivosti



ZNEVÝHODŇUJÚCE KRITÉRIUM

- > Vlastníctvo nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie v tom istom okrese ako nájomný byt



DISKVALIFIKAČNÉ KRITÉRIÁ

- > Evidovaný ako dlžník voči verejnemu sektoru
- > Evidencia v zozname poverení na exekúciu

PRÍSPEVOK ZAMESTNÁVATEĽA NA NÁJOMNÉ

Ako to funguje?

Poskytnutie a výška príspevku

max.
4 €
na 1 m²

max.
360 €
celková výška príspevku

Tento príspevok môžu získať len zamestnanci v nájme v bytových domoch v systéme štátom podporovaného nájomného bývania.

Príspevok je pre zamestávateľa **dobrovoľný**.

Prečo poskytnúť príspevok?

1

SOCIÁLNA PODPORA ZAMESTNANCOV

Príspevok zamestnávateľa na nájomné pomáha zlepšiť životné podmienky zamestnancov a ich rodín.

2

ZVÝŠENIE ATRAKTIVITY ZAMESTNÁVATEĽA

Táto forma podpory zvyšuje konkurencieschopnosť zamestnávateľa na trhu práce a posilňuje jeho povest' ako sociálne zodpovednej firmy.

3

MOŽNOSŤ REZERVÁCIE BYTOV

Zamestnávateľ má možnosť dohodnúť sa s investičným partnerom a zarezervovať byty pre svojich zamestnancov. Tí musia následne splniť stanovené kritériá a prihlásiť sa v systéme.

PRÍSPEVOK ZAMESTNÁVATEĽA

PRAVIDLÁ PRE ZAMESTNÁVATEĽOV



1

PRÍSPEVOK LEN OD JEDNÉHO ZAMESTNÁVATEĽA

Zamestnanec si môže žiadať príspevok iba od jedného zamestnávateľa mesačne.

2

JEDEN PRÍSPEVOK NA BYT

Ak byt využíva viac zamestnancov, príspevok môže čerpať iba jeden.

3

ZÁKAZ ZNÍŽENIA MZDY

Mzda zamestnanca nesmie byť znížená o sumu príspevku a byť ním kompenzovaná.

4

POMERNE ZNÍŽENÝ PRÍSPEVOK

Pri skrátenom úväzku alebo čiastočnom odpracovaní mesiaca sa príspevok pomerne znižuje.

5

ROVNAKÉ PODMIENKY PRE VŠETKÝCH

Zamestnanci, ktorí požiadajú o príspevok, nesmú byť znevýhodnení oproti zamestnancom, ktorý oň nepožiadajú.

6

SPLATNOSŤ PRÍSPEVKU

Príspevok musí byť zamestnancovi vyplatený do konca nasledujúceho mesiaca.

ĎAKUJEME



AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania