

(Návrh)

OPATRENIE
Národnej banky Slovenska
ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa
splácať úver na bývanie

Národná banka Slovenska po prerokovaní s Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 8 ods. 18 písm. a) až d) a f) zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) ustanovuje:

§ 1

Predmet úpravy

Toto opatrenie sa vzťahuje na veriteľa podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona, ktorým sa upravujú

- a) podrobnosti týkajúce sa ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie,
- b) zohľadnenie možného navýšenia úrokovej sadzby,
- c) určenie, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,
- d) požiadavky na predkladanie dokladov a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,
- e) limit na lehotu splatnosti úveru na bývanie,
- f) podrobnosti týkajúce sa spôsobu a podmienok splácania úveru na bývanie,
- g) limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie,
- h) podmienky oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie.

§ 2

Metodika na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Ukazovateľ schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie (ďalej len „ukazovateľ“) sa vypočíta ako podiel celkovej výšky výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa podľa odseku 3 k celkovej výške príjmu spotrebiteľa podľa odseku 4 zníženej o celkovú výšku nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa podľa odseku 5. Všetky položky výpočtu ukazovateľa sú prepočítané na obdobie jedného mesiaca.

(2) Limit ukazovateľa vypočítaného podľa odseku 1 nemôže prekročiť hodnotu 1.

(3) Celková výška výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa sa na účely odseku 1 určí ako súčet výšky

- a) splátky poskytovaného úveru na bývanie podľa § 8 ods. 4 písm. c) zákona pri zohľadnení odseku 9 a podľa § 3 a

b) peňažných záväzkov znižujúcich príjem spotrebiteľa § 8 ods. 4 písm. d) zákona pri zohľadnení odseku 10.

(4) Celkovou výškou príjmov spotrebiteľa sa rozumie aritmetický priemer pravidelne sa opakujúcich čistých skutočných príjmov spotrebiteľa najmenej za obdobie bezprostredne predchádzajúcich šiestich mesiacov pred posúdením schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(5) Celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely odseku 1 určí ako suma nákladov vrátane nákladov na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť¹⁾ podľa § 8 ods. 4 písm. b) zákona (ďalej len „náklady“).

(6) Preukázateľnými nákladmi sa rozumejú pravidelne opakujúce sa náklady najmä na

- a) bývanie a služby rovnakého druhu pre nehnuteľnosť, ktorú bude spotrebiteľ užívať na bývanie (napríklad voda, elektrina, plyn alebo podobné náklady),
- b) lieky a zdravotnícke pomôcky,
- c) dopravu,
- d) telekomunikačné služby.

(7) Pri výpočte ukazovateľa sa zohľadní aj možné zvýšenie preukázateľných nákladov podľa odseku 6 písm. a), ak spotrebiteľ bude užívať nehnuteľnosť nadobúdanú z peňažných prostriedkov poskytnutých úverom na bývanie.

(8) Výška nákladov podľa odseku 6 sa skúma veriteľom, pričom sa zohľadňujú preukázateľné náklady. Ak spotrebiteľ nepreukáže preukázateľné náklady podľa odseku 6, celková výška nákladov sa určí, minimálne vo výške sumy životného minima spotrebiteľa²⁾ vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť¹⁾, navýšeného o 20 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom spotrebiteľa a vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť.

(9) Na účely § 8 ods. 4 písm. c) zákona pri úveroch na bývanie s fixnou úrokovou sadzbou pri výpočte ukazovateľa sa použije najvyššia splátka úveru na bývanie, ak sú tieto splátky určené v rozdielnej výške.

(10) Na účely § 8 ods. 4 písm. d) zákona pri úveroch na bývanie so zostávajúcou splatnosťou prevyšujúcou osem rokov, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba,³⁾ ktoré už boli poskytnuté a ktoré nebudú poskytnutím aktuálne poskytovaného úveru na bývanie vyplatené, sa výška peňažného záväzku znižujúca príjem spotrebiteľa započíta ako vyššia z týchto dvoch hodnôt

- a) aktuálna splátka úveru na bývanie,
- b) splátka úveru na bývanie za predpokladu úrokovej sadzby najmenej o dva percentuálne body vyššej ako je aktuálne poskytovaná úroková sadzba a maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa § 6; alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá číselnej hodnote zostatkovej dobe úveru vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

¹⁾ Zákon č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²⁾ Zákon č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³⁾ § 2 ods. 1 písm. j) zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

(11) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu⁴⁾ sa na účely výpočtu ukazovateľa podľa odseku 10 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu⁵⁾ a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje veriteľ podľa osobitného predpisu pri⁶⁾ hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu.⁴⁾

(12) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba počas celej lehoty splatnosti úveru a ktorých zostávajúca doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje 10 rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 10 a 11 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálna úroková sadzba tohto úveru.

(13) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej miery počas celej doby splatnosti úveru na bývanie nižšie ako dva percentuálne body, použije sa na účely výpočtu podľa odsekov 10 až 12 táto hodnota.

(14) Pri úveroch na bývanie podľa § 6 odsekov 2 až 4 výška úrokovej sadzby, ktorá je výsledkom predpokladaného navýšenia úrokovej sadzby podľa odsekov 10 až 13, nepresahuje 6 %.

(15) Na účely § 8 ods. 4 písm. d) zákona sa zahrňa do výpočtu aj suma vo výške najmenej 3 % schválených povolených prečerpaní alebo limitov kreditných kariet spotrebiteľa.

§ 3

Požiadavky na predkladanie dokladov o príjmoch a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa

(1) Na účely dokladovania príjmu spotrebiteľa sa internými zdrojmi informácií o príjme spotrebiteľa rozumejú informácie z platobného účtu⁷⁾ spotrebiteľa vedeného u veriteľa, ktorý je bankou, zahraničnou bankou alebo pobočkou zahraničnej banky.

(2) Na účely dokladovania príjmu spotrebiteľa sa za externé zdroje informácií o príjme spotrebiteľa považuje najmä

- a) potvrdenie o príjme spotrebiteľa od zamestnávateľa nie staršie ako tri mesiace,
- b) výpis z platobného účtu spotrebiteľa⁶⁾, ktorý nie je vedený u veriteľa a na ktorý je pravidelne poukazovaný príjem spotrebiteľa,
- c) pracovná zmluva v znení neskorších dodatkov, ktorá obsahuje informáciu o výške príjmu spotrebiteľa,
- d) daňové priznanie k dani z príjmov, a súčasne doklad preukazujúci príjmy spotrebiteľa v období medzi podaním posledného daňového priznania a posúdením schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie, alebo
- e) potvrdenie o výške príjmu spotrebiteľa podľa osobitného predpisu⁸⁾ nie staršie ako tri mesiace.

(3) Čestné vyhlásenie spotrebiteľa o výške príjmu sa nepovažuje za dostatočný spôsob preukazovania príjmu spotrebiteľa.

(4) Ak spotrebiteľom je zamestnanec, údaje o príjme spotrebiteľa sa overia prostredníctvom

⁴⁾ § 85a zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁵⁾ § 85a odsek 2 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁶⁾ § 85a odsek 3 písm. b) zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁷⁾ § 2 ods. 9 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov, zákon č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

údajov poskytnutých podľa osobitného predpisu.⁹⁾ Ak nie je možné overenie podľa prvej vety, údaje o príjme spotrebiteľa sa overia u jeho zamestnávateľa.

§ 4

Zohľadnenie možného dopadu navýšenia úrokovej sadzby pre schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba³⁾ počas celej lehoty splatnosti úveru sa vo výpočte ukazovateľa zohľadní možné navýšenie úrokovej sadzby podľa odsekov 2 až 8.

(2) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba³⁾ počas celej lehoty splatnosti úveru sa vo výpočte ukazovateľa použije suma vyššej splátky úveru na bývanie z týchto splátok

- a) zmluvne dohodnutá výška splátky úveru na bývanie,
- b) výška splátky úveru na bývanie vychádzajúca z predpokladu úrokovej sadzby najmenej o dva percentuálne body vyššej ako je aktuálne poskytovaná úroková sadzba a maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa § 6.

(3) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu⁴⁾ sa na účely výpočtu ukazovateľa podľa odseku 2 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu⁵⁾ a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje veriteľ podľa osobitného predpisu⁶⁾ pri hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu.⁴⁾

(4) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba počas celej lehoty splatnosti úveru a ktorých zostávajúca doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje 10 rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 2 a 3 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálna úroková sadzba tohto úveru.

(5) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej miery počas celej doby splatnosti úveru na bývanie nižšie ako dva percentuálne body, použije sa na účely výpočtu podľa odsekov 2 až 4 táto hodnota.

(6) Pri úveroch na bývanie podľa § 6 odsekov 2 až 4 výška úrokovej sadzby, ktorá je výsledkom predpokladaného navýšenia úrokovej sadzby podľa odsekov 2 až 5, nepresahuje 6 %.

(7) Ak je pri posudzovaní schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie predpoklad, že počas splatnosti úveru na bývanie spotrebiteľovi vznikne nárok na poberanie dôchodku,¹⁰⁾ táto skutočnosť sa zohľadní buď na účely predpokladu maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa odseku 2 písm. b) alebo na účely predpokladu zníženia príjmu.

§ 5

Výrazné navýšenie celkovej výšky úveru na bývanie a výrazné prevyšovanie súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie

(1) Na účely § 8 ods. 1, 8 a 19 zákona sa výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie rozumie navýšenie presahujúce nižšiu z hodnôt

- a) 2000 eur alebo

⁹⁾ § 170 odsek 2 zákona č. 461/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov alebo § 20 zákona č. 276/1993 Z. z. o Poistovní Ministerstva vnútra Slovenskej republiky a o financovaní zdravotného poistenia v znení neskorších predpisov.

¹⁰⁾ Zákon č. 461/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

b) 5 % zostávajúcej výšky úveru na bývanie.

(2) Na účely § 8 ods. 1, 8 a 14 zákona sa výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov rozumie prevyšovanie presahujúce nižšiu z hodnôt

a) 2000 eur alebo

b) 5 % súčtu zostávajúcich výšok refinancovaných alebo navýšených úverov na bývanie.

(3) Ak veriteľ podľa odsekov 1 a 2 opätovne refinancuje alebo navýši celkovú výšku úveru na bývanie v priebehu dvanástich mesiacov, ktorý predtým sám refinancoval alebo navýšil, podmienka pre výrazné navýšenie celkovej výšky úveru na bývanie alebo prevyšovanie súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie sa vyhodnocuje kumulatívne na ročnej báze.

§ 6

Limity na lehotu splatnosti úveru na bývanie

(1) Limit na maximálnu lehotu splatnosti úveru na bývanie zabezpečeného podľa odsekov 2 a 3 sa určí tak, aby lehota splatnosti týchto úverov na bývanie nepresahovala 30 rokov.

(2) Na účely tohto opatrenia sa rozumie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, na ktorú má byť zriadené záložné právo alebo iné zabezpečujúce právo týkajúce sa takejto nehnuteľnosti podľa odseku 3, nehnuteľnosť, ktorá je evidovaná v katastri nehnuteľností¹¹⁾ alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu a ktorá spĺňa nasledujúce podmienky

a) nehnuteľnosť je

1. byt alebo bytová budova podľa osobitného predpisu,¹²⁾ .

2. rozostavaná bytová budova evidovaná v katastri nehnuteľností alebo byt v rozostavanej bytovej budove ktorá má byť po dokončení bytom alebo rodinným domom,

3. stavebný pozemok,¹³⁾ a je určený podľa územného plánu obce na zastavanie nehnuteľnosťami určenými na bývanie alebo na ktorý je vydané územné rozhodnutie na umiestnenie nehnuteľnosti určenej na bývanie,

4. zastavaná plocha a nádvorie a ostatné časti pozemku tvoriace celok s nehnuteľnosťou podľa bodov 1 a 2, ku ktorým má vlastnícke právo rovnaká osoba ako k tejto nehnuteľnosti určenej na bývanie; týmto nie je dotknuté ustanovenie osobitného predpisu,¹⁴⁾

b) v čase posudzovania návrhu na poskytnutie úveru na bývanie je nehnuteľnosť ocenená podľa § 7 a 8,

c) nehnuteľnosť je predajná v celku a

d) existuje predpoklad, že nehnuteľnosť bude po celú dobu trvania úverového vzťahu pokrývať pohľadávku veriteľa, alebo časť pohľadávky zabezpečenú týmto druhom zabezpečenia.

(3) Úvery na bývanie podľa odseku 1 sú zabezpečené iným zabezpečujúcim právom alebo záložným právom k nehnuteľnosti určenej na bývanie týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti spĺňajúcej podmienky podľa odseku 4, pokiaľ je toto právo v prospech veriteľa zriadené na základe

¹¹⁾ Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

¹²⁾ § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

¹³⁾ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

¹⁴⁾ Čl. 125 nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 575/2013 z 26. júna 2013 o prudenciálnych požiadavkách na úverové inštitúcie a investičné spoločnosti a o zmene nariadenia (EÚ) č. 648/2012 (Ú. v. EÚ L 176, 27. júna 2013).

záložnej zmluvy a zapísané v katastri nehnuteľností¹⁰⁾ na prvom mieste alebo pokiaľ je v poradí záložných práv pred veriteľom zapísané iné záložné právo

- a) zriadené v prospech toho istého veriteľa,
- b) na zabezpečenie splnenia pohľadávok vyplývajúcich z prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa osobitného predpisu,¹⁵⁾
- c) zriadené v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania¹⁶⁾ alebo
- d) zriadené v prospech iného veriteľa, ktoré bude čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

(4) Limit na maximálnu splatnosť úveru na bývanie podľa osobitného predpisu,¹⁷⁾ ktorý nie je zabezpečený podľa odsekov 2 a 3, sa určí tak, aby

- a) splatnosť týchto úverov na bývanie nepresahovala 30 rokov,
- b) objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 20 rokov nepresahoval 20 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu¹⁷⁾ s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku a
- c) objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 25 rokov nepresahoval 10 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu¹⁷⁾ s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.

(5) Limit na maximálnu splatnosť úveru na bývanie, ktorý nie je zabezpečený podľa odsekov 2 a 3 a nespĺňa podmienky podľa odseku 4, sa určí tak, aby lehota splatnosti úveru na bývanie nepresahovala osem rokov.

§ 7

Limity pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie

(1) Ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie je pomer výšky zadĺženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie k hodnote zabezpečenia úveru na bývanie podľa odsekov 4 až 10 a nemôže prekročiť hodnotu 1.

(2) Objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa odseku 4, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,9, nemôže presiahnuť 10 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 odsek 2 a 3 okrem úverov podľa ods. 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.

(3) Objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa odseku 4, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 40 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 odsek 2 a 3 okrem úverov podľa ods. 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.

(4) Limit pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie podľa odsekov 1 až 3 sa nevzťahuje na úver na bývanie, ktorým sa splatí jeden existujúci úver alebo viac existujúcich úverov na bývanie (ďalej len „refinancovaný úver“), alebo ak ide o zmenu zmluvy spočívajúcej v navýšení výšky úveru

¹⁵⁾ § 15 až 18b a § 23 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

¹⁶⁾ Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

¹⁷⁾ § 7 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

na bývanie (ďalej len „navýšený úver“), ak v týchto situáciách výška poskytnutého úveru na bývanie neprevyšuje súčet zostávajúcich výšok refinancovaných úverov alebo navýšených úverov o nižšiu z hodnôt

a) 2000 eur alebo

b) 5 % súčtu zostávajúcich výšok refinancovaných alebo navýšených úverov na bývanie.

(5) Výška zadĺženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa určí ako súčet výšky úveru na bývanie, ktorý sa poskytuje, a zostatkovej hodnoty istiny všetkých úverov na bývanie poskytnutých spotrebiteľovi, a to bez ohľadu na dátum začiatku ich čerpania, ktoré sú zabezpečené záložným právom k tej istej nehnuteľnosti určenej na bývanie ako úver na bývanie, ktorý sa poskytuje.

(6) Výška celkového zadĺženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa zvyšuje o hodnotu tiarch už zapísaných v liste vlastníctva v katastri nehnuteľností v predchádzajúcom poradí podľa § 6 ods. 3 písm. a) a c) s výnimkou záložného práva zriadeného v prospech toho istého veriteľa, ktoré bude čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

(7) Ak je úver na bývanie úplne alebo čiastočne zabezpečený podľa osobitného predpisu¹⁸⁾ vkladom počas¹⁹⁾ celej lehoty splatnosti úveru na bývanie, tak výška celkového zadĺženia spotrebiteľa súvisiaca s úverom na bývanie sa môže znížiť o výšku tohto vkladu.

(8) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorá je predmetom kúpy, sa hodnota zabezpečenia určí ako najnižšia z hodnôt nehnuteľnosti určenej na bývanie, rovnajúca sa kúpnej cene, cene stanovenej znalcom a cene stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8. Ak nie je dostupná informácia o kúpnej cene k založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie alebo ak kúpna cena nezodpovedá trhovým podmienkam, napríklad z dôvodu dohody medzi spriaznenými osobami, neberie sa kúpna cena pre účely tohto odseku do úvahy.

(9) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou, ktorá je vo výstavbe, sa hodnota zabezpečenia určí ako nižšia z hodnoty nehnuteľnosti, zodpovedajúca odhadu budúcej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti po jej dokončení stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8 ods. 2 a cene nehnuteľnosti podľa zmluvy o financovaní výstavby nehnuteľnosti, pokiaľ je takáto zmluva k dispozícii.

(10) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie inou ako podľa odsekov 5 a 6 sa hodnota zabezpečenia určí ako hodnota nehnuteľnosti určená v súlade s interným ocenením podľa § 8 ods. 2 alebo v súlade s cenou stanovenou znalcom nie staršou ako tri roky.

(11) Pri stanovení hodnoty zabezpečenia sa zohľadňujú iba zabezpečenia úverov na bývanie určené v súlade s § 6 ods. 2 a 3. Hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie sa neznižuje o hodnotu tiarch už zapísaných v liste vlastníctva v katastri nehnuteľností v predchádzajúcom poradí podľa § 6 ods. 2 a 3.

(12) Ak je úver na bývanie zabezpečený viacerými nehnuteľnosťami, hodnota zabezpečenia sa vypočíta ako súčet hodnôt týchto nehnuteľností určených podľa odsekov 5 až 10.

(13) Pri určení hodnoty zabezpečenia sa nezohľadňujú úpravy vykonávané veriteľom v rámci jeho systému riadenia rizika. Ide najmä o poistenie straty v prípade odpredaja založenej nehnuteľnosti pri zlyhaní úverov na bývanie s vyššou hodnotou ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie.

¹⁸⁾ Čl. 197 a 198 nariadenia (EÚ) č. 575/2013.

¹⁹⁾ § 5 písm. a) zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 8**Podmienky interného oceňovania založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie**

(1) Na účely monitorovania hodnoty ukazovateľa zabezpečenia úveru na bývanie na aktuálnom portfóliu úverov na bývanie sa hodnota založenej nehnuteľnosti určenej na bývanie prehodnocuje interným oceňovateľom

- a) aspoň raz za tri roky,
- b) vždy keď dochádza k podstatným zmenám trhových podmienok alebo ak sú predpoklady, že hodnota nehnuteľnosti určenej na bývanie by mohla podstatne klesnúť v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami; prehodnotenie nehnuteľnosti určenej na bývanie sa vykoná v lehote jedného roka od vzniku podstatných zmien trhových podmienok alebo od vzniku uvedených predpokladov a
- c) po skolaudovaní nehnuteľnosti určenej na bývanie ak počas výstavby nehnuteľnosti nastala významná zmena oproti pôvodnému projektu.

(2) Interné ocenenie na účely § 7 odsekov 4 až 9 a prehodnotenie interného ocenenia podľa odseku 1 sa vykonáva

- a) expertným odhadom predajnej ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá sa by sa dosiahla pri predaji nehnuteľnosti za obvyklých podmienok,
- b) interným oceňovateľom, ktorý je
 1. nezávislý od procesu rozhodovania o poskytnutí úveru na bývanie,
 2. odborne kvalifikovaný na vykonanie interného ocenenia,
 3. zapísaný ako znalec v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v znaleckom odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností podľa osobitného predpisu²⁰⁾ alebo v obdobnom zozname príslušného štátu, ak ide o cudzinca, ktorý bude vykonávať ocenenie a prehodnocovanie interného ocenenia nehnuteľnosti určenej na bývanie v zahraničí,
 4. oprávnený vykonávať odhad hodnoty nehnuteľností určenej na bývanie a
- c) postupom zahrňajúcim monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti, identifikáciu nehnuteľnosti, ktorú je potrebné prehodnotiť a prehodnotenie nehnuteľností určenej na bývanie na účely odseku 1.

(3) V rámci postupu podľa odseku 2 písm. c) sa použije štatistická metóda, pričom podstatné zmeny odhadovanej predajnej ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie v porovnaní so všeobecnými trhovými cenami nehnuteľnosti určenej na bývanie sa preverujú interným oceňovateľom.

(4) Štatistická metóda sa použije na monitorovanie a identifikáciu nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorej ocenenie je potrebné prehodnotiť, ak sú preukázateľne splnené najmä tieto podmienky

- a) štatistický súbor obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie, ktoré sú uvedené v zmluvnej dokumentácii,
- b) štatistický súbor obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie iba jeden raz,
- c) štatistický súbor zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie vrátane troch rôznych charakteristík, ktoré sa považujú za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti,

²⁰⁾ Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- d) štatistický súbor obsahuje dostatočné množstvo a homogenitu informácií vo výberovej vzorke a
e) štatistický súbor obsahuje dostatočný časový rad informácií vo výberovej vzorke.

(5) Overenie presnosti expertného odhadu predajnej ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie podľa odseku 2 písm. a) sa vykoná porovnaním tohto odhadu s cenami nehnuteľnosti, za ktoré boli predané v dôsledku nesplácania úveru na bývanie.

(6) Pri spolupráci so znalcami sa uplatňuje obozretný prístup, a to najmä pri znalcoch, pri ktorých v minulosti boli zaznamenané podstatné rozdiely medzi cenami stanovenými týmito znalcami a predajnou cenou, alebo ocenením interného oceňovateľa.

§ 9

Prechodné ustanovenie

(1) Parameter podľa § 2 ods. 8 druhej vety sa pred 1. júlom 2017 uplatňuje tak, že celkovú výšku nákladov na účely § 2 odseku 5 určí veriteľ podľa prvej vety § 2 odseku 8, minimálne však vo výške sumy životného minima²⁾ spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť,¹⁾ navýšeného o 10 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom.

(2) Limit podľa § 7 ods. 3 sa pred 1. júlom 2017 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa odseku 4, pri ktorých ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie prekračuje hodnotu 0,8, nemôže presiahnuť 50 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 odsek 2 a 3 okrem úverov podľa ods. 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrtroku.

§ 10

Účinnosť

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 1. januára 2017.

podpisujúci v. r.