

# Finanční gramostnost úvěry

Doplnění k videokurzům



# 1. ČÁST

**BONITA - úvěruschopnost klienta**  
**- důležitý prostředek prevence úvěrového**  
**(kreditního) rizika**

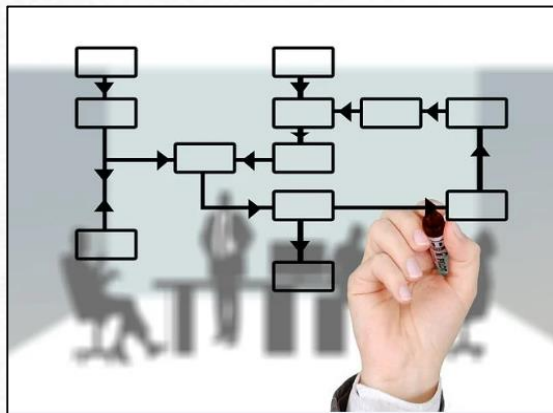
Pojmy

Ukazatele DTI a DSTI

Registry



## Pojmy u hypoték



### SCORING

Standardizovaný proces založený na bodovém ohodnocení v rámci něhož se posuzuje schopnost klienta splácet sjednané pravidelné splátky úvěru



### DOMICILACE

Závazek klienta převádět každý měsíc příjmy na běžný účet v bance, která mu poskytla úvěr. Klient může získat výhodnější úrokovou sazbu



### REFINANCOVÁNÍ

Je splacení stávajícího hypotečního úvěru novým hypotečním úvěrem. „Převod hypotéky do jiné banky“



### REFIXACE

Změna fixačního období spojená novou vyšší úrokovou sazbou, u stejné banky

## 1. Ukazatel DTI

Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.

Od 1. dubna 2022 jsou banky povinny dodržovat horní hranici příjmového ukazatele DTI na úrovni **8,5násobku ročního příjmu** žadatele o úvěr (**9,5násobku pro žadatele mladší 36 let**). Hranice pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení.





## 2. Ukazatel DSTI

Ukazatel DSTI (Debt Service To Income) vyjadřuje procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr..

Od 1. dubna 2022 jsou banky povinny dodržovat horní hranici ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na **45 %** čistého měsíčního příjmu žadatele (**50 %** pro žadatele mladší 36 let).

# OSVČ – zákon o paušální dani

Jak se promítne do BONITY  
klienta?

Zákon o paušální dani vyšel ve Sbírce zákonů pod číslem 540/2020 Sb.

## 1. – 3. Pásmo dle výše příjmu pro rok 2023

<https://www.kurzy.cz/danove-priznani/pausalni-dan/>

### 1. Pásmo (příjmy do 1MIL/1,5MIL) paušální daň 6 208 Kč měs.

(2022 ve výši 5 994 Kč měsíčně), která v sobě zahrnuje platbu všech tří povinných odvodů:

- daň z příjmu 100 Kč
- důchodové (sociální) pojištění 3 386 Kč
- zdravotní pojištění 2 722 Kč

### 2. Pásmo (1 – 1.5MIL/2MIL ) paušální daň ve výši 16 000 Kč měs.

### 3. Pásmo (1,5 – 2MIL) paušální daň 26 000 Kč měs.

OSVČ nemusí podávat daňové přiznání k dani z příjmů ani přehledy na sociální a zdravotní pojištění.



**BRKI**  
**cbc.b.cz**



- úvěry poskytnuté fyzickým osobám bankami
- výše pravidelných splátek
- historie splácení těchto závazků
- informace o jejich zajištění
- údaje o žádostech o další úvěrové produkty



**Aktualizace údajů – měsíčně**

**Uchování údajů**

- po dobu smluvního vztahu + 4 roky
- pokud smlouva nebyla uzavřena 1 rok

**Cena výpisu 100 Kč**

**NRKI**  
cncb.cz



- úvěry poskytnuté fyzickým a právnickým osobám nebank. společnostmi např. Leasingové společnosti
- výše pravidelných splátek
- historie splácení těchto závazků
- informace o jejich zajištění
- údaje o žádostech o další úvěrové produkty



**Aktualizace údajů – měsíčně**

**Uchování údajů**

- po dobu smluvního vztahu + 4 roky
- pokud smlouva nebyla uzavřena 6 měsíců

**Cena výpisu 100 Kč**

**NRKI provozuje CNCB Czech Non-Banking Credit Bureau, a.s., založen 2004**



**SOLUS**  
[www.solus.cz](http://www.solus.cz)



- obsahuje údaje o nesplacených závazcích
- v rámci odpovědného úvěrování přispívá k prevenci předlužování klientů
- nebankovní finanční instituce, banky, telekomunikační operátoři, distributoři energií atd.

**Aktualizace údajů** – měsíčně

**Uchování údajů** - po dobu 3 let (tel., energie – výmaz po 1 roce)

**Min. hranice** pro záznam je 500,- Kč

**Zápis** je po neuhrazení 3 po sobě jdoucích splátek

## 2. ČÁST

### ÚČEL

Kupní smlouva  
Převzetí nemovitosti



# KUPNÍ SMLOUVA a PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI

## Kupní smlouva

(dále jen „prodávající“)  
a

(dále jen „kupující“)

se v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, (dále jen „občanský zákoník“), dohodli na této smlouvě.

### I. Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je prodej, resp. koupě použité věci – ojetého osobního automobilu, RZ .....  
(dále jen „vozidlo“). Další specifikace vozidla (zejména tovární značka a typ vozidla, rok výroby, barva, VIN vozidla, počet najetých km): .....

## PŘEVZETÍ NEMOVITOSTI



Smluvní strany si mohou sjednat, kdy dojde k převzetí nemovitosti

okamžikem převzetí nemovitosti přechází na kupujícího  
nebezpečí škody na nemovitosti

tímto okamžikem kupujícímu náleží i plody a užitky  
nemovitosti, tedy např. nájemné

**Předávací protokol** obsahuje podrobný soupis věcí, dokumentů a stav nemovitosti.  
+ doporučení předávce pořídit fotodokumentaci

### Především se jedná o předání:

- zapsání stavu elektroměru, plynoměru, vodoměru,
- předání klíčů od bytu a společných prostor (klíčů od branky, garáže, kůlny...),
- předání potřebných dokumentů souvisejících s nemovitostí,
- kontrola movitých věcí a spotřebičů, pokud v bytě či domě zůstaly,
- kontrola stavu nemovitosti.

# ÚČEL – příklady dokumentů



## Koupě

- Rezervační smlouva
- Kupní smlouva
- Advokátní úschova



## Stavba

- Územní rozhodnutí
- Stavební povolení
- Projektová dokumentace
- Rozpočet (položkový)



## Refinancování

- Původní úvěrová smlouva
- Zástavní smlouva

Jaké dokumenty patří k jednotlivým účelům?



## 3. ČÁST

### ZAJIŠTĚNÍ A OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Nemovitost do zástavy  
Zástavní právo  
Negative pledge



# CO JE VHODNÉ DO ZÁSTAVY?



# CO JE VHODNÉ DO ZÁSTAVY?



# 4. ČÁST

## LTV + NABÍDKA PRO KLIENTA

Výpočet LTV





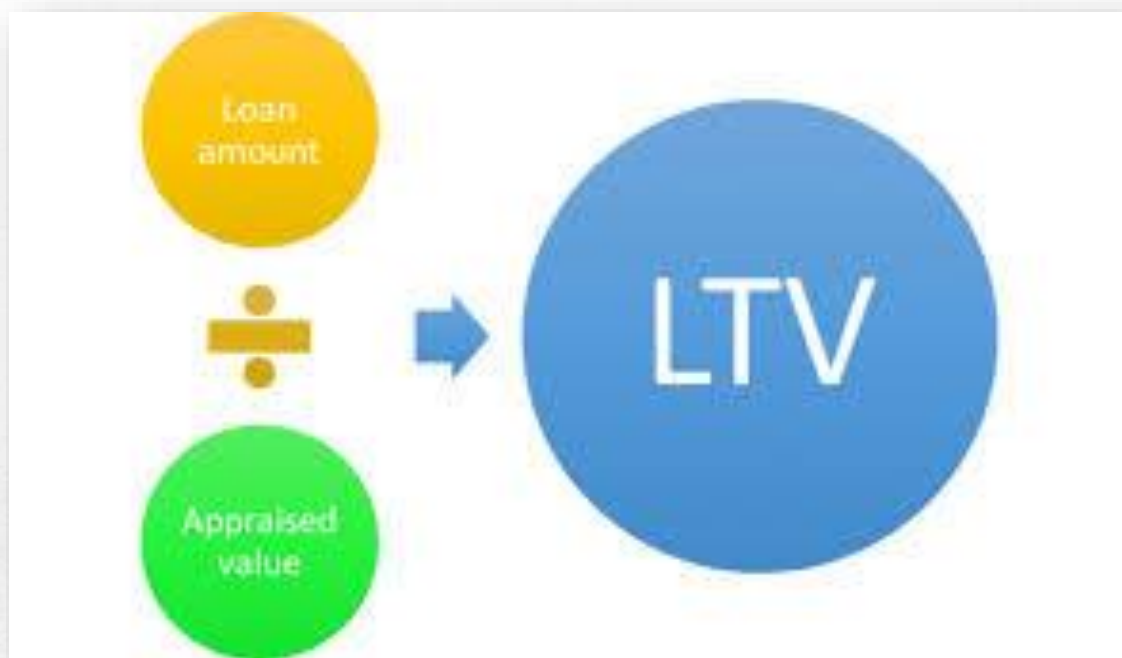
## LTV – LOAN TO VALUE

Poměr mezi obvyklou cenou nemovitosti a výší úvěru

Lidově řečeno:

„do jaké výše odhadní ceny nemovitosti vám banka půjčí“

**Max. zákonná výše je 90%** (do 1.12.20216 bylo 100%)



# 5. ČÁST

## KATASTR + LV + Zástavní právo

Zápisy do katastru  
Zástavní právo  
Negative pledge



# KATASTR NEMOVITOSTÍ - ZÁPISY



## VKLADEM

- **věcná práva, práva ujednaná jako věcná, nájem a pacht**  
...jejich vznik, změna, zánik, promlčení, uznání existence nebo neexistence
- návrh se dokládá tzv. **vkladovou listinou** tj. např. kupní smlouvou, zástavní smlouvou
- **ochranná lhůta 20 dní** vklad je učiněn zpětně **ke dni podání návrhu na vklad**



## ZÁZNAMEM

- práva odvozená od vlastnického práva k nemovitým věcem **ve vlastnictví státu**
- záznamem se zapisuje např.  
právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu  
majetek hl. města Prahy svěřený městským částem



## POZNÁMKOU

- významné informace týkající se evidovaných **nemovitostí** nebo v katastru zapsaných **vlastníků a jiných oprávněných**
- př. nemovitost: exekuční příkaz ke správě nebo prodeji, zahájení pozemk. Úprav  
př. vlastník: vyzoomění o nařízení exekuce, vyzoomění insolvenčního soudu

- slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství pro případ, že dlužník nesplní řádně a včas svůj závazek vůči věřiteli
- zapisuje se do katastru nemovitostí vkladem
  - tzv. vkladovou listinou pro něj, tedy přílohou návrhu na vklad musí být zástavní smlouva
  - právní účinky vkladu nastávají zpětně ke dni podání návrhu na vklad
  - podle tohoto data se určuje pořadí zástavního práva
- zaniká, pokud zanikne zajištěný dluh, tj. pokud je splacen i s příslušenstvím nebo dojde k jeho zániku z jiného důvodu



# NEGATIVE PLEDGE



**zákaz zcizení (prodeje) nebo zatížení** (zástavy, věcného břemena atd.) zapisovaný formou věcného práva do katastru nemovitostí na list vlastnictví příslušné nemovitosti

## zcizení věci

pozbytí vlastnického práva k věci  
jde tedy o zákaz převodu vlastnického  
práva na třetí osobu  
(darováním, prodejem)

## zatížení věci

zřízení dalšího zatížení věcným nebo  
smluvním právem, jde tedy o zákaz zřízení  
jakéhokoli dalšího zatížení nemovitosti např.  
zástavním právem, věcným břemenem,  
právem stavby atp.

## 6. ČÁST

RPSN, poplatky, splatnost

Splácení  
Zástavní právo  
Negative pledge



# SPLATNOST A SPLÁCENÍ

**Splatnost** označuje datum nebo čas, do kterého je **dlužník** povinen uhradit svůj peněžitý závazek. V opačném případě musí zaplatit **penále, smluvní pokutu nebo úrok z prodlení**.

Pokud plátce nedodrží stanovený splátkový kalendář, může věřitel provést tzv. **zesplatnění úvěrové pohledávky**, kdy prohlásí zbývající dlužnou částku včetně úroků a případných souvisejících poplatků za okamžitě splatnou.

Doba splatnosti logicky ovlivňuje výši **měsíční splátky**. Čím delší splatnost, tím nižší částka a nižší měsíční zatížení rodinného rozpočtu. Někdy i splatnost ovlivňuje výši úrokové sazby.

**p.a.** (per annum) – roční úroková sazba,  
**p.s.** (per semestre) – pololetní úroková sazba,  
**p.q.** (per quartale) – čtvrtletní úroková sazba,  
**p.m.** (per mensem) – měsíční úroková sazba,  
**p.d.** (per dium) – denní úroková sazba.

## Referenční úroková sazba

sazba, která je použita jako základ pro výpočet jakéhokoli úroku, jenž má být uplatněn, která pochází z veřejně přístupného zdroje a kterou si strany mohou ověřit, ale nemohou ji jakkoli přímo ovlivnit

## Zápůjční úroková sazba

procentní vyjádření úrokové sazby vyčísluje, jakou částku finanční instituci, která úvěr (zápůjčku) poskytla, zaplatí dlužník navíc

## Anuitní způsob splácení



## POPLATKY A SANKCE Z PRODLENÍ

0,1 %

Věřitel vám může naúčtovat pouze poplatek ve výši účelně vynaložených nákladů, které mu vznikly v souvislosti s prodlením splátek ve výši **0,1 % denně z částky po splatnosti**.

1/2

200 000

Souhrn výše všech smluvních pokut **nesmí přesáhnout polovinu z celkové výše** spotřebitelského úvěru a **zároveň částku 200 000 Kč**.

6

měsíců

Dále při prodlení se splácením může věřitel zastavenou nemovitost prodat **nejdříve po 6 měsících od doby, kdy vám tento plán oznámí**. Během této doby se můžete pokusit nemovitost prodat sami a utržit tak za ni více než věřitel v dražbě. Ten vám nesmí v prodeji bránit. Peníze pak ale pochopitelně musíte použít na úhradu dluhu.





# PŘEDČASNÉ SPLACENÍ ÚVĚRU NA BYDLENÍ

Spotřebitel je oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit **kdykoliv** po dobu trvání spotřebitelského úvěru.

**Věřitel/poskytovatel úvěru má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s předčasným splacením vzniknou, až na zákonem stanovené výjimky:**

- u spotřebitelského úvěru na bydlení **do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru** během **1 měsíce přede dnem výročí** uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.
- **u spotřebitelského úvěru na bydlení do 3 měsíců poté**, co poskytovatel spotřebiteli sdělil novou výši zápůjční úrokové sazby
- v případě prodeje nemovitosti může banka požadovat při předčasném splacení maximálně **1 % dlužné částky, za předpokladu, že úvěr běží déle než 2 roky**
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba



# PŘEDČASNÉ SPLACENÍ ÚVĚRU NA BYDLENÍ

Spotřebitel je oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit **kdykoliv** po dobu trvání spotřebitelského úvěru.

**Věřitel/poskytovatel úvěru má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu v souvislosti s předčasným splacením vzniknou, až na zákonem stanovené výjimky:**

- v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru
- u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku **úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele** v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení
- v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba



# PŘEDČASNÉ SPLACENÍ ÚVĚRU NA BYDLENÍ - ÚPRAVA

- Návrh změny zákona upravující podmínky a výši poplatků – účelně vynaložených nákladů při předčasném splacení hypotéky je dokonce ledna v připomínkovém řízení.
- V dubnu 2023 bude změny projednávat sněmovna
- Většina změn bude účinná od ledna 2024

## Návrh změny obsahuje např:

- Rozšíří se situace, kdy lze HÚ splatit bez poplatku např. při prodeji nemovitosti, vypořádání SJM
- Administrativní náklady by měly být zastropovány max. 1000,-
- Banky mohly po klientech nově požadovat i rozdíl mezi původně sjednanou sazbou a aktuální průměrnou sazbou na trhu,
- Maximálně by banky mohly chtít dvě procenta ze splácené částky.