

Podmínky předčasného splacení

Podmínky předčasného splacení spotřebitelských úvěrů na bydlení upravuje § 117 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Zákonná úprava popsaná v tomto dokumentu se vztahuje pouze na americké hypotéky, hypoteční úvěry a předhypoteční úvěry, které:

- ✓ byly uzavřené po 30. 11. 2016,
- ✓ byly uzavřené do 30. 11. 2016 a u kterých začalo po 30. 11. 2016 běžet nové období fixace úrokové sazby, nebo
- ✓ nemají pevně stanovenou úrokovou sazbu.

Podmínky pro předčasné splacení úvěrů, které nespádají do kategorie výše, se řídí smlouvou, platnými obchodními podmínkami pro příslušný úvěrový produkt a sazebníkem.

Kdy můžete úvěr předčasně splatit?

Spotřebitel je oprávněn splatit úvěr předčasně kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru.

Budu platit úroky i za období po předčasném splacení?

V případě předčasného splacení má banka nárok pouze na úroky za období od poskytnutí úvěru do okamžiku jeho předčasného splacení.

Jaký je poplatek za předčasné splacení?

Předčasné splacení je ze zákona bez poplatku. Banka má pouze právo na tzv. účelně vynaložené náklady, jejichž výše je navíc limitována.

Banka klientovi tyto náklady vyčíslí na základě žádosti o předčasné splacení, aby mohl posoudit důsledky takového předčasného splacení. V tomto vyčíslení banka sdělí celkovou částku k úhradě v rámci předčasné splátky, přičemž uvede jistinu, úrok a další náklady spojené se splacením, zejména potom výši účelně vynaložených nákladů, ke kterým také uvede předpoklady jejich výpočtu.

Výše náhrady nákladů nesmí přesáhnout částku úroku, kterou by klient zaplatil za dobu od předčasného splacení do konce období fixace úrokové sazby.

V případě, že se jedná o předčasné splacení v souvislosti s prodejem nemovité věci, která byla předmětem financování, nebo kterou byl úvěr zajištěn, a doba trvání úvěru je alespoň 2 roky, potom náklady předčasného splacení nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené výše úvěru, nejvíce však 50 000 Kč.

Existují případy, kdy je předčasné splacení zdarma?

Ano, zákon definuje některé případy, kdy má spotřebitel právo splatit úvěr zcela zdarma:

- ✓ pokud je spláceno z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru,
- ✓ v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba,
- ✓ do 3 měsíců poté, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby pro další období fixace,
- ✓ v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy, jeho manžela nebo partnera (to pouze v případě, že tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení),
- ✓ až 25 % původní výše jistiny jednou za dvanáct kalendářních měsíců.

Banka je oprávněna požádat klienta o doložení skutečností uvedených výše v případě, že klient žádá o předčasné splacení úvěru zdarma.

Kdy banka umožní výmaz práv z katastru nemovitostí?

Dokumenty potřebné pro výmaz zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení zřízených k nemovité věci, která byla předmětem financování nebo kterou byl úvěr zajištěn, z katastru nemovitostí, banka vystaví a zašle klientovi do 30 kalendářních dnů od splacení zajištěného úvěru, popřípadě všech zajištěných dluhů s úvěrem souvisejících.