R E G I S T E R O P A T R E N Í

ročník 2020

www.slov-lex.sk

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

17

O P A T R E N I E
Národnej banky Slovenska
z 24. novembra 2020 č. 4/2020, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov pre úvery na bývanie

(Oznámenie o vydaní opatrenia bolo publikované v Zbierke zákonov Slovenskej republiky pod číslom 355/2020 Z. z.)

Národná banka Slovenska podľa § 7 ods. 9 zákona č. 90/2016 Z. z. o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 373/2018 Z. z. (ďalej len „zákon“) ustanovuje:

§ 1

(1) Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov dátum prvého čerpania úveru na bývanie použitý vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov uvádzanej v zmluve o úvere na bývanie nemôže predchádzať dátumu uzavretia zmluvy o úvere na bývanie okrem úverov na bývanie, pri ktorých sa použijú dodatočné predpoklady uvedené v prílohe č. 2 časti II písm. a), c), i) alebo písm. j) zákona a pri ktorých zároveň nie je známy dátum uzavretia zmluvy o úvere na bývanie.

(2) Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa náklady, ktoré sú súčasťou celkových nákladov a ktoré sú splatné najneskôr v deň prvého čerpania, zohľadňujú takto:

a) ak veriteľ podľa § 2 ods. 1 písm. a) zákona (ďalej len „veriteľ“) používa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov základnú rovnicu ustanovenú v prílohe č. 2 časti I zákona (ďalej len „základná rovnica“),

   1. časový interval Sl, použitý v základnej rovnici ako hodnota S1, sa rovná nule a príslušná výška splátky alebo platby poplatkov, použitá v základnej rovnici ako hodnota D1, sa rovná výške nákladov splatných najneskôr v deň prvého čerpania, alebo

   2. výška nákladov splatných najneskôr v deň prvého čerpania sa odpočíta od sumy prvého čerpania a výsledná suma sa použije v základnej rovnici ako hodnota C1, pričom hodnoty S1 a D1 v základnej rovnici sa určia podľa termínu splatnosti a sumy nasledujúcej splátky alebo platby poplatkov,

b) ak veriteľ používa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov rovnicu uvedenú v prílohe č. 2 časti I písm. e) zákona (ďalej len „ekvivalentná rovnica“),

   1. časový interval tk, použitý v ekvivalentnej rovnici ako hodnota t2, sa rovná nule a príslušný peňažný tok, použitý v ekvivalentnej rovnici ako hodnota A2, sa rovná výške nákladov splatných najneskôr v deň prvého čerpania, pričom táto suma sa použije v rovnici s opačným znamienkom ako suma prvého čerpania, ktorá je do rovnice zahrnutá ako peňažný tok A1 s prislúchajúcou hodnotou t1 rovnajúcou sa nule, alebo

2. výška nákladov splatných najneskôr v deň prvého čerpania sa odpočíta od sumy prvého čerpania a výsledná suma sa použije v ekvivalentnej rovnici ako hodnota A1, pričom hodnoty t2 a A2 v ekvivalentnej rovnici sa určia podľa termínu splatnosti a sumy nasledujúcej splátky alebo platby poplatkov.

(3) Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa rozumie

a) týždňom sedem kalendárnych dní,

b) mesiacom časový interval medzi konkrétnym dňom v mesiaci a dňom s tým istým poradovým číslom v predchádzajúcom mesiaci; ak neexistuje to isté poradové číslo dňa v predchádzajúcom mesiaci, použije sa posledné poradové číslo dňa predchádzajúceho mesiaca,

c) rokom časový interval medzi konkrétnym dňom a dňom s tým istým poradovým číslom v tom istom mesiaci predchádzajúceho roka; ak neexistuje to isté poradové číslo dňa v tom istom mesiaci predchádzajúceho roka, použije sa posledné poradové číslo dňa v tom istom mesiaci predchádzajúceho roka.

(4) Pri vyjadrení časových intervalov podľa prílohy č. 2 časti I písm. c) zákona sa postupuje takto:

a) ak je možné všetky časové intervaly použité vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov vyjadriť ako celé číslo v týždňoch, mesiacoch alebo rokoch, použije sa na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov takéto vyjadrenie časových intervalov, pričom pri vyjadrení v týždňoch zodpovedá jeden týždeň hodnote 1/52, pri vyjadrení v mesiacoch zodpovedá jeden mesiac hodnote 1/12 a pri vyjadrení v rokoch zodpovedá jeden rok hodnote jeden,

b) ak nie je možné všetky časové intervaly použité vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov vyjadriť ako celé číslo v týždňoch, mesiacoch alebo rokoch, zvolí sa jedno z uvedených období ako základná jednotka vyjadrenia všetkých časových intervalov použitých vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov, pričom je nevyhnutné zohľadniť frekvenciu čerpania peňažných prostriedkov a splátok úveru na bývanie,

c) pri vyjadrení časových intervalov podľa písmena b) sa všetky časové intervaly použité vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov vyjadrujú ako kombinácia dní a celého počtu zvolenej základnej jednotky takto:

1. počet celých období sa odpočíta spätne od koncového dátumu vyjadrovaného časového intervalu tak, aby zvýšila časť intervalu, ktorá je kratšia ako zvolená základná jednotka,

2. vypočíta sa počet dní medzi začiatočným dátumom vyjadrovaného časového intervalu a dátumom určeným spätným odpočítaním zisteného počtu celých období podľa prvého bodu od koncového dátumu vyjadrovaného časového intervalu, pričom prvý deň sa do výsledného počtu dní nezapočítava a posledný deň sa do výsledného počtu dní započítava (jednoduché odpočítanie dátumov),

3. zvolená základná jednotka sa vynásobí počtom celých období zistených podľa prvého bodu, pričom pri vyjadrení v týždňoch zodpovedá jeden týždeň hodnote 1/52, pri vyjadrení v mesiacoch zodpovedá jeden mesiac hodnote 1/12 a pri vyjadrení v rokoch zodpovedá jeden rok hodnote jeden,

4. počet dní zistených podľa druhého bodu sa vydelí počtom dní v roku medzi dátumom určeným spätným odpočítaním zisteného počtu celých období podľa prvého bodu od koncového dátumu vyjadrovaného časového intervalu a dňom s tým istým poradovým číslom v tom istom mesiaci predchádzajúceho roka,

5. hodnoty vypočítané podľa tretieho bodu a štvrtého bodu sa spočítavajú.

(5) Hodnoty vypočítané podľa odseku 4 sa použijú v základnej rovnici ako hodnoty t1 až tm a S1 až Sm' alebo v ekvivalentnej rovnici ako hodnoty t1 až tn.

§ 2

(1) Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov uvádzanej

a) v reklame na úver na bývanie, pri ktorom sa umožňuje spotrebiteľovi čerpať úver na bývanie ľubovoľne (ďalej len „úver na bývanie s ľubovoľným čerpaním“) sa za dátum čerpania považuje deň vyhotovenia reklamy,

b) v rámci informácií poskytovaných spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie s ľubovoľným čerpaním sa za dátum čerpania považuje deň ich vyhotovenia,

c) v zmluve o úvere na bývanie s ľubovoľným čerpaním sa za dátum čerpania považuje dátum uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo dátum vyhotovenia návrhu zmluvy o úvere na bývanie, ak dátum jej uzavretia nie je známy.

(2) Za ľubovoľné čerpanie podľa odseku 1 sa považuje čerpanie, pri ktorom dátum čerpania a čerpaná suma nie sú pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov známe.

(3) Pri uplatnení dodatočného predpokladu na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov uvedeného v prílohe č. 2 časti II písm. g) druhého bodu zákona, ak nie je známy dátum uzatvorenia zmluvy o úvere na bývanie alebo ak nie je dátum prvého čerpania totožný s dátumom uzavretia zmluvy o úvere na bývanie a dátum prvého čerpania nie je zmluvne dohodnutý vo forme konkrétneho alebo vopred určiteľného dátumu, dňom prvého čerpania na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov je deň, pri ktorom je najkratší možný interval medzi týmto dňom a dátumom prvej splátky, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť. Zohľadňujú sa pritom úverové podmienky a pravidlá poskytovania a splácania úverov na bývanie, ktoré veriteľ voči spotrebiteľom uplatňuje a ktoré môžu ovplyvniť najkratšiu možnú dĺžku intervalu medzi prvým čerpaním a prvou splátkou, ktorú má spotrebiteľ uskutočniť. Dodatočný predpoklad uvedený v prílohe č. 2 časti II písm. g) druhého bodu zákona sa uplatňuje pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov uvádzanej v rámci reklamy, informácií poskytovaných spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie aj v zmluvách o úvere na bývanie.

(4) Pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov uvádzanej

a) v reklame na úver na bývanie vo forme povoleného prečerpania sa za dátum čerpania považuje deň vyhotovenia reklamy,

b) v rámci informácií poskytovaných spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie vo forme povoleného prečerpania sa za dátum čerpania považuje deň ich vyhotovenia,

c) v zmluve o úvere na bývanie vo forme povoleného prečerpania sa za dátum čerpania považuje dátum uzavretia zmluvy o úvere na bývanie alebo dátum vyhotovenia zmluvy o úvere na bývanie, ak dátum jej uzavretia nie je známy.

(5) Pri úvere na bývanie vo forme povoleného prečerpania sa na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov predpokladá, že istina úveru na bývanie bude splatená v plnej výške v posledný deň doby trvania zmluvy o úvere na bývanie. Ak nie je dohodnutá doba trvania povoleného prečerpania, predpokladá sa, že trvanie úveru na bývanie je tri mesiace. Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa použije pri výpočte úrokov jednotný model úročenia 30/360. Všetky ostatné podmienky úveru na bývanie sa určia v súlade s uvedenými predpokladmi a s podmienkami definovanými v rámci reklamy, informácií poskytovaných spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie alebo s podmienkami dohodnutými v zmluve o úvere na bývanie. Pri uplatnení dodatočného predpokladu ustanoveného v prílohe č. 2 časti II písm. i) vety za bodkočiarkou zákona je poplatok, ktorého splatnosť nastala po skončení obdobia dlhšieho ako tri mesiace, do výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov zahrnutý v pomernej časti, ktorá prislúcha obdobiu trvania povoleného prečerpania tri mesiace.

(6) Na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa preklenovacím úverom rozumie zmluva o úvere na bývanie bez pevne určenej doby trvania alebo zmluva o úvere na bývanie splatná do 12 mesiacov, ktorú spotrebiteľ používa ako dočasné poskytnutie finančných prostriedkov počas prechodu na iný spôsob financovania nehnuteľnosti, okrem úverov poskytovaných stavebnými sporiteľňami podľa osobitného predpisu,[1)][1)] ak nespĺňajú uvedenú definíciu.

(7) Dodatočný predpoklad na výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov podľa prílohy č. 2 časti II písm. k) prvého bodu a druhého bodu časti vety pred druhou čiarkou a za bodkočiarkou zákona sa uplatňuje tak, že predpokladaná splatnosť prvej splátky nastane o mesiac od dátumu prvého čerpania, splatnosť každej ďalšej splátky nastane o mesiac po predchádzajúcej splátke a splatnosť poslednej splátky nastane o rok od dátumu prvého čerpania alebo o 20 rokov od dátumu prvého čerpania; to platí aj, ak je v rámci reklamy, informácií poskytovaných spotrebiteľovi pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie alebo v zmluve o úvere na bývanie dohodnutá odlišná splatnosť splátok. Predpokladaná výška jednotlivých splátok bude pozostávať zo súčtu 1/12 istiny úveru na bývanie pri predpoklade úveru na bývanie so splatnosťou jeden rok alebo 1/240 istiny úveru na bývanie pri predpoklade úveru na bývanie so splatnosťou 20 rokov, úroku za dané úrokové obdobie a ďalších poplatkov a nákladov, ak sú dohodnuté. Výška úroku v rámci jednotlivých splátok sa vyčísli v súlade s dohodnutými podmienkami úročenia a podľa aktuálneho zostatku istiny v rámci daného úrokového obdobia, ktorý sa určí v súlade s predpokladom splácania istiny v rovnakých mesačných splátkach. Ostatné hodnoty použité vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov sa tiež určia v súlade s predpokladom splácania istiny v rovnakých mesačných splátkach a v súlade s ponúkanými alebo dohodnutými podmienkami úveru na bývanie, ktoré sa aplikujú na tento predpokladaný model splácania istiny.

§ 3

(1) V základnej rovnici a v ekvivalentnej rovnici sa pri výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov použijú aj náklady uhrádzané pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie, ak s uzavretím zmluvy o úvere na bývanie vecne a časovo súvisia, a nepoužijú sa

a) notárske poplatky, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti so zabezpečením úveru na bývanie,

b) poplatky za zápis prevodu vlastníctva do katastra nehnuteľností,

c) náklady znášané spotrebiteľom pred uzavretím zmluvy o úvere na bývanie vyplývajúce zo zmlúv, ktorých uzavretím alebo existenciou je podmienené získanie úveru na bývanie alebo jeho získanie za ponúkaných podmienok, ale k uzavretiu ktorých pôvodne nedošlo v súvislosti s poskytnutím úveru na bývanie, na účely jeho získania alebo jeho získania za ponúkaných podmienok,

d) náklady, ktoré na základe dohody s veriteľom znáša za spotrebiteľa veriteľ alebo tretia osoba,

(2) Ak veriteľovi nie je známa presná výška nákladov na ocenenie hodnoty nehnuteľnosti alebo poistenie nehnuteľnosti, do výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov sa tieto náklady zahrnú vo všeobecne známej výške, ktorou je suma

a) 150 eur pre náklady na znalecký posudok hodnoty bytu,

b) 250 eur pre náklady na znalecký posudok hodnoty domu,

c) 50 eur ročne pre náklady na poistenie bytu,

d) 100 eur ročne pre náklady na poistenie domu.

[1)] Zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

[1)] Zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

(3) Ak ide o náklady, ktoré vznikli v súvislosti s viacerými zmluvami o úvere na bývanie, použijú sa na účely výpočtu ročnej percentuálnej miery nákladov vo výške zodpovedajúcej pomeru celkovej výšky úverov z jednotlivých zmlúv o úvere na bývanie.

(4) Náklady súvisiace s úverom na bývanie sa vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov použijú ako náklady splatné v deň splatnosti anuitnej splátky úveru na bývanie, ktorá je splatná najbližšie od splatnosti nákladu.

(5) Ak zmluva o úvere na bývanie umožňuje spotrebiteľovi čerpať úver na bývanie v tranžiach, použijú sa vo výpočte ročnej percentuálnej miery nákladov náklady súvisiace s čerpaním úveru na bývanie v tranžiach vo výške zodpovedajúcej nákladom za využitie maximálneho možného počtu tranží podľa zmluvy o úvere na bývanie.

§ 4

Toto opatrenie nadobúda účinnosť 1. januára 2022.

Peter Kažimír v. r.
guvernér

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Úrad vlády Slovenskej republiky, Námestie slobody 1, 813 70 Bratislava,
tel.: 02 888 91 131, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.