

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA
UNIVERZITA KOMENSKÉHO V BRATISLAVE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

Evidenčné číslo: 101002/B/2020/36100139152595972

REGULÁCIA V OBLASTI POSKYTOVANIA
FINANČNÝCH PRODUKTOV V SR

Bakalárska práca

2020

Ján Soboslai

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA
UNIVERZITA KOMENSKÉHO V BRATISLAVE
PRÁVNICKÁ FAKULTA

REGULÁCIA V OBLASTI POSKYTOVANIA
FINANČNÝCH PRODUKTOV V SR

Bakalárska práca

Študijný program: Ekonomía a právo
Študijný odbor: EKONÓMIA A MANAŽMENT
PRÁVO
Školiace pracovisko: Katedra ekonomickej teórie
Národohospodárska fakulta
Vedúci bakalárskej práce: Ing. Marcel Novák, PhD

Bratislava 2020

Ján Soboslai

ČESTNÉ VYHLÁSENIE

Čestne vyhlasujem, že som bakalársku prácu vypracoval samostatne, pod odborným vedením Ing. Marcela Nováka, PhD.

.....
Podpis

POĎAKOVANIE

Touto cestou by som sa chcel veľmi pekne poďakovať Ing. Marcelovi Novákovi, PhD. za jeho odborné vedenie a pomoc pri písaní bakalárskej práce.

ABSTRAKT

SOBOSLAI, Ján: *Regulácia v oblasti poskytovania finančných produktov v SR*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra ekonomickej teórie. – Vedúci záverečnej práce: Ing. Marcel Novák, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2020, 69 s.

Bakalárska práca je zameraná na zhodnotenie situácie v oblasti regulácie poskytovania finančného produktu stavebné sporenie a nadväzujúcich úverových produktov v SR, vhodných na dofinancovanie kúpy nehnuteľnosti. Práca je rozdelená do štyroch kapitol, obsahuje 13 tabuliek, 4 vzorce, 2 obrázky a 1 graf. Prvá kapitola sa zaoberá teoretickým vymedzením produktu stavebné sporenie v podmienkach SR a v niektorých členských štátoch EÚ ako aj regulácií v oblasti poskytovania nadväzujúcich úverových produktov. Zároveň sa tiež venuje postaveniu regulátora a najvýznamnejším opatreniam v oblasti poskytovania úverových produktov. Druhá kapitola sa následne zameriava na vymedzenie hlavného cieľa práce a jednotlivých čiastkových cieľov. Tretia kapitola obsahuje vymedzenie metód, za použitia ktorých bola táto práca sformulovaná. Posledná kapitola je zameraná na analýzu dopadov jednotlivých opatrení regulátora na konkrétnu modelovú situáciu a následnú komparáciu produktov jednotlivých stavebných sporiteľní vhodných na riešenie tejto situácie. Záverečná časť práce je venovaná zhodnoteniu súčasnej situácie na úverovom trhu a budúcemu predpokladanému vývoju a zároveň naším odporúčaniam do budúcnosti.

Kľúčové slová: stavebné sporenie, stavebný úver, regulácia, úverový trh

ABSTRACT

SOBOSLAI, Ján: Regulation in the providing of financial services in Slovak republic. – The University of Economics in Bratislava. Faculty of National Economics. – Final work chief: Ing. Marcel Novák, PhD. – Bratislava: NHF, 69 p.

Bachelor thesis is oriented to review the sytuation within regulation of providing financial products of the building savings and related credit products in SR, suitable for additional payment for purchasing the property. Thesis is devided into 4 chapters and contains 13 tables, 4 formulas, 2 pictures and 1 graph. First chapter is considering theoretical definition of the building savings under the actual conditions in SR and some other member states of EU and under regulation of providing resultant of the credit products. At the same, first chapter discuss status of the regulator and most important actions of providing the credit products. Second chapter is focused to define the primary object and other secondary objects of the thesis. Third chapter describes methodology for this thesis. The last chapter includes analysis of the impacts of measures of the regulator into specific model sytuation and comparation of each measures with products of the building society, which could be suitable for mentioned sytuation. Final part of this thesis is dedicated to evaluation of actual sytuation in credit market and future supposed development and our recommendations.

Key words: building savings, building credit, regulation, credit market

Obsah

ÚVOD.....	11
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	13
1.1. Regulácia stavebného sporenia podľa zákona o stavebnom sporení	13
1.1.1. Účastníci stavebného sporenia.....	14
1.1.2. Poskytovatelia stavebného sporenia	14
1.1.3. Fond stavebného sporenia.....	16
1.1.4. Podpora rozvoja bývania zo strany štátu	17
1.1.5. Podmienky získania štátnej prémie.....	18
1.1.6. Zmluva o stavebnom sporení.....	19
1.1.7. Cieľová suma	21
1.1.8. Účel stavebného sporenia	21
1.1.9. Hodnotiace číslo	22
1.1.10. Voliteľné pridelenie.....	23
1.1.11. Stavebný úver.....	23
1.1.12. Pridelenie cieľovej sumy	24
1.1.13. Medziúver, preklenovací úver	25
1.2. Legislatívny rámec Európskej únie.....	26
1.2.1. Príslušné orgány.....	29
1.2.2. Predzmluvné informácie	29
1.2.3. Povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa	30
1.3. Zákon o úvere na bývanie	31
1.3.1. Informácie o ÚNB	32
1.3.2. Ročná percentuálna miera nákladov	32
1.3.3. Posudzovanie bonity spotrebiteľa	33
1.4. Problematika stavebného sporenia vo vybraných krajinách EÚ	34
1.4.1. Systém stavebného sporenia v Českej republike	34

1.4.2. Systém stavebného sporenia v Spolkovej republike Nemecko	36
1.5. Analýza postavenia regulátora a vybraných opatrení	38
1.5.1. Národná banka Slovenska a jej postavenie v oblasti regulácie	38
1.6. Opatrenia NBS vo vzťahu k úverovému trhu	39
1.6.1. Opatrenie NBS č. 10/2016	40
1.6.2. Opatrenie NBS č. 7/2018	44
1.6.3. Opatrenie NBS č. 10/2019	46
2 Ciele práce	48
3 Metódy práce a metodika skúmania	48
4 Výsledky práce a diskusia.....	49
4.1. Prvá stavebná sporiteľňa a. s.	50
4.2. Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.	50
4.3. ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s.....	51
4.4. Prípadová štúdia.....	54
4.4.1. Výpočet bonity klientov.....	54
4.4.2. Mimoriadny medziúver so schváleným úverom na bývanie od PSS.....	56
4.4.3. Úverový produkt Dofinanc od Wüstenrot stavebnej sporiteľne	59
4.4.4. Úver na kúpu nehnuteľnosti HYPOEXTRA od ČSOB	59
4.4.5. Komparácia produktov	61
ZÁVER	63
ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY	65

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 Vývoj parametrov štátnej prémie v ČR	35
Tabuľka 2 Aktuálne údaje o výške životného minima.....	41
Tabuľka 3 Limity pre maximálny podiel úverov medzi 80% a 90% LTV	45
Tabuľka 4 Limity na podiel úverov s DTI vyšším ako 8	46
Tabuľka 5 Limity pre maximálny podiel nových úverov s USS nad 60%	47
Tabuľka 6 Vývoj podielu PSS na celkovom objeme úverov zo SS.....	50
Tabuľka 7 Vývoj podielu Wüstenrot na celkovom objeme úverov zo SS.....	51
Tabuľka 8 Vývoj podielu ČSOB na celkovom objeme úverov zo SS	52
Tabuľka 9 Podiel jednotlivých stavebných sporiteľní na celkovom objeme úverov zo SS.....	53
Tabuľka 10 Príklad výpočtu bonity žiadateľov o úver	56
Tabuľka 11 Poplatky účtované PSS	58
Tabuľka 12 Poplatky účtované ČSOB	60
Tabuľka 13 Komparácia produktov PSS a ČSOB	61

Zoznam vzorcov

Vzorec 1 Výpočet výšky štátnej prémie	19
Vzorec 2 Výpočet ukazovateľa schopnosti splácať úver.....	41
Vzorec 3 Výpočet ukazovateľa LTV	43
Vzorec 4 Výpočet ukazovateľa DTI	45

Zoznam obrázkov

Obrázok 1 Fázy stavebného sporenia	14
Obrázok 2 Toky fondu stavebného sporenia.....	17

Zoznam grafov

Graf 1 Podiel jednotlivých stavebných sporiteľní na celkovom objeme úverov zo SS.....	53
---	----

Zoznam použitých skratiek a symbolov

SS	Stavebné sporenie
NBS	Národná banka Slovenska
EÚ	Európska únia
ÚNB	Úver na bývanie
RPMN	Ročná percentuálna miera nákladov
ŠP	Štátna prémia
CS	Cieľová suma
ESIS	Európsky štandardizovaný informačný formulár
LTV	Loan to value
DTI	Loan to income
USS	Ukazovateľ schopnosti splácať úver
DSTI	Debt service to income

ÚVOD

V živote každého jedinca nastáva obdobie, keď potreba vlastného bývania rezonuje výraznejšie. Riešenie tejto otázky patrí medzi najdôležitejšie a najzásadnejšie rozhodnutia každého z nás. Vývoj rastu cien nehnuteľností však dovoľuje iba mizivému percentu spotrebiteľov riešiť tento investičný zámer z vlastných zdrojov. Sú preto nútení uchýliť sa k produktom bankových inštitúcií určených na financovanie bývania. V súčasnosti na bankovom trhu Slovenskej republiky funguje množstvo subjektov so širokou škálou úverových produktov slúžiacich tomuto účelu. Medzi nimi však do popredia vystupuje stavebné sporenie. Jeden z mála produktov finančného trhu priamo podporovaný štátom si v posledných rokoch prešiel radom často kontroverzných a nepopulárnych legislatívnych zmien, čo mu však podľa nášho názoru ubralo na popularite iba pramálo.

V prvej časti bakalárskej práce sme sa preto venovali legislatívnemu rámcu a teoretickému vymedzeniu produktu stavebné sporenie a stavebný úver v podmienkach Slovenskej republiky a pre porovnanie rozdielnosti právnych úprav sme si zvolili Českú republiku a Spolkovú republiku Nemecko.

V minulosti bol obľúbenou alternatívou k sporiacim produktom, v súčasnej dobe historicky najnižších úrokových sadzieb sa stal vítanou alternatívou úverových produktov. Avšak stále znižovanie úrokových sadzieb so sebou nesie aj stále sa zvyšujúce zadlžovanie slovenských domácností. Z tohto dôvodu je nutné tieto negatívne vplyvy značným spôsobom regulovať, v záujme toho, aby sa neopakoval scenár z obdobia finančnej krízy. Tieto snahy je možné badať ako na národnej úrovni, tak aj na tej nadnárodnej.

Z tohto dôvodu sme sa prioritne zamerali na legislatívu upravujúcu úverové produkty v rámci jednotného európskeho trhu a na jej vplyv na našu národnú legislatívu.

Keďže úverový trh je veľmi dynamickým sektorom so stále sa meniacimi podmienkami, je nutné, aby bola táto regulácia stále novelizovaná. V tejto časti bakalárskej práce sme sa preto venovali aj analýze postavenia hlavného regulátora a niektorým najaktuálnejším opatreniam najvýraznejšie ovplyvňujúcim slovenský úverový trh.

V piatej časti práce sme nadobudnuté poznatky aplikovali na modelový prípad a zároveň porovnali ponuky úverových produktov jednotlivých stavebných sporiteľní pôsobiacich na slovenskom trhu.

Myslíme si, že téma regulácie v oblasti poskytovania finančných produktov je v súčasnej dobe veľmi aktuálnou, čo bolo rozhodujúcim faktorom voľby tejto témy. Keďže

na úverovom trhu vystupuje veľké množstvo subjektov, určite je vhodné posúdiť, v akej miere by mali byť činnosti vykonávané týmito subjektami obmedzené. Určenie zdravej miery regulácie je už otázkou príslušných orgánov. Avšak s určitosťou môžeme konštatovať, že ak by mohli tieto subjekty vykonávať svoju činnosť svojvoľne a bez akejkoľvek miery regulácie na finančný trh, mohlo by to mať veľmi neblahé dôsledky.

Ďalším faktorom, ktorý veľmi výrazne ovplyvnil moje rozhodnutie venovať sa v tejto práci primárne produktu stavebné sporenie a nadväzujúcim úverovým produktom, sú skúsenosti z praxe, ktoré som nadobudol v rámci práce pre jednu z týchto stavebných sporiteľní. Počas tohto obdobia som sa denne stretával s množstvom nových opatrení, ktoré vo výraznej miere ovplyvňovali možnosť spotrebiteľov si predmetný úver zobrať.

Túto tému som si zvolil tiež z dôvodu presvedčenia, že porovnávanie jednotlivých úverových produktov prinesie čitateľovi možnosť rozhodnúť sa pre alternatívu, ktorá bude pre neho najvýhodnejšia.

Stavebné sporenie je veľmi dynamický a stále sa vyvíjajúci produkt a dynamika rozvoja tohto segmentu finančného trhu je veľmi zaujímavou témou, ktorá určite stojí za podrobnejšie skúmanie.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

1.1. Regulácia stavebného sporenia podľa zákona o stavebnom sporení

Primárnym právnym predpisom upravujúcim stavebné sporenie (ďalej len SS) je zákon číslo 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o SS). SS sa rozumie bankový produkt, v rámci ktorého môže stavebný sporiteľ sporiť finančné prostriedky vo forme vkladov na stavebné účely uvedené v §11 a na základe ktorého môže za podmienok ustanovených týmto zákonom získať nárok na štátnu prémiiu a nárok na stavebný úver.¹ Jedná sa teda o účelovú formu sporenia, ktorej cieľom je riešenie bytovej situácie. Ide v princípe o uzavretý systém, nezávislý na negatívnych vplyvoch peňažného trhu s nemennými úrokovými sadzbami a stanovenou štátnou podporou.² Stavebným sporením tiež môžeme rozumieť „*prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov a poskytovanie úverov stavebným sporiteľom.*“³

Základným princípom SS je, že vkladateľ sporí určitý počet rokov, nahromadí určitú výšku vkladu, na základe čoho mu vzniká nárok na pridelenie štátnej prémie a na poskytnutie stavebného úveru, prípadne medziúveru.⁴

Pre lepšiu názornosť sa delí na fázu sporenia, pridelenia cieľovej sumy a fázu splácania úveru.

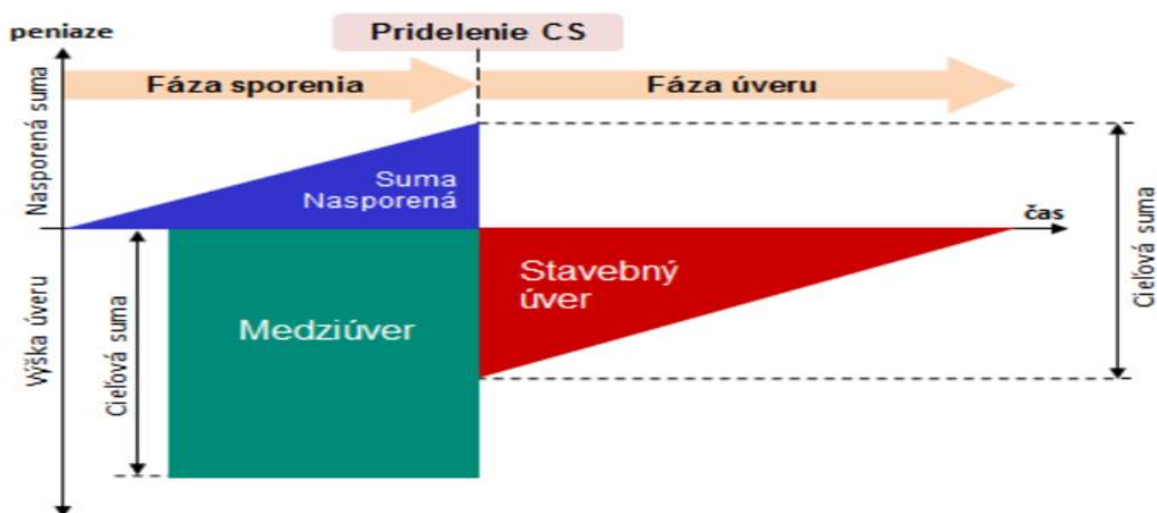
¹ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

² RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.147. ISBN 80-88828-26-0.

³ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.254. ISBN 978-80-89085-85-9.

⁴ SIVÁK, R. et al. 2015. Financie. Bratislava : Wolters Kluwer, 2015. s.176. ISBN 978-80-8168-232-2.

Obrázok 1 Fázy stavebného sporenia



Zdroj: HLUBOCKÝ, R. 2017. *Príručka stavebného sporenia PSS*. Bratislava: PSS, 2017. s.7.

1.1.1. Účastníci stavebného sporenia

Účastníkmi toho vzťahu na základe uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení sa rozumejú stavebný sporiteľ a stavebná sporiteľňa.

Účastníkom stavebného sporenia môže byť:

- fyzická osoba s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky a rodným číslom, prideleným príslušným orgánom Slovenskej republiky,
- právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky a identifikačným číslom organizácie, prideleným príslušným orgánom Slovenskej republiky.⁵

V prípade právnických osôb sa na základe §4 zákona o stavebnom sporení jedná o spoločenstvo vlastníkov bytov zriadené podľa zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

1.1.2. Poskytovatelia stavebného sporenia

Na základe zákona o SS môžu stavebné sporenie poskytovať iba špecializované banky s právnou formou akciovej spoločnosti na základe povolenia Národnej banky Slovenska udeleného na základe zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách. Iba tieto bankové

⁵ RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.148. ISBN 80-88828-26-0.

inštitúcie môžu vo svojom názve používať označenie „stavebná sporiteľňa“ a poskytovať produkt s označením „stavebné sporenie“.

Na základe zákona o stavebnom sporení stavebné sporenie vykonávajú nasledovné činnosti:

- a) prijímanie vkladov od stavebných sporiteľov alebo v prospech stavebných sporiteľov a
- b) poskytovanie stavebných úverov.⁶

Novelou zákona č. 658/2007 Z. z. sa v bankovom povolení môže stavebnej sporiteľni okrem vykonávania stavebného sporenia povoliť aj vykonávanie nasledovných bankových činností (§ 2 ods. 3 písmená a) – j), akými sú:

- a) *„ poskytovanie záruk,*
- b) *prijímanie vkladov od bánk, zahraničných bánk, pobočiek zahraničných bánk a finančných inštitúcií,*
- c) *investovanie na vlastný účet a obchodovanie na vlastný účet s*
 - 1. *finančnými nástrojmi peňažného trhu v eurách a v inej mene,*
 - 2. *finančnými nástrojmi kapitálového trhu v eurách a v inej mene,*
- d) *poskytovanie úverov zo zdrojov mimo fondu stavebného sporenia na stavebné účely uvedené v § 11 ods. 1,*
- e) *poskytovanie spotrebiteľských úverov zo zdrojov mimo fondu stavebného sporenia na financovanie vybavenia domácnosti,*
- f) *poskytovanie platobných služieb,*
- g) *poskytovanie poradenských služieb v oblasti podnikania stavebnej sporiteľne,*
- h) *finančné sprostredkovanie,*
- i) *poskytovanie bankových informácií,*
- j) *vydávanie cenných papierov, účasť na vydávaní cenných papierov a poskytovanie súvisiacich služieb. “⁷*

Avšak všetky tieto činnosti môže stavebná sporiteľňa vykonávať len v tom prípade, ak sú prednostne zabezpečené záväzky, ktoré vyplývajú z uzatvorených zmlúv o stavebnom sporení a ak nedôjde k situácii, v ktorej banka musí pristúpiť ku skráteniu lehôt splatnosti stavebných úverov alebo predĺženiu lehôt ich poskytnutia.⁸

⁶ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

⁷ Zákon č. 658/2007 Z. z. : 2007: zákon ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

⁸ GHULAM, Y., BEIER, J., 2017. Government ownership and risk taking among European savings banks. Macmillan Publisher. Volume 19. Issue 3, pp 257-269, [online]. [cit.2019-12-11] Dostupné na: <https://www.doi.org/10.1057/s41261-017-0049-9>. ISSN:1745-6452.

Na základe bankového povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska (ďalej len NBS) v súčasnosti na trhu stavebného sporenia pôsobia nasledovné subjekty:

- Wustenrot stavebná sporiteľňa, a. s.,
- Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.,
- ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s.

Bližšej charakteristike uvedených stavebných sporiteľní sa budeme venovať v tretej časti bakalárskej práce.

1.1.3. *Fond stavebného sporenia*

Srdcom stavebnej sporiteľne je fond stavebného sporenia. Predstavuje objem finančných prostriedkov, s ktorými môže manipulovať. Podľa §1 ods.2 zákona o SS fond tvoria:

- a) vklady od účastníkov stavebného sporenia alebo v prospech stavebných sporiteľov,
- b) úroky,
- c) príspevky zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky,
- d) splátky istiny úverovania,
- e) iné zdroje.⁹

Podľa Ručinského sa tvorí z pravidelných mesačných vkladov a mimoriadnych vkladov stavebných sporiteľov vo fáze sporenia, zo štátnej prémie, pripísaných úrokov a zo splátok stavebných úverov. Z tohto fondu sa stavebným sporiteľom vyplácajú nasporené prostriedky a stavebné úvery.¹⁰

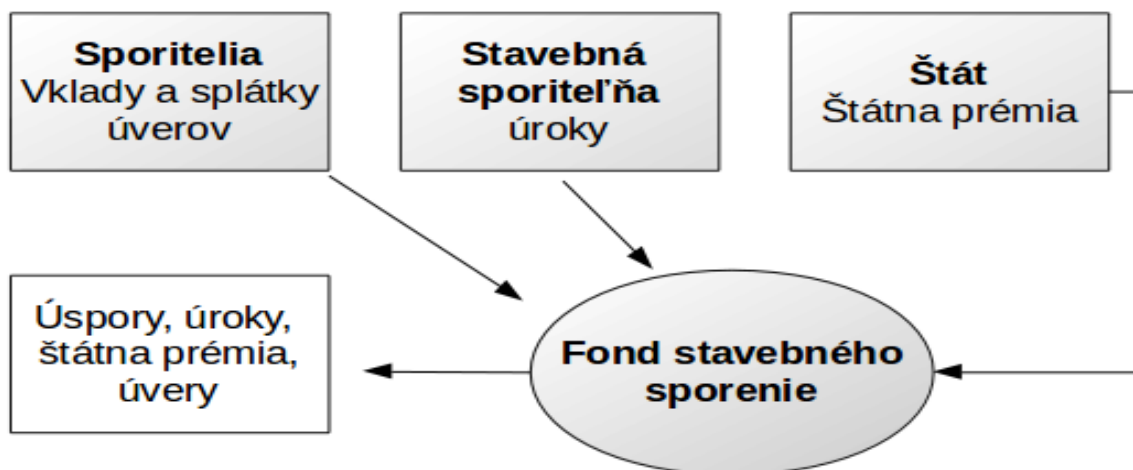
Z bilančného pohľadu tvoria fond stavebného sporenia vklady účastníkov stavebného sporenia, znížené o objem poskytnutých a doposiaľ nesplatených úverov. Je teda tvorený rozdielom medzi saldom vkladov a poskytnutých úverov, pričom ako úvery berieme do úvahy iba stavebné úvery, nie medziúvery.¹¹

⁹ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

¹⁰ RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.155. ISBN 80-88828-26-0.

¹¹ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 25, ISBN 978-80-86929-63-7.

Obrázok 2 Toky fondu stavebného sporenia



Zdroj: Vlastné spracovanie

Na rozdiel od komerčných bánk stavebná sporiteľňa môže poskytovať úvery zásadne len z vkladov jednotlivých účastníkov. Kľúčovou podmienkou úspešného fungovania stavebnej sporiteľne je dostatok zdrojov pre poskytovanie úverov.

1.1.4. Podpora rozvoja bývania zo strany štátu

Jedným z špecifických prvkov stavebného sporenia je príspevok zo štátneho rozpočtu SR, tzv. štátna prémia (ďalej len ŠP).

Vyplácanie štátnej prémie predstavuje najzákladnejší rozdiel oproti iným typom sporiacich produktov, akými sú napr. termínované vklady, vkladné knižky, či sporiace účty.¹² Zároveň je jedným z hlavných atribútov, ktoré robia stavebné sporenia klientsky prítiahľivými.

Ručinský definuje štátnu prémiiu ako formu, ktorou štát podporuje bývanie a výstavbu. Pripisuje sa na účet stavebného sporenia automaticky podľa výšky vkladov v príslušnom roku.¹³

Horvátová a kol. ju definujú ako „účelový štátny príspevok, ktorý je určený percentom z ročného vkladu sporiteľa, najviac však v sume, ktorú určuje zákon o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok.“¹⁴

¹² NBS. 2018. Stavebné sporenie. [online]. [cit. 2020-04-29]. Dostupné na:

<https://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/stavebne-sporenie>.

¹³ RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.157. ISBN 80-88828-26-0.

¹⁴ HORVÁTOVÁ, E. a kol. 2007. Operácie komerčných bánk. Bratislava : EKONÓM, 2007. s. 296. ISBN 978-80-225-2386-8.

Všeobecne teda môžeme definovať štátnu prémii ako účelovo viazanú formu štátnej podpory bývania, poskytovanú na ročnej báze. Podmienky získania štátnej premie sú uvedené v zmluve o stavebnom sporení a vyplývajú zo zákona o stavebnom sporení.

1.1.5. Podmienky získania štátnej premie

Na základe §10 ods.1 zákona stavebnom sporení sa štátna prémia poskytuje za príslušný kalendárny rok poskytuje nasledovným sporiteľom:

- a) Fyzickým osobám, „ktoré nedosiahli plnoletosť do konca kalendárneho roka, za ktorý sa uplatňuje nárok na štátnu premiu.
- b) Fyzickým osobám, „ktoré dosiahli plnoletosť do konca kalendárneho roka, za ktorý sa uplatňuje nárok na štátnu premiu a ktorého priemerný mesačný príjem vypočítaný z jeho zdaniteľných príjmov, ktoré sú súčasťou základu dane (čiastkového základu dane) z príjmov a osobitného základu dane z príjmov za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý sa uplatňuje nárok na štátnu premiu, je najviac 1,3-násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky zistenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, za ktorý sa uplatňuje nárok na štátnu premiu; priemerný mesačný príjem sa vypočíta ako jedna dvanástina zo súčtu zdaniteľných príjmov, ktoré sú súčasťou základu dane (čiastkového základu dane) z príjmov a osobitného základu dane z príjmov.
- c) Spoločenstvu vlastníkov bytov zriadené podľa osobitného predpisu, „ktoré uzatvorí so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorého je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení.¹⁵

Z vyššie uvedeného vyplýva že najzásadnejším limitujúcim faktorom pre získanie štátnej premie je príjem stavebného sporiteľa.

Túto zmenu priniesla novela zákona o SS č. 277/2018 Z. z. ktorá zaviedla maximálnu hranicu príjmu stavebného sporiteľa na 1,3-násobok mesačnej nominálnej mzdy zamestnanca v národnom hospodárstve Slovenskej republiky.¹⁶

¹⁵ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

¹⁶ Zákon č. 277/2018.: 2018: Zákon ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

Vzorec 1 Výpočet výšky štátnej prémie

$$\text{Percentuálny podiel} = \frac{\text{Referenčná sadzba} + 0,01 - 0,018}{0,3}$$

Zdroj: §14 zákona o stavebnom sporení

Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2020 č. 278/2019 Z. z. sa výška štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2020 stanovila na 2,5 % z ročného vkladu, najviac v sume 70 eur.¹⁷

1.1.6. Zmluva o stavebnom sporení

Právny vzťah medzi klientom a stavebnou sporiteľňou vzniká na základe zmluvy o stavebnom sporení. Proces uzatvorenia zmluvy začína vyplnením návrhu zmluvy navrhovateľom.

Návrhom zmluvy o stavebnom sporení sa podľa Ručinského rozumie „*formulár, ktorý stavebný sporiteľ vyplní, keď sa rozhoduje uzatvoriť zmluvu o stavebnom sporení. Zvolí si v ňom výšku cieľovej sumy, dobu sporenia, alebo inak povedané tarifu či variant (s ktorým súvisí aj výška mesačnej splátky), prípadne iné podrobnosti podľa smerníc konkrétnej stavebnej sporiteľne. V návrhu tiež upresní, či má byť prémiovo zvýhodnená.*“¹⁸

Následným procesom je proces akceptácie návrhu zmluvy zo strany banky. Navrhovateľ je svojím návrhom viazaný po dobu jedného mesiaca, čo je aj lehota pre akceptáciu návrhu stavebnou sporiteľňou.

Zmluva o stavebnom sporení nadobúda platnosť, keď ju akceptuje stavebná sporiteľňa. Ide o dobu do jedného mesiaca od doručenia zmluvy do centrálnej stavebnej sporiteľne. Ak sporiteľňa zmluvu akceptuje, túto skutočnosť oznámi navrhovateľovi písomne, na tlačive Potvrdenie uzatvorenia zmluvy.¹⁹

Klient tiež obdrží všeobecné obchodné podmienky, záväzné ako pre neho, tak aj pre stavebnú sporiteľňu. Zmluva vstupuje do účinnosti dňom, kedy bol návrh zmluvy podpísaný navrhovateľom. Za neplnoletých podpisuje návrh zmluvy zákonný zástupca, spravidla rodič.

¹⁷ Zákon č. 278/2019 Z. z.:2019: Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2020.

¹⁸ RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.156. ISBN 80-88828-26-0.

¹⁹ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.256-257. ISBN 978-80-89085-85-9.

Podľa Kielara zmluva o stavebnom sporení uzatvorená medzi účastníkom stavebného sporenia a stavebnou sporiteľňou obsahuje niekoľko dôležitých náležitostí:

- cieľovú sumu,
- úrokovú sadzbu vkladov a poskytnutého stavebného úveru,
- podmienky, ktoré musí účastník splniť, aby mohol získať úver zo stavebného sporenia,
- spôsob jeho splácania ²⁰

Legislatívny rámec upravujúci zmluvu o stavebnom sporení a jej obsahové náležitosti nachádzame v § 7 ods. 2 zákona o stavebnom sporení nasledovne:

Zmluva o stavebnom sporení musí obsahovať

- a) *„identifikačné údaje o stavebnom sporiteľovi a o stavebnej sporiteľni najmenej v rozsahu údajov ustanovenom osobitným predpisom,*
- b) *výšku dohodnutej sumy, na ktorú sa stavebné sporenie uzatvára (ďalej len „cieľová suma“), a podmienky, za ktorých môže byť zvýšená alebo znížená cieľová suma,*
- c) *výšku a časovú postupnosť vkladov stavebného sporiteľa,*
- d) *úrokové sadzby vkladov,*
- e) *podmienky a postup pri výplate vkladov,*
- f) *podmienky poskytnutia stavebného úveru po splnení podmienok stavebného sporenia vrátane podmienok poskytnutia stavebného úveru pri zvýšení alebo znížení cieľovej sumy, postup pri určení poradia poskytnutia stavebného úveru po splnení podmienok stavebného sporenia, ako aj podmienky a postup pri výplate vkladov,*
- g) *podmienky, za ktorých môžu byť práva zo zmluvy o stavebnom sporení rozdelené alebo zlúčené s právami z inej zmluvy o stavebnom sporení,*
- h) *podmienky, za ktorých možno vykonať prevod práv a povinností zo zmluvy o stavebnom sporení,*
- i) *podmienky, za ktorých možno odstúpiť od zmluvy o stavebnom sporení,*
- j) *vyhlásenie stavebného sporiteľa o uplatnení alebo neuplatnení nároku na poskytnutie štátnej prémie v rámci tejto zmluvy.“²¹*

²⁰ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebného sporenia. Praha : Ekopress, 2010. s. 15, ISBN 978-80-86929-63-7.

²¹ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

1.1.7. Cieľová suma

Pojem cieľová suma je jedným z najkľúčovejších prvkov odlišujúcich stavebné sporenie od iných sporiacich produktov.

Ručinský ju definuje ako „objem peňazí, ktoré chce stavebný sporiteľ získať sporením v stavebnej sporiteľni na realizovanie vlastných predstáv o bývaní. Cieľovú sumu tvoria vklady, štátna prémie, úroky a stavebný úver. Výška cieľovej sumy (aj pomer klientom nasporených peňazí a úveru) si klient určuje sám pri podpise zmluvy o stavebnom sporení.“²²

Podľa Kielara sa jedná o celkový finančný objem, ktorý klient pomocou stavebného sporenia získa. Časť nasporí a časť získa formou stavebného úveru. Od cieľovej sumy sa odvodzujú aj ďalšie parametre zmluvy - napríklad výška splátky úveru býva stanovená ako súčin cieľovej sumy a stanoveného koeficientu, podobným spôsobom býva stanovovaná výška mesačnej úložky účastníka vo fáze sporenia atď.²³

Cieľová suma je podľa Siváka a kol. Tvorená z:

- vkladov stavebného sporenia, od ktorých sú odpočítané všetky poplatky súvisiace so stavebným sporením,
- štátnej prémie,
- stavebného úveru vo výške rozdielu medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou,
- iných pripísaných zdrojov.²⁴

Vo všeobecnosti ju môžeme teda definovať ako „dohodnutú sumu, na ktorú sa SS uzatvára.“²⁵

1.1.8. Účel stavebného sporenia

Z §11 ods. 1 vyplýva že cieľovú sumu, ak je jej súčasťou aj poskytnutý stavebný úver, môže stavebný sporiteľ použiť na tieto stavebné účely:

- a) „nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,

²² RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.154. ISBN 80-88828-26-0.

²³ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 15, ISBN 978-80-86929-63-7.

²⁴ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.258. ISBN 978-80-89085-85-9.

²⁵ Totalmoney. Cieľová suma. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://totalmoney.sk/viaco/cielova-suma>.

- b) výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
- c) stavebné úpravy, modernizácia a obnova bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavanie 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) prestavba nebytových priestorov na byt,
- h) úhrada podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu,
- i) výstavba 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 domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- k) príprava 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) úhrada záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v písmenách a) až l),
- n) nadobudnutie, výstavbu a prestavbu tuzemských nehnuteľností s prevažnou 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 prevažnou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov alebo na udržiavacie práce na nich. “²⁶

1.1.9. Hodnotiace číslo

Pri poskytovaní stavebného úveru veľmi dôležitú úlohu zohráva tzv. hodnotiace číslo. Obchodné podmienky stavebných sporiteľní obvykle nepoužívajú pojem výkon účastníka ani výkon sporiteľne, pretože pre bežného klienta sú tieto pojmy ťažko

²⁶ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

uchopiteľné. Namiesto toho bol zavedený termín hodnotiace číslo, ktoré je s istou presnosťou úmerné výkonu účastníka, a ktoré je laicky zrozumiteľnejšie a prístupnejšie.²⁷

Vo všeobecnosti ho môžeme považovať za ukazovateľ kvality sporenia. Vyjadruje podiel stavebného sporiteľa na fonde stavebného sporenia a určuje spravodlivé poradie pri udeľovaní cieľovej sumy. Každý typ sporenia má svoje minimálne hodnotiace číslo, ktoré musí stavebný sporiteľ dosiahnuť, aby mu bola pridelená cieľová suma.²⁸

Výpočet tejto veličiny je teda založený na matematickom modeli, ktorý zabezpečuje všetkým sporiteľom spravodlivosť pri pridelení cieľovej sumy z fondu stavebného sporenia.

Výška hodnotiaceho čísla a rýchlosť jeho rastu priamo ovplyvňuje dĺžku sporiacej fázy SS nutnú pre získanie nároku na pridelenie cieľovej sumy.²⁹

1.1.10. Voliteľné pridelenie

Mimo iné je potrebné na zmluve o stavebnom sporení zvoliť aj výšku voliteľného pridelenia. Voliteľné pridelenie predstavuje minimálnu sumu peňazí, ktorú je potrebné nasporiť, aby klient splnil jednu z podmienok na získanie stavebného úveru.

Určuje sa ako percento z cieľovej sumy. Stavebné sporiteľne majú štandardne stanovenú túto hranicu od 25% do 50% z cieľovej sumy.

Vďaka tejto flexibilitate aj v prípade, že sporiteľ má našetrenú minimálnu sumu na účte stavebného sporenia, môže požiadať o pridelenie cieľovej sumy.³⁰

Voľbou voliteľného pridelenia si stavebný sporiteľ sám určuje, koľko počas fázy sporenia na zmluve nasporí a aký podiel z cieľovej sumy dostane vo forme stavebného úveru po splnení podmienok jeho pridelenia.

1.1.11. Stavebný úver

Horvátová vidí hlavný zámer SS práve v získaní lepších podmienok pri úvere na financovanie bývania.³¹

²⁷ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 62, ISBN 978-80-86929-63-7.

²⁸ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.287. ISBN 978-80-89085-85-9.

²⁹ PRČÍK, T. Stavební spoření v kostce. 1. vyd. Brno: Era, 2002. s.12, ISBN 80-86517-29-2

³⁰ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.261. ISBN 978-80-89085-85-9.

³¹ HORVÁTOVÁ, E. a kol. 2007. Operácie komerčných bánk. Bratislava : EKONÓM, 2007. s. 29. ISBN 978-80-225-2386-8.

Jedná sa o úver s garantovanou ročnou úrokovou sadzbou počas celej doby splácania. Na jeho poskytnutie vzniká nárok pridelením cieľovej sumy zmluvy o stavebnom sporení. Jeho výška sa rovná rozdielu medzi cieľovou sumou a nasporenou sumou. Následná výška splátok ako aj doba splácania závisia od zvolenej tarify. Stavebný úver je možné poskytovať iba plnoletým stavebným sporiteľom.³²

Nárok na stavebný úver vzniká klientovi na základe §8 ods. 2 zákona o stavebnom sporení a to za podmienky splnenia zmluvne dojednaných podmienok.

Medzi tieto podmienky môžeme zaradiť:

- a) povinnosť sporiteľa, sporiť po dobu minimálne 24 mesiacov,
- b) dosiahnuť hodnotiace číslo určené stavebnou sporiteľňou ako minimálne hodnotiace číslo pre pridelenie stavebného úveru.
- c) nasporiť minimálnu čiastku finančných prostriedkov, ktorú je sporiteľ viazaný nasporiť pre získanie stavebného úveru, pričom táto čiastka býva vyjadrená percentom z cieľovej sumy.³³

Vzniku nároku na stavebný predchádza určitá medzi-fáza tzv. pridelenie cieľovej sumy.

1.1.12. Pridelenie cieľovej sumy

Vzniku nároku na stavebný úver predchádza proces špecifický iba pre produkt stavebné sporenie, ide o tzv. pridelenie cieľovej sumy.

Pridelením cieľovej sumy vlastne stavebná sporiteľňa pripravuje stavebnému sporiteľovi peňažné prostriedky na pridelenie stavebného úveru a nasporenú sumu.³⁴

Podmienky pridelenia cieľovej sumy sú nasledovné:

- sporiaca fáza musí trvať po dobu minimálne 2 rokov,
- klient musí nasporiť istú minimálnu hodnotu z cieľovej sumy,
- klient musí dosiahnuť stanovené hodnotiace číslo.³⁵

Avšak účastník, ktorý dosiahol pridelenie, ešte nemusí úver získať. Takže môže napríklad dôjsť k tomu, že žiadateľ o úver nie je schopný stavebnej sporiteľni preukázať

³² RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.15. ISBN 80-88828-26-0.

³³ Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.

³⁴ SIVÁK, R. et al. 2007. Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava : SPRINT, 2007. s.261. ISBN 978-80-89085-85-9.

³⁵ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha : Ekopress, 2007. s. 16, ISBN 978-80-87865-05-7.

svoju schopnosť úver splácať a stavebná sporiteľňa mu úver neposkytne, aj keď mu bol pridelený.³⁶

1.1.13. Medziúver, preklenovací úver

Vyššie uvedený spôsob poskytnutia úveru zaisťuje klientovi možnosť využiť finančné prostriedky až po splnení taxatívne vymedzených podmienok pre pridelenie cieľovej sumy (ďalej len CS).

„Pre mnohých klientov by bolo neprijateľné čakať na úver zo stavebného sporenia, preto stavebné sporiteľne prišli s ponukou preklenovacieho úveru – medziúveru. To umožňuje klientom stavebných sporiteľní dostať sa k úveru ihneď.“³⁷

Medziúver slúži na rýchle získanie peňazí na niektorú z povolených činností podľa zákona o stavebnom sporení ešte predtým, než klient stavebnej sporiteľne získa nárok na riadny úver. Požiadať oň môže okamžite po podpísaní zmluvy, po zložení určitej čiastky vyjadrenej ako percento z celkového úveru.³⁸

Podľa Kielara sa jedná o špeciálny úver poskytnutý stavebnou sporiteľňou, ktorý je viazaný ku konkrétnemu účtu stavebného sporenia a je určený na preklopenie obdobia do pridelenia cieľovej sumy.³⁹

Cenou za toto zvýhodnenie je spravidla vyššia úroková sadzba, taktiež poplatky za predčasné splatenie, ktoré sa pri stavebnou úvere nevyskytujú.⁴⁰

Stavebná sporiteľňa uzatvorí s klientom osobitnú zmluvu o medziúvere a poskytne mu finančné prostriedky, ktorých výška sa rovná cieľovej sume, na ktorú má uzatvorené stavebné sporenie. Teda, stavebná sporiteľňa poskytuje peňažné prostriedky zo svojich vlastných relatívne voľných zdrojov.

„Nie sú to prostriedky (nasporená suma) klienta, tie naďalej zostávajú na účte stavebného sporenia, sú aj naďalej úročené a sú viazané na zmluvu o stavebnom sporení, ktorá medziúverom zostáva nedotknutá.“⁴¹

³⁶ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 17, ISBN 978-80-86929-63-7.

³⁷ SYROVÝ, P., 2009, Financování vlastního bydlení, Praha: Grada Publishing, a. s., 5. vydanie, 2009. s. 26. ISBN 978-80-24723-88-4.

³⁸ RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financích. Košice : ORIES, 2002. s.150. ISBN 80-88828-26-0.

³⁹ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 18, ISBN 978-80-86929-63-7.

⁴⁰ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha : Ekopress, 2014. s.37. ISBN 978-80-87865-05-7.

⁴¹ TYTYKALOVÁ, H. 2000. Mýty o stavebnom sporení. Profit, 2000, roč.8, č.3, s.44, ISSN 1335-4620

V takomto prípade sa na čiastku ktorú, ktorú klient do sporenia vložil, neberie ohľad až dovtedy, kým nebude mať podľa pravidiel stavebného sporenia nárok na riadny úver. Stavebná sporiteľňa teda požičia klientovi celkom iné peniaze, z ktorých spláca iba úroky až dovtedy, kým nesplní podmienky na pridelenie úveru.⁴²

Pridelením získa účastník nárok na vyplatenie CS, v prípade čerpania medziúveru mu však nie je vyplatená, ale slúži na jednorázové splatenie medziúveru.⁴³

Nevýhodou medziúveru teda zostáva okrem spravidla vyššej úrokovej sadzby aj to, že klient spláca úroky z celej cieľovej sumy a teda nie len z požičanej časti. Následne sa už pokračuje v splácaní stavebného úveru s klasickou anuitnou splátkou. Zo zákona o stavebnom sporení vyplýva, že klientovi na medziúver nevzniká právny nárok, stavebný úver je garantovaný štátom. Nie je teda ani stanovená maximálny možný rozdiel medzi výškou úročenia vkladov vo fáze stavebného sporenia a fáze splácania úveru, úrok si stavebná sporiteľňa určuje sama.

„Zo systémového pohľadu teda nie sú medziúvery nedielnou súčasťou produktu stavebné sporenie. Stavebná sporiteľňa môže pohodlne fungovať, aj bez toho aby medziúvery poskytovala.“⁴⁴

Situácia v Slovenskej republike je však taká, že drvivú väčšinu z celkovej masy úverov poskytnutých stavebnými sporiteľňami tvoria práve medziúvery.

1.2. Legislatívny rámec Európskej únie

Vývoj transparentnejšieho a efektívnejšieho trhu s úvermi týkajúcimi sa nehnuteľností určenými na bývanie v priestore Európskej únie (ďalej len EÚ) začal už 18. decembra 2007 prijatím tzv. Bielej knihy o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi.

V tejto bielej knihe Komisia oznámila zámer posúdiť okrem iného vplyv politických možností týkajúcich sa predzmluvných informácií, úverových databáz, úverovej bonity, ročnej percentuálnej miery nákladov (ďalej len RPMN) a poradenstva v súvislosti so zmluvami o úvere. Jej cieľom bolo navrhnúť opatrenia, ktoré by vyrovnali existujúce rozdiely v právnych predpisoch jednotlivých členských štátov, pokiaľ ide

⁴² RUČINSKÝ, R. 2002. ABC o financiách. Košice : ORIES, 2002. s.150. ISBN 80-88828-26-0.

⁴³ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 19, ISBN 978-80-86929-63-7.

⁴⁴ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 20, ISBN 978-80-86929-63-7.

o podnikanie v oblasti poskytovania zmlúv o úveroch týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a v oblasti regulácie a dohľadu nad sprostredkovateľmi úverov.⁴⁵

Zdôrazňovala potrebu zvýšenia rozmanitosti produktov poskytovaných veriteľmi, upevnenia dôvery ako aj zvýšenia mobility spotrebiteľov.⁴⁶

A to v záujme vytvorenia jednotného a konkurencieschopného Európskeho trhu.

Významným míľnikom rozhodujúcim o potrebe vytvorenia jednotného právneho rámca v oblasti poskytovania úverov na bývanie sa javí práve finančná kríza z roku 2008.

Vo väčšine členských štátov EÚ, ktoré boli postihnuté finančnou krízou, sa prejavila ako jej vedľajší jav práve banková kríza. Toto bolo spôsobené najmä nedostatočnou reguláciou, resp. nezvládnutím regulácie jednotlivými členskými štátmi. Banky všade v Európe prijímali počas pred-krízového obdobia neúmerne vysoké riziká. Niektoré z nich boli dokonca ochotné poskytovať úvery prevyšujúce cenu zabezpečenej nehnuteľnosti, z dôvodu, že ich ceny stále rástli. Keď následne táto realitná bublina praskla, ceny nehnuteľností výrazne klesli, čo viedlo k obrovským, niekedy až likvidačným, stratám. Nakoľko chýbal jednotný regulačný rámec, banky poskytovali nadmerné finančné prostriedky s veľmi ležérnym preverovaním bonity klienta, čo nakoniec viedlo k veľkému množstvu nesplácaných úverov. V záujme toho, aby sa podobný scenár už neopakoval, EÚ sa rozhodla vytvoriť jednotný legislatívny rámec v oblasti poskytovania úverov na bývanie.

Všetky tieto snahy nakoniec vyvrcholili prijatím smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenia č. 1093/2010 (ďalej len Smernica európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ).

Táto smernica stanovovala „spoločný rámec pre určité aspekty zákonov, iných právnych predpisov ako aj správnych opatrení, ktorými je spravovaná oblasť úverov poskytovaných spotrebiteľom, zabezpečených záložným právom k nehnuteľnosti alebo iným porovnateľným spôsobom, ktoré sa týkajú nehnuteľností určených na bývanie. Pre zabezpečenie stability úverového trhu mali členské štáty primerane využívať rad dostupných nástrojov, medzi ktoré môže patriť napr. pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti (loan to value), pomer výšky úveru k výške príjmu (loan to income), pomer celkovej zadlženosti k príjmu (debt to income) alebo obdobné ukazovatele minimálnej

⁴⁵ Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

⁴⁶ Biela kniha o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi.

úrovne, pod ktoré by sa žiadny úver nemal považovať za prijateľný prípadne iné kompenzačné opatrenia v situáciách, keď je potrebné zamedziť nadmernému zadlžovaniu domácností.⁴⁷

Pozornosť bola venovaná aj finančnému vzdelávaniu spotrebiteľov, regulácií sprostredkovania úverových obchodov, definícií pojmov akými sú napr.:

- spotrebiteľ – pri definícii spotrebiteľa čl. 4 odkazuje na smernicu 2008/48/ES o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice Rady 87/102/EHS v ktorej je vymedzený ako „fyzická osoba, ktorá pri transakciách, na ktoré sa vzťahuje táto smernica, koná s cieľom, ktorý nesúvisí s jej obchodnou, podnikateľskou ani profesijnou činnosťou“⁴⁸;
- veriteľ – je fyzická alebo právnická osoba, ktorá v rámci svojej obchodnej, podnikateľskej alebo profesijnej činnosti poskytuje alebo dáva prísľub, že poskytne úver spadajúci do pôsobnosti tejto smernice,
- zmluva o úvere – je zmluvou, na základe ktorej veriteľ poskytne alebo dáva prísľub spotrebiteľovi, že mu poskytne úver a to buď vo forme odloženej platby, pôžičky či inej obdobnej finančnej výpomoci,
- celková výška úveru – je maximálna výška alebo súčet všetkých finančných prostriedkov poskytnutých na základe zmluvy o úvere,
- celkové náklady spotrebiteľa spojené s úverom – jedná sa o všetky náklady vrátane úrokov, provízií, daní a poplatkov akéhokoľvek druhu, ktoré musí spotrebiteľ zaplatiť v súvislosti so zmluvou o úvere a ktoré sú veriteľovi známe, okrem notárskych poplatkov; zahrnuté sú aj náklady na doplnkové služby súvisiace so zmluvou o úvere, a to najmä poistné, ak spotrebiteľ musí navyše uzavrieť zmluvu o poskytnutí služieb, aby získal úver alebo aby ho získal za ponúkaných podmienok. Pod túto kategóriu spadajú aj náklady na ocenenie nehnuteľnosti (znalecký posudok), pokiaľ je takéto ocenenie nutné na získanie úveru. Výnimku predstavujú poplatky za zápis prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Vylúčené sú rovnako poplatky za nedodržanie zmluvných záväzkov spotrebiteľom.

⁴⁷ Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

⁴⁸ Smernice 2008/48/ES.:2018. o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice Rady 87/102/EHS.

- celková čiastka, ktorú musí spotrebiteľ zaplatiť – tento údaj predstavuje celkovú sumu splatnú zo strany spotrebiteľa, je súčtom celkovej výšky úveru a celkových nákladov spotrebiteľa spojených s úverom,
- úroková sadzba úveru – je úroková sadzba vyjadrená ako fixné alebo variabilné percento, ktoré sa na ročnom základe uplatňuje na výšku čerpaného úveru,
- posúdenie úverovej bonity – predstavuje vyhodnotenie vyhliadky poskytovateľom úveru, že dlžný úverový záväzok bude splatený,
- preklenovací úver – je úverom bez pevne stanovenej doby trvania alebo splatná do 12 mesiacov, ktorú spotrebiteľ používa ako dočasné riešenie financovania počas prechodu na iné finančné dojednania týkajúce sa nehnuteľnosti. Do tejto kategórie sa členia aj medziúvery, ktoré slúžia ako dočasné riešenie financovania bývanie pred prechodom do fázy stavebného úveru.

1.2.1. Príslušné orgány

Táto smernica tiež ustanovila povinnosť členských štátov určiť príslušné vnútroštátne orgány oprávnené zabezpečovať uplatňovanie a presadzovanie týchto ustanovení. Týmto orgánom sa mali udeliť právomoci v oblasti vyšetrovania a zabezpečiť primerané zdroje potrebné na efektívne plnenie týchto úloh. Jedná sa o orgány alebo subjekty uznané vnútroštátnym regulačným rámcom, ktorými nemohli byť veritelia, sprostredkovatelia úverových obchodov a ani vymenovaní zástupcovia.

V oblasti úverového trhu SR vykonáva presadzovanie ustanovení tejto smernice Národná banka Slovenska, podrobnejšie sa tejto problematike budeme venovať v ďalšej časti práce.

1.2.2. Predzmluvné informácie

Ďalším z dôležitých ustanovení tejto smernice vo vzťahu k spotrebiteľovi sa javí práve článok 14 upravujúci informačnú povinnosť veriteľa pred samotným uzatvorením zmluvy o ÚNB.

Členské štáty majú na základe toho ustanovenia povinnosť zabezpečiť, aby veriteľ a prípadne sprostredkovateľ alebo vymenovaný zástupca poskytol klientovi individualizované informácie potrebné na porovnanie úverov dostupných na trhu, a na základe ich komparácie prijal kvalifikované rozhodnutie o tom, či zmluvu uzavrie, alebo

nie. Tieto informácie mu majú byť poskytnuté v dostatočnom časovom predstihu, než začne byť viazaný akoukoľvek zmluvou o úvere či ponukou.⁴⁹

Táto lehota nesmie byť kratšia ako sedem dní, pričom môže byť buď lehotou na premyslenie pred uzatvorením zmluvy o úvere, alebo lehotou na uplatnenie práva na odstúpenie od tejto zmluvy po jej uzatvorení.⁵⁰

V zmysle ustanovenia čl. 14 ods. 2 musia byť tieto informácie spotrebiteľovi poskytnuté v listinnej podobe alebo na inom trvalom médiu prostredníctvom Európskeho štandardizovaného informačného formulára, tzv. ESIS.

Veriteľ musí vedieť kedykoľvek preukázať, že spotrebiteľ bol bezplatne a v dostatočnom časovom predstihu informovaný a poučený o všetkých skutočnostiach, ktoré vyžaduje národná legislatíva.⁵¹

Podrobnejšej charakteristike problematiky predzmluvných informácií sa budeme venovať v ďalšej časti práce.

1.2.3. Povinnosť posúdiť úverovú bonitu spotrebiteľa

Medzi základné povinnosti veriteľa možno zaradiť povinnosť s odbornou starostlivosťou posúdiť schopnosť spotrebiteľa splácať poskytnutý úver vrátane povinnosti prehodnocovať túto schopnosť počas celého trvania úverového vzťahu.⁵²

Pri tomto posúdení by sa mali brať do úvahy všetky relevantné faktory, ktoré by mohli ovplyvniť schopnosť spotrebiteľa splácať predmetný úver počas doby jeho trvania. Táto schopnosť by predovšetkým mala zahŕňať najmä zváženie budúcich platieb alebo zvýšenie platieb v dôsledku negatívnej amortizácie alebo odložených splátok istiny prípadne úroku, a mala by sa posúdiť v kontexte pravidelných výdavkov, dlhov a finančných záväzkov, ako aj príjmu, úspor a aktív spotrebiteľa.

Na základe tohto posudzovania by sa mala vytvoriť primeraná rezerva pre prípad výskytu budúcich udalostí počas doby trvania úverového vzťahu, ako napríklad zníženie príjmu v prípade začatia poberania starobného dôchodku, alebo prípadné zvýšenie úrokovej sadzby.

⁴⁹ Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

⁵⁰ Tamže.

⁵¹ HULMANOVÁ, I., 2016. Povinnosti veriteľov vyplývajúce z novoprijatého zákona o úveroch. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://www.epravo.sk/top/clanky/povinnosti-veritelov-vyplývajúce-z-novoprijateho-zakona-o-uveroch-3268.html>.

⁵² Tamže.

Na základe tejto smernice dostali členské štáty možnosť vydávať dodatočné usmernenia k týmto ako aj ďalším kritériám a metódam posudzovania úverovej bonity spotrebiteľa, napríklad stanovením limitov na pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti, alebo pomer výšky úveru k výške príjmu.⁵³

Jednotlivé zásady pri posudzovaní úverovej bonity spotrebiteľa vychádzajú z dokumentu Základné princípy poskytovania úverov na bývanie (Principles for Sound Residential Mortgage Underwriting Practices), ktorý vydal Výbor pre finančnú stabilitu (Financial Stability Board, FSB) v roku 2012. EÚ tieto princípy prijala a ďalej rozvinula práve v tejto smernici.

Negatívne posúdenie úverovej bonity by malo veriteľovi indikovať, že spotrebiteľ si vzhľadom na svoje finančné možnosti úver nemôže dovoliť, v dôsledku čoho by mu veriteľ nemal úver poskytnúť. Takýto negatívny výsledok môže byť založený na množstve dôvodov, vrátane vyhľadávania v databáze alebo negatívnych záznamoch o úvere.

Pozitívne posúdenie úverovej bonity by však nemalo zakladať povinnosť veriteľa poskytnúť úver.

Jednotlivé členské štáty mali povinnosť túto smernicu transponovať do vnútroštátnej právnej úpravy do 21. marca 2016.⁵⁴

1.3. Zákon o úvere na bývanie

Vývoj právnej úpravy v oblasti úverov na bývanie (ďalej len ÚNB) bol veľmi výrazne ovplyvnený európskou legislatívou. Ďalším regulačným rámcom upravujúcim poskytovanie stavebných úverov a medziúverov je zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len zákon o ÚNB) s účinnosťou od 21. marca 2016. Predmetný zákon vznikol transpozíciou smernice Európskeho parlamentu a Rady 2014/17/EÚ.

ÚNB je na účely tohto zákona definovaný ako dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi na základe zmluvy o ÚNB a to buď vo forme úveru, pôžičky, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci. Ktorého účelom je nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti určenej na bývanie, pričom v zmysle

⁵³ Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

⁵⁴ Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.

platnej legislatívy sú takýmito úvermi hypotekárny úver v zmysle zákona o bankách a tiež niektoré zo stavebných úverov v zmysle zákona o stavebnom sporení.⁵⁵

1.3.1. Informácie o ÚNB

Veriteľ je pred uzatvorením zmluvy o ÚNB ako aj pri jej zmene povinný spotrebiteľa bezplatne informovať o postupe poskytovania ÚNB, postupe jeho správy na účely kontroly schopnosti spotrebiteľa splácať ÚNB ako aj poskytnúť informácie o príslušných orgánoch vykonávajúcich dohľad nad veriteľom poskytujúcim tento úver a informácie o pôsobnosti spotrebiteľských združení.⁵⁶

Tieto informácie je veriteľ povinný poskytnúť vo formulárovej forme. Jedná sa o tzv. ESIS formulár (Európsky štandardizovaný informačný formulár), ktorý musí obsahovať jednoznačné zrozumiteľné informácie uvedené v §5 ods. 7. medzi ktoré patria informácie o obchodnom mene, sídle a mieste podnikania veriteľa, účele použitia ÚNB, dobre trvania zmluvy, type úrokovej sadzby, celkovej výške ÚNB, celkových nákladov spojených s úverom, ako aj o ročnej percentuálnej miere nákladov (ďalej RPMN) a mnohé ďalšie.⁵⁷

Je však nutné podotknúť, že poskytnutie tohto formulára spotrebiteľovi ešte automaticky nezakladá jeho nárok na poskytnutie úveru.

1.3.2. Ročná percentuálna miera nákladov

RPMN pre spotrebiteľov predstavuje najdôležitejší ukazovateľ ceny úveru.

Okrem úrokovej miery v sebe zahŕňa aj ďalšie iné poplatky súvisiace s úverom ako napr. poplatok za vybavenie účtu, poistenie úveru, ak je podmienkou pre získanie výhodnejšieho úroku, a iné, prepočítané na jeden kalendárny rok.

„Poplatky zahrnuté do výpočtu RPMN možno rozdeliť na dve základné skupiny:

- jednorazové poplatky, ktoré spotrebiteľ musí zaplatiť na začiatku alebo v priebehu úverového vzťahu, napr. poplatok za poskytnutie a vybavenie úveru alebo poplatok za čerpanie úveru,*

⁵⁵ Zákon č. 90/2016 Z. z.: 2016: o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z..

⁵⁶ Tamže.

⁵⁷ Zákon č. 90/2016 Z. z.: 2016: o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z..

- pravidelné poplatky, ktoré spotrebiteľ platí mesačne spolu so splátkou úveru alebo v akejkol'vek inej periodicite (štvrtročne, ročne, ...), napr. poistenie úveru.⁵⁸

Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa predpokladá, že zmluva o úvere na bývanie zostane platná dohodnutý čas, a že veriteľ a spotrebiteľ si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách určených v zmluve o ÚNB.

1.3.3. Posudzovanie bonity spotrebiteľa

Ustanovenie §8 zaviedlo povinnosť veriteľa s odbornou starostlivosťou posúdiť schopnosť spotrebiteľa splácať ÚNB, a to pred uzatvorením zmluvy o úvere ako aj pred jej zmenou týkajúcou sa výrazného navýšenia celkovej výšky úveru.⁵⁹

Z pôsobnosti tohto ustanovenia sú vyňaté ÚNB, pri ktorých sa „dodatočné navýšenie predpokladalo a zohľadnilo už pri pôvodnom posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver.“⁶⁰

Tento zákon bol viackrát doplnený opatreniami, ktoré vydala NBS po prerokovaní s Ministerstvom financií SR, na základe ktorých sa ustanovili podrobnosti o:

- a) „metodike na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, o určení nákladov spotrebiteľa a ich minimálnej výške, o výške a spôsobe určenia limitov pre ukazovateľ schopnosti splácať úver na bývanie, výške a spôsobe zohľadnenia možného nárastu úrokových sadzieb úveru na bývanie a o tom, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevýšením súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,
- b) požiadavkách na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,
- c) limite na lehoty splatnosti úveru na bývanie a výške tohto limitu,
- d) spôsobe a podmienkach splácania úveru na bývanie,
- e) limite na podiel úverov poskytnutých prostredníctvom finančných agentov podľa osobitného zákona⁶¹ voči celkovému objemu poskytnutých úverov na bývanie a výške tohto limitu,

⁵⁸ NBS.sk: Pôžičky a úvery. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/ochrana-financneho-spotrebiteľa/spotrebiteľske-práva/požičky-a-uvery>.

⁵⁹ Zákon č. 90/2016 Z. z.: 2016: o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z..

⁶⁰ Dôvodová správa k zákonu č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie.

- f) *limite pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie, výške tohto limitu a podmienkach oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie,*
- g) *limite na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu, výške tohto limitu a metodiku na výpočet tohto podielu.*“⁶²

V zákone sa ďalej na základe §9 ods. 3 ustanovili veriteľovi povinnosti obozretného prístupu k oceneniu založenej nehnuteľnosti s cieľom získať reálny obraz o skutočnej hodnote zabezpečenia úveru.⁶³

Jednotlivým opatreniam sa budeme bližšie venovať v ďalšej časti tejto práce.

1.4. Problematika stavebného sporenia vo vybraných krajinách EÚ

1.4.1. Systém stavebného sporenia v Českej republike

Primárnou právnou normou upravujúcou oblasť stavebného sporenia v Českej republike je zákon č. 96/1993 Sb. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb. (ďalej len zákon o stavebním spoření). o daních z příjmů, v znení zákona Českej národnej rady č. 35/1993 Sb., ktorý vstúpil do platnosti dňom 1. 4. 1993.

Tento zákon obsahuje definíciu stavebnej sporiteľne a vymedzenie jej pôsobnosti, náležitosti zmluvy o stavebnom sporení, podmienky pre výplatu štátnej podpory a rad ďalších ustanovení.⁶⁴

Týmto zákonom bola zavedená štátna prémie vo výške 25% z ročného vkladu na účet SS, nanajvýš však z usporenej čiastky 18000 Kč. Lehota viazanosti a teda doba, počas ktorej nemohol klient voľne disponovať so svojimi vkladmi, inak by prišiel o štátnu prémii, bola nastavená na 5 rokov.

K výraznejšej novelizácii došlo 1. 7. 1995 nadobudnutím účinnosti zákona č. 83/1995 Sb., na základe ktorého podľa §5 ods.5 Stavebná sporiteľňa môže poskytnúť účastníkovi úver do výšky cieľovej sumy, slúžiaci k úhrade nákladov na riešenie bytových potrieb aj v prípade, keď účastník nemá ešte nárok na poskytnutie úveru zo stavebného

⁶¹ Zákon č. 186/2009 Z. z.: 2009: o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 129/2010 Z. z..

⁶² Zákon č. 90/2016 Z. z.: 2016: o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z..

⁶³ Dôvodová správa k zákonu č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie.

⁶⁴ KIELAR, P. 2010. Matematika stavebního spoření. Praha : Ekopress, 2010. s. 134, ISBN 978-80-86929-63-7.

sporenia. Na základe tejto novely bola stavebným sporiteľňiam de facto udelená možnosť poskytovať medziúvery.

Ďalšou významnejšou novelou bol zákon č. 423/2003 Sb., na základe ktorého bola znížená výška ŠP znížená z pôvodných 25% na 15% z výšky ročného vkladu. Táto zmena znížila maximálnu výšku ŠP na 3000 Kč. Predĺžila sa tiež lehota viazanosti o jeden rok a to z pôvodných 5 rokov na 6 rokov. Na základe tohoto zákona klientom vznikla taktiež možnosť čerpať ŠP na viacerých zmluvách súčasne, možnosť uzavretia SS občanmi EÚ s prideleným rodným číslom a povolením na pobyt. Predmetná zmena sa však týkala len zmlúv uzatvorených po 1. 1. 2004, staršie zmluvy sa spravovali pôvodnými ustanoveniami.

Ďalšiu z dôležitých zmien priniesla novela č. 353/2011 Sb. S účinnosťou od 1. 1. 2012, ktorá znovu znížila ŠP a to na 10% z ročne usporených prostriedkov, rozhodnou čiastkou v tomto prípade bolo 20000 Kč, zaviedla tiež zrážkovú daň vo výške 15% na úrokové výnosy zo SS.

Na rozdiel od predošlej novelizácie sa však tieto zmeny vzťahujú na všetky zmluvy bez ohľadu na dátum ich uzatvorenia.

Tabuľka 1 Vývoj parametrov štátnej prémie v ČR

	do 31.12.2003	od 1.1.2004	od 1.1.2011*
Sadzba štátnej podpory	25%	15%	10%
Maximálny základ	18000 Kč	20000 Kč	20000 Kč
Maximálna štátna podpora	4500 Kč	3000 Kč	2000 Kč
Lehota viazanosti	5 rokov	6 rokov	6 rokov
Možnosť nárokovania štátnej podpory na viacero zmlúv	Nie	Áno	áno
Zdanenie úrokov	nie je	nie je	15%

*Platí aj pre zmluvy uzavreté pred týmto dátumom.⁶⁵

Systém SS v ČR rovnako ako u nás je postavený na princípe nemeckého systému, avšak disponuje určitými odlišnosťami, hlavne v systéme poberania a výšky štátnej prémie. Medzi najvýraznejšie rozdiely patrí práve §10 ods. 1 zákona o stavební spoření, z ktorého vyplýva, že nárok na štátnu prémiiu majú v ČR iba fyzické osoby, v prípade SR štátna prémie prináleží aj právnickým osobám.

⁶⁵ LUKÁŠ, V., KIELAR, P. Stavební spoření a stavební spořitelny. Praha : Ekopress, 2007. s. 51, ISBN 978-80-87865-05-7.

1.4.2. Systém stavebného sporenia v Spolkovej republike Nemecko

Nemecko je možné považovať za kolísku vzniku SS, tomuto zodpovedá aj systém prideľovania štátnej podpory, ktorý je v porovnaní s Českou republikou a Slovenskom podstatne zložitejší.

V Nemecku sú podmienky stavebného sporenia upravené zákonom o stavebných sporiteľniach, tzv. Das Gesetz über Bausparkassen, ktorý vstúpil do účinnosti v roku 1973. Ďalšou súčasťou právneho systému SS je Nariadenie ochrany veriteľov stavebných sporiteľní, tzv. Verordnung zum Schutz der Gläubiger von Bausparkassen, ktoré mimo iné zabezpečuje, aby stavebné sporiteľne dodržiavali vysokú mieru obozretnosti pri práci so zverenými finančnými prostriedkami. Ich povinnosťou na základe §11 je zabezpečenie hladkého financovania úverov aj vyplácania nasparených prostriedkov.

Všetky stavebné sporiteľne podliehajú špecializovanému dohľadu Spolkového úradu pre finančný dohľad, tzv. Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht,⁶⁶ ktorý je v rámci svojej pôsobnosti oprávnený urobiť všetky opatrenia nutné pre zabezpečenie riadneho chodu stavebných sporiteľní v súlade so všeobecnými obchodnými podmienkami.

V Nemecku disponujú omnoho prepracovanejším systémom štátnej podpory SS ako v prípade ČR a SR.

Na SS je možné si v tejto krajine uplatniť nasledovné podpory:

- Prémia na výstavbu domu alebo bytu (Wohnungsbauprämie).
- Zamestnanecká podpora na SS (Arbeitnehmersparzulage).
- Podpora sporenia na dôchodok.

Prémia na výstavbu domu alebo bytu

Táto forma štátnej podpory stavebného sporenia bola zavedená v roku 1952 z dôvodu veľkého deficitu bytov v povojnovom období. Môžeme ju považovať za obdobu štátnej podpory poskytovanej u nás.

Zo zákona o stavebných sporiteľniach vyplýva, že „nárok na túto podporu majú všetci občania Nemecka, ktorí dosiahli 16 rokov, výnimku tvoria úplné siroty, ktoré na ňu majú nárok aj v mladšom veku. Ďalším determinantom, podobne ako v podmienkach SR, je príjem klienta, ktorý nesmie presiahnuť 25600 eur za zdaňovacie obdobie, v prípade, že to tak je, platí dvojnásobok tejto sumy.“⁶⁷

⁶⁶ Bausparkassen. 2020. Bausparen infos [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/bausparen/>.

⁶⁷ Schwäbisch Hall. 2020. Wohnungsbauprämie neu. [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.schwaebisch-hall.de/bauen-kaufen/bausparen/wohnungsbaupraemie.html#1775042331>.

Pre posúdenie sú rozhodujúce zdaniteľné príjmy podľa §2 ods. 5 zákona o dani z príjmu tzv. des Einkommensteuergesetzes.

Z § 3 ods. 1 a 2 zákona o Bývaní vyplýva že: „*štandardná výška štátnej podpory činí 8,8% z výšky ročného vkladu. Najviac však môže klient získať príspevok vo výške 45,06 eur, čo zodpovedá ročnému vkladu vo výške 512 eur. V prípade manželských párov je to 90,11 eur pri ročnom vklade vo výške 1024 eur.*“⁶⁸

Podmienkou pre pripísanie prémie je, že zmluva o stavebnom sporení musí trvať minimálne 7 rokov.

Zamestnanecká podpora na SS

V Nemecku, na rozdiel od nás, môžu na stavebné sporenie prispievať aj zamestnávateľa.

Zamestnávateľ môže svojim zamestnancom vyplácať časť mzdy formou príspevku na SS a štát mu poskytne dodatočné zhodnotenie formou zamestnaneckej prémie. Táto prémia je však tiež determinovaná príjmom klienta. V prípade slobodného zamestnanca nesmú jeho zdaniteľné príjmy presiahnuť 17900 eur a v prípade manželského páru 35800 eur za zdaňovacie obdobie.⁶⁹

Príspevok sa vypláca na konto stavebného sporenia vo výške 9% z ročného vkladu, nanajvýš do výšky 470 eur pri slobodných klientoch a 940 eur pri manželoch, čo činí 43 eur ročne pre slobodných a 86 eur pre manželské páry.⁷⁰

Doba viazanosti je obdobná ako v prípade štátnej prémie..

Podpora sporenia na dôchodok

Nemecká vláda svojim občanom tiež môže každoročne vyplácať príspevok na sporenie na dôchodok vo výške až 154 eur ročne, pričom tento príspevok je možné čerpať aj k SS. V určitom ohľade sa teda tento produkt môže stať vhodnou alternatívou penzijného sporenia.⁷¹

Podobne ako v prípade SR a Česka aj v Nemecku existuje obdoba preklenovacieho úveru, tzv. úver ihneď.

⁶⁸ Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2678), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451) geändert worden ist.

⁶⁹ LBS. Arbeitnehmersparzulage. 2019. [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.lbs.de/bausparen/bs/arbeitnehmersparzulage/index.jsp>.

⁷⁰ Bausparvertrag. Arbeitnehmersparzulage für den Bausparvertrag. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://bausparvertrag.com/arbeitnehmersparzulage/>.

⁷¹ SVACINA, L. 2011. Nejštědřejší podpory stavebního spoření si užívají Rumuni. [online]. [cit. 2020-04-31]. Dostupné na: <https://www.hypindex.cz/clanky/nejstredrejsi-podpory-stavebniho-sporeni-si-uzivaji-rumuni/>.

1.5. Analýza postavenia regulátora a vybraných opatrení

1.5.1. Národná banka Slovenska a jej postavenie v oblasti regulácie

Centrálnou bankou Slovenskej republiky je Národná banka Slovenska (ďalej len NBS). Vznik tejto ustanovizne sa spája s 1. januárom 1993, kedy bola na základe zákona NR SR č. 566/1992 Zb. o Národnej banke Slovenska (ďalej len zákon o NBS) zriadená ako nezávislá centrálna banka Slovenskej republiky.

Táto skutočnosť vyplýva tak z uvedeného zákona, ako aj z Ústavy SR, konkrétne z článku 56 Ústavy Slovenskej republiky č. 460/1992 Zb. v znení ústavného zákona č. 90/2001 Z. z. s účinnosťou od 1. júla 2001.⁷²

Jej vznik bol logickým dôsledkom vzniku Slovenskej republiky po rozdelení Českej a Slovenskej federatívnej republiky.

„Centrálna banka je mimoriadne dôležitou súčasťou bankového systému. Predstavuje vrcholný subjekt menovej politiky a regulovania bankového systému.“⁷³

Základnými funkciami centrálnej banky v trhovej ekonomike, ktorými sa táto inštitúcia odlišuje od ďalších bánk sú: emisná funkcia, funkcia vrcholného subjektu menovej politiky a funkcia regulácie bankového systému.⁷⁴

Výrazné postavenie NBS v oblasti bankovníctva je zdôraznené aj tým, že jej zákon o NBS zveril určité legislatívne kompetencie. Z čl. 56 ods.1 Ústavy vyplýva že NBS môže v rámci svojej pôsobnosti vydávať všeobecne záväzné právne predpisy, ak je na to splnomocnená zákonom.⁷⁵

„Priamo spolupracuje s Ministerstvom financií SR a Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR pri príprave návrhov zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti finančného trhu. Tiež vydáva všeobecne záväzné predpisy na vykonanie zákonov v oblasti finančného trhu, vypracúva a zverejňuje metodické usmernenia, stanoviská a odporúčania vysvetľujúce uplatňovanie zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na dohliadané subjekty a ich činnosti.“⁷⁶

⁷² KOTLEBOVÁ, J., SOBEK, O. 2007. Menová politika. Stratégie, inštitúcie a nástroje. Bratislava : Iura Edition, 2007, s. 139, ISBN 978-80-8078-092-0.

⁷³ BELÁS, J. a kol. 2008. Komerčné banky. Žilina : GEORG, 2008, s. 15-16. ISBN 978-80-969161-8-4.

⁷⁴ REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J. a kol. 2008. Penežní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha : Management Press, 2008, s. 307, ISBN 80-7261-32-1.

⁷⁵ Zákon č. 460/1992 Zb.: 1992: Ústava Slovenskej republiky.

⁷⁶ NBS. 2020. Legislatíva [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/legislativa/legislativa>.

Pripravuje a vydáva najmä vyhlášky a opatrenia v oblasti meny, peňažného obehu, platobných systémov, devízových vzťahov, bankovníctva, kapitálového trhu, poisťovníctva a dôchodkového sporenia.⁷⁷

Opatrenia NBS vyhlasuje formou oznámenia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky a úplné znenie je publikované vo Vestníku Národnej banky Slovenska.

1.6. Opatrenia NBS vo vzťahu k úverovému trhu

NBS vydáva celý rad obozretných opatrení naprieč celým spektrom úverového trhu. Ide o celú oblasť poskytovania úverov zameraných hlavne na určenie limitov schopnosti splácať spotrebné úvery, stanovenia limitov na celkovú zadlženosť klientov, požiadavky na pravidelné splácanie a maximálnu lehotu splatnosti, požiadavky na obozretnejší prístup pri poskytovaní úverov využitím služieb sprostredkovateľov, opatrenia na poskytovanie hypotekárnych úverov, predovšetkým zníženie ich dostupnosti vo vzťahu ku klientovi z dôvodu nutnosti vyššieho príjmu v predchádzajúcom zdaňovacom období, rovnako zmeny vo v spôsobe oceňovania nehnuteľností, strop na financovanie nehnuteľností na bývanie a mnohé iné.

„V roku 2014 bola Európskou komisiou prijatá tzv. hyposmernica 2014/17/EÚ s cieľom minimalizácie rozdielov v právnych predpisoch členských štátov Európskej únie. Na základe toho prišla NBS s celou sériou opatrení na zlepšenie podmienok pre vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu, s cieľom jednotného právneho rámca v oblasti úverov.“⁷⁸

„Právny rámec pre tieto opatrenia predstavoval zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a opatrenie NBS č. 10/2016 z decembra 2016 v znení opatrenia NBS č. 7/2018 z 29. mája 2018 a opatrenie NBS č. 10/2019 zo 17. decembra 2019, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.“⁷⁹

Úrokové sadzby na slovenskom trhu v poslednom roku dosahujú historické minimá, čo motivuje spotrebiteľov viac si požičiavať a menej odkladať. Tento fakt zapríčiňuje neúmerne zadlžovanie slovenských domácností.

⁷⁷ NBS. 2015. Národná banka Slovenska...jej funkcie a činnosti. Bratislava: NBS, 2015, s. 41, ISBN 978-80-8043-208-9. [online]. [cit. 2020-05-10]. Elektronická verzia prístupná na: <http://www.nbs.sk/sk/publikacie/publikacie-nbs/ostatne-publikacie>.

⁷⁸ GRUNWALDOVA, S. 2017. Legislatívne opatrenia NBS v úveroch na bývanie a ich dopad na budúci vývoj realitného trhu [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.sora.sk/legislativne-opatrenia-nbs-a-ich-dopad-na-realitny-trh>.

⁷⁹ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovnici2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

Hlavným cieľom týchto opatrení je zmierniť riziká vyplývajúce z tejto skutočnosti tak pre spotrebiteľov, ako aj pre veriteľov a obmedziť tvorbu nerovnováh na finančnom trhu a trhu nehnuteľností.⁸⁰

1.6.1. Opatrenie NBS č. 10/2016

Od 1. januára 2017 je v platnosti opatrenie NBS č. 10/2016, ktoré prinieslo viaceré dôležité zmeny tak pre poskytovateľov úverov na bývanie, ako ja pre ich klientov.

Predmetom opatrenia je úprava podrobností o:

- a) metodike na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie,
- b) zohľadnení možného nárastu úrokových sadzieb úveru na bývanie
- c) určením, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,
- d) požiadavkách na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,
- e) limite na lehotu splatnosti úveru na bývanie,
- f) limite pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie,
- g) podmienkach oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie.⁸¹

Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

Dôležitým prvkom pri splácaní úveru je finančná rezerva. Bez nej sa dlžník môže dostať do situácie, že jeho príjmy nebudú postačujúce nielen na splácanie úveru, ale ani na bežné výdavky. V záujme zamedzenia vzniku takýchto prípadov NBS vypracovala metodiku na výpočet ukazovateľa schopnosti splácať úver na bývanie.

Na základe §2 ods. 1 predmetného opatrenia sa ukazovateľ schopnosti splácať úver (ďalej len USS) vypočíta ako podiel celkovej výšky výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa k celkovej výške príjmov spotrebiteľa zníženej o celkovú výšku nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa. Všetky položky výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať sú prepočítané na obdobie jedného mesiaca.⁸²

⁸⁰ Tamže.

⁸¹ Opatrenia NBS č.10/2016.: 2016: ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

⁸² Tamže.

Vzorec 2 Výpočet ukazovateľa schopnosti splácať úver

$$USS = \frac{\text{splátky fin. záväzkov po zohľadnení nárastu sadzieb}}{\text{čisté príjmy znížené o životné minimum}}$$

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa §2 ods.1 Opatrenia NBS č. 10/2016

Položky, ktoré spadajú pod celkovú výšku výdavkov na peňažné záväzky, sú bližšie vymedzené v §2 ods. 3 a zahŕňajú splátky nového úveru na bývanie, splátky už existujúcich úverov ako aj ostatné záväzky spotrebiteľa v danom mesiaci. Zohľadňuje sa aj prípadný nárast úrokových sadzieb.⁸³

Definíciu celkovej výšky príjmov nám poskytuje §2 ods. 4 ako aritmetický priemer pravidelne sa opakujúcich čistých skutočných príjmov spotrebiteľa spravidla za obdobie bezprostredne predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov pred posúdením SSÚ. Pre finálny výpočet SSÚ sa tento údaj znižuje o celkovú výšku nákladov vymedzených v §2 ods. 5. a to o „životné minimum na spotrebiteľa, manžela/manželku a deti, určené v zmysle zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime.“⁸⁴

Tabuľka 2 Aktuálne údaje o výške životného minima

Údaje o výške životného minima platné k 1. 7. 2019	
Na jednu plnoletú fyzickú osobu	210,20 eura
Na ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú fyzickú osobu (manžel/manželka)	146,64 eura
Na zaopatrené neplnoleté dieťa/ nezaopatrené dieťa	95,96 eura

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov zverejnených na stránke MPSVR

Ďalšou položkou výrazne znižujúcou možnosti klienta čerpať nový úver je zavedenie tzv. koeficientu DSTI (Debt Service to Income) do výpočtu bonity klienta.

⁸³ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovni2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

⁸⁴ Tamže

DSTI je ukazovateľ, ktorý hovorí o veľkosti finančnej rezervy po odpočítaní životného minima každého žiadateľa o úver.⁸⁵

Míka z Hypo Consulting s.r.o. upresňuje „že ide vlastne o tiež často spomínaný tzv. finančný vankúš, ktorý má klientovi zabezpečiť, aby mu po splátkach úverov ostalo dostatočné množstvo finančných prostriedkov na živobytie.“⁸⁶

Z §2 ods. 5 teda vyplýva že po odpočítaní životného minima sa príjem spotrebiteľa zníži o 20% rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom na všetky vyživované osoby.⁸⁷

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že zo zvyšku príjmu klienta bolo možné využiť iba 80% na splácanie finančných záväzkov a 20% tvorila rezerva pre nepredvídateľné udalosti. Týmto sa v podstatnej miere znížilo riziko zlyhania úveru v prípade zhoršenia ekonomickej situácie.

Avšak táto časť opatrenia nevstúpila do účinnosť okamžite, ale od 1. 3. 2017 sa z počiatočnej úrovne 5% kvartálne zvyšovala o ďalších 5%, až kým nedosiahla 20% z čistého príjmu.

Z §2 ods. 2 vyplýva že „limit ÚSS vypočítaného podľa ods. 1 nemôže prekročiť hodnotu 1.“⁸⁸

Logicky teda konštatujeme, že splátky všetkých finančných záväzkov klienta po zohľadnení nárastu úrokových sadzieb môžu byť najviac vo jeho výške čistých príjmov znížených o položky životného minima.

Zohľadnenie možného nárastu úrokových sadzieb

Ďalšou zmenou výrazne ovplyvňujúcou výšku disponibilného príjmu na splátku úveru je tzv. stres test, ktorý bol v platnosti už dlhšie, ale iba ako odporúčanie, po novom nadobudlo formu záväzného opatrenia. Pri posudzovaní poskytovania úveru na bývanie sú banky povinné zohľadňovať potenciálny rast úrokových mier.

Ako vyplýva z §2 ods. 9-12 pri úveroch so splatnosťou dlhšou ako 8 rokov, počíta

⁸⁵ SCLEIFOVÁ, V. 2020. Čo je to parameter DSTI a ako ovplyvňuje žiadateľov o hypotéku. [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné na: <https://banky.sk/co-je-to-parameter-dsti-a-ako-ovplyvnuje-ziadatelov-o-hypoteku/>.

⁸⁶ Hypo Consulting. 2018 Čo sa stalo s hypotékami po 1.7.2018? Máme tu zmes a kombináciu DTI 8-9, LTV a finančného vankúša. [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné na: <https://www.hypoconsulting.sk/co-sa-stalo-s-hypotekami-po-1-7-2018-mame-tu-zmes-a-kombinaciu-dti-8-9-ltv-a-financneho-vankusa>.

⁸⁷ Opatrenia NBS č.10/2016.: 2016: ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

⁸⁸ Tamže

s navýšením o minimálne 2% (nanajvýš však do výšky 6%). Pri fixácii úrokovej sadzby nad 10 rokov stačí vykonať test pri predpoklade nárastu úrokovej sadzby o 1 percentuálny bod.⁸⁹

V prípade úverov s fixnou úrokovou sadzbou počas celej doby splácania nie je potrebné tento test vykonávať.

Túto prirážku musí počítať aj na všetkých doteraz poskytnutých úveroch. V praxi to znamená, že banka už dnes musí počítať s tým, že nielen že dôjde k navýšeniu splátky nového úveru, ale aj všetkých skôr poskytnutých úverov.⁹⁰

Ďalším výrazným obmedzením je zavedenie tzv. limitu na ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie. V praxi sa viac využíva názov LTV (Loan to value). Jedná sa o finančný pojem vyjadrujúci pomer medzi výškou poskytovaného úveru na bývanie alebo iného úveru ručeného nehnuteľnosťou a hodnotu založenej nehnuteľnosti....

Vzorec 3 Výpočet ukazovateľa LTV

$$\text{Ukazovateľ LTV} = \frac{\text{výška zadĺženia}}{\text{hodnota zabezpečenia}}$$

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa §7 ods.1 Opatrenia NBS č. 10/2016

Tento parameter je udávaný v percentách z celkovej hodnoty založenej nehnuteľnosti. LTV patrí medzi najdôležitejšie rizikové faktory, keďže v praxi vyjadruje mieru rizika, ktorú je banka ochotná podstúpiť. V prípade, ak klient stratí schopnosť plniť svoje záväzky v prospech banky a nebude možná žiadna iná alternatíva a dohoda s klientom, banka sa bude snažiť založenú nehnuteľnosť speňažiť a čím skôr tak uspokojiť svoju pohľadávku. Čím menší dlh teda bude banka nútená predajom predmetnej nehnuteľnosti získať, tým pre ňu bude celý proces rýchlejší a menej nákladný.

Na základe §7 opatrenia boli banky povinné dodržiavať nasledovné limity pre množstvo novo-poskytovaných úverov:

- a) „objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,9,

⁸⁹ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovni2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

⁹⁰ GRUNWALDOVA, S. 2017. Legislatívne opatrenia NBS v úveroch na bývanie a ich dopad na budúci vývoj realitného trhu [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné na: <https://www.sora.sk/legislativne-opatrenia-nbs-a-ich-dopad-na-realitny-trh>.

nemôže presiahnuť 10% z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.“⁹¹

- b) *„objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 40% z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.*“⁹²

Tieto ustanovenia sa na základe ods. 4 nevzťahovali na ÚNB, ktorým sa splatí jeden alebo viac existujúcich úverov na bývanie (refinancovaný úver), alebo ak išlo o zmenu zmluvy spočívajúcej v navýšení výšky ÚNB, ak v týchto situáciách výška poskytovaného ÚNB neprevyšovala súčet zostatkových výšok refinancovaných alebo navýšených úverov o nižšiu z hodnôt:

- a) 2000 eur,
b) 5% súčtu zostávajúcich výšok refinancovaných alebo navýšených ÚNB.

Týmto ustanovením sa zároveň aj určilo čo sa rozumie pod výrazným navýšením celkovej výšky úveru a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich ÚNB. Pokiaľ úver prevyšoval túto hranicu spadal pod ustanovenia §7 ods. 2 a 3.

1.6.2. Opatrenie NBS č. 7/2018

Ďalším z rady opatrení, upravujúcich oblasť poskytovania ÚNB, je opatrenie NBS č. 7/2018 z 29. mája 2018, ktorým sa dopĺňa opatrenie NBS č. 10/2016.

Limity na ukazovateľ zabezpečenia ÚNB

Medzi najdôležitejšie zmeny patrí zrušenie poskytovania úverov na bývanie nad 90 % hodnoty zabezpečenia (LTV) a zníženie limitu na poskytovanie úverov nad 80 % hodnoty zabezpečenia.⁹³

Z čl. 1 ods. 2 predmetnej novelizácie vyplýva že pomer zadĺženia spotrebiteľa súvisiaceho s ÚNB k hodnote zabezpečenia úveru ÚNB nemôže prekročiť hodnotu 0,9.

Na základe tohto plošné zákazu sa zo slovenského trhu úplne vytratil ÚNB poskytnuté na 100% financovanie nehnuteľnosti. NBS pristúpilo k takto razantnému

⁹¹ Opatrenie NBS č.10/2016.: 2016: ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

⁹² Tamže.

⁹³ Tlačová agentúra Slovenskej republiky. 2018. Nové opatrenia NBS môžu sprísniť prístup niektorých klientov k úverom [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.teraz.sk/ekonomika/financie-nove-opatrenia-nbs-mozu-spr/313946-clanok.html>.

opatreniu z dôvodu že „pri výške 100% hodnoty nehnuteľnosti sa spotrebiteľ na kúpe nepodieľa vlastnými zdrojmi. Tým sa teda znižuje jeho motivácia k zodpovednému rozhodnutiu o kúpe vlastného bývania. Trh nehnuteľností sa následne dostáva do nerovnováhy a riziko negatívneho dopadu na spotrebiteľov aj veriteľov sa zvyšuje.“⁹⁴

Ďalej sa tiež postupne znížila hranica objemu novo-poskytnutých úverov prekračujúcich 80% z hodnoty založenej nehnuteľnosti zo 40% až na 20%, ako dokazuje aj nasledovná tabuľka.

Tabuľka 3 Limity pre maximálny podiel úverov medzi 80% a 90% LTV

Obdobie	Maximálny podiel úverov medzi 80 % a 90 % hodnoty nehnuteľnosti
1. 7. 2018 až 30. 9. 2018	35%
1. 10. 2018 až 31. 12. 2018	30%
1. 1. 2019 až 31. 3. 2019	25%
po 1. 4. 2019	20%

Zdroj: vlastné spracovanie na základe dát z §9a opatrenia NBS č. 7/2018

Úplne novým regulačným prvkom, ktorý toto opatrenie prinieslo, je tzv. DTI (Debt to Income) alebo tiež limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu. Tento parameter stanovuje maximálne úverové zaťaženie žiadateľa o úver.

„Vypočíta sa ako podiel výšky celkovej zadlženosti spotrebiteľa k 12-násobku celkovej výšky jeho príjmov.“⁹⁵

Vzorec 4 Výpočet ukazovateľa DTI

$$\text{Ukazovateľ celkovej zadlženosti k príjmu} = \frac{\text{celková zadlženosť}}{\text{ročný čistý príjem}}$$

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa §8a ods.1 Opatrenia NBS č. 7/2018

Celkovú zadlženosťou na účely tohto opatrenia tvoria: poskytovaný úver, všetky ostatné existujúce úvery, okrem tých, ktoré budú čerpaným úverom refinancované. Rovnako sa sem započítavajú aj existujúce kreditné karty ako aj povolené prečerpania na

⁹⁴ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovnici2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

⁹⁵ Opatrenie NBS č. 7/2018. 2018. ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

bežných účtoch, pričom ich vyčerpaná časť sa započítava v plnej výške a z nevyčerpanej časti úverového rámca len 20%.⁹⁶

Limit na podiel výšky celkovej zadlženosti k príjmu nemôže prekročiť hodnotu 8, ak v odsekoch 3 a 4 nie je ustanovené inak. Z týchto ustanovení vyplýva že maximálny počet nových úverov, pri ktorých je presiahnutá hodnota 8, nemôže presiahnuť 5% z celkového objemu nových úverov; objemy úverov sa prehodnocujú na štvrťročnej báze.

Časť opatrenia upravujúca výšku objemu úverov, ktoré môžu presiahnuť DTI, vstupovala do účinnosti postupne a to tak, že hranica bola postupne kvartálne znižovaná z pôvodných 20% až na 5%.

Tabuľka 4 Limity na podiel úverov s DTI vyšším ako 8

Obdobie	Maximálny podiel úverov s DTI>8
1.7.2018 až 30.9.2018	20%
1.10.2018 až 31.12.2018	15%
1.1.2019 až 31.3.2019	10%
po 1.4. 2019	5%

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa §9a ods.4-6 Opatrenia NBS č. 7/2018

Ďalších 5% môžu predstavovať ÚNB poskytované klientom do 35 rokov s príjmom neprevyšujúcim 1,3-násobok priemernej mzdy, DTI klienta však v tomto prípade nemôže presiahnuť hodnotu 9,⁹⁷ čo znamená, že celková zadlženosť klienta súhrnne zo všetkých načerpaných úverov nesmie presiahnuť túto hranicu, inak mu už nový úver nebude poskytnutý.

1.6.3. Opatrenie NBS č. 10/2019

Najnovším opatrením NBS obmedzujúcim neúmerne zadlžovanie slovenských domácností je Opatrenie NBS č. 10/2019, ktorým sa znovu novelizovalo opatrenie č. 10/2016 v znení opatrenia č. 7/2018, s nadobudnutím účinnosti ku dňu 1. 1. 2020.

⁹⁶ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovnici2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

⁹⁷ NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovnici2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.

Týmto dňom sa limit DSTI znížil z pôvodných 80% na 60% a teda minimálna rezerva stúpila z pôvodných 20% na 40% disponibilného príjmu, čo je nárast o 100%.

Avšak rovnako ako v predošlom prípade aj toto obmedzenie prichádza do praxe postupne. Na základe §9b ods.1 od 1. januára 2020 bolo možné, aby banky schválili 15% nových úverov pri ktorých sa zvýšenie výšky nákladov určí vo výške aspoň 20% a menej ako 40% z celkového objemu novo-poskytnutých úverov.⁹⁸

Od 1. apríla je možné na výnimku poskytnúť už iba 5% úverov s minimálnou rezervou 30%. Dodatočných 5% úverov s výnimkou tvoria žiadatelia do veku 35 rokov, ktorí tiež bude mať možnosť dostať úver s DSTI do 30%, čiže ich finančný vankúš bude môcť byť nižší ako 40%, nebude ale môcť klesnúť pod 30%.⁹⁹

Tabuľka 5 Limity pre maximálny podiel nových úverov s USS nad 60%

Obdobie	Max. podiel nových úverov s USS medzi 60% a 70%	Max. podiel nových úverov s USS medzi 60%
1.1.2020 až 31.3.2020	bez limitu	15%
1.4.2020 až 30.6.2020	bez limitu	5%
po 1.7.2020	5%	-

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa §9b Opatrenia NBS č. 10/2019

Takáto forma finančného vankúša sa totiž vzťahuje nie priamo na maximálnu výšku poskytnutého úveru ako DTI, ale na mesačné zaťaženie splátkami. Kým doteraz množstvo klientov riešilo dofinancovanie úveru na bývanie spotrebným úverom s 8-ročnou splatnosťou, po sprísnení podmienok už táto možnosť odpadla.

Po novom pravdepodobne budú mnohí musieť hľadať lacnejšie alternatívy svojho vysnívaného bývania alebo siahnuť po úsporách. Podľa predbežných odhadov sa tieto opatrenia dotknú 15% až 25% žiadateľov o úver na bývanie.

⁹⁸ Opatrenie NBS č. 10/2019. 2019. ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie v znení opatrenia NBS č. 7/2018.

⁹⁹ Hypo Consulting, 2019. NBS opäť zasahuje a navyšuje od 1.1.2020 u hypoték parameter DSTI o 100% [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.hypoconsulting.sk/nbs-opat-zasahuje-a-navysuje-od-1-1-2020-u-hypotek-parameter-dsti-o-100>.

2 Ciele práce

Hlavným cieľom bakalárskej práce je určiť, akým spôsobom a do akej miery jednotlivé opatrenia vo vzťahu k úverovému trhu ovplyvnili možnosť trojčlennej rodiny riešiť svoje bytové potreby formou ÚNB a následne na základe takto obmedzenej možnosti zvoliť najvhodnejší produkt určený na dofinancovanie hypotekárneho úveru z portfólia stavebných sporiteľní pôsobiacich na slovenskom trhu. Na naplnenie hlavného cieľa nám poslúžia príslušné čiastkové ciele.

V rámci naplnenia prvého z čiastkových cieľov je nutné vymedzenie teoretických pojmov v oblasti poskytovania stavebného sporenia a nadväzujúcich úverových produktov, ako aj príslušnej regulácie na štátnej a nadnárodnej úrovni. Rovnako dôležité je zamerať sa na postavenie príslušného regulátora i na jednotlivé opatrenia, ktorými ovplyvňuje vývoj na konkrétnom trhu.

Druhým z čiastkových cieľov je zamerať sa na konkrétne subjekty poskytujúce tento produkt a porovnať ich postavenie na trhu. Súčasťou je aj porovnávanie hospodárskych výsledkov za posledné obdobie a objemu úverov poskytnutých týmito stavebnými sporiteľňami.

Tretím čiastkovým cieľom práce je analyzovať dopad opatrení NBS na bonitu klienta na konkrétnom modelovom prípade rodiny s maloletým dieťaťom a určitým, už existujúcim, úverovým rámcom kupujúcej nehnuteľnosť.

Posledným čiastkovým cieľom práce je na modelovom prípade tejto rodiny porovnať možnosti získania medziúveru zo stavebného sporenia, pričom hlavným ukazovateľom výhodnosti konkrétnej ponuky bude výška celkovej sumy, ktorú bude musieť klient uhradiť počas splácania úveru.

Na základe všetkých dostupných informácií a poznatkov a naplnenia hlavného cieľa môžeme v závere práce poskytnúť vlastné návrhy na zlepšenie možnosti poskytovania úverov alebo navrhnúť zmenu v oblasti ich regulácie.

3 Metódy práce a metodika skúmania

V záujme naplnenia hlavného cieľa tejto práce je nutné nadobudnúť podstatné informácie a poznatky a to najmä z knižných zdrojov a legislatívneho rámca, na základe ktorých sme vymedzili teoretickú časť skúmanej problematiky. Ďalej sme tiež využili poznatky nadobudnuté z článkov v odborných periodikách, voľne dostupných

internetových zdrojov a mnohých iných. Následne sme z množstva nadobudnutých dát vedeckou abstrakciou vyčlenili tie najdôležitejšie pre dosiahnutie hlavného cieľa.

Vzhľadom na to, že hlavným predmetom skúmania je predovšetkým finančný trh a postavenie regulátora, v práci využívame najmä metódu analýzy a metódy komparácie, syntézy, indukcie či dedukcie.

V záujme sprehľadnenia získaných dát sme využili tiež graficko-analytické metódy, na základe ktorých sme zostavili tabuľky a graf.

V záujme naplnenia primárneho cieľa tejto práce využívame predovšetkým metódu analýzy informácií o trhu stavebného sporenia a regulácií v oblasti poskytovania úverov na bývanie nadväzujúcim na tento finančný produkt.

Následne sme okrem metódy analýzy úverových produktov vybraných stavebných sporiteľní využili aj matematicko-štatistické metódy pri výpočte pri výpočte najvýhodnejšej alternatívy.

Ďalej sme využili aj metódu komparácie objemu poskytnutých úverov na bývanie, aby sme stanovili podiel týchto finančných domov na trhu stavebného sporenia.

Dôležitou súčasťou tejto práce je aj analýza jednotlivých opatrení regulátora vo vzťahu k zadlžovaniu slovenských domácností a ich demonštrácia na modelovom príklade.

Komparáciou jednotlivých produktov týchto komerčných bánk a za použitia metódy dedukcie sme dokázali zhodnotiť nadobudnuté poznatky a previesť ich k modelácií vzorového prípadu.

V závere práce sme za využitia metódy indukcie, generalizovali dôležité poznatky a následnou syntézou sme navrhli najvhodnejšiu možnosť riešenia danej problematiky.

4 Výsledky práce a diskusia

V praktickej časti bakalárskej práce sa budeme venovať analýze produktu stavebného medziúveru vybraných bankových subjektov pôsobiach na slovenskom trhu. Na modelovom prípade budeme analyzovať výhodnosť jednotlivých produktov poskytovaných stavebnými sporiteľňami. Hlavným kritériom výhodnosti bude výška celkovej sumy, ktorú bude musieť klient uhradiť počas splácania úveru. Toto kritérium považujeme za dôležité, pretože sú v ňom už zahrnuté všetky poplatky spojené s úverom a teda pre klienta predstavuje informáciu, aký drahý v skutočnosti daný produkt je. Na základe tohto údaju môže teda klient bezpečne zhodnotiť, ktorá z alternatív zaťaží jeho rozpočet najmenej.

4.1. Prvá stavebná sporiteľňa a. s.

V podmienkach Slovenskej republiky sa so stavebným sporením prvýkrát stretávame na začiatku 90-tych rokov, konkrétne 16. novembra 1992, kedy ako prvá začala stavebné sporenie poskytovať Prvá stavebná sporiteľňa, a. s..

Založili ju tri renomované európske bankové domy: Slovenská štátna sporiteľňa, š. p. ú. - v súčasnosti pôsobí pod názvom Slovenská sporiteľňa, a. s. , nemecká Bausparkasse Schwäbisch Hall AG a rakúska Raiffeisen Bausparkassen Managementservice und Beteiligungs Ges. m.b.H.- v súčasnosti pôsobí pod názvom Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH. PSS bola prvou bankou svojho druhu špecializovanou na stavebné sporenie v strednej a východnej Európe.

PSS v roku 2019 dosiahla nasledovné hospodárske výsledky:

- celkové aktíva: 3 030 616 000 eur,
- celkové výnosy: 117 203 000 eur,
- zisk po zdanení: 15 481 000 eur.¹⁰⁰

Tabuľka 6 Vývoj podielu PSS na celkovom objeme úverov zo SS

Rok	Podiel PSS na celkovom objeme úverov zo stavebného sporenia
2017	83,61%
2018	82,51%
2019	82,17%
2020	82,09%

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS

Podiel poskytnutých úverov zo stavebného sporenia PSS sa podľa údajov NBS od roku 2017 postupne znižuje. Avšak nie v takej výraznej miere, aby bolo ohrozené jej prvenstvo na trhu stavebných úverov. V súčasnosti je neohrozeným lídrom v celkovej výške aktív a najziskovejšou stavebnou sporiteľňou na Slovensku.

4.2. Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.

Wüstenrot je finančná skupina pochádzajúca z Nemecka a z Rakúska. História tejto stavebnej sporiteľne siaha do dvadsiatich rokov 20. storočia.

¹⁰⁰ Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/31335004>.

Táto finančná inštitúcia je považovaná za prvú stavebnú sporiteľňu v kontinentálnej Európe. V Rakúsku začala Wüstenrot vo forme družstevnej spoločnosti vykonávať svoju činnosť ako stavebná sporiteľňa už v roku 1925.

Neskôr do svojho názvu pribrala názov miesta, kde bola pôvodne založená. Nazvala sa Stavebná sporiteľňa Združenie priateľov Wüstenrot

Na slovenský trh vstúpila spoločnosť Wüstenrot v roku 1993. Najskôr len v oblasti stavebného sporenia. Úvery na bývanie, ktoré začala poskytovať o dva roky neskôr, patrili medzi prvé produkty na slovenskom finančnom trhu určené klientom na zabezpečenie si vlastného bývania.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa v predchádzajúcom období skončila s nasledovnými hospodárskymi výsledkami:

- celkové aktíva: 474 375 000 eur,
- celkové výnosy: 18 584 000 eur,
- zisk po zdanení: 1 522 000 eur.¹⁰¹

Tabuľka 7 Vývoj podielu Wüstenrot na celkovom objeme úverov zo SS

Rok	Podiel Wüstenrot na celkovom objeme úverov zo stavebného sporenia
2017	11,18%
2018	12,89%
2019	13,75%
2020	13,91%

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS

Na rozdiel od PSS, úvery poskytnuté Wüstenrot od roku 2017 naberajú na popularite, čo dokazujú aj údaje vo vyššie uvedenej tabuľke. V súčasnosti je druhou najväčšou stavebnou sporiteľňou na Slovensku.

4.3. ČSOB Stavebná sporiteľňa, a. s.

ČSOB Stavebná sporiteľňa sa na trh stavebného sporenia zaradila v roku 2000. 100% vlastníkom stavebnej sporiteľne je Československá obchodná banka, a. s. .

¹⁰¹ Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/31351026>.

V súčasnosti patrí medzi najsilnejšie a najstabilnejšie banky v Českej republike a v celom regióne strednej a východnej Európy.

Jej špecifikom sú produkty na podporu výstavby a rozvoja bývania. Do skupiny jej klientov sa radia primárne retailoví (maloobchodní) klienti, avšak v menšej miere aj právnické osoby.

Škála jej produktov je zostavená zo stavebného sporenia s možnosťou získania štátnej prémie, stavebných úverov, úverov pre obnovu bytových domov, ale aj medziúverov bez nutnosti počiatočného vkladu alebo sporenia v predchádzajúcom období.

ČSOB dosahovala v roku 2019 nasledovné výsledky hospodárenia:

- celkové aktíva: 250 776 000 eur,
- celkové výnosy: 8 805 000 eur,
- zisk po zdanení: 664 000 eur.¹⁰²

Tabuľka 8 Vývoj podielu ČSOB na celkovom objeme úverov zo SS

Rok	Podiel ČSOB na celkovom objeme úverov zo stavebného sporenia
2017	5,21%
2018	4,60%
2019	4,07%
2020	4,00%

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS

Podobne ako v prípade PSS postupne upadá záujem klientov o úvery zo stavebného sporenia, aj v prípade ČSOB stavebnej sporiteľne. Z vyššie uvedeného vyplýva že sa jedná o najmenšieho hráča na trhu stavebných úverov v SR.

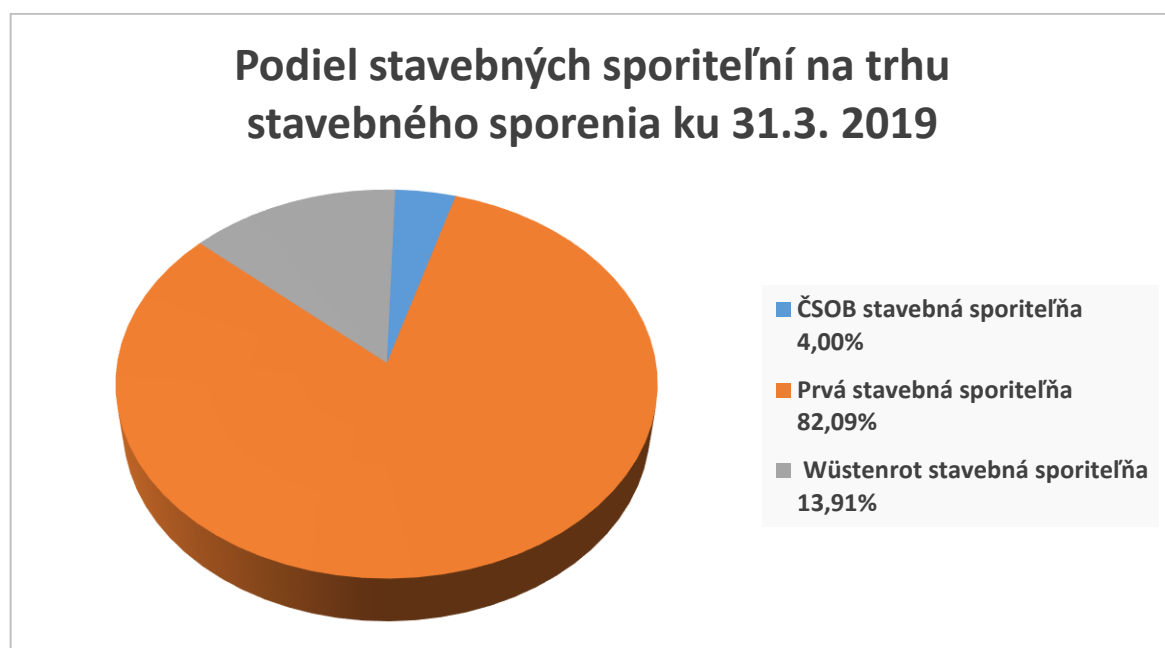
¹⁰² Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/35799200>.

Tabuľka 9 Podiel jednotlivých stavebných sporiteľní na celkovom objeme úverov zo SS

Objem úverov (tis. EUR)	29. 2. 2020
úvery na bývanie	31 000 766
z toho úvery stavebného sporenia	2 368 502
Stavebné sporiteľne	
ČSOB stavebná sporiteľňa	4,00%
Prvá stavebná sporiteľňa	82,09%
Wüstenrot stavebná sporiteľňa	13,91%

Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS

Graf 1 Podiel jednotlivých stavebných sporiteľní na celkovom objeme úverov zo SS



Zdroj: Vlastné spracovanie podľa údajov NBS

4.4. Prípadová štúdia

V prípadovej štúdií sa venujeme kúpe dvojizbového bytu mladým manželským párom. Predmetná nehnuteľnosť je situovaná v mestskej časti Bratislava-Petržalka s rozlohou 52 m².

Cena nehnuteľnosti bola stanovená znaleckým posudkom na 109 304 eur a teda 2 103 eur za m², čo je na základe údajov zo štatistiky NBS priemerná cena nehnuteľností v Bratislavskom kraji.¹⁰⁴

Žiadateľ o úver dosiahol vek 32 rokov ku dňu podania žiadosti o úver, je zamestnaný na dobu neurčitú s čistým mesačným príjmom vo výške 1 200 eur. Jeho manželka je zamestnaná na dobu neurčitú s čistým mesačným príjmom vo výške 724 eur, ku dňu podania žiadosti o úver dosiahla vek 29 rokov. Majú spolu školopovinné dieťa vo veku 6 rokov.

Na základe príjmov je ich DTI vo výške 184 704 eur. Manželia spolu splácajú bezúčelový spotrebný úver na auto so zostatkovou hodnotou 8 000 eur a mesačnou splátkou 175,05 eur. Obaja manželia tiež majú povolené prečerpania vo výške 900 eur. Nakoľko banka mala v tejto dobe vyčerpané limity, v zmysle opatrenia NBS č. 7/2018 im bola ochotná poskytnúť hypotéku s LTV 80%, vo výške 87 440 eur s mesačnou splátkou 301,35 eur na 30 rokov s fixáciou na 3 roky.

Nakoľko im ich finančná situácia nedovolila vytvoriť si dostatočnú finančnú rezervu na doplatenie zvyšnej časti z kúpnej ceny nehnuteľnosti, na dofinancovanie predmetného úveru si zvolili možnosť využitia medziúveru v jednej zo stavebných sporiteľní.

Pre zjednodušenie zostavovania ponúk jednotlivých stavebných sporiteľní budeme operovať s alternatívou, že klienti nemajú žiadne aktívne zmluvy o stavebnom sporení.

4.4.1. Výpočet bonity klientov

Priemerný čistý mesačný príjem tejto rodiny tvorí za posledný rok 1 924 eur mesačne. Pri výpočte bonity banky musia akceptovať následné odpočítateľné položky:

- náklady na dlžníka predstavujú 210,20 eur,
- na ďalšiu spoločne posudzovanú plnoletú osobu pripadá 146,64 eur,

¹⁰⁴ NBS. 2020. Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov [online]. [cit. 2020-05-15]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>.

- náklady na nezaopatrené dieťa sú vo výške 95,96 eur.

Následné odpočítateľné položky sa určujú na základe sumy životného minima platnému ku dňu 1. 7. predchádzajúceho roka. Ako sme poukázali pri analýze opatrenia NBS č. 10/2016 tieto položky sú fixne nastavené bez ohľadu na príjmy klienta a iné faktory.

Ďalšou skupinou položiek, ktoré banky v zmysle opatrení NBS, musia povinne odpočítavať od čistého príjmu klienta, sú nasledovné:

- Aktuálna splátka hypotekárneho úveru činí 301,35 eur, nakoľko sa však jedná o dlhodobý úver, v našom prípade s dobou splatnosti na 30 rokov, banka musí operovať so splátkou po vykonaní stres testu, navýšená splátka teda z príjmu odpočítava 394,74 eur.
- Splátka spotrebného úveru použitého na kúpu auta činí 175,05 eur, nakoľko sa jedná o krátkodobý úver, banky stres test nevykonávajú.
- Poslednou odpočítateľnou položkou vyplývajúcou z úverových záväzkov, sú záväzky z kreditných kariet, kontokorentných úverov a povolených/nepovolených debetov. Nakoľko manželia kontokorenty reálne nečerpajú do výpočtu bonity banky zahrnuli iba 20% z ich celkovej výšky, táto položka teda znižuje bonitu manželov spolu o 36 eur.
- Poslednou položkou, ktorá povážlivým spôsobom znižuje bonitu klientov je rezerva v zmysle Opatrenia NBS č. 10/2019, tá od 1. 1. 2020 tvorí 40% čistého príjmu manželov, v tomto prípade teda znižuje bonitu klientov o 588,48 eur.

Tabuľka 10 Príklad výpočtu bonity žiadateľov o úver

Bonita klientov		
Príjmy spolu	1 924,00 eur	
Náklady na osobu		
Dlžník	210,20 eur	
Spoludlžník	146,64 eur	
Nezaopatrené dieťa	95,96 eur	
Aktuálna splátka úverov	Prepočítaná splátka podľa NBS	
Hypotekárny úver	301,35 eur	394,77 eur
Spotrebný úver	175,05 eur	175,05 eur
Závazky vyplývajúce z kreditných kariet, kontokorentných úverov a povol./nepovol.		
Debetov		
	Úverový rámec	Suma do bonity
Dlžník	900,00 eur	18,00 eur
Spoludlžník	900,00 eur	18,00 eur
Požadovaná rezerva podľa NBS	588,48 eur	
Spolu výdavky	1 647,10 eur	
Rozdiel medzi príjmami a výdavkami	276,90 eur	

Zdroj: Vlastné spracovanie

Z vyššie uvedenej tabuľky vyplýva, že výdavky rodiny na základe výpočtu banky tvoria 1 647,10 eur, klienti si teda budú môcť dovoliť úver vo výške 22000 eur s maximálnou mesačnou splátkou vo výške 276,90 eur po vykonaní stres testu. Po odpočítaní povinnej rezervy teda klientom na živobytie zostane 588,48 eur.

4.4.2. Mimoriadny medziúver so schváleným úverom na bývanie od PSS

Tento úverový produkt je výhodnou alternatívou na dofinancovanie úveru na bývanie pre nových klientov alebo pre existujúcich stavebných sporiteľov s mladou

zmluvou stavebného sporenia s minimálnym vkladom, ktorí potrebujú bezodkladné financovanie prostredníctvom okamžitého medziúveru.

Podmienky nároku:

Žiadateľ (dlžník alebo spoludlžník):

- minimálny vek žiadateľa 25 rokov,
- má novú zmluvu o stavebnom sporení bez HČ, alebo zmluvu o stavebnom sporení s nízkym dosiahnutým hodnotiacim číslom < 3 ,
- má vyhovujúcu platobnú disciplínu na všetkých poskytnutých úveroch v PSS, a. s. alebo iných bankových inštitúciách a záväzkoch v nebankových spoločnostiach.

Tento produkt je poskytovaný maximálne vo výške 25% so schváleného úveru na bývanie so záložným právom, v najvyššej možnej výške 35 000 eur pri samostatne stojacom klientovi a 45 000 eur pri manželskom páre.¹⁰⁵

Ide o produkt bez potreby ručiteľa či vinkulácie životného poistenia s maximálnou dobou splatnosti 20 rokov pri samostatne stojacom klientovi a 30 rokov pri manželskom páre s možnosťou čerpania 90% finančných prostriedkov okamžite.

Výhodou úverových produktov v PSS je možnosť ľubovoľného počtu mimoriadnych vkladov počas doby splácania bez poplatku.

V nižšie uvedenej tabuľke sa nachádza demonštratívny výpočet poplatkov, ktoré PSS účtuje v spojitosti s úverom. Tieto údaje nám poslúžia pri výpočte celkovej sumy, ktorú budú musieť klienti za úver zaplatiť.

¹⁰⁵ PSS. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.pss.sk/uvery/uver-bez-zalozenia-nehnutelnosti/>.

Tabuľka 11 Poplatky účtované PSS

Poplatky účtované PSS spojené so SS	
Poplatok za uzatvorenie zmluvy o SS	0,90% z cieľovej sumy, v prípade úverovej tarify 20 eur jednorázovo
Všeobecný poplatok za vedenie účtu	1,59 eur/mesiac
Zľava z poplatku v úverovej tarife	- 0,50 eur/mesiac
Výsledný poplatok za vedenie účtu	1,09 eur/mesiac
Poplatky spoje s úverom	
Poplatok za spracovanie SÚ	40 eur
Poplatok za spracovanie MÚ	1,2 % z cieľovej sumy, min. 100,00 €, max. 999,00 €
Poplatok za správu MÚ účtu	1,09 eur/mesiac

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov vo všeobecných obchodných podmienkach PSS

Úver má dve fázy – fázu medziúveru a fázu stavebného úveru. Počas fázy medziúveru bude úroková sadzba 4,49% p. a. s dobou fixácie na 5 rokov. Klienti budú mesačne splácať 174,98 eur, mesačná splátka zahŕňa splátku úrokov z medziúveru vo výške 82,32 eur, vklad na účet stavebného sporenia vo výške 92,66 eur mesačne, po dobu 100 mesiacov až do pridelenia cieľovej sumy.

Pri pridelení cieľovej sumy bude medziúver splatený nasporenou sumou (vrátane štátnej prémie a úrokov a klienti prejdú do fázy stavebného úveru.

Stavebný úver bude mať fixnú úrokovú sadzbu 2,9 % p. a. s identickou splátkou ako v prípade medziúveru po dobu 81 mesiacov. Za poskytnutý úver banke zaplatia za 182 mesiacov spolu 31 419,45 eur.

Celková RPMN je 4,56 % vo fáze medziúveru a 3,10% vo fáze stavebného úveru. Suma poplatkov zahrnutá do celkových nákladov je 284,00 €. Zahŕňa poplatok za spracovanie úveru vo výške 264,00 € a poplatok za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení 20,00 €.

Celkové preplatenie vrátane všetkých poplatkov teda činí 9 703,45 eur.

4.4.3. Úverový produkt Dofinanc od Wüstenrot stavebnej sporiteľne

Wüstenrot stavebná sporiteľňa v súčasnosti poskytuje široké portfólio úverov zo stavebného sporenia určených na rekonštrukciu a modernizáciu nehnuteľnosti. Na kúpu nehnuteľnosti ponúka úverový produkt Dofinanc.

Podmienky nároku:

- minimálny vek žiadateľa 18 rokov,
- uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení,
- vyhovujúca platobná disciplína *na všetkých poskytnutých úveroch vo Wüstenrot, a. s. alebo iných bankových inštitúciách a záväzkoch v nebankových spoločnostiach.*

Maximálny úverový limit pri tomto produkte je 35 000 eur v prípade samostatne stojaceho dlžníka a 30 000 eur v prípade manželského páru.¹⁰⁶

Jedná sa o produkt zabezpečený dohodou o zrážkach zo mzdy alebo iných príjmov, s maximálnou dobou splatnosti 19 rokov s možnosťou čerpať 80% finančných prostriedkov okamžite.

Vo fáze medziúveru ponúka veľmi príťažlivú úrokovú sadzbu 3,99 % p. a. a vo fáze stavebného úveru 4% p. a.. RPMN predstavuje 5,5986% ročne.

Tento produkt však stavebná sporiteľňa poskytuje iba na dofinancovanie vlastných úverov zabezpečených záložným právom, čo v konečnom dôsledku robí tento produkt veľmi málo flexibilným a v našom prípade nepoužiteľným.

Iný produkt na dofinancovanie kúpy nehnuteľnosti momentálne Wüstenrot stavebná sporiteľňa neposkytuje.

4.4.4. Úver na kúpu nehnuteľnosti HYPOEXTRA od ČSOB

Jedná sa o úverový produkt bez nutnosti založenia nehnuteľnosti, poskytovaný ČSOB stavebnou sporiteľňou určený na dofinancovanie hypotekárneho úveru.

Podmienky nároku:

- minimálny vek žiadateľa 18 rokov,
- uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení,
- vyhovujúca platobná disciplína na všetkých poskytnutých úveroch v ČSOB, a. s. alebo iných bankových inštitúciách a záväzkoch v nebankových

¹⁰⁶ Wüstenrot. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.wuestenrot.sk/produkty/bez-zabezpecenia-nehnutenostou/dofinanc>.

spoločnostiach. Maximálny úverový limit pri tomto úverovom produkte je 35 000 eur.¹⁰⁷

Poskytnutie tohoto produktu obdobne ako v prípade PSS nie je podmienené ručením, vinkuláciou životného poistenia ani dohodou o zrážkach zo mzdy.

Banka tento typ úveru poskytuje s maximálnou dobou splatnosti 15 rokov, s možnosťou mimoriadnych splátok v ľubovoľnej výške vo fáze medziúveru, aj vo fáze stavebného úveru bez poplatku.

Tabuľka 12 Poplatky účtované ČSOB

Poplatky účtované ČSOB v súvislosti so SS	
Poplatok za uzatvorenie zmluvy o SS	40 eur
Poplatok za správu účtu	18 eur/ročne, čo činí 1,50 eur/mesiac
Poplatky spojené s úverom	
Poplatok za poskytnutie MÚ	1,1 % z výšky schváleného úveru (min. 49,00 €, max. 1 399,00 €)
Poplatok za poskytnutie SÚ	bez poplatku
Poplatok za správu MÚ účtu	bez poplatku

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe údajov vo všeobecných obchodných podmienkach ČSOB

Obdobne ako v prípade PSS sa úver delí na dve fázy. Počas fázy medziúveru je banka ochotná poskytnúť úrokovú sadzbu s fixáciou na 3 roky 5,50% p. a s RPMN 5,81%..

Mesačná splátka bude 195,23 eur, táto suma zahŕňa splátku úrokov z medziúveru vo výške 102,23 eur, vklad na účet stavebného sporenia 93 eur. Klienti budú vo fáze medziúveru 108 mesiacov a to až do pridelenia cieľovej sumy.

Po splatení medziúveru sa klienti preklenú do fázy stavebného úveru v ktorom úroková sadzba klesne na 5,00% p. a. s RPMN SÚ vo výške 5,12% p. a.. V tejto fáze budú klienti úver splácať 72 mesiacov.

Výhodou produktu od ČSOB stavebnej sporiteľne je odpustenie poplatku za uzatvorenie zmluvy a rovnako aj poplatku za spracovanie úveru. Do celkovej sumy, ktorú klient zaplatí, je započítaná výška úveru, celkové úrokové náklady a poplatky, ktoré zahŕňajú poplatok za správu účtu zmluvy stavebného sporenia, zasielanie výpisu z účtu stavebného sporenia poštou, poplatky za výpis z účtu medziúveru.

¹⁰⁷ ČSOB. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.csob.sk/uver-kupa-nehnutelnosti>.

Klienti však budú musieť zaplatiť banke celkovo 35090,80 eur.

4.4.5. Komparácia produktov

Na základe vyššie uvedených údajov majú klienti možnosť zvoliť si z dvoch ponúk. A to buď produkt HYPOEXTRA od ČSOB stavebnej sporiteľne alebo Mimoriadny medziúver so schváleným Úverom na bývanie od Prvej stavebnej sporiteľne.

Tabuľka 13 Komparácia produktov PSS a ČSOB

Celková doba splatnosti	15 rokov	
Fáza medziúveru		
Typ produktu	HYPOEXTRA od ČSOB	MMÚ s ÚNB od PSS
Splátka	195,23 eur	174,98 eur
Z toho úroky	102,23 eur	82,32 eur
Vklad na SS	93 eur	92,66 eur
Úroková sadzba	5,50%	4,49%
RPMN	5,81%	4,56%
Doba splácania	108 mesiacov	100 mesiacov
Fáza stavebného úveru		
Splátka	195,23 eur	174,98 eur
Navýšená splátka	226,47 eur	202,98 eur
Úroková sadzba	5,00%	2,90%
RPMN	5,12%	3,10%
Doba splácania	72 mesiacov	81 mesiacov
Zaplatené celkom	35 090,80 eur	31 419,45 eur
Preplatenie	13 090,80 eur	9703,45 eur

Zdroj: Vlastné spracovanie na základe ponúk PSS a ČSOB

ČSOB klientom ponúka úver vo výške 22 000 eur s úrokovou sadzbou vo fáze medziúveru 5,50% p. a. s fixáciou na 3 roky a mesačnou splátkou 195,23 eur mesačne.

Rovnako ako v predchádzajúcom prípade aj PSS bola ochotná klientom poskytnúť úver vo výške 22 000 eur, avšak za diametrálne odlišných podmienok.

Vo fáze medziúveru bola ochotná poskytnúť úrokovú sadzbu 4,49% p. a. s fixáciou na 5 rokov a mesačnou splátkou 174,98 eur. Stavebné úvery ČSOB poskytuje s úrokovou sadzbou 5 % a PSS s 2,90%, tieto úvery sú zo zákona o SS zafixované na celú dobu splácania.

Navýšené splátky úverov v oboch prípadoch spĺňajú požiadavku bonity a teda sú pre klientov vhodné.

Z pohľadu klientov v tomto prípade odporúčame zvoliť si druhú z možností a teda medziúver od PSS.

Nakoľko výšku úveru schválili obe sporiteľne rovnako, tak sa klienti musia rozhodnúť na základe iných parametrov.

Podľa nášho názoru je ponuka od PSS výhodnejšia hneď z niekoľkých dôvodov. Prvým z nich je podstatne nižšia úroková sadza a tiež RPMN. Ďalším je fixácia úrokovej sadzby na dlhšie obdobie a teda v prípade PSS banka klientovi garantuje nezmenenú úrokovú sadzbu na 5 rokov, ČSOB iba na 3.

Poslednou a najväčšiu výhodu predstavuje určite mesačná splátka a samozrejme aj celková nižšia preplatenosť, ktorá je v prípade produktu PSS vo výške 9 703,45 eur a v prípade ČSOB sa pohybuje na úrovni 13 090,80 eur. Rozdiel medzi týmito dvoma ponukami teda predstavuje 3 387,35 eur.

ZÁVER

Zdravý úverový trh je jedným z významných determinantov zdravého hospodárstva každej krajiny. Tomu prispieva aj správna regulácia a dohľad nad subjektami, ktoré na ňom vystupujú. Práve na túto tému sme sa pokúšali v tejto práci upozorniť. V kontexte s témou regulácie poskytovania finančných produktov existuje množstvo rozdielnych názorov ako jej zástancov, tak aj jej odporcov, otáznou však v tomto prípade zostáva miera regulácie. V práci sme sa zamerali prioritne na reguláciu úverového trhu ako jedného z najvýznamnejších podsektorov finančného trhu. Orientovali sme sa prioritne na poskytovanie úverov zo stavebného sporenia klientom ako veľmi populárnu alternatívu vhodnú na dofinancovanie hypotekárneho úveru. Regulačný rámec pre banky prechádza v posledných rokoch množstvom zmien, čo veľmi výrazne ovplyvnilo objem, výšku, ale aj podmienky poskytovania úverov na kúpu vlastného bývania. Tieto zmeny mali dopad nielen na banky, ale samozrejme aj na bežných spotrebiteľov, niektorým dokonca celkom zmarilo šancu zadovážiť si vlastné bývanie. Z pohľadu regulátora sú však tieto opatrenia nevyhnutné v záujme udržania stability nášho hospodárstva. Otázkou teda zostáva stanoviť, v akej miere je aktuálna regulácia úverového trhu správna a dostatočná, a aké eventuálne zmeny by jej napomohli k uspokojivejším výsledkom.

Na základe výsledku prípadovej štúdie zameranej na poskytnutie medziúverov zo stavebného sporenia môžeme konštatovať, že prísnejšie kritéria bánk na bonitu klienta ako aj na celkovú zadlženosť, výrazne vplývajú na možnosť spotrebiteľov riešiť potrebu bývania formou úveru. Banky nielenže vyžadujú od klientov vyšší stupeň bonity, ale súčasne ich svojím spôsobom nútia vytvárať si určitú rezervu pre prípad nepriaznivého vývoja ich finančnej situácie. Na strane druhej však táto situácia môže naučiť spotrebiteľov rozumnejšiemu hospodáreniu so svojimi financiami. Môže vytvoriť tiež určitý priestor na zamyslenie, či by nebolo vhodnejšie si na vlastné bývanie aspoň časť finančných prostriedkov nasporiť, než sa len bezhlavo zadlžovať na desiatky rokov dopredu.

Podľa nášho názoru bol hlavný cieľ tejto práce splnený. Všetky dôležité pojmy v procese poskytovania úverových produktov a regulácie na finančnom trhu sme charakterizovali a zhodnotili. Poznatky nadobudnuté v teoretickej časti sme pretavili do praktických prípadov, čo dopomohlo k finálnemu zhodnoteniu a vytvoreniu si vlastných názorov, ale aj návrhov na prípadné zlepšenie riešení danej problematiky.

Regulácia bankových subjektov pôsobiacich na finančnom trhu je podľa nášho názoru určite veľmi dôležitá. Ako vieme, primárnym cieľom týchto subjektov je generovať čo najvyšší zisk a zároveň dosiahnuť čo najlepšie postavenie na trhu. V prípade, ak by neexistovala žiadna alebo len mierna regulácia, tieto subjekty by si presadzovali hlavne svoje vlastné záujmy aj za cenu neúmerne vysokého rizika. Takéto konanie by v konečnom dôsledku najviac poškodilo tých, ktorí im zverili svoje finančné prostriedky.

Nakoľko bankový sektor patrí medzi najväčšie a najvýznamnejšie sektory na finančnom trhu a jednu z jeho najväčších častí tvorí práve úverový trh, je viac než potrebné pevne stanoviť určité pravidlá, a postupy, ktoré je nutné dodržiavať, a to v záujme zabezpečenia na jednej strane stability finančného trhu a národného hospodárstva, a na strane druhej zvýšenia dôveryhodnosti subjektov, ktoré na tomto trhu vystupujú.

Na praktickom príklade výpočtu bonity sa nám podarilo preukázať, že opatrenia NBS veľmi výrazne znížili možnosti spotrebiteľov na čerpanie ÚNB, avšak nie natoľko, aby bolo spotrebiteľom úplne zamedzené riešiť dofinancovanie hypotekárneho úveru medziúverom. V kontexte toho sme vybrali najvhodnejšiu ponuku, ktorú predstavoval produkt PSS. Čo však neznamená, že v budúcnosti NBS neplánuje zaraziť možnosť dofinancovania hypotéky iným úverom.

Vzhľadom na momentálny vývoj na trhu a vysokú mieru neistoty v spojení s koronavírusom, môžeme v budúcnosti očakávať ďalšie sprísňovanie podmienok poskytovania ÚNB a to nielen zo strany NBS, ale aj samotných bankových subjektov. Od vypuknutia globálnej pandémie banky začali postupne do podmienok poskytovania úverov premietat' aj očakávania zo spomalenia hospodárstva a začiatku krízy spojenej s náhlou stratou pracovných miest. Banky napríklad prestali dočasne akceptovať niektoré druhy príjmov, akými sú príjem z podnikateľskej činnosti, príjem zo zahraničia, či príjmy zamestnancov z karanténou najviac postihnutých sektorov, ako hotelierstvo, stravovacie služby alebo aj cestovný ruch. Niektoré tiež znížili hranicu LTV až na úroveň 60% z hodnoty nehnuteľnosti. Tieto opatrenia veľmi výrazne zúžili okruh spotrebiteľov, ktorí si budú môcť predmetný úver vziať. Môžeme teda konštatovať, že niekoľkoročné ciele NBS spojené so zadlžovaním domácností SR dopomohla splniť neistota spojená s pandemickou situáciou v priebehu niekoľkých týždňov.

Táto situácia však nie je definitívna a hospodárstvo i finančný trh SR sa postupom času stabilizujú, preto považujeme za nutné, aby príslušné regulačné orgány pokračovali v svojej snahe sprísňovať podmienky poskytovania úverových produktov napríklad aj zvyšovaním limitu DSTI či znižovaním limitu DTI.

ZOZNAM POUŽITEJ LITERATÚRY

1. BELÁS, J. a kol. 2008. *Komerčné banky*. Žilina : GEORG, 2008, s. 15-16. ISBN 978-80-969161-8-4.
2. HORVÁTOVÁ, E. a kol. 2007. *Operácie komerčných bánk*. Bratislava : EKONÓM, 2007. s. 29-296. ISBN 978-80-225-2386-8.
3. KIELAR, P. 2010. *Matematika stavebního spoření*. Praha : Ekopress, 2010. s. 15-134. ISBN 978-80-86929-63-7.
4. KOTLEBOVÁ, J., SOBEK, O. 2007. *Menová politika. Stratégie, inštitúcie a nástroje*. Bratislava: Iura Edition, 2007, s. 139, ISBN 978-80-8078-092-0.
5. LUKÁŠ, V. KIELAR, P. 2014. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha : Ekopress, 2014. s.37-51. ISBN 978-80-87865-05-7.
6. NBS. 2015. *Národná banka Slovenska...jej funkcie a činnosti*. Bratislava: NBS, 2015, s. 41, ISBN 978-80-8043-208-9.
7. PRČÍK, T. 2002. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 2002. s.12, ISBN 80-86517-29-2.
8. REVENDA, Z. ,MANDEL, M., KODERA, J. a kol. 2008. *Penežní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2008, s. 307, ISBN 80-7261-32-1
9. RUČINSKÝ, R. 2002. *ABC o financiách*. Košice : ORIES, 2002. s. 15-157. ISBN 80-88828-26-0.
10. SIVÁK, R. a kol. 2015. *Financie*. Bratislava : Wolters Kluwer, 2015. s.176. ISBN 978-80-8168-232-2.
11. SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo*. Bratislava : SPRINT, 2007. s. 254-287. ISBN 978-80-89085-85-9.
12. SYROVÝ, P., 2009, *Financování vlastního bydlení*, Praha: Grada Publishing, a. s., 5. vydanie, 2009. s. 26. ISBN 978-80-24723-88-4.

Legislatíva:

1. Biela kniha o integrácii trhov EÚ s hypotekárnymi úvermi.
2. Dôvodová správa k zákonu č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie.
3. Opatrenie NBS č. 10/2019.: 2019. ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie v znení opatrenia NBS č. 7/2018.

4. Opatrenie NBS č. 7/2018. 2018. ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie NBS č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.
5. Opatrenie NBS č.10/2016.: 2016: ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.
6. Smernica 2008/48/ES o zmluvách o spotrebiteľskom úvere a o zrušení smernice Rady 87/102/EHS.
7. Smernica európskeho parlamentu a rady 2014/17/EÚ.: 2014: o zmluvách o úvere pre spotrebiteľov týkajúcich sa nehnuteľností určených na bývanie a o zmene smerníc 2008/48/ES a nariadenia (EÚ) č. 1093/2010.
8. Wohnungsbau-Prämiengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Oktober 1997 (BGBl. I S. 2678), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2451) geändert worden ist.
9. Zákon č. 186/2009 Z. z.: 2009: o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 129/2010 Z. z..
10. Zákon č. 277/2018.: 2018: Zákon ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.
11. Zákon č. 278/2019 Z. z.:2019: Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky o výške štátnej prémie na stavebné sporenie na rok 2020.
12. Zákon č. 310/1992 Zb.: 1992: o stavebnom sporení.
13. Zákon č. 460/1992 Zb.: 1992: ústava Slovenskej republiky.
14. Zákon č. 658/2007 Z. z. : 2007: zákon ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.
15. Zákon č. 90/2016 Z. z.: 2016: o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z..

Elektronické zdroje:

1. Bausparkassen. 2020. Bausparen infos [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.bausparkassen.de/bauspar-infos/bausparen/>
2. Bausparvertrag. Arbeitnehmersparzulage für den Bausparvertrag [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://bausparvertrag.com/arbeitnehmersparzulage/>

3. ČSOB. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.csob.sk/uver-kupa-nehnutelnosti>.
4. Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/35799200>.
5. Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/31335004>.
6. Finstat. 2020. [online]. [cit. 2020-05-05]. Dostupné na: <https://www.finstat.sk/31351026>.
7. GHULAM, Y., BEIER, J. 2017. Government ownership and risk taking among European savings banks. Macmillan Publisher. Volume 19. Issue 3, pp 257-269, [online]. [cit.2019-12-11] Dostupné na: <https://www.doi.org/10.1057/s41261-017-0049-9>. ISSN:1745-6452.
8. GRUNWALDOVA, S. 2017. Legislatívne opatrenia NBS v úveroch na bývanie a ich dopad na budúci vývoj realitného trhu [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.sora.sk/legislativne-opatrenia-nbs-a-ich-dopad-na-realitny-trh>.
9. <https://www.epravo.sk/top/clanky/povinnosti-veritelov-vyplyvajuze-z-novoprijateho-zakona-o-uveroch-3268.html>
10. HULMANOVÁ, I. 2016. Povinnosti veriteľov vyplývajúce z novoprijatého zákona o úveroch. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://www.epravo.sk/top/clanky/povinnosti-veritelov-vyplyvajuze-z-novoprijateho-zakona-o-uveroch-3268.html>.
11. Hypo Consulting. 2018 Čo sa stalo s hypotékami po 1.7.2018? Máme tu zmes a kombináciu DTI 8-9, LTV a finančného vankúša. [online]. [cit. 2020-05-11]. Dostupné na: <https://www.hypoconsulting.sk/co-sa-stalo-s-hypotekami-po-1-7-2018-mame-tu-zmes-a-kombinaciu-dti-8-9-ltv-a-financneho-vankusa>.
12. Hypo Consulting. 2019. NBS opäť zasahuje a navyšuje od 1.1.2020 u hypoték parameter DSTI o 100%. [online]. [cit. 2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.hypoconsulting.sk/nbs-opat-zasahuje-a-navysuje-od-1-1-2020-u-hypotek-parameter-dsti-o-100>.
13. LBS. Arbeitnehmersparzulage. 2019. [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.lbs.de/bausparen/bs/arbeitnehmersparzulage/index.jsp>

14. NBS. 2015. Národná banka Slovenska...jej funkcie a činnosti. Bratislava: NBS, 2015, s. 41, ISBN 978-80-8043-208-9. Elektronická verzia prístupná na: <http://www.nbs.sk/sk/publikacie/publikacie-nbs/ostatne-publikacie>.
15. NBS. 2018. Stavebné sporenie [online]. [cit. 2020-04-29]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/spotrebitel/spotrebitel/ako-si-vybrat-sporenie/stavebne-sporenie>
16. NBS. 2019. Opatrenia v oblasti obozretného poskytovania úverov na bývanie od 1. januára 2020 (Prehľad) [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/politika-obozretnosti-na-makrourovni2/nastavenie-nastrojov/aktualne-nastavenie-nastrojov-v-oblasti-poskytovania-uverov-domacnostiam>.
17. NBS. 2020. Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov [online]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie-podla-krajov>
18. NBS. 2020. Legislatíva [online]. [cit.2020-05-09]. Dostupné na: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/legislativa/legislativa>
19. NBS.sk: Pôžičky a úvery. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/ochrana-financneho-spotrebitela/spotrebitelske-prava/pozicky-a-uvery>
20. PSS. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.pss.sk/uvery/uver-bez-zalozenia-nehnutelnosti/>.
21. SCLEIFOVÁ, V. 2020. Čo je to parameter DSTI a ako ovplyvňuje žiadateľov o hypotéku. [online]. [cit. 2020-05-10]. Dostupné na: <https://banky.sk/co-je-to-parameter-dsti-a-ako-ovplyvnuje-ziadatelov-o-hypoteku/>
22. Schwäbisch Hall.2020. Wohnungsbauprämie neu [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.schwaebisch-hall.de/bauenkaufen/bausparen/wohnungsbaupraemie.html#1775042331>
23. SVACHINA, L. 2011. Nejštedřejší podpory stavebního spoření si užívají Rumuni [online]. [cit.2020-04-31]. Dostupné na: <https://www.hypindex.cz/clanky/nejstедrejsi-podpory-stavebniho-sporeni-si-uzivaji-rumuni/>.

24. Tlačová agentúra Slovenskej republiky. 2018. Nové opatrenia NBS môžu sprísniť prístup niektorých klientov k úverom [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné na: <https://www.teraz.sk/ekonomika/financie-nove-opatrenia-nbs-mozu-spr/313946-clanok.html>
25. Totalmoney. Cieľová suma. [online]. [cit. 2020-04-30]. Dostupné na internete: <https://totalmoney.sk/viaco/cielova-suma>
26. Wüstenrot. 2020. [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné na: <https://www.wuestenrot.sk/produkty/bez-zabezpecenia-nehnutenostou/dofinanc>.

Odborné články:

1. TYTYKALOVÁ, H. 2000. *Mýty o stavebnom sporení*. Profit, 2000, roč.8, č.3, s.44, ISSN 1335-4620.