



FINANCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ

7



Základné pojmy

Pojem: Úver

Úverom v zmysle Obchodného zákonníka sa rozumie poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľa v prospech dlžníka s podmienkou, že dlžník sa zaväzuje poskytnuté prostriedky vrátiť podľa dohodnutých zmluvných podmienok. Podľa Zákona o bankách je úverom dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov v akejkolvek forme.

Pojem: Úrok

Úrok je pojem, pod ktorým sa rozumie zmluvne stanovená **odmena (cena)** za požičanie peňažných prostriedkov veriteľa dlžníkovi.

Pojem: Úroková sadzba

Úroková sadzba alebo úroková miera je sadzba, ktorá určuje výšku úroku splácanú dlžníkom veriteľovi ako odmenu za (dočasné) poskytnutie finančných prostriedkov, či akýchkoľvek iných aktív. Ide vlastne o **cenu peňazí vyjadrenú v percentách**.

Fixná úroková sadzba na úvere je úroková sadzba, ktorá sa **počas doby fixácie nemení**, pričom obdobie fixácie vzniká na základe dohody medzi klientom a bankou.

Variabilná úroková sadzba je úroková sadzba, ktorej výška sa počas trvania úveru mení v závislosti od trhových podmienok. Najčastejšie sa variabilná úroková sadzba prispôbuje zmenám základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky a sadzbám, za ktorých si banky požičiavajú medzi sebou.

Pojem: Istina

Celková požičaná suma peňazí, z ktorej banka počíta výšku úrokov a každou uhradenou splátkou sa znižuje.

Pojem: Ročná percentuálna miera nákladov (RPMN)

Priemerná ročná percentuálna miera nákladov vyjadruje **celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom v danom roku**. Ide teda o všetky **náklady vrátane úroku a poplatkov**. Označuje sa skratkou RPMN a povinne sa musí uvádzať pri spotrebiteľských úveroch a úveroch na bývanie. Do výpočtu RPMN sa nezahrňujú poplatky za prevod peňažných prostriedkov.

Pojem: Anuitná splátka

Skladá sa zo **splátky úroku a splátky istiny** a je uhrádzaná v stanovenom termíne. Anuitná splátka zostáva počas celej doby splácania/fixácie rovnaká – nemení sa. Plynule sa však mení výška a pomer istiny a úroku.

Na začiatku úverového vzťahu väčší podiel celej splátky bude tvoriť úrok a naopak na konci bude väčší podiel splátky predstavovať istina, čiže každou ďalšou splátkou sa úrok znižuje a istina sa zvyšuje. Úrok a istina sa platia v pravidelných časových intervaloch, najčastejšie mesačne počas celej platnosti úveru.

Vznik zmluvy o úvere

Vznik zmluvy o úvere je kľúčovým momentom v rámci úverového vzťahu. Zmluve o úvere štandardne predchádza žiadosť dlžníka o poskytnutie peňažných prostriedkov, ktorú predkladá dlžník veriteľovi.

Zmluva o úvere a jej základné charakteristiky:

- dohoda medzi veriteľom a dlžníkom o obsahu a forme
- nemusí byť zo zákona písomná forma
- vždy dve zmluvné strany – **veriteľ a dlžník**
- na strane veriteľa štandardne len jeden účastník (napr. banka, finančná inštitúcia)
- na strane dlžníka môže byť niekoľko účastníkov, ak je viacero dlžníkov, všetci zodpovedajú spoločne a nerozdielne, tzn. veriteľ môže požadovať splnenie celého dlhu od ktoréhokoľvek z nich a ak dlh splní jeden z nich, povinnosť ostatných zanikne

Povinnosti na strane dlžníka

- Poskytnutie pravdivých informácií veriteľovi o schopnosti splácať úver (bonita)
- Splácanie úveru riadne a včas
- Platenie prípadného úroku z omeškania
- Predčasné splatenie úveru v prípade nedodržania zmluvných podmienok
- Preukázanie účelu použitia finančných prostriedkov (pri účelových úveroch)
- Informovanie banky o zmene vo finančných pomeroch (bonite)
- Právo na odstúpenie od zmluvy o spotrebiteľskom úvere a úvere na bývanie bez uvedenia dôvodu do 14 kalendárnych dní odo dňa uzavretia zmluvy o úvere
- Právo na predčasné splatenie úveru – písomná dohoda medzi klientom a bankou o uhradení nesplatennej časti úverovej pohľadávky, skôr ako bol zmluvne dohodnutý termín splatnosti úveru

Povinnosti na strane veriteľa

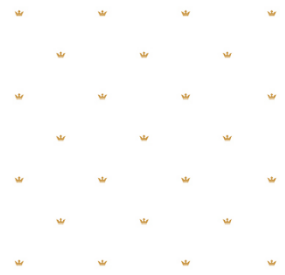
- Poskytnutie úverovej sumy riadne a včas na základe uzatvorenej Zmluvy o úvere
- Dodržiavanie dohodnutej výšky úrokovej sadzby
- Právo na odstúpenie od zmluvy v prípade nedodržania podmienok na strane dlžníka
- Právo na náhradu nákladov pri predčasnom splatení

Financovanie kúpy nehnuteľnosti je riadené nasledovnými právnymi úpravami: podľa

1. ustanovení **Obchodného a Občianskeho zákonníka**,
2. zákona č. **90/2016** Z.z. o úveroch na bývanie,
3. zákona č. **483/2001** Z.z. o bankách,
4. zákona **129/2010** Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov
5. príslušných opatrení vydaných Národnou bankou Slovenska.

Ide o strednodobý a dlhodobý účelový úver (na nadobudnutie nehnuteľnosti a refinancovanie skôr poskytnutých úverov) a strednodobý úver bez sledovania účelu použitia (bezüčelový úver).

Definícia produktu



Hypotekárny úver (poskytoval sa do 31.12.2017)

Ide o 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. Záložné právo sa registruje v katastri nehnuteľností, ktorý zapíše ťarchu v prospech banky na liste vlastníctva v časti C – Ťarchy.

Úver na bývanie

V dnešnej dobe banky poskytujú iné typy úverov na bývanie, ktoré sú zaručené nehnuteľnosťou alebo spotrebné úvery, ktoré možno použiť na čokoľvek bez dokladovania použitia.

S cieľom zvýšiť ochranu spotrebiteľa v súvislosti s poskytovaním **úverov na bývanie** bola v rámci legislatívnej úpravy Slovenskej republiky implementovaná smernica Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ zo 4. februára 2014 o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie. Uvedená smernica bola v slovenskom právnom poriadku zapracovaná v zákone č. 90/2016 o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Úverom na bývanie sú podľa Zákona o bankách aj niektoré stavebné úvery.

Podľa zákona o bankách č. 483/2001 § 122ya, od 1. januára 2018 nie je možné uzavrieť zmluvy o hypotekárnom úvere a ani zmluvy o komunálnom úvere, nakoľko od 1. januára 2018 nie je možné vydávať hypotekárne záložné listy, ani komunálne obligácie.

Definícia úveru na bývanie

Úverom na bývanie na účely tohto zákona je **dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov** veriteľom spotrebiteľovi **na základe zmluvy o úvere na bývanie** vo forme úveru:

1. ktorá je zabezpečená **záložným právom k nehnuteľnosti**, bytu alebo nebytovému priestoru a to aj rozostavanej, alebo ktorá je zabezpečená iným právom týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti,
2. ktorá je **účelovo určená k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti** určenej na bývanie, a to na základe nadobudnutia alebo zachovania vlastníckeho práva k pozemku alebo k existujúcej nehnuteľnosti určenej na bývanie, výstavby nehnuteľnosti určenej na bývanie, bez ohľadu na predmet záložného práva alebo iného zabezpečujúceho práva, alebo
3. ktorá je účelovo určená na vyplatenie úveru uvedeného v predchádzajúcich bodoch.

Základné pojmy súvisiace s úverom zabezpečeným nehnuteľnosťou

Pojem: Hodnota nehnuteľnosti

Hodnotu nehnuteľnosti určí banka na základe **celkového posúdenia nehnuteľnosti**. Pri určení tejto hodnoty môže banka prihliadať iba na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a možný výnos, ktorý môže nehnuteľnosť pri riadnom hospodárení dlhodobo poskytovať jej vlastníčkovi. Pri nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti, banka vždy zníži hodnotu tejto

nehnutelnosti o výšku pohľadávky, na zabezpečenie ktorej slúži toto záložné právo alebo obmedzenie prevodu nehnuteľnosti.

Pojem: Znalecký posudok

Ide o **stanovenie hodnoty nehnuteľnosti znalcom**, ktorú banka môže akceptovať, prípadne môže hodnotu určenú znalcom upraviť na základe vlastného rozhodnutia. Banka je povinná zabezpečiť obozretné posúdenie hodnoty založenej nehnuteľnosti.

Pojem: Úroková sadzba pri zabezpečenom úvere

Keďže vývoj výšky úrokovej sadzby podlieha rôznym faktorom, ako je napr. inflácia či ďalšie iné skutočnosti, je pri zabezpečenom úvere štandardné úrokovú sadzbu **fixovať** – teda stanoviť ju **v pevnej a nemennej výške** na určité obdobie. Klient si tak môže byť istý, že určité obdobie sa výška jeho splátky nebude meniť a môže si tak naplánovať svoje výdavky na dlhšie obdobie vopred.

Táto fixácia sa používa na rôzne obdobie splácania úveru a to **od jedného roka až po desať** a viac. Vo všeobecnosti však platí, že čím je fixácia dlhšia, tým je jej úroková sadzba vyššia – môže sa teda meniť v závislosti od fixácie.

Zabezpečený úver s fixnou úrokovou sadzbou je pre klienta výhodný, keď rastú úrokové sadzby z dlhodobých úverov.

Pojem: Objekt úveru

Objekt úveru pri zabezpečenom úvere je **tuzemská nehnuteľnosť**, ktorej nadobudnutie, zmena, úprava alebo dokončenie je financované úplne alebo z časti z úveru.

Pojem: List vlastníctva

Obsahuje okrem zoznamu tiarch (napr. záložné právo) aj **majetkovú podstatu a zoznam vlastníkov**. Na liste vlastníctva pri zakladanej nehnuteľnosti **nie je možné akceptovať vecné bremeno právo dožitia**.

Pojem: Záložca

Záložcom pri zabezpečenom úvere je **vlastník nehnuteľnosti**, ktorý zriadením záložného práva k svojej nehnuteľnosti v prospech banky zabezpečuje záväzok dlžníka z úverovej zmluvy.

Pojem: Záložné právo pri zabezpečenom úvere

Záložné právo (označované tiež ťarcha) je vecným právom k cudzej veci. Slúži na zabezpečenie úveru tak, že **v prípade jeho nesplácania je banka oprávnená domáhať sa uspokojenia z veci založenej, predat ju a peniaze do výšky nesplatennej časti úveru si ponechať**. Zabezpečený úver nemusí byť zabezpečený tou nehnuteľnosťou, na ktorú si úver klient berie.

Záložné právo pri zabezpečenom úvere sa zapisuje na list vlastníctva k založenej nehnuteľnosti.

Pojem: Vznik záložného práva

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávok banky **vzniká vkladom do katastra nehnuteľností** (úkon Katastrálneho úradu, ktorým vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnosti) **na základe návrhu banky a vlastníka** nehnuteľnosti. Postavenie záložného veriteľa má banka.

Pojem: Záložná zmluva

Okrem vkladu do katastra nehnuteľností podpisuje klient s bankou záložnú zmluvu, to je písomná **dohoda medzi záložným veriteľom (bankou) a záložcom (vlastníkom nehnuteľnosti)**, na základe ktorej sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľný majetok (zabezpečenie úveru).

Pojem: Zánik záložného práva

Záložné právo k nehnuteľnosti zriadené na zabezpečenie pohľadávok zo zabezpečeného úveru **zaniká splatením tohto úveru aj s príslušenstvom**. Potvrdenie o zániku záložného práva resp. súhlas banky s jeho zmenou sa nazýva **kvitancia**.

Pojem: Lehota splatnosti úveru

Lehota splatnosti úveru je doba, počas ktorej dlžník spláca úver formou pravidelných anuitných splátok. Dlžník je oprávnený písomne požiadať banku o predčasné splatenie pohľadávky. **Dlžník môže predčasne splatiť pohľadávku** alebo jej časť, ak písomne požiada banku o splatenie a zaplatí banke poplatok za predčasné splatenie úveru stanovený podľa sadzobníka.

Pojem: Čerpanie zabezpečeného úveru

Klient môže čerpať zabezpečený úver podľa potreby:

- jednorázovo
- alebo po častiach (v tranžiach)

Po podpise úverovej dokumentácie musí žiadateľ banke predložiť **dokumenty**, ktoré sú **nevyhnutné na čerpanie** (uvolnenie) peňazí zo zabezpečeného úveru. V prípade štandardnej kúpy nehnuteľnosti je spravidla k žiadosti o čerpanie zabezpečeného úveru potrebné priložiť banke najmä tieto dokumenty:

- **návrh na vklad záložného práva potvrdený katastrálnym úradom** o jeho prijatí (pečiatka podateľne) a výpis z listu vlastníctva s **vyznačenou plombou**, ktorá potvrdzuje začaté katastrálne konanie o zápise záložného práva alebo **výpis z listu vlastníctva**, z ktorého vyplýva právoplatne **zapísané záložné právo** v prospech hypotekárnej banky,
- **kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s úradne osvedčenými podpismi predávajúcich** a s uvedením čísla bankového účtu, na ktorý má hypotekárna banka previesť peniaze predávajúcemu (ak neboli banke predložené pred podpisom úverovej zmluvy),
- ak bola časť kúpnej ceny zaplatená z vlastných prostriedkov kupujúceho, tak **potvrdenie predávajúceho**, že došlo **k splateniu tejto časti kúpnej ceny**,
- **poistná zmluva** (poistenie nehnuteľnosti najmä pre prípad živelným pohrôm) s potvrdením poisťovne o **vinkulácii poistného plnenia** v prospech hypotekárnej banky
- iné dokumenty podľa požiadaviek jednotlivých bánk

Základné podmienky poskytnutia úveru na bývanie

O poskytnutie úveru na bývanie (ďalej len „úver“), môže banku požiadať jeden alebo viacerí žiadatelia (ďalej len „žiadateľ“), ak spĺňajú nasledovné podmienky:

- a) **Vek** – žiadateľ dosiahol plnoletosť podľa právneho poriadku štátu, ktorého je štátnym občanom,
- b) **Spôsobilosť** na právne úkony,
- c) Žiadateľ má postavenie **konečného spotrebiteľa**, t.j. konečného užívateľa poskytnutých prostriedkov z úveru,
- d) **Trvalý pobyt alebo prechodný pobyt v Slovenskej republike**, alebo v členskom štáte Európskej únie alebo v štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore (túto podmienku upravuje podrobne metodika každej banky)
- e) **Preukázateľný a preskúmateľný príjem** podľa nariadení Národnej banky Slovenska a podľa metodických podmienok jednotlivých bánk.

Základnými obchodnými podmienkami pre poskytnutie úveru na bývanie sú:

1. **Preukázanie schopnosti žiadateľa o úver tento úver riadne splácať** v zmysle požiadaviek banky, to znamená kladné posúdenie úverovej bonity žiadateľa zo strany banky, schopnosť žiadateľa o úver tento úver riadne splácať. Banka na základe predložených dokladov preskúma príjmy a výdavky žiadateľa. Návratnosť úveru banka posudzuje na základe skóringovej analýzy všetkých žiadateľov vstupujúcich do úverového vzťahu. Banky majú v rámci svojej politiky a metodiky rôzne požiadavky na určenie bonity klienta a tieto požiadavky banka v čase mení a upravuje a sú predmetom výlučne úverovej politiky banky.
2. **Preukázanie schopnosti žiadateľa o úver tento úver zabezpečiť tuzemským nehnuteľným majetkom alebo aj ďalším zabezpečením** podľa požiadaviek Banky. Zabezpečenie nehnuteľnosťou je základné zabezpečenie úveru na bývanie.

Pri posudzovaní schopnosti žiadateľa splácať úver na bývanie banka zohľadňuje najmä schopnosť žiadateľa dodržať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie a potrebné a primerané skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť žiadateľa splácať úver na bývanie počas celej doby trvania zmluvy.

Žiadateľ o úver berie na vedomie, že banka nahliadne do registra alebo do databázy **podľa § 12 odst. 1 Zákona o úveroch na bývanie** alebo do obdobnej databázy v inom členskom štáte a poskytne úver na bývanie žiadateľovi, len ak je žiadateľ schopný dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o úvere na bývanie.

Informácie na účely posúdenia schopnosti žiadateľa splácať úver na bývanie získava banka z interných alebo hodnoverných externých zdrojov (najmä register bankových a nebankových úverov), od žiadateľa, ale aj od finančného agenta sprostredkujúceho daný úver do banky.

Banka postupuje tak, aby informácie o príjmoch žiadateľa na účel posúdenia schopnosti splácať úver na bývanie boli dokladované alebo overené prostredníctvom interného zdroja alebo hodnoverného externého zdroje, ktorý je nezávislý od žiadateľa (napríklad overenie príjmu v Sociálnej poisťovni, na daňovom úrade a pod).

Banka môže poskytnúť úver na bývanie, ak parametre úveru sú v súlade s nasledovnými limitmi, ktoré stanovuje Národná banka Slovenska svojimi opatreniami v **politike obozretnosti**, a ktoré si stanovuje individuálne nad tieto určené limity aj samotná banka:

- a) Limit pre **ukazovateľ schopnosti žiadateľa splácať úver na bývanie** (ukazovateľ DSTI), ktorý určuje minimálnu potrebnú finančnú rezervu z príjmu žiadateľa (v súčasnosti je to **40%** z čistého príjmu žiadateľa nemôže byť úverovaných).
- b) Limit pre ukazovateľ **zabezpečenie úveru na bývanie** – tzv. LTV Loan-to-Value (banka zisťuje výšku ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie ako podiel výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, ktorou je založený úver). Banka poskytuje spravidla úvery do 80% hodnoty nehnuteľnosti, úvery nad 80% maximálne však do 90% sú riadené špeciálnym režimom a sú považované za rizikovejšie, banky ich spravidla úročia vyššiou úrokovou sadzbou. Banky majú obmedzené kvartálne limity pre poskytnutie úverov nad 80LTV. Úvery nad 90LTV už banky nemôžu poskytovať vôbec.
- c) Limit **maximálnej výšky úverovej angažovanosti** žiadateľa tzv. DTI Debt-to-Income (celková zadlženosť žiadateľa o úver, t.j. súčet všetkých splátok úverov, nemôže prekročiť **osemnásobok** ročného príjmu žiadateľa).

- d) Limit **stres test** – banka schvaľuje klienta pri vyššej úrokovej sadzbe (v súčasnosti je to navýšenie úrokovej sadzby **+2%**), ako reálne poskytne klientovi v úverovej zmluve. Ide o posúdenie schopnosti splácať úver aj po skončení fixovanej úrokovej sadzby, za predpokladu zvyšovania úrokovej sadzby v budúcnosti.

Banka pri schvaľovaní žiadosti o akýkoľvek úverový produkt používa a pravidelne prehodnocuje svoj systém ako posudzuje **schopnosť žiadateľa splácať úver**, ako základné kritérium pri schvaľovaní žiadosti o úver. Banka posudzuje najmä tieto položky:

1. príjem žiadateľa,
2. náklady na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných potrieb žiadateľa (tieto náklady si banky stanovujú individuálne, minimum určuje Štatistický úrad ako životné minimum, vyhlasuje ho každoročne),
3. výška splátky poskytovaného úveru na bývanie,
4. existujúce peňažné záväzky znižujúce príjem žiadateľa,
5. finančná rezerva, ktorá sa vypočítava z príjmu žiadateľa ako suma z jeho čistého príjmu, ktorá nemôže byť zaťažená žiadnym typom úverovania (minimálnu výšku tejto rezervy stanovuje svojimi opatreniami Národná banka Slovenska, v súčasnosti je to 40%).

Banka musí zároveň posudzovať **celkovú finančnú situáciu žiadateľa o úver**, t.j. posudzuje už existujúce úvery, a to výšku spotrebných úverov, nebankových úverov, výšky celkových limitov na kreditných kartách a výšku limitu povoleného prečerpania na bežnom účte žiadateľa. Všetky tieto skôr poskytnuté úvery spolu s novým úverom nemôžu presiahnuť 8-násobok ročného príjmu žiadateľa/žiadateľov.

Banka nesmie posudzovať schopnosť žiadateľa splácať úver na bývanie len na základe toho, že hodnota založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie presahuje výšku poskytovaného úveru na bývanie alebo za predpokladu, že sa táto hodnota zvýši.

Žiadateľ podpisom žiadosti o akýkoľvek úverový produkt dáva banke súhlas na overenie jeho platobnej disciplíny.

Credit Bureau (úverový register) sa stal štandardným **nástrojom znižovania úverového rizika** vo všetkých krajinách s vyspelou ekonomikou. Jeho vznik je prospešný nielen pre banky, ale aj pre občana. Dostatok informácií vedie k skvalitneniu vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom.

Informácie z registra o **platobnej morálke, dôveryhodnosti klienta** (pozitívne aj negatívne) vedú k urýchleniu procesu posudzovania žiadosti o úver. Bankám sa znižuje prácnosť a náklady spojené s poskytovaním úverov, čo môže znamenať zvýšenie celkovej sumy kontraktov a zaistenie rýchlejšieho prístupu klientov k službám.

Do Spoločného registra bankových informácií (SRBI) majú prístup len banky zapojené do registra SRBI a dotknutý klient.

Komplexné služby súvisiace so zabezpečením spracovania údajov a prevádzky SRBI **vykonáva spoločnosť CRIF – Slovak Banking Credit Bureau, s.r.o.**, ktorá vznikla 14.11.2003. Jedinými vlastníkami sú slovenské banky:

- Slovenská sporiteľňa, a.s.,
- Všeobecná úverová banka, a.s. a
- Tatra banka, a.s.

SRBI si banky vytvorili za účelom uzatvárania a vykonávania obchodov s klientmi a za účelom preverovania:

- bonity,
- dôveryhodnosti,
- platobnej disciplíny ich klientov – fyzických osôb.

Aby sa mohla banka dotazovať do Spoločného registra bankových informácií, **potrebuje písomný súhlas žiadateľa o úver**, príp. inej osoby vstupujúcej do úverového vzťahu – spoludlžníka a ručiteľa.

V Spoločnom registri bankových informácií sú informácie o:

- povolenom prečerpaní,
- kreditných kartách,
- spotrebiteľských úveroch,
- hypotekárnych úveroch a úveroch na bývanie.

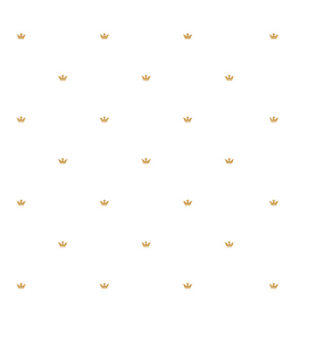
Druhy registrov

Registre významným spôsobom prispievajú k zníženiu rizika pre poskytovateľov úverov. Poskytovatelia úverov môžu vďaka registrom obozretne vykonávať svoju podnikateľskú činnosť a získavať širokú škálu informácií o potenciálnych klientoch, ktoré významne ovplyvňujú ich rozhodnutie o poskytnutí úveru alebo pôžičky.

- **Spoločný register bankových informácií (SRBI)** – Informácie o platobnej morálke, dôveryhodnosti klienta. Účastníkmi spoločného registra bankových informácií môžu byť všetky banky pôsobiace na slovenskom trhu.
- **Nebankový register klientských informácií (NRKI)** – Preverovania bonity, dôveryhodnosti a platobnej disciplíny klientov – fyzických osôb. Získava a zhromažďuje údaje od nebankových finančných inštitúcií a zabezpečuje ich spracovanie v Nebankovom registri klientských informácií.
- **SOLUS** – Cieľom registra je v rámci tzv. zodpovedného úverovania prispievať k prevencii predlžovania klientov, k prevencii rastu počtu dlžníkov v omeškaní, k zvyšovaniu vymáhateľnosti súčasných dlhov po splatnosti a znižovať potenciálne finančné straty veriteľov. Register slúži na ochranu leasingu, úverov a ďalších vybraných služieb poskytovaných spotrebiteľom
- **Univerzálny register SR** – Komerčný kreditný register neplatičov prevádzkovaný pod názvom Univerzálny register SR (UR SR). Informácie do Univerzálneho registra SR dodávajú komerčné spoločnosti, ale aj štátne inštitúcie. Univerzálny register SR zároveň slúži aj ako "black list" leasingových spoločností a poisťovní. Okrem informácií o dlžníkoch poskytuje UR SR aj informácie zo súdov, o konkurzoch, likvidáciách, záložných právach, dobrovoľných dražbách, dotáciách, o majetku, rating subjektu na základe jeho platobnej disciplíny, výročné správy, kontakt, atď.
- **Centrálny register dlžníkov Slovenskej republiky a občianskych združení** – Centrálny register dlžníkov je najväčším národným a nadnárodným bankovým a nebankovým informačným systémom, ktorý umožňuje vyhľadávať nesplatené záväzky osôb a ekonomických subjektov. Sprostredkováva zobrazenie údajov vedených v jednotlivých členských registroch štátnej správy, registre klientských informácií a rôzne databázy súkromných subjektov a pod. Centrálny register dlžníkov zaisťuje tu najdokonalejšiu kontrolu a prevenciu pred vznikom dlhu a u neplatičov výrazne zvyšuje vymáhateľnosť neuhradených pohľadávok.
- **Register bankových úverov a záruk** – Ide o register, ktorý spravuje informácie z bánk o úveroch a zárukách poskytnutých právnickým osobám podnikateľom, ako aj fyzickým osobám podnikateľom – živnostníkom, je vedený NBS.

Účely úveru na bývanie

1. Nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti
typy nadobudnutia:
 - a) Kúpa nehnuteľnosti
 - b) Zámena nehnuteľnosti

- 
- c) Výstavba alebo zmena dokončenej stavby
 - d) Údržba nehnuteľnosti
 - e) Vysporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva manželov
 - f) Vysporiadanie dedičstva
2. Refinancovanie skôr poskytnutého úveru/úverov zabezpečených aj nezabezpečených nehnuteľnosťou
 3. Bez dokladovania účelu

Výška úveru na bývanie

Minimálne v zmysle zákona: 4.000 EUR, ale zároveň si túto minimálnu výšku môže banka určiť vyššiu, podľa svojej metodiky.

Maximálne: podľa podmienok stanovených bankou a príslušnou legislatívou, banka si stanovuje maximálne LTV pre jednotlivý typy účelu úveru (LTV – Loan to value – vyjadrenie pomeru výšky úveru k hodnote zabezpečenej nehnuteľnosti). Banky si zároveň vo svojej metodike môžu určiť maximálnu výšku poskytovaného typu úveru, ale napríklad aj maximálny počet úverov istého typu pre jedného klienta.

Doba splatnosti úveru

Minimálne: 4 roky

Maximálne: 30 rokov v závislosti od veku žiadateľa o úver, zároveň však maximálne do 65 roku veku žiadateľa, prípadne do 70 roku veku podľa výnimkovej politiky samotnej banky.

Zabezpečenie úveru:

Zriadením záložného práva na nehnuteľnosť, ktorá sa nachádza na území SR a zároveň musí ísť o nehnuteľnosť:

- Zapísaná na liste vlastníctva
- Právny a skutkový stav nehnuteľnosti je v zhode
- S vysporiadanou prístupovou cestou
- Vlastníkom môže byť aj iná fyzická osoba ako je žiadateľ o úver

Stavebné sporenie a úvery od Stavebnej sporiteľne

Princíp stavebného sporenia

Zabezpečenie bývania prostredníctvom spoločného úsilia. Členovia sporiteľne = sporitelia poskytovali vklady do spoločného fondu, čím pribúdali peniaze oveľa rýchlejšie. Z tohto fondu sa potom, po nasporení určitej sumy, poskytovali prostriedky na výstavbu domov jednotlivým členom. Myšlienka svojpomoci a solidarity zaistila prístup k dlhodobému financovaniu pre takmer všetky vrstvy obyvateľstva, čím zo stavebného sporenia v minulosti spravila jeden z najžiadanejších finančných produktov na podporu financovania bývania, so stále rastúcim záujmom.

Po prijatí zákona č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení, poskytuje svoje služby Prvá stavebná sporiteľňa. K nej sa pridala Wüstenrot stavebná sporiteľňa a ČSOB stavebná sporiteľňa.

Stavebné sporenie je teda finančný produkt, ktorý formou zvýhodnených podmienok spája sporenie s možnosťou čerpania úveru, na riešenie bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním – kúpa, rekonštrukcia, modernizácia. Použitie prostriedkov stavebného sporenia na vyššie uvedené účely musí stavebný sporiteľ zdokladovať v zmysle zákona NR SR č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení, v znení neskorších predpisov, prostredníctvom dokladov účelového použitia.

Štát v snahe motivovať občanov k sporeniu a následnému využitiu týchto prostriedkov na aktívne riešenie bytových potrieb vypláca sporiteľom **Štátnu prémie**, ktorá je určovaná každoročne v zákone o štátnom rozpočte. Ide o **účelový príspevok, ktorým štát podporuje stavebné sporenie**. Poskytuje sa stavebnému sporiteľovi každoročne, počas trvania sporenia. Štátna prémie sa poskytuje na jednu prémiovú zvýhodnenú zmluvu o stavebnom sporení – je viazaná na rodné číslo sporiteľa. V prípade, že stavebnému sporiteľovi – fyzickej osobe bude poskytnutý v predchádzajúcom kalendárnom roku medziúver, automaticky stratí nárok na štátnu prémie na všetkých jeho zmluvách o stavebnom sporení vo všetkých stavebných sporiteľniach.

Základným princípom stavebného sporenia je, že stavebný sporiteľ si svojimi vkladmi, úrokmi a štátnou prémieou nasporí časť prostriedkov, ktoré potrebuje na zlepšenie svojho bývania a druhú časť môže získať ako výhodný stavebný úver.

Klienti by si mali zakladať stavebné sporenie vtedy, keď ho ešte nepotrebujú. Čím dlhšie budú sporiť, tým získajú lepší úrok pri čerpaní úveru a ušetria.

Proces financovania prostredníctvom stavebného sporenia sa delí na:

- fázu sporenia,
- pridelenie cieľovej sumy a
- fázu úveru.

Fáza sporenia je často v súčasnosti nahradená čerpaním prostriedkov **mediúveru** do doby pridelenia cieľovej sumy.

Základné pojmy

Pojem: Cieľová suma

Je to zmluvne dohodnutá suma, ktorú môže získať stavebný sporiteľ na financovanie bytových potrieb, podľa svojich plánov a možností, napr. kúpa bytu alebo rekonštrukcia bytového zariadenia a podobne, ide o predpokladanú budúcu sumu investičného zámeru sporiteľa. Tvorí ju:

- **nasporená suma** – súčet vkladov sporiteľa, pripísaných úrokov a štátnej prémie, znížený o poplatok za uzatvorenie zmluvy stavebného sporenia a poplatky za vedenie účtu,
- **stavebný úver** – požičaná suma, vo výške rozdielu cieľovej sumy a nasporenej sumy, pričom môže predstavovať maximálne 75 % z cieľovej sumy, t.j. 25% musí minimálne tvoriť nasporená suma.

Cieľová suma zároveň určuje aj maximálnu sumu sporenia, t.j. sporiteľ môže nasporiť maximálne 100% cieľovej sumy. **Cieľové sumy sa pridelujú najskôr 24 mesiacov po vzniku zmluvy o stavebnom sporení.** Po uplynutí tejto doby môže sporiteľ čerpať úver. Cieľová suma hovorí stavebnej sporiteľni, s akými vkladmi klienta môže počítať a koľko si klient môže požičať. Preto od cieľovej sumy závisí výška minimálneho mesačného vkladu pri sporení, v závislosti od konkrétneho typu sporenia, ktorý si sporiteľ

zvolí. A rovnako od cieľovej sumy potom závisí aj minimálna splátka budúceho stavebného úveru i potrebná výška nasporenej sumy pre získanie stavebného úveru.

Pojem: Voliteľné pridelenie

Voliteľné pridelenie znamená **minimálnu sumu peňazí, ktorú je potrebné nasporiť, aby klient splnil jednu z podmienok na získanie stavebného úveru**. Nesmie byť menšie ako nasporená suma, vyjadrené vo výške 25 %, 30 %, 35 %, 40 %, 45 % alebo 50 % z cieľovej sumy.

Čím viac má klient nasporené, tým menej si požičiava a má aj nižšie mesačné splátky úveru. Pri využití stavebného sporenia len na sporenie, voliteľné pridelenie spravidla je 50 % z cieľovej sumy.

V priebehu fázy sporenia klient sporí do spoločného fondu a jeho konto narastá o vklady, pripísané úroky a štátnu prémie. **Po uplynutí najmenej 6 rokov môže svoje peniaze vybrať** a použiť na ľubovoľný účel. Pri zmluvách s dátumom vzniku **po 1.1.2019** môže svoje peniaze vybrať iba za podmienky účelového dokladovania vynaložených prostriedkov na stavebné účely.

Pojem: Hodnotiace číslo

Podľa toho ako dlho a veľa klient sporil, vyjadrené hodnotiacim číslom, mu vznikne nárok na stavebný úver, čiže okamih pridelenia cieľovej sumy.

Poskytnutie úveru stavebnou sporiteľňou

Fáza sporenia končí, keď sa **klient rozhodne čerpať stavebný úver**, po pridelení cieľovej sumy, alebo vypovedať zmluvu. Pri úvere je mu vyplatená celá cieľová suma a jeho konto prejde do mínusu, na nové konto úveru, ktoré postupne spláca. Ak chce čerpať úver skôr ako mu vznikne nárok na stavebný úver, aj okamžite, **môže využiť medziúver**. Ten pomáha klientovi ešte vo fáze sporenia získať potrebné peniaze a preklenúť čas do doby pridelenia stavebného úveru. Táto možnosť výrazne zvyšuje flexibilitu stavebného sporenia a je stále viac obľúbená a využívaná.

Aby mala stavebná sporiteľňa vo fonde prostriedky na požičiavanie – úvery, potrebuje veľa klientov, ktorí si najskôr sporia, a až neskôr si vezmú stavebný úver. Tým poskytujú prostriedky pre tých klientov, ktorí si aktuálne potrebujú požičať, pričom každý sporiteľ má istotu, že keď bude potrebovať peniaze, získa ich skôr, než keby si sporil sám.

Výhodou úveru zo stavebnej sporiteľne je **garantovaný úrok pri stavebnom úvere počas celej doby splácania**, klienta nečakajú žiadne prekvapenia ako pri zmene fixácie hypoték, platí stále tú istú splátku.

Stavebné sporiteľne reagujúc na potreby trhu vytvorili aj možnosť získať úverové prostriedky vo forme **mediúveru** bez počiatočného sporenia alebo ešte pred splnením podmienok pre poskytnutie stavebného úveru, na okamžité riešenie bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním.

Použitie prostriedkov stavebného sporenia

Stavebné sporenie má už vo svojom názve daný účel. Jeho prostriedky je preto možné použiť na financovanie bytových potrieb na území Slovenskej republiky pre fyzické ale aj právnické osoby, a to:

- a) **nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu, vrátane súvisiacich drobných stavieb** (v zmysle §139 b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov), bytového domu alebo jeho častí,

- b) **výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu bytu, rodinného domu**, vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo jeho častí,
- c) **stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu bytu, rodinného domu**, vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich,
- d) **nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku** na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu,
- e) nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom,
- f) nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt,
- g) **prestavbu nebytových priestorov na byt**,
- h) **úhradu podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu**,
- i) výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd, vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác na nich,
- j) prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných a bytových domov, vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné, dopravné a technické vybavenia územia,
- k) prípravu a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v písmenách b), g), i) a j),
- l) získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu,
- m) úhradu záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písmenách a) až l),
- n) nadobudnutie, výstavbu a prestavbu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov, vrátane vyvolaných investícií,
- o) stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich.

Základné typy zabezpečenia pre úvery hypotekárneho typu a úvery stavebných sporiteľní

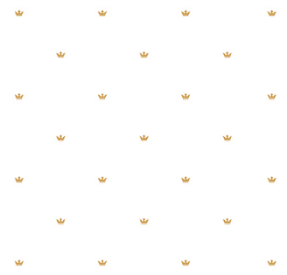
Akceptovateľné nehnuteľnosti

- Byt v bytovom dome v osobnom vlastníctve
- Rodinný dom (aj rozostavaný) s prislúchajúcim pozemkom
- Samostatný stavebný pozemok, ktorý je na základe územného konania alebo stavebného konania určený na zastavanie stavbami na bývanie
- Iné: rekreačná chata, garáž, nebytový priestor - apartmán, štúdio, ateliér (obmedzené úverovanie podľa metodiky banky)
- Nehnuteľnosti s ťarchou
 - Akceptovateľné je iba záložné právo v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, aktuálna hodnota úveru ŠFRB sa odpočítava od hodnoty nehnuteľnosti

Neakceptovateľné nehnuteľnosti

- Družstevný byt
 - pokiaľ poskytnutý úver neslúži na odkúpenie družstevného bytu do osobného vlastníctva

- Nehnuteľnosti slúžiace na podnikanie
- Nehnuteľnosť s ťarchou doživotného užívania
- Nehnuteľnosť, na ktorej viaznu exekúcie
- Byt v rodinnom dome bez samostatného vchodu a inžinierskych sietí



Finančné sprostredkovanie a poradenstvo

Sprostredkovanie finančných služieb a finančné poradenstvo sú upravené osobitným zákonom a to Zákon č. 186/2009 Z.z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Sprostredkovaním je vyvíjanie činnosti sprostredkovateľa, ktorá vedie k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť určitú zmluvu s treťou osobou, alebo vedie priamo k podpísaniu určitej zmluvy s treťou osobou v mene záujemcu, a záujemca sa zaväzuje poskytnúť sprostredkovateľovi odmenu za takúto činnosť.

Finančným sprostredkovaním je vykonávanie najmenej jednej z týchto činností:

- predkladanie ponúk na uzavretie zmluvy o poskytnutí finančnej služby, uzavieranie zmluvy o poskytnutí finančnej služby a vykonávanie ďalších činností smerujúcich k uzavretiu alebo k zmene zmluvy o poskytnutí finančnej služby,
- poskytovanie odbornej pomoci, informácií a odporúčaní klientovi na účely uzavretia, zmeny alebo ukončenia zmluvy o poskytnutí finančnej služby,
- spolupráca pri správe zmluvy o poskytnutí finančnej služby, ak charakter finančnej služby takú spoluprácu umožňuje,
- spolupráca pri vybavovaní nárokov a plnení plynúcich klientovi zo zmluvy o poskytnutí finančnej služby, najmä v súvislosti s udalosťami rozhodujúcimi pre vznik takýchto nárokov, ak charakter finančnej služby takúto spoluprácu umožňuje
- poskytovanie informácií o jednej alebo o viacerých zmluvách o poskytnutí finančnej služby v súlade s kritériami, ktoré si klienti zvolia prostredníctvom webového sídla alebo iných médií, ako aj predloženie porovnania jednotlivých produktov vrátane ceny a porovnania týchto produktov alebo poskytnutie zľavy z ceny zmluvy o poskytnutí finančnej služby, ak klient môže priamo alebo nepriamo uzatvoriť zmluvu o poskytnutí finančnej služby prostredníctvom webového sídla alebo iných médií.

V súvislosti s vykonávaním finančného sprostredkovania nesmie finančný agent poskytovať klientovi alebo potenciálnemu klientovi žiadne výhody finančnej povahy, hmotnej povahy alebo nehmotnej povahy. Za takéto výhody sa nepovažuje poskytnutie drobných reklamných predmetov.

Finančné poradenstvo

Finančným poradenstvom je poskytovanie odbornej pomoci, informácií, stanovísk, odporúčaní a osobných finančných plánov klientovi v súvislosti s jednou finančnou službou alebo viacerými finančnými službami vychádzajúce z nestrannej analýzy dostatočného počtu dostupných finančných služieb vrátane následného uzavierania alebo zmeny zmluvy o poskytnutí finančnej služby na žiadosť klienta, v jeho mene a na jeho účet.

Kto môže vykonávať finančné sprostredkovanie?

Na území SR môže vykonávať finančné sprostredkovanie len finančný agent, ktorým je

- **samostatný finančný agent,**
- **viazaný finančný agent,**
- **podriadený finančný agent**
- **spostredkovateľ doplnkového poistenia**
- **viazaný investičný agent.**

Finančné sprostredkovanie môže na území Slovenskej republiky vykonávať aj finančný sprostredkovateľ z iného členského štátu iba v oblasti poskytovania úverov na bývanie.

Na území SR môže vykonávať finančné poradenstvo len **finančný poradca**.

Povolenie na vykonávanie činnosti pre finančné sprostredkovanie a finančné poradenstvo udeľuje Národná banka Slovenska, ktorá vedie **Register finančných agentov a finančných poradcov**.

Finančný agent a finančný poradca sú zodpovední za škodu spôsobenú pri vykonávaní finančného sprostredkovania alebo finančného poradenstva.

Finančný agent alebo finančný poradca je povinný zistiť a zaznamenať požiadavky a potreby klienta, jeho skúsenosti a znalosti týkajúce sa príslušnej finančnej služby a o jeho finančnej situácii, a to s ohľadom na povahu finančnej služby, ktorá je predmetom finančného sprostredkovania alebo finančného poradenstva. Finančný agent je povinný na základe informácií zistených poskytnúť klientovi odbornú pomoc, informácie a odporúčania, ktoré sú pre neho vhodné s ohľadom na informácie zistené.

Finančný agent má povinnosť informovať klienta o svojej provízií, t. j. o výške plnenia, ktoré za finančné sprostredkovanie prijíma priamo finančný agent. Zákon č. 186/2009 Z. z. ustanovuje povinnosť poskytnúť informáciu o existencii (a na vyžiadanie aj o výške) **akéhokoľvek** peňažného alebo nepeňažného plnenia. V prípade, ak finančný agent získava dodatočné bonusy za predaj finančných produktov nad stanovené množstvo, informuje klienta o existencii, na vyžiadanie aj o výške, aj všetkých týchto dodatočných bonusov, a to nezávisle od toho, či sa jedná o bonusy finančnej alebo nefinančnej povahy.