



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA SLOVENSKEHO
MODELU HYPOTEKÁRNEHO BANKOVNÍCTVA**

Ing. Viktória Múčková, CSc.

Inštitút menových a finančných štúdií
Bratislava 1997

Základná charakteristika slovenského modelu hypotekárneho bankovníctva

Úvod

Významným aspektom pri posudzovaní bankových systémov je formovanie trhu bankových produktov s prihliadnutím na konkrétne špecifické podmienky, za ktorých bankové subjekty tieto produkty ponúkajú. Jedným z historicky najstarších úverových bankových produktov je **úver hypotekárny**, ktorého znovuuvedenie na náš bankový trh treba vidieť v dvoch rovinách. Po prvé ide o rozšírenie ponuky o nový bankový produkt, po druhé sa všeobecne očakáva, že hypotekárne produkty významne prispajú k oživeniu investičného procesu.

Vo vyspelých ekonomikách jestvujú viaceré systémy hypotekárneho financovania: **depozitný**, ktorého alternatívou je i **model systému hypotekárnych záložných listov** (resp. hypotekárnych bánk). Podstata tejto alternatívy spočíva v tom, že úverové inštitúcie (špecializované hypotekárne banky) poskytujú a spravujú (obsluhujú) hypotekárne úvery, (re) financované hypotekárnymi záložnými listami (HZL). Hypotekárne dlhopisy sú všeobecnými záväzkami bánk a ich typickými nákupcami sú inštitúcie s dlhodobými finančnými zdrojmi, napr. penzijné fondy a poisťovacie spoločnosti. Teda na rozdiel od klasicky chápaného depozitného systému dochádza k modifikovanému spôsobu obstarávania a zvyšovania zdrojov banky, a to emisiami a predajom špeciálnych bankových dlhopisov- HZL na kapitálových trhoch (schéma č.1). **Sekundárny hypotekárny trh** zahŕňa predaj hypotekárnych úverov alebo hypotekárnych cenných papierov istených špeciálnymi poolmi (skupinami) hypoték - proces sekuritizácie hypotekárnych úverov. Základným aspektom je transfer rizík a vlastníctva hypotekárnych úverov na tretiu stranu. Významným momentom pre etablovanie sa špecializovaných inštitúcií na sekundárnom trhu bola snaha zvýšiť ponuku hypotekárnych úverov, určených predovšetkým na zabezpečenie potrieb bývania (schéma č.2). Vo viacerých krajinách existujú **tzv. vládne, resp. vládou podporované inštitúcie**, ktorých úlohou je sprostredkovať pohyb finančných zdrojov na primárny trh. Emitujú hypotekárne cenné papiere na kapitálovom trhu a takto získané dočasne voľné finančné zdroje používajú na refinancovanie portfólií hypotekárnych veriteľov, resp. poskytujú garancie a poistenie hypoték.

Všeobecne platí a dlhoročné skúsenosti potvrdzujú, že efektívny rozvoj hypotekárneho úverového trhu a trhu s hypotekárnymi dlhopismi je podmienený existenciou primerane fungujúceho kapitálového trhu (vrátane sekundárneho), postupným odstraňovaním legislatívnych bariér, nie menej významnú úlohu zohrávajú ekonomické faktory ako napr. štruktúra úrokových sadzieb, veľkosť a štruktúra finančných trhov pre umiestnenie a saturáciu hypotekárnych dlhopisov.

V kontinentálnej Európe sa nemecký systém hypotekárnych záložných listov považuje za jeden z najbezpečnejších, najlikvidnejších a najrozsiahlejších. Pre viaceré stredoeurópske transformujúce sa ekonomiky (ČR,SR,PR,MR) sa právna úprava hypotekárneho bankovníctva v SRN, s rešpektovaním národných podmienok, stala inšpirujúcim východiskom.

Slovenský systém hypotekárneho bankovníctva - všeobecné východiská

Slovenský systém hypotekárneho bankovníctva sa priraduje k systému HZL, ktorý, ako už bolo uvedené, je alternatívou depozitného modelu. Pre efektívne uplatnenie tohto systému je nevyhnutné dodržiavať tzv. pravidlá bezpečného obchodovania, ktoré možno zhrnúť nasledovne: zabezpečiť rovnováhu medzi celkovou sumou poskytnutých HÚ a sumou HZL v obehu; úroky z poskytnutých úverov sú vyššie ako výnosy z HZL. Obe pravidlá sú v našej legislatíve podchytené, otvorenou otázkou zostáva výška rozpätia, resp. minimálnej marže (napr. má obsahovať i rezervy na klasifikované úvery?). Tieto princípy sú v súčasnosti postupne upresňované.

Pri charakteristike slovenského systému budeme vychádzať zo základných ustanovení dvoch právnych noriem, na základe ktorých sa budú realizovať hypotekárne obchody v našich podmienkach - Zákon č. 21/ 1992 Zb. o bankách, v znení neskorších predpisov a Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov (túto alternatívu implementácie označujeme za kombinovanú). Novelizovaním týchto a nadväzujúcich zákonov (obchodný zákonník, občiansky súdny poriadok, zákon o konkurze a vyrovnaní) sa sformoval **základný minimálny rámec** pre poskytovanie hypotekárnych úverov. Sme si vedomí toho, že nestačí zákony prijať, ale aj realizovať, a to čo najefektívnejšie. Pre potenciálnych klientov (príjemcov hypotekárnych úverov, nákupcov-majiteľov hypotekárnych záložných listov) sú dôležité podmienky, za ktorých banka ponúka hypoprodukty. Pre banku ako sprostredkovateľa bude rozhodujúce získavať dočasne voľné finančné zdroje emisiou a predajom HZL za atraktívne ceny v porovnaní s inými možnosťami investovania dlhodobých úspor investorov - štátne, podnikové, iné bankové dlhopisy, HZL konkurenčných bánk, samozrejme s rešpektovaním vývoja trhových úrokových mier a možných rizík v prepojení na celkovú úroveň a tendencie rozvoja celého spoločensko-ekonomického systému. Prípadný nižší výnos by mal byť kompenzovaný zvýšenou bezpečnosťou tohto druhu dlhopisu, ktorá je spätne podmienená kvalitou poskytnutých hypotekárnych úverov, záložných práv, charakterom, kvalitou a predajnosťou nehnuteľností. Len v tom prípade budú investori ochotní nakupovať tieto druhy dlhopisov.

Hypotekárny úver a hypotekárny záložný list¹

Všade vo svete, nech ide o rôzne systémy, sa hypotekárny úver definuje ako úver na investície do nehnuteľností, ktorý je zabezpečený, presnejšie jeho splatenie, záložným právom

¹ pozri tabuľku č. 1

k nehnuteľnosti. Neznamená to však, že každý úver, zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, je hypotekárny úver. Pre identifikáciu je rozhodujúcim momentom práve účel použitia - investícia do nehnuteľnosti. Diferencie nastávajú pri financovaní, resp. refinancovaní hypotekárnych úverov, a to či depozitami, emisiami hypotekárnych záložných listov či iným spôsobom (napr. americké dlhopisy kryté hypotékami).

Slovenská právna úprava definuje **hypotekárny úver (HÚ)** ako úver dlhodobý, účelovo určený na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností, zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, financovaný (refinancovaný) prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov. Všetky všeobecne akceptované znaky HÚ sú rešpektované - dlhodobosť, účelovosť (investície do nehnuteľností), spôsob financovania hypoúverov. **Hypotekárny záložný list** je špeciálny druh dlhopisu, verejne obchodovateľný, jeho názov je chránený zákonom, menovitá hodnota, vrátane výnosov je krytá pohľadávkami z hypotekárnych úverov, zdroje získané jeho predajom sú účelovo určené- na (re) financovanie HÚ.

Hypotekárne obchody, t.j. poskytovať HÚ a emitovať HZL, môžu realizovať len tie banky, ktoré získajú licenciu na ich výkon. **Minimálna výška peňažného vkladu je 1 mld Sk** (alebo čiastka zodpovedajúca tejto sume vo voľne zameniteľnej cudzej mene). Žiadosť o povolenie musí obsahovať **všeobecné podmienky poskytovania hypotekárnych (komunálnych) úverov, spôsob vedenia registra hypoték, spôsob oddeleného vedenia analytickej evidencie v systéme účtovníctva, návrh osoby na funkciu správcu a jeho zástupcu a systém oceňovania nehnuteľností.** Účelom registra hypoték je jednotným a jednoduchým spôsobom zaznamenávať hypotekárne úvery (objem, doba splatnosti, úrok, charakteristika nehnuteľného zálohu podľa výpisu z katastra nehnuteľností; cena zálohu - príslušnej nehnuteľnosti stanovená podľa viacerých metód sa stane východiskom pre určenie výšky úveru), ktoré budú slúžiť na krytie hypotekárnych záložných listov (riadne a náhradné krytie). **Cieľom posilnenia systému kontroly nad hypotekárnymi obchodmi** (špecifický dohľad) ustanovením **“inštitútu” hypotekárneho správcu** (jeho zástupcu) je limitovať potenciálne riziká spojené s hypotekárnymi obchodmi. Úlohou správcu je poskytovať relevantné informácie, týkajúce sa bezpečnosti a kvality krytia HZL. Musí zaistiť, že krytie je dostatočné, aktíva použité na krytie HZL sú zaznamenané v hypotekárnom registri; kontroluje účtovné záznamy a dokumenty banky, vzťahujúce sa k hypotekárnym obchodom. Rozhodujúcimi momentami sú teda oceňovanie nehnuteľností, z ktorého sa odvíja bezpečnosť a kvalita hypotekárnych úverov a hypotekárnych záložných listov, výška základného imania (resp. vlastného kapitálu banky) ako zdroj na krytie možných rizík, dôsledná analýza a riadenie rizík, ako aj plnenie si záväzkov voči majiteľom HZL (veriteľov voči banke).

V súčasnosti len jedna banka - VÚB obdržala povolenie na základe posúdenia žiadosti a splnenia všetkých vyžadovaných podmienok. Ďalšie bankové subjekty (5) čakajú na povolenie. Odpoveď na ďalšiu otázku, kedy sa začnú hypotekárne úvery poskytovať, bude

závisieť od rýchlosti doladovania vnútorných predpisov a pravidiel, vrátane vyškolenia pracovníkov. Proces prípravy bankových hypotekárnych špecialistov prebieha po viacerých líniách a veľmi intenzívne. Všeobecná úverová banka má predpoklady začať v jeseni tohto roku.

Maximálna výška hypotekárneho úveru nesmie presiahnuť 60% z ceny nehnuteľnosti, pričom cenu určuje samotná banka s prihliadnutím na trvalé vlastnosti a kvalitu, účel použitia (rodinný dom, byt vo vlastníctve, nájomný dom, kancelárske budovy, nákupné centrá, pozemok ...). Banka môže využiť pri oceňovaní vlastných alebo externých oceňovateľov. Maximálna hranica 60% sa vzťahuje na hypotekárne úvery, ktoré budú slúžiť na krytie HZL. V prípade, ak banka poskytne HÚ vo výške presahujúcej túto hranicu, napr. pomer úveru k cene nehnuteľnosti bude 70%, banka nesmie prevyšujúcich 10 % použiť na krytie HZL a musí túto hodnotu financovať z iných zdrojov (hypotéka nižšej triedy). Limit 60% môže byť prekročený len za podmienky, ak celková hodnota pohľadávok, prevyšujúcich túto hranicu nepresiahne 15% z celkovej sumy poskytnutých hypoúverov. S prihliadnutím na riziká nie je banka povinná v každom konkrétnom prípade poskytnúť úver do výšky 60% z ceny nehnuteľností, rozhodne sa napr. pre hranicu 50%.

Celý systém hypotekárnych obchodov je smerovaný na posilnenie bezpečnosti HZL a potenciálnych investorov-nákupcov (v prípade krachu banky sa pohľadávky vlastníkov HZL uspokojujú prednostne), nakoľko úspešné umiestnenie emisií vo vyšších čiastkach je dôležitým predpokladom pre uspokojenie väčšieho počtu záujemcov o hypotekárny úver. Zároveň sa otvára priestor pre získavanie dlhodobých zdrojov za výhodnejších cenových podmienok a tým i zlacnenie HÚ, pretože v mnohých prípadoch investori uprednostňujú pri svojich investičných rozhodnutiach bezpečnosť pred výnosnejšou, ale rizikovejšou investíciou.

Je potrebné upozorniť na realitu, že snád' žiaden bankový produkt nie je tak úzko spätý s harmonizáciou nadväzujúcich právnych noriem ako práve HÚ (HZL). Uvedieme len niektoré príklady. Jednou z podmienok je vytvoriť účinný systém zabezpečovacieho práva banky (hypotéka "prvej triedy"; hypotéka prvej kvality v SRN znamená, že pohľadávky banky sú uspokojované pred daňovými a mzdovými). Hoci banka nebude brať do zálohu nehnuteľnosti, na ktorých bude viaznuť záložné právo v prospech tretej osoby, resp. existuje obmedzenie prevodu, v prípade krachu dlžníka má právo byť uspokojená ako prvá v poradí zo záložných práv, v praxi (Zákon o konkurze a vyrovnaní) sú prednostne uspokojované daňové a mzdové nároky. Celý proces dohodovacieho konania enormne zaťažuje súdy, nehovoriac o vysokých nákladoch a miere úspešnosti ukončených prípadov. Doteraz za najkritickejší bod sa považovala obmedzená možnosť realizácie záložného práva - príliš silná ochrana nájomníkov-neplatičov. Novelou Občianskeho zákonníka (Zbierka zákonov č. 153/1997) sa rozširujú dôvody pre výpoveď z nájmu (§711 ods.1 písmeno c) a j) a vypratanie z bytu, bytové náhrady (§712) sú rozšírené o definíciu prístrešia, v nadväznosti na

predchádzajúce (§§712a, 712b, 712c) sú uvedené prípady pridelenia (nepridelenia) bytovej náhrady, tj. náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie. Tieto ustanovenia sú oveľa prísnejšie v porovnaní s predchádzajúcimi, potvrdzujú tézu, že bytová náhrada nemusí znamenať náhradu primeranú, dokonca podľa právnych expertov môže byť táto poskytnutá v inej lokalite. Pre banku sa znižuje riziko, vyplývajúce z obmedzení realizácie záložného práva a pre ostatných riadne platiacich nájomníkov sa vytvára priestor pre zvýšenie kvality bývania. V prípade neplnenia si povinností dlžníka voči banke (nesplácanie HÚ riadne a včas, ani po viacnásobnom upozornení, či prerokovaní možnosti úpravy splátok s bankou) môže banka využiť § 41 Exekučného poriadku, Exekučný titul - napr. notársku zápisnicu, s obsahom ktorej musí byť dlžník oboznámený a súhlasiť s ňou už pri podpise úverovej zmluvy (dlžník súhlasí s tým, že v prípade neplnenia zmluvných povinností bude nehnuteľnosť exekúovaná). Praktická realizácia tohto ustanovenia odbreňuje jednak súdy, šetrí čas a v konečnom dôsledku i náklady. Za jeden a pol roka účinnosti tohto zákona sa z celkového počtu 50 300 podaných vecí úspešne ukončilo 25%. Ďalším limitujúcim faktorom pre realizáciu záložného práva je absencia zákona o verejnej dražbe, v ktorom by sa mali objaviť základné otázky ako napr. povinnosť zverejniť dátum dražby, vyvolávacía cena, udelenie príklepu, námietky atď. Bez takéhoto zákona je ťažko realizovateľné ustanovenie § 299 ods.2) Obchodného zákonníka - "Záložný veriteľ môže pri výkone svojho záložného práva predat' na verejnej dražbe založenú nehnuteľnosť, ak na tento výkon záložného práva včas upozorní záložcu a dlžníka ...". Načrtnuté problémy do značnej miery ovplyvnia obozretný prístup bánk pri posudzovaní žiadostí o hypotekárny úver, vrátane finančnej spôsobilosti a disciplíny žiadateľa. Preto je aj v záujme klienta, aby pravdivo uviedol všetky príjmy a záväzky (napr. iné prijaté, nesplatené úvery; stav na účtoch; celkový majetok)². Na strane druhej má banka povinnosť informovať dlžníka o podmienkach poskytovania HÚ, oboznámiť ho so zoznamom požadovaných dokladov, o výške úveru a úrokovej sadzbe, poplatkoch spojených s hyposlužbami, so spôsobom splácania a výškou splátok (tab. č .1), teda so všetkými právami, ale aj povinnosťami (tieto skutočnosti budú obsiahnuté v obchodných podmienkach, ktoré žiadateľ obdrží na príslušných bankových miestach).

Nachádzame sa v etape verifikácie základných princípov hypotekárneho bankovníctva, prax však ukáže, kde sú "biele miesta", hoci mnohé prekážky či už charakteru právneho alebo ekonomického sú známe a na ich prekonaní sa intenzívne pracuje, zlášť na dotvorení a harmonizácii zákonov, viac alebo menej napojených na hypoprodukty.

² V rámci viacerých diskusií sa často stretávame s názormi, že HÚ sú určené pre vyššie príjmové skupiny obyvateľstva . V tejto súvislosti si treba uvedomiť, že HÚ je bankový produkt ako každý iný, jeho cena je ovplyvnená stavom a tendenciami ekonomiky, stavom a predpokladmi rozvoja bankového sektora, kapitálového trhu, formovaním, najmä v prvej etape, nepriamych podporných mechanizmov zo strany štátu, aby HÚ boli prístupné pre širší okruh obyvateľstva. Vo vyspelých ekonomikách je bežná podpora zo strany vlád pri zabezpečovaní najmä potrieb bývania (daňové úľavy, poskytovanie garancií alebo poistenia, úrokové dotácie, formovanie sekundárneho trhu a inštitúcií, ktorých fungovanie výrazne prispieva k uspokojovaniu dopytu po hypotekárnych úverov).

Identifikácia súčasných problémov

1. Legislatívno-ekonomické

Napriek prijatiu základného právneho rámca, priamo či nepriamo súvisiaceho s implementáciou hypotekárnych produktov, udeleniu licencie na výkon hypotekárnych obchodov, sme si vedomí existencie týchto potenciálnych obmedzení pre efektívny rozvoj tohto druhu bankovej činnosti. V tejto súvislosti poznamenávame, že nie je nevyhnutné zásadným spôsobom meniť, resp. vytvárať legislatívu novú. Proces odstraňovania prekážok vidíme v novelizácii a v doladovaní vzájomne prepojených zákonných noriem. Konkrétne ku špecifikácii limitov:

1. Podľa § 36a (2), ôsma časť Hypotekárne bankovníctvo Zákona č. 21/1992 Zb. o bankách, sa hypotekárne obchody musia realizovať v slovenských korunách. Mnoho investorov, najmä tých, ktorí majú nájomné príjmy denominované v cudzej mene, požadujú úvery takisto v cudzej mene. Hypotekárne úvery v cudzej mene umožnia emitovať hypotekárne záložné listy v cudzej mene, predávať ich zahraničným inštitucionálnym investorom, čo by prispelo k zatraktívneniu vstupu zahraničného kapitálu do SR.
2. Problematika hypotéky "prvej kvality", to znamená prednostné uspokojovanie pohľadávok banky v prípade neplatenia hypotekárneho úveru dlžníkom, resp. jeho bankrotu, nie je v našom právnom poriadku doriešená. Zákonné záložné práva, napr. daňové, mzdové sú uspokojované pred záložnými právami zmluvnými, čo v konečnom dôsledku smeruje na začiatku implementácie hypoobchodov k ich zužovaniu (rozsah obchodov, klientely) a k znižovaniu úrovne ich bezpečnosti. V zákone o bankách, v § 36h, ods. 2 a 3 sú obsiahnuté ustanovenia, ktoré reagujú na túto otázku, ale len čiastočne. Hypotekárny a komunálny úver nesmú byť zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, alebo prevod nehnuteľnosti je obmedzený. Nehnuteľnosť sa nepovažuje za zabezpečenú záložným právom vtedy, ak pohľadávka, ktorá je zabezpečená záložným právom v prospech tretej osoby alebo obmedzením prevodu nehnuteľností zanikne na základe poskytnutého hypotekárneho úveru alebo komunálneho úveru, ktorým sa pohľadávka splatí, a ak záložné právo k nehnuteľnosti alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti zanikne. V tejto súvislosti je potrebné upozorniť na jeden problém, s ktorým sa stretáva banka, resp. na ktorý narazia banky, žiadajúce o licenciu na realizovanie hypotekárnych obchodov. Mnoho klientov v rámci privatizácie bytového fondu vlastní byty v obytných domoch (predtým obecných alebo družstevných). Na tento druh nehnuteľnosti sa však podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov³ vzťahuje zákonné záložné právo, ktoré ochraňuje ostatných

³Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytu a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. (§ 15 ods.1).

vlastníkov bytov voči tým, ktorí si neplnia povinnosti-neplatia. Banka na takúto nehnuteľnosť neposkytne hypotekárny úver, resp. nepovažuje ju za dostatočne kvalitnú zábezpeku z dôvodov vyššieuvedených. Na druhej strane banka vo viacerých prípadoch by bola ochotná akceptovať kolaterál-byt v osobnom vlastníctve a poskytnúť hypotekárny úver. Je však viazaná zákonnými ustanoveniami. Preklenúť tento problém si vyžaduje novelizovať § 36 ods. 3 s tým, že byt v osobnom vlastníctve by sa nepovažoval za nehnuteľnosť zabezpečenú záložným právom. Racionalitu takéhoto prístupu je nevyhnutné chápať nielen ako spôsob rozšírenia možností pre samotnú banku (rozšírenie vlastníkov nehnuteľností o túto skupinu potenciálnych klientov), ale aj možností pre zabezpečovanie potrieb bývania. Iný, bezpečnejší, perspektívnejší, avšak v súčasnej situácii časovo náročnejší prístup vidíme v dosiahnutí stavu, kedy hypotéka bude mať skutočne charakter prvej triedy, kvality. V praxi by to znamenalo, že pohľadávky banky z hypotekárnych úverov by v prípade neplnenia záväzkov zo strany dlžníka boli uspokojované prvé v poradí, aj pred zákonnými záložnými právami. Táto požiadavka musí byť primerane obsiahnutá v občianskom zákonníku a v zákone exekučnom. Rôzne alternatívy exekúcií podľa občianskeho, obchodného zákonníka, exekučného zákona a podľa občianskeho súdneho poriadku by mali byť harmonizované a súčasne by mal byť prijatý zákon o dražbách.

3. Známa dilema - najprv formovanie hypotekárneho úverového portfólia a potom emisie a predaj hypotekárnych záložných listov, resp. naopak, je riešená v zákone o dlhopisoch (§ 17). Banka môže emitovať tzv. dočasné hypotekárne záložné listy s tým, že do jedného roka ich musí konvertovať na riadne hypotekárne záložné listy, a to až do výšky 50% základného imania banky na základe rozhodnutia valného zhromaždenia. Cieľom tohto ustanovenia je umožniť bankám financovať (refinancovať) hypotekárne úvery z takto získaných krátkodobých zdrojov. Tvorba zdrojov v tomto prípade krátkodobu predchádza vytváraniu hypotekárneho úverového portfólia. Sme si vedomí toho, že banky budú pod časovým tlakom, čo môže viesť k preberaniu zvýšeného, pre hypotekárnu banku neakceptovateľného rizika, najmä počas trvania disharmonizácie spomenutých zákonných noriem. Bankám by malo byť povolené vytvárať hypotekárne portfólio, refinancované aj depozitami alebo normálnymi bankovými dlhopismi. Banky by boli schopné poskytovať len kvalitné hypotekárne úvery, na výšku ktorých by sa emitovali prvé hypotekárne záložné listy. V zákone o bankách a aj v zákone o dlhopisoch nie sú explicitne takéto ustanovenia charakterizované. Filozofia prijatého modelu a v nadväznosti na ňu i niektoré interpretácie paragrafových znení majú v sebe implicitne zakódovaný takýto prístup, z pohľadu jednoznačného vysvetľovania je však žiadúce jasné riešenie.
4. Koeficient bezpečnosti, inými slovami pomer hypotekárneho úveru k cene nehnuteľnosti je stanovený max. do výšky 60%. Podľa zákona o bankách možno tento limit prekročiť, a to len za podmienky neprekročenia 15% z celkovej čiastky poskytnutých hypotekárnych

úverov. Túto čiastku banky vykrývajú z iných zdrojov, ktorých špecifikácia nie je v zákone jasne uvedená. Prekonať nejasnosť, znamená buď presne vymedziť tieto zdroje alebo jednoznačne interpretovať príslušný paragraf (§ 36 ods. 2).

5. Povolenie na jednotlivé emisie dlhopisov, teda aj na emisie hypotekárnych záložných listov, udeľuje Ministerstvo financií SR po predchádzajúcom súhlase NBS, ktorá žiadosť žiadateľa posudzuje z hľadiska menového a devízového. V zákone o dlhopisoch sú presne vymedzené náležitosti dlhopisov, žiadosti o povolenie, spôsob emisie, výnos dlhopisu, splácanie ..., pričom o žiadosti rozhodne ministerstvo financií do dvoch mesiacov. Túto problematiku nastoľujeme z dvoch dôvodov. Hoci bankový subjekt obdrží licenciu na vykonávanie hypotekárnych obchodov, táto licencia nemá charakter jednej licencie, nakoľko podľa vyššie uvedeného musí banka žiadať o každú konkrétnu licenciu na emisiu hypotekárnych záložných listov. Celý systém je týmto časovo náročnejší, stáva sa menej pružným a nákladnejším. Riešenie v budúcnosti vidíme v presadzovaní len jednej licencie, čím by sa mohlo prispieť k celkovému spružneniu hypoobchodov. Druhým, oveľa vážnejším dôvodom, je obava bánk zo schopnosti absorpcie emisií na slovenskom kapitálovom trhu s prihliadnutím na jestvujúce problémy, na potenciálny záujem veľkých inštitucionálnych investorov (úspešnosť predaja HZL obmedzená). Návrh na oslobodenie výnosov HZL od daní z príjmov nie je v krátkej budúcnosti priechodný; uvažuje sa aj so zdaňovaním štátnych cenných papierov. Vytvoriť zákonné podmienky, možnosti investovať do HZL u vybraných inštitúcií, ktoré kumulujú dlhodobé finančné zdroje (poisťovne-dôchodkové, životné, univerzálne, investičné fondy a pod.) si bude vyžadovať zmeny v príslušných pravidlách a v ich regulácii.
6. Trhové financovanie nehnuteľností na zabezpečenie potrieb bývania si vyžaduje trhovoorientovaný systém nájomného, ktorý by mal byť zavedený postupne. V prvom kroku by sa liberalizovalo nájomné novopostavených obytných domov, čo však naráža na sociálne a politické bariéry.

Hypotekárne obchody môžu realizovať iba tie bankové subjekty, ktoré na ich výkon obdržia licenciu. Náležitosti žiadosti o povolenie na výkon bankových činností a minimálna výška peňažného vkladu do základného imania banky sú podrobne riešené v Opatrení č. 3 NBS zo dňa 27. mája 1996. Ak je predmetom žiadosti aj vykonávanie hypotekárnych obchodov, musí táto žiadosť okrem všeobecne platných dokladov uvedených v opatrení (napr. marketingový a obchodný plán, vnútorné pracovné predpisy, organizačné začlenenie útvaru hypotekárnych obchodov, materiálno-technické, personálne vybavenie atď.) obsahovať :

- všeobecné podmienky poskytovania hypotekárnych úverov (náležitosti žiadosti o HÚ, postup pri predkladaní žiadosti, podmienky na poskytovanie HÚ, spôsoby vypovedania zmluvy, postup banky pri omeškaní dlžníka so splácaním úveru a jeho príslušenstva, prípady zmien okolností na strane dlžníka, za ktorých je hypotekárna banka oprávnená

požadovať predčasné splácanie úveru, podmienky realizácie záložného práva k nehnuteľnostiam na zabezpečenie HÚ)

- spôsob vedenia registra hypoték (minimálny rozsah v súlade s Vyhláškou MF SR a NBS č. 16/1997 o registri hypotekárnych úverov)
- spôsob oddeleného vedenia analytickej evidencie v systéme účtovníctva
- osoby navrhované bankou na funkciu hypotekárneho správcu a jeho zástupcu (základné údaje, pracovný životopis, výpis z registra trestov)
- systém oceňovania nehnuteľností

K tomuto bloku - procesu udeľovania licencie si dovoľíme niekoľko, už aj praktických, poznámok. Posilnenie kontrolného systému je riešené vymenovaním hypotekárneho správcu a jeho zástupcu Národnou bankou Slovenska. Podľa príslušných právnych nariadení hypotekárny správca vykonáva svoju činnosť samostatne, nezávisle a nestranne a pri výkone svojej činnosti je viazaný len všeobecne záväznými právnymi predpismi a rozhodnutiami nezávislej komisie (2 zástupcovia Úseku bankového dohľadu NBS a dvaja zástupcovia MF SR). Podstatou jeho kontrolnej činnosti je dodržiavanie všetkých zákonmi stanovených limitov, najmä princípov krytia-riadne a náhradné krytie (10% z celkovej menovitej hodnoty HZL alebo komunálnych obligácií) 15% limit (spomenutý v bode 4), úschova registra hypoték a súvisiacich dokladov oddelene od ostatných dokladov, ich zabezpečenie pred zneužitím, zničením, poškodením, stratou. Hypotekárny správca je oprávnený nahliadať do dokladov súvisiacich s hypotekárnymi obchodmi. Úpravy právneho vzťahu medzi hypotekárnym správcom a hypotekárnou bankou (podľa návrhu expertov Úseku bankového dohľadu) je možné riešiť nasledovne: po prvé, dohodou o pracovnej činnosti podľa §237 a nasl. Zákonníka práce, v ktorej by malo byť ustanovenie o tom, že hypotekárny správca plní svoje úlohy nezávisle od hypotekárnej banky a poskytuje potrebnú súčinnosť hypotekárnej banke pri výkone hypotekárnych obchodov, a to v súlade so zákonom a vyhláškou; po druhé, zmluvou podľa § 269 ods.2 Obchodného zákonníka (tzv. nepomenovaná zmluva) uzatvorenou medzi bankou a hypotekárnym správcom, ktorý by mal živnostenské oprávnenie na výkon svojej činnosti. Toto oprávnenie by mohol získať na základe ohlásenia živnostenskému úradu v súvislosti s jeho vymenovaním. Pracovnoprávny vzťah hypotekárneho správcu k banke treba chápať len vo vzťahu k otázke poskytovania odmeny a ďalších náležitostí sociálneho zabezpečenia alebo nemocenského poistenia. Minimálny rozsah registra hypoték (hypotekárne úvery, údaje o riadnom a náhradnom krytí) je uvedený v príslušnej vyhláške a obsahuje nasledujúce položky (Príloha č.1 a č.2).

Ďalšie postrehy - prvé praktické skúsenosti

- účelovosť - t.j. na aký účel je úver poskytnutý. Z tohto aspektu členíme hypotekárny úver na úver pre potreby zabezpečovania bývania a na podnikateľské účely.
Pojem zabezpečovania bývania je relatívne široko koncipovaný pojem, do ktorého sa začleňujú úvery určené na kúpu bytu, resp. rodinného domu do osobného vlastníctva, na výstavbu bytov a rodinných domov, na rekonštrukciu alebo modernizáciu nehnuteľností, vrátane bytu v osobnom vlastníctve, na kúpu podielu na nehnuteľnosti za účelom vysporiadania spoluvlastníckych a dedičských nárokov, splácanie skôr poskytnutých úverov použitých na investície do nehnuteľností, výstavbu nových nehnuteľností (napr. chaty, atď. ..), kúpu pozemku a iné. Hypotekárne úvery pre podnikateľské účely sú určené predovšetkým na výstavbu nájomných domov, administratívnych budov, podnikateľských priestorov, projektov vyhovujúcich podmienkam hypotekárneho úverovania, na zakúpenie pozemku. V slovenskom zákonodarstve sú separátne definované tzv. úvery komunálne, ktoré z hľadiska právnej podstaty majú rovnaký charakter ako úvery hypotekárne. Rozdiel je v podstate len v účelovosti ich použitia - sú určené na financovanie verejnoprospešných stavieb ako napr. na financovanie bytových domov, objektov služieb, iných objektov financovaných obcami.
- banka poskytuje hypotekárny alebo komunálny úver fyzickým osobám - občanom, podnikateľským subjektom, samosprávnym orgánom - obciam. Podnikateľské subjekty sú právnické osoby, ktoré vykonávajú podnikateľskú činnosť tak, ako to vymedzuje § 2 Obchodného zákonníka (zapísaním v obchodnom registri, podnikaním na základe živnostenského oprávnenia, podnikaním na základe iného než živnostenského oprávnenia podľa osobitných predpisov, vykonávaním poľnohospodárskej výroby a sú zapísaní do evidencie podľa osobitného predpisu).
- významnou črtou hypotekárnych úverov je zabezpečenie ich splácania vytvorením záložného práva k nehnuteľnosti. V tejto súvislosti vyvstáva otázka, aký druh nehnuteľnosti bude banka akceptovať ako nehnuteľnosť vhodnú na zabezpečenie úveru. Do úvahy pripadajú nasledovné, tzv. "hypotekovateľné" nehnuteľnosti: stavebný pozemok, rodinný dom, bytový (nájomný) dom, byt v osobnom vlastníctve a iné nehnuteľnosti (garáže, chaty). Zatiaľ nebude možné poskytnúť úver v prípade, ak klient nemá k dispozícii nehnuteľnosť a chce hypotekárny úver použiť na výstavbu napr. rodinného domu. Podľa Občianskeho zákonníka sú nehnuteľnosťou pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom. Pozemky majú vždy charakter nehnuteľnosti, bez ohľadu na ich výmeru a určenie (napr. pozemky zastavané, nezastavané, iné ...), ktorých súčasťou sú aj trvalé porasty. Podľa zákonného ustanovenia za stavbu sa považujú všetky stavby bez zreteľa na ich stavebnotechnické vyhotovenie, účel a dobu trvania. Byty a nebytové priestory, tvoriace samostatný predmet občianskoprávných vzťahov sa v rozsahu pôsobnosti zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z. považujú za samostatné nehnuteľné veci.

Rozhodujúcim momentom kvality a bezpečnosti hypoobchodov je ocenenie nehnuteľnosti. V súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o bankách jednoznačne vyplýva, že banka je viazané len vlastným ocenením s prihliadnutím na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníčkovi. Hodnota nehnuteľnosti, ktorá je smerodajná pre úver, je taká hodnota, za ktorú je možné nehnuteľnosť prediť, alebo za ktorú by sa predávala obvykle taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť v danom čase a na danom mieste. Pritom sa zvyžujú všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na cenu. Do úvahy sa musia brať podmienky na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami. Pre účely stanovenia ceny obvyklej sa bude vyhádzať z hodnôt nehnuteľnosti, ktoré je možné určiť známymi postupmi a opierať sa o platné predpisy o oceňovaní a jednotlivé postupy použiť primerane. Pre vyhotovenie znaleckého a odborného posudku na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zabezpečenia úveru, sú potrebné tieto podklady: výpis z katastra nehnuteľností, kópia snímky z katastrálnej mapy, resp. geometrický plán, výkresová dokumentácia skutočného vyhotovenia, užívacie povolenie, dokumentácia o realizovaných zmenách, rekonštrukcia, modernizácia, ..., zmluvy o správe majetku, nájomné zmluvy, zmluvy o službách, poisťné zmluvy (poistenie nehnuteľnosti), daňové priznanie (k dani z nehnuteľnosti), výsledky miestnej obhliadky, súvaha a výkaz zisku a strát, iné podklady.

- čerpanie úveru je podmienené charakterom úverovaného objektu a druhom úveru, pričom môže ísť o čerpanie jednorázové alebo postupné. Lehota splatnosti je najmenej 5 rokov, konkrétna lehota splatnosti bude závisieť na dohode banky s klientom v závislosti na jeho finančnej pozícii. Splácanie úveru -konštantnými mesačnými splátkami, tzv. anuitami.
- v dôsledku už spomenutých problémov banky sú nútené venovať mimoriadnu pozornosť ohodnocovaniu finančnej pozície klienta - bonity klienta. Ratingové metódy si banky spracovávajú samostatne a podľa ohodnotenia bonity klienta sa rozhodnú pre poskytovanie úveru či odmietnutie žiadosti o úver. Pri rozhodovaní o poskytnutí úveru sú rozhodujúce predovšetkým návratnosť úveru, jeho zabezpečenie, dodržanie účelovosti a efektívnosti obchodu.

Jedinou bankou, ktorá obdržala povolenie na realizáciu hypotekárnych obchodov, je v súčasnosti Všeobecná úverová banka. S praktickou činnosťou začala koncom októbra, presne 27.10.1997. Potenciálny záujem je značným čo možno dokumentovať na údajoch o počte žiadateľov a na objeme úverov k 10.11.1997. Banka k uvedenému termínu poskytla celkom 1 153 klientom informácie o hypotekárnom úvere, z toho 900 nepodnikateľom a 253 podnikateľom. Banka vydala 72 žiadostí, z toho 33 nepodnikateľom a 39 podnikateľom. Klienti predložili 4 žiadosti, z toho traja nepodnikatelia a jeden podnikateľ. Požadovaná suma úverov informujúcich sa žiadateľov dosiahla 1 232 671 tis. Sk, z toho 368 831 tis. Sk nepodnikatelia a 863 840 tis. Sk podnikatelia. Požadovaný objem úverov na bankou vydané žiadosti o úver dosiahol výšku 231 200 tis. Sk, z toho nepodnikatelia 55 700 tis. Sk a

podnikatelia 175 500 tis. Sk. Požadovaná suma úverov pripadajúca na predloženie žiadosti o úver dosiahla k uvedenému dátumu 13 380 tis. Sk, z toho nepodnikatelia 1 380 tis. Sk a podnikatelia 12 000 tis. Sk.

Schéma è.1

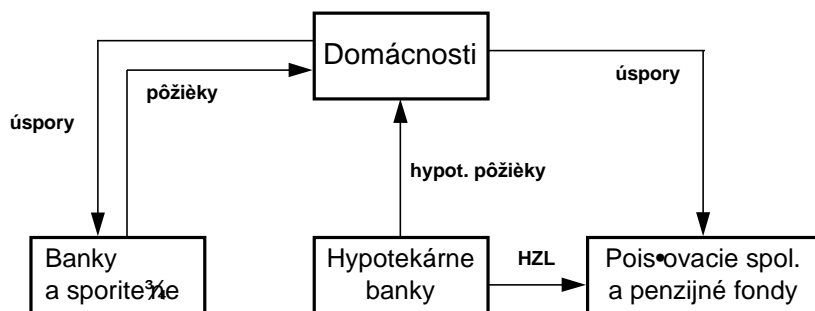
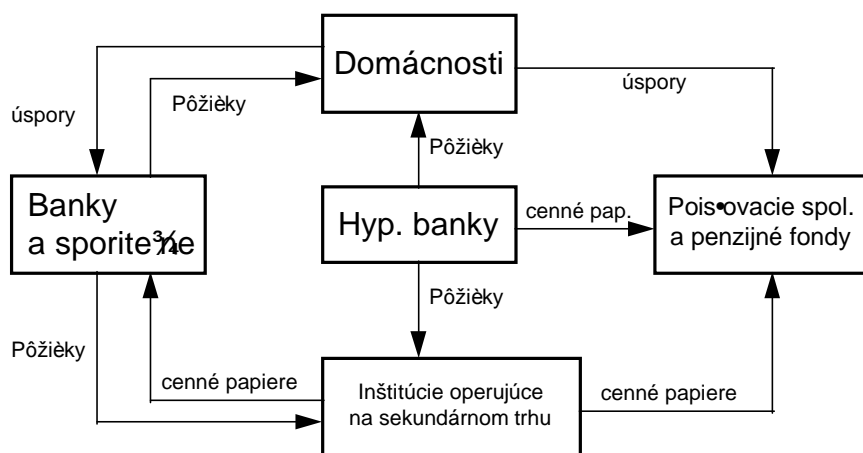


Schéma è.2



Základné charakteristiky hypotekárneho úveru a HZL

Hypotekárny úver	Hypotekárny záložný list
<p><u>hypotekárny úver je:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – dlhodobý úver s lehotou splatnosti min. 5 rokov – reálne zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti – účelovo určený na nákup, výstavbu, rekonštrukciu a údržbu tuzemských nehnuteľností – financovaný (refinancovaný) prostredníctvom vydávania a predaja HZL • poskytovať HÚ (re)financované horeuvedeným spôsobom môžu iba tie banky, ktoré získajú povolenie na ich realizáciu • koeficient miery bezpečnosti, krytia HÚ nehnuteľnosťami je zákonne stanovený na 0,6 (resp. pomer úveru k hodnote (cene) nehnuteľnosti je 60 %) • hodnotu nehnuteľnosti určí licencovaná banka na základe celkového posúdenia nehnuteľností • HÚ nesmie byť zabezpečený nehnuteľnosťou, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby, resp. nesmie existovať obmedzenie prevodu nehnuteľnosti • 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, kom. obligácií vydaných inou bankou, pokl. poukážok NBS, ŠPP • zoznam a rozsah HÚ, ktoré slúžia na krytie HZL musí banka evidovať vo svojom registri hypoték • NBS po dohode s MF na návrh banky vymenováva hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ktorého úlohou je vykonávať dozor nad hypotekárnymi obchodmi 	<p><u>hypotekárny záložný list (HZL):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – je osobitný, verejne obchodovateľný dlhopis – názov je chránený zákonom, tento dlhopis musí mať označenie “hypotekárny záložný list” – menovitá hodnota, vrátane výnosov, je krytá pohľadávkami z HÚ – zdroje získané z predaja HZL sú účelovo určené na (re)financovanie hypotekárnych úverov • HZL môžu vydávať tie banky, ktoré získajú povolenie na vykonávanie hypotekárnych obchodov • princíp krytia - tzv. riadne krytie - na krytie vydaných HZL možno použiť len pohľadávky z HÚ, ktoré nepresahujú 60 % hodnoty založenej nehnuteľnosti; tzv. náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami (vklady v NBS, pokladničné poukážky NBS, vklady v bankách, hotovosť, štátne dlhopisy, ŠPP, HZL, komunálne obligácie vydané inými bankami) • dočasné hypotekárne záložné listy môže banka emitovať do šiestich mesiacov po nadobudnutí právoplatnosti povolenia na vykonávanie hypoobchodov na základe rozhodnutia valného zhromaždenia do výšky 50 % základného imania banky, pričom je povinná do 1 roka od ich emitovania vymeniť ich za HZL definované vyššie