



Téma týdne: Česká spořitelna přitvrzuje

Hypoteční trh srazil úrokové sazby opět na hranici dvou procent. Klienti, kteří uzavřeli své smlouvy v letech 2018 a 2019 s úroky přes dvě nebo až ke třem procentům, začali proto přemýšlet, zda nemohou dosáhnout na tyto sazby. A tak se opět dostaly na přetřes sporné paragrafy nového zákona č. 257/2016 o spotřebitelských úvěrech, které řeší možnost mimořádných splátek a hlavně poplatků za splacení takzvaných „účelně vynaložených nákladů“.

Náklady jako úhel pohledu

Po nabytí účinnosti tohoto zákona na konci roku 2016 začaly banky diskutovat, co lze do takto označených nákladů počítat. Po nejasnostech přichází v březnu 2019 ČNB s výkladem sporného ustanovení a jasně říká, co lze a hlavně, co nelze do účelně vynaložených nákladů započít. Mezi takto nepovolené náklady patří např. provize vyplacená poskytovatelem zprostředkovateli za zprostředkování spotřebitelského úvěru na bydlení nebo úrokové náklady poskytovatele z jeho dluhů.

V praxi to znamenalo, že většina bank začala účtovat, při předčasném splacení, pouze administrativní náklady v řádu několika stokorun maximálně jednotek tisíců. Nicméně i poté zůstalo na českém bankovním trhu několik institucí, které si držely svůj výklad zákona a nadále účtovaly sankce při mimořádné splátce v řádu desetitisíců – mezi takové banky patřila například Komerční banka nebo UniCredit bank.

Stále se snižující úrokové sazby hypoték začínají v letošním roce ohrožovat historická minima z let 2016 a 2017. Na trhu se začíná pomalu roztáčet kolotoč refinancování, dokonce i u hypoték necelý rok starých, a proto přichází protitah ze strany bankovních domů. Tím je přehodnocený pohled na výpočet účelně vynaložených nákladů.

Tak už i Spořitelna

Česká spořitelna, lídr na trhu s hypotékami, je zatím poslední institucí, která k takovému kroku přistoupila. Ta se rozhodla, že od 24. 8. 2020 začne u všech spotřebitelských úvěrů na bydlení, poskytnutých od 1. 12. 2016, počítat účelně vynaložené náklady novým způsobem. Tento nový způsob nápadně připomíná kroky již zmiňované Komerční banky.

Vychází z rozdílu úrokových sazeb nově poskytnutých hypotečních úvěrů z doby počátku aktuálního fixačního období a z doby provedení předčasné splátky. Do vstupu výpočtu poplatku tak vstupuje výše předčasně splacené jistiny, zbývající doba do konce aktuálního fixačního období a zmíněný rozdíl úrokových sazeb. Tento výsledek je vydělen dvěma a jsou k němu připočteny také administrativní náklady. Uvedme si to na příkladu.

Česká spořitelna do konce srpna 2020 účtovala při mimořádné splátce na hypoteční úvěr pouze administrativní náklady, což činí cca 700 Kč. Nyní však u úvěru ve výši tří milionů korun, rozdílem sazeb 0,4 procenta a dobou do konce fixace 8,6 let bude účtovat poplatek za předčasné splacení ve výši cca 52 000 Kč. To je samozřejmě rozdíl velmi podstatný.

Závěrem

Jak je vlastně možné dojít ke dvěma naprosto odlišným hodnotám, když vycházíme stále ze stejného zákona? Příčinou je, jako u spousty dalších zákonů, nejasnost a nejednoznačnost jednotlivých paragrafů vycházejících z per naší zákonodárců. Abychom my všichni, včetně bankovních institucí, měli jasno v tom, co mohou obsahovat „účelně vynaložené náklady“ musíme si počkat buď na novelizaci zákona o spotřebitelských úvěrech, která je ovšem v nedohlednu, nebo na pravomocný rozsudek některého ze soudů. Ovšem i tuto variantu s ohledem na přetíženost soudního systému nemůžeme očekávat v nejbližších měsících.

Do této chvíle měl, v oblasti objemu poskytnutých úvěrů, český hypoteční trh velmi dobře našlápnuto a zdálo se, že bude atakovat rekordní hodnotu přes 225 mld. Kč, na kterou dosáhl v letech 2016 a 2017. Je tedy otázkou jak moc tento výpadek refinancovaných úvěrů, ke kterému jistě dojde, ovlivní poslední tři měsíce letošního roku.

Zasáhne nejistota způsobená druhou vlnou pandemie Covid-19? Ať už bude výsledek jakýkoliv, budeme moci letošní rok řadit mezi ty nejúspěšnější a to i přes dopady koronakrizy nebo zásahy našeho bankovního systému.

Ing. Jiří Sýkora

Produktový specialista Fincentrum & Swiss Life Select a.s.