

# Komparácia poskytovania reverzných hypoték vo vybraných štátoch Európskej únie

JUDr. Ing. Darina Králiková

Právnická fakulta Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici

**Abstrakt:** Predkladaný vedecký článok sa zaoberá problematikou poskytovania reverzných hypoték na území Českej republiky, Slovenskej republiky a Rakúska v kontexte komparácie podmienok poskytovania tohto finančného produktu v uvedených krajinách. Cieľom vedeckého článku je zhodnotiť vhodnosť zavedenia reverznej hypotéky na územie Slovenskej republiky s ohľadom na absentujúcu právnu úpravu v danej oblasti, ako aj odporúčania Ministerstva financií Slovenskej republiky a Národnej banky Slovenska.

Vo vyspelých krajinách sveta bola reverzná, resp. spätná hypotéka, určená pre seniorov, zavedená pred niekoľkými desaťročiami, a to s pôvodným zámerom, umožniť pozostalému po smrti partnera, aj napriek nepostačujúcemu príjmu, dožiť v nehnuteľnosti, ktorá sa zavedením tohto inštitútu nestala len zdrojom výdavkov takejto osoby, ale aj zdrojom jej príjmu.

**Abstract:** The submitted scientific article deals with the matter of provision of reverse mortgages within the territory of the Czech Republic, the Slovak Republic and Austria by comparing the conditions for providing this financial product in the above countries. The main aim of the article is to assess the suitability of introducing reverse mortgages in the Slovak Republic in terms of the missing legal enactment in the given field as well as on the basis of the recommendation of the Ministry of Finance of the Slovak Republic and the National Bank of Slovakia. In the developed countries, a reverse or paid-back mortgage loan, especially designed for the retirees, was conceived a few decades ago with the original intent to enable the bereaved to survive in the real estate after the partner's death despite the insufficient income by converting the loan into the person's earnings instead of mere expenses.

**Príučové slová:** reverzná hypotéka, spätná hypotéka, hypotéka naruby, doživotná renta.

**Key words:** reverse mortgage, paid-back mortgage, mortgage upside-down, lifelong retirement pension.

## Úvod

Poskytovanie hypotekárnych úverov je aktuálnou témou nie len na území Slovenskej republiky, ale aj vo svete. Hypotekárny úver patrí k aktívnym bankovým obchodom, pričom ide o špeciálny úver zameraný na riešenie bytovej otázky klienta, a síce kúpu nehnuteľnosti, stavbu, výstavbu, stavebné úpravy nehnuteľnosti, alebo na splatenie iných úverov, ktoré boli použité na investovanie do nehnuteľnosti. Riziko nesplatenia úveru zo strany klienta je zabezpečené záložným právom k tuzemskej hoci aj rozostavanej nehnuteľnosti v prospech banky. „Záložné právo predstavuje vecné právo k cudzej veci, ktoré slúži na zabezpečenie a uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa prostredníctvom výkonu záložného práva.“<sup>1</sup>

Zaťažovanie nehnuteľnosti v oblasti hypotekárneho bankovníctva záložným právom v prospech banky je ako na našom území, tak aj vo svete bežným javom, čo vyvoláva potrebu venovať téme záložného práva zriadeného a vykonávaného v oblasti hypotekárneho bankovníctva, primeraný odborný priestor v praktickej, ale aj teoretickej

rovine. Právne zabezpečenie záväzkov v demokratickej ekonomike patrí k najdôležitejším prostriedkom právnej ochrany zmluvných strán. Zabezpečenie záväzkov slúži k zvýšeniu právnej istoty a stability zmluvných vzťahov.

Základná zákonná úprava zabezpečenia záväzkov je obsiahnutá v Občianskom zákonníku č. 40/1964 Zb., ktorá platí aj na vzťahy obchodné.

Dňa 21. marca 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ako nový právny predpis, prostredníctvom ktorého bola do slovenského poriadku implementovaná aktuálna európska legislatíva (smernice 2008/48/ES a 2013/36/EÚ a nariadenie EÚ č. 1093/2010). Cieľom tejto zmeny má byť racionálnejšie a efektívnejšie fungovanie trhu s úvermi a poskytovanie zvýšenej ochrany spotrebiteľovi pri zmluvných vzťahoch, ktoré uzatvárajú. Po relatívnej „modernizácii“ a „reforme“ hypotekárneho bankovníctva sa vytvára priestor na riešenie celosvetového problému starnutia populácie v kontexte s dostupnosťou hypoték pre obyvateľstvo v dôchodkovom veku. Banky na území Slovenskej republiky ponúkajú v súvislosti s nehnuteľnosťami a bývaním ako takým možnosť hypotekárneho úveru, ktorý je však určený skôr pre mladšiu generáciu obyvateľstva, kde je predpoklad, že táto stihne ešte počas života poskytnutý úver splatiť,

<sup>1</sup> FEKETE, I. *Občiansky zákonník I. a II. Veľký komentár*. Bratislava: Eurokodex, 2011, s. 907.

čím si dokáže zabezpečiť v dôchodkovom veku vlastne nehnuteľnosti nezaťaženej záložným právom.

Z dôvodu minimálnej dostupnosti tohto produktu pre obyvateľstvo vo vyššom, resp. dôchodkovom veku sa načrtá otázka možnosti zavedenia reverzných hypoték v podmienkach Slovenskej republiky, a to aj s ohľadom na inštitút prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ku ktorej sa reverzná hypotéka vzťahuje, ako alternatívy záložného práva k nehnuteľnosti v súčasnosti využívaného ako zabezpečovacieho prostriedku pri hypotekárnych právnych vzťahoch. Cieľom príspevku je poukázať na starnutie obyvateľstva a s tým spojené negatívne dôsledky vo vzťahu k možnostiam riešenia nepriaznivej finančnej situácie seniorov, ako aj zhodnotením vhodnosti zavedenia reverzných hypoték na území Slovenskej republiky vo vzťahu k tejto skupine obyvateľstva.

Slovenská republika v súčasnosti nepatrí k štátom ponúkajúcim reverznú hypotéku, pričom v súčasnosti možno na našom území pozorovať vyhradzovanie sa proti zavedeniu tohto finančného inštitútu.

## 1. Súčasný stav riešenej problematiky v domácich a zahraničných podmienkach

Z hľadiska dostupnej literatúry, po vykonaní bibliografického prieskumu, možno konštatovať nie práve vysokú početnosť monografických diel a odbornej literatúry na Slovensku a v zahraničí zaoberajúcich sa problematikou reverzných hypoték. Pojem „reverzná hypotéka“ je vo verejnom registri informácií Wikipédia označený ako „*uvolnenie vlastného imania, ako prostriedok na udržanie používania domu alebo iného predmetu, ktorý má kapitálovú hodnotu, pričom sa zároveň získava jednorazová suma alebo stály tok príjmov pomocou hodnoty domu.*“

Výhodou je, že poskytovateľovi príjmu bude úver vrátený v neskoršej fáze, zvyčajne po smrti vlastníka nehnuteľnosti. Uvolnenie majetku je preto výhodné najmä pre staršie osoby, ktoré nezamýšľajú zanechať dedičstvo pre svojich dedičov v prípade smrti. Reverzná hypotéka predstavuje formu uvoľnenia vlastného imania, ktorá je k dispozícii v Austrálii, Kanade, USA a Spojenom kráľovstve.<sup>2</sup>

*Equity release schemes* (ďalej len „ERS“) sú schémy na premenu dlhodobého majetku, ktoré boli prezentované v osemdesiatych rokoch 20. storočia v USA v podobe reverzných hypoték. Od toho času došlo k ich rozšíreniu aj do iných krajín v podobe iných blízkych produktov. V susednej Českej republike sú reverzné hypotéky označované ako *renta z nehnuteľnosti* a v Rakúsku sú reverzné hypotéky označované ako *Leibrente* – životná renta. Prvotným zámerom poskytovania reverzných hypoték bola myšlienka premeny časti hodnoty nehnuteľnosti, ktorá je často jediným majetkom osoby, na hotovosť vyplácanú buď jednorazovo alebo prostredníctvom pravidelného

príjmu, pri zachovaní práva vlastníka nehnuteľnosti v nej dožiť. Nadobudnutie hotovosti za časť nehnuteľnosti nie je účelovo viazaná a môže slúžiť ako doplnok príjmu k starobnému dôchodku.<sup>3</sup>

V členských štátoch EÚ v súčasnosti jestvuje niekoľko odvodených produktov od ERS modelov, pričom v zásade sa schéma ERS vyvinula do podoby dvoch modelov jej poskytovania, a to Úverový model a Predajný model.

### 1.1 Úverový model

Úverový model reverzných hypoték umožňuje veriteľovi poskytnúť úver krytý hypotékou na časť hodnoty dlžníkovej nehnuteľnosti, kedy výška úveru je poskytovaná obvyčajne maximálne do výšky 50 % z hodnoty nehnuteľnosti. Pri posudzovaní výšky poskytnutého úveru zohrávajú dôležitú úlohu faktory ako sú hodnota nehnuteľnosti, úroková miera, vek a zdravotný stav žiadateľa. Tento model umožňuje čerpať úver v podobe pravidelných mesačných splátok s vopred dohodnutou výškou splátok a lehotou ich splatnosti alebo jednorazovou vyplatenou paušálnou sumou.

Uvedený model získania reverznej hypotéky obvyčajne ustanovuje nasledovné podmienky jej získania:

- ustanovený minimálny vstupný vek dlžníka (obvyčajne je táto veková hranica ustanovená na minimálne 55 rokov),
- osobné vlastníctvo nehnuteľnosti.

K splateniu reverznej hypotéky obvyčajne dochádza až po smrti dlžníka, a to predajom jeho nehnuteľnosti. Dlžník je však oprávnený hypotéku splatiť aj počas života. K splateniu reverznej hypotéky predajom dlžníkovej nehnuteľnosti dochádza aj v prípade, ak nehnuteľnosť zostane nevyužívaná, neobývaná po dobu, ktorá na základe zmluvy oprávňuje veriteľa pristúpiť k predaju nehnuteľnosti a uspokojenia poskytnutej reverznej hypotéky dlžníkovi. Počas celej doby trvania úverového hypotekárneho vzťahu senior neplatí splátky a ostáva vlastníkom nehnuteľnosti, pričom je povinný znášať všetky náklady súvisiace s údržbou nehnuteľnosti. Pre banku poskytujúcu tento druh úveru predstavuje riziko – pokles hodnoty nehnuteľnosti. Hlavným charakteristickým znakom tohto úverového modelu je možnosť splatenia dlhu banke skôr, ako až po smrti klienta. K splateniu hypotéky môže dôjsť počas života klienta, a to aj jeho dedičmi v prípade ich záujmu o nehnuteľnosť.<sup>4</sup>

### 1.2 Predajný model

Predajný model sa odlišuje od Úverového modelu právnym vzťahom k nehnuteľnosti. Pri predajnom modeli dochádza pri poskytnutí úveru k zmene vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na poskytovateľa úveru, pričom klient je oprávnený v nehnuteľnosti dožiť. Poskytovateľ úveru

<sup>2</sup> PÁLENÍK, V. et. *Strieborná ekonomika, potenciál na Slovensku*. Bratislava: ŠEVT, 2014, s. 19–23.

<sup>3</sup> PETRÍKOVÁ, K. *Reverzná hypotéka*. Ekonomický ústav SAV, 2012, roč. 8, č. 4, s. 184–190.

<sup>4</sup> PETRÍKOVÁ, K. *Reverzná hypotéka*. Ekonomický ústav SAV, 2012, roč. 8, č. 4, s. 184–190.

znáša všetky riziká a náklady spojené s nehnuteľnosťou, čím je eliminované riziko znehodnotenia nehnuteľnosti neadekvátnou starostlivosťou o túto nehnuteľnosť klientom.

Klientovi prislúcha podľa jeho rozhodnutia buď jednorazová splátka za nehnuteľnosť, alebo pravidelné splátky, pričom k nehnuteľnosti viac nemá vlastnícke právo.

ERS model sa začal využívať aj v podmienkach Európskej únie, pričom v každej z jednotlivých členských krajín únie, kde sa tento model využíva, možno pozorovať rozdiel v prístupe obyvateľstva k tomuto finančnému inštitútu. Poskytovanie reverzných hypoték v jednotlivých krajinách EÚ je náročný pre rozdielnu právnu úpravu poskytovania reverzných hypoték v jednotlivých krajinách, kde sa javí ako vhodné vypracovanie záväznej legislatívy pre všetky štáty EÚ, ktorá by komplexne upravovala problematiku reverzných hypoték.<sup>5</sup>

Vo svete je reverzná hypotéka bežne dostupným produktom. Odlišnosti reverznej hypotéky v jednotlivých krajinách spočívajú v zásade len v jej názve a niektorých črtách, podstata však ostáva zachovaná.

## 2 Poskytovanie reverzných hypoték v Slovenskej republike

V súčasnosti právny poriadok Slovenskej republiky neupravuje reverznú hypotéku ako finančný produkt. Národná banka Slovenska (ďalej len ako „NBS“) bola uznesením vlády zaviazaná aktívne spolupracovať na úlohe vyplývajúcej z Národného programu aktívneho starnutia obyvateľstva, a síce poskytnúť súčinnosť pri zvažovaní prípravy novej právnej úpravy, ktorá by umožňovala a regulovala premenu dlhodobých aktív slovenských občanov na pravidelný príjem v starobe, a to v podobe reverznej hypotéky.

NBS výrazne prispela k zaujatiu stanoviska vo vzťahu k reverzným hypotékam. V spolupráci s Ministerstvom financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“) vypracovala NBS analýzu existujúcich legislatívnych noriem upravujúcich reverznú hypotéku v zahraničí ako aj skúsenosti s poskytovaním reverzných hypoték vo svete (ďalej len „analýza“). Analýza bola následne predložená do medzirezortného pripomienkového konania. NBS participovala aj na vyhodnotení vznesených pripomienok z medzinárodného pripomienkového konania. MS SR v súvislosti s analýzou zaujalo 22. februára 2016 stanovisko, v zmysle ktorého je zrejmy zásadný nesúhlas s akýmkoľvek rozvojom právnej úpravy týkajúcej sa reverzných hypoték v našom právnom poriadku. Z odôvodnenia stanoviska vyplýva obava riadenia zmluvného vzťahu

medzi seniorom a finančnou inštitúciou prostredníctvom všeobecných obchodných podmienok formulovaných v neprospech seniora. Licencia oprávňujúca subjekt na poskytovanie reverzných hypoték by nebola dostatočnou zárukou práv klientov, kde by zárukou zachovania práv klienta však mohol byť dohľad NBS. Zo staviska MS SR ďalej vyplýva, že zavedením poskytovania reverzných hypoték v slovenskom právnom poriadku by došlo:

- k narušeniu medzigeneračných vzťahov medzi rodičmi a deťmi z dôvodu nárastu sporov a konfliktov s možným konečným riešením až v rámci súdnej sústavy,
- k vážnym zmenám v oblasti tradičnej úpravy pravidiel dedenia, pretože právna úprava poskytovania reverznej hypotéky by zasahovala do právnej úpravy dedenia,
- ku komplikácii právnych vzťahov súvisiacich s prevodom nehnuteľnosti okamihom uzavretia zmluvného vzťahu, kedy by bol senior v postavení nájomcu, čo by mohlo viesť ku komplikovaným súdnym sporom.

Ministerstvo spravodlivosti SR zaujalo stanovisko, že akýkoľvek rozvoj právnej úpravy reverzných hypoték na Slovensku nepodporuje a neodporúča. Analýza existujúcej legislatívnej úpravy reverzných hypoték v zahraničí s ohľadom na prax poskytovania reverzných hypoték a s tým súvisiacich právnych sporov sa síce do medzirezortného pripomienkového konania dostala, avšak ďalej do rokovania Národnej rady Slovenskej republiky nepostúpila.<sup>6</sup> Napriek odmietavému postojú Slovenskej republiky k tomuto finančnému produktu možno badať viacero príkladov zo zahraničia, ktoré dokumentujú výhody tohto produktu. Slovensko sa v súčasnosti ďalej nezaobera reverznou hypotékou, no vo svetle aktuálne prebiehajúcich zmien v starnutí obyvateľstva bude potrebné, aby sa v budúcnosti na ňu prihliadalo, ako na možné riešenie finančnej situácie mnohých slovenských seniorov.

## 3 Poskytovanie reverzných hypoték v Českej republike

V podmienkach Českej republiky (ďalej len ako „ČR“) sa začali reverznú hypotéku vyskytovať v roku 2008, kedy mala záujem zahraničná spoločnosť vstúpiť na finančný trh v ČR s poskytovaním reverzných hypoték, pričom však táto spoločnosť nedisponovala licenciou na poskytovanie tohto finančného produktu. Spoločnosť ponúkala seniorom odkúpenie ich nehnuteľnosti, ktorá kúpa mala prebiehať tak, že bude seniorom vyplácať doživotnú rentu, pričom bude znášať všetky náklady na údržbu nehnuteľnosti. Uvedený vzťah vykazoval známky predajného modelu. Podmienky poskytnutia úveru bol minimálny

<sup>5</sup> www.silo.tips.sk. Analýza existujúcich legislatívnych noriem upravujúcich fungovanie reverzných hypoték v zahraničí a skúsenosti s ich fungovaním, vypracovaná Ministerstvom financií Slovenskej republiky a Národnou bankou Slovenska, 2015 [online]. 2015. [cit.2021-25-02]. Dostupné z: <https://silo.tips/download/analiza-existujucich-legislativnych-noriel-upravujucich-fungovanie-reverznych-hy#modals>

<sup>6</sup> www.nbs.sk. *Stretnutie vedenia NBS s predstaviteľmi subjektov kapitálového trhu, dôchodkového sporenia a poisťovní v Slovenskej republike*. [online]. 2015. [cit.2021-25-02]. Dostupné z: [http://nbs.sk/img/documents/Dohľad/Publikacie/Subjekty\\_KT\\_DDS\\_DSS\\_a\\_poisťovníctva\\_2p\\_2015.pdf](http://nbs.sk/img/documents/Dohľad/Publikacie/Subjekty_KT_DDS_DSS_a_poisťovníctva_2p_2015.pdf)

vek seniora 65 rokov a osobné vlastníctvo nehnuteľnosti. Zisk spoločnosti by sa odvíjal od dožitého veku seniora, čo vzbudilo pohoršenie. Uvedená spoločnosť nebola ani bankou ani poisťovňou, ktoré sú regulované Českou Národnou bankou.<sup>7</sup>

Následne aj z dôvodu legislatívnych prekážok v oblasti reverzných hypoték, ako aj etických prekážok, sa uvedenej spoločnosti s poskytovaním reverzných hypoték na českom trhu nepodarilo etablovať.<sup>8</sup>

Od roku 2015 ponúka reverznú hypotéku česká nebanková finančná spoločnosť pod názvom „renta z nehnuteľnosti“. Podmienky získania renty z nehnuteľnosti sú: vek minimálne 60 rokov a vlastníctvo nehnuteľnosti. Výška renty zohľadňuje cenu ohodnotenia nehnuteľnosti, vek a zdravotný stav seniora.

Variabilita vyplácania renty je nasledovná:

- jednorazová renta z nehnuteľnosti,
- vyplácanie renty postupne v priebehu piatich rokov,
- pravidelné mesačné platby,
- kombinácia predchádzajúcich možností.

Na svojej internetovej stránke uvádza spoločnosť poskytujúca formu reverznej hypotéky ilustračný výpočet percenta z nehnuteľnosti vyplatenej seniorovi, kde najdôležitejším faktorom ovplyvňujúcim tieto percentá je vek seniora. Spoločnosť ilustračne uvádza, že kým 60-ročný klient získa len 15 % z ceny nehnuteľnosti, tak 85-ročný senior nadobudne už 50 % z ceny nehnuteľnosti. Z uvedeného je zrejmé, že čím má klient vyšší vek, tým mu bude vyplatenej vyšší podiel z hodnoty nehnuteľnosti. Po prístupí k zmluvnému vzťahu je klient povinný sa o nehnuteľnosť starať, uhrádzať mesačné náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti, pričom musí znášať aj náklady na poistenie nehnuteľnosti. Klient je vlastníkom nehnuteľnosti až do svojej smrti. Klient nie je oprávnený nehnuteľnosť predáť a je povinný v tejto nehnuteľnosti bývať. Ide o model blízky Úverovému modelu.

Splatnosť renty nastáva v prípade:

- smrti posledného z vlastníkov nehnuteľnosti,
- predaja nehnuteľnosti jej vlastníkom,
- nehnuteľnosti jej vlastníkom nebýva aspoň 6 mesiacov,
- vlastníci nehnuteľnosti si neplnia povinnosti súvisiace s nehnuteľnosťou.

V prípade ukončenia úverového vzťahu zo strany klienta počas jeho života, je tento povinný splatiť spoločnosti poskytnutý úver aj s úrokmi. Po smrti klienta možno previesť nehnuteľnosť na dedičov, ktorí spoločnosti splatia rentu poskytnutú seniorovi spolu so zmluv-

ne dohodnutým úrokom, alebo spoločnosť nehnuteľnosť predá, pričom z predaja uspokojí svoju pohľadávku z daného zmluvného vzťahu a zostatok hodnoty prípadne od dedičstva.<sup>9</sup>

### 3.1 Dohľad nad poskytovaním reverzných hypoték v ČR

Česká národná banka (ČNB) považuje reverznú hypotéku za veľmi rizikový produkt, čo zdôvodnila možnosťou úpadku spoločnosti, ktorá tento produkt ponúka, čo odôvodňuje nebezpečenstvom ako straty vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, tak aj pravidelného príjmu. ČNB uvádza, že model poskytovania reverzných hypoték existuje niekoľko, pričom len niektoré majú znaky poisťovacej činnosti – najmä záväzok platiť doživotnú rentu. Nebankové spoločnosti, ktoré v ČR poskytujú reverznú hypotéku, nie sú oprávnené ponúkať celoživotnú rentu za predmetnú nehnuteľnosť, ako je to v iných štátoch, z dôvodu absencie poisťovacej licencie, pričom môžu vyplácať len jednorazovú platbu, pravidelné mesačné splátky alebo kombináciu týchto dvoch spôsobov.<sup>10</sup>

## 4 Poskytovanie reverzných hypoték v Rakúsku

V Rakúsku je reverzná hypotéka známa pod pojmom „Immobilienrente“ alebo tiež „Umkehrhypothek“, čo v preklade doslova znamená renta z nehnuteľnosti, resp. príjem z nehnuteľnosti. Naproti týmto dvom produktom stojí ešte produkt „Leibrente“, čo taktiež predstavuje rentu.

### Leibrente a jej druhy

Finančný inštitút Leibrente je upravený v § 1284 až 1286 Rakúsky občiansky zákonník Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ďalej len ako „ABGB“).

Z uvedených zákonných ustanovení vyplývajú nasledovné skutočnosti:

Definícia zmluvy o Leibrente: „*Pokiaľ sa niekto zaviazal na peňažné plnenie alebo plnenie oceneľné v peniazoch v určených pravidelne splatných úhradách (platiach) počas dĺžky života určitej osoby, pôjde o zmluvu o Leibrente.*“

Trvanie Leibrente: „*Dĺžka (trvanie) Leibenrente môže závisieť (v zmysle podielu) buď len od jedného zmluvného partnera alebo druhej osoby (manžela/manželky zmluvného partnera), prípadne aj od tretej osoby (blízka osoba). Pri pochybnostiach sa renta uhrádza štvrťročne v preddavkoch/zálohách a je vo všetkých prípadoch viazaná na život toho, na koho je založená až do jeho smrti.*“

<sup>7</sup> www.banky.cz. *Reverzní hypotéka aneb šance na důstojné stáří*. [online]. 2020. [cit. 2021-25-02]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/reverzni-hypoteka-sance-na-dustojne-stari/>

<sup>8</sup> www.silo.tips.sk. *Analýza existujúcich legislatívnych noriem upravujúcich fungovanie reverzných hypoték v zahraničí a skúsenosti s ich fungovaním, vypracovaná Ministerstvom financií Slovenskej republiky a Národnou bankou Slovenska, 2015* [online]. 2015. [cit. 2021-25-02]. Dostupné z: <https://silo.tips/download/analiza-existujucich-legislativnych-noriem-upravujucich-fungovanie-reverzných-hy#modals>

<sup>9</sup> www.rentaznemovitosti.cz. *História a pôvodná myšlienka spätnej hypotéky*. [online]. 2016. [cit. 2021-25-02]. Dostupné z: <http://rentaznemovitosti.cz/>

<sup>10</sup> www.cnb.cz. *K právní úpravě poskytování zpětných hypoték včetně souvisejících rizik*. [online]. 2020. [cit. 2021-25-02]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/casto-kladene-dotazy/gallery/stanoviska\\_a\\_odpovedi/pdf/ke\\_zpetnym\\_hypotekam.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/casto-kladene-dotazy/gallery/stanoviska_a_odpovedi/pdf/ke_zpetnym_hypotekam.pdf)

„Ani veriteľ ani potomkovia toho, kto si zriadil produkt, nie sú oprávnení túto zmluvu (jej obsah) zmeniť, prípadne zrušiť. Je však možné, aby sa prvý z veriteľov pokúsil z tohto produktu, resp. z vyplácanej sumy, uspokojiť svoju pohľadávku. Posledný z možných veriteľov však môže požadovať zálohu len z tej časti renty, ktorá zostane zmluvnému partnerovi (seniorovi) navyše, po odpočítaní životného minima, ktoré mu musí podľa zákona zostať.“<sup>11</sup>

Leibrente je doživotne vyplácaná renta z nehnuteľnosti, vhodná najmä pre bezdetných klientov, a to najmä z dôvodu, že k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dochádza súčasne s poskytnutím úveru na základe úverového vzťahu. Nadobúdateľ (poskytovateľ renty) sa okamihom podpísania zmluvy stáva vlastníkom nehnuteľnosti. Pre prípad insolventnosti nadobúdateľa, kedy by bolo ohrozené klientove právo na poskytovanie doživotnej renty, je možno príjem renty zabezpečiť napr. bankovou zárukou, kedy banka garantuje, že v prípade vzniku dohodnutých podmienok preberá na seba povinnosť plniť klientovi doživotnú rentu za poskytovateľa úveru.

Určenie výšky mesačnej renty, na rozdiel od iných reverzných hypoték, závisí do dohody predávajúceho a kupujúceho, pričom je ovplyvňovaná nasledovnými skutočnosťami, ktorými sú:

- priemerný vek dožitia podľa štatistiky úmrtnosti,
- druh renty,
- doživotné právo bývania, dočasné právo bývania,
- začiatok vyplácania renty.

Tak, ako pri iných reverzných hypotékach, aj tu nastáva možnosť dohody medzi nadobúdateľom a predávajúcim seniorom, že doživotné právo bývania v nehnuteľnosti sa vzťahuje aj na jeho manžela.<sup>12</sup>

### Finančný produkt Hypo-Lebenswert-Kredit

Produkt Hypo-Lebenswert-Kredit (ďalej len ako „HLK“), je finančný produkt blízky reverznej hypotéke, ktorý sa ponúka v Rakúsku bankou, po splnení nasledujúcich podmienok:

- vek minimálne 60 rokov,
- vlastníctvo nehnuteľnosti v Rakúsku.

Získaný úver je bezúčelový, pričom vyplatenie úveru závisí od dohody medzi bankou a seniorom. Môže byť poskytnutý jednorazovo, ale aj v pravidelných mesačných splátkach.

Seniorovi vzniká počas života povinnosť plniť len úroky, ktoré môže vyplácať mesačne alebo štvrťročne. Úver môže byť vyplatený len v mene euro a spätne splatený úver banka prijíma tiež len v eurách. Banka poskytuje seniorovi úver v maximálnej výške 50 % hodnoty nehnuteľnosti, max. do výšky 200 000 eur. Úroková sadz-

ba môže byť fixná, prípadne variabilná. V prípade variabilnej úrokovej sadzby je vhodné, aby si klient poistil ohraničenie úroku.

Splatnosť úveru je nastavená individuálne:

- presne určený deň splatnosti úveru,
- vyplatenie úveru dedičmi seniora pri prevzatí nehnuteľnosti,
- speňaženie nehnuteľnosti dedičmi seniora, vyplatenie úveru.

Uvedený finančný produkt má veľa spoločných znakov s reverznou hypotékou. Je dostupný len pre fyzické osoby staršie ako 60 rokov vlastniace nehnuteľnosť. Vlastníctvo k nehnuteľnosti je počas celej doby trvania zmluvného vzťahu ponechané seniorovi, čo vykazuje znaky úverového modelu reverznej hypotéky.<sup>13</sup>

### Záver

Starnutie populácie Slovenska je nezvratný proces. Počet dôchodcov neustále narastá a výška dôchodku mnohokrát nie je schopná pokryť ani základné potreby seniorov. Podľa údajov Sociálnej poisťovne tvoril počet dôchodcov v roku 2019 takmer 20 % obyvateľstva Slovenska. Vyplýva to z údajov o počte vyplatených starobných dôchodkov. Podľa projekcií Eurostatu o vývoji počtu obyvateľstva Slovenska, by počet osôb v dôchodkovom veku mohol dosiahnuť v roku 2050 takmer 40 % populácie Slovenska, z čoho vyplýva potreba vytvorenia možností tejto skupine občanov pre skvalitnenie ich života. Na základe uvedeného sa ako jedno z riešení javí zavedenie reverzných hypoték na finančný trh v Slovenskej republike.

Napriek mnohým prekážkam, ktoré bránia vstupu reverzných hypoték na náš finančný trh, ako finančná negramotnosť, nedôvera staršej generácie vo finančné inštitúcie a pocitu potreby zanechať svoj majetok dedičom, reverzné hypotéky by mohli byť prínosom, či už pre súčasnú alebo nasledujúcu generáciu seniorov. Pre súčasnú generáciu v strednom veku, by tento produkt bol určite zaujímavejší v čase nadobudnutia dôchodkového veku, ako pre súčasnú generáciu seniorov, a to najmä vďaka lepšej vzdelanosti v oblasti finančných produktov a väčšími skúsenosťami v oblasti bankovníctva.<sup>14</sup>

Na Slovensku existujú predpoklady pre rozvoj trhu s reverznými hypotékami ako je vysoký podiel obyvateľstva v dôchodkovom veku, rozvinutý hypotekárny trh, vysoký podiel vlastníctva nehnuteľnosti, avšak stále existuje mnoho oblastí, ktoré je treba vo vzťahu k reverzným hypotékam doriešiť, a to najmä úprava legislatívy v občianskom a daňovom práve, ako aj v oblasti ochrany spotrebiteľa.

<sup>11</sup> § 1286–1289 JGS Nr. 946/1811 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB).

<sup>12</sup> *Private Pensionsvorsorge: Geeignete Anlageprodukte finden, Finanzplanung für den Lebensabend. Strategien für unsichere Zeiten.* Verein für Konsumenteninformation. In: Konsument. Wien: 2010, s. 89–91.

<sup>13</sup> www.hypovbg.at. Wohnbaufinanzierung.[online]. 2020. [cit. 2021-25-02]. Dostupné z: <https://www.hypovbg.at/produkte/finanzierung/wohnbaufinanzierung/kredite-und-finanzierung-sloesungen/hypo-lebenswert-kredit/>

<sup>14</sup> TITTLVÁ, M., DOBOŠ, I. *Verejný ochrana práv – komentár.* Bratislava: Wolters Kluwer, 2019.