

NEZVLÁDÁTE SPLÁCET?

Zákon částečně chrání spotřebitele také v případě, kdy se ocitne v nouzi a nemá prostředky na splácení své hypotéky.

Pro pokuty či jiné poplatky, které věřitelé účtují spotřebitelům v případě prodlení se splácením úvěru (za zpožděné splátky) stanovuje strop. Poskytovatel hypotéky si může stanovit za zpoždění se splátkami pokutu maximálně do výše 200 000 Kč nebo poplatek složený z účelně vynaložených nákladů a úroků z prodlení do zákonem stanoveného maximálního limitu.

Pozn.: Tato omezení platí i pro smlouvy uzavřené podle staré právní úpravy před 1.12.2016.

Pozor nesplácení hypotéky může vést až ke zpeněžení zástavy, tj. k nucenému prodeji nemovitosti, kterou je úvěr zajištěn. K ochraně spotřebitele proto platí pravidlo, že nemovitost použitá pro zástavu musí být v podobné hodnotě jako hypotéka. Zákon přímo zakazuje používat pro zajištění hypotéky nemovitost s výrazně vyšší hodnotou.

Mimo to, věřitel může zástavu (nemovitost zajišťující spotřebitelský úvěr na bydlení) zpeněžit nejdříve po uplynutí 6 měsíců poté, co započítá výkon zástavního práva oznámil zástavnímu dlužníkovi (nebo ode dne zápisu výkonu zástavního práva do veřejného seznamu či rejstříku zástav, když nastal tento zápis až po oznámení).

Tato lhůta má poskytnout spotřebiteli dostatečné časové možnosti k prodeji zástavy svépomocí, což zpravidla znamená možnost získání vyšších finančních prostředků než při prodeji zástavy věřitelem. Získané prostředky pak musí užít primárně k úhradě dluhu.

Plnění zákonných povinností dozoruje Česká národní banka Více www.cnb.cz

SOS MaS, z. s. je nezávislá, nezisková organizace, která v rámci sítě svých poraden poskytuje bezplatné spotřebitelské poradenství. Tento leták je spolufinancován ze státního rozpočtu České republiky, prostřednictvím dotačního programu Ministerstva průmyslu a obchodu ČR.

Zdroj informací:

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

Tento leták zpracovává problematiku úvěrových smluv po 1. 12. 2016. Nový zákon platí i pro smlouvy uzavřené před jeho účinností. Konkrétně se podle něj budou řídit po skončení současného období fixace.

TIP: Případná prodlení ve starších hypotékách se od 1. 12. 2016 striktně řídí výše uvedeným novým zákonem.

Vzhledem k rozsáhlosti problematiky si nečiníme nárok na její úplné zpracování. V případě jakýchkoliv nejasností ohledně Vaší smlouvy, nebo v případě sporů doporučujeme vyhledat odbornou pomoc.

Kontakty na poradny SOS MaS, z. s. naleznete na našich webových stránkách:

www.sos-msk.cz

TIP: K řešení sporů ze smluv o spotřebitelském úvěru je příslušný kromě soudu také finanční arbitr. Pro spotřebitele jsou jeho služby zdarma. Více na www.finarbirt.cz

SOS MaS, z. s.

Přemyslovců 382/50

709 00 Ostrava Mariánské Hory



Poradenská linka: + 420 608 722 582

E-mail: poradna@sos-msk.cz

SDRUŽENÍ OBRANY
SPOTŘEBITELŮ
MORAVY A SLEZSKA



Spotřebitelský úvěr na bydlení



OCHRANA SPOTŘEBITELE

PRÁVO NA INFORMACE
PRÁVO NA ROZMYŠLENOU
MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA A
PŘEDČASNÉ PLACENÍ
a mnoho dalšího...



Bydlet ve vlastním je snem řady lidí. Ne každý ale má to štěstí, že dům či byt dostane či zdědí po svých předcích. Málokdo také vydělává tolik, aby na investici do pořízení domu nebo bytu zvládl našetřit dopředu. Vhodným řešením pak může být dobře nastavený úvěr.

ÚVĚR NA BYDLENÍ

Spotřebitelským úvěrem na bydlení je buď úvěr, který je zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci nebo úvěr, který je účelově určený k získání (např. koupi), výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti určené k bydlení. Spotřebitelským úvěrem na bydlení je vždy úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.

JAK SPRÁVNĚ NASTAVIT PARAMETRY SMLOUVY?

Tady neexistuje žádná obecná rada. Život přináší různé situace. Vždy je důležité **vycházet z finanční bilance konkrétní rodiny**. Splátku hypotéky si ale nastavte tak, abyste byli v případě nutnosti schopni z Vašeho rozpočtu hradit i mimořádné výdaje.

SCHVÁLENÍ ÚVĚRU MUSÍ PŘEDCHÁZET POSOUZENÍ VAŠÍ ÚVĚRUSCHOPNOSTI!

Každého žadatele je potřeba ohodnotit z hlediska jeho bonity. Předem musíte dostat informaci o tom, jaké dokumenty po Vás budou v souvislosti s ověřováním úvěruschopnosti požadovány. Pokud není ohodnocení žadatele možné, poskytovatel nesmí hypotéku poskytnout.

Je potřeba počítat s tím, že budete muset mít také něco nasporeno. Stoprocentní hypotéky jsou minulostí a část investice budete muset financovat z jiných zdrojů.



NEŽ UZAVŘETE SMLOUVU

Než podepíšete smlouvu o úvěru žádejte o ESIP, dokument který je Vám poskytovatel povinen předat. Jde o tzv. EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED - formulář jehož cílem je poskytnout Vám co nejlepší přehled podmínek zvažovaných úvěrových smluv.

Co v něm najdete? Zásadní údaje jako je výše úvěru a příslušných nákladů, roční procentní sazbu nákladů (RPSN), počet a frekvenci splátek, které poskytovatel úvěru požaduje atd...

TIP: Díky tomuto formuláři si můžete porovnat nabídky různých poskytovatelů úvěrů a vybrat si tu, která je pro vás nejvýhodnější!

Zákon Vám garantuje lhůtu na rozmyšlenou v délce 14 dnů, během které věřitel musí garantovat znění návrhu smlouvy a nesmí ho měnit, zrušit ani odvolat. Nemusíte se tak rozhodnout na místě. Pokud návrh během této doby odsouhlasíte, musí s Vámi bez zbytečného odkladu uzavřít smlouvu podle těchto podmínek. Pozor výjimkou je situace, kdy se během této doby dozví nové okolnosti týkající se Vaší úvěruschopnosti, na jejichž základě je povinen úvěr neposkytnout.

MIMOŘÁDNÁ SPLÁTKA KAŽDÝ ROK

U nově uzavřených hypotečních úvěrů a hypotečních úvěrů, u kterých po 1. 12. 2016 vypršela tzv. fixace, je možné bez jakýchkoliv poplatků každý rok splatit až 25 % tohoto úvěru. Pozor tuto mimořádnou splátku je možné zaplatit vždy v měsíci před výročím smlouvy!



PŘEDČASNÉ SPLACENÍ ÚVĚRU NA BYDLENÍ



Přišli jste k penězům nebo nemovitost prodáváte a chcete hypotéku splatit celou?

Jako dosud samozřejmě můžete úvěr zdarma celý splatit v okamžiku konce fixačního období.

Pokud však máte v plánu hypotéku splatit předčasně celou mimo tento termín, pak si musíte dát pozor na případné poplatky! Díky novému zákonu o spotřebitelském úvěru si však mohou poskytovatelé úvěrů účtovat pouze účelně vynaložené náklady, které jim vzniknou v souvislosti s vyřízením předčasného splacení. Typickým příkladem jsou náklady na administrativu případně úrok za mezibankovní půjčku.

Prodáváte financovanou nemovitost?

TIP: V souvislosti s prodejem financované nemovitosti, nebo prodejem nemovitosti, která byla použita jako zajištění, můžete celý hypoteční úvěr předčasně splatit. Podmínkou je, aby hypoteční úvěr byl sjednán na delší dobu než 2 roky. Banka si může naúčtovat pouze účelně vynaložené náklady (např. administrativní náklady na zpracování žádosti, náklady na vydání hypotečních zástavních listů, úrok zaplacený za mezibankovní půjčku apod.), a to do maximální výše 1 % z předčasné splacené části, nejvýše však 50 000 Kč.

Poskytovatel po Vás nesmí žádnou sankci/poplatek za předčasné splacení požadovat v těžkých životních situacích jako je úmrtí, dlouhodobá nemoc nebo invalidita Vás jako dlužníka nebo Vašeho partnera!