

STANOVISKO REPUBLIKOVEJ ÚNIE ZAMESTNÁVATEĽOV

Návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Juraja ŠELIGU, Milana VETRÁKA, Gábora GRENDELA, Jany ŽITŇANSKEJ a Miroslava KOLLÁRA na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/LP/2023/348>

Materiál v pripomienkovom konaní do 16.06.2023

Stručný popis podstaty materiálu najmä jeho relevancie z pohľadu RÚZ

Materiál bol predložený do medzirezortného pripomienkového konania Ministerstvom financií SR

Cieľ a obsah návrhu

Cieľom predloženého poslaneckého návrhu je umožniť spotrebiteľom bezplatne raz za kalendárny mesiac požiadať o predčasné splatenie úveru na bývanie alebo jeho časti, ak kumulatívna výška predčasných splátok v kalendárnom roku nepresiahne 30 % istiny úveru počas kalendárneho roka. V súčasnosti platná právna úprava zakazuje veriteľovi požadovať od spotrebiteľa akýkoľvek poplatok, sankciu alebo náhradu nákladov, ak predčasné splatenie úveru na bývanie nepresiahne výšku 20 % istiny tohto úveru na bývanie v lehote jedného mesiaca pred dňom výročia uzavretia zmluvy o úvere na bývanie

Postoj RÚZ k materiálu

Cieľom predloženého poslaneckého návrhu je umožniť spotrebiteľom bezplatne raz za kalendárny mesiac požiadať o predčasné splatenie úveru na bývanie alebo jeho časti, ak kumulatívna výška predčasných splátok v kalendárnom roku nepresiahne 30 % istiny úveru počas kalendárneho roka. RÚZ navrhuje stiahnutie predloženého návrhu z legislatívneho procesu z nižšie uvedených dôvodov.

Pripomienky RÚZ k predkladanému materiálu

1. Všeobecná zásadná pripomienka k návrhu ako celku
RÚZ navrhuje stiahnuť novelu zákona z legislatívneho procesu

Odôvodnenie:

Máme za to, že už súčasná právna úprava umožňuje spotrebiteľovi dostatočne flexibilné predčasné splatenie úveru, resp. jeho časti formou mimoriadnej splátky bez akýchkoľvek nákladov, a to v súvislosti s uplynutím dohodnutej doby fixácie úroveňvej sadzby a zároveň takéto predčasné splatenie časti úveru, a to 1-krát ročne v lehote 1 mesiaca pred výročím uzavretia úverovej zmluvy, ktoré nepresiahne 20% istiny úveru, preto nám nová možnosť predčasných splatení nedáva zmysel. Aj keď teda nerozporujeme právo spotrebiteľa na predčasné splatenie úveru, tak máme za to, že uplatňovanie práva nemôže byť predsa na škodu druhej strany – veriteľa, resp. môže byť bezbrehé. Ide o to, že aj samotná regulácia na úrovni EU (Smernica 2014/17 o úveroch na bývanie) stanovuje, že veriteľ v takýchto prípadoch má nárok na spravodlivú a objektívne odôvodnenú náhradu možných nákladov priamo spojených s predčasným splatením úveru, pričom by malo ísť o spravodlivé a objektívne odôvodnené odškodnenie za prípadné náklady priamo spojené s predčasným splatením úveru, a to v súlade s vnútroštátnymi predpismi. Tak ako je uvádzané nižšie v argumentácii nesúhlasu, tak nakoľko ochrana práv spotrebiteľa je v podmienkach SR naozaj nadštandardná a teda vo svojej podstate ani len nezodpovedá požiadavkám EU, pričom ide táto úprava na úkor veriteľa.

Absentuje tiež úprava v prechodných ustanoveniach, ktorá by upravila súbeh práva spotrebiteľa pri súčasnom právnom stave a novom právnom stave od 1.9.2023. Konštatácia o aplikácii novej právnej úpravy nepostačuje, navrhované znenie prechodných ustanovení neprímerane zvýhodní tých spotrebiteľov, ktorí už v tomto roku predčasné splatenie časti istiny v zmysle existujúceho § 18 ods. 2 vykonali. Ak má byť právo predčasného splatenia limitované súčtom vykonaných splátok na báze kalendárneho roka, je zavedenie právnej úpravy od 1.9. bez ďalšej úpravy kontraproduktívne a nespravodlivé. Tým, že sa 30 % neviaže na moment výročia zmluvy, čo je ďalšia zmena,

tak hlavne pri úveroch na bývanie, pri ktorých zmluvy boli uzatvorené pred účinnosťou tejto novely, s tým, že v zmluvách sa premietlo pôvodné zákonné ustanovenie (20 % ku dňu výročia zmluvy).

Spotrebiteľia majú možnosť už dnes splatiť úver kedykoľvek, aj keď za regulovanej výšky nákladov nie bezodplatne. Spotrebiteľia majú možnosť už dnes splatiť 20 % výšky istiny bezodplatne ročne, alebo akúkoľvek časť alebo celý úver bezodplatne pri refixácii alebo zmene úrokovej sadzby.

Banka musí získať na financovanie hypoték dlhodobé zdroje (v zmysle platnej legislatívy a regulácie), a to najmä prostredníctvom tzv. krytých dlhopisov - Covered Bondov (v súčasnosti je objem vydaných Covered Bondov približne 13 mld. €). Pričom pri dnes vydaných krytých dlhopisoch neexistuje možnosť ich predčasného splatenia a nie je možné kryté dlhopisy s takouto opciou (možnosťou) umiestniť na trhu. Berúc do úvahy súčasnú hodnotu podielu úverov na vkladoch (Loan to Deposit Ratio) slovenského bankového sektora (aktuálne nad 100%) sa dá predpokladať, že financovanie hypoték cez kryté dlhopisy bude v budúcnosti ešte narastať.

Z pohľadu riadenia rizika likvidity a riadenia trhového rizika zavádza táto úprava ďalšiu opcionalitu, ktorú nie je možné zo strany banky efektívne zaistiť/hedgovať a zároveň bude pravdepodobne uvedené potrebné zohľadniť aj v cene/úročení produktu.

Pri súčasnom náraste úrokových sadzieb (US) je pravdepodobné, že klienti takúto možnosť budú využívať viac, čo môže mať výrazne vyšší dopad na „vysplácanie“ portfólia. Výšku vysplácania pritom môže výrazne ovplyvniť ako presne bude narátavaná suma predčasných splatení do úhrnnej sumy 30% istiny (viď bod vyššie).

Dôsledkom tohto návrhu môže byť zvýšenie US pre všetkých klientov (nielen tých ktorí možnosť predčasného splatenia využijú).

Uvedené riešenie je navyše technicky veľmi náročné (každomesačné sledovania a napočítavanie už splatených mimoriadnych splátok) a nie je možné ho zo strany bánk technicky zabezpečiť v tak krátkom časovom období. Z procesného hľadiska je pre veriteľa kľúčové správne evidovať a priradovať jednotlivé splátky úveru (a ich časti ako napríklad splátku istiny, splátku úroku, splátku poistenia, splátku poplatku, splátku omeškania) ich správne účelu, čo si pre uplatnenie možnosti zasielania mimoriadnych splátok kedykoľvek vyžiada dodatočné náklady na implementáciu a zmenu IT systémov. V prípade legislatívneho zakotvenia tejto možnosti ide o vynaloženie dodatočných a možno aj nemalých IT nákladov, pričom je potrebné mať na zreteli aj to, že v súvislosti s uplatnením práva na čiastočné predčasné splatenie dochádza k úprave podstatných náležitostí zmluvy, a teda musí sa uzatvárať dodatok s tým, že následne dochádza ešte aj k plneniam si iných informačných povinností banky (napr. zasiela sa splátkový plán v lehote dohodnutej v zmluve) a teda ak by sa toto malo diať na pravidelnej mesačnej báze, pričom však nie je pre uplatnenie tohto práva stanovený presný moment v mesiaci, tak nie je možné vylúčiť nesprávne informovanie spotrebiteľa napr. o výške novej mesačnej splátky a pod..

Zároveň u samotného spotrebiteľa môže dôjsť k vzniku neprehľadnosti o základných parametroch úveru. Ak si klient bude robiť mimoriadne splátky každý mesiac, tak banka mu musí umožniť výber alebo stanoviť či dôjde k buď k zníženiu splátky a ponechaniu konečnej splatnosti, alebo ponechaniu výšky splátky a upraveniu konečnej splatnosti. Klient tak nebude vedieť buď výšku splátky na nasledujúci mesiac, alebo svoju konečnú splatnosť hypotéky, ak túto výhodu bude využívať často. Mesačné vykonávanie mimoriadnych splátok úveru úplne potláča zmysel anuitného splácania úveru.

Splnenie termínu účinnosti zmien novely od 01.09.2023 je nereálne. Bankový sektor potrebuje na jednoduché úpravy svojich procesov a IT riešení aspoň 6 mesiacov odo dňa zverejnenia legislatívnej zmeny v zbierke zákonov. Takáto legislatívna zmena má však zásadný vplyv na procesy v bankách, metodiku postupu, IT systémy alebo zmluvnú dokumentáciu.

Súčasná možnosť slovenských spotrebiteľov sú aj v porovnaní s inými krajinami nadštandardné už dnes, nepovažujeme za efektívne prinútiť veriteľov investovať nemalé finančné prostriedky do úpravy procesov a IT riešení, najmä keď efekt môže priniesť (podľa nášho názoru) malej skupine spotrebiteľov (s nadpriemerne vysokými príjmami) dodatočnú možnosť pre skoršie splatenie úveru na bývanie.

Rovnako je v doložke vplyvov uvedené, že návrh nebude mať vplyv na podnikateľské prostredie – vplyv bude negatívny vo výške desiatok tisíc eur na jednu banku za zmenu metodiky, procesov a IT riešení evidencie úhrady pohľadávok.

Predkladaný návrh pravidelných mimoriadnych splátok, nad rámec štandardnej, môže viesť k nepochopeniu logiky splácania zo strany klientov a tým i prípadného rizika získania negatívneho záznamu v úverovom registri pri nesplácaní úveru. A taktiež môže narušiť správanie spotrebiteľa a vytváranie rezervy či vankúša, ktoré by si z dlhodobého hľadiska mal klient tvoriť, ako rezervu pre prípady nečakaného výpadku príjmu, a tým i ohroziť riadne splácanie úveru. Navyše v prípade ohrozenia riadneho splácania by spotrebiteľ mohol banku žiadať o reštrukturalizáciu, čo vedie k zbytočnému negatívemu záznamu v úverovom registri a ohroziť jeho budúce získavanie nových úverov zo strany finančných inštitúcií.

Jednotliví veritelia sú zároveň na slovenskom trhu konkurentami a súťažiacimi o využitie služieb spotrebiteľmi, ktorí súťažia aj tvorbou a zavedením nových služieb a inštitútov, pričom jedným z nich je práve možnosť konkrétnej banky umožniť svojim klientom bezodplatne splácať časť úveru v ľubovoľných čiastkach (nad rámec minimálnych dohodnutých splátok) – takúto inováciu a konkurenčnú výhodu by tento návrh zrušil a zasiahol tak do voľnej hospodárskej súťaže, čo poškodzuje zdravú konkurenciu a znižuje motiváciu prinášať inovácie.

<https://www.slov-lex.sk/legislativne-procesy/SK/LP/2023/348>