

Náhrada nákladů za předčasné splacení u úvěrů se sjednanou pevnou sazbou

A.

Níže uvedené podmínky pro předčasné splacení platí pro všechny smlouvy o hypotečním úvěru:

- uzavřené počínaje datem 1. 12. 2016 a
- pro smlouvy, které byly uzavřeny před 1. 12. 2016, u nichž nastalo po tomto datu nové období platnosti úrokové sazby, pokud se jedná o neúčelové smlouvy (tzv. americká hypotéka) nebo pokud se jedná o účelové smlouvy, u kterých nenastalo po 1. 9. 2024 novému období platnosti úrokové sazby:

Proč nám při předčasném splacení vznikají náklady?

Přemýšlíte, že byste částečně nebo úplně splatil hypoteční úvěr mimo termín úrokové sazby? Jako náš klient na to na základě § 117 odst. (1) zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, máte samozřejmě právo.

Pokud takový krok zvažujete, určitě se také hodí vědět to, že ten samý zákon dle našeho právního výkladu rovněž říká, že jsme oprávněni Vám účtovat náhradu nákladů, které nám s předčasným splacením hypotečního úvěru vznikly. Když jsme totiž s Vámi uzavírali smlouvu, nabídli jsme Vám takové podmínky, které vycházely z přesvědčení, že budete naším klientem po dobu celého období, na které jsme smlouvu uzavřeli. A od toho se také odvíjela například úroková sazba, kterou jsme Vám nabídli. Pokud bude smlouva na Vaši žádost ukončena dříve, vznikají nám neočekávané náklady dvojího druhu, a to **administrativní** (a) a **finanční** (b).

I když jsme přesvědčeni, že finanční náklady popsané níže v bodu 2. tohoto dokumentu nám dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru po právu náleží, tak v souladu s upřesňujícím přístupem České národní banky „*K účelně vynaloženým nákladům, které lze po spotřebiteli požadovat v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru na bydlení podle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru*“ ze dne 7. 3. 2019 (dostupném na webových stránkách České národní banky) úhradu těchto finančních nákladů v současné době nepožadujeme.

1. Administrativní náklady

Vaši žádost nebo oznámení o mimořádné splátce úvěru musíme zpracovat nad rámec běžné správy úvěru. A právě při zpracování těchto kroků, které vedou k tomu, abychom Vám mohli v maximální možné míře vyhovět, nám vznikají takzvané administrativní náklady, jejichž částka činí v současné době výše 500 Kč.

2. Finanční náklady

V případě hypotečního úvěru úročeného pevnou sazbou jsme Vám garantovali stejnou úrokovou sazbu po celou dobu fixace. Vaším rozhodnutím jsme ovšem museli upravit nastavení zdrojů, ze kterých Váš hypoteční úvěr financujeme.

Abychom Vám mohli při sjednání hypotečního úvěru poskytnout požadovanou částku, museli jsme před tím na kapitálovém trhu získat peníze se zajištěnou nákladovou sazbou, která odpovídá délce fixace a pevné sazby Vašeho hypotečního úvěru. Ve chvíli, kdy se rozhodnete hypoteční úvěr s pevnou úrokovou sazbou předčasně splatit před koncem fixace úrokové sazby, zbývající část úroků do konce fixace nám samozřejmě neplatíte. My jsme však v jiné situaci – musíme totiž i nadále platit úroky ze zdrojů, které jsme na poskytnutí Vašeho úvěru získali.

S tím spojené finanční náklady nám vznikají v případě, kdy dojde k poklesu úrokových sazeb na kapitálovém trhu. Nově poskytnuté hypoteční úvěry budeme totiž financovat ze zdrojů, které jsme získali na poskytnutí Vašeho hypotečního úvěru v době, kdy byly úrokové sazby na kapitálovém trhu vyšší a nebudeme moci využít výhodnějších nižších úrokových sazeb.

Může ale nastat i opačná situace – v případě, že dojde k nárůstu úrokových sazeb na kapitálovém trhu, náklady nám nevznikají a my Vám je samozřejmě nebudeme účtovat.

Podle čeho spočítáme náhradu finančních nákladů?

Náhradu finančních nákladů počítáme k předpokládanému dni, kdy provedete předčasnou splátku. Tento údaj uvedete ve své žádosti. Výpočet náhrady finančních nákladů je pak vyjádřen vzorcem:

Náhrada finančních nákladů = současná hodnota plateb úroků (z rozdílu v úrokových sazbách) bez předčasné splátky-současná hodnota plateb úroků (z rozdílu v úrokových sazbách) po předčasné splátce

$$= \left(\frac{(J_1 - J'_1) * (U_P - U_S)}{(1 + S_1)} + \frac{(J_2 - J'_2) * (U_P - U_S)}{(1 + S_2)^2} + \dots + \frac{(J_t - J'_t) * (U_P - U_S)}{(1 + S_t)^t} \right)$$

Kde:

J_t = jistina bez předčasné splátky v období 1, 2 až t

J'_t = jistina po předčasné splátce v období 1, 2 až t

U_P = úroková sazba na kapitálovém trhu na dobu fixace od začátku fixace (dále jen „původní podkladová sazba“)

U_S = současná úroková sazba na kapitálovém trhu na zbývající dobu do fixace (dále jen „aktuální podkladová sazba“)

S_t = diskontní sazba pro období t

Zjednodušeně můžeme tento vzorec vyjádřit následovně:

Náhrada finančních nákladů = objem předčasné splátky × rozdíl v úrokových sazbách × zbývající doba do konce fixace

Příklad, kdy zbývá doplatit 1 milion korun

Chcete splatit fixně úročený hypoteční úvěr se zbývající jistinou ve výši 1 000 000 Kč, u kterého zbývají dva roky do konce fixace. Původní podkladová sazba činila 2 % p.a. a aktuální podkladová sazba činí 1 % p.a.

Rozdíl v úrokových sazbách je 1 % p.a. Přibližná výše náhrady nákladů by potom byla:

Náhrada nákladů = 1 000 000 Kč × 1 % p.a. × 2 roky = 20 000 Kč

Tento příklad je však zjednodušený. Hypoteční úvěr tvoří série plateb, z nichž každá se musí ohodnotit zvlášť. Používáme k tomu výpočet současné hodnoty plateb. Ten porovnává hodnotu toku neuskutečněných plateb (z důvodu předčasného splacení) při původní a současné sazbě na kapitálovém trhu.

Rozdíl mezi těmito dvěma hodnotami se potom upraví o časovou hodnotu peněz, která zohledňuje to, že koruna obdržená dnes má odlišnou hodnotu než koruna obdržená v budoucnosti. K tomu slouží tzv. diskontování budoucích plateb na současnou hodnotu pomocí diskontních sazeb, které se spočítají ze sazeb úrokových swapů. Když si vezmeme náš zjednodušený příklad a budeme předpokládat, že úvěr byl splácen při měsíční splátce 4 742 Kč po dobu 25 let, výsledná náhrada nákladů by vyšla na 19 317,13 Kč. V tabulce níže najdete přibližnou ukázkou možné náhrady nákladů pro předčasnou splátku v objemu 1 000 000 Kč u úvěru s délkou splatnosti 25 let při různých rozdílech v úrokových sazbách a zbývající době do fixace v době předčasné splátky.

Rozdíl v úrokových sazbách (původní podkladová sazba - aktuální podkladová sazba)	Odhad náhrady nákladů podle zbývající doby do fixace (Kč)			
	4 roky	3 roky	2 roky	1 rok
-1,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00
0,50 %	18 545,16	14 199,07	9 658,56	4 928,57
1,00 %	37 090,32	28 398,14	19 317,13	9 857,14
1,50 %	55 635,48	42 597,21	28 975,69	14 785,71
1,75 %	64 908,06	49 696,74	33 804,97	17 249,99

Pozn.: Tato tabulka uvádí pouze indikativní příklady. Náhrada nákladů se spočítá vždy individuálně pro konkrétní předčasnou splátku.

Co nejvíc ovlivňuje výši náhrady finančních nákladů?

- částka požadované předčasné splátky,
- výše aktuální podkladové ceny zdrojů oproti její výši k datu stanovení původní sazby vašeho úvěru,
- zbývající doba do konce aktuální fixace pevné sazby vašeho úvěru.

Jak můžu minimalizovat náhradu nákladů?

V případě hypotečního úvěru sjednaného s pevnou sazbou je nevhodnějším způsobem minimalizace náhrady nákladů na předčasné splacení hypotečního úvěru dodržení původní doby fixace. V tomto případě je předčasné splacení zcela zdarma.

Náhradu nákladů za předčasné splacení dále nepožadujeme, pokud je předčasné splacení provedeno:

- v rámci plnění z pojistné smlouvy určené k zajištění splacení úvěru,
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- ve lhůtě 3 měsíců po oznámení nové výše zápůjční úrokové sazby,
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta, nebo jeho manžela nebo registrovaného partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti hypoteční úvěr splácet,
- ve lhůtě 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a maximálně do výše 25 % vyčerpané jistiny úvěru, nebo
- pokud smlouva o hypotečním úvěru trvá ke dni předčasného splacení déle než 24 měsíců a úvěr je takto předčasně splácen v souvislosti s prodejem nemovitosti, která je předmětem zajištění či objektem úvěru. Náhrada nákladů za předčasné splacení nemůže přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše úvěru, maximálně však částku 50 000 Kč.

V případě, že chcete hypoteční úvěr částečně nebo plně splatit, obraťte se prosím na odbor Klientské služby ČSOB Hypoteční banky na e-mailové adrese klient@csobhypotecni.cz nebo na tel. čísle 224 116 333.

B.

Níže uvedené podmínky pro předčasné splacení platí pro všechny smlouvy o hypotečním úvěru:

a) uzavřené počínaje datem 1. 9. 2024 a

b) pro smlouvy, které byly uzavřeny před 1. 9. 2024, u nichž nastalo po tomto datu nové období platnosti úrokové sazby:

Pokud se jedná o neúčelové smlouvy (tzv. americká hypotéka), platí pro ně to, co je uvedeno v bodě A. s tím, že náhrada nákladů za předčasné splacení nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru, přesahuje-li doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru 1 rok. Není-li tato doba delší než jeden rok, nesmí výše náhrady nákladů přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru.

Pokud se jedná o účelové hypoteční úvěry, výše náhrady účelně vynaložených nákladů vzniklých v souvislosti s předčasným splacením ke dni uskutečnění mimořádné splátky se skládá z kladného součtu administrativních nákladů a úrokového rozdílu mezi smluvním úrokem a referenčním úrokem. Smluvním úrokem se rozumí částka úroku, kterou by dlužník podle Smlouvy zaplatil za dobu ode dne předčasného splacení do konce období, pro které je sjednána pevná úroková sazba. Referenčním úrokem je částka úroku, kterou by dlužník při použití výše splátky sjednané ve smlouvě zaplatil za dobu ode dne předčasného splacení do konce období, pro které je sjednána pevná úroková sazba, pokud by nesplacená část celkové výše úvěru byla ode dne předčasného splacení úročena průměrem úrokových sazeb ve výši uveřejněné Českou národní bankou v kalendářním měsíci předcházejícím dni předčasného splacení pro skupinu srovnatelných spotřebitelských úvěrů na bydlení. Výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout částku úroku, kterou by dlužník zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období, pro které je stanovena pevná zápůjční úroková sazba a současně nesmí přesáhnout 0,25 % z předčasně splacené části celkové výše úvěru za každý započatý rok zbývající do konce období, pro které je sjednána pevná úroková sazba, nejvýše však 1 % z předčasně splacené části celkové výše Úvěru.

- v rámci plnění z pojistné smlouvy určené k zajištění splacení úvěru,
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- ve lhůtě 3 měsíců po oznámení nové výše zápůjční úrokové sazby,
- v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity klienta, nebo jeho manžela nebo registrovaného partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti hypoteční úvěr splácet,
- ve lhůtě 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a maximálně do výše 25 % vyčerpané jistiny úvěru přesahuje-li předčasně splacená část Úvěru 25 % celkové výše Úvěru, nesmí Banka požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení z té části předčasně splacené části Úvěru, která nepřesahuje 25 % celkové výše Úvěru,
- po uplynutí 24 měsíců od uzavření Smlouvy, došlo-li k převodu vlastnického práva k nemovité věci, převodu

věcného práva k nemovité věci, převodu družstevního podílu v bytovém družstvu nebo převodu účasti v jiné právnické osobě zakládající právo užívání bytu nebo rodinného domu, byl-li Úvěr zajištěn touto nemovitou věcí nebo týkal-li se účel Úvěru na bydlení uvedený v § 2 odst. 2 písm. b) zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru této nemovité věci nebo její součásti, družstevního podílu v bytovém družstvu nebo účasti v jiné právnické osobě zakládající právo užívání bytu nebo rodinného domu, nebo

- po uplynutí 24 měsíců od uzavření Smlouvy v souvislosti s vypořádáním společného jmění manželů, jehož předmětem byla nemovitá věc, věcné právo k nemovité věci, družstevní podíl v bytovém družstvu nebo účast v jiné právnické osobě zakládající právo užívání bytu nebo rodinného domu, byl-li Úvěr zajištěn touto nemovitou věcí nebo týkal-li se účel spotřebitelského úvěru na bydlení uvedený v § 2 odst. 2 písm. b) této nemovité věci nebo její součásti, družstevního podílu v bytovém družstvu nebo účasti v jiné právnické osobě zakládající právo užívání bytu nebo rodinného domu.