Platíte vysoký úrok na hypotéke? Banka vám ho môže znížiť, no väčšinou to neurobí zadarmo

18.12.2024 - | Finsider.sk

Záujem o prenos hypotéky do inej banky majú ľudia spravidla vtedy, keď im končí fixácia úrokovej sadzby. Ak im chce banka úrok zvýšiť, hľadajú lepšie ponuky u konkurencie. Hypotéka sa pritom dá preniesť aj v období fixácie. To môže byť pomerne drahé, keďže klient musí v takom prípade zaplatiť poplatok za predčasné splatenie. Predtým, ako sa niekto rozhodne preniesť úver inam, mal by o zníženie úroku na hypotéke požiadať svoju banku. Keďže je to ešte v čase, kedy je úrok zafixovaný, dlžník musí počítať s tým, že si za to banka bude niečo účtovať. Menia sa totiž podmienky úverovej zmluvy.

Dlžník môže získať nižší úrok mimo skončenia fixácie tak, že o to požiada svoju aktuálnu banku. V prípade, že tejto žiadosti banka vyhovie, bude si za to účtovať poplatok. S klientom totiž bude podpisovať dodatok k zmluve. Dohaduje sa nová úroková sadzba a začína plynúť aj nové obdobie fixácie. Dlžník si v banke môže dojednať aj inú fixáciu, než akú mal pôvodne v zmluve. Úrokové sadzby sú spravidla nižšie pri jedno- a trojročnej fixácii. Pri dlhšom období je úroková sadzba vyššia. V čase ukončenia fixácie úveru je prehodnotenie sadzby bez poplatku.

Portál Finsider zisťoval, aké poplatky si banky účtujú za zníženie úroku na hypotéke. Väčšina oslovených finančných inštitúcií hovorí, že zmena na úvere je štandardne spoplatnená vo výške 0,5 percenta z nesplatenej časti úveru. K nižšiemu poplatku sa klient môže dopracovať napríklad tak, že začne cez banku využívať ďalšie služby. Ide napríklad o uzatvorenie poistenia či prenesenie druhého piliera do spoločnosti, s ktorou spolupracuje banka. Niektoré banky si zase poplatok neúčtujú vôbec.

Tatra banka v súčasnosti ponúka akciu na poplatok za zníženie úroku na hypotéke. „Aktuálne ponúkame klientom zvýhodnený poplatok vo výške 99 eur," vraví hovorkyňa Tatra banky Simona Miklošovičová. Štandardne jeho výška dosahuje 0,5 percenta z nesplatenej časti úveru, pričom minimálny poplatok je na úrovni 150 eur.

V ČSOB je štandardná výška poplatku za zmenu úrokovej sadzby mimo dátumu fixácie úrokovej sadzbyna úrovni 180 eur. Poplatok môže byť aj nižší, no banka k tomu pristupuje individuálne na základe interných parametrov.

Za zníženie úroku na hypotéke mimo dohodnutej fixácie si mBank účtuje poplatok 170 eur. Aj táto banka hovorí, že poplatok môže byť v individuálnych prípadoch znížený alebo úplne odpustený na základe posúdenia banky. Podmienky fixne stanovené nie sú.

VÚB banka si za zmenu sadzby účtuje poplatok 200 eur, no v individuálnych prípadoch môže byť aj nižší. Slovenská sporiteľňa si za zníženie úroku na hypotéke v čase fixácie účtuje minimálne 149 eur a maximálne 0,5 percenta zo zostatku úveru. Na otázku, za akých podmienok môže znížiť tento poplatok, banka neodpovedala.

Fio banka k zníženiu úroku mimo skončenia dohodnutej fixácie pristupuje individuálne a poplatok za prípadnú zmenu si neúčtuje. To isté platí v UniCredit Bank. „Ak zníženie úroku je možné a vzhľadom na výšku zafixovaných nákladov na úverové zdroje, realizujeme ho bez nákladov pre klienta formou dodatku k úverovej zmluve," uviedla hovorkyňa UniCredit Bank Zuzana Ďuďáková.

Pri žiadosti o prehodnotenie úroku vo svojej banke si treba dať pozor na to, aby klient nezačal platiť za služby, ktoré nepotrebuje alebo pre neho nie sú výhodné. Banky sa totiž v týchto prípadoch snažia nižší úrok podmieniť kúpou ďalších služieb. Ponúkať môžu napríklad poistenie schopnosti splácať úver či prechod v rámci druhého piliera do dôchodkovej správcovskej spoločnosti (DSS), s ktorou spolupracujú alebo ju vlastnia. Avšak, samotné poistenie v banke spravidla nie je flexibilné, keďže spolupracuje s jednou, prípadne len dvomi poisťovňami. Pri druhom pilieri zase nemusí ponúkaná DSS dosahovať výnosy ako klientova pôvodná správcovská spoločnosť.

V praxi sa tiež stáva, že banka nemá problém klientovi znížiť úrok, ale výšku poplatku bude posudzovať podľa toho, ako klient využíva jej služby. Aj v tomto prípade môže ponúkať dodatočné služby ako kreditnú kartu, sporenie, poistenie a podobne. Niektoré banky môžu mať interné pravidlá nastavené tak, že kompetentní zamestnanci majú možnosť poskytnúť klientovi zľavu z poplatku. V jednej pobočke banky sa môže dlžník dozvedieť, že mu banka bude za zníženie úroku na hypotéke účtovať plný poplatok, v ďalšej zase môže za rovnakých podmienok dostať 80-percentnú zľavu.

Keď sa klient s bankou nedohodne, môže úver preniesť ku konkurencii. Ani refinancovanie hypotéky sa v praxi nemusí oplatiť. Mimo výročia fixácie musí klient počítať s tým, že v pôvodnej banke zaplatí poplatok za predčasné splatenie hypotéky maximálne vo výške jedného percenta zo zostatku úveru. Ak je teda zostatok úveru napríklad 80-tisíc eur, poplatok za predčasné splatenie môže byť až 800 eur. Treba počítať aj s poplatkom katastru vo výške sto eur za vklad záložného práva v prospech novej banky. Tá môže vyžadovať aj nový znalecký posudok na nehnuteľnosť. Vtedy treba počítať so sumou 200 eur až 300 eur za jeden posudok.

Záujem o prenos hypotéky do inej banky majú ľudia spravidla vtedy, keď im končí fixácia úrokovej sadzby. Ak im chce banka úrok zvýšiť, hľadajú lepšie ponuky u konkurencie. Hypotéka sa pritom dá preniesť aj v období fixácie. To môže byť pomerne drahé, keďže klient musí v takom prípade zaplatiť poplatok za predčasné splatenie. Predtým, ako sa niekto rozhodne preniesť úver inam, mal by o zníženie úroku na hypotéke požiadať svoju banku. Keďže je to ešte v čase, kedy je úrok zafixovaný, dlžník musí počítať s tým, že si za to banka bude niečo účtovať. Menia sa totiž podmienky úverovej zmluvy.

Dlžník môže získať nižší úrok mimo skončenia fixácie tak, že o to požiada svoju aktuálnu banku. V prípade, že tejto žiadosti banka vyhovie, bude si za to účtovať poplatok. S klientom totiž bude podpisovať dodatok k zmluve. Dohaduje sa nová úroková sadzba a začína plynúť aj nové obdobie fixácie. Dlžník si v banke môže dojednať aj inú fixáciu, než akú mal pôvodne v zmluve. Úrokové sadzby sú spravidla nižšie pri jedno- a trojročnej fixácii. Pri dlhšom období je úroková sadzba vyššia. V čase ukončenia fixácie úveru je prehodnotenie sadzby bez poplatku.

Portál Finsider zisťoval, aké poplatky si banky účtujú za zníženie úroku na hypotéke. Väčšina oslovených finančných inštitúcií hovorí, že zmena na úvere je štandardne spoplatnená vo výške 0,5 percenta z nesplatenej časti úveru. K nižšiemu poplatku sa klient môže dopracovať napríklad tak, že začne cez banku využívať ďalšie služby. Ide napríklad o uzatvorenie poistenia či prenesenie druhého piliera do spoločnosti, s ktorou spolupracuje banka. Niektoré banky si zase poplatok neúčtujú vôbec.

Poplatok za zníženie úroku na hypotéke

Tatra banka v súčasnosti ponúka akciu na poplatok za zníženie úroku na hypotéke. „Aktuálne ponúkame klientom zvýhodnený poplatok vo výške 99 eur," vraví hovorkyňa Tatra banky Simona Miklošovičová. Štandardne jeho výška dosahuje 0,5 percenta z nesplatenej časti úveru, pričom minimálny poplatok je na úrovni 150 eur.

V ČSOB je štandardná výška poplatku za zmenu úrokovej sadzby mimo dátumu fixácie úrokovej

sadzbyna úrovni 180 eur. Poplatok môže byť aj nižší, no banka k tomu pristupuje individuálne na základe interných parametrov.

- **Vypočítajte si, koľko ušetríte vďaka refinancovaniu hypotéky**

Za zníženie úroku na hypotéke mimo dohodnutej fixácie si mBank účtuje poplatok 170 eur. Aj táto banka hovorí, že poplatok môže byť v individuálnych prípadoch znížený alebo úplne odpustený na základe posúdenia banky. Podmienky fixne stanovené nie sú.

VÚB banka si za zmenu sadzby účtuje poplatok 200 eur, no v individuálnych prípadoch môže byť aj nižší. Slovenská sporiteľňa si za zníženie úroku na hypotéke v čase fixácie účtuje minimálne 149 eur a maximálne 0,5 percenta zo zostatku úveru. Na otázku, za akých podmienok môže znížiť tento poplatok, banka neodpovedala.

Fio banka k zníženiu úroku mimo skončenia dohodnutej fixácie pristupuje individuálne a poplatok za prípadnú zmenu si neúčtuje. To isté platí v UniCredit Bank. „Ak zníženie úroku je možné a vzhľadom na výšku zafixovaných nákladov na úverové zdroje, realizujeme ho bez nákladov pre klienta formou dodatku k úverovej zmluve," uviedla hovorkyňa UniCredit Bank Zuzana Ďuďáková.

Banky sa snažia predať ďalšie služby

Pri žiadosti o prehodnotenie úroku vo svojej banke si treba dať pozor na to, aby klient nezačal platiť za služby, ktoré nepotrebuje alebo pre neho nie sú výhodné. Banky sa totiž v týchto prípadoch snažia nižší úrok podmieniť kúpou ďalších služieb. Ponúkať môžu napríklad poistenie schopnosti splácať úver či prechod v rámci druhého piliera do dôchodkovej správcovskej spoločnosti (DSS), s ktorou spolupracujú alebo ju vlastnia. Avšak, samotné poistenie v banke spravidla nie je flexibilné, keďže spolupracuje s jednou, prípadne len dvomi poisťovňami. Pri druhom pilieri zase nemusí ponúkaná DSS dosahovať výnosy ako klientova pôvodná správcovská spoločnosť.

V praxi sa tiež stáva, že banka nemá problém klientovi znížiť úrok, ale výšku poplatku bude posudzovať podľa toho, ako klient využíva jej služby. Aj v tomto prípade môže ponúkať dodatočné služby ako kreditnú kartu, sporenie, poistenie a podobne. Niektoré banky môžu mať interné pravidlá nastavené tak, že kompetentní zamestnanci majú možnosť poskytnúť klientovi zľavu z poplatku. V jednej pobočke banky sa môže dlžník dozvedieť, že mu banka bude za zníženie úroku na hypotéke účtovať plný poplatok, v ďalšej zase môže za rovnakých podmienok dostať 80-percentnú zľavu.

Keď sa klient s bankou nedohodne, môže úver preniesť ku konkurencii. Ani refinancovanie hypotéky sa v praxi nemusí oplatiť. Mimo výročia fixácie musí klient počítať s tým, že v pôvodnej banke zaplatí poplatok za predčasné splatenie hypotéky maximálne vo výške jedného percenta zo zostatku úveru. Ak je teda zostatok úveru napríklad 80-tisíc eur, poplatok za predčasné splatenie môže byť až 800 eur. Treba počítať aj s poplatkom katastru vo výške sto eur za vklad záložného práva v prospech novej banky. Tá môže vyžadovať aj nový znalecký posudok na nehnuteľnosť. Vtedy treba počítať so sumou 200 eur až 300 eur za jeden posudok.

> Pokles úrokov na hypotékach otvára dvere refinancovaniu. Koľko vďaka tomu ušetríte a kto by mal radšej počkať?

Prečítajte si ďalšie články na túto tému:

banky, hypotéky, poplatky, úrok, úroky z hypoték
Odporúčame

- Prima banka dvíha úroky na hypotékach

  Prima banka od soboty 8. októbra mierne zvýši úroky z hypotekárnych úverov. Podľa informácií portálu Finsider drahšie budú dve z…

- Prima banka zvyšuje úroky na hypotékach

  Prima banka od soboty 5. novembra zvýši úroky z hypotekárnych úverov. Podľa informácií portálu Finsider zdražejú hypotéky s trojročnou a…

- Na konci roka dosahuje hodnota bitcoinov a éterov na burzách najnižšiu úroveň za posledné roky. Môže za to strach

  Čo to znamená v krátkodobom horizonte Po „šokujúcom“ krachu kryptoburzy FTX kryptotrh okamžite zareagoval výberom finančných prostriedkov z búrz z obavy,…

https://www.finsider.sk/uvery/znizenie-uroku-na-hypoteke