ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2022

Vyhlásené: 22. 6. 2022 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

222

ZÁKON

z 25. mája 2022

o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

§ 1
Predmet úpravy

Tento zákon upravuje

a) vymedzenie základných pojmov štátom podporovaného nájomného bývania,

b) vymedzenie právnych vzťahov súvisiacich s nájmom bytu v rámci štátom podporovaného nájomného bývania,

c) založenie Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“).

§ 2
Základné pojmy

Na účely tohto zákona

a) štátom podporovaným nájomným bývaním je nadobúdanie a prevádzka bytových domov spôsobom ustanoveným v tomto zákone s využitím podporných nástrojov najmä v oblasti sociálnej politiky štátu s cieľom zabezpečenia cenovo dostupného bývania pre širokú verejnosť, ak postupom uvedeným v zákone

   1. prenajímateľ nadobudol bytové domy do vlastníctva výstavbou,

   2. prenajímateľ nadobudol bytové domy do vlastníctva kúpou alebo

   3. investičný partner sa stal spoločníkom právnickej osoby, ktorá nadobudla bytové domy do vlastníctva výstavbou alebo kúpou a táto právnická osoba získala právne postavenie prenajímateľa,

b) bytový dom je budova,[1])

   1. ktorú prenajímateľ nadobudol alebo nadobudne do vlastníctva v súlade s projektom nájomného bývania schváleným agentúrou,

---

[1]) § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

2. pri ktorej od kolaudácie, ktorou sa povolilo jej prvé užívanie, neuplynulo viac ako päť rokov ku dňu schválenia projektu nájomného bývania agentúrou podľa tohto zákona,
3. v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na trvalé bývanie,
4. v ktorej sú všetky byty určené na užívanie výlučne nájomcami na základe nájomných zmlúv podľa tohto zákona a
5. v ktorej sú všetky nebytové priestory užívané na iné účely ako na trvalé bývanie alebo prechodné bývanie,

c) byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na funkcie bývania a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ak
1. sa byt nachádza v bytovom dome,
2. podlahová plocha bytu je najmenej 27 m^2 a najviac 90 m^2,
3. vybavenie bytu zodpovedá technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii,
4. k bytu prislúcha balkón, terasa alebo lodžia a
5. povrchové úpravy bytu sú v konečnej úprave,

d) podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho miestností a príslušenstva bytu[2]) bez plochy terás, lodžií a balkónov,

e) projekt nájomného bývania je individualizovaný zámer investičného partnera nadobudnúť jeden alebo viaceré bytové domy do vlastníctva prenajímateľa, prostredníctvom ktorého bude zabezpečená prevádzka jedného alebo viacerých bytových domov spôsobom ustanoveným v tomto zákone, ktorý investičný partner pred jeho realizáciou predkladá agentúre na schválenie; projekt nájomného bývania musí vždy zahŕňať bytový dom alebo bytové domy s aspoň 20 bytmi,

f) investičný partner je právnická osoba so sídlom na území členského štátu Európskej únie alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, schválená vládou Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) na účely uzatvorenia investičnej zmluvy,

g) prenajímateľ je právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike,
1. ktorej účtovné závierky sú overované štatutárnym auditom podľa osobitného predpisu,[3])
2. na ktorej podnikaní sa ako spoločník alebo akcionár (ďalej len „spoločník“) podieľa výlučne jeden alebo výlučne viacerí investiční partneri, alebo na ktorej podiel alebo akcie (ďalej len „podiel“) má nadobudnúť výlučne jeden alebo výlučne viacerí investiční partneri najneskôr do dňa začiatku užívania bytu v bytovom dome, v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania, prvým nájomcom na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona (ďalej len „účinnosť prvej nájomnej zmluvy“) na byt v bytovom dome, ktorého vlastníkom je alebo bude postupom uvedeným v osobitnom predpise,[4])
3. ktorá je oprávnená na podnikanie v oblasti prenájmu bytov a nebytových priestorov a
4. ktorá uzatvorila s investičným partnerom zmluvu o prevádzke bytového domu vo vzťahu k jednému alebo viacerým bytovým domom podľa agentúrou schváleného projektu nájomného bývania,

---

[2]) § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

[3]) Zákon č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

[4]) Napríklad § 115 a nasl., § 156, § 289 až 292 Obchodného zákonníka.

h) nájomca je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov s trvalým, prechodným alebo iným pobytom podľa osobitného predpisu[5]) na území Slovenskej republiky spĺňajúca súčasne ďalšie kritériá ustanovené týmto zákonom a nariadením vlády a ktorá uzatvorila s prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa tohto zákona,

i) investičná zmluva je písomná zmluva uzatvorená medzi agentúrou a investičným partnerom podľa osobitného predpisu[6]) na dobu nie kratšiu ako 25 rokov schválená vládou, najmä na účely úpravy záväzkov investičného partnera týkajúcich sa výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov podľa tohto zákona prostredníctvom prenajímateľa alebo viacerých prenajímateľov a následného zabezpečenia prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov podľa tohto zákona; trvanie investičnej zmluvy môže byť predĺžené a to aj opakovane,

j) zmluva o prevádzke bytového domu je písomná zmluva, uzatvorená medzi jedným alebo viacerými investičnými partnermi a prenajímateľom alebo medzi jedným alebo viacerými investičnými partnermi a obchodnou spoločnosťou uvedenou v § 6 ods. 3 písm. b) podľa osobitného predpisu[6]) na dobu nie kratšiu ako 25 rokov na základe a v súlade s investičnou zmluvou, najmä na účely úpravy podmienok týkajúcich sa výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov a následnej prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov podľa projektu nájomného bývania schváleného agentúrou; zmluva o prevádzke bytového domu sa vždy uzatvára na časové obdobie trvania investičnej zmluvy, ktoré začína plynúť nadobudnutím účinnosti prvej nájomnej zmluvy s tým, že trvanie zmluvy o prevádzke bytového domu môže byť predĺžené, a to aj opakovane,

k) prevádzka bytového domu je poskytovanie všetkých bytov v bytovom dome prenajímateľom nájomcom do užívania na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona so zabezpečením dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“); prevádzka bytového domu sa začína dňom nadobudnutia účinnosti prvej nájomnej zmluvy s tým, že na povinnosť prenajímateľa zabezpečiť prevádzku bytového domu podľa tohto zákona nemá žiaden vplyv, ak niektorý byt v bytovom dome nie je prechodne užívaný,

l) záujemca je fyzická osoba, ktorá prejavila agentúre nezáväzný záujem o získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy svojou registráciou v registri záujemcov o byty štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register záujemcov“).

§ 3
Agentúra

(1) Agentúra je právnická osoba, ktorá najmä

a) vytvára podmienky a nástroje pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania,

b) vypracováva a predkladá vláde návrh kritérií výberu investičných partnerov,

c) hodnotí splnenie kritérií na nadobudnutie postavenia investičných partnerov,

d) predkladá vláde návrh na výber investičných partnerov,

e) posudzuje a predkladá vláde návrhy na uzatvorenie, zmenu a ukončenie investičných zmlúv agentúrou,

f) uzatvára, mení a ukončuje investičné zmluvy s predchádzajúcim súhlasom vlády,

---

[5]) Napríklad zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, zákon č. 404/2011 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[6]) § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka.

g) priebežne hodnotí plnenie investičných zmlúv investičnými partnermi,

h) určuje pravidlá schvaľovania projektu nájomného bývania,

i) schvaľuje projekt nájomného bývania vrátane spôsobu jeho financovania,

j) priebežne kontroluje realizáciu schváleného projektu nájomného bývania,

k) predkladá vláde návrh kritérií podľa § 2 písm. i) a § 7,

l) predkladá vláde návrh na určenie výšky maximálneho nájomného, návrh pravidiel výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného podľa § 9 ods. 1,

m) predkladá vláde návrhy na prijatie iných rozhodnutí v oblasti vytvárania podmienok a nástrojov pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania podľa tohto zákona,

n) zriaďuje a vykonáva správu registra záujemcov,

o) zriaďuje a vykonáva správu registra prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register prenajímateľov“),

p) navrhuje vláde pravidlá prideľovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá pre postavenie nájomcu.

(2) Založenie agentúry zabezpečí Úrad vlády Slovenskej republiky (ďalej len „úrad vlády“) a Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Agentúra musí mať formu záujmového združenia právnických osôb podľa § 20f Občianskeho zákonníka.

(3) Založenie, postavenie a právne pomery agentúry upravujú § 20g až 20j Občianskeho zákonníka, ak odseky 4 až 8 neustanovujú inak.

(4) Zakladateľská zmluva agentúry, stanovy agentúry a ich zmeny nenadobudnú účinnosť bez súhlasu vlády.

(5) Členmi agentúry sú zakladatelia a investiční partneri. Hlasovacie právo v orgánoch agentúry majú výlučne zakladatelia agentúry. Právo zastúpenia v štatutárnom orgáne agentúry majú výlučne zakladatelia agentúry; každého člena zakladateľa zastupuje v štatutárnom orgáne jeden člen. Rozhodnutia orgánov agentúry musia byť prijaté súhlasom všetkých jeho členov s hlasovacím právom.

(6) Člen agentúry nezodpovedá za záväzky agentúry svojím majetkom.

(7) Agentúra pri vytváraní podmienok pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania vstupuje do záväzkových vzťahov.

(8) Založenie a vznik agentúry zverejní úrad vlády na svojom webovom sídle.

(9) Agentúra zriadi svoje webové sídlo najneskôr do jedného roku od svojho vzniku.

(10) Agentúra na svojom webovom sídle zverejňuje a archivuje všetky návrhy, rozhodnutia a iné opatrenia prijímané v súvislosti s vykonávaním činnosti podľa tohto zákona.

§ 4
Hospodárenie agentúry

(1) Príjmy agentúry tvoria najmä

a) vstupný členský a ročný členský poplatok členov agentúry,

b) prostriedky štátneho rozpočtu,

c) reklamné a marketingové príjmy,

d) finančné príspevky (ďalej len „príspevky“) podľa § 5 ods. 5 písm. b) až f),

e) dary a iné príjmy.

(2) Výdavky agentúry tvoria najmä náklady na činnosť agentúry podľa tohto zákona.

(3) Zásady hospodárenia agentúry určia stanovy agentúry.

§ 5
Zrušenie agentúry

(1) Zrušenie agentúry podlieha predchádzajúcemu súhlasu vlády.

(2) Dňom zrušenia agentúry majetok agentúry prechádza z vlastníctva agentúry do vlastníctva štátu, v ktorého mene koná úrad vlády. Na úrad vlády dňom zrušenia agentúry prechádzajú aj všetky práva a povinnosti, ako aj pohľadávky a záväzky agentúry.

(3) Dňom zrušenia agentúry plní úlohy agentúry podľa tohto zákona úrad vlády.

§ 6
Štruktúra právnych vzťahov medzi subjektami štátom podporovaného nájomného bývania

(1) Vláda schvaľuje na návrh agentúry najmä

a) kritériá výberu investičných partnerov,

b) výber investičných partnerov,

c) uzatvorenie, zmenu a ukončenie každej investičnej zmluvy agentúrou.

(2) Agentúra a investičný partner uzatvárajú, menia a ukončujú investičnú zmluvu. Uzatvorenie, zmena a ukončenie investičnej zmluvy agentúrou bez predchádzajúceho súhlasu vlády je neplatné.

(3) Investičný partner alebo viacerí investiční partneri a

a) prenajímateľ uzatvárajú, menia a ukončujú zmluvu o prevádzke bytového domu,

b) tretia osoba uzatvárajú zmluvu podľa osobitného predpisu[4]) s cieľom nadobudnúť podiel jedným alebo viacerými investičnými partnermi v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom jedného alebo viacerých bytových domov tak, aby jeden alebo viacerí investiční partneri nadobudli tento podiel najneskôr pred účinnosťou prvej nájomnej zmluvy v bytovom dome, ktorého vlastníkom je alebo bude táto obchodná spoločnosť.

(4) Prenajímateľ a záujemca, ktorý podľa posúdenia agentúry splnil kritériá na účely nadobudnutia postavenia nájomcu, uzatvárajú, menia a ukončujú nájomnú zmluvu podľa tohto zákona. Prenajímateľ uzatvára nájomné zmluvy podľa pravidiel prideľovania bytov schválených vládou.

(5) Investičný partner je povinný oznámiť agentúre uzatvorenie

a) zmluvy o prevádzke bytového domu najneskôr do jedného mesiaca po jej uzatvorení,

b) zmluvy uvedenej v odseku 3 písm. b) najneskôr do jedného mesiaca po jej uzatvorení.

(6) Prenajímateľ môže nadobudnúť bytový dom do svojho vlastníctva, až na základe agentúrou schváleného projektu nájomného bývania a uzatvorenej zmluvy o prevádzke bytového domu;

ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.[7]) Investičný partner môže nadobudnúť podiel v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom bytového domu, až na základe agentúrou schváleného projektu nájomného bývania a uzatvorenej zmluvy o prevádzke bytového domu; ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.[7])

(7) Prenajímateľ je povinný informovať zhotoviteľa bytového domu, predávajúceho bytového domu a investičný partner je povinný informovať predávajúceho podielu v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom bytového domu, alebo o zápise prenajímateľa a tejto obchodnej spoločnosti uvedenej v odseku 3 písm. b) do registra prenajímateľov, a to najneskôr pri vykonaní právnych úkonov, na základe ktorých prenajímateľ nadobudne bytový dom alebo investičný partner nadobudne podiel v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá vlastní alebo bude vlastniť bytový dom, do svojho vlastníctva podľa osobitných predpisov.[7])

(8) Agentúra je oprávnená vstupovať aj do ďalších záväzkových vzťahov, ktoré súvisia so štátom podporovaným nájomným bývaním. Ak tento zákon neustanovuje inak, agentúra je povinná v rámci rokovaní a uzatváraní záväzkových vzťahov s investičnými partnermi a prenajímateľmi, ktoré súvisia so štátom podporovaným nájomným bývaním, postupovať vždy nediskriminačným spôsobom a zachovávať zásadu rovnosti vo vzťahu ku každému jej zmluvnému partnerovi. Akékoľvek diskriminačné konanie alebo konanie, ktoré porušuje zásadu rovnosti, sa zakazuje.

(9) Ak dôjde k zmene vlastníka bytového domu, vstupuje nadobúdateľ bytového domu do právneho postavenia prenajímateľa z nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. Zmena v osobe prenajímateľa z nájomnej zmluvy podľa tohto zákona nie je dôvodom pre ukončenie nájomného vzťahu nájomcom.

(10) Obchodná spoločnosť uvedená v odseku 3 písm. b) nadobúda tiež postavenie prenajímateľa splnením nasledovných podmienok

a) agentúra schváli na návrh investičného partnera projekt nájomného bývania vo vzťahu k bytovému domu, ktorého vlastníkom je alebo bude táto obchodná spoločnosť,

b) investičný partner uzatvoril s treťou fyzickou alebo právnickou osobou, ako predávajúcim, zmluvu uvedenú v odseku 3 písm. b),

c) investičný partner a táto obchodná spoločnosť uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu a

d) agentúra vykonala na žiadosť investičného partnera registráciu tejto obchodnej spoločnosti v registri prenajímateľov.

(11) Subjekt, ktorý dodáva tovary a služby prenajímateľovi s uplatnením zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty[8]) vo výške minimálne 750 000 eur bez príslušnej dane z pridanej hodnoty za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, má povinnosť overiť oprávnenosť vynaložených nákladov súvisiacich s výstavbou, rekonštrukciou, úpravou alebo modernizáciou bytového domu uvedeného v projekte nájomného bývania schváleného agentúrou nezávislým audítorom.[3]) Špecifikáciu oprávnených vynaložených nákladov, ich formu, rozsah a periodicitu určí agentúra. Audítor vydá správu audítora o overení oprávnenosti vynaložených nákladov v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardami.

---

[7]) Napríklad § 115 a nasl., § 156, § 289 až 292 Obchodného zákonníka, § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

[8]) § 27 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

§ 7
Záujemca a nájomca

(1) Záujemca musí okrem iných kritérií ustanovených v tomto zákone a nariadení vlády spĺňať aj nasledovné kritériá na účely získania postavenia nájomcu

a) záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa osobitného predpisu,[9])

b) záujemca nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie podľa osobitného predpisu,[10])

c) zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa osobitného predpisu[11]) a sú po lehote splatnosti a

d) záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa osobitného predpisu.[12])

(2) Posúdenie splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom zabezpečí agentúra alebo ňou poverená právnická osoba v spolupráci so záujemcom na žiadosť investičného partnera alebo prenajímateľa pred uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona; na zmeny v plnení kritérií záujemcom počas platnosti nájomnej zmluvy podľa tohto zákona sa neprihliada.

(3) Na účely overenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom je agentúra alebo ňou poverená právnická osoba oprávnená získavať údaje z informačných systémov verejnej správy podľa osobitného predpisu.[13]) Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy neevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie kritérií podľa odseku 1 potvrdením nie starším ako 30 dní.

(4) Vláda ustanoví v nariadení vlády ďalšie kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať a ktoré budú zohľadňovať najmä priority vlády ohľadom poskytnutia štátom podporovaného nájomného bývania

a) vybraným skupinám osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné,

b) vybraným profesiám,

c) vybraným vekovým skupinám,

d) vybraným príjmovým skupinám a

e) vybraným skupinám v osobitnom sociálnom postavení.

(5) Vláda ustanoví v nariadení vlády pravidlá prideľovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá

---

[9]) Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[10]) § 170 ods. 21 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

[11]) Zákon č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[12]) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

[13]) § 1 ods. 1 a 4 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.

§ 25 ods. 5 zákona č. 580/2004 Z. z. v znení zákona č. 221/2019 Z. z.

ustanovené v súlade s týmto zákonom pre postavenie nájomcu, a to najmä s ohľadom na priority vlády uvedené v odseku 4.

(6) Agentúra oznámi záujemcovi prostredníctvom registra záujemcov výsledok posúdenia splnenia kritérií na účely získania postavenia nájomcu.

(7) Záujemca je oprávnený uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa tohto zákona len v prípade, ak agentúra potvrdí záujemcovi splnenie kritérií na účely získania postavenia nájomcu.

(8) Záujemca nadobúda postavenie nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

§ 8
Nájomná zmluva

(1) Nájom bytu vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to na dobu určitú alebo neurčitú, spravidla však na jeden rok, ak sa prenajímateľ a nájomca v nájomnej zmluve podľa tohto zákona nedohodnú inak. Nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán opakovane predĺžiť. Nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu dlhšiu ako päť rokov a to vrátane predĺženia doby jej trvania uzatvorením dodatku alebo novej nájomnej zmluvy podľa tohto zákona sa mení uplynutím piatich rokov od jej uzatvorenia na nájomnú zmluvu podľa tohto zákona uzatvorenú na dobu neurčitú v prípade, ak nájomca počas prvých piatich rokov trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona nenaplnil žiadny z dôvodov pre jednostranné ukončenie trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný počas plynutia posledných piatich rokov trvania zmluvy o prevádzke bytového domu uzatvárať nájomné zmluvy podľa tohto zákona na byty v bytovom dome, na dobu neurčitú a ktorých doba trvania by uplynula po ukončení trvania zmluvy o prevádzke bytového domu.

(2) Nájomca môže uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa tohto zákona len na jeden byt.

(3) Nájomná zmluva podľa tohto zákona musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

(4) Nájomná zmluva podľa tohto zákona musí obsahovať najmä

a) náležitosti uvedené v osobitnom predpise,[14])
b) zoznam osôb, ktoré s nájomcom tvoria spoločnú domácnosť (ďalej len „členovia domácnosti“),
c) plnomocenstvo nájomcu a členov domácnosti udelené prenajímateľovi na účel hlásenia ich trvalého pobytu v byte podľa tohto zákona,
d) spôsob doručovania písomností medzi prenajímateľom a nájomcom a
e) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzatvára podľa tohto zákona.

(5) Byt nie je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu.

§ 9
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

(1) Vláda ustanoví nariadením vlády maximálnu výšku nájomného bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu; vláda môže ustanoviť odlišnú maximálnu výšku nájomného v závislosti od regiónov, projektov

[14]) § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

nájomného bývania a roku ich kolaudácie. Vláda ustanoví nariadením vlády pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného.

(2) Nájomné podľa odseku 1 vláda nariadením vlády zvýši raz ročne k 1. marcu o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

(3) Okrem prípadov uvedených v nájomnej zmluve podľa tohto zákona je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva v prípade zmeny cien dodávaných energií a služieb spojených s užívaním bytu. Tieto náklady budú podliehať pravidelnej analýze referenčného ukazovateľa, ktorý je periodickým ukazovateľom ekonomického hospodárenia zúčastnených investičných partnerov, ktorí pôsobia výhradne v oblasti štátom podporovaného nájomného bývania. Referenčný ukazovateľ bude zverejňovať agentúra raz za rok. Kontrola a potvrdenie správnosti údajov nezávislým odborným poradcom je nevyhnutnou podmienkou pre zverejnenie referenčného ukazovateľa. Nezávislý odborný poradca vydá správu o overení referenčného ukazovateľa na základe pravidiel ustanovených agentúrou. Ak náklady prekročia overené referenčné ukazovatele, postupuje sa podľa korekčného mechanizmu v investičnej zmluve.

§ 10
Peňažná zábezpeka

(1) Nájomca je povinný pred prvým dňom nájmu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve podľa tohto zákona, maximálne vo výške súčtu trojnásobku mesačného nájmu, trojnásobku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a trojnásobku nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu. Vláda môže nariadením vlády ustanoviť, kedy je nájomca povinný pred prvým dňom nájmu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve podľa tohto zákona, maximálne vo výške súčtu šesťnásobku mesačného nájmu, šesťnásobku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a šesťnásobku nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu. Zábezpeka slúži podľa podmienok nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi najmä z dôvodu

a) neplatenia nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrad nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu vrátane náhrady za užívanie bytu, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrady nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu podľa § 14 ods. 3,
b) spôsobenej škody na bytovom dome, byte vrátane jeho príslušenstva a zariadenia alebo
c) vzniku iných pohľadávok prenajímateľa súvisiacich s užívaním bytu.

(2) Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do výšky podľa odseku 1, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.

(3) Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom.

§ 11
Prevádzka bytového domu

(1) Prevádzku, údržbu a opravu bytového domu zabezpečuje prenajímateľ.

(2) Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu.

§ 12
Zánik nájmu bytu

Nájom bytu zaniká

a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,

b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,

c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tomto zákone, v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo v osobitnom predpise,[14])

d) písomným odstúpením jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tomto zákone, v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo v osobitnom predpise,[14]) alebo

e) zánikom predmetu nájmu.

§ 13
Výpoveď nájmu bytu a odstúpenie

(1) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu

a) z dôvodov uvedených v osobitnom predpise,[14])

b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu za dlhší čas ako jeden mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,

c) ak nájomca alebo člen domácnosti, ktorý je občanom Slovenskej republiky, porušil povinnosť podľa § 16 ods. 3 alebo ods. 4,

d) ak nájomca alebo člen domácnosti hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z domového poriadku, alebo

e) ak je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve podľa tohto zákona.

(2) Prenajímateľ nie je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, ak je nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu neurčitú.

(3) Nájomca môže vypovedať nájom bytu

a) z dôvodov uvedených v osobitnom predpise,[14])

b) ak je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo

c) bez uvedenia dôvodu, ak je nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu neurčitú.

(4) Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je

a) pätnásť dní v prípade výpovede prenajímateľa z dôvodu uvedeného v odseku 1 písm. b) tohto zákona alebo § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

b) tri mesiace v prípade výpovede nájomcu bez uvedenia dôvodu,

c) jeden mesiac v prípade písomnej výpovede prenajímateľa alebo nájomcu z iných dôvodov.

(5) Ak nájomca alebo člen domácnosti napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje

povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona oprávnený odstúpiť.

(6) Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

(7) V prípade odstúpenia sa nájomná zmluva podľa tohto zákona zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona druhej zmluvnej strane.

(8) Zánikom nájmu podľa tohto zákona nevzniká nájomcovi nárok na bytovú náhradu.[15])

§ 14
Vypratanie bytu

(1) Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.

(2) Ak nájomca byt neodovzdá prenajímateľovi v lehote do piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok vzniknutých na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie podľa osobitného predpisu.[12]) Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa vzniknutých na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

(3) Ak je nájomca v omeškaní s vyprataním bytu je povinný platiť prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu vo výške nájomného, výške úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a výške nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu platenej nájomcom pred skončením nájmu bytu. Vo vzťahu k náhrade za užívanie bytu a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu sa primerane použije § 9. Vo vzťahu k náhrade nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu sa primerane použije § 11.

§ 15
Neplatnosť skončenia nájmu bytu

Neplatnosť skončenia nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

§ 16
Spoločné ustanovenia

(1) Na nájomnú zmluvu uzavretú podľa tohto zákona sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak odsek 2 neustanovuje inak.

(2) Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 582 vo vzťahu k právu prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez uvedenia dôvodu, § 666 ods. 1, § 671, § 676, § 677 ods. 1 vo vzťahu k právu prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez uvedenia dôvodu, § 677 ods. 2, § 680 ods. 3, § 685 ods. 1 druhá veta, § 685 ods. 2 a 3, § 687 ods. 3, § 696, § 700 ods. 3, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2,

[15]) § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.

§ 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, § 710 ods. 2 druhá veta, § 710 ods. 3 a 4, § 711 ods. 1 písm. a) a d), § 711 ods. 3 až 6, § 712, § 712a, § 712c až § 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Občan Slovenskej republiky je povinný hlásiť na príslušnej ohlasovni pobytov trvalý pobyt v obci, v ktorej sa byt nachádza, v prípade trvania alebo predĺženia trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na dobu dlhšiu ako jeden rok. Povinnosť hlásiť vznik trvalého pobytu podľa osobitného predpisu[16]) vzniká uplynutím jedného roku trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. V prípade porušenia povinnosti nájomcom hlásiť trvalý pobyt je prenajímateľ oprávnený hlásiť vznik trvalého pobytu nájomcu a členov domácnosti na príslušnej ohlasovni obce, v ktorej sa byt nachádza, v mene nájomcu a členov domácnosti spôsobom uvedeným v nájomnej zmluve podľa tohto zákona.

(4) Občan Slovenskej republiky je povinný hlásiť na príslušnej ohlasovni pobytov v obci, v ktorej sa byt nachádza, skončenie trvalého pobytu až po ukončení trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

(5) Týmto zákonom nie sú dotknuté ustanovenia osobitných predpisov v oblasti štátnej pomoci.[17])

§ 17
Obmedzenie nakladania s bytom, nebytovým priestorom a bytovým domom

(1) Nadobudnúť bytový dom do vlastníctva je oprávnený len prenajímateľ.

(2) Nadobudnutie samostatného bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome do vlastníctva sa zakazuje.

(3) Investičný partner a prenajímateľ sú povinní zabezpečiť prevádzku bytového domu podľa podmienok uvedených v zákone počas doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu, a to aj ak trvanie investičnej zmluvy už skončilo. Ak sa agentúra a prenajímateľ pred uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu nedohodnú inak, uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu nie je prenajímateľ

a) povinný poskytovať byty v bytovom dome, ktorých je vlastníkom, do nájmu na základe tohto zákona,

b) viazaný týmto zákonom vo vzťahu k bytovému domu a je oprávnený s bytovým domom, bytmi a nebytovými priestormi nakladať bez obmedzení, ktoré vyplývajú z tohto zákona.

(4) Nájomné zmluvy uzatvorené v súlade s týmto zákonom uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu zostávajú bezo zmien až do ich zániku.

(5) Uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu a neposkytnutím bytu v bytovom dome do nájmu nájomcovi podľa tohto zákona zostáva prenajímateľ v právnom postavení prenajímateľa podľa tohto zákona len vo vzťahu k tomu nájomcovi, s ktorým má uzatvorenú nájomnú zmluvu podľa tohto zákona.

---

[16]) Zákon č. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[17]) Čl. 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.
Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci).

§ 18
Informačný systém štátom podporovaného nájomného bývania

(1) Informačný systém štátom podporovaného nájomného bývania pozostáva z

a) registra prenajímateľov a

b) registra záujemcov.

(2) Register prenajímateľov je informačný systém agentúry o prenajímateľoch, ktorí uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu, a ktorého súčasťou sú najmä

a) identifikačné údaje prenajímateľa v rozsahu údajov zapísaných o prenajímateľovi v obchodnom registri,

b) identifikačné číslo dane z príjmov právnických osôb prenajímateľa,

c) identifikačné číslo dane z pridanej hodnoty prenajímateľa,

d) identifikačné údaje o jednom alebo všetkých bytových domoch v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania, v rozsahu ich špecifikácie podľa právoplatného stavebného povolenia alebo právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby alebo architektonickej štúdie vypracovanej odborne spôsobilou osobou podľa osobitného predpisu,[18]) na ktorého nadobudnutie a prevádzku je prenajímateľ zaviazaný zmluvou o prevádzke bytového domu.

(3) Register prenajímateľov zriaďuje a spravuje agentúra.

(4) Údaje z registra prenajímateľov sú verejne prístupné.

(5) Register záujemcov je informačný systém agentúry o osobných údajoch záujemcov, ktorí prejavujú nezáväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na byt v rámci štátom podporovaného nájomného bývania.

(6) Register záujemcov zriaďuje a spravuje agentúra.

(7) Agentúra ako prevádzkovateľ spracováva osobné údaje záujemcov v súlade s osobitným predpisom.[19])

(8) Súhlas dotknutej osoby na spracúvanie, poskytovanie a sprístupňovanie údajov z registra záujemcov sa za podmienok ustanovených týmto zákonom a osobitným predpisom[19]) nevyžaduje.

(9) Agentúra je oprávnená údaje z registra záujemcov poskytovať a sprístupniť na ich ďalšie spracovanie za podmienok ustanovených týmto zákonom výlučne

a) právnickej osobe, ktorá prejavila voči agentúre záujem o získanie postavenia investičného partnera a uzatvorenie investičnej zmluvy s agentúrou, investičnému partnerovi a prenajímateľovi a

b) právnickej osobe poverenej agentúrou na hodnotenie splnenia kritérií záujemcami, ktoré sú určené na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom.

---

[18]) § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

[19]) Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 19
Prechodné ustanovenia

(1) Úrad vlády a Ministerstvo financií Slovenskej republiky založia agentúru do 31. decembra 2022.

(2) Výška príspevku každého člena agentúry podľa odseku 1 na činnosť agentúry na rok 2022 je 333 000 eur.

Čl. II

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z. z., zákona č. 276/2001 Z. z., zákona č. 436/2002 Z. z., zákona č. 465/2002 Z. z., zákona č. 520/2003 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 68/2005 Z. z., zákona č. 117/2006 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 382/2008 Z. z., zákona č. 488/2009 Z. z., zákona č. 513/2009 Z. z., zákona č. 260/2011 Z. z., zákona č. 356/2013 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 112/2019 Z. z., zákona č. 198/2020 Z. z. a zákona č. 457/2021 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 4a ods. 1 sa slová „§ 20 ods. 1 písm. a), b) a d) až f)“ nahrádzajú slovami „§ 20 ods. 1 písm. a), b), d) až f) a i)“.
2. V § 4a sa odsek 2 dopĺňa písmenom f), ktoré znie:

   „f) ide o určenie maximálnej ceny nájmu bytov podľa osobitného predpisu.[7c])“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 7c znie:

   „[7c]) Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.
3. V § 7 a § 11 ods. 1 sa slová „§ 20 ods. 1 písm. a), b) a d)“ nahrádzajú slovami „§ 20 ods. 1 písm. a), b), d) a i)“.
4. V § 20 sa odsek 1 dopĺňa písmenom i), ktoré znie:

   „i) vláda Slovenskej republiky.“.
5. V § 20 sa za odsek 6 vkladá nový odsek 7, ktorý znie:

   „(7) Vláda Slovenskej republiky vykonáva pôsobnosť podľa odseku 2 písm. b) až d) v oblasti maximálnych cien nájmu bytov podľa osobitného zákona.[7c])“.

   Doterajšie odseky 7 a 8 sa označujú ako odseky 8 a 9.
6. V § 20 ods. 9 sa slová „v odsekoch 2 až 6“ nahrádzajú slovami „v odsekoch 2 až 7“.

Čl. III

Zákon č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení zákona č. 58/1999 Z. z., zákona č. 181/1999 Z. z., zákona č. 356/1999 Z. z., zákona č. 224/2000 Z. z., zákona č. 464/2000 Z. z., zákona č. 241/2001 Z. z., zákona č. 98/2002 Z. z., zákona č. 328/2002 Z. z., zákona č. 422/2002 Z. z., zákona č. 659/2002 Z. z., zákona č. 212/2003 Z. z., zákona č. 178/2004 Z. z., zákona č. 201/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 382/2004 Z. z., zákona 727/2004 Z. z., zákona č. 732/2004 Z. z., zákona č. 69/2005 Z. z., zákona č. 623/2005 Z. z., zákona č. 342/2007 Z. z., zákona č. 513/2007 Z. z., zákona č. 61/2008 Z. z., zákona č. 278/2008 Z. z., zákona č. 445/2008 Z. z., zákona č. 491/2008 Z. z., zákona č. 70/2009 Z. z., zákona č. 60/2010 Z. z., zákona č. 151/2010 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 79/2012 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 361/2012 Z. z., zákona č. 80/2013 Z. z., zákona č. 462/2013 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 406/2015 Z. z., zákona č. 125/2015 Z. z., zákona č. 69/2018 Z. z.,

zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 6/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 73/2020 Z. z., zákona č. 423/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z., zákona č. 412/2021 Z. z., zákona č. 453/2021 Z. z., zákona č. 478/2021 Z. z. a zákona č. 125/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

Za § 141c sa vkladá § 141d, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 141d
Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie

Policajtovi môže byť poskytnutý príspevok na štátom podporované nájomné bývanie v rozsahu a za podmienok ustanovených osobitným predpisom.[32d])“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 32d znie:

„[32d]) § 152c Zákonníka práce.“.

Čl. IV

Zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. 369/1999 Z. z., zákona č. 441/2001 Z. z., zákona č. 660/2002 Z. z., zákona č. 174/2004 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 454/2004 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 224/2006 Z. z., zákona č. 335/2007 Z. z., zákona č. 216/2008 Z. z., zákona č. 49/2012 Z. z., zákona č. 190/2013 Z. z., zákona č. 335/2014 Z. z., zákona č. 125/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 254/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 211/2019 Z. z., zákona č. 234/2019 Z. z., zákona č. 395/2019 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z. a zákona č. 101/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

§ 7 sa dopĺňa odsekom 5, ktorý znie:

„(5) Ohlasovňa oznamuje Agentúre štátom podporovaného nájomného bývania[5aa]) na jej žiadosť dátum začiatku, skončenia a zrušenia trvalého pobytu občana v obci v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 5aa znie:

„[5aa]) Zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

Čl. V

Zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení zákona č. 165/2002 Z. z., zákona č. 408/2002 Z. z., zákona č. 210/2003 Z. z., zákona č. 461/2003 Z. z., zákona č. 5/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 82/2005 Z. z., zákona č. 131/2005 Z. z., zákona č. 244/2005 Z. z., zákona č. 570/2005 Z. z., zákona č. 124/2006 Z. z., zákona č. 231/2006 Z. z., zákona č. 348/2007 Z. z., zákona č. 200/2008 Z. z., zákona č. 460/2008 Z. z., zákona č. 49/2009 Z. z., zákona č. 184/2009 Z. z., zákona č. 574/2009 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 257/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 512/2011 Z. z., zákona č. 251/2012 Z. z., zákona č. 252/2012 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 361/2012 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 233/2013 Z. z., zákona č. 58/2014 Z. z., zákona č. 103/2014 Z. z., zákona č. 183/2014 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 14/2015 Z. z., zákona č. 61/2015 Z. z., zákona č. 351/2015 Z. z., zákona č. 378/2015 Z. z., zákona č. 440/2015 Z. z., zákona č. 82/2017 Z. z., zákona č. 95/2017 Z. z., zákona č. 335/2017 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 376/2018 Z. z., zákona č. 307/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 375/2019 Z. z., zákona č. 380/2019 Z. z., zákona č. 63/2020 Z. z., zákona č. 66/2020 Z. z., zákona č. 157/2020 Z. z., zákona č. 294/2020 Z. z., zákona č. 326/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 215/2021 Z. z., zákona č. 407/2021 Z. z., zákona č. 82/2022 Z. z. a zákona č. 125/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

Za § 152b sa vkladá § 152c, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 152c
Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie

(1) Zamestnávateľ môže poskytnúť zamestnancovi, ktorý je nájomcom bytu štátom podporovaného nájomného bývania na základe nájomnej zmluvy podľa osobitného predpisu, príspevok na štátom podporované nájomné bývanie, v sume najviac 4 eurá na meter štvorcový podlahovej plochy bytu, najviac však v sume 360 eur za kalendárny mesiac, ak je zamestnanec v pracovno-právnom vzťahu so zamestnávateľom k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa príspevok poskytuje. U zamestnanca, ktorý má dohodnutý pracovný pomer na kratší pracovný čas podľa § 49, sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie za kalendárny mesiac podľa prvej vety zníži v pomere zodpovedajúcom kratšiemu pracovnému času. U zamestnanca, s ktorým zamestnávateľ uzatvoril pracovný pomer v priebehu kalendárneho mesiaca, sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie podľa prvej vety zníži v pomere zodpovedajúcom počtu kalendárnych dní od začatia pracovného pomeru k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a počtu kalendárnych dní v danom mesiaci. Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie sa zaokrúhľuje na najbližší eurocent nahor.

(2) Ak má súčasne zamestnanec uzatvorený pracovný pomer s viacerými zamestnávateľmi, zamestnanec si môže za kalendárny mesiac požiadať o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie len u jedného zamestnávateľa.

(3) Ak byt štátom podporovaného nájomného bývania užívajú viacerí zamestnanci, ktorí sú nájomcami príslušného bytu štátom podporovaného nájomného bývania, môže o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie požiadať len jeden z nich.

(4) Zamestnanca, ktorý požiada o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie, nemožno žiadnym spôsobom znevýhodniť v porovnaní so zamestnancom, ktorý o tento príspevok nepožiada.

(5) Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie je splatný najneskôr posledný deň mesiaca nasledujúcom po mesiaci, za ktorý sa príspevok poskytuje.“.

Čl. VI

Zákon č. 315/2001 Z. z. o Hasičskom a záchrannom zbore v znení zákona č. 438/2002 Z. z., zákona č. 666/2002 Z. z., zákona č. 424/2003 Z. z., zákona č. 451/2003 Z. z., zákona č. 462/2003 Z. z., zákona č. 180/2004 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 382/2004 Z. z., zákona č. 447/2004 Z. z., zákona č. 729/2004 Z. z., zákona č. 254/2005 Z. z., zákona č. 561/2005 Z. z., zákona č. 404/2006 Z. z., zákona č. 256/2007 Z. z., zákona č. 327/2007 Z. z., zákona č. 330/2007 Z. z., zákona č. 519/2007 Z. z., zákona č. 614/2007 Z. z., zákona č. 445/2008 Z. z., zákona č. 591/2008 Z. z., zákona č. 82/2009 Z. z., zákona č. 199/2009 Z. z., zákona č. 602/2009 Z. z., zákona č. 151/2010 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 400/2011 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 438/2002 Z. z., zákona č. 80/2013 Z. z., zákona č. 190/2013 Z. z., zákona č. 37/2014 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 129/2015 Z. z., zákona č. 375/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 466/2019 Z. z., zákona č. 73/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z., zákona č. 412/2021 Z. z., zákona č. 125/2022 Z. z. a zákona č. 127/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 193 sa za slová „§ 152b,“ vkladajú slová „§ 152c,“.

Čl. VII

Zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy

v znení zákona č. 143/2002 Z. z., zákona č. 411/2002 Z. z., zákona č. 465/2002 Z. z., zákona č. 139/2003 Z. z., zákona č. 453/2003 Z. z., zákona č. 523/2003 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 351/2004 Z. z., zákona č. 405/2004 Z. z., zákona č. 585/2004 Z. z., zákona č. 654/2004 Z. z., zákona č. 78/2005 Z. z., zákona č. 172/2005 Z. z., zákona č. 474/2005 Z. z., zákona č. 231/2006 Z. z., zákona č. 678/2006 Z. z., zákona č. 103/2007 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 456/2007 Z. z., zákona č. 568/2007 Z. z., zákona č. 617/2007 Z. z., zákona č. 165/2008 Z. z., zákona č. 408/2008 Z. z., zákona č. 583/2008 Z. z., zákona č. 70/2009 Z. z., zákona č. 165/2009 Z. z., zákona č. 400/2009 Z. z., zákona č. 403/2009 Z. z., zákona č. 505/2009 Z. z., zákona č. 557/2009 Z. z., zákona č. 570/2009 Z. z., zákona č. 37/2010 Z. z., zákona č. 372/2010 Z. z., zákona č. 403/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 392/2011 Z. z., zákona č. 287/2012 Z. z., zákona č. 60/2013 Z. z., zákona č. 311/2013 Z. z., zákona č. 313/2013 Z. z., zákona č. 335/2014 Z. z., zákona č. 172/2015 Z. z., zákona č. 339/2015 Z. z., zákona č. 358/2015 Z. z., zákona č. 392/2015 Z. z., zákona č. 171/2016 Z. z., zákona č. 272/2016 Z. z., zákona č. 378/2016 Z. z., zákona č. 138/2017 Z. z., zákona č. 238/2017 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 313/2018 Z. z., zákona č. 30/2019 Z. z., zákona č. 134/2020 Z. z., zákona č. 72/2021 Z. z., zákona č. 187/2021 Z. z., zákona č. 368/2021 Z. z., zákona č. 395/2021 Z. z., zákona č. 55/2022 Z. z., zákona č. 137/2022 Z. z., zákona č. 172/2022 Z. z. a zákona č. 207/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 24 ods. 13 sa za číslo „12“ vkladajú slová „a založenie Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania“.

Čl. VIII

Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zákona č. 43/2004 Z. z., zákona č. 177/2004 Z. z., zákona č. 191/2004 Z. z., zákona č. 391/2004 Z. z., zákona č. 538/2004 Z. z., zákona č. 539/2004 Z. z., zákona č. 659/2004 Z. z., zákona č. 68/2005 Z. z., zákona č. 314/2005 Z. z., zákona č. 534/2005 Z. z., zákona č. 660/2005 Z. z., zákona č. 688/2006 Z. z., zákona č. 76/2007 Z. z., zákona č. 209/2007 Z. z., zákona č. 519/2007 Z. z., zákona č. 530/2007 Z. z., zákona č. 561/2007 Z. z., zákona č. 621/2007 Z. z., zákona č. 653/2007 Z. z., zákona č. 168/2008 Z. z., zákona č. 465/2008 Z. z., zákona č. 514/2008 Z. z., zákona č. 563/2008 Z. z., zákona č. 567/2008 Z. z., zákona č. 60/2009 Z. z., zákona č. 184/2009 Z. z., zákona č. 185/2009 Z. z., zákona č. 504/2009 Z. z., zákona č. 563/2009 Z. z., zákona č. 374/2010 Z. z., zákona č. 548/2010 Z. z., zákona č. 129/2011 Z. z., zákona č. 231/2011 Z. z., zákona č. 250/2011 Z. z., zákona č. 331/2011 Z. z., zákona č. 362/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 547/2011 Z. z., zákona č. 548/2011 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 189/2012 Z. z., zákona č. 252/2012 Z. z., zákona č. 288/2012 Z. z., zákona č. 395/2012 Z. z., zákona č. 70/2013 Z. z., zákona č. 135/2013 Z. z., zákona č. 318/2013 Z. z., zákona č. 463/2013 Z. z., zákona č. 180/2014 Z. z., zákona č. 183/2014 Z. z., zákona č. 333/2014 Z. z., zákona č. 364/2014 Z. z., zákona č. 371/2014 Z. z., zákona č. 25/2015 Z. z., zákona č. 61/2015 Z. z., zákona č. 62/2015 Z. z., zákona č. 79/2015 Z. z., zákona č. 140/2015 Z. z., zákona č. 176/2015 Z. z., zákona č. 253/2015 Z. z., zákona č. 361/2015 Z. z., zákona č. 375/2015 Z. z., zákona č. 378/2015 Z. z., zákona č. 389/2015 Z. z., zákona č. 437/2015 Z. z., zákona č. 440/2015 Z. z., zákona č. 341/2016 Z. z., zákona č. 264/2017 Z. z., zákona č. 279/2017 Z. z., zákona č. 335/2017 Z. z., zákona č. 344/2017 Z. z., zákona č. 57/2018 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 209/2018 Z. z., zákona č. 213/2018 Z. z., zákona č. 317/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 368/2018 Z. z., zákona č. 385/2018 Z. z., zákona č. 4/2019 Z. z., zákona č. 10/2019 Z. z., zákona č. 54/2019 Z. z., zákona č. 88/2019 Z. z., zákona č. 155/2019 Z. z., zákona č. 221/2019 Z. z., zákona č. 223/2019 Z. z., zákona č. 228/2019 Z. z., zákona č. 233/2019 Z. z., zákona č. 301/2019 Z. z., zákona č. 315/2019 Z. z., zákona č. 316/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 390/2019 Z. z., zákona č. 393/2019 Z. z., zákona č. 462/2019 Z. z., zákona č. 46/2020 Z. z., zákona č. 198/2020 Z. z., zákona č. 296/2020 Z. z., zákona č. 416/2020 Z. z., zákona č. 420/2020 Z. z., zákona č. 421/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 215/2021 Z. z., zákona č. 257/2021 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z., zákona

č. 408/2021 Z. z., zákona č. 416/2021 Z. z. a zákona č. 129/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. V § 5 sa odsek 7 dopĺňa písmenom p), ktoré znie:

„p) suma príspevku poskytnutého zamestnancovi zamestnávateľom na štátom podporované nájomné bývanie podľa § 152c Zákonníka práce; ak zamestnávateľ súčasne poskytol zamestnancovi nepeňažné plnenie podľa písmena n) alebo došlo k zámene zdaniteľnej mzdy zamestnanca s príspevkom podľa § 152c Zákonníka práce, suma príspevku podľa tohto písmena sa nepovažuje za oslobodený príjem.“.

2. V § 19 odsek 2 sa písmeno c) dopĺňa deviatym bodom, ktorý znie:

„9. príspevok na štátom podporované nájomné bývanie zamestnancov poskytované za podmienok ustanovených v § 152c Zákonníka práce v súvislosti s realizáciou sociálnej politiky zamestnávateľa.“.

Čl. IX

Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení zákona č. 350/2004 Z. z., zákona č. 651/2004 Z. z., zákona č. 340/2005 Z. z., zákona č. 523/2005 Z. z., zákona č. 656/2006 Z. z., zákona č. 215/2007 Z. z., zákona č. 593/2007 Z. z., zákona č. 378/2008 Z. z., zákona č. 465/2008 Z. z., zákona č. 83/2009 Z. z., zákona č. 258/2009 Z. z., zákona č. 471/2009 Z. z., zákona č. 563/2009 Z. z., zákona č. 83/2010 Z. z., zákona č. 490/2010 Z. z., zákona č. 331/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 246/2012 Z. z., zákona č. 440/2012 Z. z., zákona č. 360/2013 Z. z., zákona č. 218/2014 Z. z., zákona č. 268/2015 Z. z., zákona č. 360/2015 Z. z., zákona č. 297/2016 Z. z., zákona č. 298/2016 Z. z., zákona č. 334/2017 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 323/2018 Z. z., zákona č. 368/2018 Z. z., zákona č. 369/2018 Z. z., zákona č. 317/2019 Z. z., zákona č. 318/2019 Z. z., zákona č. 368/2019 Z. z., zákona č. 344/2020 Z. z., zákona č. 186/2021 Z. z., zákona č. 346/2021 Z. z. a zákona č. 408/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 27 sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

„(3) Znížená sadzba dane 5 % zo základu dane sa uplatňuje na:

a) dodanie stavby alebo časti stavby vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba alebo časť stavby stojí, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania[6ag]) v rámci sociálnej politiky štátu a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania,[6ah]) ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu[6ai]) štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem dodania nebytových priestorov,

b) obnovu a prestavbu stavby alebo časti stavby vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem obnovy a prestavby stavieb vrátane stavebných a montážnych prác, ktoré sa vzťahujú na nebytové priestory.“.

Doterajšie odseky 3 a 4 sa označujú ako odseky 4 a 5.

Poznámky pod čiarou k odkazom 6ag až 6ai znejú:

„[6ag]) § 2 písm. b) zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

[6ah]) § 2 písm. g) zákona č. 222/2022 Z. z.

[6ai]) § 2 písm. j) zákona č. 222/2022 Z. z.“.

Čl. X

Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 334/2017 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 177/2018

Z. z., zákona č. 318/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 6/2019 Z. z., zákona č. 35/2019 Z. z., zákona č. 54/2019 Z. z., zákona č. 83/2019 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 90/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 397/2019 Z. z., zákona č. 470/2019 Z. z., zákona č. 126/2020 Z. z., zákona č. 134/2020 Z. z., zákona č. 423/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 395/2021 Z. z., zákona č. 453/2021 Z. z., zákona č. 485/2021 Z. z., zákona č. 82/2022 Z. z. a zákona č. 186/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 171 sa v odseku 1 za slová „§ 152a, § 152b,“ vkladá slovo „§ 152c,“.

Čl. XI

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. júla 2022 okrem čl. III, V, VI a čl. VIII až X, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. januára 2023.

Zuzana Čaputová v. r.

Boris Kollár v. r.

Eduard Heger v. r.

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.