Úplné znenie
opatrenia 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.), opatrenia z 23. augusta 2022 č. 5/2022 (oznámenie č. 309/2022 Z. z.) a opatrenia z 28. septembra 2026 č. 3/2026 (oznámenie č. .../2026 Z. z.)

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

§ 1
Predmet úpravy

Toto opatrenie sa vzťahuje na veriteľa podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona (ďalej len „veriteľ“) a upravuje podrobnosti o

a) metodike na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie,
b) zohľadnení možného nárastu úrokových sadzieb úveru na bývanie,
c) určení, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,
d) požiadavkách na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,
e) limite na lehotu splatnosti úveru na bývanie,
f) limite pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie,
g) podmienkach oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
h) limite na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu, výške tohto limitu a metodiku na výpočet tohto podielu.

§ 2
Metodika na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie (ďalej len „ukazovateľ schopnosti splácať“) sa vypočíta ako podiel celkovej výšky výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa podľa odseku 3 k celkovej výške príjmov spotrebiteľa podľa odseku 4 zníženej o celkovú výšku nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa podľa odseku 5. Všetky položky výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať sú prepočítané na obdobie jedného mesiaca.

(2) Limit ukazovateľa schopnosti splácať vypočítaného podľa odseku 1 nemôže prekročiť hodnotu 1.

(3) Celková výška výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa sa na účely odseku 1 určuje ako súčet výšky

a) splátky poskytovaného úveru na bývanie podľa § 8 ods. 4 písm. c) zákona pri zohľadnení odseku 9 a § 4 a
b) peňažných záväzkov znižujúcich príjem spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. d) zákona pri zohľadnení odsekov 10 až 15.

(4) Celkovou výškou príjmov spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. a) zákona sa rozumie aritmetický priemer pravidelne sa opakujúcich čistých skutočných príjmov spotrebiteľa spravidla za obdobie bezprostredne predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov pred posúdením schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(5) Celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. b) zákona sa na účely odseku 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1]) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšenej o 40 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom[2]) spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1]) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, ak odsek 6 neustanovuje inak.

(6) Objem poskytnutých úverov na bývanie, na ktoré sa vzťahuje limit pre ukazovateľ schopnosti splácať podľa osobitného predpisu[2b]) a pri ktorých sa zvýšenie výšky nákladov podľa odseku 5 určí vo výške aspoň 30 % a menej ako 40 % a objem poskytnutých spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit pre ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver podľa osobitného predpisu[2c]) a pri ktorých sa zvýšenie výšky nákladov podľa osobitného predpisu[2d]) určí vo výške aspoň 30 % a menej ako 40 %, nemôže presiahnuť 7 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahujú limity pre ukazovatele schopnosti spotrebiteľa splácať úvery podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku a zároveň nemôže presiahnuť 5 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahujú limity pre ukazovatele schopnosti spotrebiteľa splácať úvery podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom polroku.

(7) Ak veriteľ v priebehu predchádzajúcich troch mesiacov poskytol spotrebiteľovi okrem novoposkytovaného úveru aj iný úver na bývanie alebo spotrebiteľský úver alebo navýšil celkovú výšku úveru na bývanie, ktorý predtým sám poskytol, do objemu poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov na účely odseku 6 sa započítava kumulatívna hodnota všetkých takýchto úverov. To neplatí pre existujúce úvery, ktoré budú čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

(8) Ak § 8 zákona neustanovuje inak, limit ukazovateľa schopnosti splácať podľa odsekov 1 až 5 sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver na bývanie alebo spotrebiteľský úver alebo viac existujúcich úverov na bývanie alebo spotrebiteľských úverov, alebo ak ide o zmenu zmluvy o úvere na bývanie spočívajúcu v navýšení výšky úveru na bývanie, ak v týchto situáciách výška poskytnutého úveru na bývanie neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov alebo navýšených úverov o nižšiu z týchto hodnôt:

---

[1]) § 62 až 65 a 71 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[2]) Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[2b]) § 8 ods. 3 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 279/2017 Z. z.

[2c]) § 7 ods. 19 zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[2d]) § 2 ods. 5 opatrenia Národnej banky Slovenska zo 14. novembra 2017 č. 10/2017, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver (oznámenie č. 306/2017 Z. z.) v znení opatrenia zo 17. decembra 2019 č. 9/2019 (oznámenie č. 502/2019 Z. z.).

[2e]) § 7 ods. 19 zákona č. 129/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov.
§ 8 ods. 3 zákona č. 90/2016 Z. z. v znení zákona č. 279/2017 Z. z.

a) suma 2000 eur,
b) suma zodpovedajúca 5 % súčtu zostávajúcich výšok týchto existujúcich úverov.

(9) Na účely § 8 ods. 4 písm. c) zákona pri úveroch na bývanie s fixnou úrokovou sadzbou podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona sa pri výpočte ukazovateľa schopnosti splácať použije najvyššia splátka úveru na bývanie, ak sú tieto splátky určené v rozdielnej výške. Na účely prvej vety sa nezohľadní prvá splátka úveru na bývanie.

(10) Na účely § 8 ods. 4 písm. d) zákona pri úveroch na bývanie so zostávajúcou splatnosťou prevyšujúcou osem rokov, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona, ktoré už boli poskytnuté a ktoré nebudú poskytnutím aktuálne poskytovaného úveru na bývanie vyplatené, sa výška peňažného záväzku znižujúca príjem spotrebiteľa započíta ako vyššia z týchto dvoch hodnôt:
a) aktuálna splátka úveru na bývanie,
b) splátka úveru na bývanie vychádzajúca z predpokladu úrokovej sadzby najmenej o dva percentuálne body vyššej, ako je aktuálne zmluvne dohodnutá úroková sadzba vzťahujúca sa na tento úver a maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa § 6 ods. 1 prvej vety a § 6 odsekov 4 a 5; alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie minimálne o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá číselnej hodnote zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(11) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu[3]) sa na účely výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať podľa odseku 10 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu[4]) a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje veriteľ podľa osobitného predpisu[5]) pri hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu;[4]) alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá trojnásobku číselnej hodnoty zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(12) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie a ktorých doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje desať rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 10 a 11 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálna úroková sadzba tohto úveru; alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá polovici číselnej hodnoty zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(13) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej sadzby počas celej doby splatnosti úveru na bývanie nižšie ako dva percentuálne body, použije sa na účely výpočtu podľa odsekov 10 a 11 táto hodnota.

(14) Pri úveroch na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 výška úrokovej sadzby, ktorá je výsledkom predpokladaného navýšenia úrokovej sadzby podľa odsekov 10 až 13, nepresahuje 6 %.

(15) Na účely § 8 ods. 4 písm. d) zákona sa do výpočtu podľa odseku 3 písm. b) zahŕňa najmenej suma zodpovedajúca 3 % schválených povolených prečerpaní alebo limitov kreditných kariet spotrebiteľa.

---

[3]) § 85a zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
[4]) § 85a ods. 2 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.
[5]) § 85a ods. 3 písm. b) zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

§ 3
Požiadavky na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa

(1) Na účely predkladania dokladov o príjmoch spotrebiteľa sa internými zdrojmi informácií o príjme spotrebiteľa rozumejú informácie z platobného účtu[6]) spotrebiteľa vedeného u veriteľa, ktorý je bankou, zahraničnou bankou alebo pobočkou zahraničnej banky.

(2) Na účely predkladania dokladov o príjmoch spotrebiteľa sa za externé zdroje informácií o príjme spotrebiteľa považujú najmä

a) potvrdenie o príjme spotrebiteľa od zamestnávateľa nie staršie ako tri mesiace,
b) výpis z platobného účtu spotrebiteľa,[6]) ktorý nie je vedený u veriteľa, a na ktorý je pravidelne poukazovaný príjem spotrebiteľa,
c) pracovná zmluva v znení neskorších dodatkov,
d) daňové priznanie k dani z príjmov a súčasne doklad preukazujúci príjmy spotrebiteľa v období medzi podaním posledného daňového priznania a posúdením schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie alebo
e) potvrdenie o výške dávky spotrebiteľa podľa osobitných predpisov[7]) nie staršie ako tri mesiace.

(3) Čestné vyhlásenie spotrebiteľa o výške príjmu sa nepovažuje za dostatočný spôsob preukazovania príjmu spotrebiteľa.

(4) Údaje o príjme spotrebiteľa podľa odseku 2 písm. a) až c) sa overujú u zamestnávateľa alebo prostredníctvom iných zdrojov nezávislých od spotrebiteľa.

§ 4
Zohľadnenie možného dopadu navýšenia úrokovej sadzby na schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie, sa vo výpočte ukazovateľa schopnosti splácať zohľadní možné navýšenie úrokovej sadzby podľa odsekov 2 až 6.

(2) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru, sa vo výpočte ukazovateľa schopnosti splácať započíta vyššia z týchto dvoch hodnôt:

a) zmluvne dohodnutá splátka úveru na bývanie,
b) splátka úveru na bývanie vychádzajúca z predpokladu úrokovej sadzby najmenej o dva percentuálne body vyššej, ako je aktuálne poskytovaná úroková sadzba, a maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa § 6 ods. 1 prvej vety a § 6 odsekov 4 a 5.

(3) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu[3]) sa na účely výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať podľa odseku 2 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu[4]) a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje veriteľ podľa osobitného predpisu[5]) pri hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu.[4])

---

[6]) § 2 ods. 9 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

[7]) Zákon č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

(4) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie a ktorých doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje desať rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 2 a 3 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálne poskytovaná úroková sadzba tohto úveru.

(5) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej sadzby počas celej doby splatnosti úveru na bývanie nižšie ako dva percentuálne body, použije sa na účely výpočtu podľa odsekov 2 až 4 táto hodnota.

(6) Pri úveroch na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 výška úrokovej sadzby, ktorá je výsledkom predpokladaného navýšenia úrokovej sadzby podľa odsekov 2 až 5, nepresahuje 6 %.

§ 5
Výrazné navýšenie celkovej výšky úveru na bývanie a výrazné prevyšovanie súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie

(1) Na účely § 8 ods. 1, 8 a 17 zákona sa výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie rozumie navýšenie presahujúce nižšiu z hodnôt
a) 2000 eur,
b) 5 % zostávajúcej výšky úveru na bývanie.

(2) Na účely § 8 ods. 1, 8 a 14 zákona sa výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov rozumie prevyšovanie presahujúce nižšiu z hodnôt
a) 2000 eur,
b) 5 % súčtu zostávajúcich výšok týchto existujúcich úverov.

(3) Ak veriteľ v priebehu dvanástich mesiacov opätovne refinancuje alebo navýši celkovú výšku úveru na bývanie podľa odsekov 1 a 2, ktorý predtým sám refinancoval alebo navýšil, podmienka pre výrazné navýšenie celkovej výšky úveru na bývanie alebo prevyšovanie súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie sa vyhodnocuje kumulatívne na ročnej báze.

§ 6
Limity na lehotu splatnosti úveru na bývanie

(1) Limit na maximálnu lehotu splatnosti úveru na bývanie zabezpečeného podľa odsekov 2 a 3 sa určuje tak, aby lehota splatnosti tohto úveru na bývanie nepresahovala 30 rokov. To neplatí, ak objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa odsekov 2 a 3, pri ktorých lehota splatnosti presahuje 30 rokov, neprekročí 10 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa odsekov 2 a 3 s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku.

(2) Na účely tohto opatrenia sa rozumie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, na ktorú má byť zriadené záložné právo alebo iné zabezpečujúce právo týkajúce sa takejto nehnuteľnosti podľa odseku 3, nehnuteľnosť, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností[9]) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu a ktorá spĺňa tieto podmienky:
a) nehnuteľnosť je
   1. byt, nehnuteľnosť svojou povahou určená na bývanie alebo bytová budova podľa

[9]) Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. v znení neskorších predpisov.

osobitného predpisu,[10])

2. rozostavaná bytová budova evidovaná v katastri nehnuteľností[9]) alebo byt v rozostavanej bytovej budove alebo nebytovej budove, ktorá má byť po dokončení bytom alebo rodinným domom,
3. stavebný pozemok[11]) určený podľa územného plánu obce na zastavanie nehnuteľnosťami určenými na bývanie alebo na ktorý je vydané územné rozhodnutie na umiestnenie nehnuteľnosti určenej na bývanie,
4. zastavaná plocha a nádvorie a ostatné časti pozemku a ostatné stavby tvoriace celok s nehnuteľnosťou podľa bodov 1 a 2; týmto nie je dotknuté ustanovenie osobitného predpisu,[12])

b) v čase posudzovania návrhu na poskytnutie úveru na bývanie je nehnuteľnosť ocenená podľa § 7 a 8,
c) nehnuteľnosť je predajná vcelku,
d) existuje predpoklad, že nehnuteľnosť bude po celú dobu trvania úverového vzťahu pokrývať pohľadávku veriteľa alebo časť pohľadávky zabezpečenú týmto druhom zabezpečenia.

(3) Úver na bývanie podľa odseku 1 je zabezpečený iným zabezpečujúcim právom alebo záložným právom k nehnuteľnosti určenej na bývanie týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti spĺňajúcej podmienky podľa odseku 2, ak je toto právo v prospech veriteľa zriadené na základe záložnej zmluvy a zapísané v katastri nehnuteľností[9]) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu na prvom mieste alebo pokiaľ je v poradí záložných práv pred veriteľom zapísané iné záložné právo zriadené

a) v prospech toho istého veriteľa,
b) na zabezpečenie splnenia pohľadávok vyplývajúcich z prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa osobitného predpisu,[13])
c) v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania[14]) alebo
d) v prospech iného veriteľa, ktoré bude čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

(4) Limit na maximálnu splatnosť úveru na bývanie podľa osobitného predpisu,[15]) ktorý nie je zabezpečený podľa odsekov 2 a 3, sa určuje tak, aby

a) splatnosť tohto úveru na bývanie nepresahovala 30 rokov,
b) celkový objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 20 rokov nepresahoval 20 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu[15]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku a
c) celkový objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 25 rokov nepresahoval 10 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu[15]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku.

(5) Limit na maximálnu splatnosť úveru na bývanie, ktorý nie je zabezpečený podľa odsekov 2 a 3 a nespĺňa podmienky podľa odseku 4, sa určuje tak, aby lehota splatnosti úveru na bývanie nepresahovala osem rokov.

---

[10]) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.
[11]) § 43h zákona č. 50/1976 Zb. v znení zákona č. 237/2000 Z. z.
[12]) Čl. 125 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27. júna 2013) v platnom znení.
[13]) § 15 až 18b zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
[14]) Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z.
[15]) § 7 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

§ 7
Limity pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie

(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.

(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.

(9) Výška zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa určuje ako súčet výšky úveru na bývanie, ktorý sa poskytuje, a zostatkovej hodnoty istiny všetkých úverov na bývanie poskytnutých spotrebiteľovi, a to bez ohľadu na dátum začiatku ich čerpania, ktoré sú zabezpečené záložným právom k tej istej nehnuteľnosti určenej na bývanie ako úver na bývanie, ktorý sa poskytuje.

(10) Výška celkového zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa zvyšuje o hodnotu tiarch už zapísaných na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností[9]) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu v predchádzajúcom poradí zriadených v prospech
a) toho istého veriteľa, ak nebudú čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené a
b) Štátneho fondu rozvoja bývania.

(11) Výška celkového zadlženia spotrebiteľa súvisiaca s úverom na bývanie sa môže znížiť o výšku vkladu,[16]) ktorým je tento úver na bývanie úplne alebo čiastočne zabezpečený podľa osobitného predpisu[17]) počas
a) celej lehoty splatnosti úveru na bývanie alebo
b) piatich rokov, ak hodnota tohto vkladu neprevyšuje 10 % výšky úveru na bývanie.

(12) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorá je predmetom kúpy, sa hodnota zabezpečenia určuje ako najnižšia z hodnôt nehnuteľnosti určenej na bývanie, rovnajúcich sa kúpnej cene, cene stanovenej znalcom a cene stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8 ods. 2. Ak nie je dostupná informácia o kúpnej cene k založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo ak kúpna cena nezodpovedá trhovým podmienkam, napríklad z dôvodu dohody medzi spriaznenými osobami, neberie sa kúpna cena na účely tohto odseku do úvahy.

[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.
[16]) § 5 písm. a) zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.
[17]) Čl. 197 a 198 nariadenia (EÚ) č. 575/2013 v platnom znení.

(13) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou, ktorá je vo výstavbe, sa hodnota zabezpečenia určuje ako nižšia z hodnoty nehnuteľnosti, zodpovedajúca odhadu budúcej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti po jej dokončení stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8 ods. 2 a cene nehnuteľnosti podľa zmluvy o financovaní výstavby nehnuteľnosti, ak je takáto zmluva k dispozícii.

(14) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie inou ako podľa odsekov 12 a 13 sa hodnota zabezpečenia určuje ako hodnota nehnuteľnosti určená v súlade s interným ocenením podľa § 8 ods. 2 alebo v súlade s cenou stanovenou znalcom nie staršou ako tri roky.

(15) Pri stanovení hodnoty zabezpečenia sa zohľadňujú iba zabezpečenia úverov na bývanie určené v súlade s § 6 ods. 2 a 3. Hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie sa neznižuje o hodnotu tiarch už zapísaných na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností[9]) v predchádzajúcom poradí podľa § 6 ods. 3.

(16) Ak je úver na bývanie zabezpečený viacerými nehnuteľnosťami, hodnota zabezpečenia sa vypočíta ako súčet hodnôt týchto nehnuteľností určených podľa odsekov 12 až 15.

(17) Pri určení hodnoty zabezpečenia sa nezohľadňujú úpravy vykonávané veriteľom v rámci jeho systému riadenia rizika. Ide najmä o poistenie straty v prípade odpredaja založenej nehnuteľnosti pri zlyhaní úverov na bývanie s vyššou hodnotou ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie.

§ 8
Podmienky interného oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie

(1) Na účely monitorovania hodnoty ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie na aktuálnom portfóliu úverov na bývanie sa hodnota založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie prehodnocuje interným oceňovateľom

a) aspoň raz za tri roky,
b) vždy, keď dochádza k podstatným zmenám trhových podmienok alebo ak sú predpoklady, že hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie by mohla podstatne klesnúť v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami; prehodnotenie nehnuteľnosti určenej na bývanie sa vykoná v lehote jedného roka od vzniku podstatných zmien trhových podmienok alebo od vzniku uvedených predpokladov, po skolaudovaní nehnuteľnosti určenej na bývanie, ak počas výstavby nehnuteľnosti nastala významná zmena oproti pôvodnému projektu.

(2) Interné ocenenie na účely § 7 ods. 12 až 14 a prehodnotenie interného ocenenia podľa odseku 1 sa vykonáva

a) expertným odhadom interného oceňovateľa ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá by sa dosiahla pri predaji nehnuteľnosti za obvyklých podmienok alebo
b) postupom zahŕňajúcim monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti, identifikáciu nehnuteľnosti, ktorú je potrebné prehodnotiť a prehodnotenie nehnuteľnosti určenej na bývanie.

(3) Na účely tohto opatrenia sa interným oceňovateľom rozumie osoba, ktorá je

a) nezávislá od procesu rozhodovania o poskytnutí úveru na bývanie,
b) odborne kvalifikovaná na vykonanie interného ocenenia; za odborne kvalifikovanú osobu na vykonanie interného ocenenia sa považuje fyzická osoba s ukončeným vysokoškolským vzdelaním v odbore stavebníctva vrátane dvojročnej odbornej praxe,
c) oprávnená vykonávať odhad hodnoty nehnuteľností určenej na bývanie.

(4) V rámci postupu podľa odseku 2 písm. b) sa použije štatistická metóda, pričom podstatné rozdiely odhadovanej ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami nehnuteľnosti určenej na bývanie sa preverujú interným oceňovateľom.

(5) Štatistická metóda sa použije na monitorovanie a identifikáciu nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorej ocenenie je potrebné prehodnotiť, ak štatistický súbor preukázateľne spĺňa najmä tieto podmienky:

a) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie, ktoré sú uvedené v zmluvnej dokumentácii,
b) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie iba jeden raz,
c) zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie vrátane troch rôznych charakteristík, ktoré sa považujú za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti,
d) obsahuje dostatočné množstvo a rovnorodosť informácií vo výberovej vzorke a
e) obsahuje dostatočný časový rad informácií vo výberovej vzorke.

(6) Overenie presnosti expertného odhadu ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie podľa odseku 2 písm. a) sa vykoná porovnaním tohto odhadu s cenou nehnuteľnosti, ktorá by sa dosiahla pri jej predaji za obvyklých podmienok.

(7) Pri spolupráci so znalcami sa uplatňuje obozretný prístup, a to pri znalcoch, pri ktorých v minulosti boli zaznamenané podstatné rozdiely medzi cenami stanovenými týmito znalcami a predajnou cenou alebo ocenením interného oceňovateľa.

(8) Ustanoveniami odsekov 1 až 7 nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.[12])

§ 8a
Limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu, výška tohto limitu a metodika na výpočet tohto podielu

(1) Podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu sa vypočíta ako podiel celkovej zadlženosti spotrebiteľa podľa odseku 7 k 12-násobku celkovej výšky príjmov spotrebiteľa podľa § 2 ods. 4.

(2) Limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu nemôže prekročiť hodnotu 8. Táto hodnota sa pri úvere na bývanie poskytnutom spotrebiteľovi, ktorý ku dňu posúdenia žiadosti o úver dovŕšil 41 rokov veku a termín konečnej splatnosti úveru na bývanie nastane po dovŕšení 65 rokov veku spotrebiteľa, znižuje z hodnoty 8 o 0,25-násobok rozdielu aktuálneho veku spotrebiteľa zaokrúhleného nadol na celé číslo a hodnoty 40. Najnižšia hodnota limitu na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu je 3. Limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu sa vypočíta osobitne pre každého spoludlžníka, ktorého príjem je zahrnutý do výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať a pri poskytnutí úveru na bývanie sa berie do úvahy vážený priemer takto vypočítaných limitov, pričom ako váhy sa použijú individuálne príjmy každého spoludlžníka.

(3) Objem poskytnutých úverov na bývanie, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitného predpisu[2b]) a pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekračuje hodnotu limitu podľa odseku 2 a objem poskytnutých spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitného predpisu[2c]) a pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekračuje

hodnotu limitu podľa osobitného predpisu,[17a]) nemôže presiahnuť 7 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku a zároveň nemôže presiahnuť 5 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom polroku.

(4) Objem poskytnutých úverov na bývanie, pri ktorých sú splnené podmienky na uplatnenie daňového bonusu podľa osobitného predpisu,[19]) na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitného predpisu[2b]) a pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekročí hodnotu limitu podľa odseku 2 a neprekračuje hodnotu 10, nemôže presiahnuť 7 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom štvrťroku a zároveň nemôže presiahnuť 5 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, na ktoré sa vzťahuje limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa osobitných predpisov[2e]) s dátumom uzavretia zmluvy v predchádzajúcom kalendárnom polroku.

(5) Ak veriteľ v priebehu predchádzajúcich troch mesiacov poskytol spotrebiteľovi, okrem novoposkytovaného úveru aj iný úver na bývanie alebo navýšil celkovú výšku úveru na bývanie, ktorý predtým sám poskytol, do objemu poskytnutých úverov na bývanie na účely odsekov 3 a 4 sa započítava kumulatívna hodnota všetkých takýchto úverov. To neplatí pre existujúce úvery, ktoré budú čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

(6) Ak § 8 zákona neustanovuje inak, limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu podľa odsekov 1 a 2 sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver na bývanie alebo spotrebiteľský úver alebo viac existujúcich úverov na bývanie alebo spotrebiteľských úverov, alebo ak ide o zmenu zmluvy o úvere na bývanie spočívajúcu v navýšení výšky úveru na bývanie, ak v týchto situáciách výška poskytnutého úveru na bývanie neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov alebo navýšených úverov o nižšiu z hodnôt
a) 2000 eur,
b) 5 % súčtu zostávajúcich výšok týchto existujúcich úverov.

(7) Celkovou zadlženosťou spotrebiteľa sa na účely tohto opatrenia rozumie súčet výšky novoposkytovaného úveru na bývanie a zostatkových hodnôt existujúcich úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov spotrebiteľa overených v registri údajov o spotrebiteľských úveroch a úveroch na bývanie a vypočíta sa ako súčet zostatkových hodnôt úverov na bývanie, spotrebiteľských úverov, aktuálnej zostatkovej hodnoty spotrebiteľských úverov poskytnutých vo forme vyčerpaného povoleného prečerpania a vo forme vyčerpaných úverových rámcov kreditných kariet a sumy zodpovedajúcej 20 % zo schválených nevyčerpaných povolených prečerpaní a zo schválených nevyčerpaných úverových rámcov kreditných kariet spotrebiteľa. Výška celkovej zadlženosti spotrebiteľa sa môže znížiť o zostávajúcu hodnotu existujúcich úverov alebo ich častí, ktorá bude pri čerpaní poskytovaného úveru na bývanie vyplatená, ak je čerpanie poskytovaného úveru podmienené vyplatením tejto zostávajúcej hodnoty existujúcich úverov alebo ich častí.

[17a]) § 6a ods. 2 opatrenia zo 14. novembra 2017 č. 10/2017 (oznámenie č. 306/2017 Z. z.) v znení opatrenia z 23. augusta 2022 č. 4/2022 (oznámenie č. 308/2022 Z. z.).

[19]) § 33a ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení zákona č. 279/2017 Z. z.

(8) Na účely výpočtu celkovej zadlženosti podľa odseku 7 sa na existujúce úvery, pri ktorých je spotrebiteľ spoludlžníkom, hľadí, ako keby bol spotrebiteľ jediným dlžníkom. Ak spoludlžník pri inom úvere žiada o úver spoločne so spotrebiteľom, zostatková hodnota iného úveru sa započíta iba raz.

(9) Správnosť a aktuálnosť informácií o zostatkovej hodnote existujúcich úverov potrebných na určenie výšky celkovej zadlženosti spotrebiteľa podľa odsekov 7 a 8 sa overuje podľa informácií získaných z registra údajov o spotrebiteľských úveroch a úveroch na bývanie, pričom overenie vychádza z informácií dostupných v registri údajov o spotrebiteľských úveroch a úveroch na bývanie v čase posudzovania úveru na bývanie alebo jeho navýšenia.

§ 9
Prechodné ustanovenia

(1) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. marca 2017 do 30. júna 2017 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 5 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom[2)] spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(2) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. júla 2017 do 31. decembra 2017 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 10 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom[2)] spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(3) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. januára 2018 do 30. júna 2018 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 15 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom[2)] spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť[1)] a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(4) Limit podľa § 7 ods. 3 sa v období od 1. januára 2017 do 30. júna 2017 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 4, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie

prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 50 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

§ 9a
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2018

(1) Limit podľa § 7 ods. 2 sa od 1. júla 2018 do 30. septembra 2018 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 35 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(2) Limit podľa § 7 ods. 2 sa od 1. októbra 2018 do 31. decembra 2018 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 30 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(3) Limit podľa § 7 ods. 2 sa od 1. januára 2019 do 30. júna 2019 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 25 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3, okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 3 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(4) Limit podľa § 8a ods. 3 sa od 1. júla 2018 do 30. septembra 2018 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu,[18]) pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekračuje hodnotu 8, nemôže presiahnuť 20 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu[18]) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(5) Limit podľa § 8a ods. 3 sa od 1. októbra 2018 do 31. decembra 2018 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu,[18]) pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekračuje hodnotu 8, nemôže presiahnuť 15 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu[18]) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(6) Limit podľa § 8a ods. 3 sa od 1. januára 2019 do 30. júna 2019 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu,[18]) pri ktorých podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu prekračuje hodnotu 8, nemôže presiahnuť 10 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov podľa § 8a ods. 6 a podľa osobitného predpisu[18]) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

---

[18]) § 6a ods. 5 opatrenia Národnej banky Slovenska č. 10/2017, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver (oznámenie č. 306/2017 Z. z.) v znení neskorších predpisov.

§ 9b
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2020

(1) Ustanovenie § 2 ods. 6 sa v období od 1. januára 2020 do 31. marca 2020 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov na bývanie podľa odseku 3, okrem úverov na bývanie podľa § 2 ods. 8 a okrem úverov podľa osobitného predpisu,[2a]) pri ktorých sa zvýšenie výšky nákladov podľa § 2 ods. 5 určí vo výške aspoň 20 % a menej ako 40 %, nemôže presiahnuť 15 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov na bývanie podľa § 2 ods. 8 a okrem úverov podľa osobitného predpisu[2a]) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(2) Ustanovenie § 2 ods. 6 sa v období od 1. apríla 2020 do 30. júna 2020 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov na bývanie podľa § 2 ods. 8 a okrem úverov podľa osobitného predpisu,[2a]) pri ktorých sa zvýšenie výšky nákladov podľa § 2 ods. 5 určí vo výške aspoň 20 % a menej ako 40 %, nemôže presiahnuť 5 % z celkového objemu nových úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov, okrem úverov na bývanie podľa § 2 ods. 8 a okrem úverov podľa osobitného predpisu[2a]) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(3) Na úver na bývanie, pri ktorom veriteľ posúdil s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať úver do 31. decembra 2019, sa vzťahuje § 2 ods. 5 v znení účinnom do 31. decembra 2019, aj keď sa zmluva o tomto úvere na bývanie uzatvorí po 31. decembri 2019.

§ 9c
Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2023

Na úver na bývanie, pri ktorom veriteľ posúdil s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať úver do 31. decembra 2022, sa vzťahuje § 8a ods. 3 a 4 v znení účinnom do 31. decembra 2022, aj keď sa zmluva o tomto úvere na bývanie uzatvorí po 31. decembri 2022.

§ 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

---

[2a]) § 2 ods. 11 opatrenia Národnej banky Slovenska č. 10/2017 (oznámenie č. 306/2017 Z. z.) v znení opatrenia č. 9/2019.

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.

§ 10
Účinnosť

Opatrenie č. 10/2016 nadobudlo účinnosť 1. januára 2017 okrem ustanovení § 2 ods. 4 až 12, § 3 ods. 2 písm. d) a § 5 ods. 3, ktoré nadobudli účinnosť 1. marca 2017.

Opatrenie č. 7/2018 nadobudlo účinnosť 1. júla 2018, okrem čl. I deviateho bodu § 8a ods. 7 až 9, ktoré nadobudli účinnosť 1. októbra 2018, okrem čl. I deviateho bodu § 8a ods. 5, ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2019 a okrem čl. I deviateho bodu § 8a ods. 4, ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2019.

Opatrenie č. 10/2019 nadobudlo účinnosť 1. januára 2020.

Opatrenie č. 5/2022 nadobudlo účinnosť 1. januára 2023.

Opatrenie č. 10/2026 nadobúda účinnosť 1. januára 2027.