

Nová cesta k domovu: Štátom podporované nájomné bývanie prináša dostupnejšiu alternatívu k hypotéke aj komerčnému nájmu

24.9.2026 - | Incheba, a.s.

Bývanie patrí medzi najdôležitejšie životné rozhodnutia. Nie každý však chce alebo môže splácať hypotéku a bežný komerčný nájom často neprináša istotu, že človek bude môcť v byte zostať dlhodobo. Systém štátom podporovaného nájomného bývania preto vytvára novú cestu k modernému, dostupnejšiemu a stabilnému domovu.

Pre mladých ľudí, rodiny, jednotlivcov aj pracujúcich v regiónoch je otázka bývania čoraz náročnejšia. Kúpa nehnuteľnosti si vyžaduje dostatočné úspory, schopnosť získať hypotéku a pripravenosť zaviazat sa na dlhé roky. Komerčný nájom je síce flexibilnejší, jeho cena a podmienky sa však môžu meniť a nájomca často nevie, ako dlho bude môcť v byte zostať.

Štátom podporované nájomné bývanie vyplňa priestor medzi sociálnym bývaním, komerčným nájomom a kúpou bytu na hypotéku. Je určené ľuďom, ktorí majú príjem postačujúci na platenie nájomného, no hypotéka pre nich nemusí byť dostupným alebo vhodným riešením.

Čo je štátom podporované nájomné bývanie?

Ide o systém, v ktorom štát vytvára jasné pravidlá pre vznik, financovanie a prenajímanie nájomných bytov. Zástupcom štátu v tomto modeli je Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, ktorá podporuje rozvoj nájomného bývania, posudzuje investičné projekty a zabezpečuje fungovanie systému podľa zákonných pravidiel.

Právny rámec systému tvorí zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a nadväzujúce nariadenie vlády č. 327/2022 Z. z. Tieto predpisy upravujú okrem iného podmienky, ktoré musí spĺňať záujemca, pravidlá pridelenia bytov, výpočet maximálnej výšky nájomného a práva a povinnosti účastníkov systému.

Pre záujemcu to znamená, že nevstupuje do neprehľadného vzťahu založeného iba na individuálnej dohode s vlastníkom bytu. Základné podmienky fungovania systému sú vopred stanovené a regulované.

Pre koho je tento typ bývania určený?

Štátom podporované nájomné bývanie nie je iba sociálne bývanie a nie je určené len jednej úzko vymedzenej skupine obyvateľov. O byt sa môže uchádzať plnoletá fyzická osoba s trvalým, prechodným alebo obdobným pobytom na Slovensku, ak splní zákonom stanovené kritériá.

Posudzuje sa najmä príjem celej domácnosti a schopnosť uhrádzať nájomné. Zároveň sa preveruje, či záujemca nemá evidované dlhy voči verejnému sektoru alebo exekúciu. Maximálny príjem domácnosti nesmie presiahnuť osemnásobok jej životného minima.

Systém tak môže byť riešením napríklad pre:

- mladých ľudí, ktorí sa chcú osamostatniť,

- páry a rodiny hľadajúce stabilnejší domov,
- jednotlivcov, ktorí nechcú alebo nemôžu čerpať hypotéku,
- ľudí sťahujúcich sa za prácou,
- zamestnancov verejného aj súkromného sektora,
- domácnosti, ktorým komerčný nájom neponúka dostatočnú predvídateľnosť.

Splnenie príjmových podmienok si môžu záujemcovia orientačne overiť prostredníctvom informatívnej kalkulačky na webovom sídle agentúry.

Regulované nájomné znamená jasnejšie pravidlá

Jedným z hlavných pilierov systému je regulovaná maximálna výška nájomného. Jej výpočet zohľadňuje priemernú mzdu v príslušnom kraji, veľkosť bytu a priemernú výmeru daného typu bytu. Cieľom je zohľadniť regionálne rozdiely a nastaviť nájomné tak, aby bolo primeranejšie ekonomickým podmienkam v jednotlivých častiach Slovenska.

Regulácia sa vzťahuje na čisté nájomné. Energie, služby spojené s užívaním bytu a príslušné servisné poplatky sa počítajú samostatne, podľa podmienok konkrétneho projektu a skutočných nákladov. Záujemca tak pred podpisom zmluvy potrebuje poznať nielen čisté nájomné, ale aj predpokladanú celkovú mesačnú platbu.

Bývanie nie je len strecha nad hlavou

Dostupné bývanie má význam pre jednotlivca, rodinu aj celý región. Umožňuje ľuďom plánovať si budúcnosť, zostať v blízkosti pracoviska, založiť si rodinu alebo sa presťahovať za pracovnou príležitosťou bez potreby okamžite kupovať nehnuteľnosť.

Pre zamestnávateľov môže byť zároveň nástrojom, ako prilákať a udržať kvalifikovaných ľudí. Systém totiž umožňuje zamestnávateľovi poskytnúť zamestnancovi príspevok na nájomné a za určitých podmienok spolupracovať aj pri rezervácii bytov pre svojich zamestnancov.

Zoznámte sa so systémom osobne na veľtrhu CONECO

Ako celý model funguje? Kto sa môže uchádzať o byt? Aké projekty sú dostupné a čo je potrebné urobiť ako prvé?

Odpovede na tieto aj ďalšie otázky získajú návštevníci v expozícii Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania na veľtrhu CONECO. Odborníci agentúry vysvetlia podmienky systému, postup registrácie aj výhody, ktoré môže štátom podporované nájomné bývanie priniesť jednotlivcom, rodinám a zamestnávateľom.

Príďte sa informovať o novej ceste k domovu. Možno je bližšie, než si myslíte.

[-dostupnejsiu-alternativu-k-hypoteke-aj-komercnemu-najmu](#)