ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2025

Vyhlásené: 30. 1. 2025 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

19

NARIADENIE VLÁDY
Slovenskej republiky
z 22. januára 2025,

ktorým sa mení nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania

Vláda Slovenskej republiky podľa § 7 ods. 4 a 5 a § 9 ods. 1 a 2 zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov ustanovuje:

Čl. I

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania sa mení takto:

§ 2 až 4 vrátane nadpisu § 2 a nadpisu nad § 3 znejú:

„§ 2
Ďalšie kritériá, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu

(1) Ďalšie kritériá, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu sú tieto:

a) minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na byt, o ktorý záujemca žiada, bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“) a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu ustanoveného vládou podľa § 9 ods. 1 a 2 zákona v čase posúdenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade so zákonom; minimálny príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi priemerným čistým mesačným príjmom domácnosti záujemcu a životným minimom domácnosti záujemcu, kde

1. priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých osôb, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „člen domácnosti“), ktorý sa vypočíta z priemerných príjmov dosiahnutých za 6 kalendárnych mesiacov predchádzajúcich dňu určenému Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“) na svojom webovom sídle, z priemerných príjmov podľa odseku 2 písm. f) za 12 kalendárnych mesiacov predchádzajúcich dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle a z priemerných príjmov podľa odseku 2 písm. b) až e) za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré bolo podané daňové priznanie ku dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle; priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti sa vypočíta ako podiel posudzovaných príjmov podľa odseku 2 a čísla 6 okrem príjmov podľa odseku 2 písm. b) až f), pri ktorých sa priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti vypočíta ako podiel týchto posudzovaných príjmov a čísla 12, ak člen domácnosti dosiahol za

sledované obdobia viaceré druhy príjmov podľa odseku 2, priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti sa určí ako súčet všetkých jeho priemerných čistých mesačných príjmov, a

2. životné minimum domácnosti záujemcu je súčet súm životného minima[1]) členov domácnosti za kalendárny mesiac predchádzajúci dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle a

b) maximálny príjem domácnosti záujemcu vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu musí byť rovný alebo nižší ako osemnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa písmena a) druhého bodu.

(2) Posudzované príjmy na účely splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu sú tieto:

a) príjem zo závislej činnosti podľa osobitného predpisu[2]) po odpočítaní sumy odvodov na sociálne poistenie a zdravotné poistenie, ktoré je povinný znášať zamestnanec a sumy preddavku na daň z príjmov fyzických osôb po zohľadnení uplatneného daňového bonusu,

b) príjem z podnikania podľa osobitného predpisu[3]) vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,

c) príjem z inej samostatnej zárobkovej činnosti podľa osobitného predpisu[4]) vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel medzi sumou tohto príjmu a sumou dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,[4a])

d) príjem z prenájmu podľa osobitného predpisu[4b]) vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,

e) príjem z použitia diela a umeleckého výkonu fyzických osôb podľa osobitného predpisu[4c]) vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu z tohto príjmu a sumy dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel sumy tohto príjmu a sumy dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,[4a])

f) podiel na zisku (dividenda) vyplácaný zo zisku obchodnej spoločnosti alebo družstva určeného na rozdelenie osobám, ktoré sa podieľajú na ich základnom imaní, alebo členom štatutárneho orgánu, alebo členom dozorného orgánu tejto obchodnej spoločnosti alebo družstva,

g) dávka nemocenského poistenia podľa osobitného predpisu,[5])

h) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,[5])

i) dávka dôchodkového poistenia podľa osobitného predpisu,[5])

j) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotský výsluhový dôchodok,[6])

k) dávka v nezamestnanosti,[7])

l) dávka garančného poistenia,[5])

m) starobný dôchodok a predčasný starobný dôchodok zo starobného dôchodkového sporenia[8]) okrem dôchodku vyplácaného formou Programového výberu,[9])

n) osobitný príspevok baníkom a kompenzačný príspevok baníkom,[10])

o) peňažný príspevok na opatrovanie,[11])

p) peňažný príspevok na osobnú asistenciu,[12])

q) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,

r) rodičovský príspevok,[13])

s) prídavok na dieťa,[14])

t) doktorandské štipendium,[15])

u) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa osobitného predpisu,[16])

v) obdobné príjmy zo zahraničia.

(3) Agentúra zverejní na svojom webovom sídle usmernenie k spôsobu preukazovania splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu.

Pravidlá prideľovania bytov záujemcom

§ 3

(1) Ak toto nariadenie vlády neustanovuje inak, prenajímateľ je povinný uzatvárať nájomné zmluvy len so záujemcami, ktorí splnili kritériá ustanovené v zákone a tomto nariadení vlády pre postavenie nájomcu a zachovávať túto štruktúru nájomcov v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania:

a) fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,[17]) fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately na základe rozhodnutia súdu, fyzické osoby, ktorým skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti, fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, alebo fyzické osoby, ktorým zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka v rozsahu aspoň 10 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania (ďalej len „preferovaná kategória znevýhodnených občanov“),

b) fyzické osoby, ktoré sú

1. zamestnancami v štátnozamestnaneckom pomere k štátu,[19]) zamestnancami v služobnom pomere,[20]) zamestnancami pri výkone práce vo verejnom záujme,[21]) zamestnancami Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky,[22]) príslušníkmi Policajného zboru, príslušníkmi Slovenskej informačnej služby, príslušníkmi Národného bezpečnostného úradu, príslušníkmi Zboru väzenskej a justičnej stráže, príslušníkmi Železničnej polície,[23]) príslušníkmi Hasičského a záchranného zboru,[24]) príslušníkmi Horskej záchrannej služby,[25]) alebo profesionálnymi vojakmi[26]) a osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy[27]) a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora“) a

2. zamestnancami iných zamestnávateľov, ktorí nie sú zamestnávateľmi preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a ktorí sú zverejnení na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov“),

c) iní záujemcovia, ktorí spĺňajú kritériá pre postavenie nájomcov určené zákonom a týmto nariadením vlády v zostávajúcom rozsahu bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania (ďalej len „iný záujemca“).

(2) Zamestnanci z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a zamestnanci z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov sú oprávnení uzatvoriť nájomné

zmluvy maximálne v rozsahu 40 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania s prednostným právom preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora na 20 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania; zamestnanci preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora sú oprávnení uzatvoriť nájomné zmluvy celkovo v rozsahu maximálne 35 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania.

(3) Ak toto nariadenie vlády neustanovuje inak, záujemca uzatvára nájomnú zmluvu v rámci každej z kategórií uvedených v odseku 1 podľa poradia, v ktorom záujemca záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register prenajímateľov“). Za rozhodný moment prejavenia záväzného záujmu záujemcu sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v registri prenajímateľov, ktorý je vyjadrený kalendárnym rokom, kalendárnym mesiacom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minútou a sekundou úspešnej registrácie záujemcu v registri prenajímateľov (ďalej len „poradie“). Poradie zaznamenáva a eviduje agentúra v registri prenajímateľov. Postup pri záväznej registrácii záujmu záujemcu v registri prenajímateľov o uzatvorenie nájomnej zmluvy určuje agentúra, ktorá ho zverejňuje na svojom webovom sídle. Ak ide o uzatváranie nájomnej zmluvy so záujemcom, ktorý splnil kritériá ustanovené v zákone a tomto nariadení vlády pre postavenie nájomcu a ktorý je súčasne zamestnancom z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo zamestnancom z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, nie je prenajímateľ povinný uzatvárať nájomnú zmluvu podľa poradia, ale výlučne podľa požiadaviek zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo výlučne podľa požiadaviek zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

(4) Záujemca stráca poradie, ak je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov rodinného domu alebo bytu v okrese, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca záväzne prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „dočasne znevýhodnený záujemca“). V prípade miest Bratislava a Košice sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských častí, ktoré sú súčasťou miest Bratislava a Košice. Strata poradia znamená, že právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v poradí podľa registra prenajímateľov ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi, ktorý záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy. Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami.

(5) Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové byty alebo štvorizbové byty v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania dočasne uplatňovať počas jedného roku, a to aj opakovane, znevýhodnenie stratou poradia u tých záujemcov, ktorých priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu vypočítaný podľa § 2 ods. 1 písm. a) prvého bodu sa rovná alebo je vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa § 2 ods. 1 písm. a) druhého bodu. Strata poradia sa uplatní podľa odseku 4. Uplatňovanie straty poradia podľa prvej vety voči takto znevýhodneným záujemcom sa zverejňuje na webovom sídle agentúry pred jej uplatňovaním.

(6) Postavenie nájomcu získa len jeden člen domácnosti.

§ 4

(1) Ak sa zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov nedohodnú s investičným partnerom a prenajímateľom na záväznom záujme o uzatvorenie nájomnej zmluvy ich zamestnancami na byty v konkrétnom agentúrou

schválenom projekte nájomného bývania spôsobom a v lehote určenej agentúrou, ktorá nie je dlhšia ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na byty prioritne určené pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, vo vzťahu ku ktorým nebol prejavený záväzný záujem, so záujemcami z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov a s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(2) Ak záujemcovia preferovanej kategórie znevýhodnených občanov neprejavia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byty v konkrétnom agentúrou schválenom projekte nájomného bývania spôsobom a v lehote určenej agentúrou, ktorá nie je dlhšia ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na byty prioritne určené pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov a záujemcov preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, vo vzťahu ku ktorým nebol prejavený záväzný záujem, s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(3) Agentúra v súvislosti s ukončením trvania nájomnej zmluvy k bytu, alebo jej iným zánikom, počas prevádzky bytového domu vyzve vo vzťahu k takémuto bytu záujemcov na prejavenie záväzného záujmu o uzatvorenie nájomnej zmluvy na tento byt spôsobom a v lehote určenej agentúrou, ktorá nie je dlhšia ako jeden mesiac. Agentúra vyzve na prejavenie záväzného záujmu záujemcov tak, aby bola zabezpečená štruktúra nájomcov podľa § 3. Ak záujemcovia z vyzvanej kategórie neprejavia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt v určenej lehote použijú sa primerane odseky 1 a 2.

(4) Agentúra na svojom webovom sídle zverejní spôsob a lehoty na prejavenie záväzného záujmu podľa odsekov 1 až 3, vrátane začiatku a ukončenia plynutia týchto lehôt.

(5) Agentúra ukončí registráciu záväzného záujmu o uzatvorenie nájomnej zmluvy v konkrétnom projekte nájomného bývania po dosiahnutí registrácie dostatočného počtu prejavených záväzných záujmov vo vzťahu k počtu bytov v rámci tohto projektu nájomného bývania.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 3 až 4c znejú:

„[3]) § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[4]) § 6 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[4a]) § 43 ods. 3 písm. h) a ods. 10 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[4b]) § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[4c]) § 6 ods. 4 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 18 sa vypúšťa.

Čl. II

Toto nariadenie vlády nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia.

Robert Fico 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.