R E G I S T E R O P A T R E N Í

ročník 2026

www.slov-lex.sk

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

9

O P A T R E N I E

Národnej banky Slovenska

z 28. septembra 2026 č. 3/2026,

ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Národnej banky Slovenska z 13. decembra 2016 č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie v znení neskorších predpisov

Národná banka Slovenska po prerokovaní s Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 8 ods. 16 písm. f) a g) zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ustanovuje:

Čl. I

Opatrenie Národnej banky Slovenska z 13. decembra 2016 č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie (oznámenie č. 373/2016 Z. z.) v znení opatrenia z 29. mája 2018 č. 7/2018 (oznámenie č. 169/2018 Z. z.), opatrenia zo 17. decembra 2019 č. 10/2019 (oznámenie č. 503/2019 Z. z.) a opatrenia z 23. augusta 2022 č. 5/2022 (oznámenie č. 309/2022 Z. z.) sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 7 odseky 1 až 3 znejú:

„(1) Ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie pre úvery na bývanie zabezpečené nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa odseku 3, sa vypočíta ako podiel výšky zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie podľa odsekov 9 až 11 k hodnote zabezpečenia úveru na bývanie podľa odsekov 12 až 17 vyjadrený v percentách a nemôže prekročiť

a) 90 % pre úvery na bývanie na nadobudnutie prvého bývania podľa odseku 4,

b) 70 % pre úvery na bývanie na nadobudnutie tretej a ďalšej nehnuteľnosti podľa odseku 7 a pre úvery na bývanie, pri ktorých nebol zistený počet rezidenčných nehnuteľností vlastnených spotrebiteľom,

c) 80 % pre úvery na bývanie okrem úverov na bývanie podľa písmen a) a b).

(2) Objem poskytnutých úverov na bývanie podľa odseku 1 písm. b) a c), pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekročí hodnotu podľa odseku 1 písm. b) a c) a neprekračuje 90 %, nemôže presiahnuť

a) 9 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa odseku 3, s dátumom uzavretia zmluvy o úvere na bývanie v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku, a zároveň

b) 7 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa odseku 3, s dátumom uzavretia zmluvy o úvere na bývanie v predchádzajúcom kalendárnom polroku.

(3) Za úver na bývanie na refinancovanie bez navýšenia sa na účely tohto opatrenia považuje úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver na bývanie alebo viac existujúcich úverov na bývanie (ďalej len „refinancovaný úver na bývanie“) alebo zmena zmluvy o úvere na bývanie spočívajúca v navýšení výšky úveru na bývanie (ďalej len „navýšený úver na bývanie“), ak výška poskytnutého úveru na bývanie neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov na bývanie alebo navýšených úverov na bývanie o nižšiu z hodnôt

a) 2 000 eur,

b) 5 % súčtu zostávajúcich výšok refinancovaných úverov na bývanie alebo navýšených úverov na bývanie.“.

2. V § 7 sa za odsek 3 vkladajú nové odseky 4 až 8, ktoré znejú:

„(4) Za úver na bývanie na nadobudnutie prvého bývania sa na účely tohto opatrenia považuje úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 poskytnutý spotrebiteľovi, ktorý má ku dňu podania žiadosti o úver na bývanie najviac 35 rokov a nevlastní rezidenčnú nehnuteľnosť, pričom aspoň jeden z účelov tohto úveru na bývanie je nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 2 písm. a) bodov 1 a 2 alebo výstavba nehnuteľnosti podľa § 6 ods. 2 písm. a) bodov 1 a 2. Podmienky podľa prvej vety sa považujú za splnené, ak ich spĺňa každý spoludlžník.

(5) Za rezidenčnú nehnuteľnosť sa na účely tohto opatrenia považuje

a) stavba s kódom druhu stavby 9, 10, 13, 21 a 22 podľa osobitného predpisu,[15a])

b) priestor v stavbe s kódom druhu stavby 9, 10, 13, 20 až 22 podľa osobitného predpisu[15a]) s kódom druhu priestoru 1 a 3 podľa osobitného predpisu[15b]) alebo

c) priestor v stavbe s kódom druhu stavby 9, 10, 13, 20 až 22 podľa osobitného predpisu[15a]) s kódom druhu priestoru 2 a 4 podľa osobitného predpisu[15b]) a zároveň s kódom druhu nebytového priestoru 11 a 12 podľa osobitného predpisu.[15c])

(6) Za vlastníctvo jednej rezidenčnej nehnuteľnosti sa na účely tohto opatrenia považuje vlastníctvo rezidenčnej nehnuteľnosti na území Slovenskej republiky v podiele aspoň 1/2 podľa stavu evidovaného v katastri nehnuteľností;[9]) za vlastníctvo jednej rezidenčnej nehnuteľnosti sa považuje aj keď spoludlžníci vlastnia spoluvlastnícke podiely na tej istej rezidenčnej nehnuteľnosti, ktorých súčet dosahuje aspoň 1/2. Za vlastníctvo rezidenčnej nehnuteľnosti sa nepovažuje vlastníctvo stavby s kódom druhu stavby 21 podľa osobitného predpisu,[15a]) ak účelom poskytnutia úveru na bývanie je dokončenie tejto stavby. Ak overenie vlastníctva rezidenčnej nehnuteľnosti podľa prvej a druhej vety nie je možné z dôvodov na strane informačného systému katastra nehnuteľností, vlastníctvo rezidenčnej nehnuteľnosti sa preukazuje predložením čestného vyhlásenia dlžníka a spoludlžníkov.

(7) Za úver na bývanie na nadobudnutie tretej a ďalšej nehnuteľnosti sa na účely tohto opatrenia považuje úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 poskytnutý spotrebiteľovi, ktorý vlastní najmenej dve rezidenčné nehnuteľnosti alebo spoludlžníkom, ktorí súhrnne vlastnia najmenej dve rezidenčné nehnuteľnosti.

(8) Informácia potrebná na overenie skutočností podľa odsekov 1, 4 až 7 nemôže byť staršia ako 30 dní odo dňa podania žiadosti o úver na bývanie.“.

Doterajšie odseky 4 až 12 sa označujú ako odseky 9 až 17.

Poznámky pod čiarou k odkazom 15a až 15c znejú:

„[15a]) Príloha č. 7 k vyhláške Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

[15b]) Príloha č. 9 k vyhláške č. 461/2009 Z. z.

[15c]) Príloha č. 10 k vyhláške č. 461/2009 Z. z.“.

3. V § 7 ods. 14 sa slová „7 a 8“ nahrádzajú slovami „12 a 13“.
4. V § 7 ods. 16 sa slová „7 až 10“ nahrádzajú slovami „12 až 15“.
5. V § 8 ods. 2 sa slová „7 až 9“ nahrádzajú slovami „12 až 14“.
6. V § 8a ods. 4 sa číslo „9“ nahrádza číslom „10“.
7. Za § 9c sa vkladá § 9d, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 9d
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2027

(1) Ustanovenie podľa § 7 ods. 1 sa v období od 1. januára 2027 do 30. júna 2027 uplatňuje tak, že ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie pre úvery na bývanie zabezpečené nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa § 7 ods. 3, sa vypočíta ako podiel výšky zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie podľa § 7 ods. 9 až 11 k hodnote zabezpečenia úveru na bývanie podľa § 7 ods. 12 až 17 vyjadrený v percentách a nemôže prekročiť

a) 90 % pre úvery na bývanie na nadobudnutie prvého bývania podľa § 7 ods. 4,

b) 80 % pre úvery na bývanie okrem úverov na bývanie podľa písmena a).

(2) Ustanovenie podľa § 7 ods. 2 sa v období od 1. januára 2027 do 30. júna 2027 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie podľa odseku 1 písm. b), pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekročí hodnotu podľa odseku 1 písm. b) a neprekračuje 90 %, nemôže presiahnuť 20 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa § 7 ods. 3, s dátumom uzavretia zmluvy o úvere na bývanie v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku.

(3) Ustanovenie podľa § 7 ods. 2 sa v období od 1. júla 2027 do 31. decembra 2027 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie podľa § 7 ods. 1 písm. b) a c), pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekročí hodnotu podľa § 7 ods. 1 písm. b) a c) a neprekračuje 90 %, nemôže presiahnuť 10 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie na refinancovanie bez navýšenia podľa § 7 ods. 3, s dátumom uzavretia zmluvy o úvere na bývanie v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku.“.

Čl. II

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 1. januára 2027.

Peter Kažimír
guvernér

Vydávajúci útvar: odbor ochrany finančných spotrebiteľov

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.