R E G I S T E R O P A T R E N Í

ročník 2016

www.slov-lex.sk

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

37

O P A T R E N I E

Národnej banky Slovenska

č. 10 z 13. decembra 2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(Oznámenie o vydaní opatrenia bolo publikované v Zbierke zákonov Slovenskej republiky pod číslom 373/2016Z. z.)

Národná banka Slovenska po prerokovaní s Ministerstvom financií Slovenskej republiky podľa § 8 ods. 16 písm. a) až c) a f) zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 299/2016 Z. z. (ďalej len „zákon“) ustanovuje:

§ 1
Predmet úpravy

Toto opatrenie sa vzťahuje na veriteľa podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona (ďalej len „veriteľ“) a upravuje podrobnosti o

a) metodike na výpočet ukazovateľa schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie,

b) zohľadnení možného nárastu úrokových sadzieb úveru na bývanie,

c) určení, čo sa rozumie výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie a výrazným prevyšovaním súčtu zostávajúcich výšok existujúcich úverov na bývanie,

d) požiadavkách na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa,

e) limite na lehotu splatnosti úveru na bývanie,

f) limite pre ukazovateľ zabezpečenia úveru na bývanie,

g) podmienkach 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 schopnosti splácať“) sa vypočíta ako podiel celkovej výšky výdavkov na peňažné záväzky spotrebiteľa podľa odseku 3 k celkovej výške príjmov 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 schopnosti splácať sú prepočítané na obdobie jedného mesiaca.

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

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

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

b) peňažných záväzkov znižujúcich príjem spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. d) zákona pri zohľadnení odsekov 7 až 12.

(4) Celkovou výškou príjmov spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. a) zákona sa rozumie aritmetický priemer pravidelne sa opakujúcich čistých skutočných príjmov spotrebiteľa spravidla za obdobie bezprostredne predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov pred posúdením schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie.

(5) Celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa podľa § 8 ods. 4 písm. b) zákona sa na účely odseku 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť [1]) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšenej o 20 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom[2]) spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(6) Na účely § 8 ods. 4 písm. c) zákona pri úveroch na bývanie s fixnou úrokovou sadzbou podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona sa pri výpočte ukazovateľa schopnosti splácať použije najvyššia splátka úveru na bývanie, ak sú tieto splátky určené v rozdielnej výške. Na účely prvej vety sa nezohľadní prvá splátka úveru na bývanie.

(7) 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 podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona, 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 vychádzajúca z predpokladu úrokovej sadzby najmenej o dva percentuálne body vyššej, ako je aktuálne zmluvne dohodnutá úroková sadzba vzťahujúca sa na tento úver a maximálnej lehoty splatnosti úveru na bývanie podľa § 6 ods. 1 prvej vety a § 6 odsekov 4 a 5; alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie minimálne o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá číselnej hodnote zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(8) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu[3]) sa na účely výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať podľa odseku 7 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu[4]) a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje

---

[1]) § 62 až 65 a 71 zákona 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]) § 85a zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[4]) § 85a ods. 2 zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

veriteľ podľa osobitného predpisu[5]) pri hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu;[4]) alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá trojnásobku číselnej hodnoty zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(9) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie a ktorých doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje desať rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 7 a 8 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálna úroková sadzba tohto úveru; alternatívne sa použije navýšenie splátky úveru na bývanie o percento, ktorého číselná hodnota zodpovedá polovici číselnej hodnoty zostatkovej doby úveru na bývanie vyjadrenej v kalendárnych rokoch.

(10) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej sadzby počas celej doby splatnosti úveru na bývanie nižšie ako dva percentuálne body, použije sa na účely výpočtu podľa odsekov 7 a 8 táto hodnota.

(11) Pri úveroch na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 výška úrokovej sadzby, ktorá je výsledkom predpokladaného navýšenia úrokovej sadzby podľa odsekov 7 až 10, nepresahuje 6 %.

(12) Na účely § 8 ods. 4 písm. d) zákona sa do výpočtu podľa odseku 3 písm. b) zahŕňa najmenej suma zodpovedajúca 3 % schválených povolených prečerpaní alebo limitov kreditných kariet spotrebiteľa.

§ 3
Požiadavky na predkladanie dokladov o príjmoch spotrebiteľa a overovanie údajov o príjmoch spotrebiteľa

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

(2) Na účely predkladania dokladov o príjmoch spotrebiteľa sa za externé zdroje informácií o príjme spotrebiteľa považujú najmä

a) potvrdenie o príjme spotrebiteľa od zamestnávateľa nie staršie ako tri mesiace,

b) výpis z platobného účtu spotrebiteľa,[6]) ktorý nie je vedený u veriteľa, a na ktorý je pravidelne poukazovaný príjem spotrebiteľa,

c) pracovná zmluva v znení neskorších dodatkov,

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 dávky spotrebiteľa podľa osobitných predpisov[7]) nie staršie ako tri mesiace.

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

---

[5]) § 85a ods. 3 písm. b) zákona č. 483/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[6]) § 2 ods. 9 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

[7]) Zákon č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

(4) Údaje o príjme spotrebiteľa podľa odseku 2 písm. a) až c) sa overujú u zamestnávateľa alebo prostredníctvom iných zdrojov nezávislých od spotrebiteľa.

§ 4
Zohľadnenie možného dopadu navýšenia úrokovej sadzby na schopnosť spotrebiteľa splácať úver na bývanie

(1) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie, sa vo výpočte ukazovateľa schopnosti splácať zohľadní možné navýšenie úrokovej sadzby podľa odsekov 2 až 7.

(2) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) zákona počas celej lehoty splatnosti úveru, sa vo výpočte ukazovateľa schopnosti splácať započíta vyššia z týchto dvoch hodnôt:

a) zmluvne dohodnutá splátka úveru na bývanie,

b) splátka 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 ods. 1 prvej vety a § 6 odsekov 4 a 5.

(3) Pri úveroch na bývanie podľa osobitného predpisu3) sa na účely výpočtu ukazovateľa schopnosti splácať podľa odseku 2 použije úroková sadzba bez zohľadnenia jej zníženia o hodnotu súčtu štátneho príspevku podľa osobitného predpisu4) a hodnoty, o ktorú úrokovú sadzbu znižuje veriteľ podľa osobitného predpisu5) pri hypotekárnych úveroch pre mladých podľa osobitného predpisu.4)

(4) Pri úveroch na bývanie, pri ktorých nie je určená fixná úroková sadzba podľa § 2 ods. 1 písm. j) počas celej lehoty splatnosti úveru na bývanie a ktorých doba fixácie úrokovej sadzby prevyšuje desať rokov, sa na účely výpočtu podľa odsekov 2 a 3 použije úroková sadzba najmenej o jeden percentuálny bod vyššia ako je aktuálne poskytovaná úroková sadzba tohto úveru.

(5) Ak je v zmluve o úvere na bývanie určené maximálne kumulatívne zvýšenie úrokovej sadzby 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 zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 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 starobného dôchodku,[8]) 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 17 zákona sa výrazným navýšením celkovej výšky úveru na bývanie rozumie navýšenie presahujúce nižšiu z hodnôt

a) 2000 eur,

---

[8]) § 65, 66 a 109 zákona 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,

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

(3) Ak veriteľ v priebehu dvanástich mesiacov opätovne refinancuje alebo navýši celkovú výšku úveru na bývanie podľa odsekov 1 a 2, 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 určuje tak, aby lehota splatnosti tohto úveru na bývanie nepresahovala 30 rokov. To neplatí, ak objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa odsekov 2 a 3, pri ktorých lehota splatnosti presahuje 30 rokov, neprekročí 10 % z celkového objemu nových úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa odsekov 2 a 3 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(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 nehnuteľností) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu a ktorá spĺňa tieto podmienky:

a) nehnuteľnosť je

1. byt, nehnuteľnosť svojou povahou určená na bývanie alebo bytová budova podľa osobitného predpisu,)
2. rozostavaná bytová budova evidovaná v katastri nehnuteľností 9) alebo byt v rozostavanej bytovej budove alebo nebytovej budove, ktorá má byť po dokončení bytom alebo rodinným domom,
3. stavebný pozemok) 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 a ostatné stavby tvoriace celok s nehnuteľnosťou podľa bodov 1 a 2; týmto nie je dotknuté ustanovenie osobitného predpisu,)

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

c) nehnuteľnosť je predajná vcelku,

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

(3) Úver na bývanie podľa odseku 1 je zabezpečený iným zabezpečujúcim právom alebo záložným právom k nehnuteľnosti určenej na bývanie týkajúcim sa takejto nehnuteľnosti spĺňajúcej podmienky podľa odseku 2, ak je toto právo v prospech veriteľa zriadené na základe záložnej zmluvy a zapísané v katastri nehnuteľností9) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu na prvom mieste alebo pokiaľ je v poradí záložných práv pred veriteľom zapísané iné

záložné právo zriadené

a) v prospech toho istého veriteľa,

b) na zabezpečenie splnenia pohľadávok vyplývajúcich z prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa osobitného predpisu,)

c) v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania) alebo

d) v prospech iného veriteľa, ktoré bude čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené.

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

a) splatnosť tohto úveru na bývanie nepresahovala 30 rokov,

b) celkový objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 20 rokov nepresahoval 20 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu15) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku a

c) celkový objem týchto úverov na bývanie so splatnosťou nad 25 rokov nepresahoval 10 % celkového objemu novoposkytovaných úverov na bývanie podľa osobitného predpisu15) s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(5) Limit na maximálnu splatnosť úveru na bývanie, ktorý nie je zabezpečený podľa odsekov 2 a 3 a nespĺňa podmienky podľa odseku 4, sa určuje 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 zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie podľa odsekov 5 až 7 k hodnote zabezpečenia úveru na bývanie podľa odsekov 8 až 13 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 ods. 2 a 3 okrem úverov podľa odseku 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(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 ods. 2 a 3 okrem úverov podľa odseku 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

(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 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,

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

(5) Výška zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa určuje 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 zadlženia spotrebiteľa súvisiaceho s úverom na bývanie sa zvyšuje o hodnotu tiarch už zapísaných na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností9) alebo v obdobnom registri podľa právneho poriadku iného štátu v predchádzajúcom poradí zriadených v prospech

a) toho istého veriteľa, ak nebudú čerpaním poskytovaného úveru na bývanie vyplatené a

b) Štátneho fondu rozvoja bývania.

(7) Výška celkového zadlženia spotrebiteľa súvisiaca s úverom na bývanie sa môže znížiť o výšku vkladu), ktorým je tento úver na bývanie úplne alebo čiastočne zabezpečený podľa osobitného predpisu) počas

a) celej lehoty splatnosti úveru na bývanie alebo

b) piatich rokov, ak hodnota tohto vkladu neprevyšuje 10 % výšky úveru na bývanie.

(8) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie, ktorá je predmetom kúpy, sa hodnota zabezpečenia určuje ako najnižšia z hodnôt nehnuteľnosti určenej na bývanie, rovnajúcich sa kúpnej cene, cene stanovenej znalcom a cene stanovenej na základe interného ocenenia podľa § 8 ods. 2. 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 na účely tohto odseku do úvahy.

(9) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou, ktorá je vo výstavbe, sa hodnota zabezpečenia určuje 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, ak je takáto zmluva k dispozícii.

(10) Pri zabezpečení úveru na bývanie nehnuteľnosťou určenou na bývanie inou ako podľa odsekov 8 a 9 sa hodnota zabezpečenia určuje 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 na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností9) v predchádzajúcom poradí podľa § 6 ods. 3.

(12) Ak je úver na bývanie zabezpečený viacerými nehnuteľnosťami, hodnota zabezpečenia sa vypočíta ako súčet hodnôt týchto nehnuteľností určených podľa odsekov 8 až 11.

(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.

§ 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,

c) po skolaudovaní nehnuteľnosti určenej na bývanie, ak počas výstavby nehnuteľnosti nastala významná zmena oproti pôvodnému projektu.

(2) Interné ocenenie na účely § 7 ods. 8 až 10 a prehodnotenie interného ocenenia podľa odseku 1 sa vykonáva

a) expertným odhadom interného oceňovateľa ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorá by sa dosiahla pri predaji nehnuteľnosti za obvyklých podmienok alebo

b) postupom zahŕňajúcim monitorovanie hodnoty nehnuteľnosti, identifikáciu nehnuteľnosti, ktorú je potrebné prehodnotiť a prehodnotenie nehnuteľnosti určenej na bývanie.

(3) Na účely tohto opatrenia sa interným oceňovateľom rozumie osoba, ktorá je

a) nezávislá od procesu rozhodovania o poskytnutí úveru na bývanie,

b) odborne kvalifikovaná na vykonanie interného ocenenia; za odborne kvalifikovanú osobu na vykonanie interného ocenenia sa považuje fyzická osoba s ukončeným vysokoškolským vzdelaním v odbore stavebníctva vrátane dvojročnej odbornej praxe,

c) oprávnená vykonávať odhad hodnoty nehnuteľností určenej na bývanie.

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

(5) Štatistická metóda sa použije na monitorovanie a identifikáciu nehnuteľnosti určenej na bývanie, ktorej ocenenie je potrebné prehodnotiť, ak štatistický súbor preukázateľne spĺňa najmä tieto podmienky:

a) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie, ktoré sú uvedené v zmluvnej dokumentácii,

b) obsahuje informácie o nehnuteľnostiach určených na bývanie iba jeden raz,

c) zohľadňuje hodnotu nehnuteľnosti určenej na bývanie vrátane troch rôznych charakteristík, ktoré sa považujú za významné z hľadiska ocenenia príslušnej nehnuteľnosti,

d) obsahuje dostatočné množstvo a rovnorodosť informácií vo výberovej vzorke a

e) obsahuje dostatočný časový rad informácií vo výberovej vzorke.

(6) Overenie presnosti expertného odhadu ceny nehnuteľnosti určenej na bývanie podľa odseku 2 písm. a) sa vykoná porovnaním tohto odhadu s cenou nehnuteľnosti, ktorá by sa dosiahla pri jej predaji za obvyklých podmienok.

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

(8) Ustanoveniami odsekov 1 až 7 nie sú dotknuté ustanovenia osobitného predpisu.12)

§ 9
Prechodné ustanovenia

(1) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. marca 2017 do 30. júna 2017 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 5 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom2) spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(2) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. júla 2017 do 31. decembra 2017 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 10 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom2) spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(3) Ustanovenie § 2 ods. 5 sa v období od 1. januára 2018 do 30. júna 2018 uplatňuje tak, že celková výška nákladov na zabezpečenie nevyhnutných podmienok na uspokojovanie základných životných potrieb spotrebiteľa sa na účely § 2 ods. 1 určuje najmenej vo výške sumy životného minima spotrebiteľa vrátane životného minima na osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inú osobu, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu, zvýšená o 15 % rozdielu medzi celkovou výškou príjmu spotrebiteľa a životným minimom2) spotrebiteľa vrátane životného minima osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť1) a ktorá žije so spotrebiteľom v spoločnej domácnosti alebo inej osoby, voči ktorej má spotrebiteľ vyživovaciu povinnosť určenú právoplatným rozhodnutím súdu.

(4) Limit podľa § 7 ods. 3 sa v období od 1. januára 2017 do 30. júna 2017 uplatňuje tak, že objem poskytnutých úverov na bývanie zabezpečených nehnuteľnosťou podľa § 6 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 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 ods. 2 a 3 okrem úverov na bývanie podľa § 7 ods. 4 s dátumom uzavretia zmluvy v tom istom kalendárnom štvrťroku.

§ 10
Účinnosť

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 1. januára 2017 okrem ustanovení § 2 ods. 4 až 12, § 3 ods. 2 písm. d) a § 5 ods. 3, ktoré nadobúdajú účinnosť 1. marca 2017.

Jozef Makúch v. r.
guvernér

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava,
tel.: 02 888 91 137, fax: 02/52442853, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.