


Hypoteční bankovníctví a jeho aplikace v podmínkách Slovenskej sporiteľni

Bc. Alena Mazánová

Diplomová práce
2007

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav managementu
akademický rok: 2006/2007

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Alena MAZÁNOVÁ**
Studijní program: **N 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a marketing**

Téma práce: **Hypoteční bankovníctví a jeho aplikace
v podmínkách Slovenskej sporitelni**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- V systematickém přehledu prezentujte poznatky z hypotečního bankovníctví.

II. Praktická část

- Objasněte základní principy hypotečních nástrojů, vztahů z něj vyplývajících a principy fungování hypotečního bankovníctví ve Slovenskej sporitelni.
- Vypracujte projekt získání hypotečního úvěru z pohledu klienta a sporitelny.
- Projekt podrobte nákladové a rizikové analýze.

Závěr

Rozsah práce: 70 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

HOŠŤÁKOVÁ, A. Nové tendencie v hypotekárnom financovaní štátov Európskeho spoločenstva. Bratislava: Inštitút menových a finančných inštitúcií, 1996. 280s. ISBN 80-8044-026-2.

MIHÁLIKOVÁ, A. HORNIÁKOVÁ, L'. Finančné a menové vzťahy v teórii a praxi. Bratislava: Právnická fakulta UK, 1999. 128s. ISBN 80-88715-63-5.

OVEČKOVÁ, O. Slovník obchodného práva. Bratislava: IURA Edition, 1994. 366s. ISBN 80-88715-11-3.

ŠLOSAR, R. ŠLOSAROVÁ, A. MAJTÁN, Š. Výkladový slovník ekonomických pojmov. Bratislava: Slovenské pedagogické nakladateľstvo, 1996. 255s. ISBN 80-08-00869-5.

JANKOVSKA, A. Medzinárodné financie. Bratislava: Elita, 1997. 180s. ISBN 80-8044-027-1.

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Monika Hackenbergová

Datum zadání diplomové práce: 9. března 2007

Termín odevzdání diplomové práce: 4. května 2007

Ve Zlíně dne 9. března 2007


doc. PhDr. Václav Nováček, CSc.
děkan




Ing. Pavla Staňková, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práca je zameraná na zistenie skutočného stavu a fungovanie hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. Objasňuje základné princípy hypotekárnych nástrojov a vzťahov z nich vyplývajúcich. Na základe analýzy procesu poskytovania hypotekárneho úveru sa pokúsim navrhnúť také riešenia, ktoré by zvýšili účinnosť tohto procesu, aby sa stal pre klienta čo najjednoduchší, najrýchlejší a finančne dostupný a z pohľadu banky efektívny a bezrizikový.

Kľúčové slová: hypotekárne bankovníctvo, hypotéka, hypotekárny úver, hypotekárny záložný list, Slovenská sporiteľňa, a. s., nehnuteľnosť, štátny príspevok, zabezpečenie.

ABSTRACT

The diploma work is focused on real stage identification and working of the real estate banking establishment in Slovakia. It clarifies basic principles of mortgage instruments and relationships arising of them. Based upon analyses of the process of providing mortgage instruments, I will try to propose such solutions that would increase efficiency of this process in order to become for the client as much as simple, the fastest and financially available and from the point of view of the bank effective and risk-free.

Keywords: mortgage banking, mortgage, real-estate credit, letter of mortgage, Slovak Bank of Deposits J.S.C., real-estate, state submission, security.

Ďakujem vedúcej mojej diplomovej práce Mgr. Monike Hackenbergovej, zástupkyni vedúcej v Slovenskej sporiteľni, a. s., pobočka Nová Dubnica za odborné vedenie, cenné rady, pripomienky a za poskytnutie podkladov pri spracovávaní problematiky hypotekárneho bankovníctva a jeho aplikácie v podmienkach Slovenskej sporiteľni, a. s..

OBSAH

ÚVOD	6
I TEORETICKÁ ČÁST	8
1 METODOLOGICKÉ VÝCHODISKÁ HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA A HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO V KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE 9	
1.1 HYPOTEKÁRNY ÚVER	9
1.2 KOMUNÁLNY ÚVER	11
1.3 HYPOTÉKA	11
1.4 CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU	12
1.4.1 Financovanie	19
1.5 MODEL HYPOTEKÁRNYCH ZÁLOŽNÝCH LISTOV	22
1.5.1 Hypotekárne úverové produkty a riziká	23
II PRAKTICKÁ ČÁST	26
2 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO NA SLOVENSKU	27
2.1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEKÁRNEHO PROSTREDIA	27
2.2 SUBJEKTY HYPOTEKÁRNEHO PROSTREDIA	27
2.3 HYPOTEKÁRNA BANKA	29
2.3.1 Riziká spojené s ponukou hypotekárnych produktov	29
2.4 STIMULAČNÉ NÁSTROJE	33
2.5 LEGISLATÍVNE PROSTREDIE HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA SLOVENSKEJ REPUBLIKY	34
2.5.1 Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách	35
2.5.2 Zákon č. 530/1999 Zb. o dlhopisoch	36
2.5.3 Iné právne normy	37
2.6 SKUTKOVÝ STAV HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA NA SLOVENSKU	41
2.6.1 Podmienky poskytovania hypotekárneho úveru v SLSP, a.s.	42
2.6.2 Hypotekárny záložný list SLSP, a. s.	57
3 ROZBOR PROCESU POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU S NÁVRHMI RIEŠENIA	61
3.1 VÝVOJOVÝ DIAGRAM PROCESU POSKYTOVANIA HÚ V SLSP, A. S.	62
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	76
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	78
SEZNAM OBRÁZKŮ	79
SEZNAM TABULEK	80
SEZNAM PŘÍLOH	81

ÚVOD

Slovenská ekonomika prešla transformáciou na trhovú hospodárstvo a nerozlučiteľnou súčasťou tohto procesu bola aj transformácia bankovej sústavy. Jedným zo sprievodných znakov tohto procesu je rozširovanie portfólia bankových produktov, pričom sa jedná najmä o produkty, ktoré sú vo vyspelých ekonomikách dlhodobo využívané a osvedčené. Práve také bankové produkty reprezentuje hypotekárne bankovníctvo, ktoré bezprostredne súvisí so získaním zdrojov na účely bývania.

Každý mladý túži raz vyletieť z rodného hniezda a postaviť sa na vlastné nohy. Jednou z vecí, ktoré k tomu nevyhnutne potrebuje, je bývanie. Ak nepatrí k šťastlivcom, ktorí si nad týmto problémom nelámu hlavu a otázku bývania majú vyriešenú, má niekoľko možností. V súčasnosti je na Slovensku v oblasti bývania nepriaznivá situácia. Ceny bytov sú v porovnaní s priemernými zárobkami pomerne vysoké a kúpa nového bytu je bez niekoľkoročného sporenia, príspevku od rodinných príslušníkov alebo bez získania úveru prakticky nemožná. Donedávna bolo najpopulárnejšou formou získania finančných zdrojov stavebné sporenie a podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania.

Čoraz žiadanejšou alternatívou sa stáva hypotekárny úver. Ten sa vďaka svojej dlhoročnej splatnosti a štátnej podpore stáva ideálnym nástrojom na financovanie výstavby, nákupu či rozsiahlejšej rekonštrukcie bytu alebo domu. Je taktiež dôležité, že tento úver je možné získať aj bez predošlého sporenia, čím sa vlastné bývanie stalo dostupnejšie pre širšie vrstvy obyvateľov.

Hypotekárny úver je v západnom svete bežná forma financovania bývania, na Slovensku však ešte nie je rozšírená. V účastnosti, po poklese úrokových sadzieb a ich stabilizácie na medzinárodnom trhu a po reštrukturalizácii bankového sektoru sú hypotekárne úvery prístupné na komerčnej báze pre široký okruh verejnosti, a najmä ich úroky už sú relatívne prijateľné.

Situácia na trhu hypotekárnych úverov je momentálne priaznivá – konkurencia rastie, sadzby klesajú. V rokoch 2003 až 2006 sa bankové ústavy predhľadali v tom, kto z nich občanom požičia peniaze na zabezpečenie bývania lacnejšie. Niektoré banky znížili sadzbu raz, niektoré aj viackrát. Stále však platí, že hypotéka je určená len pre tých, ktorí banke zaručia návratnosť jej vynaložených prostriedkov vhodnou nehnuteľnosťou a samozrejme

dobrým príjmom. Bez dostatočnej garancie je problémom v banke získať aj akýkoľvek iný úver.

Banky sú totiž po rokoch zlých skúseností s nesplácaním pôžičiek veľmi opatrné a požadujú dostatočné zabezpečenie svojich investícií. Vyplýva im to aj zo zákona o bankách, keď klientom môžu poskytnúť hypotekárny úver len do výšky 70 % z ceny záložnej nehnuteľnosti. Keďže väčšina podmienok hypotekárneho úveru je definovaná v zákone o bankách a v zákonoch o štátnych príspevkoch, rozdiely medzi bankami nie sú veľké. Pri poskytovaní úveru na najštandardnejší produkt, napríklad kúpu bytu, sa dá povedať, že banky postupujú až na malé rozdiely v úrokoch, rovnako. Jediný rozdiel je v prístupe ku klientovi.

Cieľom diplomovej práce je zistiť skutočný stav hypotekárneho bankovníctva v ekonomike Slovenskej republiky. Na základe analýzy procesu poskytovania hypotekárneho úveru navrhnúť také riešenia, ktoré by zvýšili účinnosť tohto procesu, aby sa stal pre klienta čo najjednoduchší, najrýchlejší a finančne dostupný a z pohľadu banky efektívny a bezrizikový. Skúmaním sa má docieľať jasnejší obraz o ponuke hypotekárnych nástrojov, vzťahov z nich vyplývajúcich a pochopenie základných princípov fungovania hypotekárneho bankovníctva. Na konkrétnom prípade rozobrať proces poskytovania hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni, a. s.,.

Spracovanie predkladaného textu si implicitne vyžiadalo použitie analytickej metódy. Diplomová práca je rozdelená na tri časti. Prvú časť tvoria metodologické východiská hypotekárneho bankovníctva a hypotekárne bankovníctvo v krajinách Európskej únie. V druhej časti opisujeme stav hypotekárneho bankovníctva na Slovensku. V tretej časti rozoberáme proces poskytovania hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni, a.s., s návrhmi riešenia.

Diplomová práca má prispieť k lepšiemu pochopeniu a zorientovaniu sa v problematike hypotekárnych úverov. Prácu môžu taktiež využiť pracovníci Slovenskej sporiteľni, a.s., pri každodennej práci spojenej s poskytnutím hypotekárneho úveru ako odbornú študijnú literatúru a v neposlednom rade je vhodná aj pre bežnú verejnosť, ktorá má záujem získať poznatky potrebné na orientáciu v uvedenej problematike.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 METODOLOGICKÉ VÝCHODISKÁ HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA A HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO V KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE

1.1 Hypotekárny úver

Hypotekárny úver v sebe zahŕňa dve od seba neoddeliteľné stránky, a to právnu a ekonomickú. Z pohľadu právneho sa hypotéka definuje ako nehnuteľná záloha (aj s príslušenstvom), z pohľadu ekonomického je to druh úveru, ktorého splatenie je zabezpečené zriadením záložného práva ku konkrétnej nehnuteľnosti v prospech hypotekárneho veriteľa. Jedná sa o nehnuteľnosť, ktorá môže ale aj nemusí byť sama o sebe predmetom financovania. Vlastníkom založenej nehnuteľnosti môže byť žiadateľ o hypotekárny úver alebo iná osoba, napr. rodinný príslušník.

Hypotekárny úver je úver s lehotou splatnosti najmenej 4 roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu a ktorý poskytuje hypotekárna banka na tieto účely:

- a) nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- b) výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- c) údržbu tuzemských nehnuteľností,
- d) splatenie hypotekárneho úveru poskytnutého na účely pod písmenami a) až c), ktorý je poskytnutý hypotekárnou bankou v konkurze,
- e) splatenie iného než hypotekárneho úveru poskytnutého aj inou bankou na účely uvedeného pod písm. a) až c),
- f) kombinovaný účel, v rámci ktorého je možné kombinovať účely uvedené pod písmenom a) až e).

Maximálna výška úveru závisí od bonity klienta. Pri stanovení bonity žiadateľa o úver sa všeobecne vychádza z jeho čistých príjmov a výdavkov. Aj keď jednotlivé komerčné banky hodnotia bonitu klienta individuálnym spôsobom, vo všeobecnosti sa vychádza z ukazovateľov prepočítaných na mesačnej báze. Východiskovým kritériom bonity je ekonomika žiadateľa t.j. rozdiel medzi čistými príjmami a výdavkami.

Maximálna výška je limitovaná:

- a) do výšky 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti, túto podmienku stanovuje zákon (v prílohe P II sú uvedené jednotlivé druhy zabezpečovacích prostriedkov a maximálne prijateľné % akceptovania)
a zároveň
- b) do výšky 100%
 - ceny nehnuteľnosti uvedenej v nasledujúcich dokladoch pri účele nadobudnutie nehnuteľnosti (výšky kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve, výšky vyrovnacieho podielu uvedeného v dohode o vysporiadaní BSM alebo v dohode o vysporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo v rozhodnutí o dedičskom konaní)
 - rozpočtu na realizáciu investičných účelov
- c) výškou súčtu 100% jednotlivých hodnôt uvedených pod písmenom b) pri kombinovanom účele
- d) výškou doplatku kúpnej ceny pri nadobudnutí nehnuteľnosti na základe zámennej zmluvy
- e) výškou zostatku pohľadávky na vyrovanie pri úveroch na vyplatenie skôr poskytnutého úveru
- f) výškou súčtu odstupného a kúpnej ceny bytu pri úvere na refinancovanie (odplaty) odstupného za prevod družstevného bytu a financovanie resp. refinancovanie kúpnej ceny bytu

Jednou zo základných podmienok na poskytnutie úveru je jeho zabezpečenie nehnuteľným majetkom vo vlastníctve žiadateľa o úver alebo tretej osoby. Nehnuteľnosť sa pritom bezpodmienečne musí nachádzať na území Slovenskej republiky a musí byť zapísaná do katastra nehnuteľností. Dôležitou podmienkou je, že ku dňu uzatvorenia zmluvy o hypotekár-

nom úvere nesmie na nehnuteľnosti viaznuť žiadne záložné právo a nesmie byť nijako obmedzený prevod nehnuteľnosti. Na zabezpečenie úveru ako záloh môže slúžiť aj nehnuteľnosť, ktorá je kupovaná a v prípade rozsiahlejších investičných zámerov to môže byť aj viac nehnuteľností.

Prevládajúcou metódou splácania hypotekárnych úverov je metóda anuitného splácania. Anuita je pravidelne opakujúca sa platba v konštantnej výške, z ktorej sa uhrádzajú jednotlivé pohľadávky podľa priority: náklady, poplatky, úroky z omeškania, úroky riadne, istina.

1.2 Komunálny úver

Niektoré hypotekárne banky popri hypotekárnych úveroch poskytujú aj komunálne úvery. V podstate sa tieto dva produkty odlišujú najmä účelom použitia.

Podľa zákona o bankách je komunálny úver definovaný ako úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k nehnuteľnému majetku obce, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja komunálnych obligácií hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu a ktorý poskytujú banky na nadobudnutie tuzemských nehnuteľností, výstavbu, zmenu dokončených stavieb a údržbu tuzemských nehnuteľností a ďalších stavieb s cieľom využívať ich na verejnoprospešný účel.

Komunálny úver možno teda použiť na priame financovanie konkrétnych investičných zámerov obce alebo mesta do nehnuteľností, prípadne na splatenie zostatku skôr poskytnutého úveru, ktorého účelom bolo financovanie nehnuteľností verejnoprospešného charakteru.

Najpodstatnejším znakom je výhradné použitie na verejnoprospešné účely. Komunálny úver, tak ako aj hypotekárny úver, môže byť poskytnutý v súlade so zákonom o bankách maximálne do výšky 70% z hodnoty založenej nehnuteľnosti, pričom hodnotu nehnuteľnosti určí banka na základe vlastného ohodnotenia. Obec spláca úver pravidelne mesačne anuitným spôsobom, čo znamená, že úrok a istina je splácaná jednou sumou.

1.3 Hypotéka

„Hypotéka je záloh nehnuteľností, ktorý umožňuje veriteľovi, aby z exekučného predaja nehnuteľnosti kryl prednostne svoju pohľadávku, ak dlžník v stanovenej lehote nezaplatí dlh z úrokmi. Pôvodne bola hypotéka formou zabezpečenia pôžičky. Rozšírila sa v súvis-

losti s pozemkovým úverom. Dnes sa používa na zabezpečenie pohľadávok rôzneho druhu. Potom možno povedať, že hypotéka je forma zabezpečenia pôžičiek so zárukou na nehnuteľný majetok (pozemky, budovy, stavby a pod.), ktorá vzniká:

na základe zmluvy dlžníka s peňažným ústavom,

zápis do pozemkovej knihy,

ako nútená hypotéka na základe vykonávateľného súdneho rozhodnutia,

alebo vyplýva zo zákona.“[Šlosár, Šlosárová, Majtán, s.72-73]

Dlžník nemôže s nehnuteľnosťou bez súhlasu veriteľa samostatne nakladať. Tým sa súčasne zabezpečuje aj to, že dlžník nepoužije túto nehnuteľnosť ako záloh voči iným veriteľom. Ak sú záruky kryté nehnuteľnosťami jednoznačné a ak právny poriadok krajiny umožňuje takúto záruku nekomplikovane realizovať (predať nehnuteľnosť a z výťažku predaja zaplatiť dlh), predstavujú hypotéky významný finančný zdroj, ktorý má všetky predpoklady na to, aby sa stal finančným zdrojom pomerne lacným (vzhľadom na minimálne riziko) a dlhodobým (vzhľadom na dlhodobu stabilnú cenu nehnuteľností).

1.4 Charakteristické znaky hypotekárneho úveru

Všetky bankové produkty sa od seba odlišujú určitými zvláštnosťami. Pre hypotekárny úver sú špecifické tieto znaky:

- účelovosť,
- zabezpečenie nehnuteľnosťou,
- oceňovanie nehnuteľností,
- poistenie,
- doplnkové zabezpečenie hypotekárneho úveru,
- návrh na vklad do katastra nehnuteľností,
- doba splatnosti,
- úroky.

Účelovosť

Podľa platného zákona je hypotekárny úver prísne účelový a možno ho poskytnúť fyzickým aj právnickým osobám. Z tohto hľadiska je možné členiť hypotekárne úvery na financovanie:

- kúpi nehnuteľnosti, kedy ide o právny akt prevodu nehnuteľnosti písomnou dohodou medzi predávajúcim (vlastníkom nehnuteľnosti) a kupujúcim (budúcim vlastníkom),
- kúpi podielu na nehnuteľnosti za účelom vysporiadania spoluvlastníckych, resp. dedičských nárokov,
- výstavby nehnuteľnosti, t.j. vybudovanie stavby spojenej so zemou pevným základom, ktorá bude slúžiť na bývanie alebo podnikateľské účely,
- modernizácie, zmeny dokončených stavieb a údržby nehnuteľnosti. Modernizáciou sa zvyšuje hodnota nehnuteľnosti (rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti). Zmenou dokončených stavieb zostáva zachované vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby, ale dochádza k zmene vnútorného zariadenia.
- refinancovanie zostatku skôr poskytnutého úveru.

Zabezpečenie nehnuteľnosťou

Jednou zo základných črt hypotekárnych úverov je zabezpečenie ich splácania realizáciou záložného práva k nehnuteľnosti

Zabezpečenie pohľadávok banky z úverových obchodov podlieha nasledovným princípom:

- a) pôsobí preventívne a ochraňuje postavenie banky,
- b) plní funkciu druhotného zdroja splácania t.j. plní uhradzovaciu funkciu pre prípad neuhradenia (úplného alebo čiastočného) zabezpečenej pohľadávky banky,
- c) výber individuálnych zabezpečovacích prostriedkov a štruktúra zabezpečenia závisí od typu úverového produktu, od požiadaviek banky a od odborného zhodnotenia zodpovedným pracovníkom banky a mal by vždy zohľadňovať nástroje, ktoré by mali zabezpečiť bezproblémovú realizáciu zabezpečovacích prostriedkov a zamerať sa na čo najkomplexnejšie zabezpečenie pohľadávok banky.

Zabezpečovací prostriedok musí spĺňať nasledovné charakteristiky:

- ohodnotenie: hodnota zabezpečovacích prostriedkov musí byť ľahko zistiteľná, v priebehu zmluvného vzťahu by mala zostať stabilná. Zároveň musí byť daný dostatočný priestor pre prípadný pokles hodnoty zabezpečovacích prostriedkov,
- likvidnosť: zabezpečovacie prostriedky musia byť podľa možnosti obchodovateľné tak aby mohlo dôjsť k ich rýchlemu a bezproblémovému predaju,
- právna relevantnosť a účinnosť: zmluvná dokumentácia k zabezpečovacím prostriedkom zabezpečujúcim úverový obchod musí byť právne relevantná a účinná. Zabezpečenie úverového obchodu musí byť právne účinné pred prvým čerpaním peňažných prostriedkov, v prípade ručenia za záväzky klienta pred odoslaním záručnej listiny, pokiaľ schvaľovací subjekt nerozhodne inak.

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávky z úveru zaniká splatením úveru s príslušenstvom. Banka po zániku záložného práva k nehnuteľnosti odovzdá záložcovi písomné potvrdenie o splnení jeho záväzku zo zmluvy, príp. listinu preukazujúcu zánik záložného práva a záložca podá príslušnej správe katastra nehnuteľnosti žiadosť o výmaz záložného práva.

Ocenenie nehnuteľnosti

Ocenenie nehnuteľností je rozhodujúcim momentom kvality a bezpečnosti hypotekárnych obchodov. V súlade so zákonom č. 483/2001 Z. z. o bankách jednoznačne vyplýva, že hodnotu nehnuteľnosti na účely tohto zákona určí hypotekárna banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Pri určení tejto hodnoty môže hypotekárna banka prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníčkovi. Pričom hypotekárna banka je viazaná len vlastným ohodnotením nehnuteľnosti.

Hodnotou nehnuteľnosti rozumieme hodnotu, za ktorú je možné nehnuteľnosť predať, alebo za ktorú by sa predávala obvykle taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť v danom čase a na danom mieste. Pritom treba zvažovať možné okolnosti, ktoré majú na cenu vplyv, najmä podmienky na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami. Na určenie hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zabezpečenia úveru, je potrebné vyhotovenie znaleckého a odborného posudku na nehnuteľnosť.

K vyhotoveniu znaleckého posudku klient znalcovi predkladá:

- výpis z katastra nehnuteľností (list vlastníctva) nie starší ako 3 mesiace, platný pre právne úkony,
- aktuálnu kópiu z katastrálnej mapy, platnú pre právne úkony, alebo geometrický plán pri rozostavanej nehnuteľnosti,
- 4x fotografie nehnuteľností z 3 strán vystihujúce skutočný stav,
- nadobúdacie doklady – napr. zavkladovaná kúpna zmluva, darovacia zmluva, dedičské rozhodnutie,
- znalec je oprávnený požadovať ďalšie doklady podľa druhu nehnuteľnosti (projektovú dokumentáciu, právoplatné stavebné povolenie, právoplatné kolaudačné rozhodnutie...)

„ Oceňovanie nehnuteľností je jedným z ďalších dôležitých znakov hypotekárnych úverov a vykonáva sa rôznymi metódami.

Nákladová metóda slúži na určenie časovej (vecnej) hodnoty. V praxi je postup taký, že v prvej fáze sa určí reprodukčná obstarávacia hodnota, ktorá vychádza zo skutočných obstarávacích nákladov. V druhej fáze sa odpočíta hodnota opotrebenia. Výsledok je časová hodnota nehnuteľnosti. Je dôležité podotknúť, že takto vypočítaná hodnota nezohľadňuje faktor lokality, ktorý pri prípadnom predaji nehnuteľnosti zohráva dôležitú úlohu.

Výnosová metóda sa používa pri zastavaných pozemkoch a význam sa kladie na trvalo dosiahnuteľné výnosy. V prvom kroku sa zistí čistý ročný výnos z prenájmu nehnuteľnosti, ktorý sa vypočíta ako rozdiel hrubého ročného nájomného a nákladov na obhospodarovanie (prevádzkové náklady, údržba, náklady na správu). V ďalšom kroku sa čistý ročný výnos kapitalizuje úrokovou sadzbou, ktorá by mala vychádzať z úrokovej miery dlhodobých vkladov na kapitálovom trhu.

Porovnávací metóda sa používa len v prípade dostatočného počtu porovnateľných objektov. Vychádza z hrubého porovnania jednotlivých, konkrétnych a čiastkových parametrov vytvárajúcich hodnotu nehnuteľnosti ako celku. Táto metóda sa po dlhé roky osvedčila pri oceňovaní nezastavaných pozemkoch.“ [Murínova, s.24]

Výsledkom je rekapitulácia všetkých použitých metód výpočtu a na základe analýzy sa odporučí najvhodnejšia cena pre úverové konanie.

Poistenie

„ Poistenie je taký zmluvný vzťah, pri ktorom jedna zmluvná strana, tá ktorá poisťuje, je ochotná odškodniť druhú zmluvnú stranu (poisteného) proti zmluvne dohodnutej strane, škode a pod., za prijaté poistené.“ [Šlosár, Šlosárová, Majtán, s.151]

Podmienkou pre poskytnutie hypotekárneho úveru je poistenie nehnuteľnosti proti živelným a iným rizikám. Suma, ktorou je nehnuteľnosť poistená, je v prípade vzniku poistnej udalosti určená na úhradu nákladov na obnovenie pôvodného stavu, prípadne splatenie zostatku úveru. Záujem o poistenie nehnuteľnosti je predovšetkým z hľadiska banky.

V závislosti od výšky úveru, konečnej splatnosti úveru, účelu a iných skutočností, môže banka požadovať ako ďalšie zabezpečenie aj životné poistenie pre prípad smrti a invalidity a vinkuláciu poistného plnenie z tejto poistnej zmluvy v prospech banky, v poisťovni akceptovanou bankou. Dlžník, príp. záložca je povinný plniť, resp. zabezpečiť plnenie poistných podmienok tak, aby neprišlo k jednostrannému ukončeniu poistného vzťahu zo strany poisťovne. Banka môže žiadať vinkuláciu poistnej sumy maximálne do výšky pohľadávky banky.

Doplnkové zabezpečenie hypotekárneho úveru

Okrem základného ručenia môže hypotekárna banka v prípadoch, keď je obchod na hranici prípustného rizika, požadovať aj zaistenie úveru formou záložného práva k hnuteľnej veci, záložného práva k pohľadávke alebo záložného práva k cennému papieru, príp. ručenia treťou osobou. Týmto spôsobom nemožno nahradiť hlavné zabezpečenie, ani nedostatočnú cenu založeného objektu, ani dosiahnuť vyššiu sumu úveru.

Návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti

Základnou požiadavkou hypotekárnej banky pri poskytovaní hypotekárneho úveru je, aby žiadateľ o úver založil v jej prospech nehnuteľnosť. Záložca uzatvorí s hypotekárnou bankou zmluvu o zriadení záložného práva, v ktorej sa zaviazá, že bez súhlasu banky nezriadi na nehnuteľnosť vecné bremená, nepreviedie vlastnícke právo na inú osobu, ani neuzavrie zmluvu o dlhodobom nájme s treťou osobou a že bude nehnuteľnosť riadne udržiavať. Následne záložca podá návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech banky.

„Kataster nehnuteľností predstavuje ucelený informačný systém o nehnuteľnostiach (pozemky, stavby, byty, nebytové priestory a pod.). Je to úradný zoznam nehnuteľností s podrobnými údajmi o ich polohe, výmere, parcelových číslach, druhu, bonite, výnosnostiach a ďalších identifikačných znakoch. Integrovanou súčasťou katastra nehnuteľností je evidencia právnych vzťahov k nehnuteľnostiam.“ [Šlosár, Šlosárová, Majtán, s.72]

Konanie o povolení vkladu na katastrálnom odbore sa začína na základe podania návrhu vlastníka alebo inej oprávnenej osoby v písomnej forme, ktorá obsahuje určité právne náležitosti. Katastrálny odbor, na základe preskúmania záložnej zmluvy, vklad nehnuteľnosti povolí, resp. zamietne.

V prípade nesplácania úveru v dohodnutých termínoch má banka na základe záložného práva právo domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky zo záložnej veci. To znamená, že banka na základe právoplatného rozhodnutia súdu pristúpi k nútenému predaju záložnej veci a z výnosu predaja svoju pohľadávku uspokojí. Pohľadávky z hypotekárnych úverov a komunálnych úverov slúžiace na krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií vydaných bankou vrátane výnosov sa uspokojia hneď po uspokojení pohľadávok trov konania, ktoré vznikli štátu v súvislosti s vykonávaním dražby a nedoplatkoch výživného splatné ku dňu rozvrhu.

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávok z hypotekárneho úveru zanikne splatením úveru. Výmaz záložného práva z listu vlastníctva je možné vykonať len po predložení dokladov o úplnom splatení pohľadávky vrátane úrokov z nej.

Doba splatnosti

Lehota splatnosti pohľadávky je najmenej 4 roky a najviac 30 rokov.

Splácanie pohľadávky je rozčlenené:

- a) na dobu čerpania úveru – dlžník spláca úroky a poplatky z čerpaného úveru, pričom tieto sú splatné k ultimu mesiaca, čo znamená splatnosť k poslednému kalendárnemu dňu v mesiaci,
- b) na dobu po uplynutí doby čerpania úveru – dlžník spláca pravidelné anuitné splátky (poplatky + úrok z omeškania + úrok + istina, v tomto poradí), pričom tieto sú splatné ku dňu splatnosti mesačnej splátky.

Z hľadiska doby splatnosti možno členiť hypotekárne úvery na:

- úvery pre fyzické osoby, ktoré sú poskytované s dlhšou dobou splatnosti a sú limitované vekom dlžníka, t.j. vek 65 rokov,
- úvery pre právnické osoby, ktoré sú určené na investičné zámery prevádzkového charakteru, ktoré banky spravidla poskytujú na kratšie časové obdobie.

Doba splatnosti hypotekárnych úverov je z hľadiska banky určovaná i obdobím disponibilnosti zdrojov získaných z predaja hypotekárnych záložných alebo dočasných hypotekárnych záložných listov.

Úroky

Výška a typ úrokovej sadzby je dohodnutý v zmluve a môže byť:

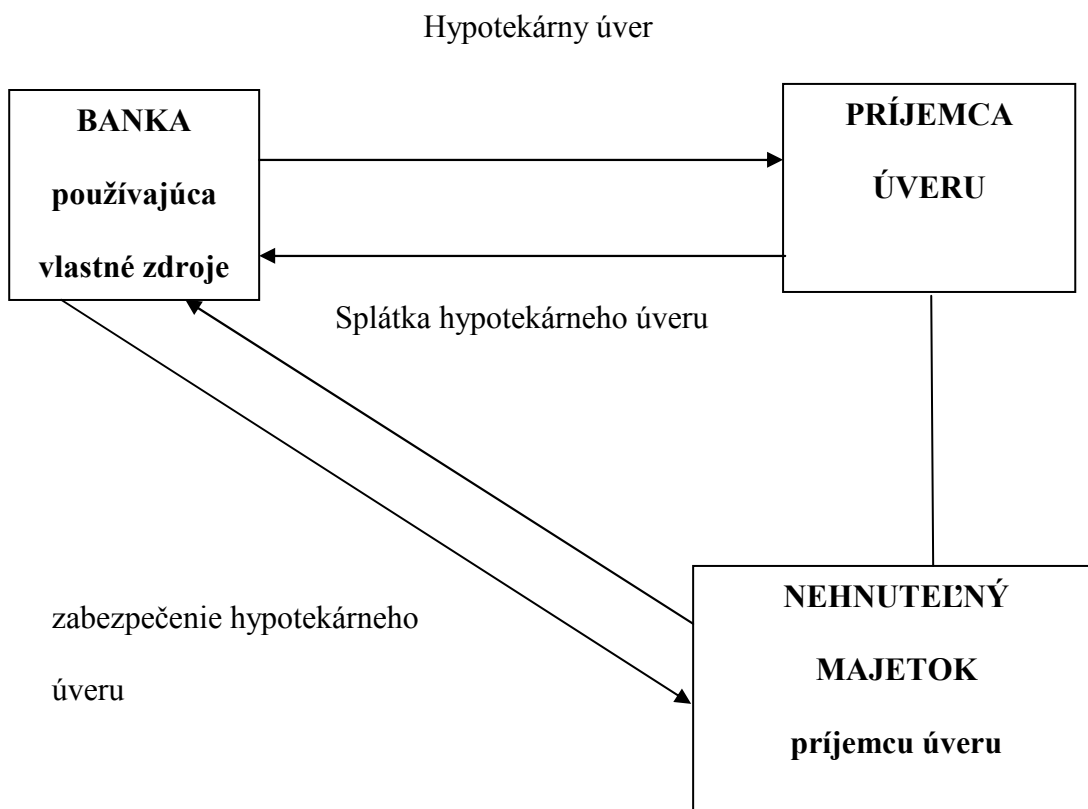
- a) premenlivá – je určovaná bankou, pričom je banka oprávnená zmeniť dohodnutú úrokovú sadzbu jednostranne,
 - b) premenlivá zvýhodnená – je určená priemerom úrokovej sadzby fixnej, ktorú banka na 50 % výšky úveru garantuje po celú lehotu splatnosti úveru a úrokovej sadzby premenlivej na zostatok výšky úveru. Výšku fixnej sadzby banka oznámi zverejnením. Banka je oprávnená zmeniť dohodnutú úrokovú sadzbu jednostranne.
 - c) fixná – je fixná počas doby fixácie. Banka nie je oprávnená počas doby fixácie jednostranne zmeniť typ a výšku úrokovej sadzby. Po uplynutí doby fixácie, je banka oprávnená jednostranne zmeniť typ a výšku úrokovej sadzby a určiť novú dobu fixácie a dlžník s takouto zmenou súhlasí. Zmena úrokovej sadzby a určenie doby fixácie je účinná rozhodnutím banky, pričom banka ju oznámi dlžníkovi oznámením.
- fixná na obdobie 1 roka
 - fixná na obdobie 5 rokov
 - fixná na obdobie 10 rokov

Úroky sa počítajú na základe presného počtu uplynulých dní úrokového obdobia a úrokovej sadzby platnej pre príslušné úrokové obdobie, vrátane prvého a posledného dňa úrokového obdobia.

1.4.1 Financovanie

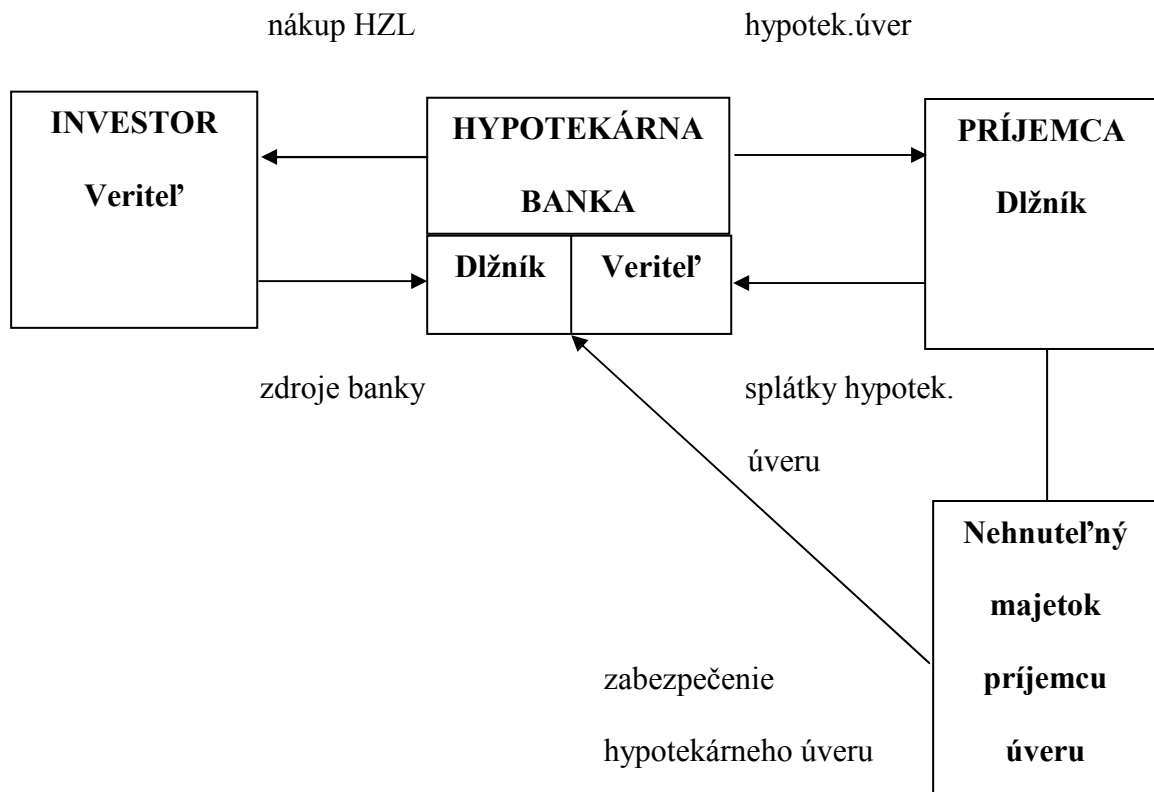
Počas historického vývoja sa vo vyspelých ekonomikách vyvinuli viaceré modely hypotekárneho financovania. Pre európske krajiny, vrátane niektorých tranzitívnych sú charakteristické dva základné.

- a) tradičný (klasický), ktorého podstata spočíva v tom, že hypotekárne úvery sú (re)financované z rôznych druhov kladov.



Obrázok 1. Schéma klasického hypotekárneho úveru

Model hypotekárnych záložných listov, ktorý je výlučne alebo prevažne postavený na získaní finančných zdrojov pre poskytovanie hypotekárnych úverov z emisií a predajov špeciálnych druhov dlhopisov – hypotekárnych záložných listov na kapitálových trhoch.



Obrázok 2. Schéma hypotekárneho úveru financovaného hypotekárnym záložným listom

Hypotekárne záložné listy sú obchodovateľné na kapitálovom trhu. Vydávajú ich banky poskytujúce hypotekárne úvery. Ide o druh dlhopisu, ktorého krytie je zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosť. Ich typickými nákupcami sú inštitúcie s dlhodobými finančnými zdrojmi – inštitucionálni investori, ako napr. poisťovacie spoločnosti, dôchodkové fondy, investičné fondy. Z týchto činností nie sú vylúčené ani úverové inštitúcie (univerzálne, či špecializované banky), resp. fyzické osoby. Je zřejmé a dlhoročné skúsenosti potvrdzujú, že efektívne uplatnenie systému hypotekárnych záložných listov je podmienené existenciou primerane fungujúceho finančného trhu, jeho inštitucionálnym usporiadaním, vytváraním pravidiel pre bezpečné investovanie a úrovňou stimulácie. V prípade nesplácania úveru je banka ako veriteľ oprávnená nehnuteľnosť predať a zo získaných peňazí uspokojiť nároky držiteľov hypotekárnych záložných listov. Emitovanie hypotekárnych záložných listov je obmedzené iba na banky, ktoré získajú od Národnej banky Slovenska povolenie.

lenie na vykonávanie hypotekárnych obchodov. Dôvodom je skutočnosť, že hypotekárne záložné listy sú ručené pohľadávkami z hypotekárnych úverov.

Princíp krytia hypotekárnych záložných listov

Na krytie vydaných hypotekárnych záložných listov možno použiť len pohľadávky z hypotekárnych úverov, ktoré nepresahujú osobitným zákonom ustanovenú časť z hodnoty založenej nehnuteľnosti určenej podľa osobitného predpisu. Tieto pohľadávky, podľa zákona o bankách, nesmú prekročiť 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti.

Riadne krytie

Celková menovitá hodnota vydaných hypotekárnych záložných listov musí byť krytá najmenej v rovnakej výške a najmenej s rovnakým výnosom, ako je menovitá hodnota pohľadávok hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov, a predstavuje riadne krytie.

Náhradné krytie

Riadne krytie vydaných hypotekárnych záložných listov možno nahradiť náhradným krytím najviac do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných hypotekárnych záložných listov. Na náhradné krytie možno použiť majetkové hodnoty patriacich hypotekárnej banke vo forme:

- vkladov v Národnej banke Slovenska,
- pokladničných poukážok Národnej banky Slovenska,
- vkladov v bankách so sídlom v Slovenskej republike,
- vkladov v pobočkách zahraničných bánk v Slovenskej republike,
- hotovosti,
- štátnych dlhopisov,
- štátnych pokladničných poukážok,
- hypotekárnych záložných listov vydaných inou bankou,
- komunálnych obligácií vydaných inou bankou.

Je nevyhnutné, aby platilo aj pravidlo, že majetkové hodnoty slúžiace na krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov nesmie hypotekárna banka založiť.

Dočasné hypotekárne záložné listy

Do osemnástich mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na vykonávanie hypotekárnych obchodov môže banka na základe rozhodnutia valného zhromaždenia vydávať dočasné hypotekárne záložné listy ako cenné papiere na doručiteľa, ktorých celková menovitá hodnota neprevýši 50 % základného imania banky a ktoré je banka povinná do dvoch rokov od ich vydania vymeniť za hypotekárne záložné listy kryté. Je dôležité uvedomiť si, že dočasným hypotekárnym záložným listom sú spojené práva vyplývajúce z hypotekárnych záložných listov, ktoré dočasný hypotekárny záložný list nahrádza.

Ak banka nevymení dočasné hypotekárne záložné listy za hypotekárne záložné listy kryté do dvoch rokov od vydania dočasných hypotekárnych záložných listov, je povinná splatiť dočasné hypotekárne záložné listy ich menovitej hodnote vrátane výnosov z nich za obdobie od ich vydania do ich splatenia.

Z uvedeného vyplýva, že dočasný hypotekárny záložný list zaniká buď výmenou za hypotekárny záložný list krytý alebo splatením.

Výtťažok z predaja hypotekárnych záložných listov je účelovo určený na refinancovanie hypotekárnych úverov. Ich menovitá hodnota je úplne krytá pohľadávkami z hypotekárnych úverov, ktoré slúžia ako záloh na hypotekárny úver.

V prílohe P I je pre sprehľadnenie uvedená tabuľka základných charakteristických znakov týchto hypotekárnych nástrojov.

1.5 Model hypotekárnych záložných listov

„Podľa odhadu Európskej hypotekárnej federácie až 62 % hypotekárnych úverov v obehu určených na bývanie je refinancovaných vkladmi obyvateľstva, nasleduje refinancovanie hypotekárnymi záložnými listami – 19 %, stavebným sporením – 5 %, iné spôsoby – 13 %, cennými papiermi krytých hypotékami – 1 %.“ [Múčková, s.11]

Typickým európskym reprezentantom modelu špecializovaných hypotekárnych bánk je Nemecko s vyše 200 ročnou tradíciou. Právny rámec hypotekárneho bankovníctva bol sformovaný v roku 1900, s niektorými výnimkami, platí dodnes. Nemecký systém sa stal základným zdrojom nielen pre pochopenie základných väzieb, ale aj východiskom pre vy-

pracovanie právneho rámca v krajinách – v Českej republike, Slovenskej republike, Maďarskej republike a v Poľsku.

1.5.1 Hypotekárne úverové produkty a riziká

Pri posudzovaní ponuky hypotekárnych produktov stojí v popredí otázky efektívnej alokácie úverov a rizík, z toho predovšetkým riziko spojené s úrokovou mierou. Úverové riziko je spojené s výškou hypotekárneho úveru k hodnote nehnuteľnosti a výškou splátok k príjmu. Tieto pomerové ukazovatele sa určujú v čase pred podpísaním úverovej zmluvy. Hoci sú zmluvy stanovené, môže sa meniť v čase – zmena zmluvných podmienok, zmena finančnej pozície dlžníka, zmena hodnoty nehnuteľnosti.

„Na európskom hypotekárnom trhu sa využívajú viaceré typy hypotekárnych úverových produktov – hypoték:

- s dlhodobou fixnou úrokovou sadzbou – fixovaná na 5 až 30 rokov; napr. Francúzsko (15 rokov), Dánsko (20 a 30 rokov), Nemecko (maximálne 10 rokov), Grécko, Taliansko,
- so strednou fixnou úrokovou sadzbou – fixovaná na 2 až 5 rokov; Belgicko, Holandsko, Nemecko, tiež Veľká Británia, Írsko,
- s variabilnou úrokovou sadzbou – prispôsobená na základe periodickej bázy (napr. ročnej) a stanoveného indexu; Taliansko, Španielsko, Portugalsko, Francúzsko, Nórsko,
- s revidovanou úrokovou sadzbou – prispôsobená, resp. upravovaná na základe rozhodnutia veriteľa, v úverovej zmluve nie je stanovený žiadny index pre určenie „novej“ úrokovej miery; Veľká Británia, Írsko.

Výpočet úrokových sadzieb nie je jednotný, čo súvisí aj s využívaním rôznych druhov produktov na konkrétnych trhoch v jednotlivých krajinách:

- v krajinách, v ktorých je aplikovaný tzv. depozitný model na hypotekárnom trhu dominujú depozitné inštitúcie (komerčné banky, stavebné sporiteľne, sporiteľne), sú vo väčšej miere využívané hypotéky s pružnou, resp. revidovanou úrokovou mierou (Veľká Británia, Írsko, Nórsko, Portugalsko, Španielsko),

- v krajinách, v ktorých je rozvinutý tzv. model hypotekárnych záložných listov, na trhu dominujú špecializované hypotekárne banky, sa využívajú produkty s dlhodobou resp. strednodobou fixnou úrokovou mierou (Dánsko, Nemecko, Švédsko),
- v krajinách, v ktorých sa oba modely mixujú resp. existuje pomerne vysoká úroveň stimulácie, prevažujú hypotéky s fixnou úrokovou mierou (Francúzsko),
- v krajinách, v ktorých až do nedávna bolo zakázané používať flexibilné hypotekárne úrokové miery, resp. hypotekárne banky mali významnú pozíciu na trhu, prevažujú produkty s fixným úrokom (Belgicko, Holandsko).“ [Múčková, s.6].

Európska hypotekárna federácia už v roku 1985 sformovala základné požiadavky na harmonizáciu legislatívy, týkajúcej sa hypotekárnych záložných listov. Podstatné charakteristiky hypotekárnych záložných listov, ktoré by mali byť obsiahnuté v národných právnych normách, možno zhrnúť:

- Z pohľadu ekonomického je hypotekárny záložný list refinančný nástroj. Je to dlhopis emitovaný na báze úverov zabezpečených hypotékami (princíp krytia). Kompetentné národné orgány sú oprávnené začleniť pohľadávky zabezpečené (garantované) verejnými autoritami do skupiny hypotekárnych úverov.
- Hypotekárne záložné listy môžu byť vydávané iba úverovými inštitúciami. Iba úverové inštitúcie, ktoré poskytujú hypotekárne úvery a majú povolenie na vydávanie hypotekárnych záložných listov v súlade s národnou legislatívou, sú oprávnené ponúkať tieto dlhopisy na predaj.
- Hodnota hypotekárnych záložných listov v obehu, krytých hypotekárnymi úvermi každej úverovej inštitúcie, ako aj úrokové miery hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov musia byť najmenej v rovnakej výške. Súčasne by mal byť realizovaný aj princíp tzv. náhradného krytia.
- Hypotekárne úvery, ktoré slúžia na krytie hypotekárnych záložných listov, môžu byť poskytnuté iba do výšky „primeraného“ podielu obozretne stanovenej hodnoty nehnuteľnosti.

- Kompetentné národné orgány môžu ustanoviť špeciálny dohľad nad vedením hypotekárneho registra, a to napr. zavedením špeciálneho inštitútu – hypotekárneho správcu; resp. touto úlohou dohliadajúci orgán.
- Veritelia – držitelia týchto dlhopisov sú v prípade bankrotu emitenta chránení. Najvhodnejším spôsobom ako dosiahnuť najvyšší stupeň ochrany, je aplikácia prednostného práva v prípade krachu dlžníka (úverovej inštitúcie).

II. PRAKTICKÁ ČÁST

2 HYPOTEKÁRNE BANKOVNÍCTVO NA SLOVENSKU

2.1 Charakteristika hypotekárneho prostredia

Hypotekárne prostredie je vo všeobecnosti tvorené platnou relevantnou legislatívou, ktorá upravuje postavenie, pôsobnosť a dohľad nad činnosťou hypotekárnych bánk, spôsob refinancovania prostredníctvom hypotekárnych záložných listov, problematiku zálohu nehnuteľností a jej ocenenia a pod. Ďalej je toto prostredie tvorené súborom bánk s príslušným povolením na vykonávanie hypotekárnych obchodov, ktoré so svojim portfóliom produktov a služieb vytvárajú relevantný úverový trh v spojení s kapitálovým trhom.

Z dlhoročných skúseností vyspelých ekonomík je zrejmé, že efektívny rozvoj hypotekárneho úverového trhu a trhu s hypotekárnymi dlhopismi je podmienený existenciou primerane fungujúceho kapitálového trhu, vrátane sekundárneho a postupným odstraňovaním legislatívnych bariér. Musia sa pritom zohľadňovať aj ekonomické faktory ako napr. štruktúra úrokových sadzieb, veľkosť a štruktúra finančných trhov pre umiestnenie a situáciu hypotekárnych dlhopisov, ktoré pri rozvoji hypotekárneho a úverového trhu zohrávajú nie menej významnú úlohu.

Všetky tieto faktory spolu vytvárajú hypotekárne prostredie, v rámci ktorého sa stretáva viacero subjektov s odlišnými zámermi. V špecifickom postavení vstupuje do týchto vzťahov hypotekárna banka, a to ako sprostredkovateľ.

Na prvý pohľad sa môže zdať, že jednotlivé systémy vzťahov vystupujú samostatne. Napriek tomu sú z vecného a legislatívneho hľadiska úzko prepojené. Ako príklad možno uviesť, že banka je vo všeobecnosti oprávnená emitovať a predávať na kapitálovom trhu obligácie, resp. dlhopisy a nezávisle od toho poskytovať úvery napr. na financovanie výstavby. Aj z tejto previazanosti získavajú hypotekárny úver a hypotekárny záložný list určité špecifické vlastnosti.

2.2 Subjekty hypotekárneho prostredia

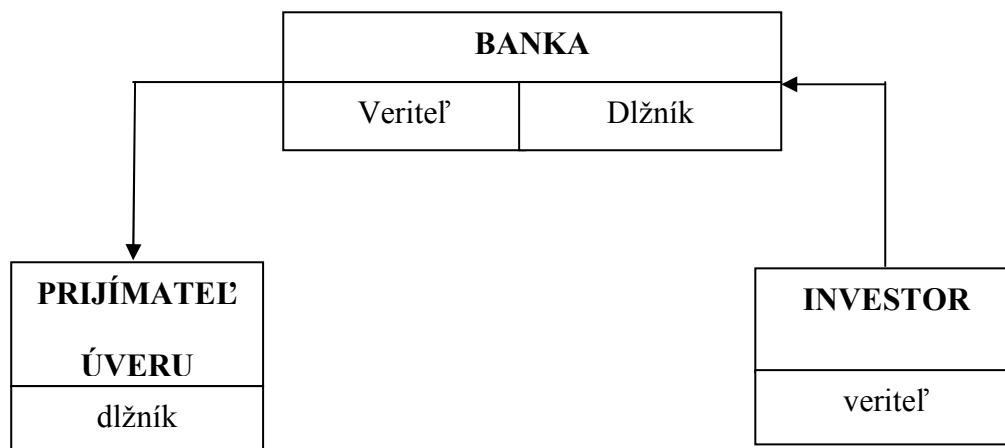
Hypotekárne prostredie je determinované tromi skupinami subjektov, medzi ktorými sú veľmi úzke vzťahy a ktoré určujú nevyhnutnú väzbu dopytu a ponuky, a to:

- hypotekárna banka,

- prijímateľ hypotekárneho úveru,
- investor.

Hypotekárna banka vstupuje do týchto vzťahov veľmi špecificky. Na jednej strane vystupuje hypotekárna banka, ktorá poskytuje hypotekárny úver ako veriteľ. Prijemca hypotekárneho úveru vystupuje ako dlžník. Výsledkom je vznik úverového vzťahu a záložného práva banky k vymedzenej nehnuteľnosti, použitej ako záloh návratnosti poskytnutých prostriedkov.

Druhá strana úzko súvisí s pasívnou stránkou bankových operácií a predstavuje proces emisie a predaja hypotekárnych záložných listov. Jedná sa o systém refinancovania. V tomto procese vystupuje hypotekárna banka v úlohe dlžníka a investor, vlastníaci hypotekárne záložné listy, ako veriteľ.



Obrázok 3. Postavenie subjektov hypotekárneho prostredia

Banka – je kľúčovým subjektom a v procese realizácie hypotekárneho obchodovania zaisťuje postavenie dvoj úlohy sprostredkovateľa (ako veriteľa aj dlžníka).

Prijímateľ hypotekárneho úveru – je subjektom, ktorý získava hypotekárny úver a ako záloh úveru poskytne nehnuteľnosť v osobnom vlastníctve. Vo vzťahu k banke vystupuje ako dlžník, k investorovi spravidla nemá žiaden vzťah.

Investor - s dočasne voľnými peňažnými prostriedkami, ktorý je ochotný dlhodobo ich investovať do hypotekárnych záložných listov, resp. komunálnych obligácií. Vo vzťahu k banke vystupuje ako veriteľ.

2.3 Hypotekárna banka

Hypotekárnou bankou je banka, ktorá vykonáva hypotekárne obchody. Hypotekárne bankovníctvo umožnilo rozšíriť bankové produkty o hypotekárny úver a komunálny úver. V rámci hypotekárnych obchodov je hypotekárna banka oprávnená vydávať hypotekárne záložné listy. Na výkon týchto činností musí mať povolenie, ktoré na základe platnej legislatívy udeľuje Národná banka Slovenska po dohode s ministerstvom financií SR na žiadosť banky po splnení stanovených podmienok. Predstavujú ju peňažné ústavy, ktorými môžu byť špeciálne hypotekárne banky, sporiteľne a univerzálne komerčné banky s licenciou na hypotekárne obchody.

Špecifickosť vzťahov medzi účastníkmi hypotekárnych obchodov spočíva najmä v tom, že všetky opatrenia, zamerané na zabezpečenie úverov (hodnotenie bonity klienta, ratingové obchodovanie, finančná analýza subjektu) smerujú k ochrane záujmov komerčnej banky. Pri hypotekárnom úvere sú záujmy komerčnej banky podriadené záujmom investorov. Napríklad v prípade úpadku hypotekárnej banky sa záujmy investorov uspokojujú prednostne. Vyjadruje to nepísanú zásadu hypotekárneho bankovníctva, že ani krach hypotekárnej banky nemôže spochybnit' dôveru investorov do hypotekárnych záložných listov.

2.3.1 Riziká spojené s ponukou hypotekárnych produktov

Podriadené postavenie hypotekárnej banky (z ekonomického hľadiska) voči investorom vedie napokon k tomu, že hlavné riziká hypotekárneho bankovníctva sa sústreďujú najmä v hypotekárnej banke.

Hlavné riziká hypotekárneho úveru možno členiť podľa oblasti ich vzniku na tri skupiny.

A to na riziká:

- hypotekárnej banky ako veriteľa,
- hypotekárnej banky ako dlžníka,
- hypotekárnej banky ako veriteľa aj ako dlžníka.

Riziko hypotekárnej banky ako veriteľ'a

Úverové riziko – spája sa predovšetkým s hodnotou nehnuteľnosti a výškou splátok k príjmu. Určenie výšky splátok k príjmu je dôležitý faktor, pretože prostredníctvom neho spláca dlžník úrok a úver. Tieto najdôležitejšie ukazovatele sa určujú v čase pred podpísaním úverovej zmluvy. Hoci sú zmluvne stanovené, môžu sa meniť v čase – zmena zmluvných podmienok. Týka sa zmeny finančnej situácie dlžníka, čo zvyšuje riziko nesplácania úveru a úroku alebo zmeny hodnoty nehnuteľnosti.

Zo skúsenosti vyspelých ekonomík vyplýva, že práve nehnuteľnosti sú viac-menej stabilnou investíciou, pretože úspešne odolávajú aj inflačným tlakom. Z toho vyplýva, že majú svoju stálu hodnotu a predpoklad zníženia tejto hodnoty je nízky. Môže však nastať určitá mimoriadna udalosť, keď je hypotekárna banka nútená predať nehnuteľnosť. Vtedy vznikajú straty v dôsledku časového oneskorenia (súdne konanie), ako aj v dôsledku dodatočných nákladov banky v súvislosti s predajom nehnuteľnosti. Ak sú na nehnuteľnosti aj iné vecné bremená, než záložné právo banky, potenciálny záujemca kúpi nehnuteľnosť podhodnotene, prípadne využíva stav núdze a snaží sa znížiť kúpnu cenu.

Určité riziko predstavuje aj splácanie úroku, nie úveru. Taká situácia nastáva, keď dlžník už čerpá bankou poskytnutý hypotekárny úver, ale zatiaľ spláca iba úrok. To môže trvať aj niekoľko rokov, lehota je určená legislatívne. Vtedy sa banka, ako veriteľ, vystavuje vyššiemu riziku.

Vo všeobecnosti stále platí, že dlhodobý úver je rizikovejší ako krátkodobý. Riešenie predstavuje prenos úverového rizika na tretiu stranu, čo je v podstate poistenie nehnuteľnosti. Hypotéka sa poisťuje pre prípad, že dlžník nebude môcť splácať úver. Z pohľadu banky sa zníži riziko, ale dlžníkovi vznikajú ďalšie náklady, pretože poistenie si musí zabezpečiť sám.

Riziko spojené s nehnuteľnosťou spočíva najmä v možnosti jej znehodnotenia, príp. straty trhovej hodnoty. Pre prípad znehodnotenia sa vykonáva povinné poistenie nehnuteľnosti s vinkuláciou poistného plnenia v prospech banky. Je dôležité, na akú sumu sa nehnuteľnosť poisťuje, a preto by mal byť odhad banky v súlade s odhadom poisťovne. Ešte negatívnejšie dôsledky pre hypotekárne bankovníctvo predstavuje možné zrútenie na trhu nehnuteľnosti a v tejto súvislosti sa núkajú aj ďalšie otázky. Isté riziká totiž predstavuje aj slabá rozvinutosť trhu nehnuteľnosti v podmienkach Slovenskej republiky.

Riziko hypotekárnej banky ako dlžníka

Riziko neumiestnenia hypotekárnych záložných listov znamená možné problémy so získaním zdrojov na poskytovanie hypotekárnych úverov. Z neumiestnenia hypotekárnych záložných listov vzniká banke problém s financovaním poskytovaných hypotekárnych úverov, z čoho vyplýva pre banku nutnosť eliminovať činnosť v oblasti hypotekárneho financovania. V tejto súvislosti sa ponúka otázka, či kapitálový trh dokáže absorbovať ponuku hypotekárnych cenných papierov, pretože pre hypotekárnu banku je priamo životne dôležité, aby kapitálový trh fungoval.

Z opačnej strany predstavuje riziko aj neumiestnenie zdrojov získaných emisiou hypotekárnych záložných listov do hypotekárnych úverov. Čiže prostriedky na financovanie úverov sú dostupné, ale vzniká nedostatok poskytnutých úverov. Problém spočíva v tom, že hypotekárna banka musí vyplácať investorom dohodnutý výnos, pričom ona sama žiadny výnos nezískava.

Riziko refinancovania hypotekárnej banky súvisí s možnosťami získania dlhodobých zdrojov. Neistota, či banka získa v budúcnosti zdroje za rovnakých podmienok vystupuje do popredia najmä vtedy, ak poskytuje krátkodobé zdroje na dlhodobé úvery. Tento spôsob je v bankovej praxi úplne bežný, nedá sa však aplikovať na hypotekárne banky. Súvisí to práve s úzkym prepojením hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov. Je málo pravdepodobné, že investori budú ochotní investovať svoje prostriedky na dlhšie obdobie než 4 roky. To automaticky stanovuje aj časovú hranicu pre hypotekárny úver.

Možnosť predčasného splatenia hypotekárneho úveru. Snaha predčasne splatiť hypotekárny úver sa objavuje najmä v obdobiach všeobecného poklesu úrokových sadzieb. Dlžník sa snaží splatiť pre neho teraz nevýhodný úver preto, aby mohol požiadať o nový úver s výhodnejšou úrokovou sadzbou. Keďže úver je financovaný z emisie hypotekárnych záložných listov, je možnosť predčasného splatenia hypotekárneho úveru previazaná s predčasným splatením emitovaných hypotekárnych cenných papierov. V prípade, že hypotekárne záložné listy nemožno predčasne vyplatiť, nie je možné pripustiť ani predčasné splatenie hypotekárneho úveru. Ak dlžník napriek tomu hypotekárny úver predčasne splatí, banka má právo na postihnutie sankciami.

Riziko hypotekárnej banky ako veriteľa aj ako dlžníka

Úrokové riziko. Za dva hlavné zdroje uvedeného rizika možno považovať pôsobenie trhu a spôsob refinancovania hypotekárnych úverov. Hypotekárne produkty sú mimoriadne citlivé na zmenu makroekonomických podmienok a vyhovuje im stabilné ekonomické prostredie. Z hľadiska výšky úrokovej sadzby im vyhovujú nízke úrokové sadzby, nakoľko cena hypotekárneho úveru je daná podmienkami kapitálového trhu. Čím vyššie sú úrokové sadzby na kapitálovom trhu, tým je hypotekárny úver drahší. Podmienky kapitálového trhu veľmi citlivo odrážajú otázky menovej, rozpočtovej a hospodárskej politiky. To značí, že hypotekárne produkty sprostredkovane ovplyvňujú všetky ekonomické podmienky.

Na úrovni hypotekárnej banky predstavuje úrokové riziko voľba medzi fixnou alebo variabilnou úrokovou sadzbou hypotekárneho úveru. Táto voľba je vo všeobecnosti ovplyvnená najmä predpokladmi a očakávaniami vývoja úrokových sadzieb. Fixné úročenie predstavuje výhodu pre banku v prípade očakávaného zníženia úrokových sadzieb. Z hľadiska banky je to výnos, ktorý by rovnakou cestou vtom čase nedosiahla. Naopak, pri očakávaní zvýšenia úrokových sadzieb sa pre banku črtá výhodnejšie variabilné úročenie. Zvýšením úroku vzniká pre banku výnos.

Postoje dlžníka sú práve opačné. Ten získava vtedy, ak čerpá hypotekárny úver s fixnou úrokovou sadzbou a úrokové sadzby sa vo všeobecnosti zvyšujú. Prípadne čerpá hypotekárny úver s variabilnou úrokovou sadzbou a úrokové sadzby sa vo všeobecnosti znižujú. Avšak v konečnom dôsledku je aj tak prevládajúcou formou realizácie hypotekárnych úverov fixné úročenie spojené s anuitnými splátkami.

Prijímateľ hypotekárneho úveru

Prijímateľ hypotekárneho úveru vystupuje voči banke ako dlžník, ale k investorovi nemá žiaden vzťah. Prijímateľ môže byť:

- podnikateľský subjekt (právnická alebo fyzická osoba),
- nepodnikateľský subjekt (fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky).

Jeho postavenie veľmi úzko korešponduje s poskytovaním hypotekárnych úverov a jeho finančnou pozíciou. Podmienky poskytovania hypotekárnych úverov upravuje najmä zákon o bankách, pričom legislatívne prípustné úpravy si vytvára aj banka.

Investor

Predstavuje posledný subjekt hypotekárneho prostredia, ktorého hlavným cieľom je uložiť voľné peňažné prostriedky na kapitálovom trhu s možnosťou zisku, v našom prípade do hypotekárnych záložných listov. Tento subjekt v rozhodujúcej miere ovplyvňuje možnosti zavedenia hypotekárnych úverov.

Dopyt investorov po hypotekárnych záložných listoch sa podieľa na tvorbe ponuky jej refinancovaním. Z tohto dôvodu je potrebné vytvoriť také ekonomické podmienky, ktoré sa premietnu do záujmu investovať do hypotekárnych záložných listov.

2.4 Stimulačné nástroje

Návrhy stimulačných nástrojov sa v Slovenskej republike opierali o bežné vo svete zaužívané praktiky, ktorých zámerom je sprístupnenie hypotekárnych úverov pre širšiu klientelu (najmä pre nižšie príjmové skupiny) a zatriktívnenie hypotekárnych záložných listov pre investorov (zabezpečenie ich odbytu vo vyšších hodnotách).

Možnosti podpory štátu možno rozdeliť na stimuly:

- priame,
- nepriame.

Priama podpora štátu predstavuje zvýhodnenie vybraných typov úverov podľa ich účelovosti alebo podľa kategórie ich spotrebiteľov.

Nepriama podpora štátu predstavuje plošné opatrenia, ktoré sa nepriamo dotýkajú všetkých hypotekárnych úverov.

Realizácia štátnej podpory našla ohlas v oslobodení úrokových výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmu (od 01.04.1999 ale len do roku 2004, kedy začala platiť rovná daň) a v štátnom príspevku (dotácia poberateľovi hypotekárneho úveru na účely bývania, a to výlučne len fyzickej osobe).

Štátny príspevok na hypotekárne úvery

Schválením štátneho príspevku, ktorý je určený výlučne fyzickým osobám – občanom na úhradu časti úrokov (bonifikáciu úrokov) z hypotekárnych úverov, sa zlepšili možnosti získania finančných zdrojov na financovanie resp. dofinancovanie individuálnych investícií

klientov do nehnuteľností a tiež na riešenie bytovej otázky pre širšie skupiny občanov, ako tomu bolo doteraz. Hypotekárne úvery sa tak stávajú oproti klasickým komerčným úverom dostupnejšie a približujú sa cene zdrojov zo stavebného sporenia.

Štátnym príspevkom sa rozumie percento, o ktoré štát a banka poskytujúca hypotekárny úver znižujú výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere.

2.5 Legislatívne prostredie hypotekárneho bankovníctva Slovenskej republiky

Nevyhnutnou podmienkou úspešnosti každého bankového produktu je okrem priaznivých ekonomických podmienok aj vytvorenie takých legislatívnych predpokladov, ktoré by primerane zohľadňovali záujmy všetkých zúčastnených subjektov hypotekárnych vzťahov. Nejde pritom len o právne normy, ktoré usmerňujú činnosť bankovníctva, ale o všetky zákony, ktoré s uplatnením hypotekárneho bankovníctva priamo, či nepriamo súvisia.

S vytvorením právneho rámca úzko súvisí prvá etapa zavedenia hypotekárneho úveru v podmienkach Slovenskej republiky. V rámci tejto etapy boli „odskúšané“ základné podmienky hypotekárneho úverovania nielen v klasickej forme, ale aj vo forme refinancovania hypotekárnymi záložnými listami a komunálnymi obligáciami. Toto obdobie bolo zamerané hlavne na vytvorenie podmienok legislatívneho charakteru pre rozvoj produktov finančného trhu, ktoré napomáhajú sústreďovať finančné prostriedky využiteľné v investičnom procese. Bol vytvorený priestor na spoznanie a postupné odstraňovanie chýb, ktoré sú sprievodným znakom nábehových období.

V súčasných podmienkach v Slovenskej republike by si vypracovanie samostatného zákona o hypotekárnom bankovníctve, ktorý by danú problematiku riešil komplexne, vyžiadalo pomerne dlhé časové obdobie. Z tohto dôvodu sa od prijatia takéhoto zákona upustilo.

Základné atribúty hypotekárneho bankovníctva v Slovenskej republike sú zakotvené v dvoch rozhodujúcich právnych normách, a to:

- v zákone č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- v zákone č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.

Novelizovaním nielen týchto, ale i celého súboru nadväzujúcich právnych noriem, sa sformoval základný minimálny právny rámec na poskytovanie hypotekárnych úverov.

2.5.1 Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách

„Tento zákon upravuje niektoré vzťahy súvisiace so vznikom, s organizáciou, riadením, podnikaním a zo zánikom bánk so sídlom na území Slovenskej republiky a niektoré vzťahy súvisiace s pôsobením zahraničných bánk na území Slovenskej republiky na účel regulácie a kontroly bánk, pobočiek zahraničných bánk a iných subjektov s cieľom bezpečného fungovania bankového systému.“ [§ 1 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách v znení neskorších predpisov]

Predstavuje pre banky i pobočky zahraničných bánk základnú právnu normu. Pre ich činnosti v oblasti hypotekárneho bankovníctva bolo nutné realizovať jeho niektoré úpravy a doplnky, ktoré by prijímané s určitým časovým odstupom.

Prijatie novely v podobe zákona č. 58/1996 Z. z., ktorá vstúpila do platnosti 1.3.1996, položilo základný kameň hypotekárnemu financovaniu na Slovensku. Predstavovala zásadnú a dlho očakávanú zmenu, pričom jej ustanoveniami sa vytvorili legislatívne predpoklady na výkon hypotekárnych obchodov. Obsahovala základné princípy hypotekárneho bankovníctva:

- charakterizovala pojem a účel hypotekárneho obchodu,
- definovala postavenie hypotekárneho záložného listu ako nástroja refinancovania hypotekárnych úverov a komunálneho dlhopisu ako nástroja refinancovania komunálnych úverov,
- stanovila povinnosť zabezpečiť úver záložným právom na nehnuteľný majetok,
- upravila podmienky poskytovania úverov podľa pravidiel banky schválených Národnou bankou Slovenska,
- zakotvila inštitút hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, vykonávajúcich dozor nad hypotekárnym obchodovaním banky,
- vymedzila právomoci kontrolným orgánom – Národnej banke Slovenska a Ministerstvu financií SR.

Neskôr, zákon č. 170/1998 Z. z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon o bankách, priniesol zmenu v použití vlastných zdrojov. Vložením slova „najmä“ do vety „Hypotekárny úver je dlhodobý úver, ktorý je financovaný najmä prostredníctvom vydávania a predaja hypote-

kárných záložných listov“ sa podarilo vyriešiť dilemu, či vytvárať najskôr hypotekárne úverové portfólio a následne emitovať hypotekárne záložné listy, alebo naopak.

Takisto sa rozšírili možnosti zabezpečenia hypotekárneho úveru aj takou nehnuteľnosťou, na ktorej viazne záložné právo v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, záložné právo stavebnej sporiteľne alebo Štátneho fondu rozvoja bývania. Ustanovenie bolo prijaté v záujme zvýšenia dostupnosti hypotekárnych úverov pre väčší okruh žiadateľov o hypotekárny úver.

Ďalšou novelou – č. 252/1999 Z. z. sa umožnilo, aby aj pobočky zahraničných bánk mohli vykonávať hypotekárne obchody na základe príslušného povolenia. Nové je aj ustanovenie, podľa ktorého hypotekárna banka môže pri výkone záložného práva založenú nehnuteľnosť predať exekúciou na základe dohody vyhotovenej vo forme notárskej zápisnice. Tým sa prekonala zdĺhavá a sťažená realizácia záložného práva v zmysle noriem obchodného zákonníka na verejnej dražbe.

Vývoj a zložitosť finančných systémov, ako aj požiadavka zosúladenia zákona o bankách s finančným právom Európskych spoločenstiev viedli k tomu, že bolo nevyhnutné prijať nový zákon o bankách, ktorý by vytvoril právne predpoklady na úplné uplatňovanie tzv. bazilejských základných princípov pre efektívny výkon bankového dohľadu, stanovených Bazilejským výborom pre bankové dohľady v roku 1997.

2.5.2 Zákon č. 530/1999 Zb. o dlhopisoch

Zákon o dlhopisoch predstavuje druhý najdôležitejší zákon. Tento sa zaoberá výlučne hypotekárnym záložným listom. Až do obdobia novelizácie bankového zákona bol zákon o dlhopisoch pokladaný za najrozsiahlejšiu právnu úpravu týkajúcu sa hypotekárneho záložného listu.

V súčasnej podobe zákon o dlhopisoch definuje:

- hypotekárny záložný list a jeho použitie,
- ukladá hypotekárnej banke použiť výnos s predaja hypotekárnych záložných listov len na hypotekárne obchody,
- stanovuje podmienky pre riadne a náhradné krytie hypotekárnych záložných listov,
- upravuje vydávanie dočasných hypotekárnych záložných listov a ich výmenu za hypotekárne záložné listy.

Zákon o dlhopisoch je v oblasti hypotekárnych záložných listov veľmi úzko spätý so zákonom o bankách. Napriek tomu je možné pozorovať logický nesúlad medzi oboma právnymi úpravami. Problém spočíva v tom, že bankový subjekt podľa zákona o bankách musí získať licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov. Táto licencia však nemá charakter „jednej“ licencie, pretože podľa zákona o dlhopisoch musí banka žiadať o povolenie na každú emisiu hypotekárnych záložných listov osobitne. Dôsledkom je, že i keď má banka oprávnenie na poskytovanie hypotekárnych úverov a súčasne povinnosť financovať hypotekárne úvery s prostriedkov získaných z vydávania hypotekárnych záložných listov, neznamená to, že je aj priebežným emitentom hypotekárnych záložných listov.

2.5.3 Iné právne normy

Ako už bolo spomenuté, realizácia efektívneho hypotekárneho bankovníctva je ovplyvňovaná viacerými právnymi predpismi, i keď len nepriamo. Týka sa to najmä týchto právnych noriem:

- Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Občiansky súdny poriadok č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 96/2002 o dohľade nad finančným trhom v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 16/1997 Z. z. o registri hypoték a činnosti hypotekárneho správcu v znení neskorších predpisov.

Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb.

Vo všeobecnosti prešiel viacerými novelizáciami, avšak pre potreby hypotekárneho bankovníctva bolo najdôležitejšie vypustenie § 297 a §298. V obchodnom zákonníku bola totiž nesprávne konštruovaná väzba medzi majiteľom hypotekárneho záložného listu (investorom) a tým, kto získa od banky hypotekárny úver (dlžníkom).

Podľa uvedených ustanovení tohto zákona záložné právo vznikalo na základe dlhopisu vydaného podľa osobitných predpisov. Záložným veriteľom bola teda osoba oprávnená uplatňovať právo na hypotekárny záložný list, čo znamenalo nesprávnu dikciu, že záložné právo vzniká iba na základe hypotekárneho záložného listu.

Investor – majiteľ hypotekárneho záložného listu nemá žiadny vzťah k dlžníkovi a ani k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom záložného práva. Má vzťah len k banke, ktorá mu hypotekárny záložný list predala a preto iba voči nej si bude uplatňovať nároky.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb.

Pre správnu aplikáciu hypotekárneho bankovníctva sú dôležité najmä ustanovenia týkajúce sa záložného práva, bytových náhrad a ochrany nájomníkov.

Novelou Občianskeho zákonníka sa dosiahla úprava § 151 v tom zmysle, že záložné právo bude môcť byť zriadené aj na vec, byt, nebytový priestor alebo na zabezpečenie záväzku, ktorý vznikne v budúcnosti, alebo ktorého vznik závisí od splnenia podmienok. To znamená, že občiansky zákonník výslovne poskytuje možnosť zriadenia záložných práv aj k takým veciam, ktoré vzniknú v budúcnosti, napríklad k rozostavaným domom a iným stavbám. Neprimeraná ochrana nájomníka, ktorý si neplatil záväzky z titulu poskytnutého hypotekárneho úveru znamená, že napriek existencii záložného práva na nehnuteľnosť si banka toto právo nemohla uplatniť bez poskytnutia náhradného bývania. Novelou bol doplnený § 853, ktorého výklad spočíva v tom, že ochrana nájmu bytu podľa § 711 až § 712 sa nevzťahuje na realizáciu záložného práva v prospech hypotekárnej banky. To v praxi znamená, že hypotekárne banky majú právo, aby v prípade nesplácania úveru dlžníkom uspokojili svoju pohľadávku i bez poskytnutia náhradného ubytovania, s čím bude musieť dlžník pri uzavretí úverovej zmluvy súhlasiť. Uvedená zmena § 853 Občianskeho zákonníka sa v žiadnom prípade nedotýka nájomníkov bytov v bytových domoch. V prípade zmeny vlastníctva celého bytového domu nový majiteľ riadne prevezme povinnosti prenajímateľa podľa všeobecných ustanovení o nájomnej zmluve.

Občiansky súdny poriadok č. 99/1963 Zb.

Zmena uvedeného zákona v § 337 vytvorila primeranú ochranu hypotekárnej banky v prípade neplnenia si povinností hypotekárneho dlžníka. Pohľadávky z hypotekárnych a komunálnych úverov sa pri uplatnení záložného práva uspokojujú hneď po uspokojení pohľadávok štátu a nedoplatkov výživného.

Súčasne s tým bol odstránený aj rozpor medzi Občianskym zákonníkom a Občianskym súdnym poriadkom, ktorý v § 337 uvádza, že ak nemožno plne uspokojiť pohľadávky toho istého poradia, uspokojia sa pomerne.

Táto zmena naplnila princíp vyjadrený v Občianskom zákonníku v § 151, v ktorom sa uvádza, že ak na zálohu vznikne viac záložných práv, uspokojí sa prednostne záložné právo svojim vznikom najstaršie, pokiaľ zákon nestanovuje niečo iné.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Nesúlad so zákonom č. 21/1992 o bankách obmedzoval hypotekárnu banku v možnosti vziať do zálohu nehnuteľnosť prevedenú do osobného vlastníctva z vlastníctva obecného alebo družstevného. Novým zákonom o bankách bol tento problém odstránený.

Byty, ktoré odkupujú pôvodní užívatelia sú zaťažené zákonným záložným právom v prospech spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a hypotekárna banka nemohla vziať do zálohu nehnuteľnosť, na ktorej viazla akákoľvek ťarcha. Odstránením tejto položky sa hypotekárny úver sprístupnil veľkej skupine obyvateľov a vyšlo sa tým v ústrety najmä mladým rodinám, ktoré vo veľkej väčšine nevlastnia žiadnu inú nehnuteľnosť okrem bytu, v ktorom bývajú.

Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní

Zákon bol doplnený v § 32 o odsek, ktorý vo všeobecnosti vymedzuje dominantné postavenie investora do hypotekárnych záložných listov v rámci hypotekárneho financovania. V prípade úpadku hypotekárnej banky sa prednostne uspokojujú pohľadávky majiteľov hypotekárnych záložných listov hneď po uspokojení pohľadávok voči štátu.

Zákon č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti

Najvýznamnejšou zmenou, ktorá sa týka hypoobchodov je úprava zákona v podobe zmeny § 157. Ten stanovuje, že v konaní sa pohľadávky z hypotekárnych a komunálnych úverov slúžiacich na krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov vrátane výnosov z nich uspokojujú ako druhé hneď za súdnymi trovami a trovami exekúcie.

Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

Zákon rozlišuje rôzne stupne právnych úkonov vo vzťahu k nehnuteľnému majetku.

Vklad predstavuje úkon katastrálneho úradu, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká vlastnícke alebo vecné právo k nehnuteľnosti. Výsledkom postupu katastrálneho úradu v rámci konania o povolení vkladu je rozhodnutie, že vklad sa povoľuje, alebo že sa návrh na vklad zamieťa.

Záznam vyjadruje vzťah k nehnuteľnostiam, ktorý vznikol, zmenil sa alebo zanikol so zákonom. Má evidenčnú funkciu.

Poznámka slúži na vyznačenie nožnej skutočnosti súvisiacej s právnymi vzťahmi k nehnuteľnosti. Má informatívny charakter a slúži na upozornenie niektorých skutočností pre potenciálnych záujemcov o uvedené nehnuteľnosti.

Zákon č. 96/2002 o dohl'ade nad finančným trhom

Tento zákon upravuje zriadenie, pôsobnosť, organizáciu, činnosť a hospodárenie Úradu pre finančný trh, postup úradu pri vykonávaní dohl'adu nad finančným trhom v oblasti kapitálového trhu a poisťovníctva podľa tohto zákona a podľa osobitných zákonov a spoluprácu a súčinnosť úradu s inými orgánmi, právnickými osobami a fyzickými osobami v Slovenskej republike a v zahraničí pri vykonávaní tohto dohl'adu.

Vyhláška č. 16/1997 Z. z. o registri hypoték a činnosti hypotekárneho správcu

Táto vyhláška vymedzuje postavenie a pôsobnosť hypotekárneho správcu, ako aj pojem register hypoték.

Register hypoték obsahuje názov hypotekárnej banky, obdobie, za ktoré sa zápisy v registri hypoték vykonali, údaje o hypotekárnom úvere a komunálnom úvere, údaje o riadnom a náhradnom krytí hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií, dátum vykonania zápisu a podpisy aspoň dvoch zamestnancov hypotekárnej banky oprávnených vykonať zápis v registri hypoték, potvrdzujúce úplnosť údajov zapísaných v registri hypoték.

Vyhláška určuje povinnosť hypotekárnej banke predkladať Národnej banke Slovenska a Ministerstvu financií SR do 31. januára a do 31. júla kalendárneho roka informácie o poskytnutých hypotekárnych a komunálnych úveroch a údaje s nimi súvisiace.

Ďalej vyhláška obsahuje vymedzenie inštitútu a činnosti hypotekárneho správcu, ktorý sa zaoberá kontrolou:

- vydávanie hypotekárnych záložných listov,
- krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov pohľadávkami hypotekárnej banky z poskytnutých úverov,
- riadneho náhradného krytia,
- zápisov záložného práva v listoch vlastníctva,
- nakladanie s dočasne voľnými prostriedkami získanými z hypotekárnych obchodov.

2.6 Skutkový stav hypotekárneho bankovníctva na Slovensku

Novodobá história hypotekárneho bankovníctva sa u nás začala písať schválením novely zákona o bankách č. 21/1992 Zb. v znení zákona č. 58/1996 Z. z. Prvú licenciu na poskytovanie hypotekárnych úverov udelila NBS 3. júna 1997 VÚB a.s., neskôr dostala licenciu Slovenská sporiteľňa, Istrobanka, HVB Slovakia, Tatra banka a ČSOB.

Komerčné banky na Slovensku schválili od začiatku poskytovania prvých hypotekárnych úverov v roku 1999 do konca apríla r. 2006 hypoúvery v celkovej hodnote viac ako 73,255 miliardy Sk. K 30. aprílu 2006 čerпали úvery v sume 64,3 miliardy Sk. V uvedenom období banky uzavreli s klientmi 80 904 zmlúv.

Tabuľka 1. Trhový podiel bánk na poskytovaní hypotekárnych produktov

Poradie	Banka	Trhový podiel v %
1.	VÚB banka	29,60
2.	Tatra banka	25,89
3.	Slovenská sporiteľňa	13,60
4.	OTP Banka Slovensko	10,03
5.	Istrobanka	6,52
6.	UniBanka	4,00
7.	ČSOB	3,25
8.	Dexia banka	3,06
9.	Ľudová banka	2,83
10.	HVB Banka Slovakia	1,75

V prílohe P III je pre sprehľadnenie uvedený graf, v ktorom sú znázornené jednotlivé banky poskytujúce HÚ a ich dosiahnutý percentuálny podiel na trhu k 30. aprílu 2006.

2.6.1 Podmienky poskytovania hypotekárneho úveru v SLSP, a.s.

Každá banka sa pri poskytovaní hypoobchodov musí riadiť všeobecne platnými právnymi normami, pričom určitú slobodu má pri vytváraní svojich stanov, ktoré sa bezprostredne týchto obchodov týkajú, musia sa však zhodovať s platným legislatívnym rámcom. Práve tieto bankou vytvorené podmienky sú základným pilierom konkurenčného boja, ktoré pri efektívnom využívaní zvyhodňujú banku vo svojom postavení na trhu.

Základné východiská formulácie úverovej politiky:

- banka realizuje úverové obchody na základe dôslednej analýzy bonity klientov predovšetkým analýzy primárnej návratnosti a sekundárnej návratnosti s cieľom minimalizovať riziko straty a nákladov súvisiacich s potenciálnym vymáhaním pohľadávok,
- banka realizuje úverové obchody na základe identifikácie a poznania potrieb klientov a ich finančnej a ekonomickej situácie s cieľom zabezpečiť komplexnú ponuku a realizáciu všetkých produktov banky na princípe vzájomnej výhodnosti,

Rozlišujeme medzi primárnym a sekundárnym zdrojom splácania záväzkov z úverových obchodov.

Primárnym zdrojom splácania - preukázaný dostatočný legálny disponibilný príjem:

- príjem zo závislej činnosti, funkčných pôžitkov a iných príjmov,
- príjem samostatne zárobkovo činných osôb

Zohľadňuje sa príjem domácnosti t.j. príjem manžela a manželky, v prípade slobodného len príjem žiadateľa.

Pri samostatne zárobkovo činných osobách, ako aj pri vlastníkoch, spoločníkoch firiem sa posudzuje schopnosť klienta splácať úver aj na základe finančnej analýzy z podnikateľskej činnosti.

Spoludlžník pri splácaní – je ďalší účastník úverového vzťahu na strane dlžníka, ktorý sa bude podieľať svojím príjmom na časti, resp. celej splátky úveru.

Sekundárny zdroj splácania

Banka analyzuje aj kvalitu zabezpečenia vo forme rôznych druhov zabezpečovacích prostriedkov. Tento zdroj sa použije na úhradu pohľadávky banky v prípade, ak klient nie je schopný splatiť dlh z primárneho zdroja.

Súčasťou komplexnej úverovej analýzy je posúdenie spôsobilosti klienta k uzatvoreniu úverového obchodu s bankou, ktoré zahŕňa:

- a) Preukázanie právnej spôsobilosti klienta – spôsobilosť potencionálneho dlžníka vlastným konaním, ktoré je v súlade s právnymi normami, zakladať, meniť alebo rušiť právne vzťahy, t.j. uzatvárať zmluvy, získavať práva a preberať na seba záväzky. Klient je spôsobilý na poskytnutie úveru vtedy, ak na základe objektívnych znakov možno očakávať, že poskytnutý úver bude splácaný vrátane úrokov. Klienti získajú právnu spôsobilosť dosiahnutím plnoletosti.
- b) Preukázanie účelovosti úverového obchodu.
- c) Analýzu návratnosti úverového obchodu – preukázanie schopnosti klienta splatiť záväzky z úverového obchodu (úroky, istina, poplatky a ostatné príslušenstvo úverového obchodu) v stanovených termínoch a v zmysle dohodnutých podmienok. Rozsah zhodnotenia návratnosti je závislý najmä od bonity klienta, výšky a doby splatnosti obchodu, bonity zabezpečenia, výšky úverovej angažovanosti klienta a výšky úverového rizika, ako aj podielu vlastných zdrojov na financovanie investičného zámeru.

Základné informácie o hypotekárnom úvere SLSP, a.s.

- Hypotekárne úvery poskytované podľa Obchodných podmienok nie je možné použiť na financovanie podnikateľskej činnosti.
- Obchodná politika sa v oblasti poskytovania úverov orientuje najmä na riešenie a podporu bytových potrieb občanov vrátane kúpi pozemkov.
- Podmienkou poskytnutia úveru je vedenie účtu klienta v SLSP, a.s..

Účel použitia úveru:

- a) Nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti, pričom za nadobudnutie nehnuteľnosti sa považuje:
 - kúpa nehnuteľnosti, aj kúpa v dražbe
 - vysporiadanie dedičských podielov
 - vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov
 - vysporiadanie podielového spoluvlastníctva
 - nadobudnutie vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z bytového družstva, od obce (ďalej podľa osobitného predpisu),
- b) výstavba alebo zmena dokončených stavieb,
- c) údržba tuzemských nehnuteľností,

- d) splatenie hypotekárneho úveru poskytnutého na účely pod písm. a) až c), ktorý je poskytnutý hypotekárnou bankou v konkurze,
- e) splatenie iného než hypotekárneho úveru poskytnutého aj inou bankou na účely uvedené pod písm. a) až c),
- f) kombinovaný účel, v rámci ktorého je možné kombinovať účely uvedené pod písmenami a) až e).

Na účely podľa písm. a) až d), aj v prípade ich kombinácie, sa za podmienok stanovených zákonom vzťahuje štátny príspevok.

Základné podmienky poskytnutia hypotekárneho úveru sú:

- banka poskytuje úver občanom SR a cudzím štátnym príslušníkom, ktorí musia splniť podmienku trvalého pobytu na území SR,
- plnoletosť (dovršením 18 roku, resp. rozhodnutím súdu),
- spôsobilosť na právne úkony,
- preukázanie osobnej spôsobilosti platným dokladom, podľa § 89 Zákona o bankách, t. j. Občiansky preukaz pri občanoch SR a Doklad o povolení na trvalý pobyt pri cudzích štátnych príslušníkoch.

Hypotekárny úver môže byť poskytnutý maximálne do výšky 70 % trhovej hodnoty založenej nehnuteľnosti alebo založených nehnuteľností. Minimálna výška hypotekárneho úveru musí byť 200 000 Sk.

Žiadosť o poskytnutie úveru a účel poskytnutia

Dlžník je oprávnený požiadať banku o poskytnutie úveru písomne, a to na ktoromkoľvek obchodnom mieste. Žiadosť o poskytnutie úveru obsahuje najmä údaje o dlžníkovi, údaje o požadovanom úvere a údaje o účele úveru.

Podmienky poskytnutia úveru

Podmienkou poskytnutia úveru je bonita dlžníka. Banka zhodnotí bonitu dlžníka a svoje rozhodnutie dlžníkovi oznámi. Banka je viazaná len vlastným ohodnotením zálohu. V prípade, ak bankou stanovená hodnota zálohu nie je dostatočná na zabezpečenie požadovanej výšky úveru, je banka oprávnená požadovať od dlžníka zabezpečenie úveru ďalšou nehnuteľnosťou.

SLSP, a. s., poskytne úver po splnení najmä týchto podmienok:

- a) ak bude banke doručená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva, s vyznačením povolenia vkladu záložného práva

- v prospech banky, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, hodnota ktorej je postačujúca na zabezpečenie pohľadávky z úveru,
- b) ak bude banke doručený výpis z listu vlastníctva použiteľný pre právne úkony, s vyznačeným záložným právom k predmetu záložného práva v prospech banky, na ktorom nesmie viaznuť iné záložné právo, alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti s výnimkou záložného práva alebo obmedzenia prevodu nehnuteľnosti zriadeného podľa osobitných predpisov,
 - c) ak bude banke doručený návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti financovanej z úveru, opatrený potvrdením príslušnej správy katastra o jeho prijatí v prípade, ak nie je záložcom osoba, ktorá na dlžníka prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti financovanej z úveru,
 - d) ak bude banke doručená poisťná zmluva k zálohu, doklad o zaplatení poisťného vyplývajúceho z poisťnej zmluvy,
 - e) ak bude banke doručené rozhodnutie príslušného orgánu o udelení súpisného a orientačného čísla k rozostavanej stavbe, ak príslušný orgán toto rozhodnutie vydal,
 - f) ak bude banke doručené oznámenie o vzniku záložného práva, opatrené potvrdením príslušnej poisťovne o prijatí tohto oznámenia,
 - g) ak budú banke doručené doklady,
 - h) ak dlžník doručí odpis notárskej zápisnice, a to v prípade, ak banka podľa vlastného uváženia spísanie takejto notárskej zápisnice požaduje, pričom dlžník uhradil poplatky a náklady súvisiace so spísaním notárskej zápisnice,
 - i) ak si dlžník zriadi alebo má v banke zriadený účet,
 - j) ak si dlžník zriadi súhlas s inkasom z účtu,
 - k) ak dlžník zaplatí poplatok za poskytnutie úveru,
 - l) ak budú banke predložené iné listiny potrebné pre zabezpečenie úveru.

Najneskôr v deň poskytnutia úveru musia byť splnené všetky podmienky poskytnutia úveru, ak zmluva neustanovuje inak.

Deň pripísania úveru alebo tranže na účet dlžníka sa považuje za poskytnutie úveru alebo tranže dlžníkom.

Ak dlžník najneskôr do uplynutia lehoty na poskytnutie úveru nepožiada o poskytnutie úveru súhrne v sume dohodnutej ako výška úveru, banka je oprávnená odmietnuť poskytnúť dlžníkovi zostávajúcu časť úveru; za výšku úveru sa považuje suma dlžníkovi skutočne

poskytnutá. Na základe tejto skutočnosti je banka oprávnená jednostranne zmeniť splátkový plán s dodržaním lehoty splatnosti úveru. Pre účely výpočtu výšky poplatkov sa za výšku úveru považuje výška úveru dohodnutá v zmluve.

Dlžník je oprávnený požiadať banku počas trvania zmluvného vzťahu založeného zmluvou o zmenu zmluvy, ktorou sa suma dohodnutá ako výška úveru zvýši, ak zákon neustanovuje inak. Pre poskytnutie tejto zvýšenej sumy úveru platia obdobne podmienky poskytnutia úveru podľa tohto článku obchodných podmienok. Banka je oprávnená požadovať od dlžníka poplatok za zvýšenie úveru podľa sadzobníka a dlžník je povinný tento poplatok banke zaplatiť.

Banka poskytne úver pripísaním prostriedkov na účet klienta uvedený v zmluve o úvere a to:

- pripísaním celej sumy úveru naraz po predložení dokladov na preukázanie účelu čerpania úveru. Platí pre účely nadobudnutie nehnuteľností, vyplatenie skôr poskytnutého úveru a refinancovanie. V týchto prípadoch, okrem účelu refinancovania, klient vystaví príkaz na úhradu z jeho účtu, napr. pri kúpe nehnuteľnosti na účet predávajúceho.
- pripísaním jednej tranže vo výške úveru naraz, bez žiadosti o poskytnutie tranže, platí pre úvery na investičné účely do 500.000,00 Sk,
- pripísaním úveru v dvoch a viac tranžiac na základe žiadosti o poskytnutie tranže. Platí pre úvery na investičné účely nad 500.000 Sk.
- pri kombinovanom účele pripísaním sumy úveru, ktorou je financované nadobudnutie nehnuteľnosti, refinancovanie alebo vyplatenie skôr poskytnutého úveru po predložení dokladov na preukázanie účelu čerpania úveru a pripísaním časti úveru na investičné účely jednou alebo dvomi a viac tranžami. Počet tranží závisí od výšky úveru určenej na investičné účely.

Tranža je časť úveru poskytnutá v jeden deň, na základe jednej žiadosti klienta. Deň pripísania tranže na účet klienta je dňom poskytnutia tranže.

Výška tranže:

minimálna – 500.000 Sk,

maximálna – vo výške úveru.

Výška poslednej tranže môže byť nižšia ako 500.000 Sk.

Úroková sadzba a úrokové obdobie

Premenlivá úroková sadzba – je stanovená a oznamovaná Slovenskou sporiteľňou, a. s., . Reaguje na zmeny úrokových sadzieb na peňažnom a kapitálovom trhu, na zmeny rizikovosti úverového obchodu v nadväznosti na úverovú politiku. V porovnaní s fixnou úrokovou mierou je jej percentuálna hodnota nižšia a v minulosti kontinuálne klesala. Jej hlavnou výhodou je možnosť zníženia hodnoty úverovej sadzby v prípade všeobecného poklesu úrokových sadzieb na trhu.

Premenlivá zvýhodnená – je určená priemerom úrokovej sadzby fixnej, ktorú banka na 50 % výšky úveru garantuje po celú lehotu splatnosti úveru a úrokovej sadzby premenlivej na zostatok výšky úveru. Výšku fixnej sadzby banka oznámi zverejnením. Banka je oprávnená zmeniť dohodnutú úrokovú sadzbu jednostranne.

Fixná (1 rok), fixná (5 rokov) a fixná (10 rokov) – úroková sadzba je dohodnutá na obdobie 1, 5 resp. 10 rokov, počas ktorých je jej percentuálna hodnota nemenná. Znamená to, že výhodou fixnej úrokovej sadzby je stabilizovanie dohodnutej úrokovej sadzby na celé obdobie fixácie, čiže sa obmedzí možné riziko v prípade rastu úrokových sadzieb na trhu. Po skončení obdobia fixácie bude nová úroková sadzba navrhnutá v nadväznosti na zmeny na peňažnom a kapitálovom trhu.

Splatnosť a splácanie pohľadávky

Lehota splatnosti pohľadávky je najmenej 4 roky a najviac 30 rokov. Dlžník nie je oprávnený požiadať banku o predčasné splatenie pohľadávky pred uplynutím minimálnej lehoty splatnosti. Po uplynutí minimálnej lehoty splatnosti môže dlžník predčasne splatiť pohľadávku na základe písomnej žiadosti dlžníka, len po predchádzajúcom súhlase banky.

Splácanie pohľadávky je rozčlenené:

- a) na dobu počas lehoty na poskytnutie úveru – dlžník spláca poplatky a úroky z poskytnutého úveru, pričom tieto sú splatné k ultimu mesiaca,
- b) na dobu po uplynutí lehoty na poskytnutie úveru – dlžník spláca pravidelné anuitné splátky (poplatky + úrok z omeškania + úrok + istina, v tomto poradí), pričom tieto sú splatné ku dňu splatnosti mesačnej splátky.

Pokiaľ je dlžník v omeškaní so splácaním úveru, je povinný banke okrem úrokom z úveru, dohodnutých v základných podmienkach zmluvy, zaplatiť tiež úroky z omeškania. Dlžná čiastka sa úročí úrokom z omeškania, denne od prvého dňa omeškania (vrátane). Ak je dlžník v omeškaní so zaplatením úrokov z úveru, poplatkov, odmien, náhrady škody a ná-

kladov vynaložených bankou alebo iných peňažných záväzkov, je tiež povinný zaplatiť banke úroky z omeškania. Tieto dlžné čiastky sa úročia úrokom z omeškania denne od prvého dňa omeškania (vrátane) až do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu splatenia príslušnej dlžnej čiastky (vrátane). Úroky z omeškania sú splatné denne.

Pohľadávku banky spláca dlžník pravidelnými splátkami, s periodicitou dohodnutou v zmluve:

- a) inkasom z účtu dlžníka,
- b) hotovostnou alebo bezhotovostnou úhradou,
- c) započítaním pohľadávky z akéhokoľvek účtu dlžníka vedeného bankou voči pohľadávke banky alebo jej časti. Pre započítanie bude dostatočné následné doručenie výpisu z účtu dlžníka, pričom je banka oprávnená rozhodnúť o spôsobe splácania úveru pred poskytnutím úveru a kedykoľvek počas trvania úverového vzťahu.

Splátka je uhradená včas, ak je pripísaná na účet banky v deň splatnosti splátky a banka má možnosť s poukázanou sumou nakladať. Splátky, ktoré dlžník zaplatí pred určeným časom plnenia, nemajú vplyv na výpočet úrokov, banka ich eviduje ako preplatok a v prospech účtu banky sa zaúčtujú ku dňu splatnosti splátky.

Banka je oprávnená upraviť splátkový plán, najmä ak dlžník úver nevyčerpá alebo ak príde k zmene úrokovej sadzby aj bez dodatku k zmluve. O zmene následne informuje dlžníka oznámením.

Pokiaľ je dlžník v omeškaní so splácaním úveru, je povinný banke, okrem úrokov z úveru, dohodnutých v základných podmienkach zmluvy, zaplatiť tiež úroky z omeškania. Dlžná čiastka sa úročí úrokom z omeškania, denne od prvého dňa omeškania (vrátane) až do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu splatenia dlžnej čiastky (vrátane). Ak je dlžník v omeškaní so splatením úrokov z úveru, poplatkov, odmien, náhrady škody a nákladov vynaložených bankou alebo iných peňažných záväzkov, je tiež povinný zaplatiť banke úroky z omeškania. Tieto dlžné čiastky sa úročia úrokom z omeškania denne od prvého dňa omeškania (vrátane) až do dňa bezprostredne predchádzajúceho dňu splatenia príslušnej dlžnej čiastky (vrátane). Úroky z omeškania sú splatné denne.

Zabezpečenie pohľadávky z úveru

Úver musí byť zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti akceptovanou bankou, zapísaný v katastri nehnuteľností v prospech banky v prvom poradí. V prípadoch

záložného práva určeného zákonom môže banka akceptovať vyznačenie záložného práva aj v inom ako prvom poradí. Nehnuteľnosť sa nepovažuje za založenú alebo zaťaženú obmedzením prevodu nehnuteľnosti vtedy, ak pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom v prospech tretej osoby alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, zanikne na základe poskytnutého úveru, ktorým sa pohľadávka splatí, a ak záložné právo k nehnuteľnosti alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti zanikne.

Podmienkou poskytovania úveru je poistenie založenej nehnuteľnosti v poisťovni akceptovanou bankou a vinkulácia poistného plnenia v prospech banky, po celú dobu úverového vzťahu. Dlužník, prípadne záložca sú povinní plniť, resp. zabezpečiť plnenie poistných podmienok tak, aby nedošlo k akémukoľvek ukončeniu poistného vzťahu zo strany poisťovne. Banka je oprávnená kedykoľvek počas trvania úverového vzťahu preverovať kvalitu poskytnutého zabezpečenia úveru a dlžník je povinný doplniť zabezpečenie úveru na požiadanie banky.

V závislosti od výšky úveru, konečnej splatnosti úveru, účelu a iných skutočností dlžník môže zabezpečiť úver okrem základného zabezpečenia aj ďalšími zabezpečovacími zmluvami, a to:

- a) formou záložného práva k ďalšej nehnuteľnosti, prípadne nehnuteľnostiam,
- b) formou zabezpečovacieho postúpenia pohľadávky z vkladového účtu vedeného v banke,
- c) formou uzavretia akéhokoľvek životného poistenia a vinkulácie poistného plnenia v prospech banky,
- d) formou záložného práva k podielovým listom Sporo Asset Management, a. s.,
- e) formou bankovej záruky, vystavenej akceptovanou bankou,
- f) inou formou, po dohode s bankou.

Týmto spôsobom nemožno nahradiť hlavné zabezpečenie, ani nedostatočnú cenu založeného objektu, ani dosiahnuť vyššiu sumu úveru.

Banka môže na písomnú žiadosť dlžníka uvoľniť niektoré zabezpečovacie prostriedky, podľa vlastného výberu, ak hodnota zostávajúcich zabezpečovacích prostriedkov, uvedených v jednotlivých záložných zmluvách, bude dosahovať dostatočnú výšku zabezpečenia nesplateného úveru.

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávky z úveru zaniká aj splatením úveru s príslušenstvom. Banka po zániku záložného práva k nehnuteľnosti odovzdá záložcovi písomné potvrdenie o splnení jeho záväzku zo zmluvy, príp. listinu preuka-

zujúcu zánik záložného práva a záložca podá príslušnej správe katastra nehnuteľností žiadosť o výmaz záložného práva.

Poistenie

Slovenská sporiteľňa v spolupráci s Poist'ovňou Slovenskej sporiteľne a poist'ovňou Kooperatíva ponúka úverové poistenie, ktoré chráni pred finančnými ťažkosťami v prípade neočakávaných životných situácií (trvalé následky úrazu, pracovná neschopnosť, strata zamestnania, smrť, smrť úrazom).

Súbor poistenia:

- Základný súbor poistenia – pre prípad trvalých následkov úrazu, pracovnej neschopnosti a smrti.
- Komplexný súbor poistenia – pre prípad trvalých následkov úrazu, pracovnej neschopnosti, straty zamestnania, smrti a smrti úrazom.

Trvalé následky úrazu – poist'ovňa uhradí príslušné % z pohľadávky úveru podľa rozsahu trvalých následkov úrazu.

Pracovná neschopnosť – v prípade pracovnej neschopnosti dlhšej ako 60 po sebe idúcich dní, za súčasného splnenia podmienok na vznik nároku na poistné plnenie, bude poist'ovňa uhrádzať pravidelné mesačné úverové splátky. Prvú úverovú splátku poist'ovňa uhradí za mesiac, v ktorom bude dlžník v pracovnej neschopnosti šesťdesiaty deň.

Strata zamestnania – ak po uplynutí čakacej lehoty v dĺžke 90 po sebe idúcich kalendárnych dní od dátumu podpisu zmluvy o úvere stratí dlžník zamestnanie a bude nezamestnaný dlhšie ako 60 po sebe idúcich dní, poist'ovňa prevezme úhradu pravidelných úverových splátok. Prvú úverovú splátku poist'ovňa uhradí za mesiac, v ktorom bude dlžník šesťdesiaty deň nezamestnaný.

Smrť a smrť úrazom – poist'ovňa uhradí sumu zodpovedajúcu výške nesplatenej pohľadávky úveru. Ak poist'ovňou vyplatená suma je vyššia ako nesplatený zostatok úveru, sumu prevyšujúcu úverovú pohľadávku poukáže oprávnenej osobe.

Realizácia zabezpečenia pohľadávky z úveru

Ak dlžník nebude riadne a včas splácať pohľadávku banky z úver, môže banka začať výkon záložného práva a uspokojiť svoju pohľadávku výťažkom z predaja predmetu záložného práva, a to buď dohodnutým spôsobom alebo na dobrovoľnej dražbe, s čím dlžník ako zá-

ložca súhlasí. Banka má právo v prípade existencie viacerých zabezpečení, realizovať ktorékoľvek z nich.

Za dohodnutý spôsob predaja predmetu záložného práva zmluvné strany považujú:

- a) Priami predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za predmet záložného práva cenu stanovenú znalcom z odboru stavebníctva, metódou podľa príslušného osobitného predpisu, pričom kúpna cena bude kupujúcim vyplatená ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy. O začatí predaja predmetu záložného práva, v tomto prípade, bude banka záložcu písomne informovať.
- b) Vyhlásenie súťaže záložným veriteľom. Zmluvné strany sa dohodli, že za dostatočnú lehotu trvania súťaže považujú lehotu jedného mesiaca od uverejnenia vyhlásenia súťaže. Za vhodný spôsob uverejnenia podmienok súťaže zmluvné strany považujú oznámenie o vyhlásení súťaže v dvoch realitných kanceláriách pôsobiacich na území Slovenskej republiky. Najvhodnejším z predložených návrhov sa rozumie návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy s najvyššou kúpnu cenou a najskorším zaplatením kúpnej ceny. Záložný veriteľ je oprávnený určiť prioritu uvedených kritérií pre výber najvhodnejšieho návrhu.
 - Minimálna cena, ktorá bude v priebehu súťaže akceptovaná, bude cena stanovená znalcom z odboru stavebníctva v čase realizácie záložného práva.
 - V prípade, ak nebude uzatvorená kúpna zmluva s účastníkom súťaže, ktorý predložil najvhodnejší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy, má banka právo v určenom čase, súťaž opakovať alebo realizovať spôsob uvedeným v bode a).

Nevyhnutne a účelne vynaložené náklady súvisiace s výkonom záložného práva (náklady súťaže, správne poplatky, náklady spojené s mandátnou zmluvou a iné) sú súčasťou pohľadávky banky voči dlžníkovi. Z výťažku vykonaných zabezpečení banka prednostne uhradí poplatky, úroky z omeškania pred úrokmi a istinou. Ak pri realizácii zabezpečení bude výťažok prevyšovať výšku pohľadávky banky, je banka povinná vrátiť rozdiel dlžníkovi. Výber spôsobu realizácie záložného práva je oprávnená uskutočniť banka, a to kedykoľvek i počas priebehu realizácie záložného práva.

Štátny príspevok

Štátny príspevok je možné poskytnúť:

- a) financovanie:
 - nadobudnutia rodinného domu alebo bytu,

- výstavby rodinného domu alebo bytu,
 - zmeny dokončenej stavby rodinného domu alebo bytu,
 - údržby rodinného domu alebo bytu,
- b) financovanie nadobudnutia pozemku pod rodinným domom, ktorého zastavená plocha nepresahuje 300m²,
- c) financovanie inžinierskych sietí (prípojky rodinného domu na verejné rozvodné siete a kanalizácie, výstavba septiku v prípade absencie kanalizácie) v rozsahu príslušného stavebného povolenia,
- d) financovanie nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na financovanie nadobudnutia pozemku v rozsahu spoluvlastníckeho podielu k bytu (financovanie nadobudnutia pozemku v rozsahu spoluvlastníckeho podielu k bytu sa netýka príľahlých pozemkov),
- e) na vyplatenie hypotekárneho úveru poskytnutého hypotekárnou bankou, ktorá je v konkurze.

Štátny príspevok nie je možné poskytnúť na financovanie:

- projektovej dokumentácie a inžinierskej činnosti,
- poplatkov za vyhotovenie znaleckého posudku,
- poplatky notárom, kolky, ceniny,
- akýkoľvek nábytok (okrem vstavaných skriň a kuchynskej linky),
- voľne stojacich, nezabudovateľných, prenosných elektrických spotrebičov (svietidlá, lampy, chladničky, práčky, umývačky riadu, prenosné kachle a prenosné radiátory),
- kúpeľňových doplnkov (poličky, zrkadlá, skrinky, vešiaky, držiaky)
- záclon, závesov,
- oplotenia, vonkajších krbov, vonkajších terénnych úprav, chodníkov,
- pracovného náradia a pracovných pomôcok.

Zánik nároku na poberanie štátneho príspevku:

- pri zistení duplicity: duplicita – stav, kedy porovnávaním identifikačných údajov (rodné číslo) poberateľov štátnych príspevkoch a spolupoberateľov štátnych príspevkoch medzi klientmi vo všetkých hypotekárnych bankách boli zistené identické údaje pri viacerých zmluvách s jedným typom štátneho príspevku,
- pri nedodržaní účelu na ktorý sa hypotekárny úver poskytol,

- počas obdobia na ktorú Slovenská sporiteľňa z dôvodu omeškania dlžníka preradí t.j. zatriedi pohľadávku vzniknutú z úveru medzi klasifikované pohľadávky podľa opatrenia Národnej banky Slovenska o zatriedovaní majetku a záväzkov bánk,
- pri splatení úveru pred minimálnou lehotou splatnosti (pred uplynutím štyroch rokov od dátumu poskytnutia úveru – podpísania zmluvy o úvere), pričom je klient povinný vrátiť aj doteraz poskytnutý štátny príspevok,
- ak dlžník prevedie záväzok z úveru na inú osobu s výnimkou jemu blízkej osoby,
- ak dlžník požiada o ukončenie poberania štátnych príspevkov, pričom úver pokračujem v splácaní,
- pri predĺžení lehoty splatnosti úveru nárok zaniká počas obdobia, o ktoré bola lehota splatnosti dohodnutá v zmluve o úvere predĺžená.

Tabuľka 2. Vývoj výšky štátneho príspevku

Rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
% ŠP	6	6	5	4,5	2,5	1	0	0

Osobitné práva a povinnosti SLSP, a. s., a dlžníka

Banka je oprávnená kedykoľvek počas trvania úverového vzťahu preverovať bonitu dlžníka a požadovať od dlžníka predloženie dokumentácie preukazujúcej bonitu. Dokumentáciu je dlžník povinný zabezpečiť sám na vlastné náklady a predložiť banke v originálnom vyhotovení alebo úradne overených kópiách.

Dlžník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť banke všetky zmeny, ktoré sa týkajú jeho majetkovej a príjmovej situácie, zálohu, zabezpečovacích zmlúv alebo ktoré môžu mať vplyv na zmenu účelu úveru ako aj všetky zmeny adresy a osobných údajov.

Ak sa pri výstavbe, zmene dokončenej nehnuteľnosti a jej údržby vyžadovalo stavebné povolenie, je dlžník povinný banke, predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie, a to v lehote do 15 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Ak účelom poskytnutia úveru je zmena dokončenej nehnuteľnosti a jej údržba, ktorú možno realizovať bez stavebného povolenia, je dlžník povinný písomne oznámiť banke ukončenie financovanej zmeny alebo údržby do 15 dní od jej ukončenia. Pri nadobudnutí nehnuteľnosti je dlžník povinný predložiť výpis z listu vlastníctva, v ktorom bude v časti B dlžník uvedený ako vlastník nehnuteľnosti, na ktorej financovanie je úver poskytnutý, najneskôr do jedného mesiaca od povolenia vkladu.

Ak je zálohom rozostavaná stavba, dlžník je povinný pred uzavretím zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátnej zmluvy doručiť banke rozhodnutie príslušného orgánu o uvedení súpisného čísla a orientačného čísla k rozostavanej stavbe, ak toto rozhodnutie bolo príslušným orgánom vydané. Ak rozostavanej stavbe nebolo udelené súpisné alebo orientačné číslo, je záložca povinný na výzvu banky do 30 dní po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uzavrieť zmluvu o zriadení záložného práva k tejto dokončenej stavbe.

Dlžník je povinný predložiť banke na požiadanie, po uplynutí minimálnej lehoty splatnosti a pri splatení úveru, originál listu vlastníctva použiteľného pre právne úkony k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom účelu úveru a v ktorom je ako vlastník tejto nehnuteľnosti uvedený dlžník, ktorému banka poskytla úver.

Ak dôjde v rámci realizácie účelu úveru v súlade so zákonom a ostatnými právnymi predpismi k zmene charakteru nehnuteľnosti, ktorá je predmetom účelu úveru, dlžník je povinný predložiť banke na požiadanie originál listu vlastníctva použiteľného pre právne úkony k tejto nehnuteľnosti, v ktorom je uvedená zmena charakteru nehnuteľnosti, na ktorú sa poskytuje úveru

Mimoriadna splatnosť, odstúpenie od zmluvy, výpoveď

Ak dôjde k porušeniu akejkoľvek zmluvnej povinnosti alebo zmluvného dojednania zo strany dlžníka alebo:

- a) ak je dlžník v omeškaní so splatením jednej splátky istiny alebo úrokov, ktoré trvá viac ako 10 dní,
- b) ak bez súhlasu banky použije úver na iný ako dohodnutý účel,
- c) ak dlžník v lehote stanovenej bankou nepredloží banke doklady preukazujúce účel úveru alebo originál listu vlastníctva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom účelu úveru a v ktorom je ako vlastník tejto nehnuteľnosti uvedený dlžník,
- d) ak dlžník na výzvu banky nepreukáže preinvestovanie vlastných peňažných prostriedkov, ktoré použil na zhodnotenie nehnuteľnosti financovanej z úveru,
- e) ak v majetkových pomeroch dlžníka, príp. záložcu nastala podstatná zmena, ktorá môže mať za následok ohrozenie schopnosti splniť pohľadávku v lehote môže byť ohrozené vlastníctvo k zabezpečeniu úveru,
- f) ak dlžník alebo záložca poskytol banke nesprávne alebo neúplné údaje a podklady,

- g) ak príde z akéhokoľvek dôvodu k zániku, čiastočnému zániku alebo zníženiu hodnoty zabezpečenia pohľadávky banky a dlžník alebo záložca v lehote určenej bankou zabezpečenie nedoplnil, okrem situácie, ak sa banka a dlžník alebo záložca dohodnú inak,
- h) ak oznámi písomne svoj nesúhlas so zmenou výšky úverovej sadzby alebo splátkovým plánom,
- i) ak nesplnil alebo porušil povinnosti dohodnuté v zmluve alebo zabezpečovacích zmluvách,
- j) ak sa stane insolventným alebo vyhlási, alebo uzná, že nie je schopný zaplatiť akýkoľvek svoj peňažný záväzok voči banke v termíne jeho splatnosti,
- k) ak v prípade zabezpečenia pohľadávky banky záložným právom, zriadeným na nehnuteľnosť, nastane poistná udalosť, ktorá podľa uváženia banky ohrozí plnenie povinností dlžníka v zmysle zmluvy,
- l) ak odvolá akékoľvek plnomocenstvo, resp. dohodu o plnej moci, obsiahnuté v zmluve alebo zabezpečovacích zmluvách,
- m) ak odvolá súhlas s inkasom zriadeným pre inkaso splátok úveru,
- n) ak ukončí zmluvný vzťah, vyplývajúci zo zmluvy o účte, vo vzťahu k účtu, ku ktorému zriadil súhlas s inkasom,
- o) ak po dokončení výstavby alebo zmeny dokončenej nehnuteľnosti, ktorá bola zálohom a v čase jeho zriadenia jej nebolo pridelené súpisné číslo a orientačné číslo, tu to nezaloží v prospech banky,
- p) ak bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka alebo záložcu, alebo návrh na vyrovnanie na majetok dlžníka alebo záložcu, alebo návrh o vstupe dlžníka alebo záložcu do likvidácie, alebo bol podaný návrh na začatie súdneho výkonu rozhodnutia, alebo návrh na začatie exekučného konania ,
- q) ak dlžník alebo záložca svojím konaním porušil, resp. nedodrжал zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis platný v Slovenskej republike a toto konanie by mohlo viesť k ohrozeniu existencie dlžníka alebo jeho právnej spôsobilosti, najmä jeho schopnosti zaväzovať sa a vstupovať do záväzkových vzťahov.

Banka je oprávnená:

- a) vyhlásiť mimoriadnu splatnosť pohľadávky a požadovať splatenie pohľadávky zo zmluvy a dlžník je povinný túto pohľadávku zaplatiť v lehote, ktorú banka určí oznámením,

- b) vypovedať zmluvu, alebo od nej odstúpiť. Účinnosť výpovede banky, nastáva okamžite, bez výpovednej lehoty, dňom jej doručenia dlžníkovi. Odstúpením od zmluvy nezaniká záväzok dlžníka splatiť pohľadávku banky ani zabezpečovacie zmluvy uzatvorené medzi bankou a dlžníkom, resp. tret'ou osobou,
- c) započítať pohľadávku banky voči akejkoľvek pohľadávke dlžníka voči banke,
- d) zastaviť poskytnutie úveru, a to až do doby, keď pominú skutočnosti, ktoré mali za následok pozastavenie poskytnutia úveru.

Banka je oprávnená vypovedať zmluvu s okamžitou účinnosťou, ak nepríde v lehote 30 dní odo dňa podpisu zmluvy k poskytnutiu úveru.

Dlžník je oprávnený vypovedať zmluvu v lehote 15 dní od zverejnenia novej výšky úrokovej sadzby. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená banke a končí uplynutím šiestich mesiacov. Počas výpovednej doby ostáva v platnosti posledná dohodnutá alebo určená úroková sadzba. Najneskôr do uplynutia výpovednej doby je dlžník povinný splatiť celú pohľadávku banky. V prípade, ak dlžník zmluvu nevypovie v určenej lehote, platí, že so zmenou úrokovej sadzby súhlasí a je odo dňa účinnosti tejto zmeny povinný splácať novú výšku splátky, ktorá mu bola vypočítaná na základe novej výšky úrokovej sadzby.

Pohľadávka je okamžite splatná ku dňu, keď sa banka dozvie o nepravdivosti dlžníkom poskytnutých údajov o osobitnom vzťahu dlžníka k banke.

Výhody hypotekárneho úveru

- človek sa k bývaniu dostane skôr, ako by naň našetril,
- dlhý čas splácania, najviac 30 rokov,
- nižšie mesačné splátky,
- možnosť získať štátny príspevok k úrokom,
- výhodnejšie úroky ako pri inom type úverov,
- úver možno získať na rozostavanú nehnuteľnosť,
- úver možno získať na rekonštrukčné práce,
- možno ním vyplatiť zostatok skôr poskytnutého úveru, ktorého prostriedky boli použité na bývanie,
- možno ním vyrovnáť poplatky súvisiace so zdedením nehnuteľnosti,

- možno zaň kúpiť pozemok, ale bez štátneho príspevku,
- úverový prísľub možno získať skôr, než si vyberiete, čo zaň kúpite (hypotekárne úvery na vopred nešpecifikovanú nehnuteľnosť),
- hypotekárny úver je aj dobrou investíciou, ceny nehnuteľností nepodliehajú inflácii ako inak uložené peniaze,
- pred neschopnosťou splácať úver sa dá poistiť – napríklad v prípade práceneschopnosti či straty zamestnania.

Nevýhody hypotekárneho úveru

- Čím dlhší čas splácania, tým sú splátky nižšie, ale na úrokoch klient zaplatí viac,
- úver musí byť založený nehnuteľnosťou, na ktorú má banka v prípade nesplácania úveru nárok,
- so založenou nehnuteľnosťou nemožno až do splatenia úveru nakladať,
- úver sa poskytuje maximálne vo výške 70 % hodnoty nehnuteľnosti, ktorú klient banke založí,
- banky vyžadujú okrem ručenia nehnuteľnosťou aj ďalšie zabezpečenie úveru, napr. životným poistením,
- v regiónoch, kde je malá ponuka bytov na predaj, predávajúci nie sú ochotní čakať než si kupujúci vybaví hypotekárny úver,
- keď človek nie je schopný úver splácať, môže prísť o strechu nad hlavou – ak požiada o odklad splátok, neskôr banke zaplatí aj úrok z omeškania.

2.6.2 Hypotekárny záložný list SLSP, a. s.

Hypotekárny záložný je cenný papier – dlhopis obchodovateľný na kapitálovom trhu, ktorý vydávajú banky poskytujúce hypotekárne úvery. V názve má označenie „hypotekárny záložný list“. Ide o druh dlhopisu, ktorého krytie je zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosť. V prípade nesplácania úveru je banka ako veriteľ oprávnená nehnuteľnosť predat a zo získaných peňazí uspokojovať nároky držiteľov HZL. Hypotekárny záložný list zaniká, keď ho banka, ktorá ho vydáva, sama kúpi.

Základné pojmy hypotekárneho záložného listu

Emisia – uvedenie cenného papiera na trh.

Primárny a sekundárny trh – primárny trh je trh, na ktorom emitent predáva a investori nakupujú cenné papiere. Ide o prvý obchod s cenným papierom. Na sekundárnom trhu sa už emitent nezúčastňuje. Obchodujú medzi sebou len investori.

Nominálna hodnota – dlhopis môže mať nominálnu hodnotu 1.000,- Sk, 1.000.000,- Sk.

Cena – sa počas života (od emisie do splatnosti) dlhopisu mení v závislosti od trhu.

Kupón- predstavuje nárok na výplatu výnosu, ktorý sa uvádza v %. Je to fixne stanovená percentuálna sadzba z nominálnej hodnoty dlhopisu.

Výnos do splatnosti – je priemerný ročný výnos dlhopisu odo dňa kúpi do dňa splatnosti.

Ak úrokové sadzby klesajú, tak ceny dlhopisov rastú.

Alikvotný úrokový výnos – pomerná časť kupónu, ktorú musí zaplatiť ten, kto dlhopis kupuje tomu kto dlhopis predáva. Na začiatku emisie má alikvotný úrokový výnos nulovú hodnotu a každým dňom jeho hodnota stúpa o alikvotnú časť kupónu až za rok dosiahne hodnotu kupónu. Ak je nominál 100.000,- Sk, kupón 4,6 % a dátum emisie 1.1.2003 a dátum predaja dlhopisu 30.6.2003 (klient vlastní dlhopis 183 dní), tak kupón vypočítame $(4,6\% \times 100.000,-) \times (183/365) = 2.300,-$ Sk – teda presne polovicu kupónu.

Celková cena dlhopisu – skladá sa z dvoch častí: cena a alikvotný úrokový výnos.

Emisné podmienky hypotekárnych záložných listov v SLSP, a. s.

SLSP, a. s., emitovala 15. októbra 2003 hypotekárne záložné listy.

Dlhopisy majú podobu zaknihovaného cenného papiera v Stredisku cenných papierov SR, a. s., vo forme na doručiteľa v zmysle zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a sú vydané v menovitej hodnote 100.000,00 Sk., v počte 10.000 kusov. Dlhopisy boli vydané výhradne v slovenských korunách. Názov dlhopisov je „HZL Slovenská sporiteľňa, a. s. 2008 II“. Účelom použitia prostriedkov získaných vydaním dlhopisov, ktoré sú na základe príslušných zmlúv uhradené na účet emitenta bezhotovostným prevodom k dátumu emisie, je financovanie poskytnutých hypotekárnych úverov. Celková hodnota emisie a najvyššia suma menových hodnôt dlhopisov je 1.000.000.000,00 Sk. Emisia dlhopisov bola schválená riadnym valným zhromaždením emitenta dňa 30. apríla 2003.

Dlhopisy sú vydané v súlade so zákonom č. 530/1990 Z. z. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov a majitelia majú len práva a povinnosti vyplývajúce z tohto zákona a z týchto emisných podmienok. S dlhopismi sa pre majiteľov dlhopisov neviažu žiadne ďalšie výhody.

Majiteľom dlhopisov je osoba registrovaná v registri emitenta, ktorý je vedený v Stredisku cenných papierov SR, a. s. alebo akoukoľvek inou zákonom uznanou evidenciou cenných papierov. Register emitenta znamená register emitenta alebo iný podobný zoznam vedený v SCP a obsahujúci údaje o mene majiteľa dlhopisov, ktorých je majiteľom. K prevodu Dlhopisov dochádza registráciou prevodu vykonaného SCP.

Emitent dlhuje menovitú hodnotu každého z dlhopisov a výnosy z dlhopisov majiteľovi dlhopisov a zaväzuje sa mu vyplácať výnosy z dlhopisov a splatiť menovitú hodnotu dlhopisov v súlade s týmito emisnými podmienkami.

Spôsob určenia výnosov z dlhopisov – dlhopisy budú odo dňa dátumu vydania cenných papierov, a to 15. októbra 2003 úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,6 % p. a. Výnosy z dlhopisov budú vyplácané vždy ročne, v deň v mesiaci október, ktorý sa bude číselným označením zhodovať dátumom emisie. Výnosy z dlhopisov budú vypočítané na báze 30/360, čo znamená, že pre účely výpočtu výnosov z dlhopisov sa vychádza z toho, že jeden rok má 360 dní rozdelených do dvanástich mesiacov, každý s tridsiatimi dňami.

Splatnosť dlhopisov – menovitá hodnota dlhopisov bude jednorázovo splatná dňa 15. októbra 2008.

Spôsob, termíny a miesto výplaty výnosov a splatenia menovitej hodnoty dlhopisov - emitent bude vyplácať výnosy z dlhopisov a splatí menovitú hodnotu dlhopisov výhradne v slovenských korunách alebo v súlade s príslušnými právnymi predpismi prijatými v súvislosti so zánikom slovenskej koruny.

Zdaňovanie – Výnosy z dlhopisov budú zdaňované v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky v čase ich vyplácania.

Výhody pre klienta

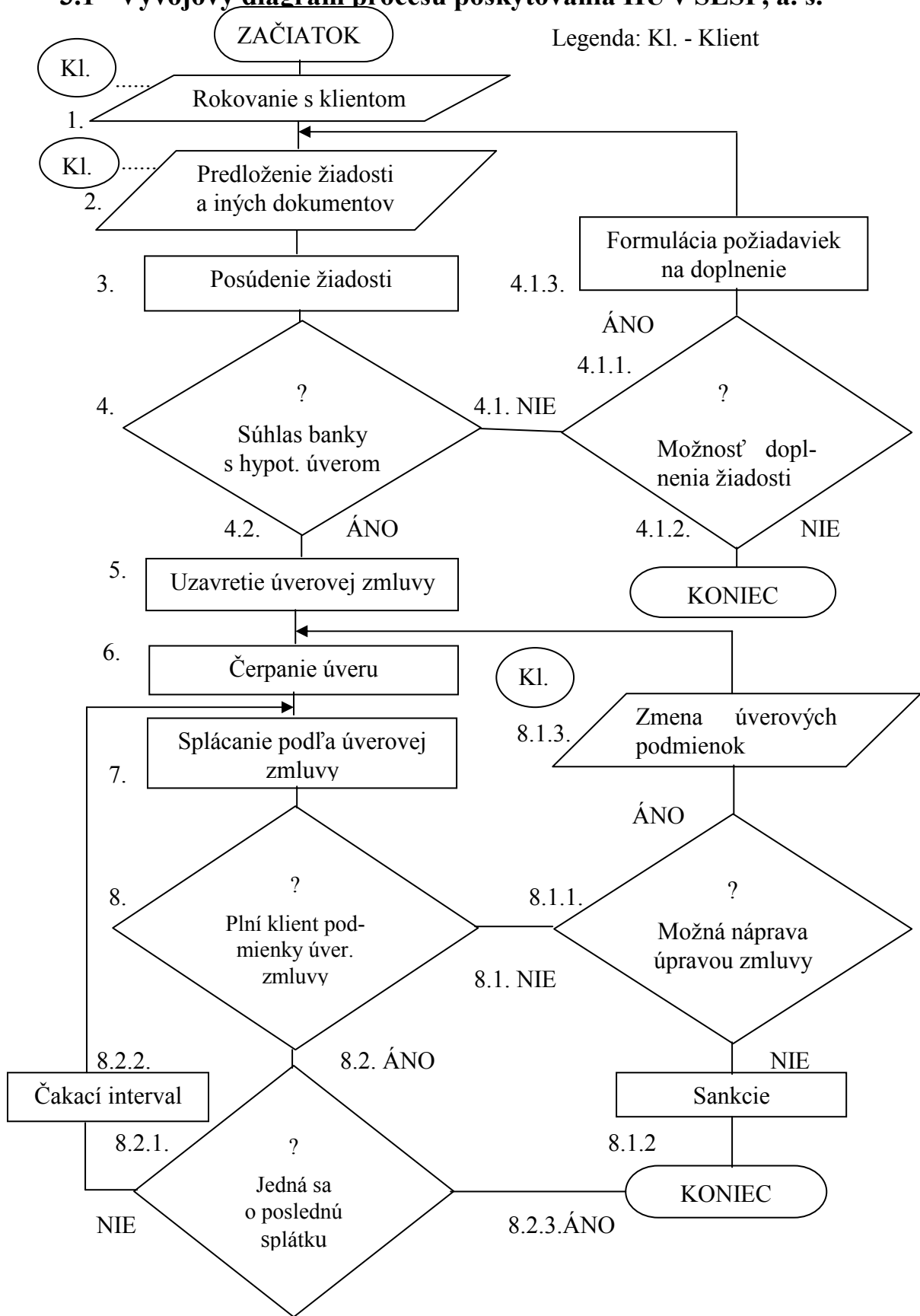
1. Pri držaní HZL do splatnosti má klient garantovaný výnos – ide o obdobu úložky na 5 rokov v prípade, že klient si hypotekárny záložný list ponechá až do jeho splatnosti.

2. V súčasnosti vyšší výnos v porovnaní s ostatnými pasívnymi produktmi banky.
3. Vysoká likvidita – klient má možnosť kedykoľvek pred stanovenou splatnosťou hypotekárny záložný list predat' na sekundárnom trhu prostredníctvom pobočiek banky alebo obchodníka s cennými papiermi.

3 ROZBOR PROCESU POSKYTOVANIA HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU S NÁVRHMI RIEŠENIA

Rozbor sa týka procesu poskytovania hypotekárneho úveru, ktorý je prezentovaný ako vývojový diagram so svojimi charakteristickými krokmi. jedná sa o konkrétny prípad ponuky Slovenskej sporiteľne, a. s., a v nasledujúcom texte budú charakterizované jednotlivé kroky vývojového diagramu poskytovania hypotekárneho úveru.

3.1 Vývojový diagram procesu poskytovania HÚ v SLSP, a. s.



Obrázok 4. Schéma vývojového diagramu procesu poskytovania hypotekárneho úveru v SLSP, a. s.

1. Rokovanie s klientom

Možno ho nazvať aj vstupným pohovorom, ktorému predchádza výber bankovej inštitúcie. V našom prípade je to SLSP, a. s.

Ide o prípravnú fázu, kedy potenciálny klient predloží svoju predstavu o účasti banky na jeho aktivitách a banka sa bude snažiť túto predstavu realizovať. Bolo už spomenuté, že hypotekárny úver môže byť poskytnutý len pre fyzické osoby.

V pobočke banky klientovi ochotne poskytnú všetky informácie o hypotekárnom úvere, podmienky banky, zoznam potrebných dokumentov, sadzobník poplatkov, informačné prospekty a pod. Podmienkou však je, že táto pobočka musí mať hypotekárne oddelenie, kde sú pracovníci, ktorí sa špecializujú práve na tento druh úveru. Ak takéto oddelenie pobočka nemá, vybraný pracovník môže ponúknuť iba materiály, týkajúce sa podmienok poskytovania a odvolať klienta na najbližšiu pobočku, ktorá takéto oddelenie má.

Tento stav je možné pripísať určitej „novosti“ tohto produktu, z ktorej vyplýva, že aj keď sa objem hypotekárnych úverov zvyšuje, nepokladá banka za efektívne školiť a platiť špecialistov tohto druhu v každej pobočke. Z jednej strany je toto rozhodnutie banky racionálne, avšak pri zvýšení dopytu po hypotekárnych úveroch by mala banka pružne zareagovať. Je predsa zrejmé, že v určitých oblastiach Slovenska sa tomuto produktu „darí“ viac a v iných zase menej. Analýzou by sa tento stav dal zistiť a následne zlepšiť dostupnosť a informovanosť práve v týchto oblastiach.

2. Predloženie žiadosti a iných dokumentov

Tomuto kroku predchádza dohodnutie medzi klientom a bankou o účele a podmienkach poskytnutia hypotekárneho úveru. Ak sa predstavy klienta a banky zhodujú, predloží banka klientovi žiadosť o poskytovanie úveru a iné doplňujúce dokumenty na vyplnenie (potvrdenie o výške príjmu zo závislej činnosti, potvrdenie o výške daňovej povinnosti a vyhlásenie o uplatnení nároku na štátny príspevok k požadovanému hypotekárnemu úveru).

Okrem týchto dokumentov, ktoré sú vydané bankou, vyžaduje banka ešte doplňujúce dokumenty, ktoré sa líšia najmä účelom, na ktorý sa hypotekárny úver použije.

Nech sa jedná o akýkoľvek účel úveru, musí klient predložiť žiadosť z banky, list vlastníctva a znalecký posudok k nehnuteľnosti.

Žiadosť o hypotekárny úver zahŕňa údaje o žiadateľovi, údaje o výške úveru a účele úveru, údaje o financovaní a zabezpečení úveru, ako aj majetku a záväzkoch žiadateľa. K nej sa pripája potvrdenie o výške príjmu zo závislej činnosti, potvrdenie o výške daňovej povinnosti a vyhlásenie o uplatnení nároku na štátny príspevok k požadovanému hypotekárnemu úveru (platí len pre fyzické osoby). Ak je žiadateľ o úver ženatý (vydatá) dopĺňa potvrdenie o príjme zo závislej činnosti a vyhlásenie o výške záväzkov aj spoludlžník. Uvedené tlačivá musí predložiť aj spoludlžník s titulu splácania.

Do tohto bodu sú náklady klienta zanedbateľné. Je nutné si uvedomiť, že stále nie je isté, či požadovaný úver klient naozaj dostane. Podpisom žiadosti sa klient zaväzuje, že všetky údaje sú pravdivé a že si uvedomuje možné následky z ich nepravdivosti. Poskytnuté informácie musí žiadateľ následne zdokumentovať.

List vlastníctva (výpis z katastrálneho úradu) predstavuje doklad preukazujúci vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorý je možné získať na katastri nehnuteľnosti. Ten predstavuje databázu údajov o nehnuteľnostiach, ktorá zahŕňa ich súpis a popis a ich geometrické a polohové určenie. Súčasťou katastra nehnuteľností je aj evidencia vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam.

Zakladaná nehnuteľnosť nemusí byť vo vlastníctve žiadateľa. Je však potrebné aby vlastník nehnuteľnosti podpísal záložné zmluvy. Je nevyhnutné podotknúť, že v tomto bode sa iba overuje vzťah a realnosť nehnuteľnosti. Poplatok za získanie listu vlastníctva, ktorý platí klient, sa pohybuje cca. 500, - Sk, čo nepredstavuje vysoký náklad.

Znalecký posudok k nehnuteľnosti predstavuje odborné posúdenie. Spolu s odborným posudkom tvoria podklad pre určenie hodnoty nehnuteľnosti.

Znalecký posudok je akceptovaný bankou v tom prípade, že ho vykonal znalec, ktorý je zapísaný v menovitom zozname znalcov spolupracujúcich so SLSP, a. s.. Klient si môže vybrať hociktorého znalca zo zoznamu. Znalecký posudok spolu s odborným posudkom požaduje banka len na stavby a pozemky. Keď je predmetom zabezpečenia úveru byt, banka vyžaduje len znalecký posudok, ktorý môže vypracovať hociktorý znalec z príslušného odboru. Trhové ocenenie bytu stanovuje banka podľa vnútornej metodiky banky.

Časovo sa tento akt ohraničiť nedá, pretože sa jedná o priamu dohodu medzi znalcom a klientom. Ak sú už dohodnutí na presnom termíne, vyhotovenie znaleckého posudku nezaberie viac ako pár dní.

Z jedného pohľadu by sa podmienka akceptovateľnosti znalca bankou mohla zdať obmedzujúca. Klient by možno radšej spolupracoval s niekým iným, ku komu má väčšiu dôveru, príp. rodinný vzťah, aby sa znížili jeho náklady vynaložené za znalecký posudok na minimum. Naproti tomu banka musí mať zaručenú dôveryhodnosť znalca pri poskytnutých informáciách. Uspokojenie oboch stranám prináša rozsiahly zoznam znalcov, ktorí sú k dispozícií.

Výška poplatku závisí od toho koľko hodín na vypracovaní posudku znalec pracoval. Odmena za hodinu práce znalca sa zvyčajne pohybuje okolo 200,00 Sk, možno ju však zvýšiť. Závisí to od počtu a stavebnej komplikovanosti ohodnocovaných stavieb a nehnuteľností. Ak pri vypracovaní znaleckého posudku znalcovi vzniknú iné náklady, tieto uvedie oddelene od odmeny za výkon práce (napríklad cesta autom znalca tam a späť, náklady na rozmnožovanie znaleckého posudku, fotografie a podobne). Vo všeobecnosti možno povedať, že za znalecký posudok človek zaplatí 3.000,00 až 5.000,00 Sk. Uvedené dokumenty banka vyžaduje ako nevyhnutné na predloženie k žiadosti. K ním banka najviac priradzuje doplňujúce dokumenty, ktoré vyplývajú z konkrétneho účelu hypotekárneho úveru.

Táto fáza zrejme zaťažuje klienta najviac. Zaplatením poplatkov, ktoré sú spojené s vybavením príslušných dokumentov, ale najmä časovou náročnosťou, ktorá môže trvať aj niekoľko mesiacov. Práve z tohto pohľadu sa viacerým potenciálnym klientom zdá vybavenie hypotekárneho úveru zdĺhavým procesom. Pritom je nutné uvedomiť si, že v podstate všetky náležitosti idú „mimo“ banky. Do väčšiny vzťahov banka nezasahuje. Ale na druhú stranu stále existuje šanca, že hypotekárny úver žiadateľ nedostane jeho náklady boli zbytočné.

3. Posúdenie žiadosti

Tento krok v sebe zahŕňa skúmanie dokumentácie a prehodnocovanie žiadosti z hľadiska schopnosti splácania a z hľadiska založenej nehnuteľnosti. Teraz je takisto aj posledná možnosť špecifikovania požiadaviek klienta, aby bolo zaručené, že dostane naozaj to, čo potrebuje a zároveň spĺňal aj podmienky.

Pracovník hypotekárneho oddelenia pobočky SLSP, a. s. skontroluje predloženú dokumentáciu a vypracuje návrh na poskytnutie hypotekárneho úveru. Tento návrh je predložený kompetentnému pracovníkovi, ktorý rozhodne o schválení, resp. neschválení hypotekárne-

ho úveru. Rozhodnutiu predchádza preverenie údajov v predložených materiáloch, preverenie zabezpečenia úveru a zhodnotenie úverového rizika.

Klient do tohto vzťahu nevstupuje, náklady nemá žiadne.

4. Súhlas banky s hypotekárnym úverom ?

Je späť s predošlým bodom. Ide o rozhodovaciu fázu, kedy sa po podrobnom preskúmaní návrh na úver schváli alebo zamietne.

4.1 Nesúhlas banky s úverom

Z určitých príčin banka zamietla poskytnutie úveru na základe zistených nedostatkov. Z toho vyplýva otázka, či existuje možnosť doplnenia žiadosti, príp. iných dokumentov.

(4.1.1.):

- ak nie je možné dokumentáciu spresniť, rozhodnutie o zamietnutí žiadosti sa oznámi klientovi. Klient stráca možnosť získania úveru a náklady spojené s dokumentáciou ostávajú na jeho ťarchu. Tu je potrebné podotknúť, že taký prípad vzniká ojedinele, nemožno ho však vylúčiť (4.1.2.),
- ak je možné dokumentáciu spresniť, klientovi sú predložené požiadavky na úspešný priebeh poskytnutia úveru. Môže ísť o doplnenie, či rozšírenie niektorých bodov – formuláciu požiadaviek na doplnenie (4.1.3.). Týka sa to najmä zmien v návrhu na úver vypracovanom kompetentným pracovníkom, príp. ručenia. Klient sa teda vracia do kroku č. 2 – Predloženie žiadosti a iných dokumentov.

Prípadné nezrovnalosti v dokumentácií by mali byť odstránené už pracovníkmi pobočky, pretože týmto problémom sa automaticky predlžuje čas potrebný na získanie úveru, ako aj ďalšie finančné náklady pre klienta.

Takisto je možné konštatovať, že takých prípadov je zanedbateľné množstvo a predpokladáme, že s následným rozvíjaním hypotekárneho bankovníctva sa také prípady ani nestanú.

4.2. Súhlas banky s úverom

Predstavuje posledný krok, ktorý nuluje riziko neposkytnutia úveru. V tomto bode má už klient priznaný úver s vedomím, že jeho náklady neboli vynaložené zbytočne.

5. Uzavretie úverovej zmluvy

Tento krok nasleduje bezprostredne po oznámení súhlasu banky s poskytnutím hypotekárneho úveru. Klientovi sa predloží úverová zmluva k podpisu a úverová dokumentácia.

Úverová zmluva obsahuje najmä účel úveru, výšku a splátky úveru, zabezpečenie úveru, dobu splatnosti a spôsob čerpania. Všetky tieto podmienky boli dohodnuté medzi bankou a klientom v predošlých krokoch. Podpísaním úverovej zmluvy všetkými zúčastnenými stranami nadobúda zmluva účinnosť.

Úverová dokumentácia predstavuje súčasť úverovej zmluvy a bezprostredne ovplyvňuje čerpanie. Len podpisom úverovej zmluvy nie je možné čerpanie. Úverová dokumentácia obsahuje:

- záložnú zmluvu,
- otvorenie osobného účtu v SLSP, a. s., z ktorého budú formou inkasa uhradené mesačné splátky hypotekárneho úveru,
- tlačivo na vinkuláciu poistného plnenia v prospech banky, a to minimálne vo výške 1,5 násobku objemu poskytnutého úveru (z čoho vyplýva poistenie nehnuteľnosti).

S týmto krokom sú späté poplatky vo forme poplatku banke za vedenie úverového účtu (cca. 80,- Sk/mesiac) a za poskytnutie hypotekárneho úveru vo výške 0,7 % z objemu hypotekárneho úveru (min. 6.000,00 Sk).

6. Čerpanie úveru

Podmienky čerpania sú zakotvené v úverovej zmluve. V deň čerpania musí klient predložiť dokumentáciu v súlade s obchodnými podmienkami uvedenými v úverovej zmluve - predložiť list vlastníctva s vyznačenou plombou alebo záložným právom, vinkuláciu poistného plnenia a podpísať zmluvu o zmenkovom vyplňovacom práve a čistú bianko zmenku. Len po splnení týchto podmienok je možné prístupníť čerpanie.

Banky od klienta vyžadujú vystavenie bianko zmenky. Zmenka síce nie je exekučný titul. Súdy sú však podstatne rýchlejšie a banky môžu dosiahnuť zmenkový platobný rozkaz pomerne rýchlo. Bianko zmenku, čiže zmenku bez uvedenia sumy, vystavuje dlžník alebo spoludlžník. Ak sa zakladá majetok tretej osoby, tá figuruje ako avalista, čiže ručiteľ. Pre-

berá tak záruku zaplataenia zmenky. Ak by klient neplatil úver, dlžná suma by sa dopísala do zmenky. Banka si ju môže uplatniť na súde. Na základe notárskej zápisnice alebo platobného titulu, ktorý vydá súd na základe zmenky môže exekútor siahnuť na hocijaký majetok dlžníka. Teda nie len na nehnuteľnosť, ktorú banke založil, ale aj na ostatné veci v jeho vlastníctve.

Časové hľadisko je tu rôzne, pretože niektoré dokumenty si môže klient pripraviť dopredu (napríklad poistenie nehnuteľnosti). Problém je však opäť s katastrom nehnuteľností, kde sa vykonáva zmena v časti C. Třarchy.

Riešením by mohlo byť prepojenie katastrálneho úradu s bankou. Zrýchlením komunikácie a dokladovania by sa prispelo k zefektívneniu ponuky hypotekárnych produktov.

7. Splácanie podľa úverovej zmluvy

Termíny a výšky splátok sú zakotvené v úverovej zmluve, a to formou dodatku. V praxi sa najčastejšie vyskytujú úvery s lehotou splatnosti 10 až 20 rokov (sú najvýhodnejšie z hľadiska vzťahu lehoty splatnosti k výške splátok a celkovo zaplateným úrokom). Pri úveroch s veľmi krátkou dobou splácania sú splátky príliš vysoké. Pri veľmi dlhom splácaní sa však úver predraží.

Splátky sú realizované inkasom s osobného účtu klienta. Klient môže úver splatiť aj predčasne.

8. Plní klient podmienky úverovej zmluvy?

Jedná sa o rozhodovaciu fázu skúmania splácania úveru podľa úverovej zmluvy.

8.1. Klient neplní podmienky úverovej zmluvy

Môže nastať situácia, kedy banka zistí, že klient nedodrжал podmienky stanovené v úverovej zmluve. Týka sa to najmä čerpania (nedodržanie účelu, objemu, termínu) a splácania úveru (omeškanie, či vynechanie splátky). Analýzou sa zisťuje, či je možná náprava úpravou úverovej zmluvy (8.1.1.):

- nie je možnosť nápravy pomocou zmeny úverových podmienok. Tri mesiace banka korešponduje s klientom. Ak sa nedosahuje uspokojenie pohľadávky, odoberá sa klientovi štátny príspevok a zablokuje sa čerpanie úveru (8.1.2.). Banka odstupuje od úverovej zmluvy a uplatňuje si uspokojenie svojej pohľadávky všetkými zabez-

pečovacími prostriedkami (ručitelia, exekúcie, a pod.). V tomto bode vzťah banky a klienta končí,

- je možnosť nápravy pomocou zmeny úverových podmienok. Banka vypracuje, po dohode s klientom, dodatok k úverovej zmluve (8.1.3.). Tento písomný dokument konkretizuje zmeny (napr. splátkový harmonogram). Klient sa teda vracia do kroku č. 6 – Čerpanie úveru.

8.2. Klient plní podmienky úverovej zmluvy

Je zrejmé, že klient plní podmienky úverovej zmluvy, to znamená, že riadne spláca poskytnutý úver a nevznikli žiadne iné okolnosti, ktoré by tento priebeh narušili.

8.2.1. Jedná sa o poslednú splátku?

Ak klient riadne plní podmienky úverovej zmluvy, vstupuje do rozhodovacej fázy, či sa jedná o poslednú splátku hypotekárneho úveru:

- ak to nie je posledná splátka, klient zaznamenáva čakací interval, ktorý je daný v úverovej zmluve (8.2.2.). Ide o časový harmonogram splácania jednotlivých splátok úveru (zväčša mesačne). Klient sa potom vracia späť do kroku č. 7 - Splácanie podľa úverovej zmluvy,
- ak to je posledná splátka, znamená to, že hypotekárny úver je splatený (8.2.3.). Klient prestáva byť dlžníkom, banka odblokuje nehnuteľnosť (zruší záložné právo) a zruší vinkuláciu poistného plnenia v prospech banky.

Týmto sa vzťah banky a klienta končí.

NÁVRHOVÁ ČASŤ

Hypotekárne bankovníctvo predstavuje najrozsiahlejšiu formu získavania zdrojov na účely bývania a jeho rozvinutosť patrí medzi relevantné ukazovatele vyspelosti ekonomiky. Je nutné uvedomiť si, že tento proces má vo vyspelých ekonomikách hlboké korene a najmä primeranú legislatívu.

Ešte donedávna boli niektoré vzťahy vznikajúce pri poskytovaní hypotekárnych úverov nevyjasnené. Tieto nezrovnalosti sa týkali najmä legislatívnych podmienok. Situáciu čiastočne vyriešil nový zákon o bankách, ktorý nadobudol účinnosť 1.1.2002. Avšak aj napriek tomu by bolo nutné sprehl'adniť tento systém prijatím zákona špecializovaného na hypotekárne bankovníctvo, ktorý by jasne formuloval a zefektívnil tieto vzťahy.

Za prvý krok možno považovať prispôsobovanie sa slovenskej legislatívy legislatíve európskej. Naše snaženie je badateľné už v novom zákone o bankách, kde niektoré časti nadobudli účinnosť už dňom prijatia do Európskej únie. Táto je predpokladom ďalšieho rozvoja hypotekárneho bankovníctva nadobudnutím platnosti novej meny EURO. Tá predstavuje rozhodný stimul na formovanie jednotného hypotekárneho trhu.

Ak má štát podporovať hypotéky, potom ide o to, aby sa našiel primeraný, efektívny a adresný systém tejto podpory. Na základe pozitívnych skúseností so štátnou podporou hypotekárneho bankovníctva v Českej republike, ako aj v súvislosti s vlastnými prepočtami, možno navrhnúť takéto možnosti optimalizácie systému hypotekárneho bankovníctva na Slovensku:

Štátnu podporu orientovať len na fyzické osoby a produkty spojené s bývaním, čím sa zlepši prístup k riešeniu bytovej otázky.

Limitovanie štátnej dotácie v súvislosti s cenou jednotky obytnej plochy, štátna podpora by mala vplývať aj na dodávateľov stavieb a bytov podobne ako v Českej republike, keď stavebné organizácie vychádzajú z poznania, do akej výšky ceny za jednotku obytnej plochy je limitovaná štátna dotácia a snažia sa dodávať stavby v uvedených cenových limitoch.

Realizácia štátnej podpory našla ohlas v oslobodení úrokových výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmu (od 1.4.1999 ale len do roku 2004, kedy začala platiť rovná daň) a v štátnom príspevku (dotácia poberateľovi hypotekárneho úveru na účely bý-

vania, a to výlučne len fyzickej osobe). Štát bol schopný „utiahnuť“ štedrú bonifikáciu z rozpočtových prostriedkov do polovice roku 2004. Riešením by bolo **prijatie možnosti odpočtu úrokov zo základu dane fyzických a právnických osôb**. Prípadne **odpis pevne stanovenej sumy zo zostatku úveru pri narodení dieťaťa**, tak ako to bolo pri mladomanželských pôžičkách.

Obmedziť časové trvanie hypotekárnych úverov podporovaných štátom, nakoľko nie je efektívne podporovať napríklad 30-ročné hypotéky.

Motivujúcim faktorom na predlžovanie lehoty splatnosti hypotekárneho úveru pre klienta je zníženie anuitnej splátky, však cenou za predlžovanie splátok je rastúci úrok. Prepočty poukazujú na to, že najvyššia miera poklesu anuitných splátok je medzi piatym až desiatym rokom, naopak, po dvadsiatich rokoch anuitné splátky klesajú len o rádovo stovky korún, ale úrok rastie neúmerne vysoko až do výšky niekoľkonásobku pôvodne poskytnutého úveru. Keďže nevidím dôvod, prečo by sa mal štát podieľať na takto neefektívne vynakladaných prostriedkoch, navrhujem, aby štát podporoval maximálne hypotéky so splatnosťou do 20 rokov. Na ilustráciu svojho tvrdenia uvádzam prílohu P IV, v ktorej sledujem pokles jednotlivých mesačných splátok v závislosti od počtu rokov splatnosti úveru, ďalej nárast úrokov, ktorý nie je adekvátny znižovaniu splátok a budem sa snažiť nájsť optimálny variant splatnosti hypotekárneho úveru. Za optimálnu lehotu splatnosti považujeme také obdobie, keď prírastok úroku je najmenší na najvyšší pokles mesačnej splátky v súvislosti s predlžovaním splatnosti úveru. Príklad vychádza z predpokladu, že istina úveru je 1 milión korún, úroková sadzba je 10 % p. a., splátky sú mesačné anuity a splatnosť v rokoch sa mení od 4 do 30 rokov, ako je to vyjadrené v jednotlivých riadkoch. Z výpočtov v tabuľke vyplýva, že splátky hypotekárneho úveru klesajú s postupným predlžovaním splatnosti úveru. Tieto splátky však neklesajú rovnomerne, a tak nie hocijaké predlžovanie splatnosti hypotekárneho úveru je efektívne. Zároveň z výpočtov vyplýva, že s predlžovaním splatnosti hypotekárneho úveru narastá suma zaplatených úrokov. Tento nárast nie je rovnomerný, prejavuje sa najmä prudký rast úrokov pri predlžovaní splatnosti nad 15 rokov, ktorý nie je sprevádzaný výrazným poklesom anuitných splátok. Zároveň som sa snažila nájsť optimálnu kombináciu najväčšieho tempa poklesu splátok a najmenšieho rastu úroku (vyjadrený ako najväčší pokles prírastku úrokov, keďže úroky rastú znižujúcim sa tempom – stĺpec 8 v tabuľke). Výpočtom som zistila, že optimálny stav v tomto pomere nastáva pri splatnosti hypotekárneho úveru 11 rokov. Pomer stĺpcov 7 a 9 dosiahol pri 11-ročnej hy-

potéke hodnotu 0,173, čo je najnižšia hodnota vyjadrujúca najväčšiu výhodu pre klienta, ale aj pre štát. Pre ucelenosť výkladu hodnota 0,15 dosiahnutá v 24. roku je z teoretického hľadiska výhodná z hľadiska medziročného porovnávania poklesu splátok z 9.271,00 Sk na 9.173,00 Sk a rast úrokov, ale absolútny nárast úrokov v tomto období 1,642.054,00 Sk je už príliš vysoký a z hľadiska štátnej podpory nie príliš vhodný. Motívom na predĺžovanie splatnosti úveru je predovšetkým zníženie anuitných splátok a práve tento motív sa pri splatnosti nad 15 rokov stráca, navyše je sprevádzaný neúmerným rastom úrokov. Je teda na mieste otázka, či má štát dotovať aj takéto hypotéky, alebo poskytnúť bonifikáciu viacerým subjektom pri vyššej efektívnosti spojenej so splatnosťou do 15 prípadne 20 rokov. Štátna podpora by sa mala chápať ako dočasné opatrenie, zavedené v období nepriaznivého vývoja trhových úrokových sadzieb. S postupným znižovaním trhových úrokových sadzieb možno očakávať postupné znižovanie štátnej podpory hypotekárneho úveru až po jej zánik, ako je uvedené v tabuľke č. 2. Zmena bonifikácie štátneho príspevku zrejme vôbec neovplyvní záujem o pôžičky na bývanie keďže ide stále o najvýhodnejšiu formu financovania bývania. Kým doteraz viedli prím v poskytovaných úveroch stavebné sporiteľne, v budúcnosti sa zrejme na prvú priečku postavia banky, ktoré ponúkajú hypotekárne úvery. Ďalším argumentom v neprospech úrokovej bonifikácie úverov s príliš dlhou lehotou splatnosti je aj skutočnosť, že ani samotné banky nemajú z takéhoto prístupu výhody, pretože dlhodobosť finančných produktov, rast inflácie a možné výkyvy na trhu spojené s trhovými rizikami pohlcujú celý efekt tejto pomoci. Z celkového ekonomického hľadiska možno konštatovať, že pri absencii dlhodobých zdrojov, nízkej miere úspor na jednej strane v kombinácii s neprimerane dlhodobými úvermi na strane druhej sa prehlbujú efekty nedôvery vo vlastnú budúcnosť, vychádzajúce zo správania typu „neoplatí sa sporiť, oplatí sa zadlžovať“ a takéto očakávania samy podporujú prehlbovanie týchto tendencií.

Keďže nevidím dôvod, prečo by sa mal štát podieľať na takto neefektívne vynakladaných prostriedkoch, navrhujem, aby štát podporoval maximálne hypotéky so splatnosťou do 20 rokov.

Klienta môže od žiadosti o hypotekárny úver odradiť aj nutnosť vyžiadať si list vlastníctva z katastrálneho úradu. Katastrálny úrad nemá svoje úradovne v každom meste, a preto musí klient vynaložiť svoj čas a peniaze minimálne dvakrát na návštevu katastrálneho úradu.

Pritom riešenie by nemuselo byť až také zložité, postačilo by **efektívne využívanie on-line služieb**. Navrhovaný systém sa opiera o poznatok, že pri predkladaní žiadosti sa ešte nevy-

konáva žiaden zásah do listu vlastníctva. To znamená, že ak by mali licencované banky online prístup do katastrálneho úradu, bola by to otázka niekoľkých minút, ako by zistila vzťah záložcu k nehnuteľnosti. Časový horizont by sa výrazne skrátil a poplatok by bol účtovaný banke ako služba. Prístup banky by bol riešený na základe povolenia, za poplatok katastrálnemu úradu podľa počtu prípadov overovania.

ZÁVER

Počas historického vývoja sa vo vyspelých ekonomikách vyvinuli viaceré modely hypotekárneho financovania. Pre európske krajiny, vrátane niektorých tranzitívnych sú charakteristické dva základné. Tradičný model, ktorého podstata spočíva v tom, že hypotekárne úvery sú financované z rôznych druhov vkladov a model hypotekárnych záložných listov. Tento model je výlučne alebo prevažne postavený na získavaní finančných zdrojov pre poskytovanie hypotekárnych úverov z emisií a predajov špeciálnych druhov dlhopisov – hypotekárnych záložných listov na kapitálových trhoch.

V podmienkach slovenskej ekonomiky je po analýze zrejmé, že hypotekárne bankovníctvo sa týka viacerých sektorov, ako by sa na prvý pohľad zdalo. Pre verejnosť predstavuje možnosť získania finančných zdrojov na bývanie, pre podnikateľov možnosť financovať výstavbu, príp. možnosť zisku (hlavne stavebné firmy) a pre investorov výhodnú možnosť investovať svoje voľné peňažné prostriedky na kapitálovom trhu.

Štát podporuje proces poskytovania hypotekárnych produktov priamou a nepriamou stimuláciou. Priama podpora štátu predstavuje zvýhodnenie vybraných typov úverov podľa ich účelovosti alebo podľa kategórie ich spotrebiteľov. Nepriama podpora štátu predstavuje plošné opatrenia, ktoré sa nepriamo dotýkajú všetkých hypotekárnych úverov.

Realizácia štátnej podpory našla ohlas v oslobodení úrokových výnosov z hypotekárnych záložných listov od dane z príjmu (od 1.4.1999 ale len do roku 2004, kedy začala platiť rovná daň) a v štátnom príspevku (dotácia poberateľovi hypotekárneho úveru na účely bývania, a to výlučne len fyzickej osobe).

Vo všeobecnosti možno povedať, že hypotekárne bankovníctvo sa najmä rokom 2001 úspešne začlenilo medzi bankové služby. Ten predstavuje rozhodný zlom v tejto oblasti a to hlavne zásluhou formovania efektívneho konkurenčného prostredia. Koleso hypotekárneho úverovania sa v roku 2003 na slovenskom trhu rozbehlo na plné obrátky. Dopyt po hypotekárnych úveroch dosiahol nevídané rozmery najmä vďaka zmene legislatívy, ktorá od 1.7.2003 zrušila fixnú štátnu bonifikáciu na celú dobu splatnosti úveru a umožnila poskytovať úvery na nešpecifikovanú nehnuteľnosť. Toto bolo najväčším lákadlom, ktoré dokázali banky pred koncom júna naplno využiť a do svojich pobočiek prilákali enormné množstvo klientov. Od roku 2004 musí byť v úverovej zmluve už pri podpise jasne stanovená nehnuteľnosť, ktorú klient zakladá.

V súčasnosti sa štátna podpora hypoték na Slovensku orientuje na mladé rodiny vo veku od 18 – 35 rokov, ktorých priemerný hrubý mesačný príjem za predchádzajúci kalendárny rok pred podaním žiadosti o úver nie je vyšší ako 1,3 násobok priemernej mesačnej mzdy v národnom hospodárstve SR za druhý štvrťrok predchádzajúci štvrťroku podania žiadosti o úver. Podmienku veku a príjmu musia klienti spĺňať ku dňu podania žiadosti o úver. K úveru do sumy maximálne 1,5 mil. Sk môže klient získať štátny príspevok pre mladých. Percentuálnu výšku štátneho príspevku určuje každý rok zákon o štátnom rozpočte. Na rok 2007 je štátny príspevok 1,5 %. Výška príspevku banky v roku 2007 je 1 %.

Európska komisia uvažuje o návrhu na zjednotenie pravidiel pre hypotekárne bankovníctvo, ktorý by mohol vyústiť do lacnejších hypotekárnych úverov v celej Európskej únii.

Pracovná skupina pre hypotekárne úvery, ktorú komisia založila v roku 2006, navrhuje pre zjednotenie trhu 48 opatrení, a to legislatívnych i mimo legislatívny rámec. Návrhy úprav sa týkajú ochrany spotrebiteľov, hypotekových maklérov, systémov registrácie dát, ktoré by sa vzťahovali na medzinárodné zmluvy a financovanie hypoték na kapitálovom trhu. Ak by sa mal trh úplne zjednotiť, znamenalo by to, že bude možné kúpiť nehnuteľnosť na území jedného štátu z hypotekárneho úveru banky druhého štátu únie. Tomu však bránia prechodné opatrenia, ktoré zabraňujú cudzincovi kupovať v nových členských štátoch nehnuteľnosti. Zjednotenie trhu by znamenalo aj zjednotenia postupov pri vydávaní hypotekárnych záložných listov, z ktorých financujú hypotéky. Banky ich potom budú môcť vydávať v oveľa väčších objemoch a vďaka tomu získajú peniaze na hypotéky lacnejšie. Hypotéky by mali zlacnieť aj pre väčšiu konkurenciu. Doteraz len minimum žiadateľov využilo možnosť získať hypotekárny úver v cudzej mene.

V oblasti hypotekárneho bankovníctva na Slovensku nastal výrazný pokrok, a rovnako treba oceniť snahu o vytvorenie priestoru pre tento produkt, ktorý v štádiu jeho zavádzania na slovenský trh nemal priaznivé podmienky. Boli urobené viaceré kroky, ktoré umožnili prekonať objektívne existujúce prekážky na trhu, skvalitniť legislatívu a priblížiť hypotekárny úver k občanovi.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] HETTEŠ, F. ŠVANTNER, M. Nový zákon o bankách. Biatec: roč.8, 2000, s.
- [2] HOŠTÁKOVÁ, A. Nové tendencie v hypotekárnom financovaní štátov Európskeho spoločenstva. Bratislava: Inštitút menových a finančných štúdií, 1996. 280s.
- [3] Interné prepisy SLSP.
- [4] JANKOVSKÁ, A. Medzinárodné financie. Bratislava: Elita, 1997. 180s. ISBN 80-8044-027-1.
- [5] MIHÁLIKOVÁ, A. HORNIÁKOVÁ, Ľ. Finančné a menové vzťahy v teórii a praxi. Bratislava: Právnická fakulta UK, 1999. 128s. ISBN 80-88715-63-5.
- [6] MÚČKOVÁ, V. Hypotekárne nástroje. Bratislava: Inštitút menových a finančných štúdií, 1995.
- [7] MÚČKOVÁ, V. Hypotéky v Európe. Bratislava: Inštitút menových a finančných štúdií, 2000.
- [8] MÚČKOVÁ, V. Model hypotekárnych záložných listov (hypotekárnych banky) v strednej Európe. Bratislava: Inštitút menových a finančných štúdií, 1998.
- [9] MÚČKOVÁ, V. Základná charakteristika slovenského modelu hypotekárneho bankovníctva. Bratislava: Inštitút menových a finančných štúdií, 2000.
- [10] MURÍNOVÁ, D. Oceňovanie nehnuteľností. Biatec: ročl 7, 1999, s.
- [11] OVEČKOVÁ, O. Slovník obchodného práva. Bratislava: IURA EDIRION, 1994. 366s. ISBN 80-88715-11-3.
- [12] Občiansky súdny poriadok č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov.
- [13] Občiansky zákonník č.40/1964 Zb.v znení neskorších predpisov.
- [14] Obchodný zákonník č.513/1991 Zb.v znení neskorších predpisov.
- [15] ŠLOSÁR, R. ŠLOSÁROVÁ, A. MAJTÁN, Š. Výkladový slovník ekonomických pojmov. Bratislava: Slovenské pedagogické nakladateľstvo, 1996. 255s. ISBN 80-08-00869-5.

- [16] Vyhláška č. 16/1997 Z.z. o registri hypoték a činnosti hypotekárneho správcu v znení neskorších predpisov.
- [17] Zákon č. 96/2002 Z.z. o dohľade nad finančným trhom v znení neskorších predpisov
- [18] Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.
- [19] Zákon č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.
- [20] Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov.
- [21] http://www.etrend.sk/generate_page.php?page_id=12467 (2007-03-04).
- [22] <http://www.narodnaobroda.sk/clanok/5247> (2007-03-04).
- [23] <http://www.nbs.sk/BIATEC/HORVAT.HTM> (2007-03-17).
- [24] http://www.slsp.sk/index.cfm?module=static&page=w&s=os_hzl (2007-03-17).
- [25] http://www.sme.sk/clanok_tkac.asp?cl=1300921 (2007-03-17).
- [26] <http://www.ekonomika.sme.sk/c/2766454/Do-konca-aprila-schvalili...> (2007-03-17).
- [27] <http://www.ekonomika.sme.sk/c/2853044/Mlade-rodiny-budu-mat-...> (2007-03-17).
- [28] <http://ww.derivat.sk/index.php?PageID=969> (2007-03-17).
- [29] <http://www.reality.sme.sk/portal/aktuality/clanky/224.html> (2007-03-17).

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BSM	Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov
ČSOB	Československá obchodná banka
EHS	Európske hospodárske spoločenstvo
HÚ	Hypotekárny úver
HZL	Hypotekárny záložný list
LV	List vlastníctva
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky
NBS	Národná banka Slovenska
NR SR	Národná rada Slovenskej republiky
SCP	Stredisko cenných papierov
SLSP	Slovenská sporiteľňa
SR	Slovenská republika
ŠPP	Štátne pokladničné poukážky
VÚB	Všeobecná úverová banka

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obrázok 1. Schéma klasického hypotekárneho úveru
- Obrázok 2. Schéma hypotekárneho úveru financovaného hypotekárnym záložným listom
- Obrázok 3. Postavenie subjektov hypotekárneho prostredia
- Obrázok 4. Schéma vývojového diagramu procesu poskytovania hypotekárneho úveru v SLSP, a. s..

SEZNAM TABULEK

Tabuľka 1. Trhový podiel bánk na poskytovaní hypotekárnych produktov

Tabuľka 2. Vývoj výšky štátneho príspevku

SEZNAM PŘÍLOH

Príloha P I Základné charakteristiky HÚ a HZL

Príloha P II Jednotlivé druhy zabezpečovacích prostriedkov akceptované v SLSP

Príloha P III Dosiahnutý podiel jednotlivých bánk na trhu v %

Príloha P IV Optimálna dĺžka trvania hypotekárneho úveru z hľadiska jeho podpory štátom

PŘÍLOHA P I: ZÁKLADNÉ CHARAKTERISTIKY HÚ A HZL

Hypotekárny úver	Hypotekárny záložný list
x dlhodobý úver s lehotou splatnosti min. 4 roky	x osobitný, verejne obchodovateľný dlhopis
x reálne zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti	x názov je chránený zákonom, musí mať označenie „hypotekárny záložný list“
x účelovo určený na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností	x menovitá hodnota, vrátanie výnosov, je krytá pohľadávkami z HÚ
x financovaný (refinancovaný) prostredníctvom vydávania a predaja HZL	x zdroje získané z predaja HZL sú účelovo určené na (re)financovanie hypotekárnych obchodov
x poskytovať HÚ (re)financované hore uvedeným spôsobom môžu iba tie banky, ktoré získajú povolenie na ich realizáciu	x HZL môže vydávať iba banky, ktoré získajú povolenie na vykonávanie hypotekárnych obchodov
x koeficient miery bezpečnosti, krytia HÚ nehnuteľnosťami je zákonne stanovený na 07 (resp. pomer úveru k hodnote (cene) nehnuteľnosti je 70 %)	x riadne krytie – na krytie vydaných HZL možno použiť len pohľadávky z HÚ, ktoré nepresahujú 70 % hodnoty založenej nehnuteľnosti
x HÚ nesmie byť zabezpečený nehnuteľnosťou, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, resp. nesmie existovať obmedzenie prevodu nehnuteľnosti	x náhradné krytie je limitované do výšky 10 % presne špecifikovanými aktívami (vklady v NBS, pokl. poukážky NBS, vklady v bankách, hotovosť, štát. dlhopisy, ŠPP, HZL iných bánk)
x banka, ktorá vykonáva hypotekárne obchody, môže dočasne voľné finančné zdroje získané z hypoobchodov uložiť v banke (pobočke zahraničnej banky) so sídlom v SR, použiť na nákup HZL, komunálnych obligácií vydaných inou bankou, pokladničných poukážok NBS, ŠPP	x dočasné HZL môže banka emitovať do 18 mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na vykonávanie hypoobchodov na základe rozhodnutia valného zhromaždenia do výšky 50 % zákl. imania banky, pričom je povinná do 2 rokov od ich emitovania vymeniť ich za HZL kryté
x hodnotu nehnuteľnosti určuje banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti	
x zoznam a rozsah HÚ, ktoré slúžia na krytie HZL, musí banka evidovať vo svojom registri hypoték	
x NBS po dohode s MF na návrh banky vymenováva hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ktorého úlohou je vykonávať dozor nad hypoobchodmi	

**PŘÍLOHA P II: JEDNOTLIVÉ DRUHY ZABEZPEČOVACÍCH
PROSTRIEDKOV AKCEPTOVANÉ V SLSP, A. S.**

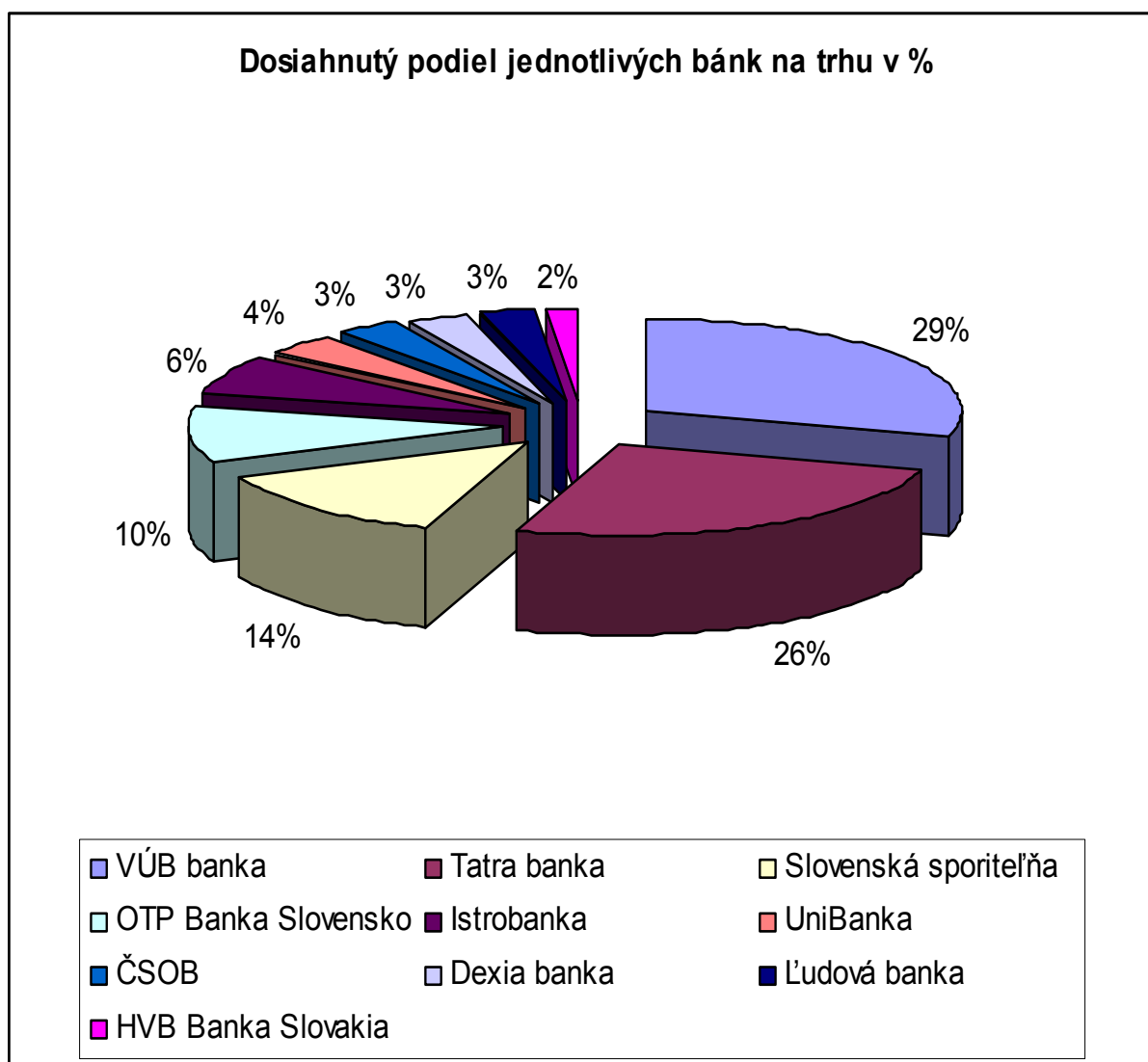
Jednotlivé druhy zabezpečovacích prostriedkov	Maximálne prijateľné %	Základné podmienky zabezpečenia
<p>1. Pozemky</p> <p><i>a) stavebné pozemky – všeobecne</i> V znaleckom posudku musí byť priložené buď územné rozhodnutie na umiestnenie stavby, ktorá ešte nie je začatá, alebo ak územné rozhodnutie nebolo ešte vydané, musí byť v ZP na tento pozemok, ktorý je vedený v katastri nehnuteľností napr. ako orná pôda, priložená územnoplánovacia informácia vydaná mestským alebo obecným úradom, potvrdzujúca, že podľa príslušnej územnoplánovacej dokumentácie je predmetný pozemok určený na zastavanie napr. malopodlažnou bytovou výstavbou.</p> <p><i>b) zastavané stavby pozemky, záhrady a ostatné plochy - všeobecne</i> sú pozemky vedené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha /napr. orná pôda/, na ktorých sa nachádzajú rozostavané stavby, ako aj príľahlé pozemky k pozemkom hlavných stavieb, v zastavanom území obce.</p> <p><i>c) pozemky neuvedené pod písm. a) - b)</i> napr. orná pôda, vinice, chmeľnice, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty, vodné plochy, lesné pozemky.</p>	<p align="center">70 %</p> <p align="center">% je rovnaké, ako pre hlavnú stavbu</p> <p align="center">30 %</p>	<p>Zriadené záložné právo sa vzťahuje aj na príslušenstvo nehnuteľnosti.</p> <p>V zmluve o záložnom práve musí byť presne a jednoznačne identifikovaná založená nehnuteľnosť a zabezpečovaná pohľadávka.</p> <p>Pri zriaďovaní záložného práva je nevyhnuté podať návrh na jeho vklad do katastra nehnuteľnosti spolu so zmluvou o zriadení záložného práva (v opačnom prípade záložné právo nevznikne).</p> <p>Neodporúča sa, aby na nehnuteľnostiach viazlo záložné právo iných veriteľov a vecné bremená zapísané v katastri nehnuteľnosti s výnimkou vecných bremien, ktoré vznikli</p>

<p>2. Budovy určené na bývanie (najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie)</p>		<p>z dôvodu verejného záujmu napr.: „Vecné bremeno V- ... pre Slovenský vodohospodársky podnik, š.p. – vlastník umožní vstup pracovníkov správcu za účelom kontroly a úpravy vodného toku“.</p>
<p><i>a) rodinné domy, vrátane príslušenstva stavby - všeobecne</i> Príslušenstvom veci sú veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Napr. prípojky inžinierskych sietí, studne, ploty a pod., majetkovo právne vysporiadané drobné stavby tvoriace súbor stavieb prislúchajúci k rodinnému domu a taktiež samostatne stojace garáže pre osobné motorové vozidlá na pozemkoch priľahlých k rodinnému domu. Iné stavby pri rodinnom dome, ktoré nie sú drobnými stavbami (t.z. nad 25 m² zastavanej plochy) a užívajú sa ako prevádzkové stavby, sa podľa účelu užívania zaradia k nebytovým budovám.</p>	<p>70 %</p>	<p>Neakceptuje sa vecné bremeno právo dožitia /doživotného užívania.</p> <p>Ak je zálohou nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb, vyžaduje sa, aby záložnú zmluvu všetci spoluvlastníci podpísali ako záložcovia, neodporúča sa založiť iba časť nehnuteľnosti.</p>
<p><i>b) bytový dom, vrátane príslušenstva stavby – všeobecne a garážové státie v bytovom dome.</i></p>	<p>70 %</p>	
<p><i>c) stavby na individuálnu rekreáciu, vrátane príslušenstva stavby (záhradné chatky, rekreačné chalupy a ostatné budovy na rekreačné účely).</i></p>	<p>60 %</p>	<p>Neodporúča sa zriadiť záložné právo na budovu (stavbu) bez zriadenia záložného práva na pozemok, na ktorom je budova postavená (platí aj opačne).</p>
<p><i>d) ateliéry v bytovom dome</i></p>	<p>60 %</p>	
<p>3. Byty a nebytové priestory, vrátane garáží v bytových domoch – všeobecne. Spolu s bytom alebo nebytovým priestorom je potrebné založiť aj spoluvlastnícky podiel k spoločným časťam a spoločným zariadeniam bytového domu,</p>	<p>70 %</p>	<p>Ak založenia bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome sa zakladá aj spoluvlastnícky podiel k spoločným časťam</p>

<p>ako aj spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.</p>		<p>tiam a spoločným zariadeniam domu. Spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, sa zakladá, ak je vlastníctvo k pozemku vysporiadané.</p>
<p>4. Nebytové budovy (viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy je určená na nebytové účely)</p>		
<p><i>a) stavby na dočasné ubytovanie, vrátane príslušenstva stavby (napr. hotely, motely, penzióny, ubytovne a pod.)</i></p>	<p>30 %</p>	<p>Pri hypotekárnych úveroch musí byť záložné právo zriadené v prospech SLSP zapísané na prvom mieste v poradí, s výnimkou týchto akceptovateľných tiarch:</p>
<p><i>b) polyfunkčné objekty, vrátane príslušenstva stavby (napr. budovy s kancelármi, komerčnými priestormi, prípadne aj bytmi a pod.)</i></p>	<p>60 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> - záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti zriadené podľa osobitného predpisu /napr. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z./ záložné právo zriadené v prospech stavebnej sporiteľne, - záložné právo zriadené v prospech Štátneho fondu bývania.
<p><i>c) administratívne budovy vrátane príslušenstva stavby</i></p>	<p>60 %</p>	<p>Odporúča sa založiť iba taký rozostavaný byt, ktorý je už zapísaný v časti B listu vlastníctva. Titulom nadobudnutia rozostavaného bytu zapísaným v LV je zmluva o výstavbe.</p>
<p><i>d) priemyselné budovy vrátane príslušenstva stavby (napr. výrobné a montážne haly, sklady, hangáre, prevádzkové budovy a pod.), a stavby pri rodinných domoch, bytových domoch a stavbách pre individuálnu rekreáciu, ktoré nie sú drobnými stavbami a slúžia ako prevádzkové stavby.</i></p>	<p>60 %</p>	
<p><i>e) samostatné garáže a garážové stánia ktoré sú hlavnými stavbami (pokiaľ tieto nie sú vedené na LV ako nebytové priestory v bytových domoch), slúžiace na parkovanie osobných áut.</i></p>	<p>70 %</p>	
<p>5. Stavby zdravotníckych zariadení (nemocnice, zdravotnícke a sociálne zariadenia).</p>	<p>0 %</p>	
<p>6. Poľnohospodárske stavby, potravinárske, lesné a vodné stavby (stavby na chov zvierat, skleníky, rybníky).</p>	<p>30 %</p>	

<p>7. Rozostavané stavby Rozostavanou stavbou je stavba, na ktorú nebolo vydané kolaudačné rozhodnutie a pridelené súpisné číslo a je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že už z predloženého znaleckého posudku je zrejmé stavebno-technické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia).</p> <p><i>a) rozostavaný bytový dom – všeobecne</i></p> <p><i>b) rozostavaný rodinný dom – všeobecne</i></p> <p><i>c) rozostavaný byt – všeobecne</i> Rozostavaný byt je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou).</p> <p><i>d) rozostavaný nebytový priestor – všeobecne</i> Rozostavaný nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na iný účel ako bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou</p> <p><i>e) ostatné</i></p> <p>8. Technologické stavby (napr. malé vodné elektrárne).</p> <p>9. Iné stavby</p>	<p>70 %</p> <p>70 %</p> <p>70 %</p> <p>70 %</p> <p>0 %</p> <p>0 %</p> <p>0 %</p>	<p>Zásadne sa vyžaduje, aby nehnuteľnosti (s výnimkou pozemkov), ktoré sú predmetom záložného práva, boli poistené na časovú / novú hodnotu.</p> <p>Nová hodnota je miestne obvyklá hodnota novostavby vrátane nákladov na projektovú a inžiniersku činnosť. Je to hodnota, ktorá sa musí vynaložiť na znovuzriadenie alebo nové zhotovenie veci rovnakého druhu a kvality (obstarávacia cena).</p> <p>Časová hodnota vyplýva z novej hodnoty veci odpočítaním sumy zodpovedajúcej jej stavu danému vekom a opotrebením.</p> <p>Vznik záložného práva je záložca povinný po podpise zmluvy o zriadení záložného práva a následnej registrácii záložného práva v katastri nehnuteľností bezodkladne písomne oznámiť poisťovateľovi.</p>
--	--	--

PŘÍLOHA P III: DOSIAHNUTÝ PODIEL JEDNOTLIVÝCH BÁNK NA TRHU V %



**PŘÍLOHA P IV: OPTIMÁLNÁ DĚŽKA TRVANIA
HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU Z HLADISKA JEHO PODPORY
ŠTÁTOM**

1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	10)
4	0,0253626	25 362,6	1 217 406	217 406	-	-	-	-	-
5	0,0212469	21 246,9	1 274 816	274 816	19,37	-	26,8	-	-
6	0,0185258	18 525,8	1 333 858	333 858	14,69	4,68	21,7	5,05	0,93
7	0,0166011	16 601	1 394 494	394 494	11,59	3,1	18,16	3,54	0,87
8	0,0151741	15 174	1 456 717	456 717	9,4	2,19	15,77	2,39	0,91
9	0,0140786	14 078,6	1 520 491	520 491	7,78	1,62	13,96	1,81	0,895
10	0,0132145	13 214,5	1 585 745	585 745	6,53	1,25	12,53	1,43	0,874
11	0,012519	12 519,8	1 625 618	625 618	5,54	0,99	6,8	5,73	0,173
12	0,0119507	11 950,7	1 720 905	720 905	4,76	0,69	5,2	1,6	0,43
13	0,0114784	11 478,4	1 790 636	790 636	4,1	0,66	9,6	4,4	0,15
14	0,0110819	11 081,9	1 861 773	861 773	3,5	0,6	8,9	0,7	0,86
15	0,010746	10 746	1 934 281	934 281	3,12	0,38	8,4	0,5	0,76
16	0,104589	10 458,9	2 008 124	1 008 124	2,7	0,42	7,9	0,5	0,84
17	0,10212	10 212	2 089 261	1 089 261	2,4	0,3	7,4	0,5	0,6
18	0,0099983	9 998,4	2 159 654	1 159 654	2,1	0,3	7,05	0,35	0,86
19	0,0098125	9 812,6	2 237 261	1 237 261	1,8	0,3	6,6	0,45	0,667
20	0,0096501	9 650,1	2 316 042	1 316 042	1,6	0,2	6,3	0,3	0,667
21	0,0095077	9 507,8	2 395 956	1 395 956	1,4	0,2	6,07	0,23	0,87
22	0,0093824	9 382,4	2 476 959	1 476 959	1,3	0,1	5,8	0,27	0,37
23	0,0092717	9 271,7	2 558 989	1 558 989	1,1	0,2	5,5	0,3	0,67
24	0,0091738	9 173,8	2 642 054	1 642 054	1,07	0,03	5,3	0,2	0,15
25	0,0090869	9 086,9	2 726 070	1 726 070	0,96	0,11	5,1	0,2	0,55
26	0,0090097	9 009,7	2 811 026	1 811 026	0,86	0,1	4,9	0,2	0,5
27	0,0089409	8 904,9	2 896 867	1 896 867	1,1	0,76	4,7	0,2	3,8
28	0,0088795	8 879,5	2 983 536	1 983 536	0,29	0,81	4,5	0,2	4,5
29	0,0088247	8 824,7	3 071 009	2 071 009	0,62	0,33	4,4	0,1	3,3
30	0,0087756	8 775,7	3 159 246	2 159 246	0,56	0,06	4,2	0,2	0,3

Legenda:

- 1) Splatnosť úveru v rokoch
- 2) Umorovateľ
- 3) Mesačná splátka
- 4) Suma mesačných splátok za celé obdobie
- 5) Úrok
- 6) Percento zníženia mesačnej splátky v súvislosti s predĺžením splatnosti
- 7) Tempo poklesu (o koľko % klesla splátka oproti minulému roku)
- 8) Percento rastu úroku v súvislosti s predĺžením splatnosti úveru o 1 rok
- 9) Tempo poklesu prírastku úrokov
- 10) Pomer 7) a 9)