

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Kód výzvy: **PSK-UV-015-2026-DV-EFRR**Názov výzvy: **Dostupné bývanie v obciach z Atlasu rómskych komunít**

Zásady a podmienky sociálneho bývania¹

1. Základné pojmy a definície

Oprávnený žiadateľ - obec s prítomnosťou MRK, ktorá je uvedená v Atlase rómskych komunít 2019 alebo jeho následných ekvivalentov² (ďalej aj „ARK 2019“). Ukončenie realizácie hlavných aktivít projektu nesmie nastať pred predložením žiadosti o poskytnutie NFP. Realizácia aktivít projektu musí byť ukončená najneskôr do 31.12.2030, ak zmluva o poskytnutí NFP neustanoví inak.

Formy obstarania bývania:

- **výstavbou** nájomného bytu v bytovom dome, alebo v rodinnom dome;
- výstavbou nájomného bytu získaného **nadstavbou alebo prístavbou** bytovej budovy alebo nadstavbou alebo prístavbou nebytovej budovy;
- **stavebnou úpravou** budovy, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome;
- **rekonštrukciou nájomného bytu v bytovom dome, alebo v rodinnom dome.**

Forma financovania: nenávratný finančný príspevok („NFP“) bude poskytnutý vo výške 100 % z celkových oprávnených výdavkov

Definícia bytového domu: bytový dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie a pozostáva zo štyroch alebo z viacerých bytov³.

Definícia rodinného domu: rodinný dom je stavba, v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na rodinné bývanie a ktorá má najviac tri byty, najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie². Zároveň pre účely výzvy musí mať rodinný dom najmenej dva byty.

Definícia bytu: nájomný byt je byt, ktorého plošná výmera a vybavenie zodpovedajú technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii a povrchové úpravy sú v konečnej úprave, obsahuje základné vybavenie, vrátane kuchynskej linky, varnej dosky vrátane vstavanej elektrickej rúry alebo samostatne stojacim sporákom (elektrický) a chladničky.

Obytná miestnosť: miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrateľná, s podlahovou plochou aspoň 8 m², ktorá je priamo alebo dostatočne nepriamo vykurovaná a ktorá je vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a vybavenie určená na celoročné bývanie; za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m².

1 Pre žiadateľa/prijímateľa sú **záväzné časti 1. - 6.** Časti 7. - 15. sú pre prijímateľa **záväzné počas realizácie a udržateľnosti projektu v rozsahu vyplývajúcom z dotknutej časti prílohy alebo majú informatívny, prípadne odporúčací charakter.**

² Ekvivalent vydaný Úradom splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity

³ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Príslušenstvo bytu: je najmä miestnosť určená ako vstupný priestor bytu, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m², priestor na uskladnenie potravín, priestor na osobnú hygienu, priestor na umiestnenie záchodovej misy, ak sú tieto miestnosti umiestnené v rámci bytu.

Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás.

Celková podlahová plocha bytového domu a rodinného domu je súčet podlahovej plochy bytov, spoločných priestorov, pivníc, lodžií, balkónov, terás, garáží a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v budove; do plochy sa nezapočítava plocha výťahov a schodiskových ramien.

Priemerná podlahová plocha bytov je podielom súčtu celkovej podlahovej plochy bytov a počtu bytov.

Dôležité podmienky vo vzťahu k plochám bytov:

1. **Priemerná podlahová plocha** nájomných bytov **nesmie presiahnuť 60 m²**.
2. **Maximálna plocha bytu je 80 m²**; podlahovú plochu bytu je **možné zvýšiť najviac o 10 %** v prípade, ak ide o **byt stavebne určený pre bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím**, a zároveň, minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej budove⁴ alebo v nebytovej budove (ktorá má zriadený výťah), je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií. V prípade obstarávania bytov prostredníctvom výstavby rodinných domov (každý rodinný dom musí mať minimálne dva byty) sa podmienka, že minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií, uplatňuje súhrnne na celý takto obstarávaný bytový súbor⁵ a nie individuálne na každý rodinný dom.

Základné funkcie bývania sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí.

Definícia sociálneho bývania: *Sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov* určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarieť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Sociálne bývanie poskytované obcou alebo vyšším územným celkom je **všeobecne prospešnou službou**.

Za primerané a ľudsky dôstojné bývanie sa považuje bývanie, ktoré spĺňa **základné funkcie bývania**.

Sociálne bývanie v byte je bývanie poskytované **oprávnenej fyzickej osobe** v byte, ktorého **podlahová plocha neprevyšuje 80 m² pre byt bežného štandardu**. Podlahovú plochu podľa predchádzajúcej vety

⁴ V prípade, ak ide o rekonštrukciu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý nemá výťah, pričom predmetom rekonštrukcie nie je stavebno-technická zmena dispozičného riešenia bytov je potrebné, aby aspoň byty na prvom nadzemnom podlaží boli navrhnuté univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií.

⁵ Uvedená podmienka znamená, že napr. v prípade obstarávania desiatich rodinných domov (samostatne stojacich, alebo aj radovej zástavby), ktoré v zmysle podmienok predstavujú min. dvadsať bytov, tak navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií musí byť min. 15 % z celkového počtu bytov, teda min. 3 byty (15% z 20 bytov).

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

možno zvýšiť najviac o 10 %, ak ide o byt stavebne určený na bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím.

Žiadateľ/prijímateľ je povinný:

- zachovať **nájomný charakter bytov**,
- zabezpečiť poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby prostredníctvom **asistenta bývania**,
- *prenajať byty oprávneným fyzickým osobám; minimálny podiel bytov prenajímaných obyvateľom MRK sa určuje podľa pravidiel uvedených v časti „Určenie počtu podporených bytov*,
- **tvoriť z nájomného fond prevádzky, údržby a opráv** bytovej budovy/osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu,
- uzavrieť nájomné zmluvy najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na bytovú budovu.

2. Asistent bývania (kherutno/kherutni⁶)

Žiadateľ je **povinný zabezpečiť poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby prostredníctvom asistenta bývania (kherutno/kherutni)** (ďalej len „asistent bývania“). Domácnosti, ktoré budú bývať v podporených nájomných bytoch musia so sprievodnou asistenčnou službou súhlasiť, čo sa zabezpečí súhlasom klienta, a to súhlasom všetkých členov domácností t. j. plnoletých fyzických osôb, ktoré sú spôsobilé na právne úkony a zákonných zástupcov fyzických osôb, ktoré nie sú spôsobilé na právne úkony (ak relevantné).

Cieľom zavedenia pozície asistenta bývania v projekte je:

- podporovať a zlepšovať podmienky bývania prostredníctvom ním poskytovaných služieb,
- vybudovať a udržiavať kvalitné spolunažívanie obyvateľov v rámci celej sídelnej komunity,
- motivovať užívateľov sociálneho bývania zveľaďovať a skrášľovať okolité prostredie pri obytných domoch a poskytovať podporu v environmentálnej oblasti (predchádzanie čiernym skládkam, separácia odpadu, rozširovanie zelene v okolí a pod.),
- podporovať dodržiavanie platobnej disciplíny za riadne užívanie bytu.

Sprievodná asistenčná služba môže byť poskytovaná prostredníctvom pracovníka v oblasti sociálnych služieb, ktorý už je zamestnancom žiadateľa, alebo prostredníctvom asistenta bývania, ktorého žiadateľ zamestná na základe podmienok výzvy alebo ktorého žiadateľ obstará dodávateľským spôsobom. Náklady na výkon činnosti asistenta bývania, ktorého v zmysle nižšie uvedených pravidiel žiadateľ zamestná, sú financované z projektu.

Pracovník v oblasti sociálnych služieb ako aj asistent bývania, sa pre účely tohto dokumentu ďalej uvádza pojmom „asistent bývania“.

Žiadateľ/prijímateľ je **povinný zamestnať**, resp. určiť asistenta bývania alebo ho obstaráť dodávateľským spôsobom **najskôr v deň začatia stavebných prác, najneskôr však v deň ukončenia stavebných prác** na stavbu podporenú v tejto výzve. Pre projekty, ktoré **k 30.6.2030** nemajú ukončené stavebné práce na stavbu podporenú v tejto výzve, platí povinnosť zamestnať, resp. určiť asistenta bývania alebo ho obstaráť dodávateľským spôsobom najneskôr k termínu 1.7.2030⁷.

⁶ Prevzaté z rómskeho jazyka.

⁷ V odôvodnených prípadoch, na základe objektívnych dôvodov je možné tento termín so súhlasom poskytovateľa upraviť.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Výkon činnosti asistenta bývania je poskytovaný jednotlivým domácnostiam bezodplatne.

Žiadateľ je **povinný zabezpečiť** poskytovanie sprievodnej asistenčnej služby prostredníctvom asistenta bývania **do 31.12.2030**.

Ďalšie podrobnosti týkajúce sa pozície asistenta bývania upravuje Príloha č. 3 – Zoznam oprávnených výdavkov.

Asistent bývania vykonáva najmä nasledovné činnosti:

- aktívne vyhľadávanie, motivovanie a kontaktovanie potenciálnych budúcich klientov, ktorí budú zapojení do sociálneho bývania,
- spolupracuje s komisiami zriadenými pri obecnom zastupiteľstve najmä so sociálnou a bytovou komisiou alebo s kompetentnou osobou za danú oblasť,
- aktívne sa zúčastňuje na stretnutiach v rámci obce týkajúcich sa bývania,
- spolupracuje s relevantnými inštitúciami pri analýze a riešení sociálnej situácie klienta sociálneho bývania,
- vytvára a udržiava strategické partnerstvá a korektné vzťahy s jednotlivcami, organizáciami a inštitúciami,
- pomáha k predídaniu poškodenia majetku nadobudnutého z NFP,
- dohliada na ochranu verejného majetku pred poškodzovaním (znečisťovanie spoločných priestorov v bytových domoch, vandalizmus, t. z. úmyselné poškodzovanie verejno-prospešných zariadení...),
- pomáha pri komunikácii medzi klientom sociálneho bývania a relevantnými inštitúciami,
- motivuje domácnosti klientov sociálneho bývania k dodržiavaniu podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve,
- vysvetľuje klientom sociálneho bývania podmienky dohodnuté v nájomnej zmluve,
- asistuje a poskytuje pomoc a rady klientom sociálneho bývania pri prevádzke domácnosti,
- poskytuje podporu pri zapojení sa členov domácností klientov sociálneho bývania do výkonu povinností spojených s užívaním nájomného bytu,
- poskytuje pomoc pri hospodárení s peniazmi klientom sociálneho bývania,
- pomáha predchádzať krízovým situáciám klientom sociálneho bývania,
- asistuje klientom pri hľadaní riešenia krízových situácií súvisiacich so sociálnym bývaním,
- podporuje samostatné bývanie, nezávislosť a sebestačnosť členov domácností klientov sociálneho bývania,
- monitoruje a aktívne rieši prípady podozrení z nelegálneho odberu elektrickej energie klientmi sociálneho bývania,
- poskytuje základné informácie v oblasti prevencie ochrany zdravia a hygieny klientom sociálneho bývania,
- podporuje zapojenie klientov sociálneho bývania do spoločenského a pracovného života,
- podporuje rozvoj osobných záujmov klientov sociálneho bývania,
- podporuje klientov sociálneho bývania ku spoločensky primeranému správaniu,
- upozorňuje klientov sociálneho bývania na správne nakladanie s komunálnym odpadom a v prípade porušenia podporuje prijímanie opatrení na zabránenie protiprávneho konania,
- poskytuje pomoc pri získaní príspevku na bývanie pre klientov sociálneho bývania,
- vykonáva ďalšie činnosti, ktoré vyplývajú z aktuálnych potrieb klientov a žiadateľa/prijímateľa.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

3. Určenie počtu podporených bytov

Žiadateľ/prijímateľ je povinný riadiť sa pravidlami oprávnenosti výdavkov stanovenými v legislatíve EÚ a SR a riadiacej dokumentácii Programu Slovensko (ďalej len „PSK“) pre programové obdobie 2021 - 2027.

Vzhľadom na alokované zdroje a so zohľadnením predpokladaných potrieb bytových jednotiek v dotknutých obciach určuje poskytovateľ maximálne počty podporených bytov pre jednotlivé obce na základe nasledovných dvoch podmienok:

1. Veľkostná kategória obce podľa počtu obyvateľov
2. Podiel obyvateľov MRK na celkovom počte obyvateľov obce

V nadväznosti na uvedené dve podmienky sú obce s prítomnosťou MRK uvedené v ARK 2019⁸, prípadne jeho následných ekvivalentov rozdelené v zmysle prvej podmienky do piatich veľkostných kategórií nasledovne:

1. Obce s počtom do 499 obyvateľov
2. Obce s počtom od 500 do 2 999 obyvateľov
3. Obce s počtom od 3 000 do 9 999 obyvateľov
4. Obce s počtom od 10 000 do 14 999 obyvateľov
5. Obce s počtom nad 15 000 obyvateľov

Podľa druhej podmienky sú obce s prítomnosťou MRK uvedené v ARK 2019⁷, prípadne jeho následných ekvivalentov rozdelené do troch kategórií podľa podielu MRK nasledovne:

- a) Obce s podielom obyvateľov MRK do 49,99 % na celkovom počte obyvateľov obce
- b) Obce s podielom obyvateľov MRK od 50,00 % do 84,99 % na celkovom počte obyvateľov obce
- c) Obce s podielom obyvateľov MRK od 85,00 % na celkovom počte obyvateľov obce.

Ďalšou podmienkou, ktorú musí žiadateľ/prijímateľ dodržať je stanovenie minimálneho počtu bytov určených pre obyvateľov MRK z počtu podporených bytov v zmysle údajov nižšie.

V nadväznosti na uvedené poskytovateľ určuje maximálny počet podporených bytov nasledovne:

Tabuľka č. 1 – Určenie maximálneho počtu podporených bytov pre obce kategórie **a)**

Počet obyvateľov v obci		Maximálny počet ⁹ podporených bytov	Minimálny počet bytov ¹⁰ pre obyvateľov MRK
od	do		
0	499	16	5
500	2 999	22	7
3 000	9 999	38	12

⁸ V prípade vydania nového Atlasu rómskych komúní alebo jeho ekvivalentu ÚSVRK, sa pre účely určovania maximálneho počtu bytov pre obce uvedené v ARK 2019 používajú údaje uvedené v ARK 2019. Pre obce, ktoré nie sú uvedené v ARK 2019 a budú uvedené v novom ARK alebo jeho ekvivalente, budú určujúce údaje z nového ARK alebo jeho ekvivalentu.

⁹ V prípade rekonštrukcie existujúceho sociálneho bývania je možné uvedené počty bytov zvýšiť o 20 %.

¹⁰ Údaje uvedené v tomto stĺpci sa vzťahujú na počty bytov uvedené v stĺpci „Maximálny počet podporených bytov“ a predstavujú prepočet minimálneho počtu bytov pre obyvateľov MRK. V prípade obstarávania nižšieho počtu bytov ako je uvedený v stĺpci „Maximálny počet podporených bytov“ sa pri určení podielu minimálneho počtu bytov pre obyvateľov MRK uplatňuje podmienka minimálne 30 % bytov, pričom výsledný počet bytov sa vždy zaokrúhľuje na celý počet bytov smerom hore (Ak sa obstaráva napríklad 8 bytov, kde 30% predstavuje 2,4 bytu, tak táto podmienka znamená, že minimálne 3 byty musia byť určené pre obyvateľov MRK).

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

10 000	14 999	44	14
Nad 15 000		neurčené	minimálne 30 % podporených bytov

Tabuľka č. 2 – Určenie maximálneho počtu podporených bytov pre obce kategórie **b)**

Počet obyvateľov v obci		Maximálny počet ¹¹ podporených bytov	Minimálny počet bytov ¹² pre obyvateľov MRK
od	do		
0	499	22	11
500	2 999	34	17
3 000	9 999	46	23
10 000	14 999	58	29
nad 15 000		neurčené	minimálne 50 % podporených bytov

Pre obce kategórie **c)** s podielom obyvateľov MRK od 85,00 % na celkovom počte obyvateľov obce poskytovateľ neurčuje maximálny počet podporených bytov. Stanovuje sa však podiel bytov určených pre MRK na úrovni minimálne 50 % z celkového počtu podporených bytov (zaokrúhľuje sa vždy smerom hore).

Dôležité: V prípade obstarávania, resp. rekonštrukcie zodpovedajúceho počtu bytov vo viacerých stavebne oddelených objektoch podmienka počtu bytov pre MRK a podielu nájomníkov z MRK musí byť dodržaná pri každom stavebne oddelenom objekte.

K ukončeniu realizácie hlavnej aktivity projektu musí byť uzavretých minimálne 50 % platných nájomných zmlúv na podporené bytové jednotky určené pre obyvateľov MRK a zároveň musí byť uzavretých minimálne 50 % platných nájomných zmlúv zo zvyšného počtu bytových jednotiek.

4. Stavebno-technické a energetické kritériá podporovaných bytov

Stavebno-technické kritériá

K ukončeniu hlavných aktivít projektu nesmie prísť pred predložením žiadosti o poskytnutie NFP. Dĺžka realizácie stavebných prác môže byť max. 24 mesiacov¹³.

Žiadateľ/prijímateľ sa zaviazá, že pri realizácii zabezpečí na stavbe dohľad odborným technickým dozorom.

¹¹ V prípade rekonštrukcie existujúceho sociálneho bývania je možné uvedené počty bytov zvýšiť o 20 %.

¹² Údaje uvedené v tomto stĺpci sa vzťahujú na počty bytov uvedené v stĺpci „Maximálny počet podporených bytov“ a predstavujú prepočet minimálneho počtu bytov pre obyvateľov MRK. V prípade obstarávania nižšieho počtu bytov ako je uvedený v stĺpci „Maximálny počet podporených bytov“ sa pri určení podielu minimálneho počtu bytov pre obyvateľov MRK uplatňuje podmienka minimálne 50 % bytov, pričom výsledný počet bytov sa vždy zaokrúhľuje na celý počet bytov smerom hore (Ak sa obstaráva napríklad 11 bytov, kde 50% predstavuje 5,5 bytu, tak táto podmienka znamená, že minimálne 6 bytov musí byť určených pre obyvateľov MRK).

¹³ V odôvodnených prípadoch je možné uvedenú lehotu predĺžiť na základe súhlasu SO.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Obstarávacie náklady:

- a) výstavba nájomného bytu, nájomný byt získaný stavebnou úpravou budovy a rekonštrukcia nájomného bytu – obstarávacími nákladmi sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty (ďalej len „daň“), ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom.
- b) náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane preukázanej zmluvou o dodávke projektových prác.

NFP na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť žiadateľovi/prijímateľovi, ktorý pri predložení žiadosti preukáže, že

- a) priemerná podlahová plocha nájomných bytov nepresiahne 60 m²,
- b) maximálna plocha bytu je 80 m²; podlahovú plochu bytu je možné zvýšiť najviac o 10 % v prípade, ak ide o byt stavebne určený pre bývanie osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,
- c) NFP na obstaranie toho istého nájomného bytu je možné poskytnúť iba raz,
- d) v rodinnom dome sa nachádzajú najmenej dva byty,
- e) všetky technické zariadenia budovy (najmä rozvod plynu (iba v prípade splnenia podmienky DNSH), elektriny, kanalizácie, vody a tepla, kotolňa, výmenníková stanica a výťah) boli vymenené najviac desať rokov pred predložením žiadosti, alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav v prípade stavebnej úpravy bytu získaného prestavbou nebytovej budovy alebo ostatných budov na bývanie,
- f) minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov¹⁴ v bytovej budove alebo v nebytovej budove (ktorá má zriadený výťah), je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií, v prípade obstarávania bytov prostredníctvom výstavby rodinných domov (každý rodinný dom musí mať minimálne dva byty) sa podmienka, že minimálne 15 % bytov z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov je navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií, uplatňuje súhrnne na celý takto obstarávaný bytový súbor¹⁵ a nie individuálne na každý rodinný dom.

Energetické kritéria

Obstarávané nájomné byty musia spĺňať požiadavky energetickej hospodárnosti, ktoré sú ustanovené v zákone č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 555/2005 Z. z.“) a v technickej norme STN 73 0540-2 Tepelná ochrana budov. Tepelno-technické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné

¹⁴ V prípade, ak ide o rekonštrukciu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý nemá výťah, pričom predmetom rekonštrukcie nie je stavebno-technická zmena dispozičného riešenia bytov je potrebné, aby aspoň byty na prvom nadzemnom podlaží boli navrhnuté univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií.

¹⁵ Uvedená podmienka znamená, že napr. v prípade obstarávania desiatich rodinných domov (samostatne stojacich, alebo aj radovej zástavby), ktoré v zmysle podmienok predstavujú min. dvadsať bytov, tak navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby ich mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav týchto konštrukcií musí byť min. 15 % z celkového počtu bytov, teda min. 3 byty (15% z 20 bytov).

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

požiadavky. Zároveň musia spĺňať podmienky vyplývajúce zo zásady DNSH (nespôsobovať významnú škodu), ktoré upravuje príloha č. 8 výzvy.

Požadovaná energetická hospodárnosť nových a obnovovaných budov, definovaná hodnotou globálneho ukazovateľa – primárna energia pre budovy, ktorých žiadosť o vydanie stavebného povolenia bola podaná od 1.1.2019 pre budovy verejnej správy a od 1.1.2021 pre všetky budovy – energetická úroveň budov s takmer nulovou potrebou energie, horná hranica energetickej triedy A0.

Súčasťou dokladov ku kolaudačnému konaniu stavby musí byť aj energetický certifikát budovy. Povinnosť zabezpečiť energetický certifikát vyplýva pre stavebníka z ustanovenia § 5 ods. 2 písm. c) zákona č. 555/2005 Z. z. pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy. Energetickou certifikáciou sa budova zatrieduje do energetickej triedy.

Pri žiadosti o NFP, ktorej predmetom je obstaranie nájomného bytu výstavbou alebo stavebnými úpravami alebo rekonštrukciou sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy v prvom kroku preukazuje projektovým energetickým hodnotením podľa § 4a ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z., ktorého rozsah je zadaný v prílohe č. 1 vyhlášky MDVRR SR č. 364/2012 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. Po vydaní kolaudačného rozhodnutia sa splnenie požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov potvrdí energetickým certifikátom budovy.

V súlade s environmentálnymi cieľmi EÚ, so zohľadnením potreby zlepšenia životných podmienok užívateľov bytov, nie je možné v rámci výzvy podporiť zabezpečenie vykurovania bytov, resp. prípravu stravy, individuálnymi pieckami na tuhé palivo umiestnenými v byte.

5. Technická vybavenosť

Technická vybavenosť, ktorú je možné obstarieť z NFP, je:

- a) vodovodná prípojka,
- b) kanalizačná prípojka,
- c) odstavná plocha vrátane prízjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery.

Obstarávacie náklady

Obstarávacími nákladmi pre výstavbu technickej vybavenosti sú všetky skutočne vynaložené náklady na uskutočnenie stavby vrátane dane z pridanej hodnoty, ktoré sa preukazujú rozpočtom stavby a zmluvou o dodávke stavebných prác, ktorej súčasťou je rozpočet stavby vypracovaný zhotoviteľom. Do obstarávacích nákladov možno zahrnúť aj náklady na vypracovanie projektovej dokumentácie vrátane dane z pridanej hodnoty, preukázané zmluvou o dodávke projektových prác.

Do obstarávacích nákladov sa nezahŕňajú náklady na vodovodnú prípojku alebo kanalizačnú prípojku alebo na odstavnú plochu vrátane prízjazdu k odstavnej ploche z miestnej komunikácie a stojiska na kontajnery, ak sú tieto náklady zahrnuté v obstarávacích nákladoch na obstaranie nájomných bytov.

Základné podmienky poskytnutia NFP na obstaranie technickej vybavenosti

NFP na obstaranie technickej vybavenosti možno poskytnúť len jedenkrát a iba v tom prípade, ak technická vybavenosť súvisí s obstarávaním nájomných bytov.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

NFP na výstavbu technickej vybavenosti, ktorá podmieňuje obstarávanie nájomných bytov, možno poskytnúť iba vtedy, ak bolo rozhodnuté o poskytnutí NFP na obstaranie nájomných bytov.

V prípade, ak si žiadateľ neuplatňuje výdavky na technickú vybavenosť v rámci výdavkov na obstaranie nájomného bytu a uplatňuje si výdavky na technickú vybavenosť v rámci samostatných benchmarkov, tak na obstaranie každej časti technickej vybavenosti žiadateľ vypočíta oba príslušné benchmarky. Konečný benchmark sa určí ako nižšia z týchto dvoch hodnôt.

6. Obstaranie pozemku

Pozemok¹⁶, na ktorom (prostredníctvom ktorého) bude projekt realizovaný, musí byť vo výlučnom vlastníctve žiadateľa/prijímateľa alebo žiadateľ/prijímateľ musí mať k predmetnému pozemku iné právo (napr. dlhodobý prenájom), na základe ktorého je oprávnený užívať tento pozemok, na ktorom (prostredníctvom ktorého) bude projekt realizovaný. Žiadateľ preukazuje v závislosti od konkrétneho projektu vysporiadanie majetkovo-právnych vzťahov buď k stavbe, kde bude dochádzať k realizácii projektu (ak realizácia nezasahuje na pozemok, na ktorom je stavba umiestnená, napr. rekonštrukcia stavby) alebo k stavbe aj pozemku (ak to projekt z hľadiska jeho charakteru vyžaduje, napr. novostavba, prístavba). Túto skutočnosť musí žiadateľ/prijímateľ spĺňať počas realizácie projektu a zároveň počas najmenej 20 rokov od ukončenia realizácie aktivít projektu (5 rokov obdobie udržateľnosti + 15 rokov povinnosť zachovania charakteru využitia stavebne podporených nehnuteľností na účely sociálneho bývania¹⁷)..

Na majetku hnutel'nom/nehnutel'nom, ktorý má byť stavebne zhodnotený alebo nadobudnutý z prostriedkov NFP alebo jeho časti, nesmie viazať ani byť zriadené záložné právo v čase pred predložením ŽoNFP do uzavretia Zmluvy o poskytnutí NFP, s výnimkou už zriadeného záložného práva v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania v zmysle zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a s výnimkou už zriadeného záložného práva v prospech Ministerstva dopravy Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Súčasťou projektu môže byť aj obstaranie pozemku, na ktorom má byť projekt realizovaný.

V prípade nákupu pozemkov¹⁸, na ktorých má byť projekt realizovaný, môžu byť obstarávacie náklady vo výške maximálne 10 % celkových oprávnených priamych výdavkov na projekt, vrátane výdavkov na nákup pozemkov.

Výdavky na nákup pozemkov sú oprávnenými výdavkami v prípade, že sú splnené nasledujúce podmienky:

¹⁶ Po ukončení stavebných prác je možné dotknutý pozemok upraviť napríklad za účelom využitia na aktívny, resp. pasívny oddych.

¹⁷ V zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

¹⁸ V prípade, ak žiadateľ/prijímateľ alebo niektorý z predchádzajúcich vlastníkov pozemku získal v minulosti príspevok zo všeobecného rozpočtu EÚ na nákup príslušného pozemku, potom výdavky na nákup tohto pozemku budú považované za neoprávnené. Ak poskytovateľ identifikuje pri kúpe pozemku konflikt záujmov v zmysle § 45 ods. 1 zákona č. 121/2022 Z. z. o príspevkoch z fondov Európskej únie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, výdavky na kúpu pozemku budú neoprávnené v plnom rozsahu.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

- a) výdavky na nákup pozemkov nepresiahnu hodnotu 10 % celkových oprávnených výdavkov na projekt (vrátane výdavkov na nákup pozemku); v prípade zanedbaných plôch a plôch, ktoré sa v minulosti používali na priemyselné účely a ktorých súčasťou sú budovy, sa toto obmedzenie zvyšuje na 15 %.
- b) v prípade identifikácie neoprávnených výdavkov v rámci projektu je potrebné upraviť výšku celkových oprávnených výdavkov na projekt a z tejto sumy počítať maximálne percento výdavkov na nákup pozemku;
- c) pozemok bude ohodnotený znaleckým posudkom (nie starším viac ako 6 mesiacov pred dátumom predloženia ŽoNFP) vyhotoveným znalcom podľa zákona o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch alebo na to určeným oprávneným orgánom alebo jeho cena vyplýva z rozhodnutia podľa osobitných predpisov;
- d) oprávneným výdavkom je výdavok na nákup pozemku;
- e) žiadateľ/prijímateľ, ani žiaden z predchádzajúcich vlastníkov pozemku nezískal príspevok zo všeobecného rozpočtu EÚ na nákup daného pozemku, čo by v prípade spolufinancovania nákupu z prostriedkov fondov EÚ viedlo k duplicitnému financovaniu, a tým k vzniku neoprávnených výdavkov. Ak poskytovateľ identifikuje pri kúpe pozemku konflikt záujmov v zmysle § 45 ods. 1 zákona o príspevkoch z fondov, výdavky na kúpu pozemku budú neoprávnené v plnom rozsahu.

Odporúčané doklady preukazujúce oprávnenosť výdavkov:

- znalecký posudok na účel ocenenia pozemku;
- kúpna zmluva;
- doklad preukazujúci vlastnícke práva k pozemku (ak relevantné);
- doklad o tom, že žiadateľ/prijímateľ, ani žiadny z predchádzajúcich vlastníkov pozemku nezískal príspevok zo všeobecného rozpočtu EÚ na nákup daného pozemku, napr. formou čestného vyhlásenia;
- účtovný doklad;
- doklad o úhrade.

7. Vybavenie bytov

Podporené nájomné byty v rámci tejto výzvy musia byť pri kolaudácii a pri zaradení takto obstaraného majetku do užívania vybavené okrem štandardného zariadenia (sanita, kuchynská linka s minimálnou dĺžkou 2,50 m (ak stavebno-technické pomery neumožňujú dodržať určenú dĺžku kuchynskej linky, je možné jej dĺžku prispôsobiť daným podmienkam) vrátane 1 zariadenia na odsávanie pár na každý byt) aj ďalšími zariadeniami, ktoré sú:

- 1 zariadenie na prípravu stravy na každý byt
 - 1 sklokeramická varná doska/elektrická varná doska vrátane vstavanej elektrickej rúry alebo
 - 1 samostatne stojaci sporák (sklokeramický/elektrický)

Podmienky: rozmery varnej dosky max do 600 x 560 mm, minimálne tri samostatné miesta na umiestnenie nádoby na varenie vrátane bezpečného uvedenia do prevádzky.

- 1 zariadenie na bezpečné uskladnenie a uchovanie potravín na každý byt (chladnička s mraziacou priehradkou alebo chladnička s mrazničkou)

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Podmienky: rozmery chladničky s mraziacou priehradkou/chladničky s mrazničkou max do 600 x 600 x 1500 mm, celkový objem min 145 litrov vrátane bezpečného uvedenia do prevádzky

8. Limit výšky obstarávacích nákladov

Limity výšky obstarávacích nákladov upravuje Príloha č. 3 – Zoznam oprávnených výdavkov.

9. Oprávnené osoby na nájom podporeného bytu

V zmysle §22 ods. (3) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní je oprávnenou fyzickou osobou na nájom bytu:

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 - a. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 - b. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - c. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
- d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - a. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - b. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu¹⁹, alebo
 - c. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu⁸,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu²⁰,
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa,
- g) osoba v nepriaznivej životnej situácii podľa osobitného predpisu²¹.

Pre účely tejto výzvy sa §22 ods. (3) písm. e) zákona č. 443/2010 Z. z. neuplatňuje.

10. Vzorový prepočet výšky maximálnej sumy čistého príjmu

¹⁹ § 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

²⁰ Napríklad zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov

²¹ § 2 ods. 2 písm. a), b), g) až i) zákona č. 448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Mesačný príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb žijúcich v byte sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

Výška životného minima (ŽM) od 1.7.2025 do 30.6.2026²²:

- **284,13** eur mesačne, ak ide o jednu plnoletú fyzickú osobu,
- **198,22** eur mesačne, ak ide o ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu,
- **129,74** eur mesačne, ak ide o zaopatrené nepľnoleté dieťa alebo nezaopatrené dieťa.

Príklady výpočtu **maximálnej sumy čistého mesačného príjmu** potrebného k splneniu podmienky oprávnenosti na poskytnutie sociálneho bývania:

Počet osôb žijúcich v byte	Výška životného minima (Eur/mesiac)	Limitná výška čistého mesačného príjmu (Eur/mesiac)		
		3 násobok ŽM	4 násobok ŽM	5 násobok ŽM
Jednočlenná (Plnoletá FO)	284,13	852,39	1 136,52	1 420,65
Dvojčlenná (Plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO)	482,35	1 447,05	1 929,40	2 411,75
Dvojčlenná (Plnoletá FO + 1 dieťa)	413,87	1 241,61	1 655,48	2 069,35
Trojčlenná (Plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 1 dieťa)	612,09	1 836,27	2 448,36	3 060,45
Trojčlenná (Plnoletá FO + 2 deti)	543,61	1 630,83	2 174,44	2 718,05
Štvorčlenná (Plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 2 deti)	741,83	2 225,49	2 967,32	3 709,15
Štvorčlenná (Plnoletá FO + 3 deti)	673,35	2 020,05	2 693,40	3 366,75
Päťčlenná (Plnoletá FO + ďalšia plnoletá FO + 3 deti)	871,57	2 614,71	3 486,28	4 357,85
Päťčlenná (Plnoletá FO + 4 deti)	803,09	2 409,27	3 212,36	4 015,45

11. Odporúčaný postup pre obce k úprave spôsobu prideľovania bytov

Po 1. novembri 2023 sú obce povinné aplikovať zmenené pravidlá pri predaji alebo nájme obecného majetku²³. Tiež boli predpísané nové povinné náležitosti zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce. Súčasne nové nariadenia ukladajú povinnosť prevádzať a prenajímať majetok za obvyklé trhové ceny. V nadväznosti na uvedené sú obce povinné doplniť do zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce prijaté zmeny, ako aj príklady dôvodov hodných osobitného zreteľa, i to, kedy možno výnimočne dojednať cenu za kúpu alebo nájom nižšiu, než je obvyklá trhová cena.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obcí v zmysle uvedeného predstavujú jeden zo základných dokumentov upravujúcich nájom majetku obce, teda aj nájomných bytov obstaraných

²² Výška životného minima sa upravuje vždy k 1. júlu príslušného roka s platnosťou do 30. júna nasledujúceho roka. V nadväznosti na uvedené je potrebné limitné výšky čistého mesačného príjmu prepočítavať vždy k aktuálne platným sumám životného minima (<https://www.employment.gov.sk/sk/rodina-socialna-pomoc/hmotna-nudza/zivotne-minimum/>)

²³ Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

z NFP. Samotné zásady však nemusia upravovať špecifiká, ktoré sa týkajú nájmu bytov, resp. pravidiel prideľovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie.

Vo všeobecnosti pri zámere spracovať pravidlá pre prideľovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie prvou a základnou podmienkou je, aby neboli zo svojej podstaty diskriminačné a vopred účelovo nezabraňovali podaniu žiadosti niektorej zraniteľnej skupine. Zjednodušene povedané, každý má právo podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu, avšak na pridelenie bytu vo vlastníctve samosprávy nie je právny nárok. Rozhodnutie o pridelení bytu je závislé na príslušných kritériách, individuálnom posúdení každej žiadosti a rozhodnutí obce o výbere budúceho nájomcu.

Z uvedených dôvodov by teda pravidlá pre prideľovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie mali obsahovať najmä:

- a) informácie týkajúce sa podania žiadosti,
- b) proces rozhodovania obce o pridelení nájomného bytu,
- c) kritériá obce pre pridelenie nájomného bytu,
- d) podmienky týkajúce sa nájomných zmlúv,
- e) vymedzenie podmienok a postupov, za ktorých je možné prednostné pridelenie bytu obcou (napr. zo sociálnych dôvodov, pri krízových situáciách) alebo iné výnimky z postupu obce,
- f) osobitný zreteľ (ak ho chce obec uplatňovať).

Ad a) – informácie týkajúce sa podania žiadosti by mali v základnej podobe upravovať, kam sa podáva žiadosť o pridelenie bytu, poprípade akým spôsobom (listinne, elektronicky), aké minimálne informácie má žiadosť obsahovať (taktiež môže byť súčasťou príloh aj vzor žiadosti o pridelenie nájomného bytu alebo informácia o tom, kde je zverejnený).

Samospráva by ďalej v tejto časti mala definovať:

- spôsob evidencie žiadostí (zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu),
- kto vedie evidenciu,
- ako bude žiadateľ vyrozumený o stave žiadosti,
- zaradenie do evidencie,
- dobu evidencie žiadosti,
- postup opätovného zaradenia do evidencie a
- ďalšie náležitosti súvisiace s evidenciou žiadosti (aktualizácia informácií v žiadosti a pod.).

V tejto časti majú obce najčastejšie stanovené aj požiadavky na žiadateľa, teda kto môže o nájomný byt požiadať. Tieto podmienky musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať, inak jeho žiadosť nebude zaradená do evidencie/zoznamu žiadateľov, resp. nebude vyhodnotená ako oprávnená.

Je to zároveň oblasť, kde si obce dodatočne (nad rámec platnej legislatívy) definujú podmienky, ktoré obmedzujú prístup niektorých skupín k nájomným bytom určeným na sociálne bývanie. Z praktického hľadiska väčšina z týchto podmienok má byť súčasťou individuálneho posúdenia žiadosti pri prideľovaní bytu, ale nie ako podmienka zaradenia do zoznamu oprávnených žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

V súlade s uplatňovaním zásady rovnakého zaobchádzania v prístupe k nájomnému bývaniu by pravidlá pre prideľovanie nemali obmedzovať kohokoľvek z možnosti požiadať o pridelenie takéhoto bytu. Najčastejšie opakujúce sa podmienky obmedzujúce fyzickú osobu podať žiadosť sú:

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

- stanovenie minimálnej hranice príjmu
- existencia dlhu voči obci

Obce by pri definovaní podmienok mali dbať na to, aby neboli diskriminačné a aby neznevýhodňovali ktorúkoľvek fyzickú osobu z možnosti prístupu k nájomnému bytu určenému na sociálne bývanie.

Ad b) - proces rozhodovania obce o pridelení nájomného bytu by mal jasne definovať, ako bude obec postupovať pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu. Malo by byť špecifikované kto a na základe akých kritérií bude posudzovať jednotlivé žiadosti, záväznosť takéhoto posúdenia a kto finálne rozhodne o pridelení bytu.

Z hľadiska praxe sú najčastejšími spôsobmi prideľovania nájomných bytov (v prípade novo obstaraného bytového domu):

- podľa poradia zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
- žrebovaním zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu,
- zo zoznamu žiadateľov o pridelenie nájomného bytu rozhodnutím podľa bodového hodnotenia na základe definovaných kritérií obce.

Z hľadiska transparentnosti rozhodovania by si obce mali viesť zoznam žiadateľov o pridelenie nájomného bytu a následne by mal byť uplatňovaný najmä model bodového hodnotenia žiadostí. Práve hodnotiaci dotazník umožňuje na jednej strane obci objektívne posúdiť žiadateľov vo formalizovanej podobe a na druhej strane umožňuje zohľadniť lokálne definované priority v bývaní.

Ad c) - kritériá obce pre pridelenie nájomného bytu – táto časť je vysvetlená v bode 12.

Ad d) - podmienky týkajúce sa nájomných zmlúv – táto časť je vysvetlená v bode 13.

Ad e) - vymedzenie podmienok a postupov, za ktorých je možné prednostné pridelenie bytu obcou (napr. zo sociálnych dôvodov, pri krízových situáciách) alebo iné výnimky z postupu obce si môže taktiež definovať, pričom určí v tejto časti podmienky, za ktorých dochádza k uplatneniu výnimiek z definovaného postupu prideľovania bytov. Je to postup, ktorý sa využíva v krízových situáciách (ktoré v realite nastávajú ad hoc a nie je možné ich plánovať) a obec si takto vytvára priestor na možné riešenie takýchto prípadov.

Ad f) - osobitný zreteľ môžu vo svojich pravidlách obce upraviť v súlade s § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. V zmysle uvedeného majú obce možnosť ustanoviť si okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Takto definovaným fyzickým osobám môže obec prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Cieľom je rozšíriť okruh fyzických osôb, ktoré žijú v nájomnom byte, o fyzické osoby, ktoré chce samospráva ako vlastník nájomného bytu ubytovať z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Obec je povinná si vo svojich Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom obce stanoviť okruh oprávnených fyzických osôb vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré sa im nájomné byty prenajímajú. V praxi môže ísť napr. o profesie, pri ktorých obec chce, aby boli poskytované v obci, pretože ich zabezpečovanie vyplýva ako povinnosť pre samosprávu.

Je však dôležité upozorniť, že oprávnené fyzické osoby, ktorým je nájomný byt prenajatý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nemajú právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nájomná zmluva sa teda uzatvára najviac na 3 roky.

12. Kritériá prideľovania nájomných bytov

Samosprávy by pri stanovovaní kritérií pre pridelenie nájomného bytu mali vychádzať z poznania svojho lokálneho trhu s bývaním a podľa týchto potrieb aj definovať kritériá. V prípade, že sú definované priority obce, resp. mesta pri prideľovaní nájomných bytov (takýmito prioritami môže byť napríklad podpora mladých, resp. mladých rodín, seniorov, osôb so zdravotným postihnutím atď.), tie by mali byť následne premietnuté do konkrétnych kritérií (napr. možnosťou získať viac bodov). Na druhej strane je dôležité zdôrazniť, že kritériá by mali všeobecne reflektovať potreby žiadateľov a teda umožňovať získať nájomný byt najmä tým, ktorí ho najviac potrebujú.

Pri posudzovaní žiadostí sa môžu zohľadňovať napríklad tieto kritériá:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú aj jeho majetkové pomery (posudzuje sa skutočný domov, kde posudzovaná osoba/rodina žije a uspokojuje svoju bytovú potrebu),
- b) skutočnosť, či žiadateľ, resp. osoby žijúce v spoločnej domácnosti/byte sú/nie sú vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi nehnuteľnosti určenej na bývanie, poprípade nájomcom iného nájomného bytu (posúdenie súčasnej bytovej situácie) – treba však posudzovať konkrétne prípady, vlastníctvo nehnuteľnosti ešte neznamená, že ju žiadateľ môže užívať na uspokojenie svojho bývania,
- c) počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
- d) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (prípadne aj vyjadrenie lekára), resp. aj osoby žijúcej v spoločnej domácnosti,
- e) finančné možnosti platenia nájomného zo strany žiadateľa (preukázanie príjmu),
- f) skutočnosť, či ide/nejde o obyvateľa obce/mesta, aktivity žiadateľa pre obec/mesto alebo inú väzba k obci/mestu (zamestnanie, rodinné vzťahy a pod.),
- g) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov zo strany žiadateľa,
- h) skutočnosť, či žiadateľ má/nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci/mestu a obecnými/mestskými organizáciami; obecnými/mestskými organizáciami sa rozumejú subjekty, ktoré zriadilo alebo založilo obec/mesto,
- i) skutočnosť, či žiadateľ je/nie je obcou/mestom považovaný za iného neplatiča; iným neplatičom sa rozumie fyzická osoba, voči ktorej obec/mesto evidovalo pohľadávku po lehote splatnosti, ktorá nebola obci/mestu uhradená a mesto trvale upustilo od jej vymáhania,
- j) doba evidencie žiadosti o nájomný byt a ďalšie.

Cieľom stanovenia kritérií je umožnenie čo najobjektívnejšieho výberu budúceho nájomcu. Formalizovaným spôsobom hodnotenia relevantných kritérií môže byť aj forma bodového dotazníka. Tento spôsob by mal zároveň minimalizovať subjektívne aspekty hodnotenia. Rozsah a podoba sa môže v jednotlivých obciach líšiť. Pokiaľ si obec takéto kritériá stanoví a následne vypracuje bodový dotazník, je vhodné ich zverejniť.

13. Požiadavky na nájomnú zmluvu

- nájomnú zmluvu uzavrie žiadateľ/prijímateľ s oprávnenou osobou na dobu určitú, najviac na 3 roky, resp. 10 rokov (ak je nájomcom osoba so zdravotným postihnutím), nájomnú zmluvu je možné opakovane predĺžiť

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

- nájomná zmluva má písomnú formu a obsahuje najmä začiatok nájmu, dobu nájmu, výšku mesačného nájomného, podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu alebo spôsob ich výpočtu, opis stavu bytu a príslušenstva bytu, podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu, skončenie nájmu, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky, ak je súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o finančnej zábezpeke, zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, vyhlásenie nájomcu, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
- v nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy, o čom je nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu,
- nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke (finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu), ktorá nesmie presiahnuť výšku maximálneho trojmesačného nájomného a lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpisom nájomnej zmluvy (ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, je žiadateľ povinný už zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vrátiť),
- v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie vlastník nájomného bytu požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu,
- nájomná zmluva musí obsahovať zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom. Práva fyzických osôb, ktoré v byte žijú, sú odvodené od rozsahu práv nájomcu. Pri overovaní plnenia podmienok pre poskytnutie nájomného bytu sa zohľadňuje aj príjem osôb žijúcich v byte s nájomcom,
- vlastník nájomného bytu obstaraného z NFP je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere, vstup do nájomných bytov zamestnancom poskytovateľa, resp. iných kontrolných orgánov s cieľom vykonať kontrolu technického stavu nájomného bytu, pričom táto povinnosť platí aj pre nájomcu a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy.

14. Určenie výšky nájomného a výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Určenie výšky nájomného

V nájomnej zmluve musí byť tiež uvedená výška nájomného ako odplaty za užívanie bytu. Jeho výška by mala byť stanovená konkrétnou sumou. Nájomné sa platí mesačne po celú dobu trvania nájmu. Odporúčame dohodnúť si v nájomnej zmluve platenie nájomného mesačne dopredu.

Minimálnu výšku nájomného nepriamo stanovuje zákon o dotáciách, a to vo výške **0,5 % ročne** z obstarávacích nákladov nájomného bytu. Podľa § 18 ods. 2 a 3 zákona o dotáciách totiž vlastník nájomného bytu v súvislosti so starostlivosťou o podporené nájomné byty tvorí z vybraného nájomného osobitný rezervný fond, resp. fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy.

Maximálna výška nájomného je stanovená Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Podľa tejto vyhlášky sa **maximálna výška ročného nájomného určuje vo výške 5 %** z hodnoty bytu.

Čo sa rozumie hodnotou bytu a ako sa vypočítava, ustanovuje predmetná vyhláška vo svojej prílohe..

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

V rámci týchto obmedzení sa výška nájomného ponecháva na dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom. Vlastník nájomného bytu by mal pri stanovení výšky nájomného zohľadniť:

- svoje náklady na obstaranie nájomného bytu (hodnotu bytu),
- svoje náklady na údržbu, opravy a modernizáciu vybavenia bytu, keďže tieto náklady nie je možné hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv a
- určitú mieru finančnej rezervy, aby si zabezpečil zdroje potrebné na ďalší rozvoj nájomného bývania.

Prenajímateľ môže pri stanovení výšky nájomného zohľadňovať aj sociálny status nájomcov.

Určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Nájomca je okrem nájomného povinný hradiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Výška týchto úhrad musí byť v nájomnej zmluve stanovená konkrétnou sumou.

Za plnenia spojené s užívaním bytu sa považujú (diaľkové) vykurovanie, dodávka teplej vody, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov domu, používanie výťahu, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd kanalizáciou, používanie domovej práčovne a sušiarne, čistenie komínov, prípadne odvoz smetí a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou. Dodávku elektrickej energie, plynu (iba v prípade splnenia podmienky DNSH), internetu, televízneho či telefónneho pripojenia si obvykle nájomca zabezpečuje sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom. Pokiaľ je však odberateľom vo vzťahu k ich dodávateľovi sám prenajímateľ, úhrady za tieto služby nájomcom sa považujú za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

Spotreba plnení spojených s užívaním bytu sa v čase mení a preto sa ich poskytnutie štandardne uhrádza formou preddavkov s následným vyúčtovaním konkrétnej spotreby. V nájomnej zmluve by preto mala byť uvedená výška týchto preddavkov ako aj spôsob, akým sa vykoná vyúčtovanie (a následná úhrada nedoplatku/vrátenie preplatku). Odporúčame preto pri odovzdaní nájomného bytu spísať preberací protokol s počiatočnými hodnotami meračov TÚV, SÚV, prípadne plynu (iba v prípade splnenia podmienky DNSH) a elektromera pre následné vyúčtovanie pri ukončení nájomného vzťahu a zamedzení nedoplatkov v budúcnosti.

Výška úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu sa nezapočítava do nájomného a nevzťahuje sa na ňu regulácia podľa Vyhlášky MD SR.

15. Vysvetlenie k Testu lokálneho charakteru

Protimonopolný úrad SR vydal v roku 2019 Metodické usmernenie (Prípady nepodliehajúce pravidlám v oblasti štátnej pomoci), ktoré bolo následne v roku 2022 revidované. V zmysle pravidiel štátnej pomoci je definované, že štátnou pomocou sú také opatrenia v prospech podnikov, vykonávajúcich hospodársku činnosť, ktoré spĺňajú kumulatívne kritériá (podmienky) uvedené v článku 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie, a to prevod štátnych (verejných) zdrojov a pripísateľnosť štátu, ekonomické zvýhodnenie prijímateľa pomoci, selektívna výhoda poskytnutej pomoci, narušenie hospodárskej súťaže alebo hrozba narušenia hospodárskej súťaže a vplyv na obchod medzi členskými štátmi. Ak nie je splnené aspoň jedno (hociktoré) kritérium, opatrenie nepredstavuje štátnu pomoc, resp. minimálnu pomoc. Ak sú kumulatívne splnené všetky kritériá, môže ísť o štátnu pomoc, resp. minimálnu pomoc.

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

Jedno z týchto kritérií tvorí posúdenie vplyvu (stačí aj potenciálneho) dotknutého opatrenia, alebo činnosti na obchod medzi členskými štátmi EÚ, pričom jeho prítomnosť znamená, že opatrenie pomoci posilňuje postavenie podniku v porovnaní s inými podnikmi, ktoré si konkurujú v obchode v rámci EÚ.

V nadväznosti na uvedené a v súlade s podmienkami výzvy je potrebné aby každé opatrenie pomoci, ktoré má byť posúdené z hľadiska lokálneho charakteru, bolo vyhodnotené samostatne, s prihliadnutím na osobitosti každého prípadu (každej obce). Pre potvrdenie toho, že opatrenie má iba lokálny vplyv a teda nemá viac ako len okrajový vplyv na podmienky cezhraničných investícií alebo usadenie, slúži Test lokálneho charakteru (Príloha č. 9).

Otázky obsiahnuté v Teste lokálneho charakteru majú vylučujúci charakter alebo informatívny charakter. V prípade, ak má otázka vylučujúceho charakteru dopĺňujúcu podotázku, vyhodnotenie odpovedí z hľadiska vplyvu na lokálny charakter je uvedené priamo v konkrétnej otázke. Každý žiadateľ o nenávratný finančný príspevok (ďalej ako „žiadateľ“) je povinný pravdivo vyplniť test lokálneho charakteru s prihliadnutím na miestne danosti a špecifiká, so zohľadnením geografickej polohy, ako aj možného záujmu zahraničných subjektov o poskytovanie podporenej aktivity na území dotknutého žiadateľa.

Test lokálneho charakteru pozostáva z dvoch častí, pričom **časť A** obsahuje 10 otázok vylučujúceho charakteru a **časť B** zahŕňa 6 otázok informatívneho charakteru. Predpokladom poskytnutia nenávratného finančného príspevku (ďalej ako „NFP“) poskytovateľom je vyplnenie oboch častí žiadateľom.

Časť A - Otázky zamerané na preukázanie lokálneho charakteru

Otázka č. 1 je zameraná na zemepisné umiestnenie stavieb, v ktorých bude poskytované sociálne nájomné bývanie predovšetkým pre miestnych obyvateľov. V zmysle podmienok výzvy sú **oprávnenými žiadateľmi o poskytnutie NFP iba obce uvedené v Atlase rómskych komunít 2019 (prípadne jeho neskorších ekvivalentov²⁴)**, pričom investície budú prebiehať len v katastrálnom území dotknutých obcí, teda na území SR. Vzhľadom na špecifické zameranie výzvy na zlepšenie podmienok bývania v obciach z ARK 2019 a jeho následných ekvivalentov² je možné predpokladať, že žiadatelia budú ponúkať takto podporené bývanie iba obyvateľom v rámci svojho územia. Uvedené podporujú aj skúsenosti z niektorých existujúcich kritérií obcí o podmienení ponuky sociálneho nájomného bývania trvalým pobytom žiadateľov o sociálne nájomné bývanie v danej obci.

Z dôvodu uvedeného vyššie preto v prípade obstarania tohto typu bývania na zemepisne ohraničenom území žiadateľa nie je možné predpokladať významný dopad na obchod medzi členskými krajinami. Ak bude odpoveď „áno“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 2 je zameraná na to, akému subjektu budú ponúkané služby sociálneho nájomného bývania v podporených projektoch. Vzhľadom na špecifické zameranie výzvy na zlepšenie podmienok bývania v obciach z ARK 2019 a jeho následných ekvivalentov²⁵ a so zohľadnením ďalšej podmienky, ktorá ukladá žiadateľom povinnosť poskytnúť minimálne 50 % podporených bytov obyvateľom z MRK je možné predpokladať, že žiadatelia budú ponúkať takto podporené bývanie iba obyvateľom v rámci svojho územia. Uvedené podporujú aj skúsenosti z niektorých existujúcich kritérií obcí o podmienení

²⁴ Ekvivalent vydaný Úradom splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity

²⁵ Ekvivalent vydaný Úradom splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity

Príloha č. 10 výzvy – Zásady a podmienky sociálneho bývania

ponuky sociálneho nájomného bývania trvalým pobytom žiadateľov o sociálne nájomné bývanie v danej obci.

Z dôvodu uvedeného vyššie preto v prípade ponuky poskytnutia tohto bývania miestnym obyvateľom, nie je možné predpokladať významný dopad na obchod medzi členskými krajinami. Ak bude odpoveď „áno“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 3 je zameraná na overenie, či sa na území žiadateľa nachádza aj iný subjekt, ktorý poskytuje sociálne nájomné bývanie pre miestnych obyvateľov. Ak na území žiadateľa poskytuje/bude poskytovať sociálne nájomné bývanie iba žiadateľ, v tom prípade odpoveď na predmetnú otázku bude „nie“ a tým je zároveň rešpektovaný lokálny charakter. V situácii, ak by na území žiadateľa poskytoval sociálne nájomné bývanie aj iný subjekt, bude potrebné v podotázke overiť, či je tento subjekt z iného členského štátu EÚ. Ak bude odpoveď „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 4 overuje, či má žiadateľ vedomosť o potenciálnom záujme poskytovateľa z iného členského štátu EÚ na území žiadateľa o realizáciu rovnakých/obdobných služieb pre miestnych obyvateľov. Ak žiadateľ takouto informáciou nedisponuje, odpoveďou „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 5 overuje, či má žiadateľ vedomosť o potenciálnom záujme poskytovateľa z iného členského štátu EÚ na území žiadateľa o realizáciu rovnakých/obdobných služieb pre miestnych obyvateľov v minulosti. Ak žiadateľ takouto informáciou nedisponuje, odpoveďou „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 6 sa zaoberá predpokladom, či sa po poskytnutí NFP a obstarania sociálneho nájomného bývania z poskytnutého NFP, zvýši zo strany občanov z iných členských krajín EÚ, ktorí nemajú na území SR trvalý alebo prechodný pobyt, ich záujem o sociálne nájomné bývanie. Ak bude odpoveď „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 7 overuje, či žiadateľ poskytuje služby sociálneho nájomného bývania aj v zahraničí. Ak bude odpoveď „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 8 overuje, či žiadateľ po poskytnutí NFP bude ponúkať rovnaké alebo obdobné služby sociálneho nájomného bývania aj v zahraničí. Ak bude odpoveď „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 9 overuje, či má žiadateľ podkladovú dokumentáciu, ktorá potvrdzuje predchádzajúce odpovede. Ak bude odpoveď „áno“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Otázka č. 10 sa týka budúcich aktivít žiadateľa, pričom sa overuje, či bude žiadateľ propagovať svoje aktivity v oblasti sociálneho nájomného bývania v iných členských krajinách EÚ. Povedané inými slovami, či bude oslovať potenciálnych „klientov“ sociálneho nájomného bývania za účelom ich získania aj v iných členských krajinách EÚ. Ak bude odpoveď „nie“ je rešpektovaný princíp lokálneho charakteru.

Časť B – Otázky informatívneho charakteru

Ako je uvedené vyššie, otázky v tejto časti majú informatívny charakter a pre poskytovateľa budú odpovede slúžiť na oboznámenie sa s reálnou situáciou v obci a zároveň budú slúžiť pre štatistické vyhodnotenie zapojených žiadateľov. Preto je potrebné zo strany žiadateľa pravdivo a vecne odpovedať aj na otázky v tejto časti.