

Správa o činnosti pedagogického klubu

Prioritná os:	Vzdelávanie
Špecifický cieľ:	1.1.1 Zvýšiť inkluzívnosť a rovnaký prístup ku kvalitnému vzdelávaniu a zlepšiť výsledky a kompetencie detí a žiakov
Prijímateľ:	Gymnázium Terézie Vansovej, 17. novembra 6, 064 01 Stará Ľubovňa
Názov projektu:	Rozvojom gramotností k pokroku vo vzdelávaní
Kód ITMS projektu:	312011V381
Názov pedagogického klubu:	2.2.4 Klub učiteľov FG GTV SL Číslo rozpočtovej položky 5.6.4
Dátum stretnutia pedagogického klubu	9.5. 2022
Miesto stretnutia pedagogického klubu	Gymnázium Terézie Vansovej, 17. novembra 6, St. Ľubovňa
Meno koordinátora pedagogického klubu	PhDr. Rastislav Knapik
Odkaz na webové sídlo zverejnenej správy	www.gymntvsl.edupage.org

MANAŽÉRSKE ZHRNUTIE:

Kľúčové slová –hypotéka, americká hypotéka, riziko

Krátka anotácia – na stretnutí klubu z finančnej gramotnosti sme rozoberali americkú hypotéku, jej výhody ale aj rizika

HLAVNÉ BODY, TÉMY STRETNUTIA, ZHRNUTIE PRIEBEHU STRETNUTIA:

- 1) Otvorenie porady,
- 2) Zhodnotilo sa predchádzajúce stretnutie a plnenie plánu stretnutí.
- 3) Témou stretnutia klubu bola Kúpa nehnuteľnosti prostredníctvom americkej hypotéky.

Kúpa nehnuteľnosti prostredníctvom americkej hypotéky

Americká hypotéka je úver so založením nehnuteľnosti bez potreby dokladovať banke účel použitia požičaných peňazí. Pri americkej hypotéke je vždy nutné banke dokladovať príjmy. Tento typ úverového produktu je stále klientmi často využívaný, pretože nie vždy majú možnosť zdokladovať banke účel úveru.

Bezúčelová, tzv. americká hypotéka sa od účelových hypoték líši hlavne tým, že banke nemusíte doložiť účel použitia úveru, čiže napríklad kúpnu zmluvu, faktúry a bločky, stavebné povolenie či pôvodné úverové zmluvy. Ďalšími odlišnosťami sú:

Maximálna doba splatnosti – vo väčšine bánk je maximálna doba splatnosti 20 alebo 25 rokov oproti 30-ročnej splatnosti pri účelových hypotékach.

Úroková sadzba – v niektorých bankách dostanete úrok taký istý ako pri účelových hypotékach, v iných bankách sú pri americkej hypotéke úrokové sadzby podstatne vyššie.

Predmet zabezpečenia – vo väčšine bánk môžete pri americkej hypotéke založiť len skolaudovanú nehnuteľnosť určenú na bývanie, čiže byt alebo rodinný dom (nie pozemok alebo rozostavenú stavbu).

Maximálne LTV – niektoré banky vám bez dokladovania účelu, teda formou americkej hypotéky požičajú maximálne do 60 – 80% z hodnoty zakladanej nehnuteľnosti.

Americkú hypotéku môžete použiť na kúpu nevysporiadaného pozemku, stavbu domu alebo rekreačnej nehnuteľnosti, vysporiadanie súkromných dlhov, vysporiadanie majetku v rámci rozdelenia BSM alebo dedičstva, či zaplatenie školného na drahej škole. Výhodou tohto typu hypotéky je možnosť založiť nehnuteľnosť a získať potrebné peniaze za oveľa nižšie úroky s dlhšou dobou splatnosti, ako poskytujú banky pri spotrebnom úvere.

Banky neodporúčajú použiť peniaze z americkej hypotéky na riskantné transakcie, ktorými sú napríklad kolektívne investovanie, alebo špekulácie na burze. Neprípustným je tiež oficiálne použitie prostriedkov úveru do podnikateľskej činnosti. Buďte tiež pripravený na to, že americkú hypotéku v budúcnosti nebudete môcť refinancovať do niektorých bánk klasickou refinančnou hypotékou so zvýhodnenými podmienkami.

Príbeh klienta, ktorému americká hypotéka pomohla postaviť vlastný dom

Americká, čiže bezúčelová hypotéka stále ostáva vhodnou alternatívou riešenia vlastného bývania pre niektorých klientov. Prípad z praxe opisuje hypotekárna špecialistka zo spoločnosti Hypoconsulting: „*Ide o mladého muža s dostatočným príjmom, ktorý si chcel kúpiť pozemok na stavbu domu, ktorý nebol vysporiadaný a nebolo možné v rýchlej dobe tento pozemok preklasifikovať ako stavebný. Keďže klient vedel, že v budúcnosti bude možné pozemok aj dom, ktorý na ňom bude chcieť postaviť, zapísať na list vlastníctva ako rodinný dom spĺňajúci potrebné kritériá, navrhli sme mu riešenie práve formou bezúčelovej hypotéky.*

Klientovi rodičia vlastnili rodinný dom s dostatočnou hodnotou a boli ochotní tento dom založiť v prospech synovej hypotéky. Banka mu požičala do 70% z hodnoty domu rodičov bez nutnosti preukázať použitie účelu. Klienta sme však upozornili nato, že keď bude chcieť po čase preniesť záložné právo z domu rodičov na svoj nový dom, bude musieť splniť podmienku, aby aktuálny zostatok jeho úveru nepresiahol tiež 70% z hodnoty jeho novostavby, pretože tak boli nastavené podmienky hypotéky. Klient si postavil vlastný dom a mal dostatok času na vyriešenie právneho stavu jeho pozemku i domu. Navyše v jeho prípade mal splatnosť hypotéky 30 rokov a úrok rovnako výhodný, ako keby žiadal o hypotéku na výstavbu.”

ZÁVERY A ODPORÚČANIA:

Poukázať na dôležitosť vhodného výberu hypotéky pri kúpe nehnuteľnosti.

Aplikovať nové poznatky ohľadom zmien pri hypotékach.

Diskutovať o nových poznatkoch a možnostiach rizík pri hypotékach.

Vypracoval (meno, priezvisko)	Mgr. Ján Hennel
Dátum	9.5. 2022
Podpis	
Schválil (meno, priezvisko)	Mgr. Ivana Hurtošová
Dátum	11.5. 2022
Podpis	

Príloha:

Prezenčná listina zo stretnutia pedagogického klubu