Dôvodová správa

Všeobecná časť

Hypotekárne bankovníctvo bolo v Slovenskej republike upravené novelou zákona o bankách v roku 1997. Pri začatí poskytovania prvých hypotekárnych úverov v rokoch   
1997 – 1998 sa úroková sadzba pohybovala okolo 20 % p.a. a bola pre väčšinu záujemcov neakceptovateľná. Oživenie na trhu hypotekárnych úverov nastalo v roku 1999, keď sa zaviedol systém bonifikácie hypotekárnych úverov formou štátneho príspevku. Od zavedenia tejto nepriamej podpory štátu v oblasti bytovej politiky došlo k rýchlemu rastu objemu poskytovaných hypotekárnych úverov so štátnym príspevkom pre fyzické osoby. Negatívnym znakom tohto systému z pohľadu verejných výdavkov boli geometrickým radom narastajúce nároky na štátny príspevok zo štátneho rozpočtu. Z tohto dôvodu sa od 1. júla 2003 zmenila viazanosť výšky štátneho príspevku z fixnej na pohyblivú, určenú každoročne v zákone o štátnom rozpočte. Vplyvom tejto zmeny počet hypotekárnych zmlúv s nárokom na štátny príspevok postupne klesol z 50 tis. na konci roka 2004 na 24 tis. v roku 2010.

V rámci analýzy vývoja hypotekárnych úverov v posledných rokoch boli identifikované nasledujúce javy v oblasti hypotekárneho bankovníctva:

* štátna bonifikácia tzv. „starých“ hypotekárnych úverov je príliš vysoká a celkové ročné výdavky na štátne príspevky k hypotekárnym úverom predstavujú až 60 % zo štátnej podpory,
* klasické hypotekárne úvery na Slovensku patria medzi najdrahšie v celej eurozóne,
* vyjednávacia pozícia klientov pri stanovovaní novej úrokovej sadzby je príliš slabá,
* klasické hypotekárne úvery sú „vytláčané“ inými úvermi na nehnuteľnosti.

Na základe týchto zistení boli vypracované návrhy na zmeny v systéme financovania podpory bývania v SR, ktoré boli schválené uznesením vlády SR č. 170 z 9. marca 2011. Z bodu B.2. tohto uznesenia vyplynula Ministerstvu financií SR úloha predložiť návrh legislatívnych úprav týkajúcich sa financovania podpory bývania. Niektoré návrhy boli zapracované do novely zákona o bankách a sú účinné od 1. apríla 2011. Ďalšia časť návrhov riešenia súčasného stavu pri poskytovaní hypotekárnych úverov je súčasťou predkladanej novely zákona o bankách a ich cieľom je:

* *Zvýšiť transparentnosť stanovovania novej úrokovej sadzby, ako aj po uplynutí termínu fixácie úrokovej sadzby*.
* *Vyjadrovať úrokovú sadzbu ako súčet základnej úrokovej sadzby hypotekárnej banky a hrubej marže hypotekárnej banky.*

Týmito opatreniami klienti získajú prehľad o zložkách úrokovej sadzby (základná úroková sadzba banky a hrubá marža banky) hypotekárneho úveru a umožní im to lepšie porovnávanie hypotekárnych produktov. Nakoľko tieto údaje budú mať k dispozícii pred podpisom zmluvy o hypotekárnom úvere, ako aj pri všetkých ďalších termínoch refixácie alebo zmien úrokovej sadzby, budú mať viac informácií pri vyjednávaní o zmluvných podmienkach. Takisto im to pomôže v prípade, ak sa rozhodnú pre splatenie už poskytnutého hypotekárneho úveru novým, výhodnejším úverom v inej banke.

* *Zrovnoprávniť podmienky pri poskytovaní hypotekárnych úverov a iných úverov na nehnuteľnosti, čo sa týka náležitostí zmluvy, ako aj povinností informovať klienta pri ukončení doby fixácie úrokovej sadzby a zmenách úrokovej sadzby.*

Keďže klasické hypotekárne úvery sú „vytláčané“ inými úvermi na nehnuteľnosti, do zákona bola pridaná povinnosť, aby banky a pobočky zahraničných bánk aj pri úveroch pre fyzické osoby nepodnikateľov, ktoré sú zabezpečené záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, boli povinné uvádzať údaje o zložkách úrokovej sadzby pred podpisom zmluvy, ako aj pri každej ďalšej zmene úrokovej sadzby. Takisto sa týchto úverov bude týkať aj možnosť bezodplatne predčasne splatiť hypotekárny úver pri uplynutí doby fixácie úrokovej sadzby pri hypotekárnych úveroch s fixnou úrokovou sadzbou alebo pri zmene úrokovej sadzby pri úveroch s variabilnou úrokovou sadzbou.

* *Umožniť poberateľom hypotekárnych úverov s pevnou výškou štátneho príspevku poskytnutých pred 1. júlom 2003 preniesť si štátny príspevok v pôvodnej výške na novú zmluvu o hypotekárnom úvere pri splnení určitých podmienok.*

Týmto návrhom sa zvýši mobilita klientov, čo napomôže znižovaniu úrokových sadzieb aj pri hypotekárnych úveroch s fixným štátnym príspevkom. Zároveň tento krok môže znížiť výdavky štátneho rozpočtu na bonifikáciu „starých“ hypotekárnych úverov, nakoľko pri nižšej úrokovej sadzbe pri zachovaní percentuálnej výšky štátneho príspevku bude tento štátny príspevok v peňažnej forme nižší.

* *Zvýšiť transparentnosť stanovovania úrokovej sadzby aj pri hypotekárnych úveroch poskytnutých pred účinnosťou tejto novely*

Tento krok umožní klientom, ktorí už splácajú úver, získať viac informácií a tým zlepšiť ich vyjednávaciu pozíciu pri stanovovaní novej úrokovej sadzby. Zároveň im to môže napomôcť pri rozhodovaní splatiť starý hypotekárny úver novým výhodnejším úverom s nižšími nákladmi, čo pozitívne ovplyvní rodinný rozpočet klienta.

Návrh novely zákona o bankách predpokladá pozitívny finančný vplyv na rozpočet verejnej správy a pozitívny vplyv na informatizáciu spoločnosti. Návrh novely zákona bude mať čiastočne negatívny vplyv na podnikateľské prostredie a na druhej strane čiastočne pozitívne sociálne vplyvy. Návrh novely zákona o bankách nebude mať vplyv na životné prostredie.

Návrh novely zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a inými zákonmi Slovenskej republiky a medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná.