Dôvodová správa

**Osobitná časť**

**K Čl. I**

K bodu 1

Novo doplneným § 36a sa navrhuje, aby sa ustanovenia o náležitostiach zmluvy, o transparentnej úrokovej sadzbe hypotekárneho úveru, o zákaze požadovania úhrady úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením, ako aj ustanovenia o oznamovacej povinnosti bánk vzťahovali aj na úvery zabezpečené záložným právom k tuzemskej nehnuteľnosti, ktoré banky a pobočky zahraničných bánk poskytujú fyzickým osobám, nepodnikateľom. Týmto krokom sa dosiahne porovnateľnosť podmienok pre klientov bánk.

K bodu 2

V § 75 ods. 4 písm. b) sa upravuje náležitosť zmluvy o hypotekárnom úvere, čím sa zabezpečí povinnosť pre hypotekárnu banku stanoviť v zmluve o hypotekárnom úvere dohodnutú úrokovú sadzbu transparentne. Navrhuje sa, aby sa úroková sadzba uvádzala ako súčet dvoch zložiek, a to základnej úrokovej sadzby hypotekárnej banky a hrubej marže hypotekárnej banky. Zároveň sa definujú na účely zákona o bankách pojmy platná základná úroková sadzba hypotekárnej banky a hrubá marža hypotekárnej banky.

K bodu 3

Zákonom o bankách sa zakazuje hypotekárnej banke požadovať od klienta úhradu úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením hypotekárneho úveru na podnet klienta, a to len vtedy, ak k predčasnému splateniu hypotekárneho úveru dôjde v súvislosti s uplynutím doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru s fixnou úrokovou sadzbou alebo v súvislosti so zmenou úrokovej sadzby hypotekárneho úveru pri hypotekárnom úvere s variabilnou úrokovou sadzbou. V iných prípadoch sa hypotekárna banka môže s klientom v zmluve o hypotekárnom úvere dohodnúť na podmienkach prípadného predčasného splatenia hypotekárneho úveru na podnet klienta v súlade s § 75 ods. 4 písm. g) zákona o bankách. Zároveň sa navrhuje, aby mala hypotekárna banka povinnosť bezodplatne oznámiť klientovi termín uplynutia doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru najneskôr dva mesiace pred uplynutím tejto doby a v súvislosti so zavedením transparentnej úrokovej sadzby, aj povinnosť oznámiť klientovi nielen termín vykonania zmeny úrokovej sadzby hypotekárneho úveru, ale aj aktuálnu výšku základnej úrokovej sadzby a výšku hrubej marže na nasledujúce úrokové obdobie, a to najneskôr dva mesiace pred vykonaním a začatím uplatňovania tejto zmeny.

K bodu 4

Novým odsekom 9 v § 75 sa navrhuje, aby každá hypotekárna banka na svojej internetovej stránke zverejňovala výšku svojej základnej úrokovej sadzby, ktorá zohľadňuje mieru nákladov banky na financovanie hypotekárnych úverov. Klienti tak budú môcť na internetových stránkach bánk nájsť informácie o aktuálnej výške základnej úrokovej sadby, ako aj jej historický časový vývoj.

K bodu 5

Novým odsekom 6 v § 84 sa navrhuje, aby sa štátny príspevok poskytnutý na hypotekárny úver čerpal len do výšky aktuálnej úrokovej sadzby tohto úveru, ak bude táto nižšia, ako je priznaná výška štátneho príspevku.

K bodu 6

Prechodnými ustanoveniami v § 122o sa navrhuje umožniť poberateľovi hypotekárneho úveru preniesť si štátny príspevok, ktorý mu bol poskytnutý podľa zákona o bankách účinného pred 1. júlom 2003 na pôvodný hypotekárny úver, aj na iný hypotekárny úver, poskytnutý hypotekárnou bankou od 1. januára 2012, ktorým splatí zostatkovú istinu pôvodného hypotekárneho úveru. Pričom musia byť splnené dve podmienky, a to že úroková sadzba „nového“ hypotekárneho úveru bude nižšia ako úroková sadzba pôvodného hypotekárneho úveru a doba splatnosti „nového“ hypotekárneho úveru nebude presahovať alebo bude kratšia ako doba do splatnosti (zostávajúca doba splatnosti pôvodného hypotekárneho úveru) pôvodného hypotekárneho úveru. V súčinnosti s doplnením § 84 o odsek 6 sa navrhuje, aby sa čerpal štátny príspevok poskytnutý na „nový“ hypotekárny úver len do výšky aktuálnej úrokovej sadzby tohto úveru, ak bude táto nižšia, ako je priznaná výška štátneho príspevku.

Zároveň sa navrhuje v odseku 3, aby sa ustanovenie § 75 ods. 6 druhej vety, účinné od 1. januára 2012, týkajúce sa zákazu žiadať od klienta úhradu akýchkoľvek poplatkov, ktoré súvisia s predčasným splatením hypotekárneho úveru, ak k nemu dôjde pri refixácii úrokovej sadzby pri hypotekárnom úvere s fixnou úrokovou sadzbou alebo pri zmene úrokovej sadzby pri úveroch s variabilnou úrokovou sadzbou, uplatňovalo pri najbližšom uplynutí doby fixácie úrokovej sadzby hypotekárneho úveru alebo pri najbližšej zmene úrokovej sadzby hypotekárneho úveru. Vzhľadom na účinnosť zákona a vzhľadom na dvojmesačnú lehotu informovania klienta pred vykonaním zmien v súvislosti s refixáciou alebo zmenou úrokovej sadzby sa ustanovenie o oznamovacích povinnostiach hypotekárnej banky prvýkrát použije 15. marca 2012. Z uvedeného vyplýva, že zákaz požadovania úhrady úrokov, poplatkov alebo iných nákladov v súvislosti s predčasným splatením hypotekárneho úveru od klienta sa bude uplatňovať aj na zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorené pred 1. januárom 2012, avšak až pri refixácii alebo zmene úrokovej sadzby po účinnosti zákona. Takisto to bude i pri oznamovacej povinnosti banky informovať klienta dva kalendárne mesiace pred vykonaním zmeny úrokovej sadzby, tzn. tento zákon sa bude uplatňovať na zmluvy o hypotekárnom úvere uzatvorené pred 1. januárom 2012, avšak až pri refixácii alebo zmene úrokovej sadzby uskutočnenej po účinnosti zákona.

**K Čl. II**

Účinnosť zákona sa navrhuje od 1. januára 2012.

Schválené vládou Slovenskej republiky dňa 8. júna 2011.

**Iveta R a d i č o v á**, v. r.

predsedníčka vlády

Slovenskej republiky

**Ivan M i k l o š,** v. r.

podpredseda vlády a minister financií

Slovenskej republiky