

# Pri hypotéke je potrebné dôkladne zhodnotiť vlastné možnosti



Author: Martin Hrbáček | Published: 13.10.2010

Nie až taká jednoduchá táto transakcia býva, pokiaľ sa kupujúci rozhodne využiť finančné zdroje niektorej z bankových inštitúcií. Vtedy je postup o niečo zložitejší a najmä zdlhavejší. V prípade pozitívnej bonity, trvalého príjmu a disponovania istou časťou finančnej hotovosti ako spoluúčasti pri kúpe, je aj toto cesta ako nadobudnúť nehnuteľnosť do osobného vlastníctva.

## V prípade insolventnosti dôležitá komunikácia

Zásadný rozdiel sa však nachádza v kolónke „tarchy“ na liste vlastníctva. Tu je totiž zaznamenaná finančná inštitúcia poskytujúca hypotekárny úver a katastrálny úrad ju môže vymazať až po predložení dokladu vystaveného bankou o súhlase s výmazom záložného práva v prospech poskytovateľa úveru.

Odlíšná situácia nastáva pri insolventnosti a neschopnosti splácať pravidelné mesačné splátky. V takom prípade je potrebné zhodnotiť finančné možnosti klienta a vyhodnotiť ich z hľadiska krátkodobého (problém so splácaním je dôsledkom náhodného výpadku očakávaného príjmu, ktorý je relatívne ľahko nahraditeľný) a dlhodobého (problém so splácaním je záležitosťou straty zamestnania či zákazníkov, globálnej hospodárskej krízy, prípadne iných závažných dlhodobých dôvodov).

V každom prípade je nevyhnutné hovoriť o týchto problémoch s poskytovateľom hypotekárneho úveru otvorene a dohodnúť si s ním doplňujúce splátkové kalendáre, prípadne využiť iné alternatívy. Najčastejšou formou „zaplátania“ finančného výpadku je prekvalifikovanie poskytnutého úveru a jeho predĺženie, čím sa dosiahne zníženie mesačných splátok. Druhou, relatívne výhodnou alternatívou je zabezpečenie si nového úveru, ktorým sa vykryje vzniknutá medzera v pôvodnom splátkovom kalendári. Tieto možnosti sú akceptovateľné v prípade, že insolventnosť je dočasná a existuje preukázateľný predpoklad pokračujúceho adekvátneho príjmu.

Krízové riešenie problematickej situácie, ku ktorému aj banky len nerady pristupujú, je vyst'ahovanie klienta, predaj nehnuteľnosti v dražbe a následné uspokojenie si vlastných pasív v plnom rozsahu. V takom prípade dlžník nemá veľmi na výber, musí akceptovať rozhodnutie dražobnej ceny a vo väčšine prípadov je táto alternatíva preňho finančne najmenej výhodná. K tomuto kroku však banka pristupuje až po vyčerpaní iných, jednoduchších a najmä pre klienta výhodnejších možnostiach. Málokedy sa totiž stáva, že vydraženie nehnuteľnosti dokáže uspokojiť všetky relevantné nároky vyplývajúce zo zmluvy.

## Rozhodnutie o predaji môže situáciu vyriešiť

Pred takýto radikálnym riešením je ešte niekoľko iných prostriedkov a možností, ako vyrovnať svoj dlh a nestratiť pritom všetky do nehnuteľnosti doposiaľ investované peniaze.

Predaj hypotékou zaťaženej nehnuteľnosti je jednou z alternatív ako vyviaznuť z finančného problému relatívne hladko. Výhodou v takomto prípade je možnosť rozhodovať sa o výške predajnej ceny v rámci limitov realitného trhu, o spôsobe úhrady, alebo prevziať už existujúcu hypotéku budúcim kupujúcim, či prípadne zinkasovať kúpnopredajnú sumu v hotovosti, čo umožňuje okamžité uhradenie dlžnej sumy s istinou bez ďalších negatívnych dopadov na financie dlžníka.

V prípade naozaj akútneho stavu, keď je rýchly predaj nevyhnutný preto, aby sa predišlo exekúcii a dražobnému predaju, je na trhu niekoľko spoločností, najmä realitných, zaoberajúcich sa odkupovaním nehnuteľností a platiacich v hotovosti. Výhodou je už práve spomínaná rýchlosť obchodnej transakcie, pri ktorej sa dá celý priebeh prevodu nehnuteľnosti zvládnuť v priebehu pätnástich dní. Samozrejme, daňou za túto „kreativitu“ je podstatne nižšia kúpnopredajná suma v porovnaní s komerčnými cenami.

Najmä v poslednom období sa počet subjektov, ktoré využili na kúpu nehnuteľnosti úver hypotekárny alebo iný a zároveň sa s príchodom ekonomického spomalenia hospodárstva dostali do finančnej tiesne, množí. Preto je prioritou nielen zo strany bankových domov, ale najmä zo strany žiadateľov dôkladne zanalyzovať a zhodnotiť vlastné schopnosti splácať úver, ktorý býva vo väčšine prípadov poskytovaný na dvadsať až tridsať rokov. Pod dôsledným drobnohľadom by mal prejsť aj objekt úveru, ktorý pri zlom výbere - či už kvalitatívnom alebo kvantitatívnom - môže spôsobiť novému majiteľovi fatálne následky.

Ilustračné foto - autor

---

13.10.2010 09:38, Martin Hrbáček