

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

Evidenčné číslo: 101008/B/2023/3062446013

ZABEZPEČENIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU
PROSTREDNÍCTVOM POISTENIA

Bakalárska práca

2023

Peter Jantošík

EKONOMICKÁ UNIVERZITA V BRATISLAVE
NÁRODOHOSPODÁRSKA FAKULTA

ZABEZPEČENIE HYPOTEKÁRNEHO ÚVERU
PROSTREDNÍCTVOM POISTENIA

Bakalárska práca

Študijný program: Financie, bankovníctvo a poisťovníctvo

Študijný odbor: Ekonómia a manažment

Školiace pracovisko: Katedra poisťovníctva

Vedúca záverečnej práce: Ing. Andrea Snopková, PhD.

Bratislava 2023

Peter Jantošík

POĎAKOVANIE

Ďakujem mojej vedúcej bakalárskej práce Ing. Andrei Snopkovej, PhD. za jej odborné rady a usmernenia, v neposlednom rade za jej veľkú trpezlivosť, ústretovosť a pochopenie.

ABSTRAKT

JANTOŠÍK, Peter: *Zabezpečenie hypotekárneho úveru prostredníctvom poistenia*. – Ekonomická univerzita v Bratislave. Národohospodárska fakulta; Katedra poisťovníctva NHF. – Vedúca záverečnej práce: Ing. Andrea Snopková, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2023, 43 s.

Cieľom záverečnej práce je skúmať možnosti zabezpečenia hypotekárneho úveru prostredníctvom poistenia. Východiskom skúmania je analýza poskytovaných základných poisťných produktov k hypotekárnym úverom na Slovensku, a to poistenie nehnuteľnosti, poistenie schopnosti splácať úver a rizikové životné poistenie. Práca je rozdelená do 3 kapitol. Obsahuje 13 grafov, 8 tabuliek a 4 prílohy. V prvej kapitole vymedzujeme teoretické východiská pre oblasť poskytovania úverov na bývanie a ich poistenia, vrátane legislatívneho rámca skúmanej problematiky. V ďalšej kapitole definujeme hlavný cieľ práce, stanovujeme čiastkové ciele a určujeme metódy skúmania a vyhodnocovania výsledkov. V záverečnej kapitole charakterizujeme jednotlivé základné poisťné produkty dostupné pre klientov na Slovensku. Zaoberáme sa komparáciou predmetných poisťných produktov vrátane kvantifikácie finančných nákladov pre klienta a rozsahu poisťných plnení zo strany poisťovní. Výsledkom riešenia danej problematiky je odporúčanie finančne výhodnejšieho produktu pre klienta v prostredí slovenského poisťného a bankového trhu.

Kľúčové slová:

hypotekárny úver, úver na bývanie, poistenie schopnosti splácať úver, rizikové životné poistenie.

ABSTRACT

JANTOŠÍK, Peter: *Securing a mortgage loan through insurance*. – University of Economics in Bratislava. Faculty of Economics and Finance; Department of Insurance. – Supervisor of the bachelor's thesis: Ing. Andrea Snopková, PhD. – Bratislava: NHF EU, 2023, 43 p.

The aim of the bachelor's thesis is to look into the possibilities of securing a mortgage loan through insurance. The starting point of the research is the analysis of the basic insurance products provided for mortgage loans in Slovakia, namely real estate insurance, insurance of the ability to repay the loan and risk life insurance. The thesis is divided into 3 chapters. It contains 13 graphs, 8 tables and 4 annexes. In the first chapter, we define the theoretical background for the area of granting the home loans and their insurance, including the legislative framework of the examined issue. In the following chapter, we define the main objective of the thesis, set the sub-objectives and determine the methods of research and evaluation of the results. In the final chapter, we characterize the basic insurance products available to clients in Slovakia. We deal with the comparison of the mentioned insurance products, including the quantification of the financial costs for the client and the extent of insurance settlements provided by insurance companies. As a result of solving the given issue, we recommend a more financially advantageous product for the client in the environment of the Slovak insurance and banking market.

Key words:

mortgage loan, home loan, insurance of the ability to repay the loan, risk life insurance.

O B S A H

Úvod.....	7
1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí.....	8
1.1 Základné princípy a funkcie poistenia.....	8
1.2 Legislatívny rámec	9
1.3 Klasifikácia poistení	11
1.4 Poistná zmluva	12
1.5 Poistný trh.....	14
1.6 Hypotekárny úver	15
1.7 Spôsoby zabezpečenia hypotekárneho úveru v Českej republike	17
2 Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania	18
3 Výsledky práce a diskusia	18
3.1 Poistenie nehnuteľnosti	19
3.1.1 Poistné produkty	20
3.1.2 Modelové príklady	22
3.2 Poistenie schopnosti splácať úver	27
3.2.1 Poistné produkty	27
3.2.2 Modelové príklady	30
3.3 Rizikové životné poistenie	34
3.3.1 Poistné produkty	34
3.3.2 Modelové príklady	35
3.4 Zhodnotenie.....	40
Záver	41
Zoznam použitej literatúry	42
Prílohy.....	43

Zoznam ilustrácií a zoznam tabuliek

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1 Zoznam vybraných poisťovní.....	19
Tabuľka 2 Poistné produkty pre poistenie nehnuteľnosti s rozsahom krytia.....	21
Tabuľka 3 Modelové varianty pre poistenie nehnuteľnosti	23
Tabuľka 4 Zoznam bánk poskytujúcich hypotekárne úvery a ich poistenie	28
Tabuľka 5 Poistné produkty pre poistenie schopnosti splácať úver.....	29
Tabuľka 6 Modelové varianty pre poistenie úveru	30
Tabuľka 7 Poistné produkty pre rizikové životné poistenie.....	35
Tabuľka 8 Modelové varianty pre rizikové životné poistenie.....	36

Zoznam grafov

Graf 1 Poistenie nehnuteľnosti, variant A (byt), základný poistný balík	24
Graf 2 Poistenie nehnuteľnosti, variant A (byt), komplexný poistný balík.....	25
Graf 3 Poistenie nehnuteľnosti, variant B (dom), základný poistný balík.....	25
Graf 4 Poistenie nehnuteľnosti, variant B (dom), komplexný poistný balík	28
Graf 5 Poistenie úveru, variant A (1 osoba), základný poistný balík.....	31
Graf 6 Poistenie úveru, variant A (1 osoba), komplexný poistný balík	32
Graf 7 Poistenie úveru, variant B (2 osoby), základný poistný balík	32
Graf 8 Poistenie úveru, variant B (2 osoba), komplexný poistný balík.....	33
Graf 9 Rizikové životné poistenie, variant A (1 osoba), základný poistný balík.....	37
Graf 10 Rizikové životné poistenie, variant A (1 osoba), komplexný poistný balík	37
Graf 11 Rizikové životné poistenie, variant B (2 osoby), základný poistný balík.....	38
Graf 12 Rizikové životné poistenie, variant B (2 osoby), komplexný poistný balík.....	38
Graf 13 Závislosť medzi klesajúcou poistnou sumou a klesajúcou istinou úveru.....	39

Úvod

Za obdobie posledných piatich rokov bol evidentný vzostup objemu poskytovania hypotekárnych úverov na Slovensku, čo bolo podmienené nízkymi resp. nulovými úrokovými sadzbami zo strany Európskej centrálnej banky. Hypotéky sa tak stali dostupnejšími pre väčšiu časť obyvateľstva ako kedykoľvek v histórii samostatného Slovenska.

Hypotéka predstavuje dlhodobý záväzok, pre veľkú časť klientov ide o najdlhšie trvajúci záväzok v ich živote. Preto je správne, ak sa klient zaujíma aj o možnosti poistenia tohto svojho životného záväzku. Život so sebou prináša rôzne negatívne udalosti, a preto by mal každý zodpovedný klient myslieť aj na zabezpečenie takýchto rizík. Či už ide o jeho vlastné zabezpečenie, alebo rodiny prípadne blízkych.

Cieľom tejto bakalárskej práce je poskytnúť bližší pohľad na dostupné spôsoby zabezpečenia záväzkov dlžníkov voči bankám ako veriteľom. Informácie v nej obsiahnuté majú napomôcť k správnej výberu spôsobu ochrany pred rizikom, naviesť dlžníka na právny spôsob vyhodnocovania jednotlivých poistných rizík a poistných ponúk. Pre výber toho najvhodnejšieho poistenia, či už kupovanej nehnuteľnosti alebo životného rizika, by mala táto práca poskytnúť základnú odpoveď.

1 Súčasný stav riešenej problematiky doma a v zahraničí

1.1 Základné princípy a funkcie poistenia

Definovanie a chápanie pojmu poistenia je možné z rôznych uhlov pohľadu. Pre oblasť riešenej témy sa ako najvhodnejšou definíciou javí: „Ak si uvedomíte, že v súkromnom poistení sa za prenos rizika platí poistné, potom možno poistenie chápať ako výmenu nejistej straty neznámeho rozsahu (napr. poškodenie majetku alebo zdravia) za malú a známu sumu peňažných prostriedkov poisteného (za poistné platené poistníkom, resp. poisteným).“¹

Na to, aby bola splnená podstata poistenia, musia byť pre poistné riziko splnené štyri základné princípy. „V zásade je riziko poistiteľné, ak:

1. zoskupenie rizík je rozsiahle a dostatočne rozložené,
2. poistná škoda je identifikovateľná a vyčísliteľná,
3. výskyt poistnej škody je náhodný,
4. predpokladané poistné straty nebudú mať katastrofálny rozsah.“²

V rámci poistenia musí fungovať rovnováha medzi očakávanými a skutočnými poistnými udalosťami (škodami). Poistenie je založené na fungovaní zákona veľkých čísel, to znamená, že veľký počet homogénnych rizík nám zabezpečuje skutočné odhady budúcich škôd. Jednou z ďalších základných premis poistenia je náhodný výskyt škodovej udalosti, ktorá musí byť neúmyselná. Ak je škoda spôsobená úmyselne, tak princíp náhody už neplatí. Ak dôjde k situácii, že aspoň jeden z týchto štyroch základných princípov poistenia nebude zachovaný, tak prestáva byť splnená podstata samotného poistenia.

„V modernej ekonomike plní poistenie svoje funkcie tým, že:

- zlepšuje alokáciu rizík,
- ochraňuje existujúce bohatstvo,
- akumuluje kapitál,

¹ ONDRUŠKA, Tomáš a kol. *Riadenie rizík a poisťovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2022. s. 91. ISBN 978-80-7676-402-6.

² SIVÁK, Rudolf a kol. *Financie*. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2019. s. 322. ISBN 978-80-7598-533-0.

- presúva finančné prostriedky,
- napomáha rozvoju riadenia, resp. zabezpečuje správu,
- znižuje tlak na verejné rozpočty.³

„Medzi princípy, ktoré sú špecifické pre poisťné vzťahy patria:

- princíp podmienenej návratnosti,
- princíp neekvivalentnosti,
- princíp solidárnosti.“⁴

Princíp podmienenej návratnosti znamená, že poisťný vzťah sa realizuje len pri existencii poisťnej udalosti. Neekvivalentnosť hovorí o tom, že suma poskytnutého poisťného plnenia nezávisí od výšky zaplateného poisťného. A pod pojmom solidárnosť rozumieme poskytovanie poisťného plnenia len tým členom poisťného kmeňa, u ktorých nastala poisťná udalosť, pričom všetci poistení platia poisťné.

1.2 Legislatívny rámec

Pre oblasť poisťovníctva v Slovenskej republike predstavuje základný legislatívny rámec *Zákon č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve* a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tento zákon sa vzťahuje na vybrané subjekty pôsobiace na poisťnom trhu, najmä na poisťovne a zaistovne. Zákon rovnako vymedzuje základné činnosti a operácie v odvetviach poistenia (životného i neživotného) a zaistenia. Ďalším dôležitým právnym predpisom je *Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník*, ktorý rieši poisťnú zmluvu ako právny dokument, potvrdzujúci uzavretie poistenia, vrátane práv a povinností z toho vyplývajúcich pre všetky zmluvné strany.

Podľa uvedenej legislatívy je **poisťovňou** právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky, ktorá vykonáva poisťovaciú činnosť na základe povolenia na vykonávanie poisťovacej činnosti udeleného Národnou bankou Slovenska. Poisťovňa, ako podnikateľský subjekt, môže mať právnu formu akciovej spoločnosti alebo európskej spoločnosti, pričom samotné obchodné meno poisťovne musí zahŕňať označenie

³ SIVÁK, Rudolf a kol. *Financie*. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2019. s. 323. ISBN 978-80-7598-533-0.

⁴ DRUGDOVÁ, Barbora. *Neživotné poistenie*. 1. vyd. Bratislava : ŠEVT, 2020. s. 23. ISBN 978-80-8106-074-8.

„poisťovňa“. Svojim podnikateľským charakterom môžeme poisťovňu zaradiť medzi finančné inštitúcie pôsobiace v národnom hospodárstve. Predmetný zákon definuje **poisťovaciú činnosť** ako podnikateľskú činnosť, ktorou je „preberanie poisťných rizík od osôb ohrozených rovnakým alebo podobným rizikom, vytváranie a organizovanie poisťného kmeňa, vytváranie technických rezerv na všetky záväzky voči oprávneným osobám z poisťných zmlúv a plnenie týchto záväzkov za odplatu, ktorá sa určí s použitím poisťnej matematiky a štatistiky“.⁵

Dohľad nad poisťným trhom na Slovensku vykonáva Národná banka Slovenska ako hlavný národný regulátor, pričom úzko spolupracuje s príslušnými orgánmi dohľadu z iných členských krajín EÚ. NBS v rámci svojej legislatívnej právomoci vydáva všeobecne záväzné právne predpisy na vykonanie zákonov, vypracúva metodické usmernenia, stanoviská a odporúčania, ktoré vysvetľujú uplatňovanie zákonov a iných záväzných právnych predpisov vzťahujúcich sa na dohliadané subjekty a ich činnosti. Jedným z hlavných predmetov dohľadu NBS nad poisťovníctvom je kontrola hospodárenia poisťovne, so zreteľom na jej solventnosť a dostatočnú tvorbu technických rezerv.

Ďalšími dôležitými právnymi normami, ktoré upravujú prostredie poisťovníctva na Slovensku, sú: *Zákon č. 747/2004 Z. z. o dohľade nad finančným trhom*, *Zákon č. 266/2005 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri finančných službách na diaľku* a *Zákon č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve*. Zákon o dohľade zahŕňa okrem poisťovníctva aj iné sektory finančného trhu, ako napr. oblasť kapitálových trhov, bankovníctva a pod. Cieľom tohto integrovaného dohľadu je zabezpečiť stabilitu a bezpečné fungovanie finančného trhu ako celku. Zákon o ochrane spotrebiteľa upravuje ochranu spotrebiteľa pri finančných službách poskytovaných na diaľku, ako i uzavieranie zmluvy na diaľku. Zákon o finančnom sprostredkovaní rieši problematiku regulácie sprostredkovateľskej a poradenskej činnosti na finančnom trhu, rovnako tak i ochranu práv spotrebiteľa.

⁵ *Zákon č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve*.

1.3 Klasifikácia poistení

Základná klasifikácia poistných odvetví podľa poistných druhov je obsiahnutá v samotnom zákone o poisťovníctve. V neživotnom poistení je zaradených 18 odvetví a v životnom poistení 9 odvetví. Rozdelenie na životné a neživotné poistenie vychádza z podstaty poisteného rizika.

Životné poistenie slúži na krytie finančných dôsledkov určitých životných situácií jednotlivca, ktorých nastatie môže spôsobiť značné ekonomické problémy nielen samotného jednotlivca, ale i jeho okolia (napr. rodinní príslušníci). V rámci životného poistenia je možné poistiť dve základné skupiny rizík, a to: *riziko smrti* a *riziko dožitia*. V prípade rizika smrti poistený chráni pozostalých pred prípadnými negatívnymi finančnými následkami spôsobených práve jeho smrťou. V riešení našej témy je práve toto riziko relevantné, keďže rizikové životné poistenie je jeden z nástrojov zabezpečenia splácania, resp. úplného splatenia hypotekárneho úveru v prípade smrti poisteného dlžníka. Poistenie rizika dožitia poskytuje poistenému tvorbu finančnej rezervy do budúcnosti, ktorá bude vyplatená pri dožití sa zmluvne stanoveného veku. Samotné poistné produkty v životnom poistení môžeme rozdeliť na rizikové poistenia a rezervotvorné poistenia. Pri rizikovom poistení poisťovňa nevie, či poistná udalosť vôbec nastane, a teda bude potrebné vyplatiť poistné plnenie. Naopak, pri rezervotvornom poistení poisťovňa s určitosťou vie, že poistná udalosť nastane, neznámou premennou ostáva len doba od uzavretia poistnej zmluvy po vznik poistnej udalosti. Životné poistenie má dlhodobý charakter, preto aj poistná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na dlhšie časové obdobie (aj desiatky rokov). Zo zaplateného poistného z uvedených 2 základných rizík sa tvorí v poisťovni rezerva.

„**Neživotné poistenie** možno definovať ako poistenie kryjúce celú škálu rizík neživotného charakteru, pričom ide konkrétne o riziká vyvolávajúce priame vecné škody (napr. živelné riziká), riziká vyvolávajúce finančné straty (napr. úverové riziká) a riziká ohrozujúce zdravie a životy osôb (napr. invalidita).“⁶ Pri tomto druhu poistenia poisťovňa vopred nevie, či poistná udalosť nastane v priebehu trvania poistenia. Neživotné poistenie má krátkodobý charakter, poistná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s poistným obdobím spravidla do jedného roka. Poisťovňa pri tomto type poistenia netvorí rezervu

⁶ SIVÁK, Rudolf a kol. *Financie*. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2019. s. 335. ISBN 978-80-7598-533-0.

zo zaplateného poistenia. Pre spracovanie našej témy sú z oblasti neživotného poistenia zaujímavé najmä poistenie škôd na majetku a poistenie straty pravidelného zdroja príjmu. Poistenie založenej nehnuteľnosti a jeho vinkulácia v prospech veriteľa je obligatórne z pohľadu splnenia podmienok poskytnutia hypotekárneho úveru. Naopak, poistenie schopnosti splácať úver je fakultatívnym poistením na základe slobodného rozhodnutia poisteného dlžníka.

Ďalšiu klasifikáciu predstavuje rozdelenie poistenia podľa záväznosti jeho vzniku na zákonné a zmluvné poistenie. **Zákonné poistenie** je povinné poistenie, ktorého povinnosť je stanovená zákonom, pričom sa neuzatvára poistná zmluva. Zákon rovnako stanovuje podmienky tohto poistenia. Aktuálne na Slovensku takéto poistenie nájdeme len v systéme verejného poistenia (napr. zdravotné poistenie). **Zmluvné poistenie**, na rozdiel od povinného poistenia, je vždy uzatvorené na základe poistnej zmluvy, pričom poistné podmienky sú dohodnuté medzi zmluvnými stranami. Toto poistenie môže mať charakter dobrovoľného alebo povinného poistenia. Pri dobrovoľnom poistení ide o vyjadrenie slobodnej vôle klienta uzatvoriť poistenie s vybranou poisťovňou, pri povinnom poistení ide o povinnosť stanovenú reguláciou, pričom klient si môže sám vybrať poisťovňu podľa svojich preferencií a potrieb.

1.4 Poistná zmluva

Poistná zmluva, ako právny dokument potvrdzujúci uzatvorenie poistenia, je upravená v Zákone č. 40/1964 (Občiansky zákonník). V poistnej zmluve sa poisťovňa (poistiteľ) zaväzuje v prípade poistnej udalosti poskytnúť plnenie v dohodnutom rozsahu určenej osobe a zároveň osoba, ktorá túto poistnú zmluvu s poisťovňou uzavrela, je povinná platiť poistné. Poistná zmluva upravuje práva a povinnosti medzi poisťovateľom, poisníkom a poisteným. Medzi povinné súčasti poistnej zmluvy patria najmä:

- označenie poistného produktu,
- výška poistnej sumy, rozsah poistného krytia a poistná doba,
- výška, splatnosť a frekvencia platenia poistného,

- výška odkupnej hodnoty pri predčasnom ukončení poistenia pri poistení osôb,
- práva a povinnosti zmluvných strán.

Poistná hodnota je hodnota poistenej veci v čase uzavretia poistenia. Poistná suma je číselná hodnota, ktorá zhora ohraničuje poistné plnenie a môže byť dohodnutá medzi poistníkom a poisťovňou, alebo je určená zákonom. Rozsah poistného krytia „predstavuje rozsah zmluvne dojednaných poistných rizík vrátane limitov jednotlivých poistných súm, výluk, pripoistení, dodatkov a príloh, ktoré sú výsledkom dohody medzi poisťovateľom a poistníkom (poisteným).“⁷

Všeobecné poistné podmienky poisťovateľa sú neoddeliteľnou súčasťou poistnej zmluvy, na ktoré sa poistná zmluva odvoláva. Môžu byť k poistnej zmluve priamo pripojené alebo musia byť pred uzavretím poistenia dotknutej osobe oznámené, o čom musí existovať hodnoverný záznam. Súčasťou zmluvy môžu byť aj osobitné poistné podmienky alebo iné zmluvné dojednania, ktoré majú rovnako záväzný charakter pre zmluvné strany.

Súčasťou každej poistnej zmluvy sú *výluky z poistenia*. „Ide o prípady, kedy poisťovateľ nie je povinný vyplatiť poistné plnenie vzhľadom na to, že sa dohodnuté poistenie nevzťahuje na určité riziko, predmet, udalosť alebo záujem.“⁸ Logickým záverom je, že tieto výluky z poistenia znižujú samotný rozsah poistného krytia.

Podľa Občianskeho zákonníka môže poistenie vzniknúť dvomi spôsobmi, a to buď podpisom poistnej zmluvy alebo finančnou úhradou jednorazového poistného príp. úhradou prvej splátky bežného poistného. K zániku poistnej zmluvy môže dôjsť viacerými spôsobmi, medzi najčastejšie však patrí: výpoveď poistnej zmluvy, odstúpenie od poistnej zmluvy, nezaplatenie poistného a uplynutie poistnej doby.

„**Poistné** je cena za poskytovanú poisťovaciu službu, ktorú musí poistený zaplatiť ako protihodnotu za finančné krytie rizika.“⁹ Podľa spôsobu a frekvencie rozlišujeme tri základné spôsoby platenia poistného, a to:

- jednorazové poistné (úhrada pri vzniku poistenia),

⁷ ONDRUŠKA, Tomáš a kol. *Riadenie rizík a poisťovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2022. s. 181. ISBN 978-80-7676-402-6.

⁸ ONDRUŠKA, Tomáš a kol. *Riadenie rizík a poisťovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2022. s. 182. ISBN 978-80-7676-402-6.

⁹ KAFKOVÁ, Eva a kol. *Základy poisťovníctva*. Bratislava : EKONÓM, 2012. s. 237. ISBN 978-80-225-3363-8.

- bežné poisťné (pravidelné splátky v rovnakej výške),
- flexibilné poisťné (splátky v rôznej výške).

Bonus je zľava zo základného poisťného za priaznivý škodový priebeh v minulých poisťných obdobiach. Opakom bonusu je malus, teda ide o prirážku k základnému poisťnému. Systém zliav a prirážok sa najčastejšie používa v neživotnom poistení.

Vinkulácia vo všeobecnosti predstavuje obmedzenie nejakého práva, v prípade poistenia ide o obmedzenie práva na poisťné plnenie. Jedná sa o vzťah medzi tromi zmluvnými stranami: klientom, poisťovňou a veriteľom (poskytovateľom úveru). V praxi sa uplatňuje možnosť vinkulovať životné poistenie v prospech veriteľa ako záruku zaplata úveru pri vzniku poisťnej udalosti. V prípade uzatvoreného poistenia majetku sa vyžaduje povinnosť vinkulovať toto poistenie v prospech veriteľa, pokiaľ je poisťený objekt predmetom zálohu. V prípade, že poisťná udalosť nastane, poisťovňa je povinná osloviť najskôr veriteľa za účelom výplaty poisťného plnenia.

1.5 Poisťný trh

„**Poisťný trh** je priestor, kde sa stretáva ponuka poistenia a dopyt po poistení a kde vznikajú vzťahy medzi predávajúcimi poisťnú ochranu – poisťovňami a kupujúcimi poistenie – poisťenými, ktorí za túto ochranu platia poisťné.“¹⁰ Na poisťnom trhu pôsobia viaceré subjekty, medzi ktoré patria: poisťovne, zaistovne, sprostredkovatelia, poistení (klienti), asociácie a profesijné združenia, orgány dohľadu a ostatné inštitúcie, ktoré majú poistenie ako vedľajšiu obchodnú činnosť (napr. banky, lízingové spoločnosti a pod.). Sprostredkovateľom poistenia sa rozumie fyzická alebo právnická osoba, ktorá za odplatu alebo za nepeňažnú odmenu vykonáva sprostredkovanie poistenia medzi poisťovňou a poisťníkom. Na Slovensku pôsobia dve veľké asociácie, a to: Slovenská asociácia poisťovní, ktorá je záujmovým združením komerčných poisťovní a Slovenská asociácia sprostredkovateľov v poisťovníctve, ktorá je profesijnou organizáciou sprostredkovateľov poistenia. Slovenská kancelária poisťovateľov je samosprávnou organizáciou, ktorá združuje poskytovateľov povinného zmluvného poistenia zodpovednosti za škody spôsobené prevádzkou motorového vozidla. „Spoločným cieľom všetkých subjektov je

¹⁰ KAFKOVÁ, Eva a kol. *Základy poisťovníctva*. Bratislava : EKONÓM, 2012. s. 47. ISBN 978-80-225-3363-8.

stále zvyšovanie kvality poisťovacej činnosti a rast podielu poisťovníctva na hrubom domácom produkte.“¹¹

„Poisťný trh je trhom, kde prevláda ponuka. Napriek tomu, že ide o regulovaný trh, prevládajúca ponuka je zároveň zárukou súťaže a konkurencie.“¹² Stranu ponuky reprezentujú poisťovne, zaistovne a sprostredkovatelia, stranu dopytu zasa klienti poisťovní. Podľa údajov NBS pôsobilo na území Slovenskej republiky k 31. 1. 2023 celkovo 10 poisťovní so sídlom v SR, 16 pobočiek poisťovní z iného členského štátu, 580 cezhranične pôsobiacich poisťovní z iného členského štátu a 1 pobočka zaistovne. Uvedené počty poisťovní majú určite pozitívny efekt na súťaživosť na poisťnom trhu v SR, nielen čo sa týka samotnej ceny poistenia, ale i rozsahu a kvality poisťovacích služieb.

1.6 Hypotekárny úver

Úver predstavuje dočasne poskytnuté peňažné prostriedky bankou klientovi. Podľa spôsobu zabezpečenia delíme úvery:

- zabezpečené úvery,
- nezabezpečené úvery.

Úvery zabezpečené formou záložného práva na nehnuteľnosť predstavujú skupinu zabezpečených úverov. Všetky ostatné úvery spadajú do kategórie nezabezpečených, teda aj tie, kde vystupuje osoba ručiteľa alebo súčasťou úverovej zmluvy je zabezpečenie formou bianko zmenky.

Záložné právo „slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.“¹³ Podľa spôsobu vzniku delíme na:

- zákonné záložné právo,
- zmluvné záložné právo.

¹¹ KAFKOVÁ, Eva a kol. *Základy poisťovníctva*. Bratislava : EKONÓM, 2012. s. 47. ISBN 978-80-225-3363-8.

¹² ČEJKOVÁ, V., MARTINOVIČOVÁ, D., NEČAS, S. *Poisťný trh – teória i prax*. 1. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2011. s. 126. ISBN 978-80-8078-399-0.

¹³ *Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník*

Zákonné záložné právo je také, ktoré nie je priamo zapísané na liste vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností, uplatňuje sa automaticky pri neplnení si povinností voči štátu (napr. daňové a colné nedoplatky). Zmluvné záložné právo sa uplatňuje najmä vo finančnej sfére bankovníctva a vzniká na základe uzatvorenej záložnej zmluvy. Je dôležité upozorniť, že zákonné záložné právo má prednosť pred zmluvným záložným právom. „**Hypotéka** ako špecifická forma záložného práva predstavuje akcesorickú reálnu záruku. Pojem akcesorická vyjadruje jej väzbu na hlavný dlh a pojem reálna vyjadruje vecný (nehnutel'ny) charakter záruky.“¹⁴ Špeciálnym prípadom hypotéky je simultánna hypotéka – postupné zaťažovanie jednej a tej istej nehnuteľnosti viacerými záložnými právami.

„**Hypotekárny úver** je dlhodobý úver s lehotou splatnosti najmenej 5 rokov. Je zabezpečený právom k nehnuteľnosti. Hypotekárne banky ho poskytujú fyzickým osobám na nákup, výstavbu a zmeny dokončených stavieb a ich údržbu. V zmysle platnej legislatívy v SR sa musia financované nehnuteľnosti nachádzať na území SR a musia byť určené na celoročné bývanie (byty a rodinné domy).“¹⁵

Medzi základné charakteristiky hypotekárnych úverov patria:

- dlhodobá splatnosť úveru,
- vymedzený účel poskytnutia úveru,
- zabezpečenie tuzemskou nehnuteľnosťou (aj rozostavaná).

Na Slovensku sú pozemok a stavba, ktorá stojí na danom pozemku, dve samostatné nehnuteľnosti. Banka môže poskytnúť hypotekárny úver aj vo forme bezúčelového úveru (tzv. americká hypotéka), avšak ako zdroj na financovanie takéhoto úveru nemôže použiť prostriedky získané vydávaním hypotekárnych záložných listov. Na Slovensku nemáme špeciálne úzko profilované banky tzv. hypotekárne banky, hypotekárne úvery však poskytuje väčšina komerčných bánk vrátane stavebných sporiteľní.

„Hypotekárne produkty sú mimoriadne citlivé na zmeny makroekonomických podmienok a vyhovuje im stabilné ekonomické prostredie. Z pohľadu výšky úrokovej sadzby im vyhovujú nízke úrokové sadzby, pretože cena hypotekárneho úveru je de facto

¹⁴ HORVÁTOVÁ, Eva. *Bankovníctvo*. Žilina : GEORG, 2009. s. 171. ISBN 978-80-89401-03-1.

¹⁵ TKÁČOVÁ, Dana a kol. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2017. s. 21. ISBN 978-80-7552-528-4.

daná podmienkami kapitálového trhu.“¹⁶ V praxi to znamená, že rast úrokových sadzieb na hypotekárnych úveroch koreluje s rastom úrokových sadzieb na kapitálových trhoch.

Úver na bývanie je pojem platný v slovenskej legislatíve od roku 2015. Do praxe ho zaviedol *Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie*. Úverom na bývanie podľa tohto zákona je „dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov veriteľom spotrebiteľovi na základe zmluvy o úvere na bývanie vo forme odloženej platby, pôžičky, úveru alebo obdobnej finančnej pomoci.“¹⁷ Pod toto označenie spadajú aj hypotekárne úvery (legislatívne upravené v *Zákone č. 483/2011 Z. z. o bankách*) a niektoré stavebné úvery resp. medziúvery poskytované stavebnými sporiteľňami (legislatívne riešené v *Zákone č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení*).

1.7 Spôsoby zabezpečenia hypotekárneho úveru v Českej republike

V Českej republike je situácia na poistnom trhu v oblasti zabezpečenia úverov so záložným právom obdobná ako na Slovensku. Banky, rovnako tak i stavebné sporiteľne, vyžadujú poistenie založenej nehnuteľnosti a vinkuláciu poistného plnenia v ich prospech ako veriteľa. V oblasti poistenia samotného splácania hypotéky môžu klienti využiť produkty ponúkané priamo bankou alebo si vybrať niektorú z komerčných poisťovní. V rámci bankových produktov sú ponúkané najčastejšie poistenie rizika v prípade smrti, poistenie invalidity 3. stupňa, poistenie pracovnej neschopnosti a v neposlednom rade i poistenie straty pravidelného príjmu. Z ponúk poisťovní má klient na výber z viacerých produktov zo skupiny životného poistenia, a to vo forme rizikového, kapitálového, investičného alebo variabilného životného poistenia.

¹⁶ TKÁČOVÁ, Dana a kol. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2017. s. 255. ISBN 978-80-7552-528-4.

¹⁷ *Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie*.

2 Cieľ práce, metodika práce a metódy skúmania

Hlavným cieľom tejto záverečnej práce je porovnanie a následné zhodnotenie možností poistenia hypotekárneho úveru v oblasti poistenia zálohu a poistenia záväzkov dlžníkov s ohľadom na minimalizáciu nákladov klientov.

Z účelom splnenia hlavného cieľa sme si stanovili tri **čiastkové ciele**:

1. analyzovať a porovnať dostupné poistné produkty v oblasti poistenia nehnuteľností,
2. analyzovať a porovnať bankami ponúkané formy zabezpečenia schopnosti splácať hypotekárny úver,
3. analyzovať a porovnať jednotlivé ponúkané produkty rizikového životného poistenia komerčnými poisťovňami.

Pre splnenie stanoveného cieľa bolo dôležité nájsť relevantné dostupné informácie a materiály týkajúce sa skúmanej problematiky. K **primárnym zdrojom** patrili najmä odborné publikácie domácich autorov, relevantná legislatíva upravujúca oblasť poskytovania úverov na bývanie a oblasť poistenia, obchodné podmienky jednotlivých bankových produktov, všeobecné a osobitné poistné podmienky pre poistné produkty. Ako **sekundárny zdroj** tvorili informácie od jednotlivých pracovníkov na pobočkách bánk, rovnako tak i poznatky a skúsenosti z oblasti životného a neživotného poistenia od pracovníkov poisťovní, sprostredkovateľov poistenia a finančných poradcov.

Objektom skúmania v našej práci boli jednotlivé poistné produkty, ich základné charakteristiky a ich obstarávacia cena vo forme poistného.

Na splnenie hlavného cieľa i čiastkových cieľov sme využili základné teoretické a štatistické metódy, a to najmä: abstrakciou sme z veľkého objemu informácií získali len tie najrelevantnejšie charakteristiky objektu skúmania, následnou analýzou sme kvantifikovali tieto relevantné charakteristiky a komparáciou výsledkov analýzy sme dospeli k jednotlivým záverom a odporúčaniam.

3 Výsledky práce a diskusia

Na slovenskom poistnom trhu pôsobí viacero komerčných poisťovní, ktoré majú vo svojom portfóliu nami skúmané poistné produkty. Podľa údajov Národnej banky Slovenska malo k 30. 4. 2023 oprávnenie na vykonávanie poisťovacej činnosti na území SR 10 poisťovní so sídlom v SR a 16 pobočiek poisťovní so sídlom mimo SR. V rámci voľného obchodu na území EU evidovala NBS 580 poisťovateľských subjektov v kategórii voľného cezhraničného pôsobenia poisťovní z iného členského štátu EU.

Tabuľka 1 Zoznam vybraných poisťovní

Obchodné meno	Odvetvie životného poistenia (smrť, invalidita, PN)	Odvetvie neživotného poistenia (nehnutel'nosť)
Allianz – Slovenská poisťovňa, a. s.	✓	✓
BNP Paribas Cardif Poisťovňa, a. s.	✓	—
ČSOB Poisťovňa, a. s.	✓	✓
Generali Poisťovňa, pob. poisťovne z iného člen. štátu	✓	✓
KOMUNÁLNA poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group	✓	✓
KOOPERATIVA poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group	✓	✓
MetLife Europe d. a. c., pob. poisťovne z iného člen. štátu	✓	—
NN Životná poisťovňa, a. s.	✓	—
Union poisťovňa, a. s.	—	✓
UNIQA pojišťovna, a. s., pob. poisťovne z iného člen. štátu	✓	✓
Wüstenrot poisťovňa, a. s.	✓	✓
YOUPLUS Životná poisťovňa, pob. poisťovne z iného člen. štátu	✓	—

Zdroj: vlastné spracovanie

V Tabuľke 1 je zobrazený prehľad vybraných poisťovní, ktoré poskytujú svoje poisťovacie služby fyzickým osobám a zároveň ponúkajú nami skúmané poistné produkty v odvetví životného alebo neživotného poistenia.

3.1 Poistenie nehnuteľnosti

3.1.1 Poistné produkty

Podmienkou na čerpanie hypotekárneho úveru je uzatvorená platná a účinná poistná zmluva, ktorej predmetom poistenia je nehnuteľnosť uvedená v záložnej zmluve k predmetnému hypotekárnemu úveru, a zároveň je poistné plnenie vinkulované v prospech banky ako veriteľa, a to vo výške sumy poskytnutého hypotekárneho úveru. Týmto spôsobom banka aktívne chráni svoju pohľadávku a minimalizuje riziko v prípadoch vzniknutej škody na poistenej nehnuteľnosti. Typickým príkladom je devastačné poškodenie nehnuteľnosti požiarom, kedy sa nehnuteľnosť stáva trvalo neobývatel'nou a je potrebné jej zbúranie (v prípade nehnuteľnosti z dreva došlo k jej úplnému zhoreniu). V takomto prípade prestáva existovať založený objekt ako predmet záložnej zmluvy a dochádza k mimoriadnej splatnosti hypotekárneho úveru.

Klient má možnosť uzatvoriť poistenie nehnuteľnosti niekoľkými spôsobmi, a to priamo s poisťovňou, prostredníctvom banky poskytujúcej hypotekárny úver (ak takúto službu banka poskytuje) alebo cez finančného poradcu ako sprostredkovateľa poistenia. Pri našom skúmaní sme využili možnosť uzatvorenia poistenia nehnuteľnosti priamo s konkrétnou poisťovňou.

Poisťovne poskytujú viaceré varianty poistných služieb vo forme poistných balíkov. Jednotlivé poistné balíky sa od seba odlišujú svojim obsahom krytia škôd spôsobených v dôsledku rôznych rizík, od čoho sa následne odvíja aj samotná výška poistného. V princípe platí, že základný balík poistenia nehnuteľnosti zahŕňa všetky riziká, ktoré vyžaduje banka ako svoje zabezpečenie (výnimku tvoria nehnuteľnosti, ktorých hlavným stavebným materiálom je drevo – vtedy banka môže vyžadovať ďalšie pripoistenie). Klient si však môže vybrať rozšírený balík poistenia, kedy kryje viaceré riziká, ktoré môžu vzniknúť či už každodenným užívaním nehnuteľnosti (napr. vytopenie vodou z vodovodného zariadenia) alebo aj riziká spôsobené inými ľuďmi (napr. krádež, lúpež, vandalizmus).

Väčšina poisťovní ponúka 3 druhy poistných balíkov, ktoré môžeme všeobecne označiť ako: základný, rozšírený a komplexný balík poistného krytia. V rámci nášho skúmania sme vyhodnocovali pre jednotlivé poisťovne ponúkaný najlacnejší a najdrahší balík, teda balík s krytím základných rizík a balík s komplexným, maximálne možným krytím rizík.

Tabuľka 2 Poistné produkty pre poistenie nehnuteľnosti s rozsahom krytia

Poist'ovňa	Názov produktu	Názov balíka	Poistné riziko											
			FLEXA	Živel	Zemetrasenie	Asistenčné služby	Zodpovednosť za škodu	Poistené náklady	Vodovodné škody	Rozbitie skla	Krádež, lúpež	Vandalizmus	Skrat a prepätie	Stavebná činnosť 3. osoby
Allianz	MÔJ DOMOV	Comfort	✓	✓	–	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–
		Max	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
ČSOB	Domos Kompakt	Klasik	✓	✓	✓	✓	–	–	–	✓	✓	–	–	–
		Extra	✓	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Generali	DOMino Trio	Klasik	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
		Exclusive	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
Komunálna poisť.	ProDomo	Živel	✓	✓*	✓	–	–	✓	–	–	–	–	–	–
		Excelent	✓	✓*	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
Kooperativa	Bezstarostný domov	Prima	✓	ü*	✓	–	–	✓	–	–	–	–	–	–
		Excelent	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
Union	UNIDOM	-	✓	✓	✓	✓	–	–	–	–	–	–	–	–
		-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
Uniqa	Domov & Šťastie	Základný	✓	✓	✓	–	–	–	✓	–	–	–	–	–
		Rozšírený	✓	✓	✓	–	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
Wüstenrot	W dobrom domov	Štandard	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–
		Premium	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	–

Zdroj: vlastné spracovanie

Rozsah poistného krytia pre oba balíky vrátane rozdielov medzi jednotlivými poisťovňami je uvedený v Tabuľke 2. Z komplexného porovnania jednotlivých balíkov je možné identifikovať viaceré zaujímavé skutočnosti. Základný poistný balík by mal v zásade kryť všetky základné riziká, ktoré môžu zanechať značné škody na poistenom nehnuteľnom majetku. Avšak Komunálna poisťovňa spolu s poisťovňou Kooperativa, na rozdiel od ostatných poisťovní, v základnom balíku nekryjú riziko spojené s búrlivým vetrom. Poisťovňa Allianz ako jediná z hodnotených poisťovní nemá riziko škody spojené so zemetrasením zahrnuté v poistných balíkoch. Ponúka ho len ako extra pripoistenie.

ČSOB poisťovňa je jediná, ktorá ponúka v komplexnom balíku aj poistenie rizika vzniku škody súvisiacej so stavebnou činnosťou tretej osoby. Rovnako je jediná aj v tom, že v základnom balíku neposkytuje možnosť poistenia bez spoluúčasti klienta (spoluúčasť je v rozmedzí od 10 do 33 EUR podľa typu poistnej udalosti). Poisťovne Wüstenrot a Generali majú obsah poistných balíkov nastavený odlišne od zvyšku poisťovní. Rozdiel je v tom, že v základnom aj komplexnom balíku majú zahrnuté všetky ponúkané riziká, ale s rozdielnymi limitmi poistného plnenia (napr. pre škodu spôsobenú búrlivým vetrom je limit plnenia pri vzniku škody 200 EUR pre základný balík a 1 000 EUR pre komplexný balík). Union ako jediná z poisťovní neponúka formu predvolených poistných balíkov, ale klient si sám vyberá z ponuky jednotlivých poistných rizík. Aby bolo možné poisťovňu Union porovnať s ostatnými poisťovňami, museli sme pre ňu vyskladať základný a komplexný balík, aby sa svojimi parametrami čo najviac približovali k ostatným poisťovňam.

3.1.2 Modelové príklady

Medzi základné faktory, ktoré ovplyvňujú celkovú výšku poistného pri poistení nehnuteľnosti, patria:

1. poistná suma a rozsah poistného krytia,
2. druh poistenej nehnuteľnosti, jej lokalita, veľkosť podlahovej plochy a rok kolaudácie nehnuteľnosti resp. bytového domu,
3. v prípade bytu – podlažie bytového domu, na ktorom sa nachádza poistený byt,
4. v prípade domu – použitý hlavný stavebný materiál skeletu stavby, existencia pivničných priestorov (tzv. podpivničenie domu), typ strechy a strešnej krytiny,
5. počet poistných udalostí v minulosti (ak má klient históriu v poisťovni),
6. výška spoluúčasti klienta pri škodovej udalosti,
7. frekvencia platenia poistného.

Veľmi dôležité je stanovenie poistnej sumy, o ktorej rozhoduje sám klient. Pri svojom rozhodovaní by sa nemal riadiť len výškou minimálnej poistnej sumy, ktorú mu určila banka poskytujúca hypotekárny úver, a to z toho dôvodu, že táto suma je vždy nižšia ako sú celkové náklady klienta na obstaranie nehnuteľnosti. Preto by si mal poistnú sumu na začiatku poistenia stanoviť aspoň vo výške ceny nadobúdanej nehnuteľnosti.

Na porovnanie výšky poistného pre jednotlivé poistné balíky uvedené v predchádzajúcej Tabuľke 2 sme použili dva modelové varianty. Parametre týchto variantov sú uvedené v Tabuľke 3.

Tabuľka 3 Modelové varianty pre poistenie nehnuteľnosti

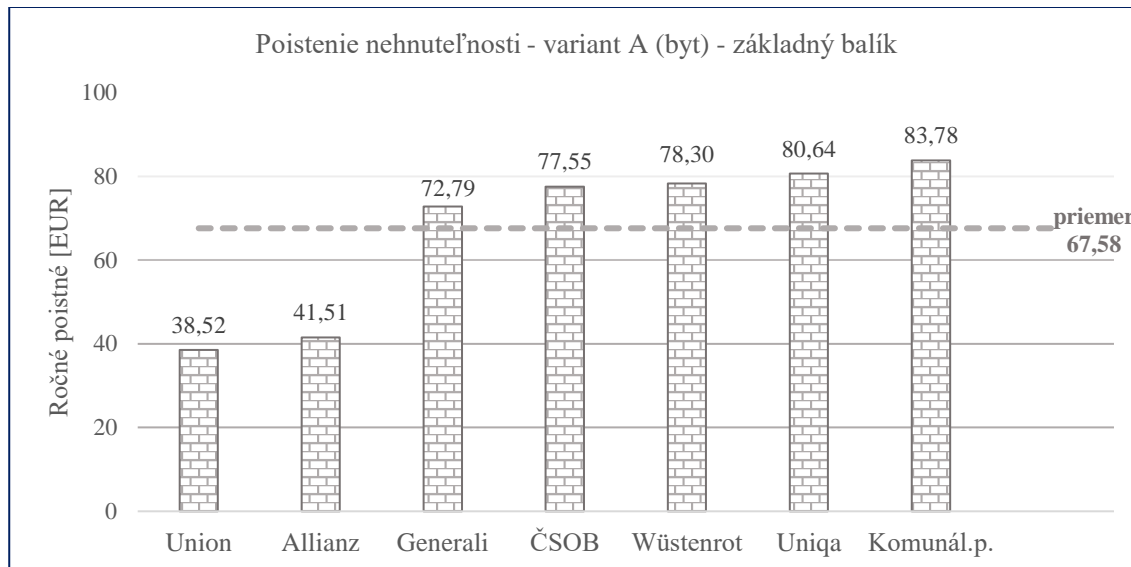
	Variant A	Variant B
Typ nehnuteľnosti	2-izbový byt v obytnom dome na 3. nadzemnom podlaží	samostatne stojaci nízko podlažný dom (typ bungalov)
Katastrálne územie	Žilina (sídliisko Vlčince)	Vranie (mestská časť Žiliny)
Rok kolaudácie	2022	2022
Obývaná plocha	50 m ²	100 m ²
Poistná suma = kúpna cena nehnuteľnosti	150 000 €	250 000 €
Výška poskytnutého hypotekárneho úveru	120 000 €	200 000 €
Spoluúčasť klienta pri škodovej udalosti	0 €	0 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Poistenie nehnuteľnosti je jedno z mála poistení, ktoré je možné uzatvoriť online prostredníctvom webovej stránky poisťovne. Pri tomto spôsobe uzatvorenia poistenia existuje vyššie riziko, že klient dostatočne neporozumie všetkým druhom poisťovaných rizík, jednotlivým limitom plnenia zo strany poisťovne, rovnako tak výlukám z poistenia v zmysle všeobecných poistných podmienok. Vyškolení pracovníci s odbornou spôsobilosťou sú zárukou, že klient uzavrie také poistenie, ktoré je pre jeho nehnuteľnosť to najadekvátnejšie.

V rámci porovnania jednotlivých súm poistného sme najskôr využili predbežnú online kalkuláciu poistenia, ktorá bola následne konzultovaná s agentúrnym pracovníkom poisťovne resp. sprostredkovateľom poistenia. Vo všetkých prípadoch platilo, že kalkulovaná poistná suma bola rovnaká, ako poistná suma vypočítaná pracovníkom poisťovne na základe identických vstupných parametrov (modelové varianty). Avšak vo väčšine prípadoch bola zo strany pracovníka poisťovne poskytnutá ešte dodatočná zľava, a to formou uplatnenia zľavového kódu resp. kupónu (voucher), ktorý mal pracovník k dispozícii pre svojich klientov (okrem poisťovne Union). Výška zľavy sa pohybovala v rozmedzí od 5 % do 15 % zo sumy poistného (15 % Allianz, 10 % Wüstenrot a Uniqa, ostatné poisťovne 5 %).

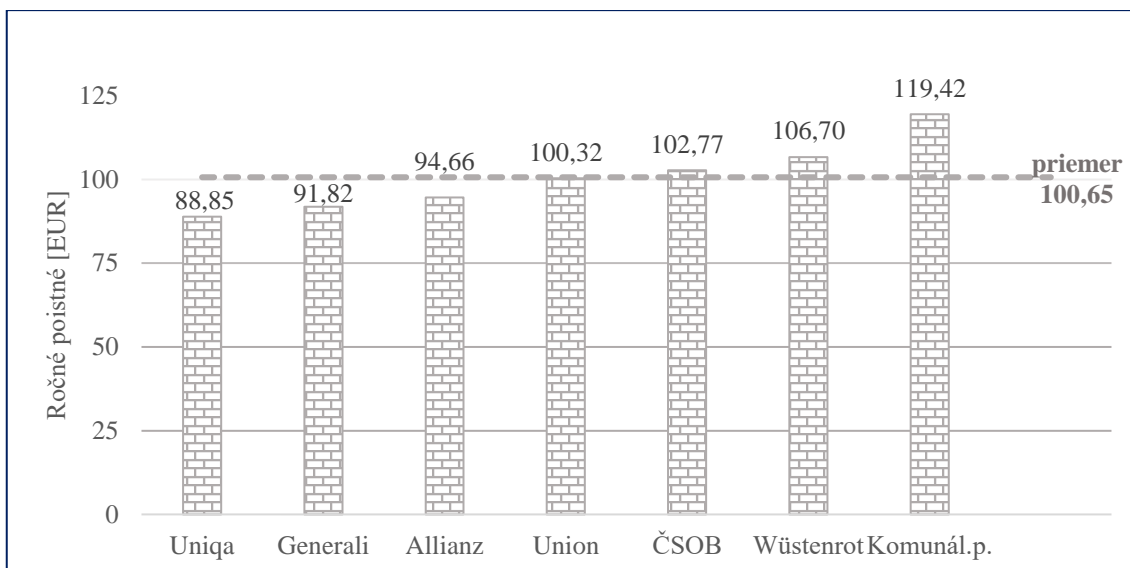
Pre ČSOB poisťovňu platí, že výška spoluúčasti pri základnom balíku je minimálne 10 EUR a maximálne 33 EUR. Poisťovňa Kooperativa neposkytuje samostatný poistný produkt poistenia nehnuteľnosti, ale iba formu spoločného poistenia nehnuteľnosti a vybavenia domácnosti. Z toho dôvodu nebola zaradená do výsledného porovnania.



Graf 1 Poistenie nehnuteľnosti, variant A (byt), základný poistný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

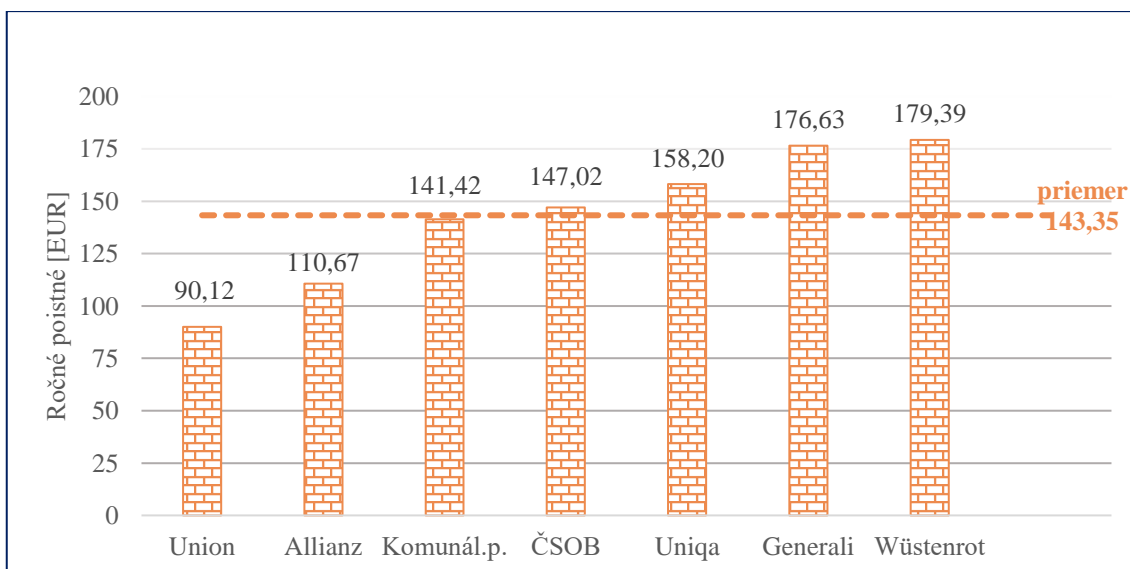
Graf 1 zobrazuje porovnanie výsledných ročných poistných súm jednotlivých poisťovní pre základný balík poistenia a modelový variant A. Priemerná hodnota ročného poistného predstavuje sumu 67,58 EUR. Poisťovne Union a Allianz so svojou výškou poistného nemajú konkurenciu medzi ostatnými poisťovňami. Najdrahší produkt Komunálnej poisťovne je o viac ako 217 % drahší ako najlacnejší od poisťovne Union.



Graf 2 Poistenie nehnuteľnosti, variant A (byť), komplexný poisťný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

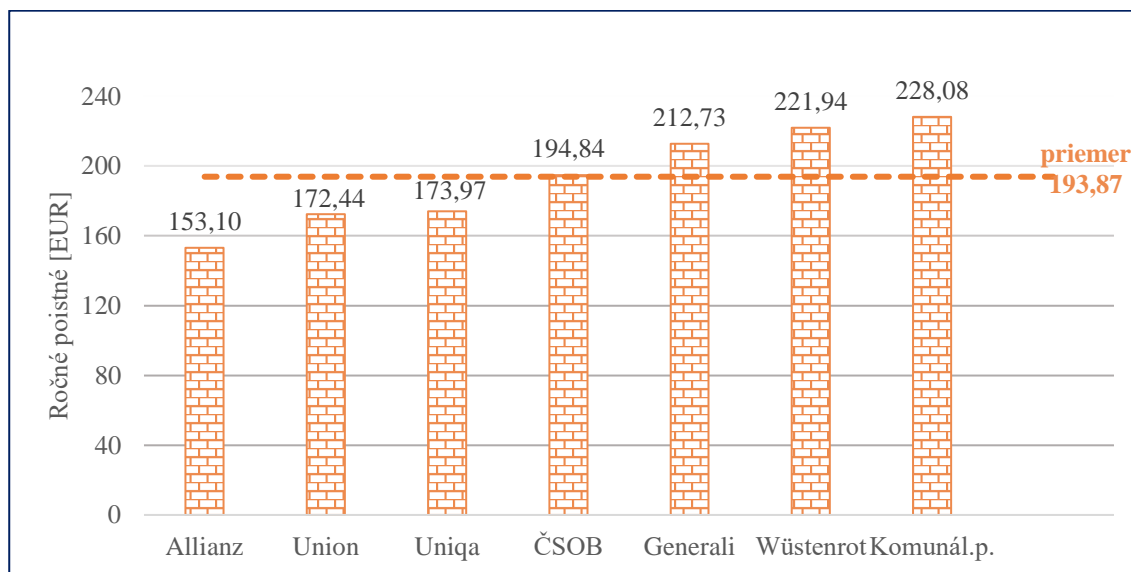
Graf 2 predstavuje rovnakú nehnuteľnosť, ale poistenú na maximálne krytie. V tomto prípade sú už rozdiely vo výške ročného poisťného medzi jednotlivými poisťovňami signifikantne menšie. Priemerná hodnota ročného poisťného predstavuje sumu 100,65 EUR, čo je o 48,9 % viac ako priemer pre základný balík. Ako najdrahšia poisťovňa je opäť Komunálna poisťovňa, pričom jej poistenie je o 34,4 % drahšie ako najlacnejšie poistenie od poisťovne Uniqa.



Graf 3 Ročné poisťné pre poistenie nehnuteľnosti, variant B (dom), základný poisťný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Na Grafe 3 je zobrazené porovnanie výsledných poistných súm pre základný balík poistenia a náš modelový variant B. Priemerná hodnota ročného poistného predstavuje sumu 143,35 EUR. Poist'ovne Union a Allianz so svojou výškou poistného, rovnako ako v modelovom variante A pre základný poistný balík, sú najlacnejšou alternatívou spomedzi všetkých poist'ovní. V tomto modeli je najdrahším produktom poistný balík poist'ovne Wüstenrot, pričom jeho cena je o 99 % vyššia ako najnižšia cena ponúkaná poist'ovňou Union.



Graf 4 Ročné poistné pre poistenie nehnuteľnosti, variant B (dom), komplexný poistný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Graf 4 predstavuje porovnanie ponúk pre modelový variant B s poistením rizík na maximálne možné krytie. Rozdiely vo výške ročného poistného medzi skúmanými poist'ovňami sú výrazne nižšie ako v predchádzajúcom príklade. Priemerná hodnota ročného poistného predstavuje sumu 193,87 EUR, čo je len o 35,2 % viac ako priemer pre základný poistný balík. Najdrahšou poist'ovňou v tomto prípade je Komunálna poist'ovňa s poistením o 49 % drahším ako vyšlo najlacnejšie poistenie od poist'ovne Allianz.

3.2 Poistenie schopnosti splácať úver

3.2.1 Poistné produkty

Poistenie schopnosti splácať úver je špecifickým poistným produktom, ktorý ponúkajú komerčné banky k svojim hypotekárnym úverom v spolupráci s vybranými partnerskými poisťovňami. Každý poistný produkt je špeciálne navrhnutý pre konkrétnu banku. Niektoré banky dokonca ponúkajú kombináciu poistných produktov s dvomi poisťovňami. Keďže ide o typ špeciálneho poistného produktu, poisťovňa nemôže tento produkt samostatne ponúkať svojim klientom, rovnako tak klient nemá možnosť si produkt zakúpiť priamo v konkrétnej poisťovni. Klient môže uzavrieť poistenie hneď na začiatku pri poskytnutí hypotekárneho úveru, vtedy je poistná zmluva súčasťou úverovej zmluvy. Ak sa klient rozhodne neskôr pristúpiť k poisteniu, tak poistná zmluva tvorí dodatok k úverovej zmluve.

Pod poistenie schopnosti splácať úver zahrňame riziká, ktorých negatívny vplyv na poisteného môže mať za následok omeškanie s platením mesačného predpisu splátky úveru. Ide najmä o nasledovné riziká:

- riziko smrti (z dôvodu choroby, úrazu, autonehody a pod.),
- riziko invalidity (čiastočná alebo plná invalidita),
- riziko dlhodobej práceneschopnosti,
- riziko dlhodobého ošetrovania člena rodiny,
- riziko straty zamestnania (resp. ukončenia živnosti).

Pri uzatváraní tohto typu poistenia banka zohráva úlohu sprostredkovateľa poistenia medzi klientom a partnerskou poisťovňou. V rámci poistnej zmluvy tak banka vystupuje ako poistník a zároveň, vo všetkých prípadoch poistenia rizika smrti a invalidity, aj ako oprávnená osoba v prvom rade. To znamená, že v prípade poistnej udalosti poistné plnenie vypláca poisťovňa priamo banke. V prípadoch ostatných rizík je to variabilné a banka nemusí byť obligatórne určená ako oprávnená osoba. Závisí to vždy od konkrétneho nastavenia všeobecných a osobitných poistných podmienok.

Tabuľka 4 Zoznam bánk poskytujúcich hypotekárne úvery a ich poistenie

Banka	Poist'ovňa	Poistné riziko					
		Smrť	Čiastočná invalidita	Plná invalidita	Dlhodobá PN	Dlhodobá OČR	Strata zamestnania
365.bank	Union	✓	–	✓	✓	–	–
BKS Bank	neposkytuje						
Československá obchodná banka	ČSOB	✓	–	✓	✓	–	✓
Fio banka	neposkytuje						
mBank	Metlife	✓	–	✓	–	–	–
Prima banka	BNP Paribas	✓	–	✓	✓	–	✓
Prvá stavebná sporiteľňa	UNIQA	✓	–	–	–	–	–
UniCredit Bank	Generali	✓	–	✓	✓	–	✓
Slovenská sporiteľňa	1. Kooperativa 2. BNP Paribas	✓	–	✓	✓	–	✓
Tatra banka	UNIQA	✓	–	✓	✓	–	✓
Všeobecná úverová banka	BNP Paribas	✓	–	✓	✓	✓	✓

Zdroj: *vlastné spracovanie*

V Tabuľke 4 je uvedený prehľad bankových inštitúcií a stavebných sporiteľní, ktoré ponúkajú hypotekárne úvery, a k nim ponúkané poistné produkty v spolupráci s poisťovňami na zabezpečenie splácania týchto úverov. Z tohto prehľadu je zrejmé, že možnosti poistenia úveru sú medzi jednotlivými bankami značne odlišné, v niektorých prípadoch dosť obmedzené a niektoré takéto druh poistenia úveru ani nemajú vo svojej ponuke. V žiadnej banke nie je možné poistiť si v rámci poistenia úveru i riziko čiastočnej invalidity, t. j. zníženie schopnosti vykonávať prácu o viac ako 40 % a menej ako 71 %. Zaujímavosťou je, že Všeobecná úverová banka v spolupráci s poisťovňou BNP Paribas ponúka ako jediná na trhu poistenie rizika dlhodobého ošetrovania člena rodiny.

Tabuľka 5 Poistné produkty pre poistenie schopnosti splácať úver

Banka	Poistný balík	Základ pre výpočet poistného	Sadzba pre výpočet poistného
365.bank	Typ A (S+PI)	suma poskytnutého úveru	0,04 %
	Typ B (S+PI+PN)		0,05 %
Československá obchodná banka	Typ A (S+PI)	suma poskytnutého úveru	0,0693 %
	Typ B (S+PI+PN)		0,0806 %
	Typ C (S+PI+PN+SZ)		0,1044 %
mBank	S+PI	1.-24.mesiac suma poskytnutého úveru, od 25.mesiaca vždy aktuálny zostatok istiny úveru	1,5 % jednorazovo (obdobie 1.-24.mesiac) od 25. mesiaca 0,025 %
Prima banka	S+I+PN+SZ	mesačná splátka úveru	10,79 %
Prvá stavebná sporiteľňa	S	suma poskytnutého úveru	0,03 %
UniCredit Bank	Basic (S+PI)	mesačná splátka úveru	5,50 %
	Standard (S+PI+PN)		8,50 %
	Full (S+PI+PN+SZ)		11,00 %
Slovenská sporiteľňa	Základný (S+PI)	mesačná splátka úveru	10,04 %
	Rozšírený (S+PI+PN)		13,15 %
	Komplexný (S+PI+PN+SZ)		15,45 %
Tatra banka	Typ A (S)	suma poskytnutého úveru	0,0249 %
	Typ B (S+PI)		0,0366 %
	Typ C (S+PI+PN)		0,0454 %
	Typ D (S+PI+PN+SZ)		0,0811 %
	Typ E (S+SZ)		0,0606 %
	Typ F (S+PI+SZ)		0,0723 %
Všeobecná úverová banka	Základný (S+PI)	suma poskytnutého úveru	0,0562 %
	Rozšírený (S+PI+PN+SZ)		0,0450 %
	Komplexný (S+PI+PN+SZ+OČR)		0,0704 %
Použité skratky: S - smrť, PI - plná invalidita, PN - práceneschopnosť, OČR - ošetrovanie člena rodiny, SZ - strata zamestnania			

Zdroj: vlastné spracovanie

V Tabuľke 5 je zobrazený detail jednotlivých poistných produktov, ich možných variantov, vrátane všetkých relevantných skutočností potrebných pre ich následné porovnanie a vyhodnotenie na modelových príkladoch. Za povšimnutie určite stojí VÚB banka, ktorá pri rozšírenom balíku poistení ponúka nižšiu sadzbu poistného ako pre základný balík. Jedinou podmienkou je, že suma poskytnutého úveru musí byť nad 75 000 EUR.

3.2.2 Modelové príklady

Medzi základné faktory, ktoré ovplyvňujú celkovú výšku poistného pri poistení schopnosti splácať úver, patria:

1. suma poskytnutého úveru resp. suma mesačnej splátky úveru,
2. rozsah poistného krytia,
3. počet poistených osôb.

V rámci nášho skúmania sme porovnávali medzi jednotlivými bankami ponúkaný základný balík poistenia, ktorého obsah sme si stanovili ako kombináciu rizika smrti a plnej invalidity. Na porovnanie druhý balík sme simulovali ako komplexný balík, ktorý zahŕňa navyše aj poistenie rizika dlhodobej práceneschopnosti a straty zamestnania. Do vyhodnotenia boli zaradené len tie banky, ktoré spĺňajú obsahovú náplň pre nami stanovené poistné balíky. Na porovnanie týchto vybraných súborov poistenia sme použili dva modelové varianty – ich parametre sú uvedené v Tabuľke 6.

Tabuľka 6 Modelové varianty pre poistenie úveru

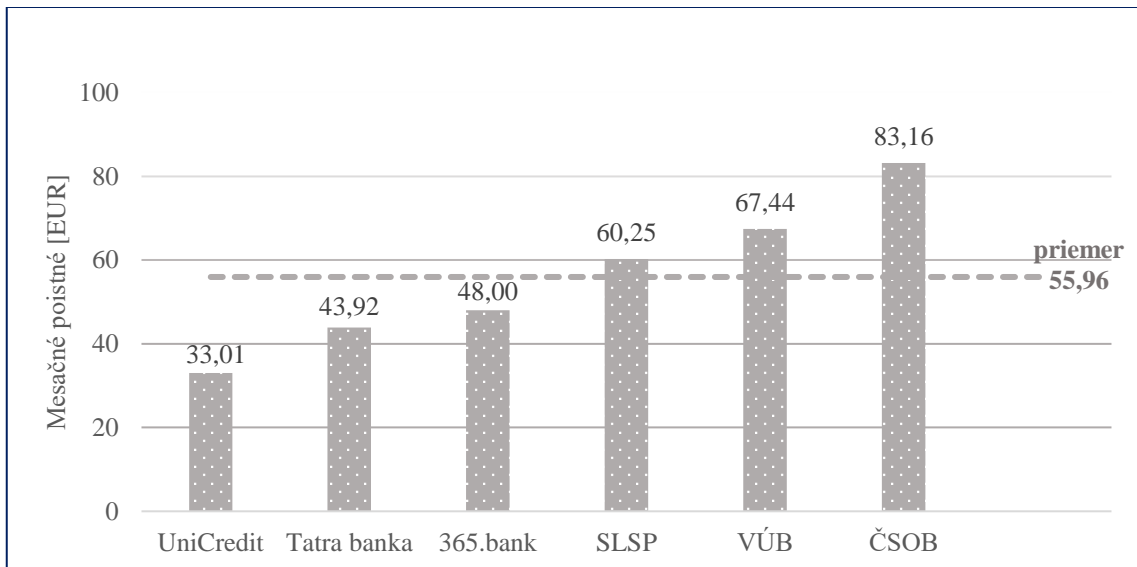
	Variant A	Variant B
Výška poskytnutého hypotekárneho úveru (80 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti)	120 000 €	200 000 €
Úroková sadzba za úver	3,49 % p. a.	3,49 % p. a.
Mesačná splátka úveru	600,10 €	1 000,17 €
Poistné krytie	100 %	50 %
Fixácia úveru	5 rokov	5 rokov
Splatnosť úveru	25 rokov	25 rokov
Počet účastníkov úveru	1	2

Zdroj: vlastné spracovanie

Ak na úverovej zmluve vystupujú dvaja účastníci úveru, napr. v roli dlžníka a spoludlžníka, pre náš model sme použili poistné krytie vo výške 50 % na každého z nich. V praxi si samozrejme môžu nastaviť aj iný spôsob podľa toho, čo konkrétna banka umožňuje (napr. poistenie len jedného z nich).

Zo súboru skúmaných poisťovní sme z porovnania vylúčili banky, ktoré nespĺňajú naše základné predpoklady a preto ich porovnanie by bolo skresľujúce. Vylúčená bola Prvá

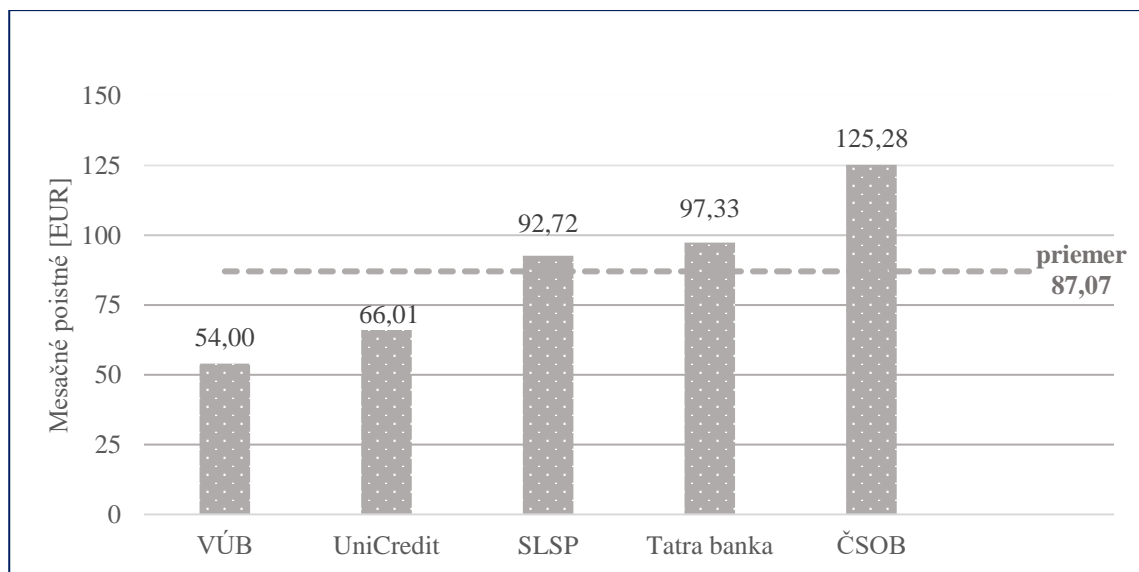
stavebná sporiteľňa, ktorá ponúka poistenie len jedného rizika (smrť), ďalej Prima banka, pretože má stanovený horný limit pre poistné krytie v hodnote 75 000 EUR a tretou bankou bola mBank, a to z dôvodu, že používa pri výpočte mesačného poistného trochu odlišný spôsob od ostatných bánk.



Graf 5 Poistenie úveru, variant A (1 osoba), základný poistný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

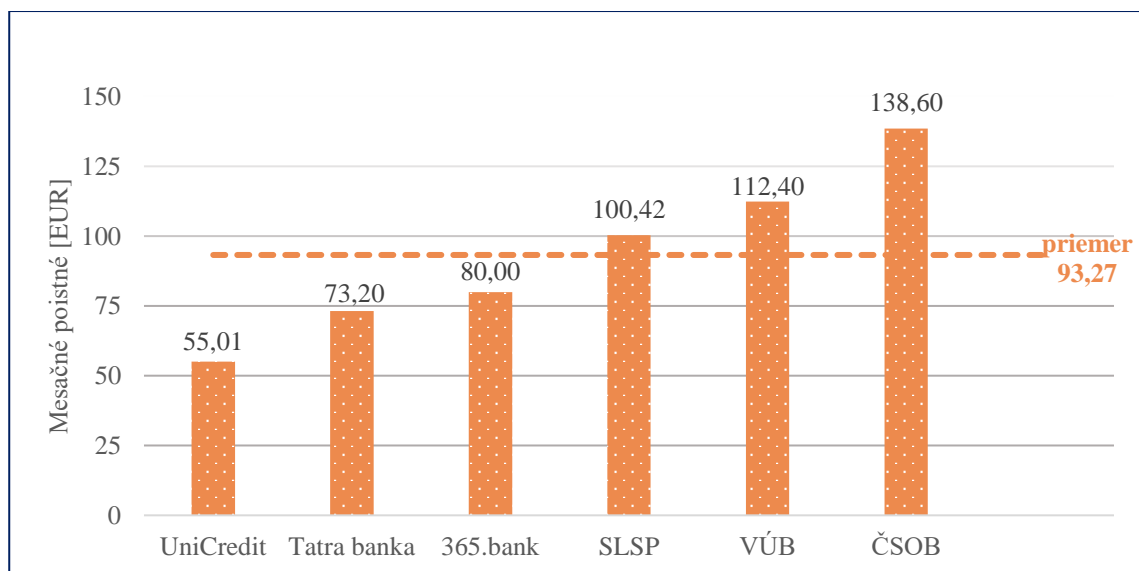
Graf 5 zobrazuje porovnanie mesačných poistných súm jednotlivých bánk pre základný balík poistenia a modelový variant A. Priemerná hodnota mesačného poistného predstavuje sumu 55,96 EUR. Najdrahšia ponuka je od Československej obchodnej banky, pričom je viac ako dva a pol násobne drahšia ako najlacnejšia ponuka od UniCredit.



Graf 6 Poistenie úveru, variant A (1 osoba), komplexný poisťný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Graf 6 predstavuje rovnaký typ úveru, ale poistenie je nastavené na maximálne krytie. Rozdiely medzi jednotlivými ponukami sú markantné aj v tomto porovnaní komplexných poisťných balíkov. Priemerná hodnota mesačného poisťného predstavuje sumu 87,07 EUR, čo je o 55,6 % viac ako priemer pre základný balík. Ako najdrahšia ponuka je opäť ponuka od ČSOB, pričom jej poistenie je o 232 % drahšie ako najlacnejšie od VUB.

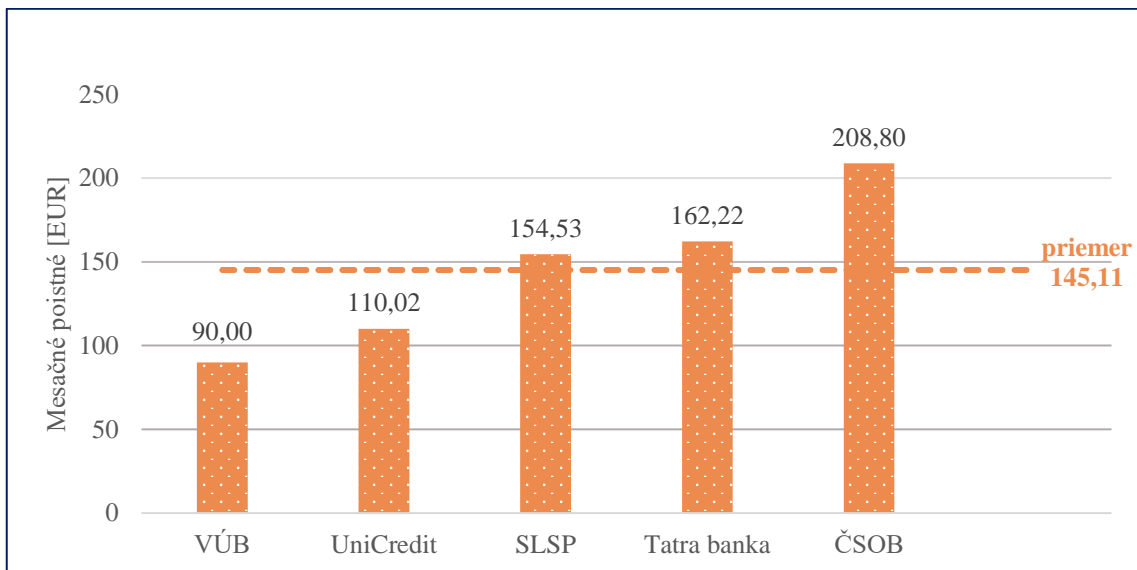


Graf 7 Poistenie úveru, variant B (2 osoby), základný poisťný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Na Grafe 7 je zobrazené porovnanie mesačných poisťných súm pre základný balík poistenia a náš modelový variant B, kde uvažujeme s dvomi poistenými osobami s 50 %

krytím. Priemerná hodnota mesačného poistného predstavuje sumu 93,27 EUR. Situácia je obdobná ako pri variante A. Ponuka od Československej obchodnej banky je o viac ako 251 % drahšia ako najlacnejšia ponuka od UniCredit banky.



Graf 8 Poistenie úveru, variant B (2 osoby), komplexný poistný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Graf 8 predstavuje porovnanie ponúk pre modelový variant B s poistením nastaveným na maximálne krytie. Rozdiely vo výške mesačného poistného s dvomi poistenými osobami sú veľmi výrazné (obdobne ako pri variante A). Priemerná hodnota mesačného poistného predstavuje sumu 145,11 EUR, čo je o 56 % viac ako priemer pre základný poistný balík. Najdrahšou ponukou i v tomto prípade je ponuka od ČSOB s poistením o 232 % drahším ako vychádza najlacnejšie poistenie od VÚB banky.

3.3 Rizikové životné poistenie

3.3.1 Poistné produkty

Rizikové životné poistenie je základným poistným produktom každej poisťovne, ktorá podniká v odvetví životného poistenia. Jeho základným účelom je zabezpečenie blízkych pre prípad smrti poisteného. Rovnako slúži aj ako zabezpečenie samotného poisteného pri nepriaznivých životných udalostiach, akými sú choroba, úraz či zníženie schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť. Toto poistenie je možné považovať za ekvivalent k poisteniu schopnosti splácať úver, ak je poistenie uzatvorené s klesajúcou poistnou sumou. Poistenie rizika straty zamestnania nie je štandardným typom pripoistenia k rizikovému životnému poisteniu. V rámci životného poistenia si však môžeme poistiť aj riziko čiastočnej invalidity, čo zas naopak nie je možné pri žiadnom ponúkaní produktu z portfólia poistenia úverov. Pre naše skúmanie sme sa zaoberali len typmi poistenia, ktoré neobsahovali investičnú alebo kapitálovú zložku.

Základnou zložkou rizikového životného poistenia je poistenie rizika smrti, ktorá môže byť spôsobená napr. úrazom, chorobou alebo autonehodou, avšak nesmie byť spôsobená úmyselne (napr. samovražda). K hlavnej zložke poistenia je možné si formou pripoistenia dokúpiť viaceré doplnkové riziká. V rámci skúmania tohto poistenia sme sa zaoberali kategóriou rovnakých rizík, ako pri poistení schopnosti splácať úver.

Klient uzatvára poistnú zmluvu priamo s poisťovňou buď cez jej vlastných agentúrnych pracovníkov, alebo môže využiť služby iných finančných agentov v rámci ich sprostredkovateľskej činnosti. V prípade poistnej udalosti poistné plnenie vypláca poisťovňa priamo poistenému klientovi alebo nim určenej oprávnenej osobe. V prípade úmrtia klienta, ktorý za života neurčil v poistnej zmluve oprávnenú osobu, poistné plnenie sa stáva predmetom dedičského konania ako zanechaný majetok po poručiťovi.

Tabuľka 7 Poistné produkty pre rizikové životné poistenie

Poist'ovňa	Názov produktu	Poistné riziko		
		Smrť (klesajúca poistná suma)	Invalidita čiastočná a plná (klesajúca poistná suma)	Dlhodobá práceneschopnosť (kompenzácia od 1. dňa PN)
Allianz	Šťastný život	✓	✓	✓
ČSOB	Vital	✓	✓	✓
Generali	La Vita	✓	✓	✓
Komunálna p.	Provital Partner	✓	✓	✓
Kooperativa	Profi komplet	✓	–	✓
Metlife	TrendLife	✓	✓	✓
NN	NN Partner	✓	✓	✓
Uniqa	UNIQÁT Risk	✓	✓	✓
Wüstenrot	W dobrom život	✓	✓	✓
YOUPLUS	RŽP 4U	✓	✓	✓

Zdroj: vlastné spracovanie

Tabuľka 7 obsahuje prehľad vybraných poisťovní, ktoré poskytujú produkt rizikového životného poistenia s klesajúcou poistnou sumou. Poisťovňa Kooperativa neponúka možnosť poistiť oba typy invalidity klesajúcou poistnou sumou, v ponuke má len kombináciu klesajúcej a pevnej poistnej sumy. Komunálna poisťovňa má stanovený maximálny limit 50 000 EUR pre poistenie oboch typov invalidity súčasne pri klesajúcej poistnej sume. Z týchto dôvodov boli tieto dve poisťovne vylúčené z ďalšieho vyhodnotenia. Do porovnania bola zaradená aj ponuka relatívne novej poisťovne na slovenskom trhu YOUPLUS, ktorá nemá vlastnú sieť pobočiek ani svojich poradcov, ale funguje čisto len na sprostredkovateľskom princípe.

3.3.2 Modelové príklady

Medzi základné faktory, ktoré ovplyvňujú celkovú výšku poistného pri rizikovom životnom poistení, patria:

1. poistná suma, rozsah poistného krytia a poistná doba,
2. vstupný vek poisteného, jeho povolanie vykonávané športové aktivity,
3. čistý mesačný príjem (pre pripoistenie dlhodobej PN),
4. frekvencia platenia poistného.

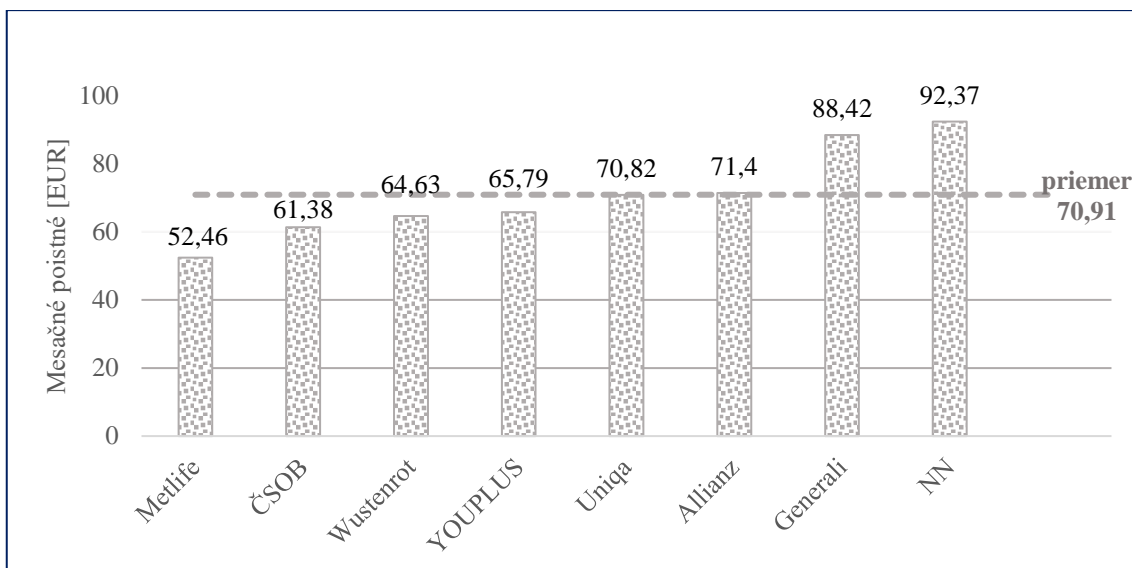
V rámci nášho skúmania sme porovnávali medzi jednotlivými poisťovňami dva balíky poistenia rizík, ktoré sme si nadefinovali obdobne ako pri poistení úveru. Základný balík sme si stanovili ako kombináciu rizika smrti, čiastočnej a plnej invalidity. Do komplexného balíka sme pridali aj poistenie rizika dlhodobej práceneschopnosti (poistné plnenie 20 EUR / deň od 1.dňa PN). Opäť sme využili dva modelové varianty, ktorých parametre sú uvedené v Tabuľke 8.

Tabuľka 8 Modelové varianty pre rizikové životné poistenie

	Variant A	Variant B
Výška poistnej sumy	120 000 €	100 000 €
Poistné krytie	100 %	100 %
Vstupný vek	38 rokov	38 rokov
Poistná doba	25 rokov	25 rokov
Počet poistených osôb	1	2

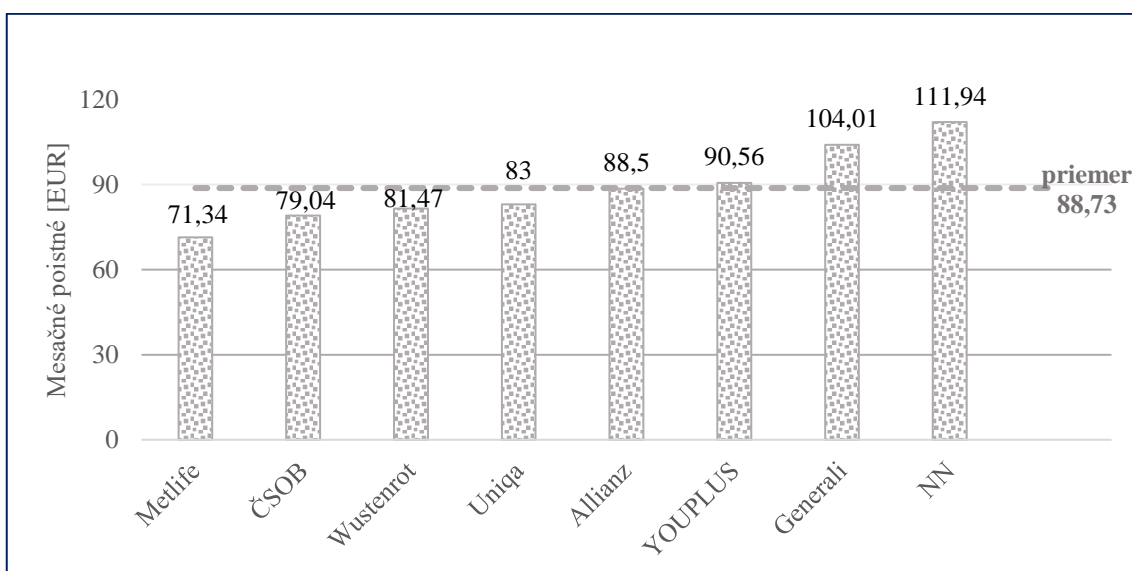
Zdroj: vlastné spracovanie

Modelovanie rizikového životného poistenia je oveľa zložitejšie ako pri poistení úveru. Každá poisťovňa ponúka navyše zľavu z poistného pri výbere doplnkových pripoistení. Z toho dôvodu sme v rámci nášho modelu do oboch balíkov pridali jeden typ pripoistenia, a to konkrétne oslobodenie od platenia poistného v prípade plnej invalidity poisteného. Cena tohto poistenia sa pohybuje v priemere od 1 do 2 EUR mesačne, pričom v konečnom vyjadrení nám ušetrí na výslednom celkovom predpise mesačného poistného väčšiu sumu ako je jej samotná cena. Pri poistení dvoch osôb je možné získať od poisťovne ďalšiu dodatočnú zľavu. V našom modeli sme však žiadnu konkrétnu zľavu pre druhú poistenú osobu nekalkulovali, nakoľko nie všetci zástupcovia hodnotených poisťovní vedeli presne uviesť výšku možnej zľavy (iný prístup ako v prípade poistenia nehnuteľnosti). Viaceré poisťovne ponúkajú aj špeciálne poistné balíky určené pre klientov s hypotékou. Takéto špeciálne ponuky obsahujú viaceré pripoistenia, resp. extra služby pre klienta. Preto sú v konečnom dôsledku aj drahšie oproti nášmu modelu individuálne vyskladaného balíka životného poistenia.



Graf 9 Rizikové životné poistenie, variant A (1 osoba), základný poisťný balík

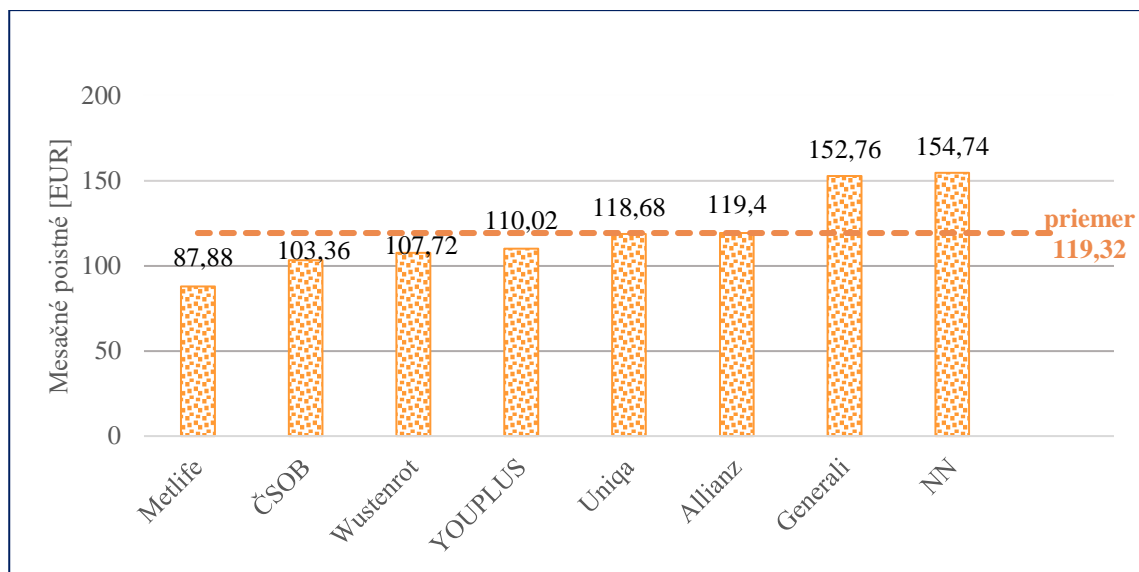
Zdroj: vlastné spracovanie



Graf 10 Rizikové životné poistenie, variant A (1 osoba), komplexný poisťný balík

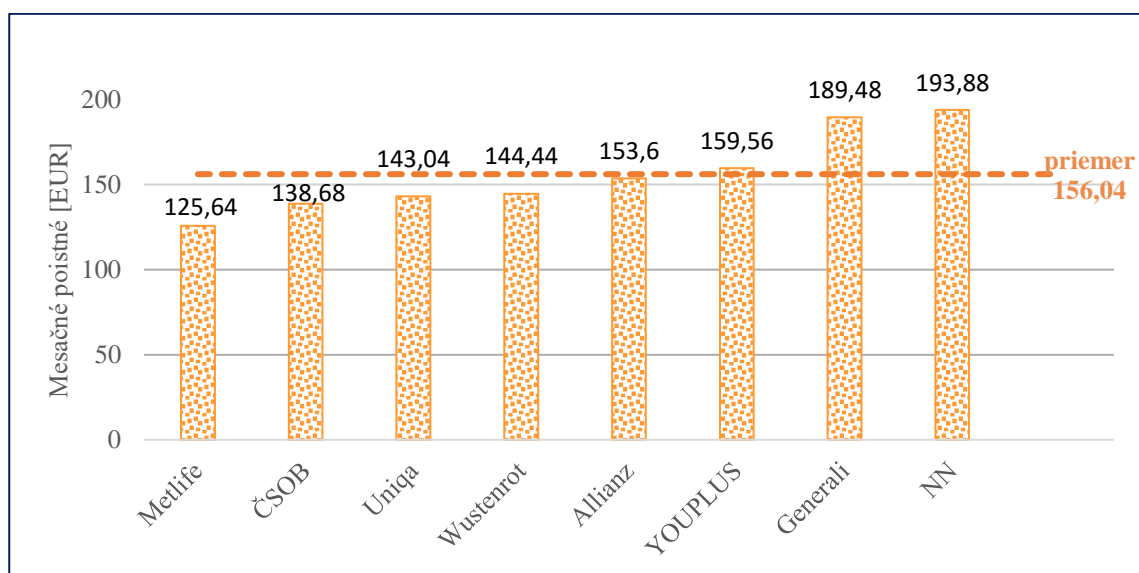
Zdroj: vlastné spracovanie

Grafy 9 a 10 zobrazujú mesačného sumy poisťného pre rizikové životné poistenie pre 1 osobu (variant A). Pri základnom balíku je priemerná suma poisťného 70,91 EUR, pri komplexnom balíku 88,73 EUR, čo je o 25,1 % viac. V oboch prípadoch ako najlacnejší variant pre klienta vychádza ponuka od poisťovne Metlife. Naopak najdrahšou možnosťou je poistenie od NN poisťovne. Rozdiel v sume medzi základným a komplexným poistením predstavuje cena poistenia dlhodobej práceneschopnosti.



Graf 11 Rizikové životné poistenie, variant B (2 osoby) základný poistný balík

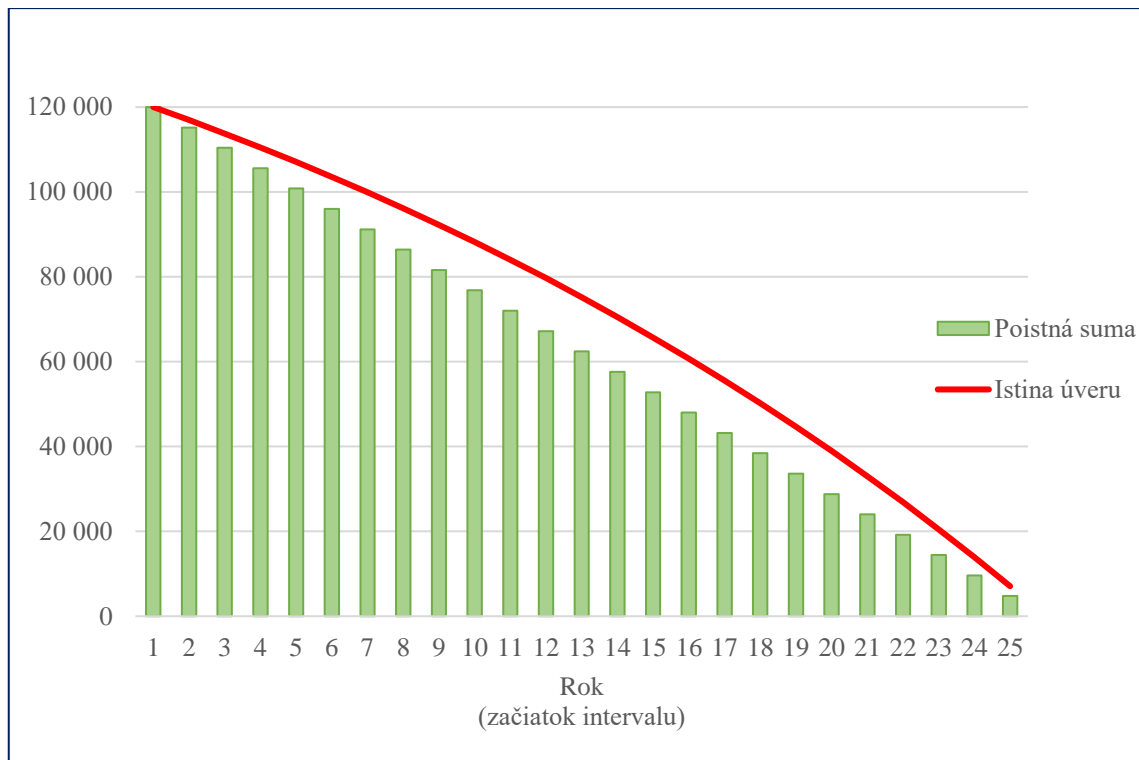
Zdroj: vlastné spracovanie



Graf 12 Rizikové životné poistenie, variant B (2 osoby), komplexný poistný balík

Zdroj: vlastné spracovanie

Grafy 11 a 12 vyjadrujú náklady na uzatvorenie rizikového poistenia pre 2 osoby (variant B) pre jednotlivé poistné balíky. Priemerná výška mesačného poistného pre komplexný balík je o 30,7 % vyššia ako pre základný balík. Analogicky ako v prípade variantu A je najlacnejšou voľbou pre klienta poistný produkt od poisťovne Metlife, naopak najdrahšou alternatívou je produkt z portfólia poisťovne NN.



Graf 13 Závislosť medzi klesajúcou poistnou sumou a klesajúcou istinou úveru

Zdroj: vlastné spracovanie

Je potrebné upozorniť na veľmi dôležitú a zásadnú skutočnosť vyplývajúcu z charakteru poistenia s klesajúcou poistnou sumou, ktorá môže zásadným spôsobom ovplyvniť rozhodnutie klienta uzatvoriť takéto poistenie. Na Grafe 13 je vidieť priebeh zmeny výšky poistnej sumy a zostatku istiny poskytnutého úveru v čase. Pri simulácii sme vychádzali z modelového variantu A. Poistná suma klesá uplynutím každého poistného roka lineárnym spôsobom. Avšak umorovanie istiny poskytnutého úveru prebieha pomalšie. V prípade vzniku poistnej udalosti tak suma poistného plnenia nebude postačovať na úhradu nesplatenej časti istiny poskytnutého úveru. Tento rozdiel je vždy väčší na začiatku obdobia konkrétneho poistného roka, ku konci daného poistného roka sa znižuje.

3.4 Zhodnotenie

V rámci poistenia nehnuteľnosti je dôležité si vybrať taký poistný variant, ktorý bude kryť čo najširšie spektrum poistných rizík. Keďže nehnuteľnosť si klient nekupuje každý deň, treba myslieť na jej poistnú ochranu nielen z dôvodu vinkulácie v prospech banky, ale najmä z osobných dôvodov. Poistné je najvýhodnejšie platiť v ročnej periodicite. Dôležitou súčasťou každého poistenia sú výluky z poistenia. Klient by sa mal vo vlastnom záujme dôsledne oboznámiť so všetkými poistnými podmienkami, vrátane výluk z poistenia. Medzi najčastejšie nedostatky zo strany poistených klientov sú neplatné povinné zákonom stanovené technické prehliadky a revízie, akými sú napríklad revízia elektroinštalácie či revízia bleskozvodu. Potom v prípade požiaru nehnuteľnosti z dôvodu uvedených technických nedostatkov poisťovňa pristupuje ku kráteniu príp. až k nevyplateniu poistného plnenia.

V prípade poistenia úveru si záujemca o poistenie musí najskôr sám zvážiť, voči akým rizikám sa chce chrániť. Riziko smrti a invalidity by malo byť vždy zahrnuté v jeho preferenciách, pretože keď nastane poistná udalosť z týchto príčin, klient (resp. jeho rodina ako pozostalí) trvalo stráca doterajší pravidelný príjem. Strata zamestnania alebo dlhšie trvajúca práceneschopnosť (napr. pri zlomení nohy) nepredstavujú také závažné riziko. Predpokladá sa že práceneschopnosť časom pominie, rovnako tak status nezamestnaného človeka. Počas oboch období klient neostáva úplne bez pravidelného príjmu, keďže má nárok na dávku v nezamestnanosti či poberá nemocenské dávky. Preto si musí každý klient zvážiť, aké poistenie za aké poistné je pre neho výhodné.

Záver

Hlavným cieľom tejto práce bolo porovnanie a vyhodnotenie možností poistenia hypotekárnych úverov. Skúmanými oblasťami boli poistenie nehnuteľného majetku, poistenie schopnosti splácať úver ponúkané priamo bankou a rizikové životné poistenie ponúkané prostredníctvom poisťovne.

V prvej kapitole sme sa zamerali na teoretické poznatky ohľadom poistenia a úverov zabezpečených záložným právom na nehnuteľnosť, základnú terminológiu a legislatívne náležitosti. V druhej kapitole sme si stanovili hlavný cieľ nášho skúmania. V tretej kapitole, ako analytickej časti, sme najskôr porovnávali a modelovali jednotlivé poistné produkty na vybraných modelových variantoch. Modelovanie sme nastavili na dva najtypickejšie príklady zo Slovenského prostredia, a to kúpu bytu formou hypotéky pre jednotlivca a kúpu rodinného domu pre dvojicu. Na záver tretej kapitoly sme zhrnuli naše odporúčania a poukázali na možné úskalia pri výbere toho správneho a adekvátneho poistného produktu určeného pre klienta s hypotekárnym úverom.

Každý klient je svojím spôsobom jedinečný, má svoje osobné preferencie, svoje paradigmy. Preto je potrebné, aby zodpovední pracovníci z odboru bankovníctva a poisťovníctva vždy dobre počúvali jeho požiadavkám a snažili sa ich pochopiť. Aby bol na prvom mieste práve klient, a nie úverový či poistný obchod.

Zoznam použitej literatúry

ČEJKOVÁ, V., MARTINOVIČOVÁ, D., NEČAS, S. *Poistný trh – teória i prax*. 1. vyd. Bratislava : Iura Edition, 2011. 222 s. ISBN 978-80-8078-399-0.

DRUGDOVÁ, Barbora. *Neživotné poistenie*. 1. vyd. Bratislava : ŠEVT, 2020. 210 s. ISBN 978-80-8106-074-8.

HORVÁTOVÁ, Eva. *Bankovníctvo*. Žilina : GEORG, 2009. 268 s. ISBN 978-80-89401-03-1.

KAFKOVÁ, Eva a kol. *Základy poisťovníctva*. Bratislava : EKONÓM, 2012. 244 s. ISBN 978-80-225-3363-8.

SIVÁK, Rudolf a kol. *Financie*. 2. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2019. 436 s. ISBN 978-80-7598-533-0.

TKÁČOVÁ, Dana a kol. *Finančné trhy a bankovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2017. 310 s. ISBN 978-80-7552-528-4.

ONDRUŠKA, Tomáš a kol. *Riadenie rizík a poisťovníctvo*. 1. vyd. Praha : Wolters Kluwer, 2022. 396 s. ISBN 978-80-7676-402-6.

Právne predpisy a smernice

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zákon č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Prílohy

Príloha 1 Vzor potvrdenia o vinkulácii poistenia (Všeobecná úverová banka)



VÚB, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava 25
Obch. reg.: Okresný súd Bratislava 1
Oddiel: Sa, Vložka č. 341/B, IČO: 31320155, vub.sk

Potvrdenie o prijatí oznámenia o zriadení záložného práva a vinkulácii poistenia

Na základe žiadosti

.....
(Titul, meno a priezvisko, RČ, adresa poistníka)

zo dňa, potvrdzujeme v súlade s §151mc Občianskeho zákonníka prijatie oznámenia o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti(iam) poistenej(ných) poistnou zmluvou č./návrhom poistnej zmluvy č.:

Súčasne potvrdzujeme vinkuláciu poistného plnenia v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava vo výške Eur.

Podľa vyššie uvedenej poistnej zmluvy má poistenie charakter poistenia nehnuteľného majetku na poistnú sumu Eur.

Predmetom poistenia je nehnuteľnosť, nachádzajúca sa podľa listu vlastníctva č., v katastrálnom území na parcele č.

..... súpisné číslo, ktorá je predmetom záložného práva v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., ako záložného veriteľa.

Nehnuteľnosť je poistená proti živelným a iným nebezpečenstvám, ktoré sú dojednané v poistnej zmluve. V poistnej zmluve dojednaná poistná suma je hornou hranicou poistného plnenia poisťovateľa. Plnenie poisťovateľa vo výške poistnej sumy je spojené so vznikom totálnej škody.

Poistné je uhrádzané v intervaloch vo výške Eur.

Vinkulácia je časovo obmedzená do dňa vyrovnania finančných záväzkov dlžníka voči Všeobecnej úverovej banke, a. s., vyplývajúcich z úverovej zmluvy reg. č.

Na základe súhlasu, udeleného klientom, sa zaväzujeme, že počas trvania vinkulácie Vám budeme poskytovať informácie, týkajúce sa vyššie uvedenej poistnej zmluvy, a to najmä informácie o vzniku poistnej udalosti do 10 dní, od nahlásenia poistnej udalosti, o neplatení poistného, zmenách v poistnej zmluve a zániku vyššie uvedenej poistnej zmluvy.

Súčasne sa zaväzujeme, že v prípade vzniku poistnej udalosti poukážeme poistnú sumu na účet Všeobecnej úverovej banky, a.s., IBAN **SK63 0200 0000 0011 9698 7058**, pokiaľ prevýši sumu Eur.

V prípade splatenia úveru a vzniku preplatku žiadame tento poukázať do 15 dní na účet, IBAN

V dňa

.....
podpis a pečiatka poisťovne

VÚB je členom skupiny **INTESA** **SNIPAOLO**

Informatívny rozpis poistného krytia TrendLife

+20%
BONUS

Projekciu vypracoval: [redacted] tel. + [redacted] e-mail: [redacted]@topagency.sk

1. POISTENÝ	
Meno:	Peter Jantošík Povolanie: administratívny pracovník; informátor v doprave
Vstupný vek:	38 Šport:
Navýšenie z ocenenia: ¹	Motocykle: Nie

POISTNÍK
Poistník je rovnaký ako 1. Poistený

ZÁKLADNÉ POISTENIE PRE 1. POISTENÉHO	POISTNÁ DOBA v rokoch	POISTNÁ SUMA v €	BONUSOV Á POISTNÁ SUMA ²	CELKOVÁ POISTNÁ SUMA V €	ZLAVA	MESAČNÉ POISTNÉ PO ZĽAVE v €
Smrť s konštantnou poistnou sumou - TDV	25	3 000,00				1,30

DOPLNKOVÉ POISTENIA	POISTNÁ DOBA v rokoch	POISTNÁ SUMA v €	BONUSOV Á POISTNÁ SUMA ²	CELKOVÁ POISTNÁ SUMA V €	ZLAVA	MESAČNÉ POISTNÉ PO ZĽAVE v €
1. POISTENÝ						
Pracovná neschopnosť - PN - sadzba do 65 rokov, 28/365 dní ³	25	20,00	4,00	24,00	25 %	18,88
Úverová asistencia - UA - Smrť / Invalidita od 41% ⁴	25	100 000,00			30 %, 8 %	42,58

Oslobodenia od platenia poistného	POISTNÁ DOBA v rokoch	POISTNÁ SUMA v €	BONUSOV Á POISTNÁ SUMA ²	CELKOVÁ POISTNÁ SUMA V €	ZLAVA	MESAČNÉ POISTNÉ PO ZĽAVE v €
Oslobodenie od platenia poistného - W - Riziková skupina 1	22					0,06

Celkové ročné poistné	1 142,29
Celková ročná zľava	388,40
Celkové ročné poistné po zľave	753,89
Celkové mesačné poistné po zľave	62,82

NAVYŠENIE Z OCENENIA = navýšenie poistného na základe ocenenia rizikovosti poisteného (povolanie, športová a zaujmová činnosť, zdravotný stav).

- ² Bezplatne Vám navýšime poistné sumy doplnkových poistení (pre poistenie úrazu a choroby) o vyššie uvedené bonusové poistné sumy počas celej doby trvania poistenia, ak si uzatvoríte poistnú zmluvu počas trvania kampane.
- ³ Pracovná neschopnosť z dôvodu choroby alebo úrazu (PN) - Nárok na poistné plnenie z poistenia PN vzniká v zmysle platných poistných podmienok; za predpokladu, že poistená osoba počas PN poberá náhradu príjmu od zamestnávateľa alebo nemocenské dávky od Sociálnej poisťovne..
- ⁴ V prípade poistnej udalosti sa vyplatí oprávneným osobám poistná suma platná pre daný rok poistenia podľa Tabuľky 1

Príloha 3 Vzor zdravotného dotazníka pre rizikové životné poistenie (poisťovňa NN)



NN Životná poisťovňa, a.s.



Dotazník o zdravotnom stave pred lekársnym vyšetrením

1 Klient

Meno _____ Priezvisko _____ Pohlavie Muž Žena

Titul pred menom _____ Titul za menom _____ Dátum narodenia _____ Rodné číslo/IČO _____

Trvalý pobyt/Sídlo (ulica, číslo) _____ PSC _____ Obec, štát _____

2 Zdravotné údaje Klienta

Uvedte meno a adresu (mesto) lekára, u ktorého máte vedenú zdravotnú kartu _____ Telefón _____

Dátum a dôvod posledného vyšetrenia u lekára (za posledných 5 rokov) _____

Výška (cm) _____ Hmotnosť (kg) _____ Ste ľavák? Áno Nie Máte dioptrie väčšie ako +/-8? Áno Nie

3 Zdravotný dotazník

	Poistený	áno	nie
1. Konzumujete alkoholické nápoje? Ak áno, uveďte priemernú spotrebu.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2. Bola Vám niekedy odporučená alebo ste sa podrobili liečbe alebo vyšetreniu pre nadmerné užívanie alkoholu alebo z dôvodu inej závislosti?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
3. Fajčíte alebo ste fajčili, či používate alebo ste používali akúkoľvek formu tabaku alebo nikotínu v predchádzajúcich 12 mesiacoch? Ak áno, uveďte typ a priemernú dennú spotrebu.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
4. Ste alebo boli ste uznaný invalidným s poklesom schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť, prípadne je Váš zdravotný stav z tohto dôvodu aktuálne v procese posudzovania?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
5. Trpíte akýmkoľvek telesným postihnutím, vrodenou vývojovou vadou (napr. detská mozgová obrna, svalová dystrofia, amputácie, hydrocefalus, vrodené vývojové vady srdca a pod.) alebo ste utrpeli úraz s trvalými následkami?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
6. V predchádzajúcich 5 rokoch Vám boli diagnostikované alebo ste sa v tomto období liečili alebo sa aktuálne liečite na:			
A. ochorenia dýchacieho systému (napr. astma, chronický zápal priedušiek a pľúc, sťažené dýchanie, kašeľ trvajúci viac ako 2 mesiace, tuberkulóza, chronická obštrukčná choroba pľúc, spánkové apnoe a iné) alebo Vám bol v priebehu posledných 3 mesiacov diagnostikovaný SARS-CoV-2 alebo ste mali symptómy, ktoré tejto diagnóze nasvedčovali (napr. pretrvávajúci kašeľ, horúčka, zvýšená teplota)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
B. ochorenia trávacieho systému (napr. vredové a zápalové ochorenia pažeráka, žalúdka, dvanástnika, čriev, konečníka, ochorenia pečene, pankreasu a žlčníka, Crohnova choroba, Ulcerózna kolitída a iné)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
C. ochorenia mozgu a nervového systému (napr. závrate, migrény, poruchy vedomia, epilepsia, Skleróza multiplex, ochrnutie a iné)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
D. duševné ochorenia (napr. depresia, demencia, nervové zrútenie, chronická únava, úzkostné stavy, poruchy príjmu potravy a iné) alebo ste sa pokúsili o samovraždu ?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
E. ochorenia pohybového aparátu (napr. choroby kostí, kĺbov, svalov, šliach a väzov, choroby chrbtice, reumatizmus, artritída, artróza a iné) alebo ste utrpeli úraz, ktorý zanechal trvalé následky?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
F. ochorenia močovo-pohlavného systému alebo gynekologické ochorenia (napr. ochorenia obličiek, močových ciest, prostaty, prsníkov, vaječníkov, vajcovodov, maternice, močové kamene, zápaly a iné)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
G. ochorenia kože (napr. psoriáza, zápaly, dysplastické névy a iné), infekčné ochorenia (napr. encefalitída, borelióza, mononukleóza, žltáčka okrem typu A, a iné) a ochorenia očí a uší (napr. slepota, glaukóm, katarakta, nedoslýchavosť a iné)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
H. akékoľvek odchýlky v krvi alebo v moči , ktorých dôvod nebol v predchádzajúcich otázkach uvedený a ktoré vyžadujú ďalšie testy, vyšetrenia alebo liečbu (napr. zvýšená hladina cukru, zvýšené lipidy alebo pečenevé enzýmy)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

NN Životná poisťovňa, a.s., Jesenského 4/C, 811 02 Bratislava, Slovenská republika, Tel.: 0850 111 464, E-mail: klient@nn.sk.
 Webové sídlo: www.nn.sk, IČO: 35 691 999, DIČ: SK 2020861557. Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 1095/B (ďalej len „Poisťovateľ“). IBAN kód: SK901100000002626726777, Swift kód: TATRKBX

Dotazník je vyhotovený v dvoch rovnopisoch; rovnopis 1 – Poisťovateľ, rovnopis 2 – Klient

Strana 1 z 2

zp_dzsnv_22_07_01

3 Zdravotný dotazník (pokračovanie)

	Poistený	áno	nie
7. V predchádzajúcich 10 rokoch Vám boli diagnostikované alebo ste sa v tomto období liečili alebo sa aktuálne liečite na:			
A. ochorenia srdca a ciev (napr. vysoký krvný tlak, angina pectoris, poruchy srdcového rytmu, ochorenia chlopní, bolesti na hrudníku, infarkt, ischemická choroba srdca, cievna mozgová príhoda , tranzitórne ischemické ataky, kŕčové žily a iné)?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
B. zhubné nádorové ochorenia (rakovina), leukémia , lymfóm alebo nezhubné nádorové ochorenia (napr. cysty, myómy, polypy, adenómy a iné) alebo hrčky/výrastky, krvácajúce miesta na koži, bolestivé miesta a útvary meniace farbu alebo veľkosť?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
C. akákoľvek forma chronickej choroby ako napríklad cukrovka, ochorenia štítnej žľazy, hormonálne poruchy, hepatitída, HIV, zlyhanie obličiek, Dna, ochorenia krvi a lymfatických uzlín alebo akékoľvek iné ochorenie alebo poškodenie zdravia, ktoré vyžaduje pravidelnú návštevu lekára?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
8. Mal viac ako jeden z Vašich priamych rodinných príslušníkov (rodičia, brat, sestra) pred dovŕšením veku 60 rokov diagnostikovanú akúkoľvek chorobu srdca, infarkt, mozgovú mŕtvicu, onkologické ochorenie, Sklerózu multiplex, Huntingtonovu chorobu, polycystickú chorobu obličiek, polypózu hrubého čreva alebo akúkoľvek inú dedičnú chorobu?	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

Ak ste na ktorúkoľvek z otázok Zdravotného dotazníka odpovedali áno, nižšie uvedte číslo otázky a všetky podrobnosti týkajúce sa kladnej odpovede (napr. dátum diagnostikovania choroby, opis choroby, príčiny choroby, výsledky liečby, užívané lieky a ich dávkovanie). Ak sa odvolávate na prílohy, označte to v časti **"Prípojené prílohy a doplnenia"**. Prílohu priložte k tomuto dotazníku.

Ako prílohu tiež priložte: prepúšťacie správy z hospitalizácie alebo operácie, výsledky histologických vyšetrení. Ak Vám bola priznaná invalidita, je potrebné predložiť rozhodnutie Sociálnej poisťovne spolu s lekárskej posudkom, na základe ktorého bol invalidný dôchodok priznaný. V prípade tehotenstva je potrebné priložiť kópiu materskej knižky so záznamami o pravidelných kontrolách a ak došlo k pôrodu počas uplynulých 6 týždňov, je potrebné predložiť správu z pôrodnice (v prípade cisárskeho rezu aj správu staršieho dáta).

Prípojené prílohy a doplnenia

Počet príloh

Klient podpisom tohto dokumentu vyhlasuje a potvrdzuje, že všetky informácie, ktoré uviedol v tomto dokumente sú úplné a pravdivé a berie na vedomie, že akýkoľvek nepravdivý alebo neúplný údaj môže mať vplyv na priebeh poistenia alebo jeho trvanie v zmysle všeobecných alebo osobitných poisťovacích podmienok.

Klient podpisom tohto dokumentu vyhlasuje a potvrdzuje, že zjavuje mlčanlivosť všetkých súčasných aj minulých ošetrovateľov a vyšetrujúcich lekárov, zdravotné zariadenia a organizácie spravujúce sociálne poistenia a ohľadom poskytnutia údajov súvisiacich so zdravotným stavom, predošlými a terajšími chorobami, úrazmi, prípadne úmrtím poisťovateľovi, pokiaľ tieto údaje sú pre poisťovateľa potrebné k posúdeniu rizika alebo nárokov na poisťovné plnenie.

Klient, resp. v mene Klienta jeho zástupca výslovne žiada, aby NN Životná poisťovňa, a.s. ako prevádzkovateľ osobných údajov spracovávala jeho osobné údaje uvedené v tomto Dotazníku o zdravotnom stave pred lekárskej vyšetrením a ďalšie poskytnuté informácie o zdravotnom stave (ďalej len ako „osobné údaje“) pre účely vykonania opatrení prijatých pred uzatvorením poisťovnej zmluvy v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len ako „Nariadenie GDPR“) a zároveň z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti poisťovateľa v zmysle § 78 zákona č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve v platnom znení (ďalej len ako „zákon o poisťovníctve“) v spojení s § 78 ods. 5 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení alebo podľa osobitných predpisov v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. c) Nariadenia GDPR. Klient, resp. v mene Klienta jeho zástupca berie na vedomie, že NN Životná poisťovňa, a.s., osobné údaje uchováva v prípade uzatvorenia poisťovnej zmluvy po dobu trvania zmluvného vzťahu a dobu nevyhnutne potrebnú na plnenie práv a povinností NN Životnej poisťovne, a.s. vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu, zákona o poisťovníctve a/alebo osobitných predpisov, a to aj na dobu 10 rokov po skončení platnosti poisťovnej zmluvy alebo po dobu 1 roka od dátumu podpisu tohto Dotazníka o zdravotnom stave pred lekárskej vyšetrením v prípade, ak k uzatvoreniu poisťovnej zmluvy nedôjde. Poskytnutie osobných údajov je dobrovoľné avšak nevyhnutné pre vykonanie opatrení prijatých pred uzatvorením poisťovnej zmluvy. Ďalšie informácie o spracovaní osobných údajov sú zverejnené na webovej stránke www.nn.sk a sú uvedené v poisťovnej zmluve.

V Dňa

Podpis Klienta

(v prípade maloletého podpis jeho zákonného zástupcu)

Podpis vyšetrujúceho lekára

zp_DZSNV_22_07_01

Príloha 4 Vzor finančného dotazníka pre rizikové životné poistenie (Komunálna poisť.)

KOMUNÁLNA poisťovňa, a. s. Vienna Insurance Group

Štefánikova 17, 811 05 Bratislava
IČO: 31 595 545, DIČ: 2021097089, IČ DPH: SK7020000746
Spoločnosť je členom skupiny registrovanej pre DPH, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3345/B



FINANČNÝ DOTAZNÍK K POISTNEJ ZMLUVE

Č. [REDACTED]

(Dotazník sa týka údajov osoby, ktorá má byť poistená. Jej údaje budú použité výhradne pre potreby poisťovne.)

A. Všeobecné údaje

Poistený: **Peter Jánošík** Dátum narodenia: [REDACTED] **1985** Rodné číslo: [REDACTED]
Povolanie: **Administratíva** Oblasť podnikania:
Adresa:
Poistník (vyplní sa, ak je iný ako poistený):

B. Dôvody poistenia

Účel poistenia: Osobné zabezpečenie Zabezpečenie pôžičky Iné dôvody

Doteraz dojednané poistenia (uvedte názov spoločnosti, druh poistenia a výšku poistnej sumy):
.....
.....

Iné, práve dojednávané návrhy na poistenie (uvedte názov spoločnosti, druh poistenia a výšku poistnej sumy):
.....
.....

Údaje o príjmoch*

* označte jednu z uvedených možností

Uvedte výšku Vášho ročného hrubého príjmu z pracovnej činnosti, resp. výšku zisku z Vašej činnosti za posledné 2 roky, ak ste samostatne zárobkovo činný:

- nemám vlastný príjem 16 600,01 EUR – 24 900 EUR/ročne
 do 8 300 EUR /ročne 24 900,01 EUR – 41 500 EUR/ročne
 8 300,01 EUR – 16 600 EUR/ročne od 41 500,01 EUR/ročne

C. Poistenie úveru (resp. inej pôžičky, záruky na pôžičku)

Dôvod pôžičky:
Poskytovateľ pôžičky:
Výška pôžičky: Doba splácania:
Spôsob splácania: Výška ročnej splátky pôžičky:
V prospech koho bude poistné plnenie vinkulované?
Máte ešte aj ďalšie pôžičky? Ak áno, uvedte aké:

Čestne prehlasujem, že vyššie uvedený dotazník bol vyplnený pravdivo a úplne. Som si vedomý(á), že neúplné či nepravdivé odpovede môžu mať za následok odmietnutie plnenia alebo odstúpenie od zmluvy zo strany poisťovateľa.

.....
miesto, dátum

.....
podpis poistníka

.....
podpis poisteného (zák. zástupcu)