

Předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení (Hypotéky nebo Americké hypotéky)

Níže uvedené informace se týkají spotřebitelských úvěrů na bydlení se **sjednanou fixovanou úrokovou sazbou**, u kterých

- **byla smlouva o úvěru uzavřena po 1. 12. 2016** (včetně)
- nebo se u nich **po tomto datu změnila pevná úroková sazba**.

Klient, který chce takový úvěr **splatit předčasně**, musí počítat s tím, že bude muset zaplatit také takzvané **účelně vynaložené náklady**. Jedná se o **náklady banky na financování a administrativu** (podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru; dále jen „zákon“).

Aktuální informace k nákladům na financování

V souvislosti s předčasným splacením nám kromě administrativních nákladů vznikají také náklady na financování.

Právní názor na možnost účtování těchto nákladů však není v současné době jednoznačný. Proto, i když jsme přesvědčeni, že tyto náklady můžeme požadovat, Vám je sice vzhledem k této nejednoznačnosti v naší webové kalkulačce nákladů souvisejících s mimořádnou splátkou vyčíslíme, ale nebudeme jejich náhradu po Vás v tuto chvíli požadovat. Budeme si tedy účtovat pouze administrativní náklady ve výši 700 Kč.

Výpočet účelně vynaložených nákladů

Výpočet nákladů na financování (úrokových nákladů) je založen na rozdílu úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů z doby počátku aktuálního fixačního období a z doby provedení předčasné splátky. Sazby vycházejí z veřejně dostupné oficiální statistiky ČNB, které najdete [zde](#).

Výše nákladů na financování se vypočítá jako **součin výše předčasně splacené jistiny, rozdílu úrokových sazeb a nezaokrouhlené doby do konce aktuálního fixačního období v letech, to celé děleno dvěma**, což zjednodušeně zohledňuje skutečnost, že úvěr na bydlení je postupně splácen. K takto vypočtené výši nákladů se přičte částka administrativních nákladů, která aktuálně činí 700 Kč. Pokud je rozdíl sazeb záporný, výše účelně vynaložených nákladů se rovná pouze administrativním nákladům, tj. aktuálně 700 Kč.

Příklad 1

Výše hypotéky:	2 000 000 Kč
Datum mimořádné splátky:	1. 7. 2020
Platnost aktuální fixace:	od 1. 7. 2019 do 30. 6. 2027
Sazba ČNB ze 7/2019:	2,65 %
Sazba ČNB ze 5/2020 (poslední známá sazba ke dni 24. 7.):	2,39 %

Náklady na financování:

$2\,000\,000 \times (2,65 - 2,39) \% \times 7,09 \text{ let} / 2 = 18\,453 \text{ Kč}$
Administrativní náklady = 700 Kč

Celková výše účelně vynaložených nákladů je tak 19 153 Kč.

Příklad 2

Výše hypotéky:	3 000 000 Kč
Datum mimořádné splátky:	1. 7. 2020
Platnost aktuální fixace:	od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2028
Sazba ČNB ze 1/2019:	2,79 %
Sazba ČNB ze 5/2020 (poslední známá sazba ke dni 24. 7.):	2,39 %

Náklady na financování:

$3\,000\,000 \times (2,79 - 2,39) \% \times 8,625 \text{ let} / 2 = 51\,750 \text{ Kč}$
Administrativní náklady = 700 Kč

Celková výše účelně vynaložených nákladů je tak 52 450 Kč.

Proč chceme uplatňovat účelně vynaložené náklady

Jsme přesvědčeni, v souladu s důvodovou zprávou k zákonu a též s ohledem na odůvodněné právní i ekonomické výklady nezávislých expertů, že náklady účelně vynaložené bankou v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru nezahrnují pouze administrativní náklady, nýbrž též úrokové náklady (náklady na financování) s ohledem na ekonomickou podstatu fixace úrokové sazby, kdy banka pořizuje na klientem zvolené úrokové období zdroje pro poskytnutí hypotečního úvěru a za tyto zdroje banka hradí cenu, která je po celé sjednané úrokové období neměnná.

Na základě odlišného výkladu ČNB ze dne 7. 3. 2019 k otázce účelně vynaložených nákladů jsme se v březnu téhož roku rozhodli dočasně neuplatňovat náklady na financování.

Kdy neuplatňujeme účelně vynaložené náklady, popř. je uplatňujeme ve snížené výši?

- V případech stanovených zákonem nebo úvěrovou smlouvou,
- u hypotéky sjednané s proměnnou úrokovou sazbou,
- u hypotéky se sjednanou službou Mimořádná splátka bude tato skutečnost zohledněna při výpočtu a účelně vynaložené náklady budou odpovídajícím způsobem sníženy.

Jak mohu požádat o předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení?

Nejdříve **60 dní před požadovaným datem zaplacení mimořádné splátky** požádejte o předčasné splacení v Georgi nebo kontaktujte Klientské centrum hypoték na telefonním čísle 956 777 497 (každý všední den od 8.00 do 18.00 hodin).

