

Ing. Aneta Žuffová
Národohospodárska fakulta
Ekonomická univerzita v Bratislave

Ing. Ctibor Pilch, PhD.
Národohospodárska fakulta
Ekonomická univerzita v Bratislave

O alternatívnych formách financovania bývania v SR¹

Úvod

Bývanie patrí medzi základné ľudské potreby, ktoré by mali byť uspokojované na adekvátnej úrovni celkového sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Definovanie bývania ako jedno zo základných ľudských práv, vytvára záväzok pre verejné subjekty na jeho podporu.

V našej stati sme sa zamerali na mladých klientov, ktorých štát podporuje v otázkach bývania. Je zrejmé, že do našej analýzy a komparácie daných foriem financovania bývania patrí hypotekárny úver pre mladých s bonifikáciou úrokovej sadzby a stavebné sporenie s podporou štátu v podobe štátnej prémie. Nevynechali sme ani formy ako úver zabezpečený nehnuteľnosťou, spotrebný úver a podobne.

V praktickej časti sme porovnali jednotlivé produkty, určené na financovanie bývania na Slovensku. Spomenuli sme aj formu financovania rekonštrukcie už získanej nehnuteľnosti v podobe spotrebných úverov a úverov zabezpečených nehnuteľnosťou.

V súčasnosti existuje niekoľko možností riešenia bytovej situácie občanov v Slovenskej republike. Patrí sem financovanie pomocou úspor, úverov, stavebného sporenia, či hypotekárnym leasingom. Všetky tieto formy financovania bývania poskytujú možnosť získavania zdrojov za relatívne prijateľných úrokových podmienok, poprípade zvýhodnením úrokových sadzieb na dlhšie časové obdobie.

1. Hypotekárny úver

Hypotekárne bankovníctvo v SR predstavuje ucelený systém, ktorý obsahuje vzťahy od získavania zdrojov po poskytovanie, sledovanie a splácanie úverov. Základné črty hypotekárnych systémov sú spoločné najmä v týchto oblastiach:

- opatrenie zamerané na stabilitu bánk, ktoré vstupujú do hypotekárneho systému,
- ochrana investorov,
- krytie zdrojov,
- sledovanie účelu použitia zdrojov hypotekárnych bánk,
- väzby medzi trhom nehnuteľností a hypotekárnym bankovníctvom.²

¹Príspevok vznikol v rámci riešeného projektu „Teoretické a praktické otázky ohodnocovania bánk a finančných inštitúcií v podmienkach Slovenska“. Evidenčné číslo projektu: 1/0648/12

²HORVÁTOVÁ, Eva. 2009. *Bankovníctvo*. Žilina : GEORG Žilina, 2009. s 96. ISBN 978-80-89401-031.

Hypotekárny úver podľa § 68 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov rozumieme ako úver s lehotou splatnosti najmenej štyri roky a najviac 30 rokov zabezpečený záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, a to aj rozostavanej, ktorý je financovaný prevažne prostredníctvom vydávania a predaja hypotekárnych záložných listov hypotekárnou bankou podľa osobitného predpisu a ktorý poskytuje banka na tieto účely:³

- nadobudnutie tuzemskej nehnuteľnosti alebo jej časti,
- výstavbu alebo zmenu dokončených stavieb,
- údržbu tuzemských nehnuteľností alebo
- splatenie poskytnutého úveru použitého na vyššie uvedené účely, ktorý nie je hypotekárnym úverom.

O hypotekárny úver môže žiadať fyzická osoba, občan SR, ktorý ma trvalý pobyt na území Slovenskej republiky, poprípade manželia; právnické osoby si sídlom na území SR alebo obce SR.

1.1. Vývoj a história hypotekárneho trhu na Slovensku

Podmienkou zavedenia a funkčnosti hypotekárneho bankovníctva je okrem priaznivých makroekonomických podmienok aj vytvorenie takých legislatívnych noriem, ktoré primerane zohľadňujú záujmy všetkých zúčastnených subjektov hypotekárnych vzťahov. Hypotekárne

K rozhodujúcemu momentu začatia hypotekárneho bankovníctva v Slovenskej republike patrí prijatie novely zákona č. 21/1992 Zb. o bankách v podobe zákona 58/1990 Zb., ktorá vstúpila do platnosti 1. 3. 1996.

Avšak hypotekárne bankovníctvo na území Slovenska sa začalo vytvárať už v 19. storočí. V roku 1841 bola založená prvá samostatná banka, Bratislavská sporiteľňa a rozmach slovenského bankovníctva nastal v roku 1848. Za pomerne krátke obdobie začalo fungovať približne 54 menších bánk vo forme budapeštianskych bankových domov. No obrovský úspech pre slovenských bankárov nastal po založení Hornouhorskej banky Tatry v roku 1885 v Turčianskom sv. Martine. K ďalším, aspoň čiastočne slovenským bankám, patrili Slovenská banka, Prievidzská gazdovská banka, Dunajská banka, Chynorianska ľudová banka, či Považská priemyselná a agrárna banka.

Po 2. svetovej vojne nastala redukcia bankových domov pôsobiacich na Slovensku. Okrem Tatry banky existovali už len celoštátne fungujúca Investičná banka a Poštová sporiteľňa. Všetky tieto banky boli v roku 1950 zlúčené do Štátnej banky Československej. Tento koncept fungoval až do 80-tych rokov 20. storočia.

Po centrálne riadenom bankovom sektore v čase socializmu nastala nová etapa v bankovníctve po novembri 1989. V roku 1992 bola zákonom o bankách povolená čiastočná privatizácia bankového sektora, čo vyvolalo vstup zahraničného kapitálu na Slovensku.

Podľa údajov NBS k 15.4.2014 na Slovensku pôsobí 14 bánk so sídlom na území Slovenskej republiky, a to:

³ § 68 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Československá obchodná banka, a.s.
- ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.
- OTP Banka Slovensko, a.s.
- Poštová banka, a.s.
- Privatbanka, a.s.
- Prima banka Slovensko, a.s.
- Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
- Sberbank Slovensko, a.s.
- Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s.
- Tatra banka, a.s.
- UniCredit Banka Slovakia, a.s.
- Všeobecná úverová banka, a.s.
- Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.

„V súvislosti s nadobudnutím platnosti zmluvy o pristúpení Slovenskej republiky k Európskej únii 1. mája 2004 nadobudli účinnosť ustanovenia § 11 až 20 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o bankách“), na základe ktorých môžu úverové inštitúcie so sídlom v Európskom hospodárskom priestore vykonávať činnosti (okrem poskytovania hypotekárnych úverov podľa § 67 ods. 1 zákona o bankách a výkonu funkcie depozitára podľa zákona o kolektívnom investovaní) na území Slovenskej republiky bez povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska, ak im takéto povolenie bolo udelené v domovskej krajine.“⁴

Na Slovensku k 30.6. 2014 pôsobilo týchto 13 bánk:

- Banco BarifMais, S.A., pobočka zahraničnej banky
- BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR,
- BRE Bank SA, pobočka zahraničnej banky mBank v Slovenskej republike
- Citibanka Europe plc, pobočka zahraničnej banky
- COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka zahraničnej banky, Bratislava
- Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
- ING Bank N.V., pobočka zahraničnej banky
- J & T BANKA, a.s., pobočka zahraničnej banky
- KDB Bank Europe Ltd., pobočka zahraničnej banky
- Komerční banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
- Oberbank AG, pobočka zahraničnej banky v Slovenskej republike
- The Royal Bank of Scotland plc, pobočka zahraničnej banky
- ZUNO BANK AG, pobočka zahraničnej banky

Spomedzi bánk, ktoré aktuálne na Slovensku pôsobia, povolenie vykonávať hypotekárne obchody má len 8 bánk:⁵

⁴ Portál NBS: *Dohľad nad finančným trhom, dohľad nad bankovníctvom, zoznam úverových inštitúcií, pobočky zahraničných bánk*. [online]. [cit. 2014. 04. 15]. Dostupné na internete: <<http://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/dohlad-nad-bankovnictvom/zoznam-uverovych-institucii/pobocky-zahranicnych-bank>>

⁵ Portál NBS: *Dohľad nad finančným trhom, dohľad nad bankovníctvom, zoznam úverových inštitúcií, pobočky zahraničných bánk*. [online]. [cit. 2014. 04. 15]. Dostupné na internete: <<http://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom/dohlad-nad-bankovnictvom/zoznam-uverovych-institucii/pobocky-zahranicnych-bank>>

- Československá obchodná banka, a.s.
- OTP Banka Slovensko, a.s.
- Prima banka Slovensko, a.s.
- Sberbank Slovensko, a.s.
- Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Tatra banka, a.s.
- UniCredit Bank Slovakia, a.s.
- Všeobecná úverová banka, a.s.

Hypotekárne obchody (úvery) poskytujú hypotekárne banky. Predpokladom pre poskytovanie hypoték je povolenie udelené banke zo strany Národnej banky Slovenska. Hypotekárnym obchodom rozumieme podľa § 67 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, poskytovanie hypotekárnych úverov a s tým spojená emisia hypotekárnych záložných listov, ako aj poskytovanie komunálnych úverov a vydávanie komunálnych obligácií bankou.⁶

Na to, aby mohla komerčná banka poskytnúť úver klientovi, potrebuje získať na trhu finančné prostriedky od tých občanov a inštitúcií, ktorí majú tieto prostriedky dlhodobo voľné. Dodržiava zlaté bankové pravidlo, ktoré nám hovorí, že banka by mala kryť svoje krátkodobé záväzky z krátkodobých zdrojov a dlhodobé zas z dlhodobých zdrojov. Komerčná banka, ktorá poskytne úver, zodpovedá svojim klientom, ktorí si u nej uložili svoje prostriedky za to, že im tieto prostriedky v dohodnutom termíne vráti. Z tohto dôvodu sa banka potrebuje zabezpečiť pre prípad, že by poberateľ úveru prestal z rôznych dôvodov úver splácať a tým znemožnil banke splniť záväzky voči vkladateľom. Jedna z foriem zabezpečenia pohľadávky je teda hypotekárny úver. Ako sme spomínali, je to zabezpečenie úveru založením nehnuteľnosti.

Záložné právo

Záložné právo na zabezpečenie pohľadávky hypotekárnej banky vzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľností na základe návrhu hypotekárnej banky a vlastníka nehnuteľnosti. No hypotekárny, či komunálny úver nesmú byť zabezpečené záložným právom vzťahujúcim sa na nehnuteľnosť, na ktorej už vzniklo a trvá záložné právo v prospech tretej osoby.⁷

Záložné právo je teda právnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávky tým, že v prípade riadneho a včasného nesplnenia pohľadávky je banka oprávnená domáhať sa založenej nehnuteľnosti. Záložným právom je krytá aj menovitá hodnota hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií, vrátane výnosov z nich.

Účelom záložného práva je teda zabezpečiť pohľadávku z hypotekárneho, či komunálneho úveru.

V prípade, že na zálohu vznikne viac záložných práv, prednostne sa uspokojí záložné právo, ktoré vzniklo na danú nehnuteľnosť ako najstaršie.

[financnym-trhom/dohlad-nad-bankovnictvom/zoznam-hypotekarnych-bank-hypotekarnych-spravcov-a-ich-zastupcov>](#)

⁶ § 67 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁷ § 74 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Hypotekárny záložný list

Hypotekárne úvery sú financované prostredníctvom predaja hypotekárnych záložných listov. „Hypotekárny záložný list je dlhopis, ktorého menovitá hodnota vrátane výnosov je riadne krytá pohľadávkami banky alebo pobočky zahraničnej banky z hypotekárnych úverov zabezpečených záložným právom k nehnuteľnostiam alebo je náhradne krytá a ma v názve označenie „hypotekárny záložný list“.“⁸ Náležitosti a vydávanie hypotekárnych záložných listov sa spravujú osobitným predpisom. Na riadne krytie vydaných hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií môžu byť použité len pohľadávky hypotekárnej banky z hypotekárnych úverov a pohľadávky z komunálnych úverov, ktoré nepresahujú 70% hodnoty založenej nehnuteľnosti podľa § 73.⁹

Pod pojmom riadne krytie rozumieme krytie celkovej menovitej hodnoty, ako aj výnosu hypotekárnych záložných listov.

Podľa § 6 odseku 5 zákona o dlhopisoch je možné riadne krytie vydaných hypotekárnych záložných listov nahradiť náhradným krytím najviac do výšky 10% celkovej menovitej hodnoty vydaných hypotekárnych záložných listov.

1.2. Etapy poskytnutia hypotekárneho úveru

Celý postup poskytnutia hypotekárneho úveru môžeme zhrnúť približne do troch etáp.

1. etapa – pred podaním žiadosti o úver

Táto etapa v sebe zahŕňa výber nehnuteľnosti, ale hlavne banky, ktorá daný úver poskytne. V dnešnej dobe nám s tým pomáhajú aj orientačné hypotekárne kalkulačky, ktoré má už každá banka na svojich internetových portáloch. Jedným z najdôležitejších kritérií pri výbere banky je výška úrokovej sadzby z poskytnutého úveru, či doba splácania. Žiadateľ o úver musí spĺňať pár základných predpokladov, ako sú preukázateľný dostatočný disponibilný príjem, trvalý pracovný pomer na dobu neurčitú, či byť vo výpovednej alebo skúšobnej dobe. Nasleduje už len rozhodnutie klienta, ktorá z bánk je pre neho najvýhodnejšia. Po uvážení, ktorú banku si vyberie, bude oboznámený s požadovanými dokumentmi, ktoré bude od neho komerčná banka vyžadovať pre schválenie úveru.

2. etapa – schválenie a čerpanie úveru

Po podaní žiadosti o úver, banka potrebuje nejaký čas na jej spracovanie. Ak banka úver schváli, vyzve klienta k podpisu úverovej zmluvy a zmluvy o vedení účtu. Po splnení podmienok (napríklad zapísaní záložného práva do katastra nehnuteľností), môže žiadateľ začať čerpať úver. Hypotekárne úvery je možné, podobne ako aj pri ostatných druhoch úverov, čerpať jednorázovo alebo postupne.

3. etapa – čerpanie a splácanie úveru

Splácanie hypotekárnych úverov je možné realizovať viacerými spôsobmi. Splácať hypotekárny úver klient môže anuitnými splátkami alebo môže použiť regresívne alebo progresívne splácanie. Ďalej dostáva od banky výpisy. Pred zmenou úrokovej sadzby,

⁸ Portál NBS: *Úplné znenia zákonov*. [online]. [cit. 2013. 12. 10]. Dostupné na internete: http://www.nbs.sk/_img/Documents/Legislativa/UplneZneniaZakonov/Z5301990.pdf

⁹ § 74 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

napríklad pred koncom fixácie, klient je včas informovaný a má možnosť zmeniť banku, či možnosť čiastočného alebo úplného splatenia hypotekárneho úveru.

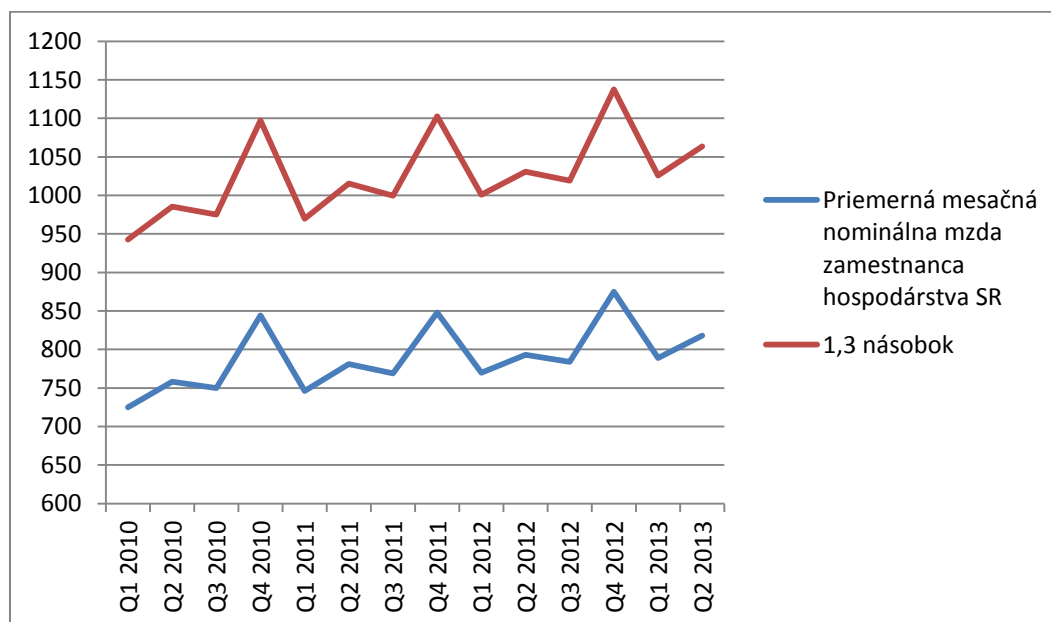
1.3. Hypotekárny úver pre mladých

Prijatie zákona č. 644/2006 Z.z., považujeme za významnú novelizáciu, ktorá zaviedla štátny príspevok pre mladých. „Štátnym príspevkom pre mladých sa rozumie percento, o ktoré štát znižuje výšku úrokovej sadzby určenú v zmluve o hypotekárnom úvere. Percentuálna výška štátneho príspevku sa nemôže zmeniť počas celej lehoty splatnosti hypotekárneho úveru dohodnutej pri uzatvorení zmluvy o hypotekárnom úvere. Percentuálna výška štátneho príspevku pre zmluvy uzatvorené v jednotlivých kalendárnych rokoch sa určuje zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok.“¹⁰

Úver so štátnym príspevkom pre mladých možno použiť tak isto ako klasický hypotekárny úver na získanie tuzemskej nehnuteľnosti, prípadne jej časti, výstavbu alebo na jej údržbu. Avšak hypotekárny úver pre mladých je určený iba konkrétnej skupine mladých ľudí, ktorá spĺňa nasledujúce podmienky:

- dosiahnutie veku od 18 do 35 rokov,
- priemerný mesačný príjem žiadateľa vypočítaný za predchádzajúci kalendárny rok nesmie presiahnuť viac ako 1,3 násobok priemernej mesačnej nominálnej mzdy národného hospodárstva v SR (pokiaľ o úver žiadajú manželia, ich príjem nesmie byť vyšší ako 2,6 násobok spomínanej sumy)
- štátny príspevok pre mladých je priznaný maximálne na hypotekárny úver do výšky 50 000 €

Graf č.1 Vývoj priemernej mesačnej nominálnej mzdy v národnom hospodárstve v SR (v EUR)



Zdroj: vlastné spracovanie na základe údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky

¹⁰ § 84 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov

1.4. Štátny príspevok pre mladých

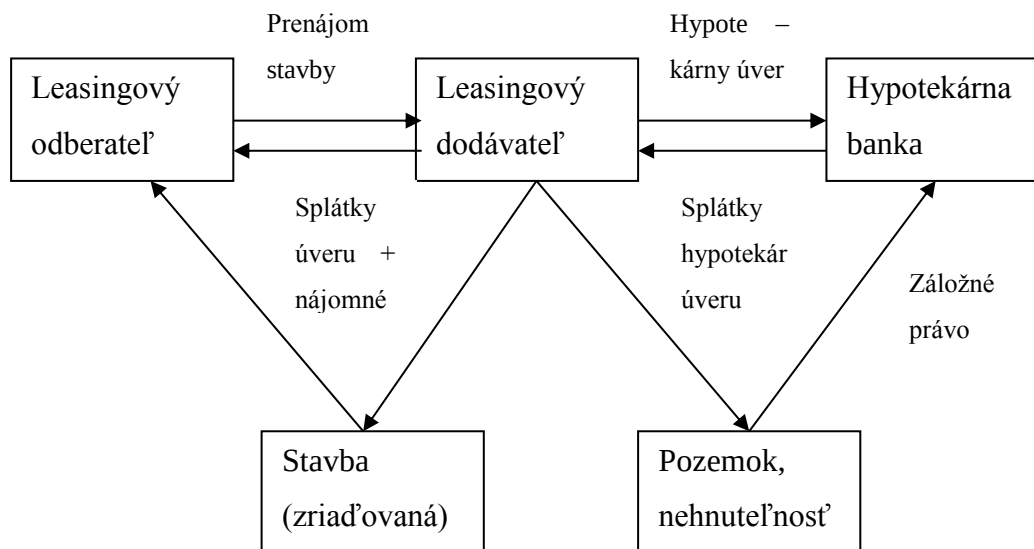
Ak štát poskytuje tento príspevok, musí poberateľom hypotekárneho úveru prispieť aj bank. A to tak, že sa zaviaže, že mladému klientovi minimálne v prvých piatich rokoch zníži úrokovú sadzbu, umožní odložiť splátky istiny, alebo umožní mimoriadnu splátku hypotekárneho úveru bez poplatku.

V súčasnosti predstavuje bonifikácia úrokovej sadzby 3 %, kde 2 % poskytuje štát a 1 % banka. Štátny príspevok pre mladých možno poskytnúť najviac zo sumy 50.000 € na jednu nehnuteľnosť.

1.5. Hypotekárny leasing

Hypotekárny leasing nemení kvalitatívnu podstatu hypotekárneho úveru. Je len alternatívou pokračovania toku prostriedkov z hypotekárnych úverov do leasingového vzťahu pribúdaním rozličných subjektov s rôznym postavením. Hypotekárny leasing môže vzniknúť na báze klasického hypotekárneho úveru, komunálneho úveru, ako aj hypotekárneho úveru refinancovaného hypotekárnymi záložnými listami. Tento jav môžeme znázorniť aj nasledujúcou schémou:

Schéma č.1 Hypotekárny leasing



Zdroj: Horvátová, E. : Hypotekárne bankovníctvo. Bratislava. Ekonóm, 1999, s. 79

2. Financovanie pomocou iných úverov

Pokiaľ disponujeme určitým obnosom peňazí, no nie dostatočným na kúpu, či rekonštrukciu nehnuteľnosti, môžeme použiť jeden z dostupných úverov na dofinancovanie.

Pôžička na bývanie je účelový úver ponúkaný finančnými inštitúciami, ktorého predmetom je poskytnutie finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti určenej na bývanie, ako je rodinný dom, byt alebo pozemok, pričom táto nehnuteľnosť musí byť určená na

výstavbu rodinného domu. Pôžičky na bývanie sa považujú za dlhodobé úvery so splatnosťou 20 a viac rokov.

Pôžička na bývanie je všeobecný pojem. Táto pôžička spája do jedného hypotéku a spotrebný úver.¹¹

a./ Spotrebný úver

Spotrebný úver je klasická banková pôžička. Základné rozdelenie úverov sa určuje podľa toho, či banka od nás vyžaduje informácie, na čo peniaze použijeme, alebo nie. Ak nám banka požičia bez zdôvodňovania účelu požičania peňazí, hovoríme o bezúčelovom spotrebnom úvere. Naopak, ak musíme použitie zdokladovať, ide o účelový spotrebný úver. Avšak základným predpokladom, aby sme ktorýkoľvek z týchto úverov získali, je preukázanie schopnosti požičané peniaze splácať.

Pri poskytovaní spotrebných úverov väčšina bánk, dáva prednosť klientom, ktorí v nich majú založený účet.¹²

Tieto úvery, ako aj pôžičky na bývanie nás stoja veľa, nakoľko ich úroková sadzba sa pohybuje aj niekedy okolo 16% a v nebankových spoločnostiach aj viac ako 20%.

b./Americká hypotéka

Americká hypotéka predstavuje zaužívaný obchodný názov. Je to bezúčelový úver na čokoľvek, ktorý je zabezpečený nehnuteľnosťou.

Americká hypotéka je drahšia ako klasický hypotekárny úver, keďže nedokladujeme použitie peňažných prostriedkov, a teda je tu väčšie riziko. Avšak v porovnaní so spotrebným úverom dostaneme pri americkej hypotéke, vďaka zabezpečeniu nehnuteľnosťou, výhodnejší úrok. A takisto sa ňou dajú financovať väčšie investície, na ktoré by spotrebný úver nepostačoval. Americkú hypotéku si môže vybaviť aj ten, kto už klasickú hypotéku má a potrebuje ďalšie peniaze, no podmienkou je, aby bola hodnota „nezaloženej časti nehnuteľností“ postačujúca aj pre ďalší úver. Banky v niektorých prípadoch poskytujú americké hypotéky aj do výšky 100% založenej nehnuteľnosti, obvykle však do 70%.¹³

Medzi nevýhody americkej hypotéky patrí nemožnosť získania štátneho príspevku pre mladých, vyššia úroková sadzba ako pri klasickej hypotéke, či doba splatnosti sa pohybuje v rozmedzí len do 20 rokov vo finančných inštitúciách.

c ./Stavebné sporenie

„Stavebné sporenie je účelová forma stavebného 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 štátnu podporou. Tento systém ponúka popri vysokom zhodnotení úspor aj možnosť získať úver s nízkou a nemennou úrokovou sadzbou z prostriedkov fondu stavebného sporenia.“¹⁴

¹¹ Portál uvery.aaainfo.sk: *Pôžička na bývanie*. [online]. [cit. 2013. 12. 11]. Dostupné na internete: <<http://www.uvery.aaainfo.sk/pozicka-na-byvanie.html>>

¹² RAUČINSKÝ, R. 2002. *ABC o financiách*. Košice: Oriens, 2002. s. 55,56. ISBN 80-88828-26-0.

¹³ Portál hypocentrum.sk: *Americká hypotéka – bezúčelový úver na čokoľvek*. [online]. [cit. 2013. 12. 11]. Dostupné na internete: <<http://www.hypocentrum.sk/americka-hypoteka-bezucelovy-uver-na-cokolvek/?gclid=CIDR-Y-M5boCFc5a3godlWEA8w>>

¹⁴ RAUČINSKÝ, R. 2002. *ABC o financiách*. Košice: Oriens, 2002. s. 147. ISBN 80-88828-26-0.

Fond stavebného sporenia je tvorený z :

- úrokov,
- príspevkov zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, t.j. štátnej prémie,
- splátok istiny úverov,
- iných zdrojov.

Stavebné sporenie v Slovenskej republike ustanovuje zákon NR SR Zákon č. 165/2003, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1990 Zb. o stavebnom sporení.

Stavebným sporením tiež rozumieme aj prijímanie vkladov od sporiteľov, ktorý vedú toto sporenie a poskytovanie úverov tiež týmto sporiteľom.

Stavebné sporenie môže vykonávať len banka založená ako akciová spoločnosť, ktorá má povolenie pôsobiť ako banka podľa osobitného predpisu.¹⁵

Stavebným sporiteľom môže byť ako fyzická, tak aj právnická osoba, ktorá má trvalý pobyt na území Slovenska, v prípade právnických osôb musí byť pridelené identifikačné číslo organizácie pridelené príslušným orgánom Slovenskej republiky.

2.1. Stavebné sporenie

Stavebné sporenie má dlhodobú históriu. Prvé zmienky sa objavili už pred vyše dvesto rokmi v Anglicku a Škótsku. V Birminghame v roku 1775 bolo zriadené účelové združenie stavebného sporenia, čo bolo predchodcom dnešných stavených sporiteľní. O pár rokov neskôr, v roku 1831, vznikla prvá stavebná sporiteľňa v USA a o 24 rokov zas v Nemecku. No táto stavebná sporiteľňa čoskoro zanikla, po skončení prvej svetovej vojny sa bytová výstavba prakticky zastavila. Prvá podstatná zmena nastala až v roku 1952, keď sa v Nemecku začali poskytovať štátne dotácie pre stavebné sporenie. Na základe toho sa stavebné sporenie stáva výhodnejšie v porovnaní so sporením v iných komerčných bankách a stavebné sporiteľne sa stali súčasťou bankovníctva.¹⁶

So stavebným sporením na Slovensku sa stretávame na začiatku 90 – tých rokov, keď ako prvá začala poskytovať stavebné sporenie Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.

Zmluvné náležitosti stavebného sporenia

Keď sa klient rozhodne o uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení, poradca spolu s ním vytvorí návrh zmluvy stavebného sporenia. V tomto návrhu sú uvedené všetky potrebné náležitosti, ako cieľová suma, tarify, či prémie.

Cieľová suma

Na zmluvách o stavebnom sporení sa vždy uvádza tzv. cieľová čiastka (suma). Je to súčet všetkých uložených finančných prostriedkov, ich zhodnotenie ako aj maximálna výška úveru, ktorý možno získať. Zatiaľ, čo nasporené peniaze možno použiť na čokoľvek, úver možno použiť len na financovanie bytových potrieb v Slovenskej republike.¹⁷

¹⁵ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 254. ISBN: 987-80-89085-85-9.

¹⁶ VIDOVÁ, J. 2008. *Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života*. Bratislava: Netri. 2008. s. 66. ISBN 978-80-969567-8-4.

¹⁷ RAUČINSKÝ, R. 2002. *ABC o financiách*. Košice: Oriens, 2002. s. 149. ISBN 80-88828-26-0.

Existuje aj dynamická cieľová zmluva, čo znamená, že je automaticky každoročne zvyšovaná o zvolené percento.

Zmeny zmlúv o stavebnom sporení je možné urobiť kedykoľvek vo fáze sporenia napriek tomu, že sa sporiteľ rozhodol pri uzatvorení zmluvy pre konkrétnu cieľovú sumu a tarifu. Možné zmeny sú: zmena tarify, cieľovej sumy (zvýšenie, resp. zníženie), rozdelenie zmluvy, spájanie zmlúv, zmena majiteľa zmluvy, prevod.

Tarify stavebného sporenia

Klient pri uzatvorení zmluvy o stavebnom sporení si môže vybrať jednu z taríf ponúkaných stavebnou sporiteľňou. Voľba tarify má vplyv na výšku mesačných vkladov, rýchlosť pridelenia cieľovej sumy, na výšku splátok a dobu splácania stavebného úveru.¹⁸

Každá stavebná sporiteľňa má na výber viacero taríf. V Prvej stavebnej sporiteľni je napríklad najobľúbenejšia štandardná tarifa, kvôli primeraným mesačným vkladom a splátkam stavebného úveru. Tiež existujú tarify pre deti, ktoré sú určené pre deti od narodenia až po dosiahnutie plnoletosti. Je to hlavne výhodná forma stavebného sporenia. Ak sa klient rozhodne pre nižšie mesačné vklady a splátky stavebného úveru, kde je však potrebné počítať s dlhšou dobou sporenia, stačí si vybrať tzv. pomalú tarifu. Zasa naopak, pre rýchle sporenie existuje rýchla tarifa. Poznáme tiež aj špecifickejšie tarify, ktoré majú presne stanovený úrok, dobu splácania, či vernostnú prémii.

Výpoveď zmluvy o stavebnom sporení

Po zaplatení poplatku za uzatvorenie zmluvy o stavebnom sporení môže stavebný sporiteľ kedykoľvek zmluvu vypovedať. Keď tak urobí, stavebná sporiteľňa sporiteľovi najneskôršie do konca tretieho mesiaca, od doručenia žiadosti o vypovedanie zmluvy do stavebnej sporiteľne vyplatí:

- vklady stavebného sporenia, ktoré sú znížené o poplatky,
- úroky,
- štátnu premiu, ak klient splnil zákonné podmienky na jej pridelenie.¹⁹

Pri výpovedi do 6 rokov od začiatku sporenia, klient prichádza o zálohy štátnej podpory pripísané na účet. Stavebná sporiteľňa si tiež môže stanoviť sankcie za predčasnú výpoveď zmluvy. Pri výpovedi zmluvy po 6 rokoch účastník svoje zhodnotené peniaze a prípadné úrokové zvýhodnenie, pri nezáujme o čerpanie úveru, môže vybrať a použiť podľa vlastného uváženia.²⁰

Stavebný úver

Dostupný a pomerne lacný úver je ďalšou výhodou stavebného sporenia. Získať ho možno po určitej dobe sporenia, pričom podmienkou je dosiahnutie určitého hodnotiaceho čísla.

¹⁸ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 271. ISBN: 987-80-89085-85-9.

¹⁹ Tamtiež s. 257.

²⁰ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 271. ISBN: 987-80-89085-85-9

Existuje však aj rýchlejšia forma úveru, keď nespórimo potrebný čas na získanie klasického stavebného úveru. Jedna sa o medziúver. Teoreticky oň možno požiadať okamžite po uzatvorení zmluvy, no úroky a splátky sú, samozrejme, vyššie.²¹

Hodnotiace číslo

Pri poskytovaní stavebného úveru, veľmi dôležitú rolu zohráva hodnotiace číslo, ktoré nám, ako klientom, určuje mnoho smerodajných faktorov.

„Hodnotiace číslo je pri stavebnom sporení veľmi dôležitým kritériom pre pridelenie stavebného úveru. Zohľadňuje výšku a pravidelnosť vkladov, dobu sporenia i prípadné mimoriadne vklady – je to teda číslo, ktoré vyjadruje, ako dlho máte prostriedky v stavebnej sporiteľni a koľko ich máte v pomere k cieľovej sume. Čím dlhšie máte prostriedky na účte stavebného sporenia a čím viac ich máte, tým je číslo vyššie.“²² Je tiež nevyhnutnou podmienkou pre získanie úveru. Čím vyššie hodnotiace číslo, tým lepšie podmienky na získanie stavebného úveru.

Výpočet hodnotiaceho čísla má každá stavebná sporiteľňa iný. Tento výpočet má zabezpečovať spravodlivosť medzi stavebnými sporiteľmi pri prideľovaní cieľovej sumy a získania stavebného úveru.

2.2. Príklad stavebného úveru

Po fáze sporenia si môže svoje nasporené prostriedky klient vybrať a použiť na čokoľvek, alebo si vziať výhodnejší stavebný úver. Stavebný úver vo všetkých troch sporiteľniach na Slovensku je podmienený stavebným sporením. Líšia sa výškami nasporenej sumy, výškami úrokov, či formou zabezpečenia.

Ako ukážku sme si vybrali Prvú stavebnú sporiteľňu, a.s. V tejto stavebnej sporiteľni sa dĺžka stavebného sporenia určuje na minimálne 2 roky. Po uplynutí tejto doby je možné tieto prostriedky použiť na čokoľvek alebo ako sme už spomínali, je tiež možné vziať si stavebný úver.

Stavebný úver sa priradzuje na základe cieľovej sumy. To znamená, že časť, ktorú sme nestihli nasporiť vo fáze sporenia, nám stačí vziať vo forme stavebného úveru. Tiež cieľová suma závisí od stavebnej sporiteľne. V danej stavebnej sporiteľni je možné si určiť cieľovú sumu od 3000 EUR do 170 000 EUR.

Stavebný úver ovplyvňujú tiež už spomínané tarify stavebného sporenia podľa toho, či chceme danú sumu našetriť pomalšie, rýchlejšie, s vyššími splátkami alebo nižšími.

Ďalší parameter, ktorý ovplyvňuje výšku splátok stavebného sporenia, je doba splácania stavebného úveru. V Prvej stavebnej sporiteľni si môžeme dĺžku splácania určiť až na 17 rokov, čo však tiež závisí od danej tarify.

No a nakoniec najdôležitejší údaj pre výber optimálneho stavebného úveru je úroková sadzba. Tú stavebné sporiteľne vypočítavajú na základe tarify a hodnotiaceho čísla. Úrokové sadzby sa pohybujú od 2,9 % p.a. v Prvej stavebnej sporiteľni po 5,79 % p.a. v ČSOB.

Medziúver

Stavebný sporiteľ uzatvára so stavebnou sporiteľňou zmluvu o stavebnom sporení, aby si do budúcnosti zabezpečil výhodný stavebný úver na bývanie. V prípade, že peniaze

²¹ RAUČINSKÝ, R. 2002. *ABC o financiách*. Košice: Oriens, 2002. s. 149. ISBN 80-88828-26-0.

²² Tamže s. 150.

potrebuje skôr, ako splní podmienky pre poskytnutie stavebného úveru, môže využiť tzv. medziúver. Ide o úver, ktorým sa okamžite rieši potreba financovania svojho bývania.²³ Žiadať oň môže ihneď po podpísaní zmluvy, musí však byť pripravený a vyšší úrok. Medziúver sa väčšinou využíva na preklopenie času, ktorý chýba na získanie riadneho úveru.

Existuje viac typov medziúverov a poznáme aj tzv. voliteľné medziúvery, kde si sami určíme parametre úveru, ako výška úveru, mesačné splátky, dobu splácania. Ak sporíme v stavebnom sporení, ale nevznikol nám ešte nárok na stavebný úver, Prvá stavebná sporiteľňa ponúka tiež medziúver podobný stavebnému úveru. Stačí mať našetrených 50 % z cieľovej sumy. Medzi najväčšie nevýhody medziúverov patria celkovo vysoké úrokové sadzby, ktoré sú od 3,39 % p.a. do 7,99 % p.a.

Štátna podpora stavebného sporenia

„Štátna prémia je forma, ktorou štát podporuje bývanie a výstavbu. Pripisuje sa na účet stavebného sporenia automaticky podľa výšky vkladov v príslušnom roku. Maximálnu výšku štátnej premie určuje každoročne zákon o štátnom rozpočte, ktorý schvaľuje Národná rada Slovenskej republiky.“²⁴

V roku 2014 je maximálna výška štátnej premie 66,39 €, poprípade 8,5 % z uložených vkladov za rok, čiže na získanie maximálnej výšky štátnej premie je potrebné vložiť v roku 2014 vklady vo výške 780,96 € na účet stavebného sporenia. Štátnu premiu môže získa každý, dospelý aj dieťa.²⁵

Vklady na účet stavebného sporenia nie je povinné platiť každý mesiac, alebo v rovnakej výške. Prostriedky na účet možno vložiť kedykoľvek počas roka a po akýchkoľvek čiastkach avšak pravidelnosť, či nepravidelnosť majú vplyv na zhodnotenie peňazí, ako aj bonitu klient pri získaní nároku na poskytnutie úveru. Jednoducho, klient, ktorý pravidelne sporí, je uprednostňovaný pred klientom, ktorý peniaze na účet prevedie až koncom roka.

Dozor nad dodržiavaním podmienok, za ktorých sa poskytuje štátna prémia vykonáva Ministerstvo financií SR. Sleduje aj oprávnenosť nárokov sporiteľov na štátnu premiu.²⁶

Stavebné sporenie sa skoro vôbec nerefincuje na finančnom trhu, a aj vďaka tomu chráni stavebné sporenie pred priamymi zásahmi hospodárskej krízy. To dáva istotu, že sporiteľ o svoje vklady nepríde, pretože úvery sa refinancujú len z vkladov stavebných sporiteľov.

3. Hypotekárne systémy v iných krajinách

V podmienkach Slovenskej republiky rozoznávame uzavretý a otvorený hypotekárny systém.

Uzavretý hypotekárny systém charakterizujeme ako pevne stanovené obdobie, na ktoré sa hypotekárny úver poskytuje, presne stanovený splátkový kalendár, čo je možné iba vtedy, ak je stanovená fixná úroková sadzba a presne vymedzená frekvencia splátok. Ak jedna

²³ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 271. ISBN: 987-80-89085-85-9.

²⁴ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 257. ISBN: 987-80-89085-85-9.

²⁵ Portál PSS.: *Štátna prémia 2014*. [online]. [cit. 2013. 12.11]. Dostupné na internete: <<http://www.pss.sk/produkty/sporenie/statna-premia-2014/>>

²⁶ SIVÁK, R. et al. 2007. *Hypotekárne bankovníctvo, finančné nástroje na podporu bytovej výstavby v SR*, Bratislava: SPRINT, 2007. s. 257. ISBN: 987-80-89085-85-9.

z týchto podmienok nie je dodržaná, nemožno presne stanoviť dĺžku trvania úverového vzťahu a vznikajú tzv. otvorené hypotekárne systémy.

Otvorený hypotekárny systém zahŕňa všetky formy hypotekárnych úverov, pri ktorých nie je možné stanoviť pevný splátkový kalendár. Medzi tieto dôvody môžeme zaradiť variabilnú úrokovú sadzbu, degresívne, či regresívne splácanie, a podobne.

Na tieto myšlienky môžeme nadviazať aj predčasné splatenie v USA. Predčasné splatenie úveru znamená, že banka dovolí klientovi úver predčasne splatiť než je maturita daného úveru a to bez nejakých úrokov, ktoré si banka účtuje pri riadnom splácaní úveru. Na Slovensku zákon neumožňuje úver predčasne splatiť do 4 rokov od jeho poskytnutia. Vo väčšine bankách je predčasné splatenie aj spojené s poplatkami, sankciami a pokutami.

Predčasné splatenie napríklad je úplne dovolené v USA, kde neexistujú žiadne administratívne bariéry, ktoré by klientom bránili v tomto úkone.

Za východisko formovania hypotekárneho systému v Európe možno považovať hypotekárny systém v Nemecku. Nemecký hypotekárny systém, ktorý prešiel nedávno legislatívnou zmenou sa stal pozitívnym príkladom pre mnohé krajiny Európy. V nemeckom systéme hypotekárneho bankovníctva došlo k zmenám v roku 2005. Po viac ako 100 rokoch fungovania zákona o hypotekárnych obchodoch, nahradil zákon o hypotekárnych záložných listov, tzv. „Pfandbriefgesetz“. Na základe toho mohli emitovať aj daný typ záložných listov. Nový zákon tiež definuje 3 typy požiadaviek, ktoré sú zamerané na kvalitu a bezpečnosť.

Nemecký hypotekárny systém sa stal vzorom viacerých krajín v Európe. Medzi ne patrí aj Česká republika. Česi, tak isto ako aj Nemci, sú v tomto smere konzervatívni. Preferujú viac fixné úrokové sadzby ako variabilné. Medzi Slovákami tiež dominujú fixné úrokové sadzby. Tým sa zabezpečujú pred kolísaním a zvyšovaním úrokových sadzieb ich hypotekárneho úveru. Oblúbené fixácie sú na tri a päť rokov, čiže fixácie strednodobé.

Pokračovanie