ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2025

Vyhlásené: 22. 12. 2025 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

403

NARIADENIE VLÁDY

Slovenskej republiky

zo 17. decembra 2025,

ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 19/2025 Z. z.

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 v znení zákona č. 77/2025 Z. z. nariaďuje:

Čl. I

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania v znení nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 19/2025 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 1 písm. b) a v nadpise nad § 3 sa za slovo „prideľovania“ vkladá slovo „nájomných“.
2. V § 2 ods. 1 sa slovo „Ďalšie“ nahrádza slovami „Ak § 3 ods. 8 neustanovuje inak, ďalšie“.
3. V § 2 ods. 1 písm. a) sa slová „na byt, o ktorý záujemca žiada“ nahrádzajú slovami „za nájomný byt, ktorého nájomcom sa záujemca má stať“, za slová „súvislosti s užívaním“ sa vkladá slovo „nájomných“, za slová „poskytované s užívaním“ sa vkladá slovo „nájomného“ a vypúšťajú sa slová „ustanoveného vládou“.
4. V § 2 ods. 1 písm. a) prvý bod znie:

   „1. priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých osôb, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v nájomnom byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „člen domácnosti“), ktorý sa vypočíta z príjmov podľa odseku 2 písm. a) až e) a v) za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré uplynula lehota na podanie opravného daňového priznania alebo hlásenia podľa osobitného predpisu,[1a]) a z príjmov podľa odseku 2 písm. f) až u) za kalendárny rok predchádzajúci dňu určenému Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“) na svojom webovom sídle, a to ako podiel týchto príjmov a čísla 12; pri príjmoch podľa odseku 2 písm. w) sa postupuje podľa tohto bodu primerane v závislosti od druhu príjmu, a“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 1a znie:

   „[1a]) Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.“.
5. V § 2 ods. 2 písm. a) sa za slová „a sumy“ vkladajú slová „dane alebo“ a vypúšťajú sa slová „po zohľadnení uplatneného daňového bonusu“.
6. V § 2 ods. 2 písm. f) sa na konci pripája čiarka a tieto slová: „podiel na likvidačnom zostatku obchodnej spoločnosti alebo družstva, vyrovnací podiel, podiel na výsledku podnikania vyplácaný tichému spoločníkovi po zohľadnení sumy dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou“.

7. V § 2 ods. 2 sa za písmeno u) vkladá nové písmeno v), ktoré znie:

   „v) suma daňového zvýhodnenia na vyživované dieťa žijúce s daňovníkom v domácnosti,[16a])“.

   Poznámka pod čiarou k odkazu 16a znie:

   „[16a]) § 33 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

   Doterajšie písmeno v) sa označuje ako písmeno w).

8. V § 2 ods. 3 sa na konci pripájajú tieto slová: „platné na kalendárny rok najneskôr v termíne do 31. decembra predchádzajúceho kalendárneho roka“.

9. V § 3 ods. 1 písm. a) sa vypúšťajú slová „fyzické osoby, ktorým skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti,“ a za slová „10 %“ sa vkladá slovo „nájomných“.

10. V § 3 ods. 1 písm. b) prvom bode sa za slovo „sektora“)“ vkladá bodkočiarka a slová „dohoda investičného partnera a prenajímateľa nesmie obsahovať žiadnu záruku alebo zodpovednosť zamestnávateľa alebo Slovenskej republiky za obsadenosť nájomného bytu, za platenie nájomného za nájomný byt, úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu alebo za platenie a doplnenie peňažnej zábezpeky“.

11. V § 3 ods. 1 písm. c) sa za slovo „rozsahu“ vkladá slovo „nájomných“.

12. V § 3 ods. 2 sa slovo „Zamestnanci“ nahrádza slovami „Ak § 4 ods. 1 a 2 neustanovujú inak, zamestnanci“, vypúšťa sa slovo „maximálne“, slová „40 %“ sa nahrádzajú slovami „do 80 % nájomných“, slová „20 %“ sa nahrádzajú slovami „najviac 49 % nájomných“, slová „35 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania“ sa nahrádzajú slovami „do 49 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania“.

13. V § 3 ods. 3 sa slová „záväzným spôsobom prejavil“ nahrádzajú slovami „zaregistroval záväzný“, slová „prenajímateľov bytov“ sa nahrádzajú slovami „záujemcov o nájomné byty“, slová „register prenajímateľov“). Za“ sa nahrádzajú slovami „register záujemcov“), pričom za“, slovo „prejavenia“ sa nahrádza slovom „registrácie“, slovo „prenajímateľov“ sa nahrádza slovom „záujemcov“, za slová „úspešnej registrácie“ sa vkladajú slová „záväzného záujmu“ a slová „záväznej registrácii“ sa nahrádzajú slovami „registrácii záväzného“.

14. V § 3 ods. 4 sa za slovo „nachádza“ vkladá slovo „nájomný“, slová „záväzne prejavil“ sa nahrádzajú slovami „zaregistroval záväzný“, slovo „prenajímateľov“ sa nahrádza slovom „záujemcov“ a slová „záväzným spôsobom prejavil“ sa nahrádzajú slovami „potvrdil záväzný“.

15. V § 3 sa za odsek 4 vkladá nový odsek 5, ktorý znie:

   „(5) Ak záujemca nepotvrdí záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy spôsobom a v lehote určenej agentúrou, záujemca stráca poradie a zrušuje sa tým jeho záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy.“.

   Doterajšie odseky 5 a 6 sa označujú ako odseky 6 a 7.

16. V § 3 ods. 6 sa pred slovo „byty“ vkladá slovo „nájomné“.

17. § 3 sa dopĺňa odsekom 8, ktorý znie:

   „(8) Kritérium minimálneho príjmu záujemcu podľa § 2 ods. 1 písm. a) sa neuplatní na záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.“.

18. § 4 znie:

„§ 4

(1) Ak nedôjde k uzatvoreniu dohody podľa § 3 ods. 1 písm. b), na základe ktorej sa pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov zarezervuje plná kapacita nájomných bytov v rozsahu určenom podľa § 3 ods. 2, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na nezarezervované nájomné byty so záujemcami z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov a s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(2) Ak zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov nie je schopný naplniť kapacity rozsahu využitia nájomných bytov určených v dohode podľa § 3 ods. 1 písm. b) spôsobom a v lehote určenej v dohode podľa § 3 ods. 1 písm. b) alebo ak dôjde k zániku dohody podľa § 3 ods. 1 písm. b), prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na tieto nájomné byty v nevyužitom rozsahu so záujemcami z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov a s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(3) Ak záujemcovia z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov nepotvrdia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomné byty v konkrétnom agentúrou schválenom projekte nájomného bývania v rozsahu prioritne určenom pre záujemcov z tejto preferovanej kategórie, spôsobom a v lehote určenej agentúrou, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na tieto nájomné byty s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(4) Agentúra v súvislosti s ukončením trvania nájomnej zmluvy k nájomnému bytu, alebo jej iným zánikom, počas prevádzky bytového domu vyzve záujemcov na potvrdenie záväzného záujmu o uzatvorenie nájomnej zmluvy na tento nájomný byt spôsobom a v lehote určenej agentúrou. Agentúra vyzve na potvrdenie záväzného záujmu záujemcov tak, aby bola zabezpečená štruktúra nájomcov podľa § 3. Ak záujemcovia z vyzvanej kategórie nepotvrdia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v určenej lehote, použijú sa primerane odseky 1 až 3.

(5) Agentúra na svojom webovom sídle zverejní postup vytvorenia a zrušenia konta záujemcu, registrácie a potvrdenia záväzného záujmu v registri záujemcov, určenia poradia, podmienky straty poradia a zrušenia záväzného záujmu zo strany záujemcu, agentúry alebo na základe inej právnej skutočnosti.“.

19. V § 5 sa za slovo „užívaním“ vkladá slovo „nájomného“.

20. Za § 5 sa vkladá § 5a, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 5a
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2026

(1) Poradie záujemcov v registri prenajímateľov podľa tohto nariadenia v znení účinnom do 31. decembra 2025 sa považuje za poradie záujemcov v registri záujemcov podľa tohto nariadenia v znení účinnom od 1. januára 2026.

(2) Potvrdenia o splnení kritérií na účely získania postavenia nájomcu podľa tohto nariadenia v znení účinnom do 31. decembra 2025 sa považujú za potvrdenia vydané podľa tohto nariadenia v znení účinnom od 1. januára 2026.

(3) Usmernenie k spôsobu preukazovania splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu podľa § 2 ods. 3 v znení účinnom od 1. januára 2026 agentúra zverejní prvýkrát najneskôr do 31. januára 2026.“.

21. V prílohe sa pred slovo „byt“ vo všetkých tvaroch vkladá slovo „nájomný“ v príslušnom tvare.

22. V prílohe ods. 2 sa slová „[sp2072rs] ročne, romr = 100“ nahrádzajú slovami „[sp1012qs] ročne, romr = 100 (stavebná činnosť „Spolu“; Klasifikácia stavieb „Spolu“)“.

23. V prílohe ods. 7 sa slová „[sp2072rs], romr = 100“ nahrádzajú slovami „[sp1012qs], romr = 100 (stavebná činnosť „Spolu“; Klasifikácia stavieb „Spolu“)“.

Čl. II

Toto nariadenie vlády nadobúda účinnosť 1. januára 2026.

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.