

Moravská vysoká škola Olomouc

Bakalářská práce

2009

Martin Pacák

Moravská vysoká škola Olomouc

Studijní program : EKONOMIKA A MANAGEMENT

Studijní obor : Podniková ekonomika a management



Název bakalářské práce:

Žádost o úvěr fyzické a právnické osoby

Vypracoval: Martin Pacák

Vedoucí práce: Ing. Bc. Petr Bačík, Ph.D.

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně a použil jen uvedených pramenů a literatury.

V Olomouci dne 19. 4. 2009

vlastnoruční podpis

Mé poděkování za velice cenné připomínky, které mi umožnily rozvíjet práci požadovaným směrem, patří vedoucímu mé práce, panu Ing. Bc. Petru Bačíkovi, Ph.D.

OBSAH

ÚVOD	7
1. DRUHY ÚVĚRŮ	8
2. OBENÉ PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ ÚVĚRU FYZICKÉ OSOBY	13
2.1 Bonita	13
2.1.1 Posuzování ekonomické jednotky	14
2.1.1.1 Společné jmění manželů	14
2.1.1.2 Zúžené společné jmění manželů	14
2.1.1.3 Rozdělené jmění manželů	15
2.1.2 Propočet bonity	15
2.1.2.1 Životní minimum	16
2.1.2.2 Měsíční splátky finančních závazků	17
2.1.2.3 Budoucí požadovaná splátka požadovaného úvěru	17
2.1.2.4 Celkové příjmy domácnosti	17
2.1.2.5 Výpočet bonity	18
2.1.2.6 Prokazování příjmů	19
2.1.2.6.1 Příjem ze zaměstnání	19
2.1.2.6.2 Příjem z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti	20
2.1.2.6.3 Příjem z pronájmu nemovitosti	21
2.1.2.6.4 Příspěvky a podpory vyplácené Českou správou sociálního zabezpečení	21
2.1.2.6.5 Výživné	21
2.1.2.6.6 Výsluhové renty a nároky související s ukončením služebního poměru	22
2.2 Zajištění	22
2.2.1 Ručení třetí osobou	23
2.2.2 Zajištění vkladem	23
2.2.3 Zástava nemovitosti	23
2.2.4 Pojištění úvěru, životní pojištění	24
2.3 Účelovost	24
2.3.1 Bytové potřeby	25

2.3.2 Potřebné doklady k prokázání účelového použití úvěru	27
3. POSTUP K ZÍSKÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ	33
3.1 Uvědomění potřeby finančních prostředků	33
3.2 Propočet bonity klienta, nalezení optimální varianty financování	33
3.3 Kompletace tří složek, podle aktuálních metodik bank	34
3.4 Schvalování úvěrové žádosti na rizikovém úseku banky	34
3.5 Vyhotovení a podpis úvěrových smluv	35
3.6 Čerpání a následné splácení úvěru	36
4. ZADLUŽENOST DOMÁCTNOSTÍ A FIREM	37
5. ÚVĚROVÉ RIZIKO PRO BANKY	39
ZÁVĚR	40
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ	40
SEZNAM PŘÍLOH	41

Úvod

V celé lidské historii se setkáváme s touhami a potřebami člověka, které uspokojoval různými způsoby. Prvotně směnnými obchody, posléze penězi. Naznačují tomu i nejstarší zmínky o existenci peněžníků z Egypta, Babylónie, Asýrie, a to z dob před naším letopočtem. Za tuto dlouhou dobu se mnoho věcí změnilo, ať již z pohledu vědeckotechnického, kulturního či sociálně-ekonomického. Jedna věc ale zůstává, a to touha vlastnit určitý hmotný majetek, který nám plní účelovou či neúčelovou funkci. Nejčastějším způsobem, jak si splnit své cíle, touhy a potřeby, je v dnešní době využití úvěru, a to v různých podobách.

Jako úvěrový specialista pro sedm bank na českém trhu pracuji již dva a půl roku, a to je také důvodem volby mého tématu: Žádost o úvěr fyzické a právnické osoby. Po dobu praxe v daném odvětví pociťuji nutnost poukázat na veškeré zásady a kritéria v poskytování úvěru, jelikož mnozí lidé netuší, co v dnešní době postup k získání úvěru obnáší.

Cílem mé práce je analýza dnešní úvěrové politiky českých bank, obeznámení s metodikami, pochopení základních kritérií k získání finančních prostředků. Bohužel je toto téma velmi obsáhlé a plánovaný rozsah bakalářské práce mi neumožnil více a podrobněji se rozepsat o jednotlivých problémech.

Práci Žádost o úvěr fyzické a právnické osoby jsme rozdělili do pěti vzájemně propojených kapitol, a to následně: druhy úvěrů, obecné podmínky pro poskytnutí úvěru fyzické osobě, postup k získání finančních prostředků, zadluženost domácností a firem, úvěrové riziko pro banky.

Pro zpracování tématu byla základní metodou metoda studijní, spočívala v prostudování literatury domácích i zahraničních autorů, jež se zabývají touto problematikou. Dále konkretizace formou příkladů, která mi napomohla ke specifikaci řešeného problému. Především jsem však informace čerpal a následně analyzoval z konzultací úvěrových a hypotečních center a v neposlední řadě i z vlastní zkušenosti úvěrového specialisty.

1. DRUHY ÚVĚRŮ

Pokud bychom vzali rozdělení úvěrů z hlediska výše a jednoduchosti získání, vypadalo by toto rozdělení následovně:

Prvním by byl tzv. **spotřební úvěr**. K získání potřebujete jen občanský průkaz a potvrzení o příjmu. Jsou to krátkodobé půjčky maximálně do 300 tisíc korun na dobu nejvýše 6 let, bez dokládání účelovosti. Podle metodik každé banky je možnost si vybrat z tabulek výši a dobu splatnosti. Od daných faktů se odvíjí měsíční splátka. Úrokové sazby se zde pohybují od 9%. Jsou banky, které se nebojí klientovi dát i 16% roční úrokovou sazbu¹. Spotřební úvěr je mnohdy spjat s vysokými sankcemi za předčasné splacení, mimořádné splátky, či upomínky za prodlení ve splátce. I přesto všechno je spotřební úvěr velmi žádaný.

Klient de facto přijde jen na pobočku a ten samý den může mít peníze na účtu, pokud splní podmínku dostačujícího příjmu, navíc se ho nikdo neptá, na co chce půjčit a nevyžaduje po něm zástavu nemovitosti.

Druhým typem úvěru je tzv. **úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr**. Každý občan ČR, nezáleží na věku, má v dnešní době možnost založit si stavební spoření na určitou cílovou částku². Jeho cílem je naspořit 40% z dané CČ, kdy mu banka umožní zbylých 60% čerpat formou úvěru. Tuto část mu garantují půjčit za předem stanovenou úrokovou sazbu. Z pravidla jsou tyto sazby velmi výhodné a motivují klienta spořit. K získání nabídky na standardní úvěr ze stavebního spoření je potřeba splnit tři podmínky. Klient musí naspořit zmiňovaných 40% z CČ. Minimální doba naspoření jsou 2 roky. Klient nemůže založit smlouvu a vložit ihned 40% s očekáváním nabídky na výhodný úvěr s garantovanou úrokovou sazbou. Poslední podmínkou je dosáhnout určité hodnoty číselného koeficientu (daný každou bankou individuálně) označující pravidelnost a výše spoření, závislý na době. To je ochranný faktor, aby klient nespekuloval s úložkou 40% přesně po dvou letech.

¹ Jedná se o sazbu individuální poskytovanou GE money bank.

² Cílová částka – dále jen CČ

Pokud by klient nechtěl čekat, než naspoří 40% a zároveň by potřeboval půjčit danou výši, musí využít překlenovacího úvěru. Úvěr, který umožňuje získat peníze dřív, než dostane nabídku na standardní úvěr od banky. Úroková sazba je zde vždy vyšší a je stanovena aktuální metodikou banky. V průměru se pohybuje kolem 5%. Splátka se zde člení na tzv. dospořování (do daných 40%) a placení úroků z dlužné částky. Ovšem jakmile dospoří zmiňovanou část, přesouvá se do období standardního úvěru s garantovanou, nižší úrokovou sazbou.

Tyto typy úvěrů jsou nejlepším řešením pro klienta. Výhodou je, že úvěry ze stavebního spoření neobsahují skryté sankce za mimořádné splátky, předčasné splacení a úrokové sazby jsou zde fixní, neměnné, po celou dobu splácení. Nicméně musí se dodržet účelového použití. Zajištění v daných případech závisí na metodikách bank, které jsou ovlivňovány výší úvěru. Pokud by klient žádal o úvěr, kde by byla vyžadována zástava nemovitosti, banka by byla schopna poukázat finanční prostředky jen do výše 80% tržní hodnoty nemovitosti. Posledním negativem je splacení úvěru, které probíhá v plné výši hned po prvním jakémkoliv čerpání. Stačí tedy, aby klient čerpal prvních 100 tisíc z celkových 3 miliónů a následující měsíc je povinen platit splátku z celé CČ. Dokládání a prokazování daných náležitostí jsou více prověřovány a hlídány. Pochopitelně získání takového úvěru je časově náročnější v porovnání se spotřebním úvěrem.

Třetím typem je **hypoteční úvěr**. Takřka totožný v oblasti účelovosti a potřebných příjmů k jeho získání. V čem se ovšem liší je velmi zásadní. Prvním pravidlem je zástava nemovitosti. Ta je striktně vyžadována ve všech případech hypotečního úvěru. Dalším rozdílem je úroková sazba. Ta se tvoří individuálně každý měsíc. Je závislá na výši tržní hodnoty nemovitosti, která jde do zástavy, k celkové výši úvěru. Dále pak interně upravována dle sociálního zařazení žadatele. V praxi to vypadá následovně. Žadatel s vysokoškolským vzděláním dostane od banky nižší úrokovou sazbu oproti žadateli, který je vyučen. Každá pobočka má ještě možnost snížit tuto sazbu v průměru o 0,3% formou marketingových akcí, aby získala klienta, popřípadě aby přebila nabídku konkurence. Poslední faktor, který ovlivňuje výši sazby je zvolená fixační doba. Úroková sazba zde není

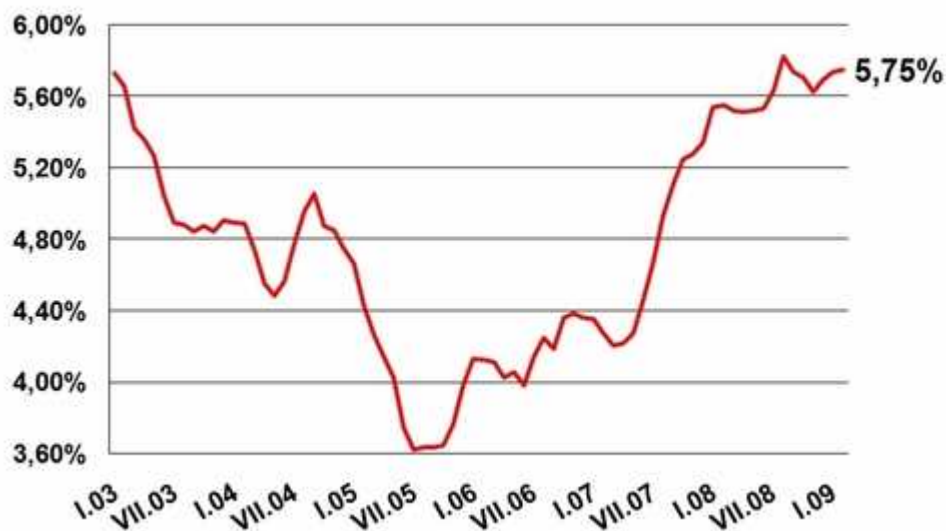
garantovaná po celou dobu, jak tomu bylo u úvěru ze stavebního spoření, nýbrž klient si sám zvolí, na jak dlouho chce mít sazbu garantovanou. Ideální je volit ji na 3 až 5 let. Bohužel, jakmile mu skončí toto období, banky sami určují nové úrokové sazby a klient nemá možnost se proti tomu ohradit. Musí jen doufat, aby rozdíl předcházejících a nových nebyl tak markantní. Z praxe totiž vyplývá, že banky nikdy po konci fixace nesníží klientovi úrokovou sazbu, naopak jí pokaždé zvýší. Záleží jen, jak moc je klient pro banku lukrativní. Pokud si nechává posílat ideálně 500 tisíc měsíčně na jejich účet, banka v něm vidí obrovský potenciál do budoucna a nebude mu zbytečně zvyšovat úrok na hypotečním úvěru. Bohužel, ne každý, kdo si bere hypotéku, disponuje těmito finančními prostředky a možnostmi.

Výhodou těchto úvěrů je dosažení na 100% výši tržního odhadu nemovitosti a placení úroků jen z aktuální vyčerpané částky, nikoliv z celku. Možnost tzv. americké hypotéky, kdy klient nemusí prokazovat účelovost nebo příjem, nicméně poměrně vysoce za tyto ústupky bance zaplatí na úrocích. Naopak nevýhodami jsou obrovské sankce za předčasné splacení (klient může tak učinit bez sankce jen v období, kdy mu přesně končí fixační doba), mimořádné splátky (často povolené se spoustou podmínek, kdy a do jaké výše atd.), skryté poplatky za vedení úvěrového účtu, změny, výpisy a vysoké úrokové sazby. Posledním je zmiňovaná zástava nemovitosti vyžadována v každém případě.

V jedné z posledních studií vyšlo: „Budoucí vývoj úrokových sazeb nelze v současnosti jednoznačně odhadnout. Někteří odborníci tvrdí, že konkurenční boj a klesající úrokové sazby na mezibankovním trhu přimějí banky v následujících měsících snižovat úrokové sazby hypoték. Druhá část názorového spektra prostor pro snižování úrokových sazeb na trhu nevidí a spíše predikuje dlouhodobý růst úrokových sazeb. Těžko za stávající situace dávat jakákoliv doporučení, krom jediného, a tím je zesílené doporučení vybírat mezi jednotlivými poskytovateli hypoték opravdu pečlivě. Rozdíl v konečné úrokové sazbě může představovat 0,5 až 1 procentní bod.“³

³ <http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-unor-2008-obleva-na-hypotecni-trh-zatim-nedorazila/>
/19.4.2009/

Graf č. 1⁴



Čtvrtým a zároveň posledním typem je **komerční úvěr**, lze taky říci úvěr pro **právnícké osoby**. Můžeme ho členit na úvěry pro společenství vlastníků bytových jednotek⁵, nebo bytová družstva⁶ a úvěry pro firmy, nebo podnikatele.

Úvěry pro SVJ, BD se řídí obecně metodikou úvěrů ze stavebního spoření a hypoték. Jen s tou odchylkou, kde příspěvek do fondu oprav je posuzován jako příjem žadatele. Žadatelé zde vystupují jako celek zastoupený příslušnými orgány, jimž jsou např. předseda a místopředsedové SVJ, nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k zastupování.

Úvěry pro podnikatele jsou poněkud složitější. Nejdůležitější je předložit bance dobrý investiční záměr. Veškeré posuzování a potřebné doklady k průkaznosti jsou případ od případu individuální. Nyní je opravdu nevhodná doba na vysoké úvěry typu 50 miliónů a výše. Banky tak omezují velké investice. Žádají minimálně 20 až 30% vlastních zdrojů, kompletní účetní uzávěrky, cash flow, analýzy návratnosti investice, některé dokonce chtějí nahlédnout do účetnictví všech firem, ve kterých většinový majitel působí. Můžeme se taky setkat s tím, že banka bude vyžadovat podepsání

⁴ Průměrná úroková sazba hypoték – únor 2009, zdroj <http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-unor-2008-obleva-na-hypotecni-trh-zatim-nedorazila/> /19.4.2009/

⁵ Společenství vlastníků bytových jednotek - dále jen SVJ

⁶ Bytová družstva - dále jen BD

směnky manželem/manželkou majitele firmy a je téměř nemožné získat finanční prostředky, pokud firma nedisponuje hmotným majetkem. Pokud bychom to shrnuli, banky v dnešní době žádají opravdu nad rámec standardních metodik. Největší šanci na schválení úvěru mají firmy s dlouholetou působností na českém trhu a to pod podmínkou, že žádají u banky, která vidí jejich historii a obraty na účtech, popřípadě u kterých splácejí nebo splatili půjčku.

2. OBECNÉ PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ ÚVĚRU FO⁷

Každá banka se při posuzování úvěrové žádosti řídí třemi základními složkami. Jsou jimi bonita klienta, zajištění, účelovost. Ke schválení úvěru je potřeba, aby žadatel splňoval všechny tři základní kritéria. Jsou zde samozřejmě i určité produktové výjimky, které umožňují klientovi žádat o úvěr, bez řádného doložení účelovosti (tzv. americká hypotéka), nebo prokázání bonity (příjmu žadatele).

2.1 Bonita

Posuzovaná osoba (žadatel o úvěr a jeho manžel/ka / přístupitel⁸ / ručitel) musí mít takové prokazatelné příjmy, aby byli bezproblémově schopni hradit veškeré závazky a přitom se zachoval jejich životní standard a nebyl narušen životní standard ani jejich rodiny. Závazkem zde rozumíme veškeré úvěry, půjčky u jiných bank či nebankovních sektorů, budoucí předepsanou splátku u žádané banky, srážky ze mzdy, výživné určené soudním rozhodnutím a jiné finanční závazky. Naopak nebereme v potaz spoření klienta např. stavební spoření, penzijní připojištění, životní pojištění a ostatní pojistky (nemovité). Výjimkou by bylo, kdyby klient vinkuloval⁹ některé z jmenovaných spoření ve prospěch banky, formou dozajištění úvěru, pak bychom tuto měsíční splátku museli brát jako závazek klienta.

Neprokáže-li žadatel, že jeho čisté disponibilní prostředky jsou dostatečné, banka vyžaduje dozajištění bonitním přístupitelem.

⁷ Fyzická osoba

⁸ Fyzická osoba s trvalým pobytem a prokazatelným příjmem na území ČR a právnická osoba, která bez souhlasu dlužníka dohodne písemně s věřitelem, že splní za dlužníka jeho peněžité závazky a stává se dlužníkem vedle původního dlužníka. Oba dlužníci jsou zavázáni společně a nerozdílně. (Navrátil; Vedlich, 1999, s. 25.

⁹ Právně, peněžně omezovat dispoziční právo, buď z vlastní vůle, nebo nějakým právním titulem (Slovník cizích slov, 1983).

2.1.1 Posuzování ekonomické jednotky

2.1.1.1 Společné jmění manželů¹⁰

SJM tvoří: „a) majetek nabytý některým z manželů nebo jimi oběma společně za trvání manželství, s výjimkou majetku získaného dědictvím nebo darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do výlučného vlastnictví tohoto manžela, jakož i věci, které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů, a věci vydaných v rámci předpisů o restituci majetku jednoho z manželů, který měl vydanou věc ve vlastnictví před uzavřením manželství a nebo jemuž byla věc vydána jako právnímu nástupci původního vlastníka.

b) závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.“¹¹

V případě trvání společného jmění manželů, musíme posuzovat veškeré příjmy a závazky jako jeden celek, společně a nerozdílně. Vystupují zde jako jedna ekonomická jednotka. Pokud se zadluhuje manžel/ka, automaticky zadluhuje i druhou osobu ve vztahu. Pokud má žadatel dostatečné příjmy, manžel/ka příjmy dokládat nemusí, ale musí je uvést v žádosti.

2.1.1.2 Zúžené společné jmění manželů¹²

„Rozhodnutím o zúžení společného jmění manželů až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti dochází k modifikaci rozsahu společného jmění účastníků, stanoveného v § 143 obč. zák., tedy k vyloučení věcí, které by jinak tvořily předmět jejich společného jmění, až na věci tvořící obvyklé vybavení jejich společné domácnosti, ze společného jmění účastníků.“¹³

V případě, kdy žadatel má zúžené SJM, je nutno individuálně přezkoumat, v jakém rozsahu je ZSJM rozhodnutím soudu přikázáno. To

¹⁰ Společné jmění manželů – dále jen SJM.

¹¹ Dle Občanského zákona č.40/1964 Sb., § 143.

¹² Zúžené společné jmění manželů – dále jen ZSJM.

¹³ <http://www.epravo.cz/top/soudni-rozhodnuti/zuzeni-sjm-a-vyporadani-47801.html?mail> /19.4.2009/

znamená, že nelze jednoduše paušalizovat složky příjmů a výdajů. Je potřeba to individuálně posoudit.

2.1.1.3 Rozdělené společné jmění manželů¹⁴

„Ze závažných důvodů může rozsah společného jmění manželů rozdělit také soud až na věci tvořící obvyklé vybavení společné domácnosti. Učiní tak na návrh jednoho z manželů v případě, že druhý z manželů získal oprávnění k podnikatelské činnosti, stal se společníkem obchodní společnosti s neomezeným ručením nebo i z jiných závažných důvodů (např. patologické hráčství).“¹⁵

V tomto případě posuzujeme příjmy a výdaje žadatele pouze ty, které jsou spjaty s jeho osobou. Příjmy a výdaje manžela/ky jsou v tomto případě irelevantní a nevstupují tím pádem ani do budoucího závazku, který vznikne žadateli.

2.1.2 Propočet bonity

Obecně lze říci, že žadatel je bonitní, pokud podíl celkových měsíčních příjmů k celkovým měsíčním výdajům jeho domácnosti je větší než 1.00. V propočtu je potřeba zohlednit příjmy a výdaje celé ekonomické jednotky, nikoliv individuálně. Každá banka má svoji metodiku, kalkulačky na výpočet bonity klienta, nicméně všechny mají stejný základ a rozdíly jsou nepatrné. Díky tomu můžeme zobecnit tento výpočet bonity. Důležité jsou vědět čtyři základní věci. Je to životní minimum, měsíční splátky finančních závazků, budoucí měsíční splátka požadovaného úvěru a samozřejmě celkové příjmy domácnosti.

¹⁴ Rozdělené společné jmění manželů – dále jen RSJM.

¹⁵ http://www.zbynekmlcoch.cz/info/krize_rozvod/rozdeleni_majetku_manzelu_sjm_soudne.html
/19.4.2009/

2.1.2.1 Životní minimum¹⁶

Každá banka má individuálně stanovený výpočet životního minima. Řídí se to předem určenou tabulkou, která se skládá z nákladů na výživu a ostatní základní osobní potřebu jedné a více osob (tab. č.1) a dále z nákladů na domácnost pro jednu a více osob (tab. č.2).

Tab. č.1

Náklady na výživu a ostatní základní potřebu				
Měsíčně na 1 dítě do 6 let	2 340 Kč	X		(počet)
Měsíčně na 1 dítě od 6 do 10 let	2 600 Kč	X		(počet)
Měsíčně na 1 dítě od 10 do 15 let	2 990 Kč	X		(počet)
Měsíčně na 1 dítě od 15 do 26 let	3 250 Kč	X		(počet)
Měsíčně ostatní dospělé osoby	3 120 Kč	X		(počet)

Tab. č.2

Náklady na domácnost	
měsíčně pro jednotlivou osobu	3 250 Kč
měsíčně pro domácnost o dvou osobách	3 900 Kč
měsíčně pro domácnost o 3 a 4 osobách	4 550 Kč
měsíčně pro domácnost o 5 a více osobách	5 200 Kč

¹⁶ Pro potřeby této podkapitoly jsme čerpali dané číselné hodnoty v tabulkách z interních metodik bank pro rok 2009. Schéma vlastní.

K výpočtu celkového životního minima je nutné výsledné hodnoty z obou tabulek sečíst. Dostaneme tedy **celkové měsíční životní minimum**.

Např.:

*Díky předcházejícím tabulkám, můžeme určit žadatelovo životní minimum. Řekněme, že žadatel je ženatý a má tři děti a to ve věku 2, 8 a 25 let. Životní minimum je tedy [2340Kč + 2600Kč + 3250Kč + (2 * 3120Kč)] + 5200Kč a to je rovno 19630Kč.*

2.1.2.2 Měsíční splátky finančních závazků

Jak jsme se již zmiňovali, měsíční splátkou všech finančních závazků zde rozumíme veškeré úvěry, půjčky u jiných bank či nebankovních sektorů, srážky ze mzdy, výživné určené soudním rozhodnutím a jiné finanční závazky.

Např.:

Řekněme, že žadatel s manželkou splácí měsíčně 450Kč (novomanželská půjčka) a k tomu 1245Kč (spotřební úvěr na zařízení domácnosti). Celkové měsíční splátky závazků činí 1695Kč.

2.1.2.3 Budoucí měsíční splátka požadovaného úvěru

Tato výše splátky je ovlivněna několika faktory. Prvním je nabízená úroková sazba banky na požadovaný úvěr. Dalším je celková doba splatnosti úvěru a posledním je velmi podstatná celková výše úvěru.

Např.:

Pro názornost jsme si určili, že žadatel dostal u České spořitelny a.s. úrokovou sazbu 5.10%, na 23 let a celková výše úvěru činí 1.000.000Kč. Splátka v tomto případě je 6250Kč měsíčně.

2.1.2.4 Celkové příjmy domácnosti

Mezi **akceptovatelné příjmy** domácnosti patří příjem ze zaměstnání (příjem ze závislé činnosti a funkční požitky), příjem z podnikání a jiné

samostatně výdělečné činnosti, příjem z pronájmu nemovitostí, příspěvky a podpory vyplácené Českou správou sociálního zabezpečení¹⁷ a to:

- a) starobní a vdovský důchod
- b) invalidní důchod
- c) příspěvek osobě pečující o jinou osobu
- d) sirotčí důchod
- e) dávky po dobu mateřské dovolené a rodičovský příspěvek

Dále je to výživné (dané rozhodnutím soudu), výsluhové renty a nároky související s ukončením pracovního poměru.

Naopak **neakceptovatelné příjmy** jsou sociální dávky (dávky z důvodu slabého sociálního postavení osoby), jednorázové příjmy (prodej majetku, dědictví, výhry, dary atd.), náhrady cestovních výdajů, hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání (tzv. podpora v nezaměstnanosti).

Prokazováním jednotlivých příjmů se budeme zabývat v následující kapitole.

Např.:

Řekněme tedy, že průměrný čistý příjem za uplynulé 3 měsíce žadatele je 25640Kč a manželka je na zkrácené mateřské dovolené (po dvou letech se opět vrací do zaměstnání). Mateřská v tomto případě dělá 11400Kč/měsíčně. Celkový uznatelný příjem domácnosti činí 37040Kč.

2.1.2.5 Výpočet bonity

Z předchozích příkladů je možno vypočítat celkovou bonitu žadatele. Obecně se počítá jako podíl celkových měsíčních příjmů k celkovým měsíčním výdajům domácnosti. Aby žadatel byl bonitní, tak musí tento podíl být větší než 1.00. Předchozí údaje jsme zpracovali do tabulky č.3.

¹⁷ Česká správa sociálního zabezpečení – dále jen ČSSZ.

Tab. č.3

životní minimum	19 630 Kč
měsíční splátky finančních závazků	1 695 Kč
budoucí měsíční splátka požadovaného úvěru	6 250 Kč
životní náklady a závazky celkem	27 575 Kč
celkové příjmy domácnosti	37 040 Kč
čisté disponibilní finanční prostředky	9 465 Kč
Koeficient bonity žadatele	1.343

Z tabulky č.3 vyplývá, že žadatel je bonitní. Koeficient bonity je vyšší než 1.00. Příjmy jsou dostačující na žádost o úvěr v celkové výši 1.000.000Kč.

2.1.2.6 Prokazování příjmu

Můžeme říci, že prokazování příjmu jakékoliv bance je nejdůležitější část úvěrové žádosti. Banka díky tomu zjistí, zda je klient bonitní. Cílem bank je získat solventní klienty, kteří jsou schopni dostát svých závazků. Nikoliv exekučně zabavovat nemovitosti (nejčastější forma zajištění), i když je často hodnota zajištění mnohem vyšší, než pohledávka vůči bance.

2.1.2.6.1 Příjem ze zaměstnání

Banky akceptují příjem ze zaměstnání, pokud je žadatel zaměstnán na dobu neurčitou, individuálně na dobu určitou (jestliže se jedná o společnosti, které pravidelně obnovují pracovní smlouvu zaměstnancům). S žadatelem nesmí být vedeno jednání o ukončení pracovního poměru a není ve zkušební lhůtě. Banky neakceptují příjmy plynoucí z dohody o provedení

práce. Standardně banky vyžadují toto potvrzení přímo na svém bankovním formuláři, kde se vypisuje jméno, příjmení, adresa, číselné označení žadatele a taktéž jméno, adresa, telefon, IČO společnosti se jménem, kdo toto potvrzení vystavil a datum. Potvrzení by nemělo být starší jednoho měsíce.

Příjem ze zaměstnání v zahraničí je taktéž uznatelný. Řídí se stejnými kritérii jako v ČR, jediným rozdílem je, že žadatel musí doložit nad rámec pracovní smlouvu a oficiální překlad soudním znalcem, jak potvrzení o příjmu, tak i pracovní smlouvy.

Pokud má žadatel více zaměstnaneckých poměrů, prokazuje tyto potvrzení o příjmu od každého zaměstnavatele.

2.1.2.6.2 Příjem z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti

Banky akceptují příjem z podnikání, pokud bylo ukončeno alespoň jedno zdaňovací období a zároveň byla v tomto období vykonávaná činnost po dobu minimálně šesti měsíců.

Příjem z podnikání se bankám prokazuje ověřenou kopií daňového přiznání¹⁸ příslušným finančním úřadem. Některé banky v dnešní době zvýhodňují klienty, pokud doloží daňové přiznání i starší. Banky mají větší přehled o podnikání a působnosti klienta (stabilita).

DAP je určeno pro prokázání příjmů ze závislé činnosti, funkčních požitků, z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti, příjmů z kapitálového majetku, příjmů z pronájmu nemovitostí a ostatních příjmů.

Každá banka má své vzorce pro výpočet akceptovatelného příjmu, ale obecně lze říci, že je to dílčí základ daně po odečtení daně ku počtu měsíců podnikání. Některé banky jdou klientovi více vstříc a akceptují výpočet příjmu dle obratu z DAP. Je totiž mnoho žadatelů, kteří si stahují DAP na tzv. minimum. V tomto případě neberou v potaz nákladové řádky, jen příjmy, které akceptují koeficientně, většinou 0,15 – 0,25, dle počtu DAP, která žadatel předloží. Čím více DAP žadatel předloží bance, tím větší koeficient uznání příjmu.

¹⁸ Daňové přiznání – dále jen DAP.

Např.:

Klient měl na posledním DAP příjmy 15,3 milióny Kč, náklady měl 15,2 miliónu Kč. Dle standardního vzorce pro výpočet příjmu měl uznatelný příjem necelých 10000Kč měsíčně. Po předložení předchozích dvou DAP, kdy částky příjmů a výdajů byly velmi podobné, a užitím obrátové metody pro výpočet příjmu vyšel klientovi uznatelný příjem 65000Kč měsíčně. Nicméně není tomu tak pokaždé. Je zapotřebí vždy individuálně a vhodně zvolit metodu výpočtu.

2.1.2.6.3 Příjem z pronájmu nemovitostí

Příjem z pronájmu nemovitostí na území ČR, pokud není uveden v DAP, je nutno prokázat bance výpisem z katastrálního úřadu, starým max. 3 měsíce, dále nájemní smlouvou a dokladem o placení nájmu (výpisem z účtu nebo příjmovým dokladem minimálně za dobu 3 měsíců).

Často se jedná o koupi nemovitosti, kde kalkulujeme s budoucím výnosem z pronájmu. Banky tento výnos akceptují po předložení budoucích nájemních smluv. Standardně uznávají 50% z tohoto výnosu.

2.1.2.6.4 Příspěvky a podpory vyplácené Českou správou sociálního zabezpečení

V předchozí kapitole jsme uvedli, které příjmy banky akceptují a které nikoliv. Tyto příspěvky a podpory je nutné prokázat výměrem vyplaceného příjmu, který vystaví ČSSZ. Příjem musí v době doložení setrvávat, tzv. musí se jednat o aktuální výměr.

2.1.2.6.5 Výživné

Banky zahrnují výživné do příjmů za předpokladu doložení pravomocného rozhodnutí soudu. Příjem musí v době doložení setrvávat.

2.1.2.6.6 Výsluhové renty a nároky související s ukončením služebního poměru

K prokázání výsluhové renty bance a nároku souvisejícího s ukončením pracovního poměru stačí doložit výměr vyplaceného příjmu od příslušné organizace nebo rozhodnutí o přiznání příjmu. Dále zde patří i příspěvek na bydlení, který se začlení do formuláře potvrzení o příjmu. Pokud by tomu tak nebylo, tak se musí doložit výměr vyplacených příspěvků nebo rozhodnutí o přiznání příspěvků na bydlení.

Např.:

Často se stává, že si banky nad rámec dané metodiky vyžádají doplňující potvrzení, k průkaznosti příjmu klienta. Například byl klient zaměstnán v rodinné firmě, kdy vzniklo velké riziko nepřiznání reálného příjmu žadatele. Banka před podepsáním úvěrové žádosti stanovila specifickou podmínku doložení potvrzení o odvodech sociálního a zdravotního pojištění klienta k průkaznosti jeho příjmů.

Obecně lze říci, že každá banka si vyhrazuje právo na doložení individuálních podkladů k průkaznosti bonity, zajištění či účelovosti.

2.2 Zajištění

Všechny banky vyžadují zajištění úvěru v závislosti na výši nezajištěné částky. Je to jejich ochranný faktor. Banka jako věřitel často podstupuje riziko ztrátovosti svého, mnohdy cizího, kapitálu. Formy zajištění jsou různé, ať už v typu či v celkové výši zajištění. Je nutno říci, že nezajištěná část ekonomické jednotky se vždy sčítá.

Např.:

Pokud žadatel u banky má již úvěr ve výši 100000Kč a žádá o dalších 200000Kč, je úvěr posuzovaný z hlediska zajištění jako úvěr z celkovou výší 300000Kč a ten je nutno zajistit v souladu se stanovenými kritérii a formami zajištění.

2.2.1 Ručení třetí osobou

Ručitel¹⁹ vystupuje v úvěrovém vztahu pro dozajištění úvěru, mnohdy ovšem ručí za celý závazek. Je-li ručitelů více, každý ručí za celý úvěr. Nelze jednotlivě vyčíslit podíl na úvěru, za který by ručil. Standardně se podepisuje prohlášení ručitele.

2.2.2 Zajištění vkladem

Toto zajištění není tak běžné. Jedná se o zajištění velmi likvidní²⁰ pro banku. Pro tuto formu zajištění je potřeba bonitního klienta, který disponuje peněžním kapitálem v bankách. Zástavní právo se vztahuje na celý zastavovaný vklad, jeho příslušenství a přírůstky (tj. zhodnocení, ke kterému dojde po vzniku zástavního práva). K zajištění může sloužit účet stavebního spoření a účty u jiných bank (termínované, běžné, spořicí atd.). Standardně se podepisují vinkulační smlouvy k účtu ve prospěch dané banky.

2.2.3 Zástava nemovitosti

Je nejběžnější forma zajištění úvěru. Banka vždy vyžaduje, aby byla první v pořadí (ojedinělé výjimky, kdy se jedná o banky v konsolidaci nebo jiné banky při refinancování úvěru). Nemovitost se musí nacházet na území ČR a je předmětem zápisu do katastru nemovitostí. Musí k ní být, či po pozemku cizí osoby, vedena veřejná komunikace, na které musí být zřízeno věcné břemeno přístupu. Nemovitost je vždy zastavována i s pozemkem, na kterém se nachází daná nemovitost a nikdy nelze použít ideální podíl nemovitosti, vždy jako celek.

Banky využívají ke stanovení tržní ceny interní a externí odhadce. Pokud se jedná o modernizaci, rekonstrukci nemovitosti, je zapotřebí stanovit cenu minimální v rekonstrukci (předpoklad je, že nemovitost ztratí

¹⁹ Fyzická osoba s trvalým pobytem a prokazatelným příjmem na území ČR a právnická osoba, která se písemně zaváže, že uspokojí pohledávku věřitele za dlužníkem v případě, že ji neuspokojí dlužník sám (Slovník cizích slov, 1983).

²⁰ Snadno speněžitelný (Tamtéž).

na ceně, např. odstraní-li původní elektroinstalaci, okna atd.), cenu současnou a cenu budoucí (závisí na ní celková výše úvěru).

Jedna z podmínek bank pro zajištění nemovitostí je sjednání pojistky na nemovitost proti živelným rizikům ve většině případů na obvyklou tržní cenu nebo znalcem stanovenou pojistnou hodnotu. Je to logický krok banky, kdy by klient neměl důvod splácet, pokud by mu například shořel dům. Stane-li se tak, banka dostane plnění z pojistné události a to aktuální dlužnou částku z úvěru a zbytek plnění dostává klient.

Standardně se dokládá k žádosti o úvěr souhlas se zástavou, kdy banka na podnět tohoto souhlasu vypracuje zástavní smlouvy na nemovitost s vkladem na katastrální úřad. Dále jen pojistka na nemovitost a doklad o zaplacení pojistného k průkaznosti, že tato pojistná smlouva setrvává.

2.2.4 Pojištění úvěru, životní pojištění

Pojištění úvěru nebo životní pojištění jako zajištění úvěru se vyžaduje jen u vybraných úvěrových produktů bank. V mnoha případech je to pro dlužníka dobrovolné. Pojištění se vždy sjednává na dlužníka, u nezletilých dlužníků na rodiče.

Pokud banka žádá o tuto formu zajištění, dlužník musí splnit základní podmínky. Pojistná částka musí odpovídat minimálně výši nezajištěné částky. Pojistná smlouva musí být sjednána pro případ smrti a úrazové pojištění s plněním nad 50% trvalých následků. Délka pojištění musí být po celou dobu trvání úvěru.

Banky akceptují i kombinaci více pojistných smluv, ale musí v součtu splňovat všechny kritéria. Standardně se bankám dokládá pojistná smlouva a doklad o zaplacení.

2.3 Účelovost

Každá banka vyžaduje obeznámení s finančním záměrem klienta, jelikož ona bude ta, která mu na to poskytne kapitál. Pochopitelně se od toho odvíjí cena poukázaného kapitálu. Existují samozřejmě produktové

výjimky, kdy banka „přivře oči“ a nevyžaduje po klientovi tyto informace. Na druhou stranu, okamžitě tohoto drobného ústupku využívá, a cena takového kapitálu je markantně vyšší.

Finanční prostředky z úvěru lze použít pouze na řešení bytové potřeby účastníka nebo osob blízkých. Těmi rozumíme manžel/ka, děti, rodiče, sourozenci, vnoučata, prarodiče. Osobou blízkou není v žádném případě druh/družka. Bytová potřeba, na níž je poskytován úvěr, se musí nacházet na území České republiky.

Pokud by se jednalo o koupi komerčního objektu, museli bychom to posuzovat jako žádost právnické osoby nebo řešit individuálně přes specifické produkty bank.

2.3.1 Bytové potřeby²¹

Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt
- c) koupě byt. domu, rodinného domu nebo bytu včetně jejich rozestavěné stavby
- d) koupě pozemku s následnou výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby
- f) změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na:
 1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo

²¹ Informace jsme čerpali z novely zákona § 6 zákona č. 96/1993 Sb. v platném znění.

- rodinném domě nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu
2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu
 3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h)
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby
- k) splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí

U účastníka, který je právnická osoba, se za použití úvěru na bytové potřeby považuje použití úvěru:

- a) na účely uvedené v předešlém odstavci písm. a) až f) a písm. i)

- b) ke splacení úvěru nebo půjčky, použitých na financování bytových potřeb uvedených v předešlém odstavci písm. a) až f) a písm. i) nebo
- c) k výstavbě sítí technického vybavení

Je nutné si uvědomit, že za závazek nelze považovat úhradu nájemného či kauce (forma zajištění nájemného), ikdyž by se dalo říci, že je spjat s řešením bytové potřeby. Stejně tak nelze hradit náklady spojené se získáním nebo úpravou bytu, pokud jsou tyto náklady dojednány formou snížení nájemného. Dále pak nepovažujeme za kupní smlouvy takové, kdy účastník získá byt, rodinný dům do osobního vlastnictví po delší době např. po 20 letech. V žádném případě nelze hradit bankami získání bytu, rodinného domu v rozporu se zákonem např. darem, nenávratnou půjčkou, úplaty spojené s povolením výměny bytů, úplaty za právo uzavřít nájemný smlouvu.

2.3.2 Potřebné doklady k prokázání účelového použití úvěru

Koupě bytu, byt. domu, stavby pro bydlení, ideálního podílu na RD nebo bytovém domě

- kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní, příp. rezervační smlouva
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení

Koupě bytu, stavby v rámci privatizace

- kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní nebo nabídka vlastníka k odkoupení bytu nebo podílu na bytovém domě včetně přesného označení nemovitosti a podmínek pro odkoupení
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení

Koupě stavebního pozemku

- kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní, příp. rezervační smlouva
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení

- stavební doklad: jeden z následujících
 - potvrzení stavebního odboru, že je pozemek územním plánem nebo regulačním plánem určen k výstavbě
 - územní rozhodnutí o umístění stavby
 - územní souhlas
 - veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - oznámení stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou

Koupě rozestavěné stavby (např. developerské projekty)

- smlouva o výstavbě, příp. kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení

Koupě nebytových objektů s následnou změnou užívání

- kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní, příp. rezervační smlouva
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení
- stavební doklad: jeden z následujících
 - potvrzení příslušného úřadu o umístění objektu v lokalitě určené k zástavbě objekty trvalého bydlení
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - oznámení změny stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení změny stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou

Koupě objektu zapsaného jinak než objekt k bydlení, který obsahuje bytovou jednotku (banky individuálně posuzují procentuální podíl podlahové plochy bytové jednotky a od toho se odvíjí maximální výše úvěru)

- kupní smlouva, příp. smlouva budoucí kupní, příp. rezervační smlouva
- uvedení termínu splatnosti a bankovního spojení
- ocenění nemovitosti, ze kterého bude vyplývat velikost podlahové plochy bytové části

Výstavba RD, stavby pro bydlení na vlastním pozemku

- stavební doklad: jeden z následujících
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - oznámení stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou

Výstavba RD, stavby pro bydlení na cizím pozemku

- stavební doklad: jeden z následujících
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - oznámení stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou
- budoucí smlouva kupní na pozemek, příp. nájemní smlouva, příp. smlouva o výstavbě

Výstavba sítí na vlastním pozemku

- stavební doklad: jeden z následujících
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - oznámení stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou

Stavební úpravy nebytového prostoru, resp. objektu zapsaného jinak než objekt bydlení, na byt

- nájemní smlouva, příp. budoucí nájemní smlouva (pokud je nemovitost v nájmu)
- stavební doklad: jeden z následujících
 - veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby
 - stavební povolení s doložkou o nabytí právní moci
 - oznámení stavby a certifikát autorizovaného inspektora
 - ohlášení stavby s podacím razítkem stavebního úřadu nebo souhlas s ohlášenou stavbou

Modernizace a rekonstrukce bytu, stavby pro bydlení

- nájemní smlouva (pokud žadatel není vlastníkem)
- výpis z katastru nemovitostí (standardně max. 3 měsíce starý)

Převod členských práv a povinností BD

- v dohodě uveden termín splatnosti a bankovního spojení
- dohoda o převodu členských práv a povinností, příp. budoucí dohoda

Získání bytu sdružením prostředků obce a bytového družstva

- výzva k úhradě členského vkladu
- doklad o budoucím nájemním vztahu (příp. budoucí nájemní smlouva)

Navýšení členského vkladu v BD, podílu v PO – příspěvek do fondu oprav

- doklad o navýšení členského vkladu
- nájemní smlouva
- výzva k zaplacení dalšího členského vkladu

Financování změny stavby, stavebních úprav – Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

- výpis z katastru nemovitostí (max. 3 měsíce starý)
- zápis z chůze SVJ
- výzva k zaplacení podílu
- faktury na dlužníka (při jednotlivém financování)

Úhrada závazků souvisejících s řešením bytové potřeby – účelový úvěr/půjčka (poskytnutý bankovním subjektem)

- úvěrová smlouva s uvedením účelu úvěru
- potvrzení o zůstatku a trvání závazku včetně souhlasu s předčasným splacením a určením lhůty a podmínek plnění
- v případě refinancování úvěru manžela/ky – potvrzení banky o platební morálce klienta

Úhrada závazků souvisejících s řešením bytové potřeby – neúčelový úvěr/půjčka

- doklad prokazující vznik závazku
- potvrzení o zůstatku a trvání závazku včetně souhlasu s předčasným splacením a určením lhůty a podmínek plnění
- v případě refinancování úvěru manžela/ky – potvrzení banky o platební morálce klienta
- doklady prokazující účel úvěru – dle jednotlivých účelů

Získání bytu, stavby pro bydlení dražbou

- výpis z katastru nemovitostí na původního vlastníka (max. 3 měsíce starý)
- protokol o provedené dražbě, příp. pravomocné rozhodnutí soudu o udělení příklepu
- dražební vyhláška spolu s oznámením o konání dražby

Postoupení restituční pohledávky

- smlouva o postoupení restituční pohledávky
- smlouva o převodu majetku
- ve smlouvě uveden termín splatnosti

Daň z převodu nemovitosti

- smlouva o převodu nemovitosti (plátce daně je dlužník)
- doklad prokazující výši daně

Úhrada závazků – vypořádání dědictví

- pravomocné rozhodnutí soudu o dědickém řízení, resp. soudem schválená dohoda o vypořádání dědictví, včetně finančních podmínek vypořádání, v případě budoucího

dědictví darovací smlouva a dohoda o řešení budoucího
vypořádání části dědictví

Úhrada závazků – vypořádání SJM / zúžení SJM

- vypořádání SJM
 - pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání SJM (úředně ověřené podpisy) nebo dohoda o vypořádání SJM (formou notářského zápisu)
- zúžení SJM
 - dohoda o zúžení SJM (formou notářského zápisu) nebo rozhodnutí soudu o zúžení SJM

3. POSTUP K ZÍSKÁNÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ

V jedné z předchozích kapitol jsme se zabývaly obecnými podmínkami pro poskytnutí úvěru FO. Jsme tedy obeznámeni s kritérii pro potřebný příjem, akceptovatelné zajištění a účelovost.

Pro přesnost jsme vyloučili možnost získání finančních prostředků od nebankovních subjektů tzv. soukromých věřitelů.

Celkový postup můžeme rozčlenit do několika fází, které na sebe z časového hlediska navazují.

3.1 Uvědomění potřeby finančních prostředků

Úzce souvisí s lidskými cíli, plánováním, touhou a potřebou vlastnit hmotný majetek. Lidé si často uvědomují, že jejich finanční možnosti jim plnění těchto cílů neumožňují. V dnešní době to však není překážka. Naopak. Ukazuje se, že se stává běžnou věcí a standardem téměř každé domácnosti půjčka chybějících finančních prostředků. Nejdůležitější je uvědomit si přesnou potřebu a konkretizovat ji.

3.2 Propočet bonity klienta, nalezení optimální varianty financování

Klient ve většině případů netuší, co takové rozhodnutí obnáší. Co se změnilo z předchozích let, je finanční uvědomění klienta. Neosloví jen jeden bankovní institut, snaží se oslovit všechny. Vypadá to, jako by stál na burze, kdy je dražen různými bankami, které přihazují výhody pro klienta, tak, aby ho získali. Ideální je pro klienta vyhledat nezávislou makléřskou společnost, která spolupracuje s co nejvíce bankami a může z jedné kanceláře najít optimální řešení a nabídku banky.

V této fázi je nejdůležitější propočet bonity klienta. Zda jsou jeho příjmy natolik dostačující, aby byl schopen dostát svých závazků. Dalším důvodem, který utvrzuje vážnost propočtu, je konkretizování výše měsíční splátky, kterou bude muset klient měsíčně platit. Jedna věc je, zda klient podle tabulek dosahuje příjmů nad výdaji a druhá, zda je tomu tak i po

reálné stránce. Každý má rozdílný životní standard, ve kterém žije. Málokdo ho dokáže snížit.

Optimální varianta závisí na účelovosti použití úvěru. Každá banka má několik produktů, aby vyšla maximálně vstříc klientovi. Jelikož je na domácím trhu velká konkurence bank, jsou nuceny využívat neustále marketinkových „pák“ k získání klienta, a to vede k neustálému pozměňování metodik produktů.

V praxi to vypadá názorně. Některá banka upustí od počátečního poplatku za vyřízení půjčky, nicméně klient má nastolený mnohem vyšší měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu, kdy ve finále zaplatí mnohem víc. Některá banka stáhne úrokovou sazbu na hypotéky, jakmile končí klientovi standardní fixace úrokové sazby, navýší mu sazbu o více jak jedno procento, aby se jí, tento na oko drobný ústupek klientovi, vrátil i s úroky.

Bohužel se tak chovají všechny banky, proto je důležité s rozvahou volit jejich produktovou nabídku.

3.3 Kompletace tří složek, podle aktuálních metodik bank

V této fázi si musíme být jistí klientovou bonitou a bankou, u které budeme žádat o úvěr. Jak již bylo řečeno, banky neustále mění metodiky prokazování tří složek, kterými jsou bonita, zajištění, účelovost. Je proto velmi důležité orientovat se v těchto změnách, tak aby nedošlo k poškození klienta. V některých případech bývá finální čerpání stanoveno do určitého data a prodlením hrozí klientovi nemalé sankce, či propadnutí kauce, zálohy. O potřebných dokumentech jsme se již zmiňovali v předchozích kapitolách 4.1.2.6 a kap. 4.3.2. Většinu těchto dokumentů lze doložit ověřenou foto kopií příslušnou bankou či certifikovaným poradcem pro úvěry.

3.4 Schvalování úvěrové žádosti na rizikovém úseku banky

Klient je hned na začátku sděleno, zda jsou jeho příjmy pro žádost dostačující, nikdy však není schválení úvěru jisté. Některé banky se v tomto případě chtějí vyvarovat negativní reakci klienta, který několik týdnů

předkládal potřebné doklady, a dělají tzv. skórink²² před kompletací žádosti. Většina však dělá zmiňovaný skórink až posléze z důvodu vyšší průkaznosti žádosti.

Banky k jeho vyhotovení potřebují alespoň základní informace o žadateli a jeho budoucím investičním záměru. Většina jich má obsáhlé dotazníky k širší analýze a vyšší váze skórinku. Na základě těchto potřebných údajů počítačový software vyhodnotí klienta číselnou stupnicí lukrativnosti získání. Obecné podmínky hodnocení nejsou známé, aby se předešlo spekulacím a upravováním žádostí klienta v jeho prospěch prostřednictvím bankovních poradců. Zůstávají tedy jen domněnky, co by klienta mohlo zvýhodnit. Např., pokud do žádosti uvede, že platí spoření (penzijní, stavební, kapitálové atd.), software ho ohodnotí kladnou hodnotou, jelikož klient myslí na budoucnost. Stejně tak ho ohodnotí kladně, pokud má telefon na tzv. smlouvu (měsíční paušál), nikoliv na kartu. Klient v tomto případě dokáže kalkulovat s měsíční výdajem.

Nejdůležitější částí skorinku je poslední prověřování klienta v bankovním registru. Tento registr rekapituluje čtyřletou bankovní historii. Ukazují se zde veškeré bankovní splátky (u kterého institutu, odkdy tento závazek trvá, v jaké výši), kdy a kde popřípadě žádal o úvěr/půjčku a hlavně, zda vždy dostal svých závazků. Laicky řečeno, banky uvidí, kdy přesně se zpozdil s měsíční splátkou, zda tento úvěr nebyl ztrátový či soudně vymahatelný. Tyto informace mají v dnešní době pro banku váhu zlata.

Banky provádí prověření pod specifickou podmínkou, tj. podepsání souhlasu se zpracováním osobních údajů. Každý občan má možnost zažádat o tento výpis písemnou formou u příslušných organizací, jenž jsou oprávněny podávat dané informace. Služba je standardně zpoplatněna.

3.5 Vyhotovení a podpis úvěrových smluv

Jakmile žadatel projde scorinkem, banky vyhotovují písemné smlouvy do dvou dnů. Podpis úvěrových smluv je potřeba realizovat přímo na

²² Interní ohodnocení lukrativnosti získání klienta

pobočce banky, nebo u notáře s příslušně ověřenými podpisy nebo s ověřením externího úvěrového poradce, který je na danou věc certifikován/zplnomocněn.

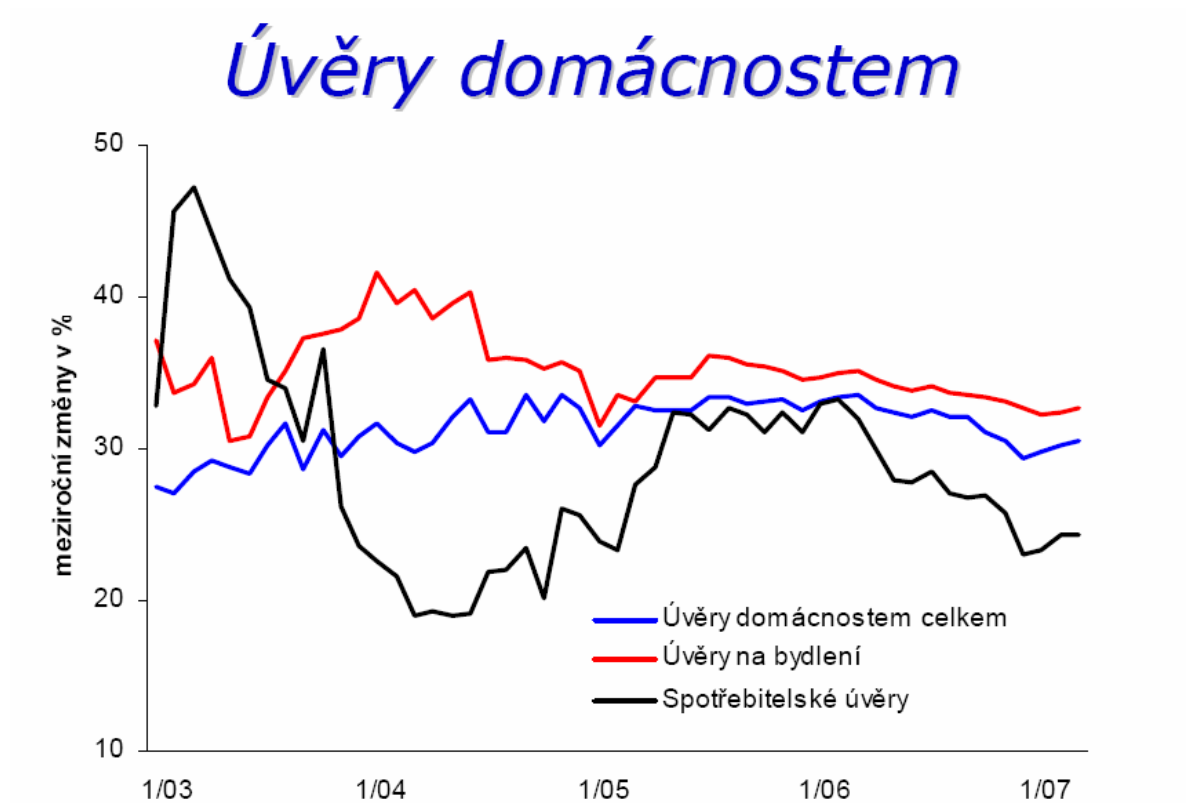
3.6 Čerpání a následné splácení úvěru

Klient má možnost čerpat prostředky jednorázově, v případech, kdy se jedná o koupi bytu, rodinného domu, splacení jednorázového závazku týkajícího se bytové potřeby atd., nebo postupně. Standardně to může být formou záloh do určité procentuální výše, dané metodikou banky, z celkového úvěru a ohraničeného daným maximem (např. 30% z CČ, maximálně však 100000Kč) pro jednotlivé čerpání. Žadatel vždy musí vyznačit požadavek pro postupné čerpání předem do žádosti o poskytnutí úvěru. Účelové využití vyčerpaných úvěrových prostředků na zálohu je dlužník povinen doložit nejpozději do šesti měsíců od data čerpání zálohy. Teprve po prokázání účelového použití vyplacené zálohy je možné uvolnit prostředky k dalšímu zálohovému čerpání. Veškeré smlouvy, doklady (faktury, paragony, příjmové doklady atd.) jsou předkládány v originále či ověřené kopii (úředně či oprávněným obchodním zástupcem).

První splátku úvěru banka vyžaduje do 25. dne následujícího měsíce od data prvního čerpání. Ve většině případů striktně vyžaduje platbu inkasním způsobem, nebo sipem. Ojediněle poštovní poukázkou.

4. ZADLUŽENOST DOMÁCNOSTÍ A FIREM²³

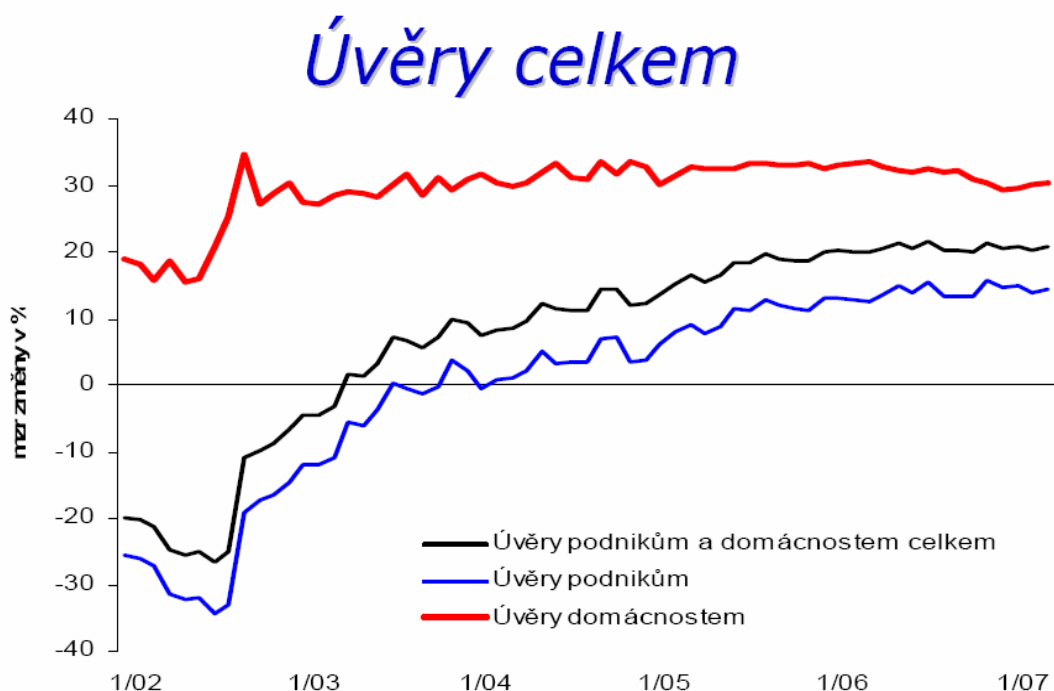
Graf č. 2



Tato studie poukazuje na úvěrovou angažovanost domácností v České republice. Lze odvodit, že celkové úvěry domácnostem jsou taženy úvěry na bydlení. To je ovlivněno měnícím se životním stylem, touhou po vyšší kvalitě bydlení, vyšší poptávce po službách a zboží.

²³ Grafy č. 2, 3 použity ze studie viceguvernéra ČNB M. Singera (2007)
Pozn.: uvádím údaje pouze do r. 2007, r. 2008 již nebyl součástí studie

Graf č. 3



Zde vidíme vysoký růst celkových úvěrů stabilním tempem. Vlivem hypoteční krize v USA lze očekávat vysoký pokles celkové úvěrové angažovanosti nejen v ČR, ale i v globálním měřítku. To je způsobeno ochranným faktorem bank, které podnikly kroky k zachování stability, pozměňováním metodik a přesně daných kritérii k získání úvěru, a celkovou nejistotou v zaměstnání lidí. Jelikož důsledkem této krize je vysoká nezaměstnanost v mnoha odvětvích.

„Slovo krize není již jen předmětem politických či ekonomických diskuzí, ale stává se součástí života jednotlivců i domácností, které mění své chování, ať již v důsledku skutečných dopadů krize, nebo s ohledem na očekávání s ní související.“²⁴

²⁴ SEJPKA, J. Dopad krize na české domácnosti. *Osobní finance*, 2009, č. 4, s. 76.

5. ÚVĚROVÉ RIZIKO PRO BANKY

V dnešní době jsou banky mnohem obezřetnější v poskytování finančních prostředků. Je to způsobeno celosvětovou finanční krizí. Vystavují se riziku porušení všeobecných podmínek a to nedodržení splátkovosti a účelového použití poukázaných prostředků.

Jedním důkazem je vícekrát zmiňované zpřísnění obecných podmínek poskytnutí úvěru např. zvyšování koeficientu životního minima při posuzování bonity klienta, snižování maximální hodnoty zastavované nemovitosti, důslednější prokazování jednotlivých účelovostí.

Týká se to však i interních postupů bank. Jedním z nich je omezení subjektivity. V praxi to vypadá tak, že úvěrová žádost musí projít několika schvalovacími úseky, než je odsouhlasena. Instituce se tím snaží vyvarovat individuálnímu posouzení jednotlivce, které nemusí být vždy objektivní.

Dalším je verifikace dat. Banka náhodně ověřuje údaje uvedené v žádosti například funkčnost telefonních čísel, správnost uváděného příjmu klienta přímo u jeho zaměstnavatele atd.

V neposlední řadě věnuje nejvyšší pozornost morální kvalitě žadatele. Ten mnohdy splňuje ekonomické postavení, což neznamená spolehlivost v dodržování veškerých ujednání týkající se řádného a včasného splácení úvěru. K tomuto posouzení jim napomáhá sdílení informací v bankovním registru²⁵.

Cílem všech těchto opatření je dosažení kladného výsledku hospodaření bank. Pokud bychom chtěli poukázat, jak tomu bylo v loňském roce, tak si podle ČTK: „*Nejlépe vedla Česká spořitelna, která meziročně zvýšila čistý zisk o 30% na rekordních 15,8 mld. Kč a objemem aktiv zaujala první místo na trhu. Výjimkou byla pouze ČSOB, které zisk propadl o 90% na 1,1 mld. Kč. Kvůli ČSOB tak v součtu ziskovost bank meziročně klesla na loňských 31,5 mld. Kč z předloňských 34,3 mld. Kč.*“²⁶

²⁵ Více o bankovním registru na straně 32.

²⁶ ČTK. Bankám v ČR s výjimkou ČSOB i v době krize rostly zisky. *Bankovnictví*, 2009, č. 3, s. 4.

ZÁVĚR

Byť jsou názory na úvěry a úvěrové zatížení novodobé společnosti různorodé, v současnosti se naprostá většina z nich shoduje na tom, že úvěry hrají v každodenním životě člověka významnou roli.

Jsem velmi rád, že mi bylo umožněno věnovat se ve své práci tématu úvěrová žádost. Práce úvěrového specialisty mě velmi naplňuje a posunuje neustále dál v mých znalostech. Každý úvěr je vždy individuální. Ojediněle dochází k duplicitě úvěrové žádosti. Potvrzuje to i fakt neustálého pozměňování metodik bank.

V této práci jsem se zaměřil na několik nejzásadnějších faktorů. První kapitola poukazuje, jak pestrá je škála úvěru, a to, jak z hlediska jednoduchosti získání, tak z hlediska výše. Jedná se o obecnou charakteristiku, která nabízí komplexní pohled možností financování.

Další část se věnuje třem základním složkám každé úvěrové žádosti, bez jejichž řádného prokázání nelze úvěru dosáhnout. Jedná se o bonitu, účelovost a patřičné zajištění. Vypovídají o ekonomickém postavení klienta i o jeho investičním záměru. Právě podle těchto dvou ukazatelů se odvíjí forma zajištění, která je určena a striktně dána bankou. Dále jsou jmenovitě uvedeny potřebné doklady k průkaznosti žádosti.

Následně je definován postup k získání finančních prostředků, který zahrnuje propočet bonity, kompletaci složek, schválení žádosti, vyhotovení úvěrových smluv, včetně samotného čerpání a splácení úvěru.

Stručně se práce věnuje i zadluženosti domácností a firem, analýzou jejího vývoje, nachází se zde i prognóza, týkající se dopadu aktuální hypoteční krize na český trh. Nabízím čtenáři i názory jednotlivých ekonomů a odborníků.

Závěrem je poukázáno na úvěrové riziko pro banky, uvádím, jaké ochranné faktory banky cíleně zavedly k dosažení maximální stability a likvidity na trhu. Koncem kapitoly je citován hospodářský výsledek bank loňského roku, který je markantní, i přes skutečnost probíhající ekonomické krize.

Vytčeným cílem této práce byl ucelený postup a charakteristika komplikované cesty vedoucí k získání úvěru. Začínaje volbou jeho druhu a konče, v případě splnění nejdéle podmínky, jeho čerpáním a následným splácením. Věřím, že se mi podařilo naplnit stanovené cíle v plném rozsahu.

Doufám, že se jednou tato práce dostane do rukou člověka, kterému jeho „úvěrovou cestu“ přinejmenším usnadní.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A PRAMENŮ

BABOUČEK, I. a kol. *Regulace činnosti bank*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2005. ISBN 80-7265-071-2.

FABIÁNOVÁ, J.: *Zajištění a jeho role při měření úvěrových rizik (diplomová práce)*. UK-FSV, 2005.

HOLOUŠOVÁ, D. – KROBOTOVÁ, M. *Diplomové a závěrečné práce*. 1. vyd. Olomouc : Univerzita Palackého, 2004. ISBN 80-244-0458-3.

KLIMEŠ, L. *Slovník cizích slov*. 2. vyd. Praha : Státní pedagogické nakladatelství, 1981.

KLIMEŠ, V. *Všeobecné zásady oceňování nemovitostí pro potřeby poskytování hypotečních úvěrů*. 1. vyd. Olomoučany : Akademické nakladatelství CERM s.r.o, 1995. ISBN 80-85867-81-8.

KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-617-X.

NAVRÁTIL, V. – VEDLICH, J. *Zásady řízení úvěrů*. 1. vyd. Praha : Management press, 1999. ISBN 80-85943-91-3.

PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno : ERA, 2002. ISBN 80-86517-29-2.

Případová studie. Změny v sektoru domácností ČR v období 1995 až 2005 – úspory a zadluženost. Praha, 2005. Kód publikace z-1533-05.

REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P. a DVOŘÁK, P.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

Všeobecné obchodní podmínky stavební spořitelny ČS.

Všeobecné obchodní podmínky Raiffeisen stavební spořitelny.

Všeobecné obchodní podmínky Wüstenrot stavební spořitelny.

Všeobecné obchodní podmínky HYPO stavební spořitelny.

Zákony

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník v platném znění.

Články z časopisů

ČTK. Bankám v ČR s výjimkou ČSOB i v době krize rostly zisky. *Bankovníctví*, 2009, č. 3, s. 4. ISSN 1212-4273.

PICKOVÁ, I. Krize a spotřebitelé. *Osobní finance*, 2009, č. 4, s. 37.

SEJPKA, J. Dopad krize na české domácnosti. *Osobní finance*, 2009, č. 4, s. 76.

MICHL, A. Poučení z krizového vývoje aneb Jak to mírně vyhladit. *Rodina & finance*, 2009, č. 1, s. 14.

VAVRUŠKA, J. Řízení úvěrového rizika jinak. *Bankovníctví*, 2005, č. 9, s. 34-35. ISSN 1212-4273.

Elektronická periodika

<http://www.finance.cz>

<http://www.bankovnictvi.ihned.cz>

<http://www.penize.cz>

<http://www.finexpert.cz>

Použité webové stránky

Česká národní banka [online] ©2009. Dostupné na <<http://www.cnb.cz>>

Ministerstvo financí ČR [online] ©2009. Dostupné na <<http://www.mfcr.cz>>

<http://www.zbynekmlcoch.cz>

<http://www.epravo.cz>

<http://www.hypoindex.cz>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Certifikát Komerční banky

Příloha č. 2 Certifikát Wüstenrot stavební spořitelny

Příloha č. 3 Certifikát Wüstenrot stavební spořitelny

Příloha č. 4 Certifikát Raiffeisen stavební spořitelny

Příloha č. 5 Certifikát Hypoteční banky

Příloha č. 6 Osvědčení od ministerstva financí ČR

Příloha č. 7 Certifikát úvěrového specialisty

Příloha č. 8 Certifikát odborného úvěrového specialisty

Příloha č. 1 Certifikát Komerční banky



Příloha č. 2 Certifikát Wüstenrot stavební spořitelny



Příloha č. 3 Certifikát Wüstenrot stavební spořitelny





**Raiffeisen
STAVEBNÍ SPOŘITELNA**

Představenstvo Raiffeisen stavební spořitelny
uděluje
na základě úspěšně absolvované zkoušky

ÚVĚROVÝ CERTIFIKÁT

a stvrzuje, že obchodní zástupce/-kyně č. 88799

Martin Pacák

je oprávněn/-a ke zpracování úvěrových případů

Datum vydání certifikátu: **7.3.2007**
Platnost certifikátu do: **31.12.2010**

Mag. Kurt Matouschek
předseda představenstva, generální ředitel

Hans-Dieter Funke
místopředseda představenstva, náměstek GR

Ing. Jan Jeníček
místopředseda představenstva, náměstek GR



Provizní číslo: 1391D990

CERTIFIKÁT

zástupce společnosti

ZFP akademie, a.s.

Martin Pacák

r.č. 840924/5779

opravňující držitele:

- podávat informace o podmínkách poskytování hypotečních úvěrů a dalších produktech banky
- přebírat kompletní žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

V Praze dne 7.10.2008

Lucie Jirásková
ředitelka odboru
externí sítě

Ing. Radohýlra Papoušková
ředitelka odboru
vývoj produktů

Příloha č. 6 Osvědčení od ministerstva financí ČR

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY
Úřad státního dozoru v pojišťovnictví a penzijním připojištění,
Letenská 15, 118 10 Praha 1

OSVĚDČENÍ

**o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů
a samostatných likvidátorů pojistných událostí**

Martin Pacák

narozen/a: 24.9.1984

adresa místa bydliště: Čsl. armády 445/22, 787 01 Šumperk, Česká republika

splnil/a podmínky k zápisu do registru podle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona (zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí) a

byl/a dne: 22.2.2006
zapsán/a do registru pod číslem: 037502PPZ

jako

podřízený pojišťovací zprostředkovatel

Zápis do registru je možno ověřit v sídle Ministerstva financí, Letenská 15, 118 10 Praha 1, nebo na internetové stránce www.mfcr.cz.



Ing. Milada Staňková
ředitelka Úřadu státního dozoru
v pojišťovnictví a penzijním připojištění

