

# Kryté dlhopisy v slovenskom hypotekárnom bankovníctve

Eva Horvátová

## Abstrakt

Rozvoj hypotekárneho bankovníctva predpokladá rozvoj a rast objemu emitovaných hypotekárnych záložných listov. Tieto sú v súlade so zákonom o bankách krytými dlhopismi. Predstavujú vhodný investičný nástroj pre finančné inštitúcie vzhľadom na pomer rizika k výnosu a výhodné postavenie majiteľa dlhopisov. Ostatná úprava zákona o bankách v oblasti krytých dlhopisov výrazne zlepšila kvalitu legislatívy a postavenie majiteľov hypotekárnych záložných listov.

**Kľúčové slová:** kryté dlhopisy, postavenie majiteľov krytých dlhopisov

## Úvod

Nasledujúce grafy poukazujú na to, že od vypuknutia finančnej krízy sa pod vplyvom znižovania úrokových sadzieb spomalil rast emitovaných HZL. Napriek spomaleniu rastu Objemu emitovaných HZL možno predpokladať, že predpisy v oblasti likvidity, najmä sledovanie ukazovateľa NSFR bude viesť k tomu, že dlhodobé úvery budú musieť byť financované z dlhodobých zdrojov a tým sa zvýši ich význam.

Tento trend je podporený zvýšenou kvalitou legislatívy v oblasti ochrany majiteľov HZL. V tejto oblasti sú významné úpravy zákona č. 483 Z. z. o bankách a zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

## Charakteristika krytých dlhopisov

Konkrétne otázky emisie a dodržiavania zásad krytia hypotekárnych záložných listov ako krytých dlhopisov upravuje Dvanásta časť zákona o bankách. Zákon o bankách uvádza v § 67 charakteristiku krytých dlhopisov.

Krytý dlhopis je definovaný ako zabezpečený dlhopis, ktorého menovitá hodnota a alikvotné úrokové výnosy sú kryté aktívami alebo inými majetkovými hodnotami v krycom súbore a zodpovedajú hodnote aktív, ktoré sú počas celého obdobia platnosti krytého dlhopisu prednostne určené na uspokojenie nárokov vyplývajúcich z tohto krytého dlhopisu. Krycie aktíva pri neschopnosti banky, ktorá je emitentom krytých dlhopisov, uhrádzať záväzky riadne a včas z nich vzniknuté, sa prednostne použijú na splatenie menovitej hodnoty a alikvotných úrokových výnosov krytého dlhopisu. Krytý dlhopis môže vydať len banka s licenciou a v názve musí mať označenie „krytý dlhopis“.

Banka, ktorá je emitentom krytých dlhopisov, je povinná zverejňovať informácie týkajúce sa krytých dlhopisov, najmä o hodnote, type a pomere aktív v krycom súbore a iné informácie.<sup>1</sup>

Emisia a správa krytého dlhopisu podlieha dozoru vykonávaného správcom programu krytých dlhopisov podľa § 79 ods. 1 zákona o bankách a dohľadu Národnej banky Slovenska.

Dlhopis, ktorý nespĺňa podmienky ustanovené pre kryté dlhopisy podľa zákona o bankách, nemôže mať označenie „krytý dlhopis“.

Program krytých dlhopisov je nový pojem v tomto systéme financovania a predstavuje súhrn všetkých práv a záväzkov banky, ktorá je emitentom krytých dlhopisov, súvisiacich s vydávaním týchto dlhopisov a s krycím súborom. Jednotlivé emisie krytých dlhopisov s rovnakým druhom základného aktíva sa považujú za jeden program krytých dlhopisov.

Majiteľom krytých dlhopisov patrí prednostné zabezpečovacie právo k aktívam a iným majetkovým hodnotám tvoriacim krycí súbor. Zabezpečovacím právom sú zabezpečené pohľadávky majiteľov krytých dlhopisov voči banke, ktorá je emitentom krytých dlhopisov.

---

<sup>1</sup> Informácie o dôležitých zmenách v krycom súbore, o objeme podľa príslušnej meny peňažnej menovitej hodnoty, váženej priemernej zostatkovej splatnosti, váženej priemernej úrokovej miere a o váženej priemernej hodnote ukazovateľa zabezpečenia základných aktív v krycom súbore, o pomernom geografickom rozložení základných aktív a nehnuteľností, ktoré ich zabezpečujú a tvoria krycí súbor.

Banka ako emitent krytých dlhopisov, má právo program krytých dlhopisov alebo jeho časť previesť na tretiu osobu. Takou môže byť len banka, resp. viaceré banky. Svoj zámer previesť program krytých dlhopisov alebo jeho časti je povinná oznámiť Národnej banke Slovenska a na tento účel je potrebný predchádzajúci súhlas Národnej banky Slovenska. Prevod programu krytých dlhopisov podlieha ustanoveniam Obchodného zákonníka o predaji podniku alebo jeho časti. V takom prípade sa prevod programu krytých dlhopisov zapisuje do obchodného registra.

Predávajúci programu krytých dlhopisov je povinný oznámiť majiteľom krytých dlhopisov prevzatie záväzkov kupujúcim programu krytých dlhopisov alebo jeho časti a dlžníkom zo záväzkov zodpovedajúcim pohľadávkam tvoriacim základné aktíva prechod týchto pohľadávok na kupujúceho.

Zákon o bankách v § 68 definuje krycí súbor aktív.

(1) Krycí súbor tvoria tieto súčasti:

a) základné aktíva (známe v teórii ako riadne krytie), ktorými sú pohľadávky banky z hypotekárnych úverov s lehotou splatnosti najviac 30 rokov, ktoré sú zabezpečené záložnými právami k nehnuteľnostiam a ktoré táto banka má zapísané v registri krytých dlhopisov;

b) doplňujúce aktíva, ktorými sú

- vklady v Národnej banke Slovenska, Európskej centrálnej banke alebo centrálnej banke členského štátu a dlhovými certifikátmi Európskej centrálnej banky,
- hotovosť,
- štátne pokladničné poukážky vydané Slovenskou republikou alebo dlhové cenné papiere vydané členským štátom,
- vklady v bankách, zahraničných bankách a dlhové cenné papiere vydané bankami a zahraničnými bankami. Doplňujúce aktíva (známe v teórii ako náhradné krytie) môžu tvoriť najviac 10 % celkovej hodnoty krycieho súboru. Hodnota doplňujúcich aktív sa určuje na základe ich ocenenia na reálnu hodnotu.

c) zabezpečovacie deriváty,<sup>2</sup>

d) likvidné aktíva.

---

<sup>2</sup> Zabezpečovacie deriváty predstavujú také deriváty, ktorých účelom je zmiernenie menového alebo úrokového rizika, spojeného s vydanými krytými dlhopismi.

Aktíva a majetkové hodnoty v krycom súbore slúžia banke ako emitentovi krytých dlhopisov prednostne na krytie záväzkov banky a banka ich nesmie scudziť ani použiť na zabezpečenie iných záväzkov. Exekúciu v prípade krachu banky nepodliehajú pohľadávky banky zapísané v registri krytých dlhopisov.

Zákon o bankách stanovuje v rámci § 69 spôsob výpočtu ukazovateľa krytia. Ukazovateľ krytia sa stanovuje ako pomer hodnoty krycieho súboru a súčtu hodnôt záväzkov a nákladov banky, ktorá je emitentom krytých dlhopisov. Ukazovateľ krytia sa prepočítava k poslednému dňu príslušného mesiaca.

Banka ako emitent krytých dlhopisov je povinná udržiavať ukazovateľ krytia po celý čas na úrovni najmenej 105 % alebo na vyššej úrovni.

Banka ako emitent krytých dlhopisov môže v jednotlivých emisných podmienkach krytých dlhopisov určiť aj vyšší ukazovateľ krytia, ako 105 %, a vtedy banka, ktorá je emitentom krytých dlhopisov, je povinná udržiavať tento vyšší ukazovateľ krytia až do úplného splatenia príslušnej emisie krytých dlhopisov pre celý príslušný program krytých dlhopisov.

### **Postavenie majiteľov krytých dlhopisov v podmienkach zákona 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii**

Zákon 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov dáva majiteľom hypotekárnych záložných listov postavenie zabezpečených veriteľov, čím vo všeobecnosti platia pre majiteľov hypotekárnych záložných listov rovnaké pravidlá ako pre majiteľov ostatných zabezpečených pohľadávok, vrátane povinnosti prihlásiť svoju pohľadávku v konkurze.

Rast dôvery voči slovenským hypotekárnym záložným listom zabezpečilo postavenie majiteľa hypotekárnych záložných listov ako zabezpečeného veriteľa hypotekárnej banky prostredníctvom majetkových práv v registri hypoték, ktoré sú evidované ako oddelená podstata v rámci zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Oddelenú podstatu zabezpečeného veriteľa podľa § 69 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov tvorí:

a) majetok zabezpečujúci pohľadávku zabezpečeného veriteľa, ak ide o zabezpečenie zabezpečovacím právom, ktoré je na majetku právom jediným alebo v poradí rozhodujúcom na jeho uspokojenie právom prvým alebo medzi inými zabezpečovacími právami zabezpečujúcimi pohľadávky iných zabezpečených veriteľov právom najskorším (ďalej len „prednostné zabezpečovacie právo“),

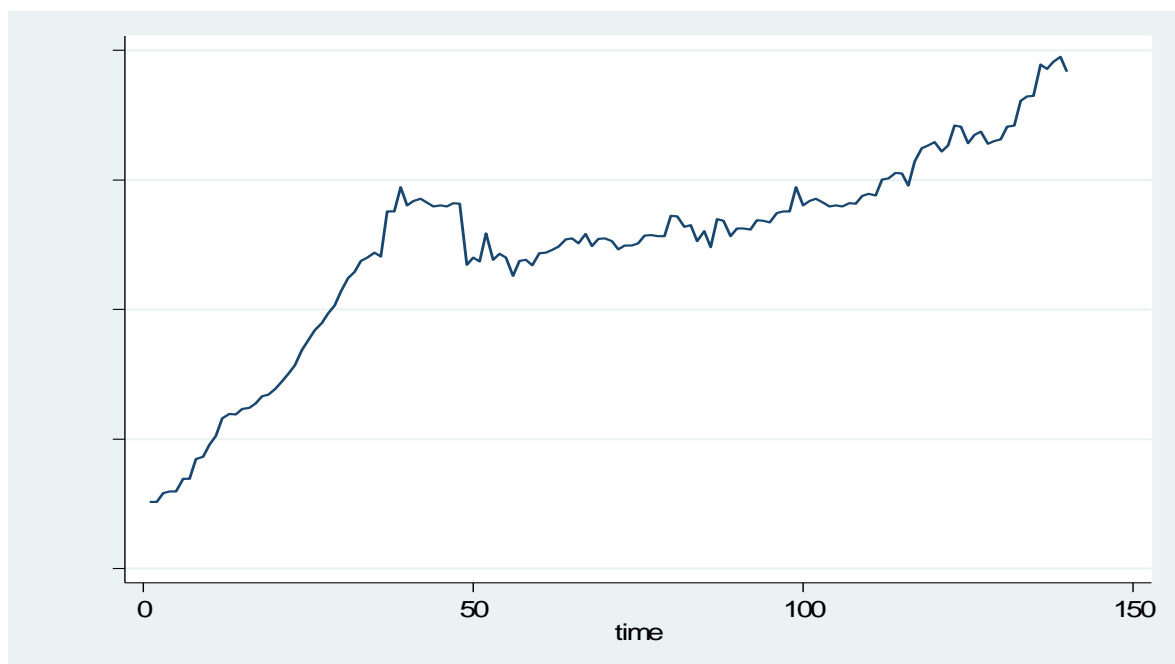
b) výtťažok zo speňaženia majetku tvoriaceho oddelenú podstatu zabezpečeného veriteľa,

c) výtťažok zo speňaženia majetku pôvodne zabezpečujúceho pohľadávku zabezpečeného veriteľa, ktorý zvýšil po uspokojení alebo po zabezpečení uspokojenia [§ 70 ods. 2 písm. d)] pohľadávok zabezpečených zabezpečovacími právami, ktoré boli na majetku pred jeho speňažením v poradí rozhodujúcom na ich uspokojenie pred zabezpečovacím právom zabezpečeného veriteľa.

Ak je úpadcom hypotekárna banka, oddelenou podstatou slúžiacou pre majiteľov hypotekárnych záložných listov ako zabezpečených veriteľov, sú pohľadávky hypotekárnej banky a majetkové hodnoty určené na krytie hypotekárnych záložných listov v obehu.

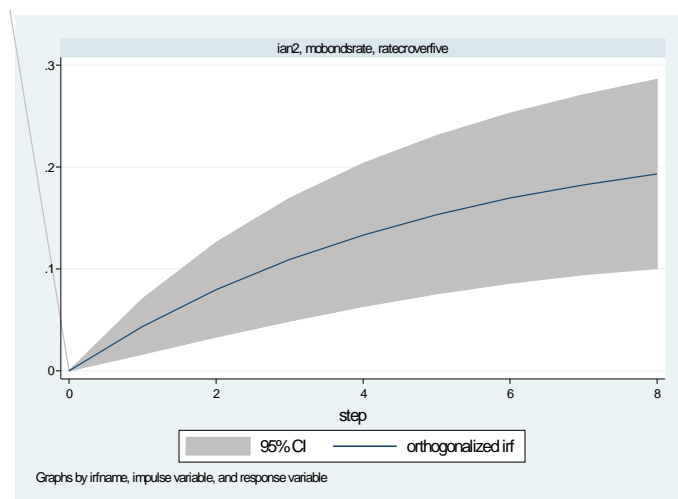
Z uvedeného vyplýva, že veriteľ, ktorého pohľadávka má charakter zabezpečenej pohľadávky, má v konkurze právo na uspokojenie jeho zabezpečenej pohľadávky podľa poradia rozhodujúceho pre jej uspokojenie z výtťažku zo speňaženia majetku, ktorý slúžil na jej zabezpečenie. Uvedené právo musí byť v konkurze uplatnené riadne a včas, inak právo zabezpečeného veriteľa zanikne.

#### **Graf: Emitované hypotekárne záložné listy v období 2006 - 2017**



Prameň: vlastné spracovanie údajov zo zdroja: <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>.

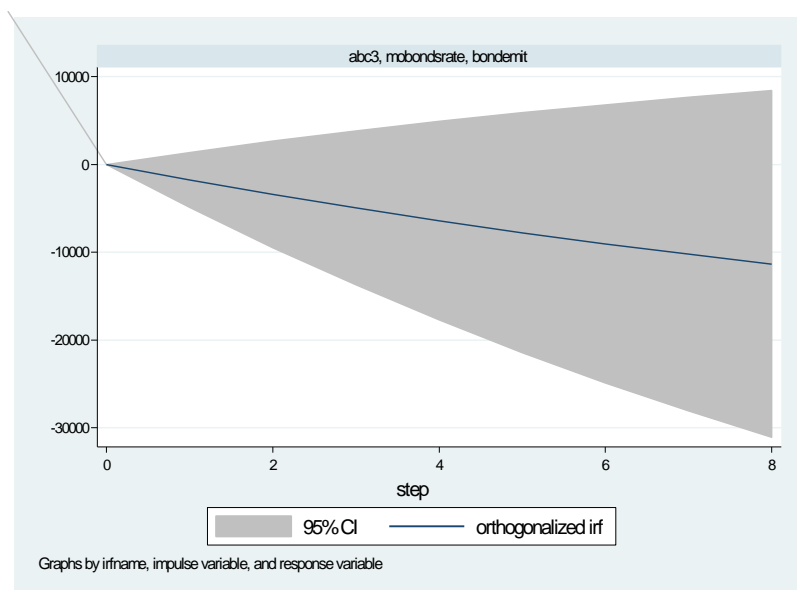
**Graf: Impulse-Response medzi výnosmi z HZL a úrokovou sadzbou na úvery nad 5 rokov v SR**



Prameň: vlastné spracovanie

Rast úrokovej sadzby z HZZ ako impulz spôsobuje odpoveď v podobe rastu úrokových sadzieb nad 5 rokov až do 8. Mesiaca, ako je vidieť z obrázku impulse-response funkcie.

**Graf: Impulse-Response medzi výnosmi z HZZ a objemom emitovaných HZZ**



Prameň: vlastné spracovanie

Druhý obrázok impulse-response funkcie ukazuje, že s poklesom úrokovej sadzby z HZL klesá objem emitovaných HZL. Možno predpokladať, že jednou z príčin poklesu objemu emitovaných HZL je situácia na trhu tzv. lacných peňazí a je pravdepodobné očakávať, že rast úrokových sadzieb vyvolá opačný efekt rastu objemov emitovaných HZL.

## **Záver**

Rozvoju hypotekárneho bankovníctva výrazne prispela hlavne stabilizácia makroekonomických ukazovateľov ekonomiky Slovenska, najmä znižovanie úrokových sadzieb, rast zamestnanosti a výkonnosti ekonomiky a neposlednom rade aj prijatie spoločnej meny euro. Tieto spolu s ďalšími faktormi, najmä s administratívnou náročnosťou hypotekárneho krytia, najmä v podmienkach lacných peňazí, na druhej strane spôsobili znižovanie objemu emitovaných dlhopisov.

Zlepšenie kvality legislatívy a prípadné zvýšenie úrokových sadzieb by mohli mať pozitívny vplyv na rozvoj trhu HZL. Podmienkou je to, aby banky neodchádzali od pravých hypoték, ktoré slúžia na krytie HZL, smerom k ostatným úverom na bývanie.

Domnievame sa, že rozvoj hypotekárneho bankovníctva prináša pozitívne synergické efekty pre ekonomické subjekty. Systém hypotekárneho bankovníctva je schopný sústreďovať dlhodobé zdroje a garantovať ich poskytovateľom primeranú istotu a zhodnotenie investovaných prostriedkov do hypotekárnych záložných listov.

Systém hypotekárnych záložných listov má stabilizujúci vplyv na ekonomiku, a preto je potrebné pokračovať v podpore pozitívnych zmien vedúcich k rastu dôvery subjektov voči HZL.

## **Literatúra:**

1. Krčmár, M. : Hypotekárne záložné listy versus kryté dlhopisy. Biatec, 3/2017, s. 11-13.
2. Sivák a kol.: Hypotekárne bankovníctvo a finančné nástroje na podporu bytovej výstavby. Bratislava: SPRINT, 2007.

3. Zákon č. 486/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa stavu k 1. 1. 2018;
4. Zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom č. 299/2016 Z. z. a zákonom č. 279/2017 Z. z. - zapracované ustanovenia účinné k 1. januáru 2018;
5. Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov, podľa stavu k 1. 7. 2016 ;
6. Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov
7. <http://www.helgilibrary.com/indicators/mortgage-loans-as-of-gdp/>.
8. <https://www.nbs.sk/sk/dohlad-nad-financnym-trhom-prakticke-informacie/publikacie-a-vybrane-udaje/vybrane-udaje/informacie-o-uveroch-na-byvanie>.