



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA

**MODEL HYPOTEKÁRNYCH ZÁLOŽNÝCH LISTOV
(HYPOTEKÁRNYCH BÁNK) V STREDNEJ EURÓPE**

Ing. Viktória Múčková, CSc.

Inštitút menových a finančných štúdií
Bratislava 1998

Model hypotekárnych záložných listov (hypotekárnych bánk) v strednej Európe

Podstata tohto systému spočíva v tom, že úverové inštitúcie, prevažne špecializované hypotekárne banky, poskytujú hypotekárne úvery fyzickým a právnickým osobám na financovanie investícií do nehnuteľností; zdroje na ich financovanie bankové subjekty získavajú prevažne vydávaním a predajom špeciálnych druhov dlhopisov - hypotekárnych záložných listov. Typickým európskym reprezentantom modelu špecializovaných hypotekárnych bánk je Nemecko s vyše 200 ročnou tradíciou. Právny rámec hypotekárneho bankovníctva bol sformovaný v roku 1900, s niektorými výnimkami, platí dodnes. Aké zásady, princípy sú v samostatnom zákone o hypotekárnych bankách obsiahnuté? Uvádzame ich z toho dôvodu, že nemecký systém sa stal základným zdrojom nielen pre pochopenie základných väzieb, ale aj východiskom pre vypracovanie právneho rámca v transformujúcich sa krajinách - v Českej republike, Slovenskej republike, v Maďarskej republike a v Poľsku.

Právna úprava hypotekárneho bankovníctva v Nemecku

Základné črty nemeckého zákona o hypotekárnych bankách možno zhrnúť nasledovne:

1. Hypotekárne banky sú súkromné úverové inštitúcie (prevažne akciové spoločnosti), ktorých hlavnou činnosťou je
 - poskytovanie úverov na financovanie domácich nehnuteľností (hypotekárnych úverov) a emitovanie dlhopisov-záložných listov, krytých hypotékami;
 - poskytovanie komunálnych úverov domácim verejným korporáciám a inštitúciám alebo úverov na základe plnej garancie týchto subjektov a emitovanie dlhopisov-verejných záložných listov (komunálnych obligácií), krytých pohľadávkami z komunálnych úverov.
2. Dohľad vykonáva Federálny dohliadaci úrad pre úverový sektor (ďalej dohliadaci orgán) v súlade so zákonom o hypotekárnych bankách a so zákonom o úverových inštitúciách.
3. Hypotekárne banky, okrem aktivít uvedených v bode 1, môžu realizovať iba tieto obchodné činnosti:
 - poskytovať úvery iným členským krajinám EÚ alebo EHS, ich regionálnym vládam alebo lokálnym autoritám, pre ktoré kompetentné authority v súlade so smernicou o kapitálovej primeranosti (solvency ratio), stanovujú rizikovú váhu 20%, tieto úvery slúžia na krytie komunálnych dlhopisov; celková výška úverov, pri ktorých nie je zabezpečené preferenčné právo držiteľov komunálnych obligácií, resp., ktoré neslúžia na krytie komunálnych obligácií, nesmie prekročiť 10% z celkovej hodnoty komunálnych úverov, ktoré tvoria základ pre emisiu komunálnych obligácií;

- poskytovať úvery na nehnuteľný majetok na domácom území, resp. na území krajín ES alebo EHS nad limit 60% z hodnoty nehnuteľností, a to do výšky nepresahujúcej 20% z celkovej hodnoty poskytnutých hypotekárnych úverov;
- nakupovať a predávať cenné papiere vo vlastnom mene na účet tretej strany, s výnimkou obchodovania s futuritami.

V súvislosti s poskytovaním hypotekárnych, komunálnych úverov a úverov definovaných v bode 3, hypotekárne banky môžu napr. prijímať externé finančné zdroje - úročené alebo neúročené vklady, emitovať iné bankové dlhopisy, uschovávať cenné papiere v mene tretej strany a služby spojené s touto činnosťou.

Dočasne voľné finančné zdroje získané z obchodných aktivít môže hypotekárna banka investovať len do zákonne špecifikovaných aktív, napr. uložiť ich vo vhodnej úverovej inštitúcii, nakupovať hypotekárne záložné listy a komunálne obligácie, štátne dlhopisy, dlhopisy obchodované na burze, zmenky, pokladničné poukážky atď.

Ochrana názvu "Pfandbriefe" (záložný list)

Súkromné úverové inštitúcie, ktoré nie sú hypotekárnymi bankami, nemôžu emitovať dlhopisy s označením záložný list.

Princíp krytia (krytie záložných listov)

Celková nominálna hodnota hypotekárnych záložných listov v obehu musí byť po celý čas krytá hypotekárnymi úvermi, a to najmenej v rovnakej hodnote a najmenej s rovnakým výnosom (riadne krytie).

Hypotekárne záložné listy môžu byť kryté i inými zákonne špecifikovanými aktívami (hotovosť, úvery poskytnuté inej úverovej inštitúcii...) - ide o tzv. náhradné krytie, ktoré však nesmie prekročiť 10% z celkovej hodnoty hypotekárnych záložných listov v obehu.

Limit pre HZL v obehu

Celková hodnota hypotekárnych a komunálnych záložných listov hypotekárnej banky v obehu nesmie prekročiť 60 násobok hodnoty rizikového vlastného kapitálu (v prípade univerzálnej banky 48 násobok).

Obsah HZL

Relevantné podmienky, upravujúce právny vzťah medzi hypotekárnou bankou a majiteľom HZL, najmä ich splatnosť a podmienky odkupu, musia byť na HZL vyznačené.

Limit doby splatnosti

HZL môžu byť emitované iba ak doba splatnosti podstatne neprevyšuje dobu splatnosti hypotekárnych úverov. Doba splatnosti HZL je definovaná ako obdobie od začatia splácania úrokov až po dohodnutý termín splatnosti.

Úverový limit

HÚ nesmie prekročiť prvé tri pätiny hodnoty nehnuteľnosti (60%).

Hodnota nehnuteľnosti pre potreby HÚ

Hodnota nehnuteľnosti použitá ako základ pre HÚ nesmie prekročiť obozretne stanovenú trhovú hodnotu, pričom sa berú do úvahy len trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý sa môže dosiahnuť pri riadnom hospodárení.

Hypotéky na stavebný pozemok a na nové nedokončené budovy použité na krytie HZL nesmú celkovo prekročiť jednu desatinu z hodnoty hypoték, ktoré slúžia na krytie HZL alebo dvojnásobok rizikového vlastného kapitálu.

Hypotekárna banka vypracuje inštrukcie, týkajúce sa ohodnocovania, ktoré musí odsúhlasiť dohliadací orgán.

Úverové podmienky

Základné podmienky pre poskytovanie HÚ stanovuje banka. Tieto charakteristiky sú odsúhlasované dohliadacím orgánom.

Hypotekárny register

Hypotekárne úvery a iné aktíva, slúžiace na krytie HZL musí banka individuálne zaznamenávať v registri.

Hypotekárny správca

Úlohou hypotekárneho správcu a jeho zástupcu, ktorých vymenúvava dohliadaci orgán, je predovšetkým kontrolovať v zákone uvedené princípy a limity - riadne, náhradné krytie, vedenie registra krytia (vstup a výstup HÚ, resp. iných zákonom špecifikovaných aktív do hypotekárneho registra). Hypotekárny správca (jeho zástupca) má oprávnenie kontrolovať účtovné a iné dokumenty, vzťahujúce sa k HZL a k aktívam zaznamenaných v hypotekárnom registri.

Právna úprava hypotekárneho bankovníctva v ČR

Základné charakteristiky hypotekárnych produktov, t.j. hypotekárneho záložného listu a hypotekárneho úveru, dvoch od seba neoddeliteľných aspektov hypoobchodov, sú obsiahnuté najmä v Zákone č. 530/1990 Zb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov. V nadväznosti na základné princípy obsiahnuté v tomto zákone sa novelizovali ďalšie právne normy, a to v záujme dodržania logiky prijatého systému hypotekárneho bankovníctva (zákon o bankách, obchodný zákonník, občiansky súdny poriadok, zákon o konkurze a vyrovnaní).

Podstata hypotekárneho záložného listu (HZL) a hypotekárneho úveru (HÚ)

HZL sú definované ako dlhopisy, súčasťou názvu ktorých je označenie HZL (hypoteční zástavní list), ich menovitá hodnota, vrátane úrokov je plne krytá pohľadávkami z hypotekárnych úverov (ďalej riadne krytie), poprípade tiež náhradným spôsobom podľa tohto zákona (náhradné krytie). HZL môže vydávať iba banka, ktorá obdrží povolenie na výkon hypotekárnych obchodov.

Hypotekárny úver je úver, ktorý je poskytnutý na investície do nehnuteľnosti na území ČR alebo na jej výstavbu či nadobudnutie a ktorého splatenie je zabezpečené záložným právom k tejto aj rozostavanej alebo inej nehnuteľnosti na území ČR.

Limity pre riadne a náhradné krytie

Pre riadne krytie menovitej hodnoty HZL môžu byť použité iba pohľadávky z HÚ maximálne do výšky 70% z hodnoty (ceny) založených nehnuteľností, pričom cenu stanovuje hypotekárna banka ako cenu obvyklú.

Náhradné krytie menovitej hodnoty HZL je možné iba do výšky 10% tejto hodnoty, a to len hotovosťou, vkladmi v ČNB, štátnymi dlhopismi alebo cennými papiermi vydanými ČNB.

Zabezpečovacie právo banky

Na nehnuteľnosti nesmie ku dňu uzatvorenia zmluvy o HÚ viaznuť žiadne iné záložné právo tretej osoby a ani prevod tejto nehnuteľnosti nesmie byť obmedzený, s výnimkou záložného práva, ktorým je zabezpečený úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou. V prípade, ak bol na nehnuteľnosť poskytnutý úver zo stavebného sporenia, HÚ môže byť poskytnutý iba do výšky rozdielu medzi 70% založenej nehnuteľnosti a poskytnutým úverom zo stavebného sporenia. Majetkové hodnoty, ktoré slúžia na krytie menovitej hodnoty HZL nesmie banka založiť.

Register krytia

V zákone o dlhopisoch nie je výslovne uvedený názov register krytia, ale ustanovenie § 15 ods.8) ukladá hypotekárnej banke povinnosť viesť o krytí menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listoch samostatnú evidenciu poskytujúcu úplné podklady pre posúdenie, ako hypotekárna banka dodržiava ustanovenia tohto zákona. Uvedená dikcia má v sebe zakomponované v podstate rovnaké prvky, ktoré sú súčasťou registra krytia.

Právna úprava hypotekárneho bankovníctva v Maďarsku

Za účelom zlepšenia možností pre rozšírenie priestoru pre poskytovanie dlhodobých úverov, nevyhnutných pre ekonomický rast, schválil Parlament MR dňa 29.4. 1997 Zákon o hypotekárnych úverových spoločnostiach a hypotekárnych záložných listoch (XXX/1997).

Tento špeciálny zákon upravuje zakladanie a rozsah aktivít hypotekárnych úverových spoločností, ako aj činnosti spojené s emisiou a predajom hypotekárnych záložných listov.

Hypotekárne úverové spoločnosti (HÚS) sú špecializované úverové inštitúcie, ktorých zakladanie, činnosť a dohľad sa riadi príslušnými ustanoveniami Zákona o úverových inštitúciách a finančných podnikoch (CXII/1996); činnosti spojené s investičnými, doplnkovými investičnými službami vychádzajú z nariadení Zákona o emisii cenných papierov, investičných službách a o burze cenných papierov (CXI/1996) s prihliadnutím na odchytky obsiahnuté v tomto zákone. Názov hypotekárnej úverovej spoločnosti (jeho synonymá) je chránený zákonom, môže ho používať úverová inštitúcia, ktorá bola zriadená podľa tohto zákona.

Minimálna výška upísaného kapitálu je 3 mld HUF, jeho splatenie musí byť v peňažnej podobe (pre komerčné banky platí 2 mld HUF).

Východiská a rozsah činností HÚS

Hypotekárne úverové spoločnosti poskytujú finančné úvery kryté hypotékami na nehnuteľný majetok, nachádzajúci sa na území MR, zdroje na ich financovanie si zaobstarávajú emisiami hypotekárnych záložných listov (HZL). HÚS môžu výlučne vykonávať nasledujúce finančné, investičné a doplnkové investičné služby:

- akceptovať návratné finančné zdroje od verejnosti s výnimkou nákupu vkladov od verejnosti
- poskytovať úvery kryté záložným právom k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na území MR (hypotekárne úvery - HÚ)
- poskytovať úvery bez krytia hypotékami v prípade ich garantovania štátom
- akceptovať ručenia a bankové záruky
- vykonávať určité swopové obchody (úrokové swopy) a transakcie pre účely krytia kurzového rizika vyplývajúceho z devízových zdrojov

- realizovať správu a úschovu vlastných cenných papierov, ich zúčtovanie a iné služby s nimi bezprostredne spojené, vedenie účtov cenných papierov, účtov cenných papierov pre klientov v nadväznosti na emitované cenné papiere HÚS
- organizovať emisie vlastných hypotekárnych záložných listov, dlhopisov a depozitných certifikátov, poskytovať služby spojené s týmito druhmi cenných papierov

Hypotekárne úverové spoločnosti sa nesmú zaviazať k spätnému odkúpeniu dlhopisov a depozitných certifikátov pred stanovenou dobou splatnosti. Bankové záruky môžu preberať iba v prípade dohody o záložnom práve, a to len vo vzťahu ku klientom, ktorým poskytnú hypotekárny úver. Celková suma hypotekárnych úverov a bankových záruk nesmie prekročiť 70% z hodnoty nehnuteľnosti stanovenej pre potreby hypotekárneho úveru (bankou stanovená, tzv. "zaťažiteľná", resp. "hypotekovateľná", "zabezpečovacia" hodnota).

Hypotekárne úverovanie

Podiel HÚ s dobou splatnosti 5 a viac rokov nesmie byť nižší ako 80% z celkového úverového portfólia HÚS. V prípade nehnuteľností, ktoré slúžia na zabezpečenie splácania úveru, je zo strany HÚS potrebné dojednať zákaz zaťaženia nehnuteľnosti, na ktorých viaznu "krycie" hypotéky. Hodnota istinných pohľadávok z HÚ nesmie prekročiť 70% z celkovej hodnoty nehnuteľností, na ktoré boli úvery poskytnuté. Metodologické princípy stanovovania úverovej zabezpečovacej hodnoty budú definované v právnych nariadeniach - opatreniach vypracovaných Ministerstvom poľnohospodárstva MR (poľnohospodárska, orná pôda) a Ministerstvom financií MR (nehnuteľný majetok iný ako poľnohospodárska pôda). S prihliadnutím na tieto princípy, HÚS spracuje vlastné predpisy o stanovovaní cien nehnuteľností pre potreby HÚ, ktoré musí odsúhlasiť Štátna komisia pre dohľad nad finančným a kapitálovým trhom (ďalej dohliadací orgán). V prípade zmien podmienok, resp. permanentného znižovania hodnoty nehnuteľnosti stanovenej pre potreby poskytnutia HÚ, je HÚS oprávnená požadovať splatenie úveru s okamžitou platnosťou, a to iba do výšky rozdielu medzi hodnotou nehnuteľnosti stanovenej v úverovej zmluve a zníženou hodnotou nehnuteľnosti. Ide v podstate o snahu zabezpečiť splácanie poskytnutého úveru v zmysle pôdne stanovených podmienok, čo vytvára predpoklady pre uchovanie bezpečnosti HZL a likvidity poskytnutých úverov.

HÚS stanovuje časový limit pre obnovu podmienok, alebo pre ďalšie zabezpečenie. V úverovej zmluve si hypotekárna spoločnosť môže vyhradiť právo zákazu predčasného splatenia úveru pred lehotou jeho splatnosti.

Investičné limity (obmedzenia)

HÚS môžu nadobúdať, udržiavať si priame alebo nepriame vlastnícke záujmy (podieľy) v ekonomických združeníach, ktoré vykonávajú výlučne činnosti spojené s riadením, údržbou a predajom nehnuteľností získavaných od vlastných dlžníkov, voči ktorým sa začalo exekučné konanie, resp. ktorí sú v procese likvidácie; resp. tieto nehnuteľnosti slúžia pre potreby

swopových transakcií s cieľom znížiť alebo vyhnúť sa stratám, vznikajúcich z poskytovania finančných služieb. Celkový majetkový podiel v ekonomických združeníach nemôže prekročiť 10% garančného kapitálu HÚS, pričom vlastnícky podiel (majetok HÚS) má charakter dočasný, a to nie viac ako tri roky od nadobudnutia nehnuteľného majetku likvidáciou dlžníka alebo exekúciou; predaj verejnou dražbou sa musí zrealizovať do troch rokov.

Hypotekárne záložné listy (HZL)

HZL sú prevoditeľné cenné papiere, znejúce na majiteľa alebo doručiteľa, emitované výlučne HÚS podľa tohto zákona. Musia obsahovať predpísané náležitosti, ako napr. označenie HZL, meno emitenta a podpisy zodpovedných osôb, typ HZL, v prípade registrovaných HZL meno držiteľa, označenie série, ISIN, nominálnu hodnotu HZL, úrokovú mieru (výnos), spôsob výpočtu úrokov (výnosov); v prípade flexibilnej úrokovej miery - počiatočná miera, princípy zmeny úrokovej miery, spôsob výpočtu; doba splatnosti, dátum a výška úrokovú výplát, splatenie HZL.

Princíp krytia

HZL sú riadne a náhradne kryté. Pohľadávky z HÚ (istina a úroky) tvoria riadne krytie. Zákonne špecifikované aktíva - peniaze na účtoch v Národnej banke MR, vládne (štátne) cenné papiere, cenné papiere emitované so štátnou garanciou, úvery poskytnuté s garanciou vlády - môžu byť použité ako krytie náhradné. Aké limity pre riadne a náhradné krytie sú v zákone zakomponované?

Riadne krytie - maximálne do výšky 60% z hodnoty pohľadávok z HÚ, pričom podiel riadneho krytia na celkovom krytí (inými slovami na celkovom krycom bloku) nemôže byť nižší ako 80% (zvyšok predstavuje krytie náhradné). Na začiatku procesu realizácie hypoobchodov nebude mať žiadna HÚS vytvorený krycí blok, ten bude formovať postupne v súlade s tvorbou hypotekárneho úverového portfólia. Z tohto dôvodu zákonodarcia uplatnili, podľa nášho názoru, veľmi účinný spôsob riešenia : horeuvedený limit musí banka dosiahnuť až v treťom roku svojej činnosti ; pre prvý rok je stanovený 60% limit pre riadne krytie (40% krytie náhradné), v druhom roku činnosti je stanovený 70% limit (30% pre náhradné krytie).

Register krytia

Hypotekárna úverová spoločnosť musí viesť tzv. register krytia, ktorý je základom pre riadne krytie HZL, súčasne je povinná uvádzať aj hodnoty náhradného krytia. Hodnoty každého individuálneho zabezpečenia (t.j. hodnoty , ktoré tvoria riadne a náhradné krytie), ich zoznamy sú vedené oddelene. HÚS vypracuje spôsob vedenia a vstupy do registra, ktorý musí odsúhlasiť dohliadací orgán.

Transfer záväzkov vznikajúcich z HZL

V prípade transformácie alebo likvidácie HÚS, (resp. ak koeficient kapitálovej primeranosti je nižší ako 4%) so súhlasom dohliadacieho orgánu, môžu sa záväzky spoločnosti z HZL

previesť na inú hypotekárnu spoločnosť (v prípade, ak nie je takýto presun možný, tak na inú banku) bez súhlasu držiteľa HZL. Žiadosť o súhlas s prevodom HZL musí obsahovať minimálne nasledujúce náležitosti:

- právne vyhlásenie oboch spoločností, t.j. transerujúcej a preberajúcej, o prevode HZL na jednej strane a ich akceptácii na strane druhej
- nominálnu (menovitú) hodnotu a úroky (výnosy) HZL v obehu, ktoré majú byť transferované
- položkovité označenie každého individuálneho zabezpečenia HZL, ktoré majú byť transferované s označením hodnoty nehnuteľností, ktoré zabezpečujú HZL
- hodnota a dátum prevodu
- potvrdenie, že akceptujúca strana má navyše minimálny garančný kapitál na plnenie záväzkov z jej vlastných HZL, pre plnenie záväzkov z akceptovaných HZL alebo má zabezpečenie, ktoré je dostatočné na splnenie záväzkov z HZL.

Hypotekárna spoločnosť akceptujúca portfólio HZL musí emitovať nové HZL za pôvodných podmienok, tak ako boli definované spoločnosťou realizujúcou prevod, a to do tridsiatich dní od udelenia súhlasu s prevodom; v tejto lehote musí publikovať oznámenie o prevzatí portfólia a zrušení HZL emitovaných transferujúcou stranou v dennej tlači.

Hypotekárny správca

Je menovaný HÚS po odsúhlasení dohliadacím orgánom. Za správcu môže byť menovaná právnická osoba- auditorská (účtovná firma) alebo fyzická osoba po splnení v zákone stanovených kritérií (bezúhonnosť, vysokoškolské vzdelanie ekonomické, právne, technické, musí byť poistený). Zamestnanci, osoby blízke banke, so zvláštnym, osobitným vzťahom atď. nemôžu byť menovaní za správcu. Hypotekárny správca je menovaný maximálne na 5 rokov, môže byť znovu menovaný po odsúhlasení dohliadacím orgánom. Správca môže kedykoľvek kontrolovať účtovné knihy a iné dokumenty, ktoré obsahujú údaje spojené s výkonom jeho funkcie. Aj v prípade absencie takejto požiadavky, HÚS je povinná informovať správcu o splátkach istiny a úrokoch z HÚ, ktoré vstupujú do registra krytia, ako ho informovať o každej zmene ovplyvňujúcej hypotéku a zabezpečenie. Je povinný zachovávať o skutočnostiach, údajoch a obchodných aktivitách tajomstvo s výnimkou oznamovacej povinnosti voči dohliadaciemu orgánu. Hypotekárny správca kontinuálne monitoruje a potvrdzuje či zabezpečenie HZL je v súlade so zákonne stanovenými požiadavkami v každom okamihu, kontroluje vstup hypotekovateľného majetku do registra, údaje o nehnuteľnosti, hodnotu nehnuteľnosti pre stanovenie výšky HÚ, riadne a náhradné krytie. Je povinný bez omeškania písomne oznámiť dohliadaciemu orgánu prípady nedodržania krytia HZL v obehu. Údaje vstupujúce do registra krytia, údaje o riadnom a náhradnom krytí môžu byť vymazané iba s písomným súhlasom správcu.

HÚS je povinná informovať k poslednému dňu príslušného štvrťroka každého kalendárneho roka o nominálnej hodnote HZL v obehu, ako aj o výnosoch, o hodnote zabezpečenia HZL, potvrdenej hypotekárnym správcom, to isté publikovať v dennej tlači deň pred posledným dňom v mesiaci. Publikovanie a oznámenie vzťahujúce sa k zabezpečeniu - krytiu musí obsahovať hodnotu riadneho a náhradného krytia (položkovite). Ročná správa musí tiež obsahovať hodnotu zabezpečenia HZL nachádzajúcich sa v obehu k 31. decembru s uvedením položiek krytia náhradného, počet nútených predajov nehnuteľností z iniciatívy HÚS; v prípade ukončenia predajov rozdiel medzi hodnotou predaja a hypotekárnym úverom v danom čase; počet, právny charakter a klasifikáciu nehnuteľného majetku spojeného s hypotekárnymi úvermi alebo s nadobudnutím v dôsledku likvidácie alebo exekúcie; hodnotu splátok hypotekárných úverov.

V prípade likvidácie hypotekárnej úverovej spoločnosti po odrátaní nákladov likvidácie, sa uspokojujú pohľadávky majiteľov HZL pred ostatnými pohľadávkami. Ak aktíva HÚS nie sú postačujúce na uspokojenie pohľadávok majiteľov HZL, uspokojujú sa tieto pomerne. V prípade exekučného procesu začatého voči HÚS sa pohľadávky majiteľov HZL taktiež uspokojujú prednostne po zúčtovaní nákladov spojených s exekúciou.

Špeciálny dohľad

vykonáva dohliadací orgán, a to minimálne dvakrát ročne; môže stanoviť špeciálne opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov s uvedením časového limitu. Pozornosť bude zameraná najmä na hodnotu zabezpečenia HZL v obehu (nominálna hodnota a výnosy); ak nie sú dostatočne kryté, dohliadací orgán stanovuje časový limit pre nápravu, pričom HÚS je povinná doplniť požadované krytie (dodatočné krytie, ďalšie hypotekárne úvery, znovuodkúpenie HZL). V zákone sú uvedené prípady udelenia pokút ako aj ich výšky.

Právna úprava hypotekárneho bankovníctva v Poľsku

Zákon o záložných listoch a hypotekárných bankách bol schválený dňa 29. augusta 1997. Jeho podstatné prvky - zásady emisie a predaja HZL, zakladania, organizácie a činnosti, ako aj dohľad hypotekárných bánk možno zhrnúť nasledovne.

Záložné listy

1. Hypotekárny záložný list je cenný papier na meno alebo doručiteľa, ktorý je vydaný na základe poskytnutých HÚ. Môže byť denominovaný v zlotých alebo v cudzej mene; emitovaný v listinnej forme alebo vo forme počítačového zápisu.
2. Verejný záložný list je cenný papier znejúci na meno alebo doručiteľa, ktorý je vydaný na základe štátom garantovaných úverov. Pre tento druh cenného papiera platia ustanovenia týkajúce sa HZL s tým, že sa nevyžaduje zabezpečenie splatenia úveru zriadením záložného práva k nehnuteľnosti.

Obsah HZL

názov-hypotekárny záložný list, názov emitenta a jeho sídlo, séria a číslo HZL, nominálna hodnota, výška úroku, jeho výpočet, termín vyplácania úrokov, podmienky odkupu HZL; podpisy oprávnených osôb hypotekárnej banky a hypotekárneho správcu.

Hypotekárna banka

je vytváraná výlučne v právnej forme akciovej spoločnosti, názov banky musí obsahovať výraz hypotekárna banka. Komisia bankového dozoru môže určiť formou opatrenia podrobnosti týkajúce sa vybavenia hypotekárnych bánk zakladateľským kapitálom.

Činnosť hypotekárnej banky

K základným činnostiam hypotekárnej banky patrí predovšetkým poskytovanie hypotekárnych úverov, úverov nezabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti, ale plne garantovaných, ručených poľskou štátnou pokladnicou, resp. ES alebo jeho členských štátov, Európskou bankou pre obnovu a rozvoj, Európskou investičnou bankou a Svetovou bankou. Zdroje na refinancovanie týchto úverov banka získava emisiami a predajom hypotekárnych záložných listov a verejných záložných listov.

Okrem aktivít uvedených vyššie môže hypotekárna banka vykonávať výlučne nasledujúce činnosti: prijímať termínované vklady, poskytovať úvery a pôžičky, vydávať dlhopisy, a to do výšky dvojnásobku vlastných zdrojov; uschovávať cenné papiere, ...

Princíp krytia

HZL sú riadne a náhradne kryté. Pre riadne krytie je stanovený limit maximálne 60% z hodnoty nehnuteľnosti stanovenej bankou, pre náhradné krytie je to 10% limit.

Zásady pre bezpečnú realizáciu hypoobchodov

Celková nominálna hodnota HZL v obehu nesmie prekročiť nominálnu hodnotu poskytnutých hypotekárnych úverov, úroky z HÚ nemôžu byť nižšie ako úroky z HZL.

V prípade emisie HZL v cudzej mene je hypotekárna banka povinná uskutočňovať činnosti obmedzujúce kurzové riziko.

Oceňovanie nehnuteľností

Odhad ceny nehnuteľnosti za účelom určenia jej tzv. bankovo-hypotekárnej hodnoty sa realizuje s prihliadnutím len na trvalé vlastnosti a výnosy s ňou spojené. Pravidlá oceňovania nehnuteľností vypracované hypotekárnou bankou podliehajú schváleniu dohliadacieho orgánu.

Register krytia

Každá hypotekárna banka vedie a uchováva register krytia, do ktorého sú v osobitných položkách zapisované údaje o úveroch, ktoré slúžia na krytie hypotekárnych záložných listov a verejných záložných listov. Komisia bankového dozoru určí formou nariadenia vzor registra krytia.

Hypotekárny správca

Pri každej hypotekárnej banke je menovaný Komisiou bankového dozoru správca a jeho zástupca, ktorých úlohou je kontrolovať všetky zákonom stanovené zásady, limity hypotekárneho obchodovania, spôsob vedenia registra krytia (zápisy, vstup, výstupy). Hypotekárny správca má právo v ktoromkoľvek čase skúmať účtovné knihy, registre, plány a iné doklady banky.

Dohľad nad bankami

V rozsahu, ktorý nie je zahrnutý v tomto zákone, dohľad nad hypotekárnymi bankami je vykonávaný v súlade s ustanoveniami zákonov o bankách a o Národnej banke Poľska. Komisia bankového dozoru môže určiť podrobnosti o plynulej realizácii hypoobchodov, ako aj stanoviť iné normy prípustného rizika v činnosti hypotekárnej banky.

Záverčné poznámky

Zo stručného prehľadu základných ustanovení príslušných právnych noriem upravujúcich problematiku hypotekárneho bankovníctva v krajinách strednej Európy vyplývajú tieto závery.

1. Charakteristiky hypotekárnych obchodov sú obsiahnuté, s výnimkou Českej republiky (ČR), v samostatnom zákone (zákon o hypotekárnych bankách, resp. zákon o hypotekárnych bankách a záložných listoch).
2. Jadrom činnosti hypotekárnych bánk (hypotekárnych úverových spoločností) je poskytovanie hypotekárnych (komunálnych) úverov a vydávanie hypotekárnych (verejných-komunálnych) záložných listov. Dodatočné aktivity sú v zákone taxatívne vymenované, opäť s výnimkou ČR.
3. Hypotekárne obchody môžu realizovať len tie bankové subjekty, ktoré po splnení zákonom stanovených podmienok obdržia na ich výkon licenciu od príslušného dohliadacieho orgánu. Názov hypotekárnej banky je vo väčšine porovnávaných krajín chránený zákonom; zriaďujú sa v právnej forme najmä akciových spoločností.
4. Požiadavka na výšku minimálneho vlastného kapitálu je priamo v zákone definovaná len v prípade Maďarska, pričom v ostatných krajinách je ponechaný priestor pre stanovenie jeho výšky formou nariadenia (opatrenia) dohliadacou autoritou.
5. Hypotekárny záložný list predstavuje špeciálny druh dlhopisu, jeho názov je chránený zákonom; musí obsahovať predpísané náležitosti. Môže byť emitovaný výlučne hypotekárnou bankou (Nemecko, Maďarsko, Poľsko), resp.aj univerzálnym bankovým subjektom (ČR) po obdržaní licencie.
6. Hypotekárny úver je úver účelovo určený (investície do nehnuteľností), jeho splatenie je zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti, doba splatnosti nie je zákonom priamo stanovená. Hypotekárny úver nesmie prekročiť 60% z hodnoty nehnuteľnosti (Nemecko, Maďarsko, Poľsko), v ČR 70%. Len pohľadávky z hypotekárnych úverov, ktoré spĺňajú tieto limity, slúžia na krytie hypotekárnych záložných listov. Banka môže v

individuálnych prípadoch tento limit prekročiť (Nemecko, Maďarsko, Poľsko) s tým, že hodnota úverov presahujúcich 60% limit sa neberie do úvahy pri krytí HZL, súčasne i v tomto prípade je stanovené obmedzenie. Hypotekárne úvery takéhoto charakteru nesmú prekročiť 20% z celkovej hodnoty hypotekárneho úverového portfólia (jasne uvedené v nemeckom zákone, nepriamo v zákone poľskom a čiastočne v maďarskom).

7. Hypotekárne záložné listy sú riadne kryté maximálne do výšky 60% z hodnoty nehnuteľnosti, resp. náhradne kryté zákonne špecifikovanými aktívami. Pre náhradné krytie platí 20% limit (Nemecko, Maďarsko) alebo 10% limit (ČR, Poľsko).
8. Hodnotu nehnuteľnosti pre stanovenie výšky hypotekárneho úveru stanovuje banka, pričom sa berú do úvahy len trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý sa môže dosiahnuť pri riadnom hospodárení. Pravidlá oceňovania nehnuteľností vypracované hypotekárnou bankou schvaľuje dohliadací orgán.
9. Každá banka má podľa zákona povinnosť viesť a uchovávať tzv. register krytia (hypotekárny register), ktorého účelom je v jednoduchej podobe zaznamenávať hypotekárne úvery, ktoré slúžia na krytie HZL, ďalej tie aktíva, ktoré je možné použiť na krytie náhradné; v neposlednom rade register sa používa na kontrolu dodržiavania zákonom stanovených limitov (Nemecko, Maďarsko, Poľsko; v modifikovanej podobe ČR).
10. V zákone je riešený i princíp duálnej kontroly, a to zriadením inštitútu hypotekárneho správcu (Nemecko, Maďarsko, Poľsko) s uvedením jeho práv a povinností. V Českej republike nie je tento inštitút riešený.

Základné charakteristiky hypotekárneho bankovníctva v strednej Európe

1/1

	Nemecko	Česká republika	Slovenská republika	Maďarská republika	Poľská republika
1. Legislatívne predpisy (minimálny rámec)	Zákon o hypot. bankách (samostatný zákon)	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. • Zákon č. 513/1991 Zb. obchodný zákonník v znení neskorších predpisov. 	Zákon o hypotekárnych úverových spoločnostiach a hypotekárnych záložných listoch (samostatný zákon)	Zákon o záložných listoch a hypotekárnych bankách (samostatný zákon)
2. Minimálna výška základného imania	-	500,0 mil Čk (určené opatrením ČNB)	1,0 mld Sk (určené opatrením NBS)	3 mld HUF	Určí Komisia bankového dohľadu formou opatrenia
3. Pomer hypotekárneho úveru (HÚ) k hodnote nehnuteľnosti	60 % nad tento limit len do výšky nepresahujúcej 20% z celkovej hodnoty poskyt. HÚ	70%	60 % nad tento limit len do výšky nepresahujúcej 15 % z celkovej čiastky poskytnutých HÚ	70 % (vrátane bankových záruk)	60 %
4. Doba splatnosti HÚ	v zákone neurčená	v zákone neurčená	min. 5 rokov	podiel HÚ s dobou splatnosti 5 a viac rokov nesmie byť nižší ako 80% z celkového úverového portfólia hypot. úv. spoločnosti	

	Nemecko	Česká republika	Slovenská republika	Maďarská republika	Poľská republika
5. Ocenenie nehnuteľnosti pre potreby HÚ	Hodnota nehnuteľností použitá ako základ pre HÚ nesmie prekročiť obozretne stanovenú trhovú hodnotu s prihliadnutím len na trvalé vlastnosti nehnuteľnosti a výnos, ktorý sa môže dosiahnuť pri riadnom hospodárení. Hypotekárna banka vypracuje inštrukcie, týkajúce sa ohodnocovania, ktoré musí odsúhlasiť dohliadač orgán.	Cenu nehnuteľnosti stanoví hypotekárna banka, ktorá poskytuje hypotekárny úver ako cenu obvyklú.	Hodnotu nehnuteľnosti určí hypotekárna banka na základe celkového posúdenia nehnuteľnosti. Pri určení tejto hodnoty môže hypotekárna banka prihliadnuť na trvalé vlastnosti nehnuteľností a výnos, ktorý môže nehnuteľnosť dlhodobo poskytovať.	Metodologické princípy sú definované v právnych nariadeniach Ministerstva poľnohospodárstva MR a Ministerstva financií MR. S prihliadnutím na tieto zásady hypotekárna úverová spoločnosť spracuje vlastné predpisy o stanovení cien nehnuteľností, ktoré musí odsúhlasiť dohliadač orgán.	Odhad ceny nehnuteľnosti za účelom určenia jej bankovo-hypot. hodnoty sa navrhuje s prihliadnutím len na trvalé vlastnosti a výnosy Pravidlá oceňovania vypracované hypot. bankou podliehajú schváleniu dohliadač orgánu.
6. Črty hypotekárnych záložných listov (HZL)	<ul style="list-style-type: none"> Emitovať HZL môže iba banka, ktorá obdrží licenciu na realizáciu hypoobchodov. Je špeciálny druh dlhopisov, jeho názov je chránený zákonom Sú riadne a náhradne kryté: <ul style="list-style-type: none"> - limit pre riadne krytie 60 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti - náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami. 	<ul style="list-style-type: none"> Emitovať HZL môže iba banka, ktorá obdrží licenciu na realizáciu hypoobchodov. Je špeciálny druh dlhopisov, jeho názov je chránený zákonom Sú riadne a náhradne kryté: <ul style="list-style-type: none"> - limit pre riadne krytie 70 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti - náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami. 	<ul style="list-style-type: none"> Emitovať HZL môže iba banka, ktorá obdrží licenciu na realizáciu hypoobchodov. Je špeciálny druh dlhopisov, jeho názov je chránený zákonom Sú riadne a náhradne kryté: <ul style="list-style-type: none"> - limit pre riadne krytie 60 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti - náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami. 	<ul style="list-style-type: none"> Emitovať HZL môže iba banka, ktorá obdrží licenciu na realizáciu hypoobchodov. Je špeciálny druh dlhopisov, jeho názov je chránený zákonom Sú riadne a náhradne kryté: <ul style="list-style-type: none"> - limit pre riadne krytie 60 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti - náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami. 	<ul style="list-style-type: none"> Emitovať HZL môže iba banka, ktorá obdrží licenciu na realizáciu hypoobchodov. Je špeciálny druh dlhopisov, jeho názov je chránený zákonom Sú riadne a náhradne kryté: <ul style="list-style-type: none"> - limit pre riadne krytie 60 % z hodnoty založenej nehnuteľnosti - náhradné krytie je limitované do výšky 10 % celkovej menovitej hodnoty vydaných HZL a to len presne špecifikovanými aktívami.

	Nemecko	Česká republika	Slovenská republika	Maďarská republika	Poľská republika
7. Register krytia (hypotekárny register)	HÚ a iné aktíva slúžiace na krytie HZL musí banka individuálne zaznamenať v registri	O krytí menovitej hodnoty HZL má banka povinnosť viesť samostatnú evidenciu.	HÚ a iné aktíva slúžiace na krytie HZL musí banka individuálne zaznamenať v registri. (Vyhláška MF SR a NBS č. 16/1997 Z.z.)	HÚ a iné aktíva slúžiace na krytie HZL musí banka individuálne zaznamenať v registri	HÚ a iné aktíva slúžiace na krytie HZL musí banka individuálne zaznamenať v registri. Komisia bankového dozoru určí formou nariadenia vzor registra krytia
8. Dohľad (kontrola)	<ul style="list-style-type: none"> dohliadací orgán hypotekárny správca a jeho zástupca 	<ul style="list-style-type: none"> dohliadací orgán 	<ul style="list-style-type: none"> dohliadací orgán hypotekárny správca a jeho zástupca 	<ul style="list-style-type: none"> dohliadací orgán hypotekárny správca a jeho zástupca 	<ul style="list-style-type: none"> dohliadací orgán hypotekárny správca a jeho zástupca