

Poplatek za předčasné splacení hypoték v praxi

Od konce loňského roku rezonovalo na hypotečním trhu a v médiích téma předčasného splacení podle novely zákona o spotřebitelských úvěrech, resp. téma nově definovaných účelně vynaložených nákladů (dále ÚVN), které mohou banky požadovat při splacení hypotečního úvěru mimo data změny fixace. Nejčastěji se hovořilo o tom, že poplatek může činit až 0,25 % z předčasně splacené části jistiny za každý započatý rok, který zbývá do konce fixace, nejvýše však 1 % z předčasně splacené části jistiny. To však bylo velmi zjednodušující, protože samotný výpočet ÚVN je složitější.

Co říká zákon?

Zkusme se podívat, jak o tomto pro klienty tak ožehavém poplatku hovoří zákon, a to konkrétně § 117a odstavec 1: „Pro účely náhrady nákladů za předčasné splacení podle § 117 odst. 2 u spotřebitelského úvěru na bydlení podle § 2 odst. 2 písm. b) nebo c) věřiteli, který je oprávněn poskytovat spotřebitelský úvěr na bydlení, se rozumí

- účelně vynaloženými náklady vzniklými věřiteli v souvislosti s předčasným splacením částka odpovídající kladnému součtu nezbytných administrativních nákladů na předčasné splacení, jejichž výše nesmí přesáhnout částku 1 000 Kč, a úrokového rozdílu,
- úrokovým rozdílem rozdílu mezi smluvním úrokem a referenčním úrokem, ...“

Dále pak zákon vysvětluje pojmy, jako jsou smluvní či referenční úrok atd. A právě zde to začíná být zajímavé. O tom, co je smluvní úrok, je asi zbytečně psát. V podstatě jde o částku úroku, kterou by v případě stávající sazby zaplatil klient do konce fixace. Zajímavější je ovšem další veličina ze vzorce, a to referenční úrok. Zde se opět jedná o částku úroku, kterou by klient zaplatil do konce fixačního období, ale se sazbou stanovenou ČNB, nazvanou „průměr zápůjčních úrokových sazeb“. Tento nově zavedený a zveřejňovaný parametr, který je tvořen průměrem zápůjčních úrokových sazeb u spotřebitelských úvěrů na bydlení sjednaných v období tří po sobě jdoucích kalendářních měsíců, vypočítá Česká národní banka pro spotřebitelské úvěry na bydlení členěné do skupin podle srovnatelné délky období, pro které je sjednána pevná zápůjční úroková sazba, a podle toho, zda jde o spotřebitelský úvěr na bydlení zajištěný nemovitostí, nebo ne.

Skutečnost vs. předpovědi

A právě tento nově zveřejněný údaj vnesl do výpočtu ÚVN onu zajímavost (ČNB ho poprvé zveřejnila dne 9. 8. 2024). Protože pokud se na tyto sazby podíváme – a hlavně je dosadíme do vzorce –, začnou nám v některých, a ne úplně ojedinělých pří-

padech vycházet zajímavé hodnoty. Například u hypoték s tříletým fixem se nabídkové sazby nových hypoték podle Swiss Life Hypoindexu pohybují okolo sazby 5,12 %, a jak víme, skutečná sazba podepsaná v úvěrové smlouvě bývá ještě nižší. Onen referenční úrok je však pro úvěry se stejnou, tedy tříletou fixací vyhlášen na hodnotě 5,14 %.

Už na první pohled je jasné, že pokud bych odečítal větší hodnotu od menší, vyjde mi záporné číslo, a kvůli tomu celý vzorec nevychází tak, jak asi všichni čekali. Ano, je pravda, že nikdo, kdo dnes podepíše úvěrovou smlouvu, by ji asi okamžitě nedoplácel, ale přesto je zřejmé, že výsledné hodnoty asi nebudou dosahovat takových hodnot, jakých se všichni obávali. Navíc je tento příklad uvažován pro novou hypotéku. V případě, kdy budeme uvažovat o úvěru na bydlení, který prošel re-fixací, a sazby od bank bývají v rámci retenčních postupu ještě nižší než u nových obchodů, může skutečně dojít k případu, kdy kladný součet administrativního poplatku a úrokového rozdílu bude nula a klient bude mít předčasné splacení úplně zdarma. Pokusme se celou situaci dopočítat na nějakém relevantním příkladu až do konce: Máme klienta s hypotékou podepsanou v červnu letošního roku se splatností 25 let a sazbou 5,23 % (nabídková sazba Swiss Life Hypoindexu za 06/24), na které nyní zbývá doplatit 1 milion korun a byla podepsána s tříletým fixem. Klient nyní požádá o předčasné splacení. Referenční úrok ČNB je 5,14 %. Smluvní úrok: 143 508 Kč, Referenční úrok: 140 980 Kč. Rozdíl těchto sazeb je tedy 2 528 Kč. Dle vzorce v zákoně by poplatek za předčasné splacení takovéto hypotéky činil, při použití maximálního možného administrativního poplatku, 3 528 Kč. Jde sice o částku vyšší, než klienti hradí dnes, přesto je to jen polovina onoho maxima (7 500 Kč), o kterém se hovořilo ještě před několika týdny.

Závěrem

Je sice vidět, že změna výpočtu ÚVN nemusí mít na vlastníky hypoték tak zdrcující dopad, jak se mnohdy uvádělo, na druhou stranu se ukazuje, že situace okolo hypotečních úvěrů není vůbec jednoduchá, a proto se vždy vyplatí obracet se na svého finančního konzultanta, který se v této problematice vyzná. Ten vám bude určitě nápomocen jak se sjednáním nové hypotéky, tak i při její další správě. Se změnou zákona je totiž důležitý například i správný výběr doby fixace, který má vliv nejen na to, jak dlouho a jak vysokou sazbu budete platit, ale i na to, jak velký poplatek v případě předčasného splacení zaplatíte.

Ing. Jiří Sýkora, produktový specialista Swiss Life Select

