

**MUNI  
ECON**

**ÚVĚRY**

# Co je dnes na programu

- Úvěr a jeho členění
- Půjčka, leasing, odložená platba
- Registry dlužníků
- Spotřebitelský úvěr včetně zákonné úpravy
- Úvěr ze stavebního spoření

# Úvěr

- Úvěrující (věřitel) se zavazuje, že úvěrovanému (dlužiteli) poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžité prostředky v určité částce. Naopak úvěrovaný se zavazuje, že tyto prostředky vrátí v předem stanovené lhůtě a zaplatí za ně úrok.

## Co to je úrok?

- Úrok představuje odměnu za poskytnutí úvěru. Je vyjádřen v procentech na určité období - zpravidla jednoho roku (p.a. - per annum) z celkové částky úvěru.

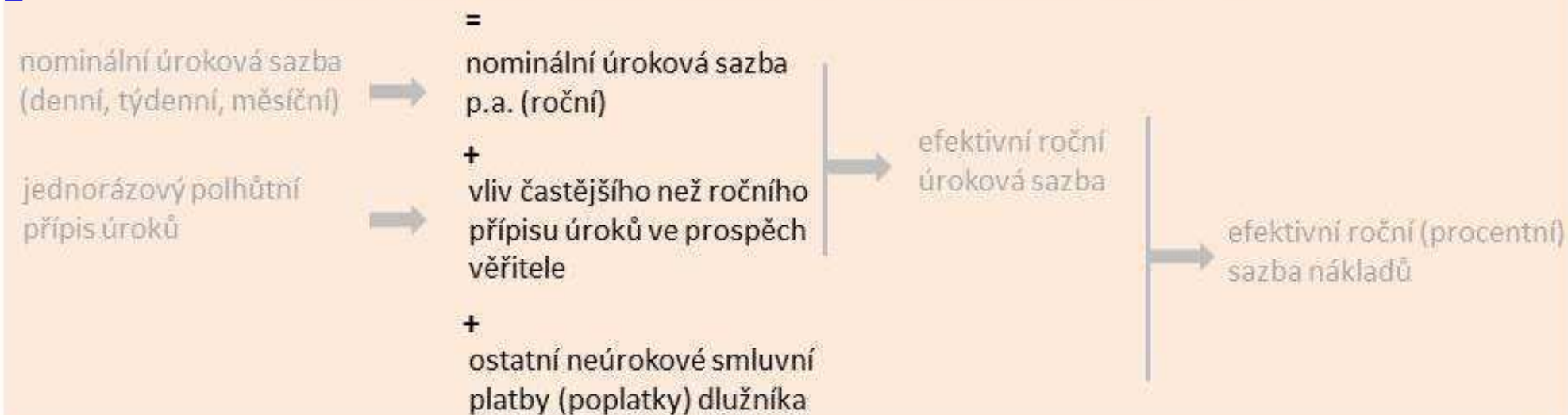
# Úvěr

## Co znamená RPSN?

- Na rozdíl od úroku zahrnuje RPSN všechny náklady úvěru včetně všech dodatečných plateb a je vyjádřena jako roční procento z celkové výše úvěru. Je to tedy nejjednodušší pomůcka pro porovnání výhodnosti úvěru. Čím nižší RPSN, tím je úvěr „levnější“.

# RPSN

## Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr (RPSN)



– Kalkulátor RPSN je k dispozici např. na webových stránkách finančního arbitra

<http://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn.html>

# Dělení úvěrů

## **Podle délky trvání:**

- krátkodobé (splatné do 1 roku)
- střednědobé (1 - 5 let)
- dlouhodobé (nad 5 let)

## **Podle osoby věřitele:**

- bankovní úvěry (věřitelem je banka nebo družstevní záložna)
- nebankovní úvěry

# Dělení úvěrů

## Podle osoby dlužníka:

- spotřebitelské úvěry
- úvěry poskytované osobám, které nejsou spotřebiteli

## Podle zajištění:

- úvěry nezajištěné
- úvěry zajištěné – např. ručením (závazkem jiného člověka, že dluh zaplatí, pokud jej nezaplatí dlužník), zástavním právem k nemovitosti (tzv. hypotékou) či k jiné věci, zajišťovacím převodem práva či dohodou o srážkách ze mzdy či jiných příjmů.

# Dělení úvěrů

## Podle účelu použití úvěru:

- na spotřebu (určené pro koupi spotřebního zboží, např. auta, televize, lednice, na dovolenou), tzv. spotřebitelské úvěry regulované zákonem,
- na bydlení,
- ostatní.



# Druhy úvěrů

## Úvěry na bydlení lze rozdělit na:

- hypoteční úvěry,
- úvěry účelově určené k pořízení, zachování, údržbě, výstavbě bydlení (spotřebitelské úvěry na bydlení, americká hypotéka),
- úvěry ze stavebního spoření.

# Vyhodnocení bonity

## – LTV Loan to Value

- poměr mezi hodnotou zastavené nemovitosti a výší úvěru (tzv. LTV – loan to value): na základě doporučení České národní banky mají banky poskytovat úvěry do výše 90 % LTV,

## – DTI (Debt to Income)

- regulace ČNB z roku 2018 zavedla pravidla, podle kterých **objem všech úvěrů žadatele nesmí převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň**

## – DSTI (Debt Service to Income)

- měsíční splátka nesmí přesáhnout **45 % jeho měsíčního příjmu.**

# Hypotéční úvěr

- patří mezi spotřebitelské úvěry na bydlení, jde o úvěr zajištěný nemovitostí, resp. zástavním právem k nemovitosti (hypotékou).
- Méně běžné je poskytnutí nemovitosti jako záruky za půjčku neúčelovou, často označovanou jako americká hypotéka.

## Americká hypotéka

- patří mezi úvěr na spotřebu, jedná se o neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti a řídí se zákonem o spotřebitelském úvěru. Americká hypotéka má obvykle vyšší úrokovou sazbu než hypoteční úvěr na bydlení, avšak nižší než běžný spotřebitelský úvěr.

# Úvěr

## Hypoteční úvěry se mohou lišit např. podle:

- **doby fixace úrokové sazby: sazba** je obvykle fixována na 1, 3 a 5 let,
- nebo může být tzv. **variabilní**. To znamená, že se úroková sazba odvíjí od předem stanoveného ukazatele (např. od mezibankovní výpůjční sazby PRIBOR), k němuž si banka naúčtuje přírážku (marži), která tvoří její zisk,

# Úvěr, půjčka, odložená platba, leasing

- Z právního pohledu je důležitý rozdíl mezi úvěrem a půjčkou.
- V případě **půjčky** smlouva vzniká nikoli uzavřením písemné dohody, ale poskytnutím peněz z ruky do ruky nebo převodem na účet.
- **Úvěr** je příslib poskytnout peníze a smlouva vzniká jejím uzavřením (podpisem). Smlouvou o úvěru vzniká dlužníkovi právo peníze čerpat a věřiteli povinnost peníze poskytnout.
- Úvěrem je i kreditní karta a kontokorent (povolené přečerpání účtu).
- **Odloženou platbou** je forma nákupu věci, při které namísto kupujícího zaplatí nákup někdo jiný, komu následně kupující kupní cenu splácí, tedy **nákup na splátky**.

# Úvěr, půjčka, odložená platba, leasing

## Leasing

je forma užívání věci (nejčastěji automobilu), kdy věc koupí místo uživatele někdo jiný (leasingová společnost), který věc uživateli za peníze pronajme.

- V případě **finančního leasingu** se uživatel o věc stará jako o vlastní a po určité době pronájmu si ji smí odkoupit.
- V případě **operativního leasingu** uživatel věc pouze používá, zatímco veškerý servis zajišťuje leasingová společnost. Uživatel pouze platí dohodnuté částky, v nichž je obsažen jak nájem věci, tak veškerý servis s ní související.

# Registry dlužníků

- Registr dlužníků je elektronická databáze, která shromažďuje osobní údaje o dlužnících, jejich dluzích a platební morálce. V České republice existují 3 oficiální registry dlužníků – spotřebitelů.

**Bankovní registr clientských informací (BRKI** - členy registru jsou pouze banky),

**Nebankovní registr clientských informací (NRKI** - členy jsou kromě bank i nebankovní úvěrové společnosti a leasingové společnosti) a

**sdružení SOLUS**, jehož členy jsou kromě bank a seriózních nebankovních věřitelů i telekomunikační operátoři a distributoři energií.

# Registry dlužníků

Existují v zásadě dva druhy registrů:

- **registr negativní**, který vede o dlužníku informace, pouze pokud je dlužník v prodlení, tedy nesplácí (výše uvedený SOLUS) a
- **registr pozitivní**, který vede o dlužníku informace již na základě pouhé skutečnosti, že dlužník někomu (bance, nebankovnímu věřiteli, leasingové společnosti) dluží, nebo dokonce na základě pouhé žádosti o úvěr (výše uvedené BRKI a NRKI). Tento druh registru vede údaje o platební morálce, lze z něj vyčíst i to, že dlužník řádně a včas splácí a vede samozřejmě i údaje negativní, tedy když se dlužník dostává do prodlení.



# Spotřebitelský úvěr

- Spotřebitelským úvěrem je podle zákona odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná podnikatelem spotřebiteli.
- Spotřebitelem může být i člověk, který pracuje na živnostenský list, pokud si úvěr bere pro svou osobní potřebu a nikoli pro účely podnikání.
- Spotřebitelským úvěrem je např. finanční leasing (automobil nakoupí leasingová společnost, která jej pronajme uživateli; uživatel se o auto stará jako o vlastní a po určité době pronájmu si ho smí odkoupit).
- K poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru je nutné mít oprávnění od České národní banky.

# Spotřebitelský úvěr

- [zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru](#) – obsahuje podrobnou právní úpravu spotřebitelského úvěru včetně úvěrů hypotečních, nahradil zákon č. 145/2010 Sb.
- [zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření](#) – obsahuje právní úpravu stavebního spoření včetně poskytování úvěrů ze stavebního spoření

# Rozlišování spotřebitelských úvěrů

Spotřebitelské úvěry:

- **na bydlení**, ty jsou zajištěné zástavním právem k nemovitosti nebo určené k její koupi, výstavbě, vyplacení jiného úvěru zajištěného touto nemovitostí, nebo úvěry poskytnuté stavebními spořitelny, a
- **jiné než na bydlení** (všechny ostatní, které byly podle dřívějšího zákona spotřebitelským úvěrem).

## Na co se zákon nevztahuje

- Z působnosti zákona jsou některé úvěrové služby vyňaty, např. operativní leasing (uživatel věc používá, veškerý servis však zajišťuje leasingová společnost), zastavárenské služby, částečně též bezúročné půjčky, půjčky a úvěry poskytované obcemi z tzv. fondů rozvoje bydlení, a ty, které jsou spojeny s obchodováním s investičními nástroji.

# Informační povinnosti vůči spotřebiteli

- Podnikatel (poskytovatel nebo zprostředkovatel) musí spotřebitele před uzavřením smlouvy o úvěru řádně informovat, proto zákon obsahuje soupis informací, které musí být spotřebiteli sděleny.
- Nejdůležitější z nich jsou informace o tom, kolik jej bude úvěr stát, tj. informace o úrocích, poplatcích, daních, provizích a dalších případných platbách, včetně plateb za možné doplňkové služby (např. pojištění schopnosti splácet úvěr, pojištění nemovitosti sloužící jako zajištění hypotečního úvěru), nebo též havarijní pojištění auta, pokud je jeho sjednání podmínkou financování nákupu automobilu).
- Cena zaplacená za úvěr je shrnuta v roční procentní sazbě nákladů (RPSN), která vyjadřuje celkové náklady úvěru vyjádřené jako procento z objemu půjčených peněz placené každý rok. Pro porovnání ceny úvěru by měl člověk sledovat údaj RPSN a nikoli samotnou úrokovou sazbu, která bývá často výrazně nižší.

# Posouzení schopnosti spotřebitele splatit úvěr (úvěruschopnost)

- Před uzavřením smlouvy o úvěru je poskytovatel povinen posoudit, zda je spotřebitel schopen úvěr splácet.
- Poskytovatel nesmí spotřebiteli poskytnout úvěr, pokud je výsledek tohoto posouzení negativní.
- Navzdory tomuto ustanovení zákona některé společnosti ve svých reklamních materiálech ubezpečují spotřebitele, že mu bude poskytnut úvěr, i když je uveden v některém z registrů nebo je nezaměstnaný.
- Pro vás by měla být tato prohlášení varováním, že jste se setkali se společnostmi, které je již od počátku zřejmé, že velmi pravděpodobně nebudete moci úvěr splácet, což je cílem těchto nekalých praktik. Potom totiž dochází k rychlému navyšování dlužné částky např. o pokuty a zasílané upomínky.
- Máte možnost uplatnit na základě zákona u soudu neplatnost smlouvy, ve které byl spotřebitelský úvěr bez prověření schopnosti spotřebitele splácet sjednán. Současně se poskytovatel svým jednáním (neprověřením) dopustí na základě tohoto zákona správního deliktu, který je sankcionován pokutou.

# Zákaz použití směnky nebo šeku

- V souvislosti s úvěrem nesmí být po spotřebiteli požadován podpis směnky nebo šeku.
- Směnka i šek mají zvláštní právní úpravu sjednocenou po celém světě, jejíž pochopení je pro spotřebitele náročné, a proto byly často zneužívány ve vztazích ze spotřebitelského úvěru.
- Největší riziko vyplývající z použití směnky spočívá v tom, že směnka má samostatný život, není závislá na původní smlouvě o úvěru, takže se může stát, že spotřebitel splatí celý úvěr, a poté jej někdo vymáhá po spotřebiteli znovu na základě směnky, kterou podepsal.
- Směnka je od původní smlouvy o úvěru oddělenou povinností zaplatit určitou peněžní částku a může být prodávána. Osobu, která po spotřebiteli směnku vymáhá, nemusí zajímat, zda spotřebitel úvěr splatil či nikoli a nemusí spotřebitele vůbec znát. Může být třeba i desátým majitelem směnky v řadě po věřiteli, který ji prodal.

# Zajištění úvěru a jeho přiměřenost

- Po spotřebiteli nesmí být požadováno zajištění úvěru (např. nemovitost), které má k okamžiku poskytnutí úvěru výrazně vyšší hodnotu než poskytnutý úvěr, pokud takový úvěr neslouží k nákupu (výstavbě) věci, která jej zajišťuje.
- Toto ustanovení chrání spotřebitele před jednáním věřitelů, kteří poskytují úvěr nikoli s úmyslem dostat jej splacený s úroky, ale s úmyslem získat nemovitost vlastněnou spotřebitelem. Většinou v takových případech ani neposuzují schopnost spotřebitele splatit úvěr. Spotřebitel obdrží úvěr na 200.000 Kč oproti zajištění nemovitostí v hodnotě desetkrát vyšší, a při prvním porušení smlouvy o ni přijde.
- Pro zajištění nemovitosti lze použít pouze zástavní právo, které je nejvíce regulovaným způsobem zajištění. Není možno využít např. zajišťovací převod práva (při němž se nemovitost stává vlastnictvím věřitele, který ji na základě smlouvy převede zpět spotřebiteli po splacení úvěru).

# Právo odstoupit od smlouvy a lhůta na rozmyšlenou

- Smlouva o úvěru i smlouva o jeho zprostředkování musí být uzavřeny písemně. Spotřebitel má právo si uzavření smlouvy rozmyslet ve lhůtě 14 dnů, během nichž má smlouvu či její návrh k dispozici, a to ve dvou různých variantách.
- V případě uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru **na bydlení** má spotřebitel lhůtu 14 dnů **před** uzavřením smlouvy. Spotřebitel má k dispozici kompletní návrh smlouvy a poskytovatel nesmí v průběhu této lhůty měnit smluvní podmínky.
- Od smlouvy o spotřebitelském **úvěru jiném než na bydlení** a od smlouvy **o zprostředkování** je možné odstoupit ve lhůtě 14 dnů **od** uzavření smlouvy bez uvedení důvodu. Dopis o odstoupení od smlouvy musí být poskytovateli nebo zprostředkovateli zaslán nejpozději poslední den této lhůty. Poskytovatel nebo zprostředkovatel nemůže požadovat, aby byl podpis úředně ověřen.



# Zákaz vázat poskytnutí nebo zprostředkování úvěru na sjednání doplňkových služeb

- Zákon zakazuje, aby bylo sjednání úvěru nebo jeho zprostředkování podmíněno sjednáním doplňkových služeb, např. životního pojištění.
- U **zprostředkování** úvěru je tento zákaz absolutní.
- V případě **sjednání** úvěru existují výjimky ve prospěch bezplatného platebního nebo spořicího účtu, stavebního spoření a pojištění. V případě pojištění můžete zvolit pojišťovnu a pojištění dle vlastního výběru; poskytovatel má pouze právo stanovit, jaké parametry musí pojištění splňovat (např. výši pojistné částky, spoluúčast, přípustné výluky). To neplatí pro pojištění financovaného vozidla, u něhož poskytovatel může vyžadovat uzavření jím vybraného pojistného produktu. Tato výjimka je určena k tomu, aby byla maximálně zajištěna hodnota financovaného vozu, který většinou slouží k zajištění úvěru.

# Právo předčasně splatit úvěr

- Spotřebitel může úvěr kdykoli zcela nebo částečně předčasně splatit. V takovém případě věřitel musí snížit adekvátně úroky a poplatky placené spotřebitelem o částku, kterou by musel zaplatit, pokud by úvěr předčasně nesplatil. Zároveň má věřitel právo na náhradu nákladů spojených s předčasným splacením.
- U **spotřebitelského úvěru** jiného než na bydlení nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části úvěru a částky úroku, kterou by jinak spotřebitel do konce doby splatnosti úvěru zaplatil.
- V případě **úvěrů na bydlení** není náhrada nákladů omezena jedním procentem (s výjimkou případů, kdy dochází k předčasnému splacení v důsledku prodeje nemovitosti), avšak jsou stanoveny situace, při nichž je předčasné splacení úplně zdarma, např. v případě předčasného splacení v důsledku dlouhodobé nemoci nebo invalidity. Také je možno každoročně splatit zdarma v období jednoho měsíce před výročím fixace úrokové sazby (resp. výročím uzavření smlouvy o úvěru) 25 % celkové výše úvěru.

# Omezení sankcí a vymáhání dluhu

- Zákon výrazně omezuje sankce, které je možno uplatnit při prodlení u splácení dluhu ze spotřebitelského úvěru. Omezení platí i pro smlouvy uzavřené před 1.12.2016, pokud k prodlení došlo po tomto datu.
- Podle nové právní úpravy je možné sjednat (výslovně ve smlouvě o spotřebitelském úvěru, protože co tam není uvedeno, není vymahatelné):
  - úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní 8,05 % p. a.),
  - smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, která však nesmí přesáhnout polovinu poskytnutého úvěru, maximálně však 200.000 Kč, a dále
  - náhradu účelně vynaložených nákladů na vymáhání dluhu (např. zastoupení advokátem, soudní poplatky, poplatky inkasní agentuře apod.).
- Účelnost takto vynaložených nákladů je povinen věřitel prokázat.

# Úvěr ze stavebního spoření

- **fáze úvěru** u stavebního spoření je založena na splnění určité hodnoty tzv. ohodnocovacího čísla (které se počítá z výše uspořené částky a připsaných záloh státních podpor, z výše získaných úroků od začátku stavebního spoření, z varianty či tarifu spoření a výše cílové částky) nárok na poskytnutí úvěru do výše tzv. **cílové částky**. Zákon o stavebním spoření omezuje úročení úvěru tak, že úrok smí být maximálně o 3 procentní body vyšší, než je úročení vkladů. Při úročení vkladů ve výši 2 % smí být tedy úrok z úvěru nejvýše 5 %.
- Pokud účastník stavebního spoření potřebuje úvěr dříve, než naspořil smluvně stanovenou částku, může požádat o **tzv. překlenovací úvěr**, a to na dobu, než naspoří smluvenou částku a bude mít nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření.

# Úvěr ze stavebního spoření

- Překlenovací úvěr bývá úročen vyšším úrokem než řádný úvěr ze stavebního spoření.
- Úskalím překlenovacího úvěru je, že překlenovací úvěr není splácen v pravidelných splátkách (ty jsou započítány na spoření). To znamená, že ve fázi překlenovacího úvěru platíte do doby, než naspoříte částku určenou ve smlouvě, pouze úrok z CELÉ částky překlenovacího úvěru, nedochází tedy ke snižování jistiny (částky úvěru).
- Překlenovací úvěr totiž bývá splacen naráz z poskytnutého řádného úvěru ze stavebního spoření.
- **ALE** výhodou překlenovacího úvěru je, že částka, která je použita na umoření dluhu v případě hypotéky, vkládáte na stavební spoření, kde je úročena a získáváte kromě úroku státní podporu!!!

# Jaký je rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a úvěrem hypotečním?

- Jak úvěr ze stavebního spoření, tak úvěr hypoteční, jsou ze zákona spotřebitelským úvěrem na bydlení.
- Hypoteční úvěr je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tzv. hypotékou.
- Oproti tomu při splnění dohodnutých podmínek a do určité výše úvěru (obvykle do 500.000 Kč) nemusí být úvěr ze stavebního spoření zajištěn zástavním právem k nemovitosti.
- U úvěru ze stavebního spoření je navíc úroková sazba známa (fixována) na celou dobu trvání úvěru.
- U hypoték se úroková sazba fixuje běžně na 3 – 5 let, nikoli na celou dobu trvání úvěru.