

Príklad bankového obchodu a jeho ceny na Úvere na bývanie

Výška úveru:	70 000 €
Úroková sadzba:	3,69 % p.a. fixná na 3 roky
Doba splatnosti:	30 rokov
Výška splátky:	prvých 359 splátok vo výške 365,31 € posledná 360. splátka vo výške 361,47 €
RPMN*:	5,38 %

Dátum zúčtovania	Popis transakcie	Suma transakcie
1.9.2025	Poskytnutie úveru	70 000,00 €
1.9.2025	Poplatok za poskytnutie úveru	400,00 €
1.9.2025	Splátka	400,00 €
19.9.2025	Úroky	136,33 €
19.10.2025	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.10.2025	Úroky	215,25 €
20.10.2025	Splátka	365,31 €
19.11.2025	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.11.2025	Úroky	222,43 €
20.11.2025	Splátka	365,31 €
19.12.2025	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.12.2025	Úroky	215,02 €
20.12.2025	Splátka	365,31 €
19.1.2026	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.1.2026	Úroky	221,84 €
20.1.2026	Splátka	365,31 €
19.2.2026	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.2.2026	Úroky	221,51 €
20.2.2026	Splátka	365,31 €
19.3.2026	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.3.2026	Úroky	199,78 €
20.3.2026	Splátka	365,31 €
Obdobne až do roku 2055		

19.9.2055	Poplatok za poistenie k úveru	40,76 €
19.9.2055	Úroky	1,02 €
20.9.2055	Splátka	361,47 €
20.9.2055	Zostatok úveru po uhradení poslednej splátky	0,00 €

* Spôsob výpočtu Ročnej percentuálnej miery nákladov je v Prílohe 1

Výpočet ročnej percentuálnej miery nákladov

podľa prílohy č. 2 zákona č. 90/2016 o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l}$$

Význam symbolov:

X	je ročná percentuálna miera nákladov,
M	je číslo posledného čerpania,
k	je číslo čerpania, preto $1 \leq k \leq m$,
C_k	je výška čerpania k,
	je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého
t_k	čerpania a dátumom každého nasledujúceho čerpania, preto $t_1 = 0$,
m'	je číslo poslednej splátky alebo platby poplatkov
l	je číslo splátky alebo platby poplatkov,
D_l	je výška splátky alebo platby poplatkov
	je interval vyjadrený v rokoch a zlomkoch roka medzi dátumom prvého
s_l	čerpania a dátumom každej splátky alebo platby poplatkov
	je ročná percentuálna miera nákladov, ktorú možno vypočítať (buď
i	algebraicky, alebo numerickou aproximáciou), pretože ostatné prvky rovnice sú známe zo zmluvy alebo iným spôsobom

Klient získal úver 70 000,00 €. Splácať ho bude 30 rokov. Uhradí 360 mesačných splátok. Úver bude poskytnutý v deň predchádzajúci splatnosti prvej splátky a v plnej výške. Úroková sadzba úveru je 3,69 % ročne, fixná na 3 roky. Uvedený typ a výška úrokovej sadzby platia do skončenia úverového vzťahu za predpokladu, že klient počas celého obdobia úverového vzťahu spĺňa podmienky pre poskytnutie zľavy z úrokovej sadzby podľa Zverejnenia (Program Výhodný súčet Lepšie úroky). V deň prvého poskytnutia úveru klient platí poplatok za poskytnutie úveru 400 €, uhrádza náklady na znalecký posudok vo výške 250 € a poplatok na začatie konania o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnosti 100 €. V súvislosti so získaním úveru za ponúkaných podmienok klient uhrádza pravidelne ročne náklady na poistenie nehnuteľnosti, ktorá je zabezpečením (rodinný dom), vo výške 100 eur, (prvýkrát v deň poskytnutia úveru a potom vždy ku dňu splatnosti splátky, ktorá sa označením dňa a mesiaca zhoduje s označením najbližšej splátky splatnej po poskytnutí úveru), v deň splatnosti splátky poplatok za poistenie k úveru 40,76 € a poplatok za vedenie účtu v banke 7 €. Poplatok za poistenie k úveru je zahrnutý v mesačnej splátke. Ročná percentuálna miera nákladov je 5,38 %. Celková čiastka spojená s úverom je 137 777,76 €.

$$\begin{aligned}
 &70\,000 - 400 - 250 - 100 = \\
 &= (365,31 + 7) \times (1 + x)^{-\frac{1}{365}} + (365,31 + 7) \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{1}{12}\right)} + \\
 &+ (365,31 + 7) \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{2}{12}\right)} + (365,31 + 7) \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{3}{12}\right)} + (365,31 + 7) \times \\
 &\times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{4}{12}\right)} + (365,31 + 7) \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{5}{12}\right)} + \dots + (361,47 + 7) \times (1 + x)^{-\left(\frac{1}{365} + \frac{359}{12}\right)} \\
 &x = 0,0538
 \end{aligned}$$

Ročná percentuálna miera nákladov je 5,38 % (pri presnosti na dve desatinné miesta)