



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

**SKÚSENOSTI ZO ZAVEDENIA HYPOTEKÁRNYCH
ÚVEROV V ČR**

Ing. Adela Hošková, CSc.

Inštitút menových a finančných štúdií
Bratislava 1996

Skúsenosti zo zavedenia hypotekárnych úverov v ČR

Česká republika nadväzuje na svoje tradície a znovu zaviedla hypotekárne úverovanie. Tým je vytvorený nástroj, ktorý umožňuje zhromažďovanie priaznivo zúročeného kapitálu na financovanie bytov ale i nebytových podnikateľských priestorov. Zákonom z 18.4.1995, ktorý vstúpil do platnosti od 1. júna 1995, sa Českej republike ako prvej z reformujúcich sa štátov podarilo vnieť do života zákonodarstvo v oblasti hypotekárneho úverovania.

Legislatívna základňa hypotekárneho úverovania v ČR

Dlho očakávaný zákon, ktorý rieši hypotekárnu problematiku platný od 1.6.1995, predstavuje komplex noviel piatich zákonov:

- zákon č. 530/1990 Zb o dlhopisoch, v znení neskorších zákonov;
- zákon č. 513/1991 Zb.;
- obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, v znení neskorších predpisov;
- zákon č. 21/1992 Zb. o bankách, v znení neskorších predpisov.

Aj keď schválená podoba zákona nepredstavuje zatiaľ ideálne riešenie danej problematiky, je nepochybne dôležitým krokom pre rozbehnutie hypotekárnej agendy v bankách.

Najdôležitejšou časťou je novela zákona o dlhopisoch (článok 1). Tu je zakotvená základná schéma fungovania hypotekárneho bankovníctva. Základným článkom je dlhopis - záložný list. Ten možno charakterizovať niekoľkými základnými atribútmi:

- môže byť vydaný iba bankou,
- jeho splatnosť je dlhodobá,
- jeho nákup je takmer bezpečnou investíciou.

Posledný atribút je významný. Je lákadlom najmä pre investorov, preferujúcich istotu svojich investícií, za ktoré sú ochotní "zaplatiť" ich nižšou výnosovosťou. Bezpečnosť investícií do hypotekárnych záložných listov je v novom zákone zaistená radom jeho ustanovení:

- a) Zdroje získané predajom hypotekárnych záložných listov sú umiestnené v hypotekárnych úveroch, čo sú úvery poskytnuté bankou na investície do tuzemskej nemovitosti alebo na jej výstavbu či obstaranie. Ich splácanie je zabezpečené záložným právom k tejto alebo inej tuzemskej nemovitosti. V tejto súvislosti sa hovorí o riadnom krytí hypotekárnych záložných listov, čo znamená, že ich

- menovitá hodnota vrátane úrokov je krytá pohľadávkami banky z hypotekárnych úverov. Pre riadne krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov môžu byť iba pohľadávky neprevyšujúce 70 % ceny zaobstarávacej nehnuteľnosti. Zákon popri riadnom krytí pripúšťa i krytie náhradné, nakoľko objektívne nie je možné zabezpečiť, aby v každom okamžiku bola každá koruna získaná predajom hypotekárnych záložných listov umiestnená v hypotekárnych úveroch. Náhradné krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov je však možné iba do výšky 10 % tejto menovitej hodnoty a to iba v hotovosti, vkladmi v Českej národnej banke, štátnymi dlhopismi alebo cennými papiermi vydanými ČNB.
- b) Pokiaľ by sa hypotekárna banka dostala do konkurzného pokračovania, uspokojujú sa pohľadávky majiteľov hypotekárnych záložných listov pred pohľadávkami ostatných veriteľov.
- c) Pre bezpečnosť investícií do hypotekárnych záložných listov nepriamo prispeje aj novela Občianskeho súdneho poriadku (článok IV). Tu je pamätané na prípady, keď sa do ťažkostí dostáva príjemca hypotekárneho úveru (hypotekárny dlžník), ktorý z určitého dôvodu riadne nespláca hypotekárny úver. Nové znenie Občianskeho súdneho poriadku, § 337, odsek 1 garantuje hypotekárnej banke, že jej pohľadávka z hypotekárneho úveru, ktorá slúži na krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov a taktiež zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, sa bude pri súdnom výkone rozhodnutia uprednostňovať pred ostatnými pohľadávkami, vzťahujúcimi sa k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom súdnej exekúcie.
- d) Novelizované znenie zákona o bankách (článok V) stanovuje, že hypotekárne záložné listy môže vydávať iba banka, ktorá má na túto činnosť licenciu. Je samozrejmé, že o rozšírení licencie v tomto smere sa môžu úspešne usilovať iba banky úplne bezproblémové.

Nehnutelnosť, ktorou je zaisťované splácanie hypotekárneho úveru, nesmie byť zaťažovaná žiadnym iným záložným právom. Výnimkou je záložné právo, ktorým je zabezpečený úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou (podľa zákona č. 96/1993 Zb. o stavebnom sporení). V tomto prípade je ale hypotekárny úver limitovaný výškou rozdielu medzi 70 % ceny založenej nehnuteľnosti a úverom zo stavebného sporenia.

Novela poveruje Ministerstvo financií (§ 16), aby prostredníctvom vyhlášky určilo spôsob výkonu dozoru nad dodržiavaním predmetného zákona pri vydávaní záložných listov a pri výkone činností, ktoré s tým súvisia.

Okrem úprav v zákonoch o dlhopisoch a občianskeho súdneho poriadku bol upravený aj obchodný zákonník. V rámci neho bolo vyňaté záložné právo k nehnuteľnostiam pri zaistení práv spojených s dlhopismi (vypúšťa sa časť § 261, ods. 4 a § 291 a 298).

Do zákona o konkurze a vyrovnání bylo vloženo nové ustanovenie (§ 3 ods. 3), podľa ktorého v prípade, keď je banka v konkurze, uspokojujú sa predmetné pohľadávky majiteľov záložných listov. Pokiaľ by sa nemohli uspokojiť všetky pohľadávky, uspokojia sa pomerne.

Ďalej bol upravený aj zákon o bankách. Do základného ustanovenia § 1 bol vložený nový odsek (3), ktorý stanovuje, že hypotekárne záložné listy môže vydávať podľa zákona o dlhopisoch iba banka, ktorá je na to oprávnená. Okrem toho nový § 11a takejto banke určí povinnosť vydať pre poskytovanie hypotekárnych úverov obchodné podmienky. V nich má stanoviť najmä postup pri oneskorení dlžníka pri splácaní úverov alebo úrokov a taktiež prípady zmien na strane dlžníka, z ktorých banke vzniká oprávnenie požadovať predčasné splácanie úveru.

K úplnosti celej hypotekárnej problematiky je aj predpis upravujúci systém štátnej podpory v tejto oblasti. Podmienky pre poskytovanie štátnej finančnej podpory hypotekárneho úverovania bytovej výstavby sú súčasťou nariadenia vlády č. 24 zo dňa 11.10.1995, ku ktorému Ministerstvo financií a Ministerstvo hospodárstva vypracovalo záväzný výklad. Tento vysvetľuje všeobecné princípy a podmienky poskytovania štátnej finančnej podpory, postupy pri uplatňovaní nároku na poskytovanie podpory, postup pri vyplácaní podpory, postupy pri stanovení a výpočtoch výšky podpory, povinnosti príjemcu podpory, povinnosti banky a režimu štátnej podpory.

Subvencovanie hypotekárnych úverov v ČR na základe rozhodnutia vlády sa bude zatiaľ vykonávať v dvoch hlavných formách:

1. Výnosy z hypotekárnych záložných listov sú oslobodené od dane- to znamená, že banky sa budú môcť výhodnejšie refinancovať a tak budú môcť ponúknuť aj výhodnejšie podmienky pre hypotekárne úvery.
2. Vláda bude podporovať hypotekárne úverovanie bytovej výstavby za týchto základných podmienok nariadenia vlády č. 244/1995 Zb.:

Podpora sa poskytuje za podmienky, že hypotekárny úver má klient zmluvne dojednaný s hypotekárnou bankou so splatnosťou najdlhšie na dvadsať rokov a bude použitý:

- a) na výstavu rodinného domu,
- b) na zakúpenie pozemku na území ČR,
- c) na zakúpenie obytného domu, rodinného domu alebo bytu, ktoré boli novo postavené za predpokladu, že na nich už nebola poskytnutá podpora podľa tohto nariadenia a ďalej za predpokladu, že súčet úverov na výstavbu alebo zakúpenie nepresiahne limity uvedené v časti N, bod 2,
- d) na splácanie úveru dohodnutého po 1.1.1995 pre účely stanovené v rámci písmena a) a b).

Výška podpory pripadajúca na mesačnú splátku sa stanoví:

- a) pre úverové zmluvy, pokiaľ sa začal čerpať hypotekárny úver do jedného roku po nadobudnutí účinnosti nariadenia vlády, t.j. do 26.10.1996, ako rozdiel medzi výškou splátky pri bežnom úroku a výškou splátky pri úroku zníženom o štyri percentuálne body - výpočet sa vykonáva podľa algoritmov, ktoré sú uvedené v prílohe podmienok štátnej finančnej podpory hypotekárneho úverovania bytovej výstavby.
- b) pre úverové zmluvy, pokiaľ sa hypotekárny úver začal čerpať po uplynutí jedného roku od nadobudnutia účinnosti nariadenia vlády, t.j. po 26.10.1996, ako rozdiel medzi výškou splátky pri bežnom úroku a výškou splátky pri úroku zníženom o tri percentuálne body - výpočet sa vykonáva podľa algoritmov uvedených v prílohe podmienok štátnej finančnej podpory hypotekárneho úverovania bytovej výstavby.
- c) pokiaľ do konca dňa 26.10.1996 nedôjde u zmlúv o hypotekárnom úvere, ktoré boli uzatvorené pred týmto dátumom k prvému preukazateľnému čerpaniu, náleží týmto úverom podpora vo výške 3 percentuálnych bodov.

Ministerstvo financií a hospodárstva podľa týchto podmienok pre poskytovanie prostriedkov na podporu stanovia pre obdobie od 26.10.1995 do 26.10.2000 maximálnu sadzbu úrokov pre výpočet štátnej podpory 11,5 %.

- ak je maximálna úroková sadzba nižšia než sadzba úrokov u poskytnutého úveru, základom pre výpočet nároku na podporu je maximálna úroková sadzba;
- ak je maximálna úroková sadzba vyššia než sadzba úroku poskytnutého úveru, základom pre výpočet nároku na podporu je sadzba úroku poskytnutého úveru.

Táto maximálna sadzba úroku je pre výpočet štátnej podpory záväzná a môže byť zmenená iba na základe dodatku k týmto podmienkam.

Uvedené dve formy štátnej podpory hypotekárneho financovania sú ešte doplnené aj o úľavy poplatkov za emisiu záložných listov:

- tie, ktoré sú určené na financovanie bytovej výstavby sú úplne oslobodené a ostatné iba čiastočne.

Na zákonnú úpravu poskytovania hypotekárnych úverov čakali české banky už dlhší čas, nakoľko táto im umožňuje premeniť doterajšie stavebné úvery na hypotekárne. Ale hypotekárne úvery budú môcť poskytovať iba také banky, ktoré získajú pre tento typ operácií oprávnenie od Českej národnej banky. ČNB je pri udeľovaní licencií veľmi opatrná. Nepočíta sa s väčším počtom bánk. Začiatkom roka 1996 vlastnilo licenciu 5 bánk v ČR: Komerní banka, a.s., Bayerische Vereinsbank A.G., Česká spořitelna, a.s. Českomoravská hypoteční banka a Zemská banka, a.s.

Udeľovanie ďalších licencií bude závisieť od vývoja trhu a solídnosti žiadateľa o licenciu. Preto je táto licencia medzi viac ako 56 registrovanými bankami veľmi žiadaná.

Prvé skúsenosti a prax

Od začiatku roka 1995 rozšírila Komerční banka v ČR svoje obchody o nový produkt - hypotekárny úver, ktorý bol doposiaľ financovaný z vlastných zdrojov banky, t.j. nie prostredníctvom záložných listov.

Predmetom hypotekárneho úveru a súčasne predmetom záložného práva k nehnuteľnosti, ktorým je tento úver zabezpečený, môže byť rodinný dom, nájomný dom, byt a stavebný pozemok, ale nie je možné akceptovať poľnohospodársku pôdu, obecné alebo družstevné byty a objekty, ktoré slúžia na podnikanie. Hypotekárny úver sa poskytuje na dobu 10, 15 alebo 20 rokov podľa prania a finančných možností klienta, iba úvery na stavebné pozemky je nutné splatiť do 10 rokov. U občanov, ktorých hlavným zdrojom sú príjmy zo závislej činnosti, je splatnosť úverov limitovaná hranicou odchodu do starobného dôchodku.

Úroková sadzba je stanovená ako pevná pre obdobie jedného roka. Po uplynutí tejto doby budú klientovi ponúknuté podmienky úveru, ktoré budú zahrňovať úrokovú sadzbu stanovenú podľa aktuálnych podmienok vývoja trhu, pričom prípadný medziročný prírastok úrokovej sadzby nebude činiť viac ako jeden percentuálny bod. Úver sa úročí a spláca konštantnými mesačnými čiastkami, tzv. anuitami, ktoré obsahujú úrokovú a úmorovú zložku a ich pomer sa mení s každou nasledujúcou anuitou.

Záujem občanov o nový produkt Komerční banky je podľa očakávania veľký. Po prijatí právnej normy štátnej podpory hypotekárneho úverovania, ktorá sa práve začína uvádzať do života, sa počíta v dôsledku sprístupnenia väčšiemu okruhu záujemcov s ďalším rastom klientov.

Aj napriek krátkemu obdobiu v rámci ktorého sú hypotekárne úvery poskytované už možno zovšeobecniť niektoré skúsenosti, ktoré sa dotýkajú záujmov verejnosti o nový produkt z hľadiska regiónov a typu produktu. Jednoznačne najväčší záujem je o úvery na nákup rodinných domov, ďalej nasledujú úvery na rekonštrukciu a výplatu dedičských podielov. Zatiaľ malý záujem o úvery na byty je podmienený obmedzenou ponukou bytov, ktoré by nebolo možné získať do vlastníctva v zmysle zákona č. 72/1994 Zb. o vlastníctve bytov. Iba taký byt môže byť predmetom hypotekárneho úveru (teda v zmysle uvedeného zákona), nakoľko je s ním možné disponovať a je možné zriadiť na túto nehnuteľnosť zástavné právo. Najväčší záujem z hľadiska regiónov bol zaznamenaný v stredných Čechách a na južnej Morave.

Odborníci z Komerční banky majú negatívne pripomienky k stanovenej percentuálnej sadzbe založenej nehnuteľnosti na krytie hypotekárnych záložných listov, ktorá v ČR činí 70 %. Vychádzajú jednak zo skúseností krajín s rozvinutým hypotekárnym bankovníctvom s neporovnateľne stabilizovanejším trhom s nehnuteľnosťami, kde je kodifikovaná hranica 60 % ako i zo skúseností ako tomu

bolo v ČR pred rokom 1948, kedy platila tiež maximálna úroveň 60 %. Podľa nich práve táto hranica časom a skúsenosťami preverená činí hypotekárne záložné listy bezpečnou a zaujímavou investíciou, ktorá zabezpečuje dostatok zdrojov na refinancovanie hypotekárnych úverov.

Vzhľadom na to, že banka žiadateľa o úver nepozná, je potrebné, aby k žiadosti o poskytnutie úveru predložil pred zahájením prerokovania úverového prípadu a neskôr v jeho priebehu rad dokladov (napr. popis nehnuteľností, stavebné povolenie, potvrdenie zamestnávateľa o príjmoch zo závislej činnosti, oceňovací posudok k nehnuteľnosti a iné). O tom, že táto agenda je nevyhnutná, svedčí nasledovný údaj: po preverení predpísaných dokladov Komerční banky v priebehu prvého štvrtroka 1995 neakceptovala 26 klientov, a to predovšetkým preto, že ich príjem nezaručoval pravidelné a včasné platenie splátok, alebo že chceli hypotekárny úver použiť ako konsolidáciu už skôr poskytnutého podnikateľského úveru.

V 80 % úverových prípadov, ktoré boli v tomto období (1995) prevzaté a bankou potvrdené sú limitom úverov v prvom rade príjmy (ani nie tak zálohovaný majetok), nakoľko tieto dávajú reálny predpoklad pre splácanie dlhu.

Disponibilné príjmy zaťažujú do 75 % ako maximálne možnú výšku anuity a z toho počítajú výšku úveru + doplnkové zdroje: nehnuteľné a finančné.

Najviac sa im osvedčujú zákazníci so stálym príjmom a to nie z najvyšších tarifných stupní, ale z priemerných. Dôvody k týmto úvahám sú také, že keď konkrétny dlžník stratí miesto, väčšinou si v primeranej úrovni miesto nájde, ale miesta s vysokými platmi s najväčšou pravdepodobnosťou už nie.

Komplikácie sú zatiaľ u podnikateľov, ktorí nechodia bežne do zamestnania. Ťažko sa tu dokazuje výška príjmov, lebo napr. neplatia komplet dane, alebo všetko nepreukážu. Preto v takýchto prípadoch sa musí postupovať individuálne a opatrne. Trvajú na preukázaní daňového priznania.

Klient má možnosť splatiť úver aj naraz. Napr. keď mu banka ponúka po jednom roku návrh na úver s novou percentuálnou sadzbou. Ak to klientovi nevyhovuje, môže splatiť úver naraz. Dôvodom je skutočnosť, že si banka nechala priestor na možnosť zmeny úrokovej sadzby 1, 4 až 5 rokov, podľa daných okolností.

Ak by klient chcel splatiť dlh mimo týchto období naraz, musí platiť sankciu 10 % zostatku úveru.

Čo sa týka záložných listov, ani jedna z tých bánk, ktoré už dostali licenciu zatiaľ nepristúpila k emisii.

Pre získanie licencie na poskytovanie hypotekárnych úverov prostredníctvom záložných listov musí každá banka podať príslušnú žiadosť. Dôležitou podmienkou pre jej udelenie je preukázanie, že žiadateľ o licenciu disponuje plne funkčným softwarom, ktorý mu umožní riadiť budúce hypotekárne úvery. Samozrejme okrem

toho musia byť splnené ďalšie požiadavky ČNB a iné zákonné predpisy v plnom rozsahu.

Požadovaný softwarový systém musí spĺňať požiadavky na výkazy predkladané ČNB. Preto nestačí jednoduchý import osvedčených softwarových systémov zo zahraničia, ale je nevyhnutné tieto systémy novo vyvinúť a špeciálne prispôbiť, čo je spojené s veľkým nákladom na programovanie.

V ČR sa touto činnosťou už od r. 1994 zaoberá spoločnosť Inter Dialog Software Praha. Vyvinula špeciálny softwarový produkt pod názvom ID Hypobanka, určený pre Českú republiku.

Pochopiteľne, že každá banka si takýto produkt môže vypracovať aj sama, ovšem na základe skúseností Hypotečného ústavu pri Komerčnej banke v Brne sa odporúča na začiatku radšej investovať a tieto práce zveriť skúsenej firme, aby im vypracovala spôsob vvedenia do danej problematiky, nakoľko v tejto oblasti sa šetriť nevypláca.

Použitá literatura:

- BUDÍK, J.: Nové možnosti, větší rizika, největší opatrnost. Ekonom, roč. 39, 1995, č. 25, s. 24.
- ČEVELOVÁ, V.: Úvěry na bydlení v praxi. Bankovníctví, 1995, č. 10, s. 7.
- GOSSÁNYI, V.: V České republice začínají tři banky poskytovat občanom dlhodobé úvěry na nehnuteľnosti. Trend, roč. 5, 1995, č. 11, s. 22A.
- MATAJ, J.: Hypoteční úvěry se mohou rozběhnout. Bankovníctví, 1995, č. , s. 4-5.
- Miedzyrezortowa grupa robocza dla ustawy o listach zastawnych I bankach hipotecznych: Dokumentacja, marzec 1996.
- Nařízení lády ze dne 11.10.1995, kterým se stanoví podmínky státní podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.
- NESNÍDAL, J.: Právní rámec pro hypotéky. Ekonom, roč. 39, 1995, č. 23, s. 59.
- NEUBAUER, P. - STÖKER, O.: Zástavní list v České republice. Bankovníctví, 1995, č. , s. 6-7.
- WIESNET, B.: Banka, která chce získat licenci na poskytování hypotečních úvěrů, musí mít funkční softwar. Hospodářské noviny, 20.9.1995, s. 9.
- Zákon 530/1990 Sb., ze dne 26.11.1990 o dluhopisech, zmena: 591/1992 Sb., 600/1992 Sb., 84/1995 Sb.
- ŽAHOUR, J.: Hypotéky bytovou situaci neřeší. Ekonom, roč. 39, 1995, č. 25, s. 37.

Bibliografická citácia:

- HOŠKOVÁ, A.: Skúsenosti zo zavedenia hypotekárnych úverov v ČR. Biatec, roč. 4, 1996, č. 8, s. 5-7.**