



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Fakulta ekonomická
Katedra práva

Bakalářská práce

Spotřebitelský úvěr

Vypracovala: Anežka Kubernová
Vedoucí práce: Mgr. et Mgr. Zuzana Frantíková

České Budějovice 2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Anežka KUBERNOVÁ**
Osobní číslo: **E14246**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Spotřebitelský úvěr**

Zadávací katedra: **Katedra práva**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl:

Bakalářská práce je zaměřena na spotřebitelský úvěr. Cílem bakalářské práce je popis a analýza stávajících právních předpisů regulujících spotřebitelský úvěr.

Metodický postup:

Základními metodickými postupy bude studium odborné literatury, příslušných právních předpisů a analýza právních aspektů spotřebitelského úvěru. Nejprve bude provedena analýza formou dotazníku a dále vlastní šetření zaměřené na problematiku spotřebitelského úvěru. Následně budou zhodnoceny výsledky výzkumu, provedena interpretace výsledků a zhotoven závěr.

Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Literární rešerše
3. Teoretická část
4. Praktická část
5. Závěr
6. Literatura

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**

Rozsah pracovní zprávy: **40-50 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

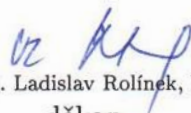
Seznam odborné literatury:

1. Česko (2010). *Zákon č. 145 z dne 21. dubna 2010 o spotřebitelském úvěru. (Sbírka zákonů České republiky, 52, pp 1874 - 1899). Dostupné z www.mvcr.cz/soubor/sb052-10-pdf.aspx*
2. Švestka J., Dvořák J., Fiala J. & kol. (2014). *Občanský zákoník - komentář, svazek VI. Praha: Wolters Kluwer.*
3. Teplý P., & kol. (2013). *Navigátor bezpečného úvěru. Praha: Karolinum.*
4. Vacek L. (2015). *Zákon o spotřebitelském úvěru - komentář. Praha: Wolters Kluwer.*
5. Wachtlová L., Slanina J. (2011). *Zákon o spotřebitelském úvěru - komentář. Praha: C. H. Beck.*


Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. et Mgr. Zuzana Frantíková**
Katedra práva

Datum zadání bakalářské práce: **15. ledna 2016**

Termín odevzdání bakalářské práce: **14. dubna 2017**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 10. března 2016

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to – v nezkrácené podobě – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Anežka Kubernová

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych poděkovala své vedoucí práce p. Mgr. et Mgr. Zuzaně Frantíkové za pomoc při tvorbě mé bakalářské práce. Za všechny její cenné rady a připomínky. Také bych ráda poděkovala své rodině za podporu, kterou mi prokazovala během celého studia.

Obsah

1. Úvod	1
2. Vymezení pojmu spotřebitelský úvěr.....	3
2.1. Spotřebitelský úvěr definice.....	3
2.1.1. Úvěr versus půjčka.....	4
2.2. Strany	4
2.2.1. Spotřebitel	4
2.2.2. Podnikatel	4
2.2.3. Osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr	5
2.2.4. Zprostředkovatelé	6
2.2.5. Osoby zapisované v registru ČNB.....	6
3. Novela zákona o spotřebitelském úvěru	8
3.1. Změny v oblasti nebankovních poskytovatelů.....	8
3.2. Změny v poskytování spotřebitelských úvěrů.....	9
3.3. Změny u úvěrů na bydlení.....	10
3.4. Ostatní změny.....	12
4. Hypoteční úvěry	13
4.1. Aktuální stav na hypotečním trhu	13
4.2. Typy	14
4.3. Postup při zřizování hypotéky.....	15
4.3.1. Uvažuji o hypotéce	15
4.3.2. Vybírám	17
4.3.3. Sjednávám.....	18
4.3.4. Úvěrový příslib	22
4.3.5. Čerpání.....	23
4.3.6. Splácení.....	24
4.3.7. Refinancování	25
5. Výpočet splácení úvěru	27
5.1. LTV.....	27
5.2. Fixace	28
5.3. Variabilní hypotéka.....	30
5.4. Roční procentní sazba nákladů.....	30

5.5. Úroková sazba.....	32
6. Cíle, pracovní hypotézy a metodika práce	34
6.1. Cíle	34
6.2. Pracovní hypotézy	34
6.3. Metodika práce.....	35
7. Analýza výsledků dotazníkového šetření.....	36
7.1. Vyhodnocení dotazníku	36
7.2. Zhodnocení.....	52
8. Závěr.....	54
9. Summary	56
10. Seznam použitých zdrojů	57
Seznam tabulek a grafů	61
Přílohy	62

1. Úvod

Každý z nás se může ocitnout v situaci, kdy nebude mít dostatek peněz k financování svých povinností, potřeb ale i svých přání, tuh nebo životních cílů. Kdykoliv také může nastat náhlá situace, která bude vyžadovat okamžité zaplacení větší sumy peněz, kterými momentálně nedisponujeme. V takových to situacích se pak spotřebitelé nejčastěji obrací právě na banky, či jiné subjekty s žádostí o poskytnutí úvěru. Spotřebitelské úvěry si lidé berou, jak už název sám napovídá, na svoje potřeby. Z těchto úvěrů si mohou zaplatit dovolenou, auto nebo vybavení do bytu. Počty domácností, které si sjednávají tyto úvěry, se pak neustále navyšuje (Česká národní banka, 2018a). Roste zadluženost domácností. Jakousi podskupinu spotřebitelských úvěrů tvoří úvěry na bydlení. Tyto úvěry si spotřebitelé berou například hlavně na rekonstrukce domů a bytů, na výstavbu domů nebo koupi bytů. To dokazuje statistika z roku 2016, která ukazuje, že si občané vzali celkem přes 100 tis. hypotečních úvěrů. Z toho na koupi banky poskytly spotřebitelům přes 65 000 úvěrů a na výstavbu okolo 19 000 úvěrů (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017).

V určité fázi lidského života se každý jedinec chce osamostatnit, a tak začne řešit otázku vlastního bydlení. Na spotřebitelském trhu figurují bankovní a nebankovní poskytovatelé, kteří jsou připraveni nám poskytnout větší sumy peněz. Tyto subjekty nás vidí jako klienty, kteří jim do jejich podnikání přinesou nemalé peníze. Proto na trhu panuje konkurenční boj o zákazníka. Je proto potřeba při přemýšlení o sjednání hypotečního úvěru, dobře zvolit subjekt, od kterého si chceme půjčit. Dobře si pročíst nabízené podmínky poskytnutí, čerpání a splácení úvěru, tak abychom věděli, co nás čeká a byli schopni dané podmínky splnit a zároveň, abychom tolika nepřeplatili. V první řadě je však asi nejdůležitější to, že bychom si měli nejdříve ujasnit, zda úvěr opravdu potřebujeme. Hypoteční úvěry na rozdíl od spotřebitelských úvěrů se sjednávají na mnohem delší období. Proto je důležité si úvěr vždy dobře promyslet.

Cílem mojí bakalářské práce je analyzovat stávající právní úpravu spotřebitelského úvěru se zaměřením na hypoteční úvěr. V teoretické části práce se nejdříve zaměřuji na vysvětlení pojmů, které souvisí všeobecně se spotřebitelskými úvěry, tedy i s úvěry hypotečními. Jedná se o pojmy jako je spotřebitel, poskytovatel, zprostředkovatel. Dále jsem nemohla opomenout popsat novelu – zák. č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru, zákona o spotřebitelském úvěru, která zrušila

zák. č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. V rámci kapitoly ohledně novely zákona jsem sepsala změny, které nám novela přinesla.

Po všeobecné teorii o spotřebitelských úvěrech jsem se zaměřila už jen na hypoteční úvěry. Popsala jsem a vysvětlila jednotlivé typy. Vysvětlila jsem, jak si spočítat výši měsíčních splátek, jak si volit fixaci či jak spočítat roční procentní sazbu nákladů, která je lepším ukazatelem než úroková sazba. Tato část mé práce by měla sloužit jako jakýsi „manuál“ pro spotřebitele, kteří si chtějí hypoteční úvěr sjednat. Popisuji zde postupně všechny kroky, které musí spotřebitel splnit a udělat pro získání úvěru. Dále poukazuji na klady a zápory hypotéky, tak aby si spotřebitel mohl rozmyslet, zda pro něj hypoteční úvěr bude tou správnou volbou.

Praktickou část své práce jsem zaměřila na zkoumání finanční gramotnosti spotřebitelů v oblasti spotřebitelských resp. hypotečních úvěrů. Spotřebitel by pak po přečtení mé práce, měl být schopen daný dotazník zvládnout na výbornou. Testování spotřebitelů jsem provedla dotazníkovým šetřením, které jsem uskutečnila na základě vytvoření dotazníku. Ten jsem poté rozdávala spotřebitelům od 15 let. Zjištěné výsledky jsem pomocí programu Excel zpracovala a poté porovnávala s mými stanovenými hypotézami. Hypotézy jsem si stanovila na začátku mého výzkumu. V závěru práce jsem pak zjištěné výsledky vyhodnotila.

Používané zkratky v textu:

ZSÚ – zák. č. 257/ 2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru

DZ – důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

OZ – občanský zákoník

ČNB – Česká národní banka

ČSÚ – Český statistický úřad

RPSN – roční procentní sazba nákladů

2. Vymezení pojmu spotřebitelský úvěr

2.1. Spotřebitelský úvěr definice

Nejzákladnější a nedůležitější definice pro vymezení pojmu spotřebitelský úvěr je uvedena hned v § 1 odst. 1 ZSÚ a zní: „*Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.*“ Tento zákon pak dále rozděluje spotřebitelské úvěry na spotřebitelské úvěry a spotřebitelské úvěry na bydlení, které jsou zvláštním typem spotřebitelského úvěru. Spotřebitelské úvěry na bydlení se pak rozdělují na zajištěné a nezajištěné spotřebitelské úvěry.

Pro potřeby mé bakalářské práce se zaměřím na spotřebitelský úvěr na bydlení, kterým se myslí takový úvěr, jež je zajištěný nemovitou věcí či věcným právem k nemovité věci. Dle ust. § 2 odst. 2 ZSÚ spotřebitelský úvěr na bydlení je účelově určený na pořízení nemovitosti včetně výstavby, na úhradu za převod družstevního podílu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě. Dále je účelově vázaný na změnu stavby, připojení pozemku k inženýrským sítím, na úhradu nákladů souvisejících se získáním úvěru na bydlení, na refinancování a na úvěr ze stavebního spoření.

Povinnosti a práva, které se pojí ke spotřebitelskému úvěru na bydlení, neplatí pro ostatní typy spotřebitelského úvěru. Naopak práva a povinnosti, které patří ke spotřebitelskému úvěru, se pojí i ke spotřebitelskému úvěru na bydlení. V okamžiku, kdy nastane situace, kdy není jasný systém, kterým se spotřebitelský úvěr řídí, je důležité zajištění úvěru. Zajištění totiž tvoří klíčové kritérium. Pokud je úvěr, jen z malé části zajištěný nemovitou věcí, jedná se o úvěr na bydlení. V případě že půjde o nezajištěný úvěr se smíšeným účelem, který je z části úvěrem na bydlení a z části tímto úvěrem není, rozhodne o použití právní úpravy spotřebitelského úvěru na bydlení nebo jiného než na bydlení, právě převažující účel spotřebitelského úvěru (§ 2 DZ).

Spotřebitelské úvěry můžeme v ČR rozdělit na bankovní a nebankovní spotřebitelské úvěry. Bankovními spotřebitelskými úvěry se myslí ty úvěry, které poskytují subjekty s bankovní licenci. Naopak nebankovními spotřebitelskými úvěry, myslíme takové úvěry, jež poskytují subjekty bez bankovní licence. Novela zákona z roku 2016 se zaměřila právě na nebankovní sektor a zpřísnila podmínky podnikání u poskytování

úvěrů nebankovními subjekty. Více se nověle zákona věnuji v další kapitole mé práce (Slanina, Jemelka, Vetešník & spol., 2017; Teplý, 2013).

2.1.1. Úvěr versus půjčka

Na začátek bych ráda vysvětlila rozdíl mezi úvěrem a půjčkou. Tyto dva pojmy jsou často zaměňovány, přestože mají odlišné významy. Půjčka představuje širší pojem než úvěr. Půjčka se vůbec nemusí týkat peněz a může, ale také nemusí s ní být spojena úroková sazba. Naopak úvěr se vždycky musí týkat peněz a vždycky s ním musí být spjat úrok (Šoba & Širůček, 2017).

U úvěru vzniká věřiteli povinnost poskytnout sjednanou sumu peněz dlužníkovi. Dlužníkovi pak vzniká právo daný úvěr čerpat a povinnost poskytnutý úvěr splatit i úroky. Naopak ve smlouvě o půjčce, věřitel peníze (nebo jiné věci) půjčí dlužníkovi, který mu je musí do sjednané doby navrátit (Dohnal, 2011).

2.2. Strany

2.2.1. Spotřebitel

V rámci spotřebitelského úvěru se setkáváme s několika stranami. První stranu tvoří spotřebitel, jemuž je finanční služba poskytována nebo zprostředkována (Vetešníka et al., 2017). Pojem spotřebitel však není ve všech právních předpisech definován stejně. Například dle ust. § 419 OZ je spotřebitel definován „*jako každý člověk, který mimo rámec své podnikatelské činnosti nebo mimo rámec samostatného výkonu svého povolání uzavírá smlouvu s podnikatelem nebo s ním jinak jedná.*“

Zákon č. 634/1992 Sb. o ochraně spotřebitele, pojem spotřebitel definuje také jako „*fyzickou osobu, která nejedná v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání.*“

Podle unijních a mezinárodních předpisů a dokumentů, kterými se řídí i ČR je spotřebitel dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/83/EU o právech spotřebitelů definován jako „*fyzická osoba, která ve smlouvách, na které se vztahuje tato směrnice, jedná za účelem, který nelze považovat za její obchodní činnost, podnikání, řemeslo nebo povolání.*“

2.2.2. Podnikatel

Druhá strana je dle Slaniny et al., 2017 definována jako podnikatel, který spotřebiteli finanční služby poskytuje nebo zprostředkovává. Definice pojmu podnikatel vychází ze

směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES zde dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru. V této směrnici se poté používá i pojem věřitel, který je dle důvodové zprávy k zákonu o spotřebitelském úvěru zavádějící (ust. § 3 odst. 1 písm. a), DZ; Slanina et al., 2017).

Dle ust. § 420 odst. 1 občanského zákoníku je pak pod pojmem podnikatel chápán někdo „*kdo samostatně vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku, je považován se zřetelem k této činnosti za podnikatele.*“

2.2.3. Osoby oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr

Poskytovatelem spotřebitelského úvěru je osoba, která poskytuje úvěr v rámci svého podnikání, a to na vlastní účet se záměrem tak činit neustále a s cílem nabytí zisku. Spotřebitelský úvěr může poskytovat i právnická osoba, která má udělené oprávnění k poskytování tohoto úvěru podle jiného zákona. Dle ust. § 7 ZSÚ jsou to subjekty b) až f). Dále ho může poskytovat nebankovní poskytovatel dle ust. § 9 ZSÚ. Důležité je, že i když subjekty získaly oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr na základě jiného zákona, musí akceptovat a dodržovat požadavky na tuto činnost, které plynou ze ZSÚ. Pokud osoba poskytne spotřebitelský úvěr, aniž by měla udělené oprávnění, bude se na ni také vztahovat dohled ČNB. V případě, že při tomto neoprávněném poskytování úvěru dojde k nějaké škodě, tak této osobě vzniká povinnost spáchanou škodu uhradit. Proto je zde rozhodující výkon této činnosti než samotné oprávnění k ní (Slanina et al., 2017).

Podle ust. § 7 ZSÚ, jsou oprávněny poskytovat spotřebitelský úvěr pouze tyto osoby:

- banky, zahraniční banky, zahraniční finanční instituce
- spořitelní a úvěrní družstva
- platební instituce, zahraniční platební instituce
- poskytovatel platebních služeb malého rozsahu
- instituce elektronických peněz, zahraniční instituce elektronických peněz
- vydavatel elektronických peněz malého rozsahu
- nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru

2.2.4. Zprostředkovatelé

Dle dosavadního zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, byl zprostředkovatel chápán jako osoba, jež není věřitelem v konkrétním smluvním vztahu se spotřebitelem. V knize Lukáše Vacka (2015) pak byl zprostředkovatel dále popsán jako osoba, jež za odměnu nabízí možnost uzavřít smlouvu s věřitelem. Dále mu mohl nabízet smlouvu o spotřebitelském úvěru dopomoci uzavřít anebo ji přímo jménem věřitele mohl uzavírat. Zákon dále nevyklučoval možnost nabízet spotřebitelské úvěry a uzavírat smlouvy vlastním jménem a zároveň zprostředkovávat spotřebitelské úvěry pro věřitele. Avšak v konkrétním smluvním vztahu osoba mohla vystupovat pouze jako věřitel nebo pouze jako zprostředkovatel (Slanina et al., 2017).

V novelizovaném zákoně o spotřebitelském úvěru je zprostředkovatel definován odlišně. Zprostředkovatelem je právnická osoba, která zprostředkovává spotřebitelský úvěr jménem a na účet poskytovatele nebo jménem a na účet spotřebitele. Dále nemůže pobírat odměnu od věřitele i spotřebitele zároveň. Dle čl. 4 odst. 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení EU č. 1093/2010 zprostředkovatel je:

„fyzická nebo právnická osoba, která nejedná jako věřitel nebo notář nebo pouze přímo či nepřímo neseznámí spotřebitele s určitým věřitelem nebo zprostředkovatelem úvěru a která při výkonu své živnosti, podnikání nebo povoláním za odměnu, která může mít peněžitou anebo jakoukoliv jinou dohodnutou finanční podobu.“

Oprávněné právnické osoby ke zprostředkovávání spotřebitelských úvěrů jsou samostatný zprostředkovatel, vázaný zástupce, zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru nebo zahraniční zprostředkovatel. Všechny tyto právnické osoby jsou zapsané v registru ČNB dle ust. § 16 ZSÚ.

2.2.5. Osoby zapisované v registru ČNB

Všechny osoby, které mají oprávnění k činnostem, které jsou dány zákonem v oblasti spotřebitelských úvěrů, jsou sepisovány v registru ČNB. Registr je veden v elektronické podobě a obsahuje informace o každé osobě poskytující spotřebitelský úvěr. Každý spotřebitel, tak může zjistit, zda daný poskytovatel či zprostředkovatel může svoji činnost vykonávat. Zjistit můžeme, i zda má potřebné oprávnění, v jakém rozsahu může

provádět svoji činnost nebo kdo je za jeho výkon práce zodpovědný (Slanina et al., 2017).

V registru jsou tedy podle § 54 ZSÚ zapisovány tyto subjekty:

- nebankovní poskytovatelé spotřebitelského úvěru
- samostatný zprostředkovatel
- vázaný zástupce
- zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru
- zahraniční zprostředkovatel

3. Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Dne 5. srpna 2016 byl ve Sbírce zákonů publikován pod č. 257/2016 Sb. nový zákon o spotřebitelském úvěru, kterým byl zrušen zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů a zákon č. 43/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. Novela zákona nám přinesla hned několik změn.

3.1. Změny v oblasti nebankovních poskytovatelů

Činnost, kterou vykonávají poskytovatelé úvěrů je nově poskytována na základě oprávnění k činnosti, které jim uděluje Česká národní banka. Podmínky pro udělení tohoto oprávnění jsou sepsány v § 10 ZSÚ. Například to jsou podmínky o minimálním počátečním kapitálu, konkrétní formě obchodní korporace nebo prokazování důvěryhodnosti a odborné způsobilosti. Dle § 19 ZSÚ 2010 nebankovní poskytovatelé mohli úvěr poskytovat na základě bankovní licence, která souvisela s platebními službami, a to dle ust. § 7 zákon o platebním styku. Dále úvěr mohli poskytovat na základě živnostenského podnikání, a to na základě vázané živnosti poskytování či zprostředkování úvěru. Dohled jim pak nad jejich činností vykonávala Česká obchodní inspekce (ust. § 5 zákon o platebním styku).

Dle ust. § 60 ZSÚ se předpokladem pro provozování činnosti stalo také prokazování důvěryhodnosti a odborné způsobilosti. Odborná způsobilost se prokazuje například vysvědčením o maturitní zkoušce či dokladem o dosažení vyššího vzdělání a také osvědčením o vykonání odborné zkoušky před akreditovanou osobou (ust. § 61 ZSÚ). Důvěryhodnost pak rozlišujeme u fyzických a právnických osob. Důvěryhodnost fyzických osob se posuzuje hlavně s ohledem na jejich plnou svéprávnost a předpokladu pro řádné provozování činnosti dle § 72 odst. 2 ZSÚ. Důvěryhodnost právnických osob je pak posuzována podle jejich činnosti, kterou vykonávali doposud, která je předpokladem k řádnému provozování činnosti dle § 73 odst. 2 ZSÚ.

Nebankovní sektor je nyní více regulovaný. Do tohoto sektoru nově spadají i spotřebitelské úvěry do 5000, které byly dříve neregulované (ust. § 2 písm. e) ZSÚ 2010). Novela ZSÚ již o výjimce pravidel pro úvěry do 5000 nemluví, proto jsou mikropůjčky už také regulované. Pokud nebankovní poskytovatelé (už i poskytovatelé tzv. mikropůjček) chtějí získat oprávnění k činnosti, musí složit počáteční kapitál

alespoň ve výši 20 mil. Kč. Poté musí nebankovní poskytovatel udržovat svůj kapitál ve výši alespoň 5 % objemu poskytnutých a ještě doposud nesplacených úvěrů, které jsou vykazovány ke konci kalendářního roku. Získané oprávnění k činnosti u nebankovních poskytovatelů je platné do konce 5. kalendářního roku, který následuje po kalendářním roku, ve kterém byl poskytovatel spotřebitelského úvěru zapsán do registru. Registr poskytovatelů spravuje ČNB. Za případné prodloužení licence se musí zaplatit správní poplatek, který činí 50 tis. Kč za vydání licence a 25 tis. Kč za prodloužení licence dle ust. § 10, 12, 14 ZSÚ.

3.2. Změny v poskytování spotřebitelských úvěrů

V rámci poskytování spotřebitelských úvěrů nově platí, že každý poskytovatel musí důkladně prověřit úvěruschopnost klienta. Úvěruschopnost klienta se posuzuje na základě informací, které klient sám poskytne nebo se informace o klientovi získávají i z jiných zdrojů. Hlavně se zjišťují u klienta příjmy, výdaje a způsob jakým plnil dosavadní dluhy. Tyto ukazatele pak poskytovateli umožňují, posoudit schopnost klienta splácet spotřebitelský úvěr. Poskytovatel nesmí mít na konci posouzení důvodné pochybnosti o tom, že spotřebitel by nebyl schopný řádně splácet. V případě porušení této povinnosti dochází k neplatnosti celé smlouvy o spotřebitelském úvěru. Spotřebitel má pak nárok na uplatnění námitky neplatnosti, a to v tříleté promlčecí lhůtě. Tato lhůta pak běží ode dne uzavření smlouvy. Spotřebiteli poté vznikne povinnost poskytnout jistinu úvěru, a to v době, která bude přiměřená k jeho možnostem dle ust. § 86, § 87 ZSÚ.

Další změna se dotýká zajištění spotřebitelského úvěru. Zajištění spotřebitelského úvěru nesmí být v okamžiku uzavření smlouvy ve výrazném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Dle § 2 odst. 2 písm. b) a c) ZSÚ se uděluje v rámci zajištění spotřebitelského úvěru výjimka na spotřebitelské úvěry na bydlení. Cenou, která je obvyklá podle zákona o oceňování majetku, musí být oceněn předmět zajištění. Ocenění pak musí být zaznamenáno v listinné podobě či na trvalém nosiči dat. Dále musí být nestranné a objektivní. Ocenění předmětu zajištění provádí osoby, které jsou důvěryhodné, mají odbornou způsobilost a jsou nezávislé k poskytování spotřebitelského úvěru dle ust. § 113 ZSÚ.

Sankce, které může poskytovatel uplatnit vůči spotřebiteli, kterému nastane prodlení z plnění dluhu, jsou pevně stanovené v zákoně o spotřebitelském úvěru v ust. § 122.

První sankce se nazývá, náhrada účelně vynaložených nákladů. V případě, že náhrada těchto účelně vynaložených nákladů je vyšší než náklady, které vznikly věřiteli kvůli prodlení spotřebitele, jde o smluvní pokutu. Druhá sankce se pak týká úroků z prodlení. Tyto úroky z prodlení nesmí přesáhnout stanovenou výši. Tato výše je upravena právním předpisem, který upravuje úroky z prodlení. Třetí sankce se zaměřuje na smluvní pokutu, která nesmí přesáhnout 0,1 % denně z částky, kvůli které je spotřebitel v prodlení. Souhrn veškerých smluvních pokut nesmí překročit 50 % z celkové částky spotřebitelského úvěru. Nejvýše pak může činit částku 200 000 Kč. V případě zesplatnění úvěru kvůli prodlení spotřebitele se splatnost vztahuje pouze na nesplacené jistiny dle ust. § 124 ZSÚ. Nevztahuje se na budoucí náklady spotřebitelského úvěru. Před tím, než se úvěr stane z těchto důvodů splatným, musí poskytovatel vyzvat spotřebitele k zaplacení dlužné částky. Musí mu k tomu poskytnout alespoň 30 denní lhůtu.

Dále novela zákona upravuje i roční procentní sazbu nákladů (dále jen RPSN). Hlavně vypisuje položky, které patří do RPSN a ty které do ní nepatří. Tyto položky jsou přesně sepsány v § 133 ZSÚ. Dále v příloze č. 1 ZSÚ je přesně sepsaný vzorec pro výpočet RPSN, který je platný pro všechny poskytovatele.

3.3. Změny u úvěrů na bydlení

Spotřebitel má právo kdykoliv předčasně splatit spotřebitelský úvěr, a to z jakéhokoliv důvodu. Toto právo bylo spotřebiteli přiznáno již v dosavadním zákoně o spotřebitelském úvěru (č. 145/2010 Sb.). Novela zákona pak přinesla úpravu maximální možné výše úhrady, kterou může požadovat úvěrující za předčasné splacení spotřebitelem. Poskytovateli tak vzniká nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly na základě předčasného splacení úvěru. Avšak v mnoha situacích, podnikateli takovýto nárok na náhradu nákladů zaniká. A to například při pojistném plnění, předčasném splacení přečerpaním, předčasnou splátkou v období variabilní úrokové sazby, předčasném splacení v období změny pevné úrokové sazby, předčasném splacení úvěru na bydlení, a to v důsledku nepříznivých životních situacích na straně spotřebitele, částečné předčasné splacení spotřebitelského úvěru na bydlení (Slanina et al., 2017; §117 odst. 3 ZSÚ).

Předčasnou splátkou v období změny pevné úrokové sazby se myslí možnost předčasně splatit úvěr na bydlení při změně úrokové sazby. Pokud se totiž jedná o úvěr na bydlení

s pevnou úrokovou sazbou s fixací od jednoho roku, tak nás jakožto spotřebitele musí poskytovatel úvěru informovat o návrhu nové sazby na další fixační období. A to minimálně 3 měsíce před změnou sazby. Vzniká nám tak právo, 3 měsíce od oznámení nové úrokové sazby věřitelem, úvěr bezplatně splatit (Slanina et al., 2017; §102 odst. 3 ZSÚ).

Předčasné splacení úvěru na bydlení v důsledku nepříznivých životních situací nastane, když se ocitneme v těžkých životních zkouškách. Jako příklad uvedu dlouhodobou nemoc, invaliditu nebo dokonce smrt manžela či partnera (myslí se registrovaný partner, nikoliv druh/družka). V takovýchto případech je předčasné splacení úvěru zcela bez poplatku. Bere se zde ohled na snížení schopnosti splácet (§ 117, ZSÚ; Slanina et al., 2017).

Co se týče předčasného splacení úvěru na bydlení z důvodu prodeje zastavené nemovitosti, smí být poplatek pro spotřebitele maximálně 1% z předčasné splátky a max. 50 000 Kč. Trvání spotřebitelského úvěru zde musí být alespoň 24 měsíců a zastavená nemovitost byla díky úvěru vystavena, nabyta nebo k ní byla zachována práva k této nemovitosti (Slanina et al., 2017; § 117, ZSÚ).

Částečná předčasná splátka spotřebitelského úvěru na bydlení znamená, že nově může spotřebitel splatit vždy jednou ročně až 25 % z celkové sumy hypotečního úvěru. Může tak učinit vždy v období jednoho měsíce před výročním uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení. Pokud tedy spotřebitel sjednal smlouvu s bankou 13. června, tak může vždy v období od 13. května do 13. června předčasně úvěr splatit bez náhrady. Uvedených 25 % se vypočítává z celkové částky úvěru (z původní výše jistiny úvěru). 25 % podíl z úvěru tedy představuje každý rok stejnou sumu. Nemění se ani vlivem postupného splácení jistiny (Slanina et al., 2017 p. 582, 583).

V momentě, kdy spotřebitel bude mít prodlení ve splácení spotřebitelského úvěru na bydlení, věřitel může zastavenou nemovitost prodat nejdříve po 6 měsících. A to od chvíle, kdy dlužníkovi sdělí započítání výkonu zástavního práva. V této době 6 měsíců si můžeme zkusit prodat naši nemovitost sami a to hlavně z důvodu, abychom za ni utržili co nejvíce peněz. Věřitel ji bude prodávat v dražbě. Věřitel nám nesmí v tomto prodeji bránit, my však peníze musíme využít na splacení dluhu (Slanina et al., 2017 p. 601, 602).

3.4. Ostatní změny

Další změna se týká lhůty na rozmyšlenou. Tato lhůta je 14 denní. V této době nám musí věřitel garantovat znění návrhu smlouvy. Má zákaz návrh měnit, ručit či odvolat. V případě našeho souhlasu s návrhem musí s námi uzavřít smlouvu. Výjimku činí pouze zjištění, že nejsme úvěruschopní. V tento moment je věřitel povinen úvěr neposkytnout (Slanina et al., 2017 p. 557).

Dle nového zákona je zakázáno zprostředkovatelům pobírat od spotřebitele i od věřitele odměnu za zprostředkovávání spotřebitelského úvěru. To znamená, že může zastupovat buď pouze spotřebitele, nebo pouze věřitele a jednat jejich jménem. V případě, že nastane situace, kdy nebude důkladně prověřena úvěruschopnost spotřebitele, má spotřebitel právo do tří let od uzavření smlouvy namítnout, že smlouva je neplatná. V tom případě nemusí spotřebitel platit žádný úrok z úvěru. Úroky, které již zaplatil, mu pak musí věřitel vrátit. Dále pak už bude spotřebitel splácet podle svých možností (§ 80, § 87 ZSÚ).

Další novinkou je, že věřitel musí udat spotřebiteli mnohem více informací než dříve. Informace, které musí věřitel udat, jsou sepsány pro klasické spotřebitelské úvěry v ust. § 95 odst. 1 ZSÚ a pro úvěry na bydlení v odst. 2. V tomto odstavci je pak dále odkaz na čtvrtou přílohu zákona tzv. ESIP (Evropský standardizovaný informační přehled).

V novém zákoně dle ust. § 83 také platí zákaz plateb ještě před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru. Tento zákaz se nevztahuje na platby, které jsou za účelem náhrady daní, správních nebo podobných poplatků či účelně vynaložené náklady na ocenění předmětu zajištění.

Dále došlo také k omezení kurzového rizika. Nastalé změny se týkají úvěrů v cizí měně. V případě, že uzavře spotřebitel smlouvu na úvěr v cizí měně, tak mu musí poskytovatel později umožnit tuto měnu změnit na měnu uvedenou v ust. § 116 ZSÚ.

4. Hypoteční úvěry

Jak jsem avizovala již v prvních kapitolách, hlavní část mé práce budou tvořit hypoteční úvěry. U hypotečních úvěrů platí, že musí být vždy zajištěné zástavním právem k nemovité věci tzv. hypotékou. Hypoteční úvěry si tedy lidé berou na bydlení a to často na dlouhou dobu svého života.

S hypotečními úvěry se setkáváme čím dál více. Mnoho lidí, kteří si chtějí vytvořit vlastní domov a nemají k tomu dostatečný obnos peněz, se obrací na banky a sjednávají si s nimi hypoteční úvěry. Aktuální situace na hypotečním trhu je taková, že ČNB tlačí na vyšší úrokové sazby a už zcela omezila poskytování 100 % hypoték. Tím tak mnohým klientům ztížila možnost vzít si hypoteční úvěr. Pokud totiž nemáme dostatečný vstupní kapitál, tak nedosáhneme na poskytnutí hypotéky. Samozřejmě, že i v této situaci lze najít řešení a to takové, že si na počáteční kapitál můžeme vzít například další úvěr (Svačina, 2017).

V okamžiku, kdy si budeme chtít vytvořit vlastní domov a nebudeme mít dostatek svých financí, budeme muset využít nabídek bankovních a nebankovních subjektů na sjednání hypotečního úvěru. Proto bych byla ráda, kdyby má práce sloužila nejen jako popis hypotečních úvěrů, ale i jakýsi „manuál“ na zřizování hypotéky.

4.1. Aktuální stav na hypotečním trhu

Současná situace na hypotečním trhu je taková, že se ČNB snaží trh regulovat. ČNB totiž vydala v říjnu roku 2016 doporučení k poskytování pouze 90 % hypoték. Přestože ČNB nemůže ovlivňovat výši poskytované hypotéky k hodnotě nemovitosti, banky toto její doporučení splnily. Od dubna 2017 ČNB pak vydávala další doporučení. Po těchto doporučeních banky mohly poskytovat jen 90 % hypotéky, a to navíc jen do 15 % objemu všech hypotečních úvěrů, jež poskytla svým klientům. Tyto zásahy ČNB do hypotečního trhu měly několik následků. K jejich vyřešení banky měly pouze několik možností. Mohly například pozastavit financování vyšších LTV a to třeba na 80 % nebo musely vysoké LTV zdražit. Což pro klienty znamenalo mít jak vyšší hotovost do začátků, tak i to, že zaplatí více na úrocích. Dále banky mohly zpřísnit posouzení bonity u klientů, kteří si brali vyšší LTV. V červnu roku 2017 banky byly nuceny některý z těchto kroků učinit. Začaly se tak zdražovat hypotéky. Některé banky dokonce zastavily i poskytování hypotečních úvěrů s LTV nad 80 %.

V srpnu 2017 pak Česká národní banka zvýšila úrokovou sazbu na 0,25 procenta. Navýšení úrokové sazby tak bylo o - 0,2 procentního bodu. Toto navýšení ČNB učinila poprvé od roku 2008. Od této doby se totiž úroková sazba vždy snižovala. Navýšení této sazby pravděpodobně povede ke zdražení hypoték (Drásalová, 2017).

V roce 2016 banky poskytly celkem 114 044 hypotečních úvěrů v celkové hodnotě smluvních jistin 284 215 369 tis. Kč. Z toho 66 304 hypoték bylo na koupi, 19 983 na výstavbu a 27 757 na ostatní účely (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017).

4.2. Typy

Hypoteční úvěry lze rozdělit na dva základní typy. Na účelové a na neúčelové. Účelové hypoteční úvěry mají přesně daný účel zapůjčení peněz. Naopak neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americké hypotéky) jsou takové úvěry, u kterých bance nemusíme sdělovat účel půjčování peněz, ale ručíme svou vlastněnou nemovitostí. Neúčelové úvěry můžeme požit třeba i na koupi automobilu. Pak je ovšem logické, že neúčelové hypoteční úvěry představují pro banky větší riziko, a to se promítne především ve větší úrokové sazbě. Dále existuje kombinace těchto dvou úvěrů tzv. australská hypotéka, která spočívá v tom, že čím více si půjčíte, tím bývá nižší vaše úroková sazba (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013; Kavková, 2016).

Dle typu splácení úvěru můžeme hypoteční úvěry rozdělit na anuitní, progresivní a degresivní splácení. Anuitní splácení spočívá ve splácení neměnné výše měsíční splátky po celou dobu trvání úvěru v pravidelných termínech. V průběhu tohoto splácení se mění poměr výše úroku a úmoru. A to tak, že úrok úměrně klesá k ubývající jistině. Naopak úmor se navyšuje o takovou sumu, co se úrok snížil. Progresivní splácení je splácení nižší měsíční částky ze začátku splácení a postupně se měsíční splátky v průběhu let zvyšují. Je to dáno tzv. „retardovaným“ charakterem. To znamená, že růst splátky je pomalejší než růst úmoru, kvůli klesajícímu úroku. Tento druh splácení hypotéky je vhodný například pro fyzické osoby, které očekávají budoucí postupný nárůst jejich příjmu. Nakonec při degresivním způsobu splácení jsou zprvu měsíční splátky vyšší a poté se postupně snižují. Zde je konstantní výše úmoru a klesající výše úroku, která odpovídá snižující se jistině (Hyblerová, 2010).

Hypoteční úvěry se dělí dále i podle typu úročení. Prvním takovýmto typem je hypoteční úvěr s odloženou splátkou jistiny. Takovéto hypotéce se též někdy říká kombinovaná hypotéka. Tato hypotéka kombinuje hypoteční úvěr s dalším produktem,

kterým si klient může vytvářet rezervu. Dalším produktem myslím například penzijní připojištění, kapitálové životní pojištění či stavební spoření. Po celou dobu splácení klient platí pouze úroky a nesplácí jistinu a zároveň klient posílá peníze do dalšího produktu. Když se uspořená částka vyrovná jistině, může klient hypoteční úvěr jednorázově splatit. Druhým typem je pak hypoteční úvěr s fixací úrokové sazby. Jedná se o úvěr, který je úročen fixní hypoteční sazbou po celé období. Období si vybírá klient a může být různě dlouhé například až 30 let. Třetím typem hypotečního úvěru je pak úvěr s plovoucí/variabilní sazbou též nazývanou float. Více o těchto typech hypotečních úvěrů se dočteme v dalších kapitolách práce (Partners, 2018; Zámečník, 2016).

4.3. Postup při zřizování hypotéky

Při zřizování hypotečního úvěru se můžeme řídit tímto základním všeobecným postupem:

- | | |
|-----------------------|----------------|
| a) Uvažuji o hypotéce | d) Čerpám |
| b) Vybírám | e) Splácím |
| c) Sjednávám | f) Refinancuji |

(Hypoteční banka, 2018a)

Každá banka musí splňovat všeobecné podmínky poskytování hypotečních úvěrů dle ZSÚ. Dále však mohou mít banky v oblasti sjednávání, čerpání, splácení a refinancování stanovené i svoje vlastní podmínky pro poskytování hypoték. (Stanoví si například úrokovou sazbu, RPSN, podmínky pojištění či na co hypotéku poskytují.) Je důležité o těchto jejich kritériích vědět, abychom zjistili, zda pro nás daná banka bude tou nejlepší. A zda budeme schopni její stanovené podmínky splnit.

4.3.1. Uvažuji o hypotéce

Prvním krokem u zřizování hypotéky je vůbec uvažování o tom, že si ji chci vzít. Většinou si lidé chtějí pořídit hypotéku z důvodu toho, že nechtějí dále bydlet například v nájmu a chtějí investovat peníze do vlastního bydlení. Musíme si tedy stanovit, na co danou hypotéku potřebujeme (koupě domu nebo bytu, stavba domu). Dále bychom si měli stanovit, klady a zápory u hypotéky (Papoušek, 2017).

Při uvažování nad hypotékou je třeba zvážit i naši životní situaci. Například pokud jsme již v pokročilém věku (tzv. postproduktivním), hypotéka by pro nás představovala obrovskou zátěž. Navíc některé banky v takovémto věku hypotéky vůbec neposkytují.

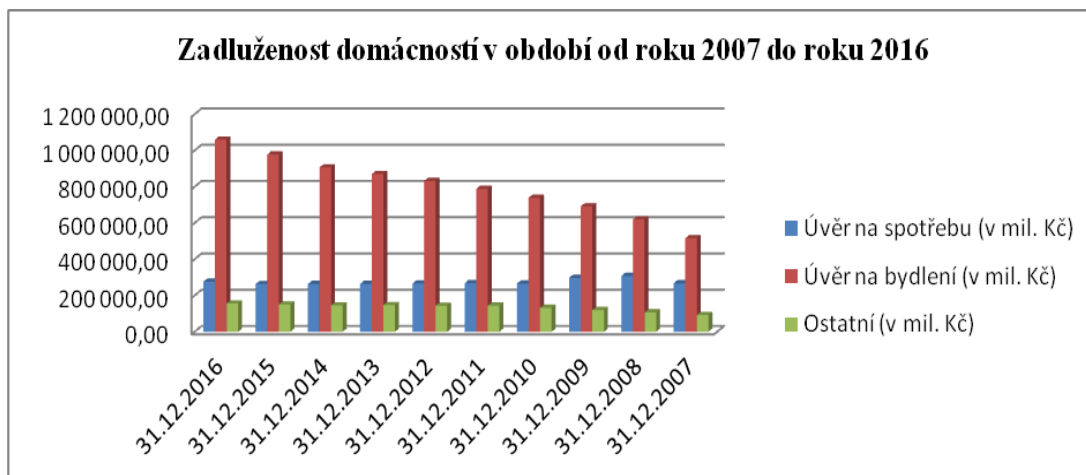
Dále hypotéka přináší mnoho výdajů. Například to jsou výdaje na daně, pojištění, údržbu či opravu nemovitosti. Každý rok bychom si měli na opravy a údržbu domu vyčlenit přibližně 1 % z ceny nemovitosti. Takže například pokud jsme za nemovitost zaplatili 2 mil. Kč, měli bychom si ročně dát stranou na údržbu 20 tis. Kč. Samozřejmě, že se může stát, že celou sumu ročně nevypotřebujeme, ale je dobré ji mít započtenou v rodinném rozpočtu. Také je dobré si vytvořit tabulku našich měsíčních příjmů a výdajů, a to před a po nákupu nemovitosti, abychom věděli, do čeho jdeme. Je dobré v tabulce počítat s průměrným měsícem za posledních 3 až 6 měsíců. Člověk by pak měl správně měsíčně uspořit alespoň 10 % z hrubého příjmu (Papoušek, 2017).

Před tím, než podáme žádost o hypoteční úvěr, měli bychom si tuto žádost nejenom dobře promyslet, ale také mít připravenou finanční rezervu, pojištění, právníka a finančního poradce. Finanční rezerva by měla být ve výši minimálně 3 až 6 našich měsíčních příjmů. Na tyto finance saháme až v nejzazších situacích. Důležité je také mít sjednané pojištění, ze kterého bychom čerpali peníze buď my, anebo naši příbuzní, a to v případech náhlých životních situacích. Z pojištění můžeme čerpat například při dlouhodobé nemoci, úrazu nebo dokonce, pokud jeden z plátců zemře. Není ani špatné mít předem sjednaného právníka a finančního poradce. Právník nám pomůže s kupní smlouvou, tak aby pro nás byla co nejvíce výhodná. Naopak finanční poradce nám zase pomůže vybrat tu nejlepší instituci, která by nám hypoteční úvěr mohla poskytnout (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013).

V případě, že se rozhodneme k výstavbě domu, tak je důležité si zjistit vše o pozemku, na kterém chceme stavět. Například jestli daný pozemek je vůbec určený k výstavbě a v jakém rozsahu, či co by mělo v budoucnu v okolí našeho domu stát. Pokud se rozhodneme pro koupi domu, tak bychom si měli zjistit všechno o kupované nemovitosti. Všechny potřebné informace najdeme na katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí si pak v listu vlastnictví můžeme dohledat různá zástavní práva, věcná břemena nebo omezená vlastnická práva k nemovitostem. Při koupi bytu bychom se měli zaměřit na veškeré povinnosti, které jsou spojené s vlastnictvím bytu, a to například na příspěvky do fondu oprav. Bohužel ani v katastru nemovitostí nezjistíme úplně všechny informace. Nezjistíme například to, že stávající majitel pronajal nemovitost třetí osobě anebo že dluhy vlastníka budou brzy v exekuci (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013).

Pro představu aktuální situace na spotřebitelském trhu jsem vytvořila graf, zaměřující se na vývoj zadluženosti domácností v ČR. Tento graf nám ukazuje, kolik korun ročně si obyvatelé ČR půjčují v rámci spotřebitelských úvěrů. Z grafu můžeme vidět vývoj od roku 2007 do roku 2016.

Graf 1:Zadluženost domácností v období od r. 2007 do r. 2016



Zdroj: (ČNB, 2018b, vlastní zpracování)

Z grafu můžeme vidět, že objem spotřebitelských úvěrů branných především na bydlení každým rokem stoupá. V horizontu devíti let se pak celkové částky vzatých úvěrů na bydlení vyšplhaly z 515 881 mil. Kč na obrovskou sumu 1 059 589 mil. Kč. Toto obrovské zvýšení lze přisuzovat nejen většímu zájmu o nemovitosti, ale také růstu cen nemovitostí. Od roku 2000 pak došlo již třikrát k výraznému navýšení cen nemovitostí. Nejprve došlo k navýšení v roce 2003 před vstupem ČR do EU, poté v roce 2008 díky realitnímu „boomu“ v evropských zemích. Poslední navýšení cen nemovitostí nastalo v roce 2014, která trvá až dodnes (ČSÚ, 2018).

4.3.2. Vybírám

Druhým krokem, který je velmi důležitý, je vybírání banky, u které si hypoteční úvěr sjednáme. Proto, abychom mohli porovnávat jednotlivé nabídky bank, potřebujeme vědět, kolik peněz máme vlastních a kolik si potřebujeme půjčit. Musíme také vědět cenu např. nemovitosti nebo pozemku (podle toho na co si hypotéku chceme vzít). Dále bychom měli mít představu, na jak dlouho si hypotéku chceme vzít a s jakou dobou fixace. Všeobecně platí, že čím delší doba splácení, tím menší měsíční splátky. A čím delší doba fixace, tím větší úrok, a tak i měsíční splátky. V případě, že tyto základní dané informace víme, můžeme porovnávat nabídky jednotlivých bank. Každá banka má

na svých internetových stránkách hypoteční kalkulačku, kde si můžeme spočítat výši měsíčních splátek či zjistit kolik peněz přeplatíme. Na stránkách bank můžeme zjistit i podmínky poskytování hypotečního úvěru, které bychom museli splňovat. Dále si banka sama stanovuje podle naší schopnosti splácet, kolik nám může nejvíce půjčit (Hypoteční banka 2018b; Papoušek, 2017).

Zde je důležité si uvědomit, že jak finanční poradce, tak i banka mají co nejvyšší zájem na tom, aby nám půjčili co nejvíce peněz, které jsme ještě schopni bez zbytečných problémů splácet. Nabídnou nám většinou nejvyšší možnou částku, kterou nám můžou půjčit. Nás však mnohem více bude zajímat částka, která nám nijak extrémně nezmění život. Finanční poradci vypočítávají naši schopnost splácet z hrubého měsíčního platu. Z tohoto platu pak vezmou 40 %, které pro ně představují maximální možnou měsíční splátku hypotéky. Zbylých 60 % z našeho hrubého platu nám pak musí vystačit na naše veškeré zbylé výdaje na žití. Zde musíme zvážit, zda nám to bude stačit. Dále je také dobré se uskromnit ve výběru nemovitosti a nevybírat si zbytečně drahou. Správný druh hypotéky bychom si tedy měli vybírat na základě naší aktuální životní situace, finančních možností a vývoje úrokové sazby (Papoušek, 2017).

Při porovnávání nabídek bank by pro nás měl být nejhlavnějším ukazatelem výhodnosti roční procentní sazba nákladů. RPSN v sobě totiž obsahuje jak úrokovou sazbu, tak i ostatní náklady na zřízení hypotečního úvěru. Nabídka u té banky, která je pro nás nejvýhodnější, si poté vybereme. Dále pak již jen stačí kontaktovat danou banku a domluvit si u nich schůzku. Na schůzce v bance se pak můžeme zeptat na vše, co nás ještě zajímá nebo na informace, které nám jsou ještě nejasné (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013).

4.3.3. Sjednávám

Třetím krokem je pak sjednávání samotného hypotečního úvěru v bance. Zde má každá banka svá jasně stanovená pravidla. Všeobecně však platí, že proto, abychom získali danou hypotéku, musíme splnit tři základní podmínky. Za prvé mít pravidelný příjem, který značí bonitu klienta. Za druhé nemít zápis v registru dlužníků (jsme-li zapsáni v registru dlužníků, znamená to naši omezenou schopnost splácet). Za třetí to, že si banka zajistí poskytovanou hypotéku naší pořizovanou nemovitostí (Hypoteční banka, 2018c; Pujcka.co, 2016).

První podmínkou pro získání hypotéky je mít určitou bonitu. Pojem bonita v podstatě znamená, schopnost splácet úvěr. Banka stanovuje bonitu klienta na základě mnoha ukazatelů. Prvním a zároveň nejhlavnějším ukazatelem je příjem. U toho platí, že čím vyšší příjem máme, tím máme vyšší bonitu. Dalším ukazatelem jsou pak výdaje, kterých pokud máme co nejméně, tak tím je to lepší. Třetím důležitým ukazatelem je pak věk klienta. Nižší věk klienta, zajistí větší bonitu. Další ukazatelé jsou:

- pohlaví
- dosažené vzdělání
- profese
- rodinný stav a počet dětí
- informace v registru SOLUS
- datum čerpání úvěru
- lokalita

(Papoušek, 2017)

Klientovo příjmy se samozřejmě myslí pravidelné příjmy, které budou trvat i v budoucnu (např. plat, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu atd.). Mezi výdaje pak banka počítá pravidelní výdaje, jako jsou výdaje na nájemné, pojistné (životní pojištění, pojištění nemovitosti...), splátky leasingu, alimenty, atd. Výdaje berou v potaz i úvěrové limity, které má klient například na kontokorentních účtech nebo kreditních kartách. Při sjednávání hypotéky banka bude chtít doložit naše příjmy, a to buď potvrzením od zaměstnavatele, nebo si naše příjmy a výdaje zjistí sami z výpisu našeho účtu (pokud máme běžný účet u stejné banky, u které si bereme úvěr). Dále bude požadovat, podepsání souhlasu se zpracováním našich osobních údajů a k nahlédnutí do registru dlužníků (Papoušek, 2017; Kolektiv finančních poradců Partners, 2013)

Banka může nahlížet do 3 dlužnických registrů v ČR. V registrech může dohledat tzv. platební morálku žadatele. Jak plní či neplní svoje závazky. Pokud má klient svůj rejstřík bez jakéhokoliv záznamu o neplnění svých úvěrových či platebních závazcích, je pak pro banku vhodným klientem. Do úvěrových registrů se banky dívají vždy před poskytnutím hypotéky. Banky nahlízejí do Bankovního registru klientských informací (CBCB), Nebankovního registru klientských informací (CNCB) a do zájmového sdružení právnických osob tzv. SOLUS (Slanina et al., 2017; Bučková, 2017).

Při posuzování bonity žadatele o úvěr, pak banka počítá s tzv. prvkem životního minima. Životní minimum si každá banka stanovuje sama a poté jej odečítá od

žadatelových příjmů. Životní minimum se pak každému klientovi vypočítává individuálně a roste přímo úměrně s počtem vyživovaných dětí a dalších osob ve společné domácnosti. Dále záleží výpočet i na dalších faktorech jako na typu úvěru, délce splatnosti úvěru a na výši splátek jiných úvěrů (Bučková, 2017).

V případě, že už klient dopředu tuší, že jeho bonita není nijak dobrá, může uvažovat o prizvání úvěrového ručitele nebo o spolužadatele. Tento další prizvaný člověk totiž také ručí svým majetkem, a proto zvyšuje klientovu bonitu. Bonitu tedy klient může zvýšit čtyřmi způsoby. Za prvé tím, že prizve úvěrového spolužadatele. Takovýmto spolužadatelem je nejlepší manžel/ka, protože s klientem mají některé výdaje společné z důvodu žití ve společné domácnosti. Spolužadatel je v tom případě za splacení úvěru stejně odpovědný jako žadatel. Druhým způsobem je pak prizvání dalšího ručitele. V tomto případě pak banka požaduje splacení úvěru nejdříve po žadateli a poté až po ručiteli. Třetím způsobem je předložit bance dokumenty, které prokazují, že má klient ještě další příjmy nebo majetek, který bance ještě nezmínil. Posledním způsobem, jak může žadatel zvýšit svoji bonitu je snížit si úvěrový rámec na kontokorentu nebo na kreditní kartě (Papoušek, 2017; Bučková, 2017).

S pojmem bonita se pojí také pojem úvěruschopnost spotřebitele. Úvěruschopnost klienta znamená v podstatě to samé jaké bonita. V knize Spotřebitelský úvěr - komentář od Slaniny, Jemelky, Vetešníka a spol. (2017) je pak pojem úvěruschopnost popsán tak, že primární zájem posuzování úvěruschopnosti spotřebitele je jeho (spotřebitelova) ochrana. A to ochrana před neodpovědným poskytnutím úvěru, které by mohlo vést k insolvenčnímu jevu, jež by vyústilo až ve ztrátu majetku. Hlavní záměr posuzování úvěruschopnosti má pak jasný cíl. A to takový, aby věřitel předešel nesplacení úvěrových závazků spotřebitelem. Úvěruschopnost spotřebitele se skládá ze dvou důležitých složek. A to ze schopnosti a vůle splatit daný úvěr. Schopností se myslí, zda bude klient schopen plně ze svých příjmů splatit úvěr. Vůli se pak myslí připravenost a jakési „odhodlání“ úvěr vůbec splatit. Právě ona vůle je mnohdy důležitějším ukazatelem než schopnost splácet úvěr (Slanina, Jemelka, Vetešník & spol., 2017.)

V ZSÚ č. 257/2016 Sb. je přesně stanoveno, kdy má dojít k posouzení úvěruschopnosti spotřebitele. Musí k posouzení dojít vždy před uzavřením jakékoliv smlouvy o spotřebitelském úvěru. Dále pak při změně závazku ve smlouvě, který by znamenal výrazný nárůst částky spotřebitelského úvěru. I při výrazném nárůstu celkové ceny

spotřebitelského úvěru před nabitím jeho účinnosti, se na toto vztahuje povinnost posouzení úvěruschopnosti žadatele.

Po posouzení naší bonity musíme bance doložit ještě několik dokumentů a potvrzení.

1. Doklady totožnosti – občanský průkaz nebo pas od všech žadatelů plus další doklad jak například: řidičský průkaz a rodný list, rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů a veškeré podružné podklady (v případě, že jsme rozvedeni)
2. Doložení příjmu – kopie mzdového listu, výplatní pásky (staré max. 1 měsíc), průměrný příjem potvrzený zaměstnavatelem, doklady k jakýmkoliv dalším příjmům (důchody, dávky...).
3. Doložení příjmů u podnikatelů (OSVČ) – živnostenský list/koncese/výpis z obchodního rejstříku, potvrzení plateb na správu sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny za poslední 2 roky, doklady k jakýmkoliv dalším příjmům (dividendy)
4. Doložení výdajů – všechny smlouvy na další úvěry, hypotéky, půjčky, leasingy, veškeré doklady k výdajům (výživné, pojištění, stavební spoření...)
5. Doklady při koupi nemovitosti – kupní smlouva/smlouva o budoucí kupní smlouvě, výpis z katastru nemovitostí starý maximálně 1 měsíc (banku zajímá vlastník a zda na nemovitosti není zástavní právo či věcné břemeno), ocenění nemovitosti/rozpočet stavby, pojistná smlouva nemovitosti v případě, že je sjednaná společně s dokladem o uzavření
6. Doklady při stavbě nemovitosti či rekonstrukci – stavební povolení/územní rozhodnutí, výpis z katastru nemovitostí starý max. 1 měsíc, projektová dokumentace a rozpočet stavby, geometrický plán, smlouvy s dodavateli (stavební firmy).

(Hypoteční specialista, 2018; Měšec.cz, 2018)

Dále je důležité zmínit, že k sjednávání hypotéky nepotřebujeme žádného ručitele, neboť banka si hypotéku zajistí kupovanou nemovitostí či vystavěnou nemovitostí. (Vyjma zvýšení bonity klienta, kdy si můžeme ručitele nebo spolužadatele přizvat.) Od hodnoty nemovitosti se pak také odvíjí celková výše poskytnutého hypotečního úvěru. Bohužel však ani při sjednávání hypotečního úvěru se nám nevyhnou nejrůznější

poplatky. Proto se finančního poradce musíme ptát nejenom na výši úroků, ale také na RPSN (roční procentní sazbu nákladů), abychom věděli o všech poplatcích, které budeme muset zaplatit. Sepíši zde seznam základních poplatků, které klienty při zřizování hypotéky neminou (Papoušek, 2017).

- Ocenění nemovitosti – Tento poplatek se pohybuje okolo 3.000,- Kč.
- Poplatek za schválení či vyřízení hypotéky – Při schválení hypotečního úvěru je poplatek v rozmezí 0 % až 0,8%. Většinou je to zhruba 3.500,- Kč. Vysoké úvěry jsou omezeny maximální částkou.
- Poplatek za správu úvěru – Tento poplatek je měsíční a pohybuje se okolo 150 Kč. Poplatek si banka účtuje za to, že klient využívá její služby.
- Poplatek za čerpání úvěru – Pokaždé kdy z hypotečního úvěru odejdou peníze (klient čerpá úvěr) si banka může toto čerpání zpoplatnit až do výše 500,- Kč.
- Poplatek za ukončení hypotéky – Přibližně za poplatek 1000,- Kč můžeme hypotéku jak refinancovat, tak ukončit.
- Další poplatky – Banky si mohou zvolit jakékoliv množství dalších poplatků. (Papoušek, 2017)

Kromě poplatků, které si stanovují banky je potřeba myslet i na výdaje, které se týkají realitní kanceláře. Při koupi nemovitosti nebo bytu přes realitní kancelář, si realitní kancelář část peněz vezme pro sebe, a to v podobě provize. Většinou si bere v rozmezí 3 % až 6 % z ceny nemovitosti (Papoušek, 2017).

Po předložení všech potřebných dokumentů banka schválí či neschválí naši žádost o hypoteční úvěr. Neschválení žádosti o hypotéku bychom měli brát jako jakési „varování“ nebo upozornění od banky. Většinou neschválení vzniká z důvodu příliš vysoké hypotéky. V případě, že nám banka úvěr schválí, se pak dostáváme do čtvrtého kroku – čerpání úvěru (Papoušek, 2017).

4.3.4. Úvěrový příslib

Úvěrový příslib neboli hypotéka naruby znamená, že aniž bychom ještě věděli, jakou nemovitost si chceme pořídit, tak žádáme o hypoteční úvěr. Je to z důvodu toho, že až si najdeme tu správnou nemovitost, tak abychom ji mohli okamžitě zaplatit (Papoušek, 2017).

Dle knihy Hypotéka od Václava Papouška (2017) má úvěrový příslib tento postup. Za prvé, aniž bychom měli vybranou nějakou nemovitost, si zažádáme o hypotéku v bance. Za druhé, na základě předložení našich příjmů a výdajů banka posoudí naši bonitu. Za třetí, klient s bankou podepíše závaznou smlouvu s maximální částkou, kterou mu může banka půjčit. A to se splatností až 12 měsíců. Až ve čtvrtém bodě teprve klient začíná hledat svou nemovitost. V pátém kroku musíme bance poslat potřebné dokumenty k pořizované nemovitosti. Poslat musíme ocenění nemovitosti, výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouvu nemovitosti a další potřebné dokumenty. Poté banka klientovi poskytne peníze.

4.3.5. Čerpání

Poté, co podepíšeme s bankou úvěrovou smlouvu, můžeme úvěr čerpat. V naší uzavřené smlouvě, jsou sepsány podmínky čerpání úvěru, které bychom měli znát. Peníze většinou totiž můžeme čerpat, až po splnění bankou stanovených podmínek. Tyto podmínky jsou:

- Doložit doklad, který potvrzuje úhradu z našich zdrojů část kupní ceny
- Mít sjednanou vinkulaci pojistné smlouvy
- Za zpracování úvěru zaplatit poplatky
- Ve prospěch banky podat návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti. Případně mít už potvrzení o zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí.

(Kolektiv finančních poradců Partners, 2013)

Při podpisu úvěru na bydlení si musíme dát pozor na datum, do kterého musíme půjčené peníze vyčerpat. Je proto dobré si zde nechat nějakou rezervu hlavně v případě, že stavíte dům. Stavba se může protáhnout a my stanovenou lhůtu překročíme. Poté nás čeká placení poplatků za prodloužený termín čerpání. Většinou k tomu banky i vyžadují podepsání dodatku ke smlouvě.

Banka uvolní peníze vždy ve chvíli, kdy je v její prospěch zastavena nemovitost. Což je jedna z nejdůležitějších podmínek, pro čerpání úvěru. Bance musí klient doložit potvrzení o vkladu zástavního práva k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí, a to ve prospěch banky. Je možné také doložit pouze návrh na zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. Většinou bank už stačí dokládat právě pouze návrh na vklad z důvodu toho, že klientovi jsou pak peníze uvolňovány dříve. U výstavby se hypoteční

úvěr čerpá postupně, a to dle aktuálního stavu výstavby nemovitosti. Tedy dle aktuální zástavní hodnoty nemovitosti. Před tím, než klient začne úvěr vůbec čerpat, musí bance doložit rozpis stavebních prací včetně předpokládaných nákladů. V momentě, kdy klient začne čerpat hypoteční úvěr, tak platí pouze úroky z vyčerpané částky úvěru. Pouze úroky platí do té doby, dokud neukončí čerpání úvěru. Rodinný rozpočet klienta není tedy hned od začátku zatížen plnými měsíčními splátkami. Plně se hypotéka začíná splácet, až po ukončení čerpání hypotéky, tedy po dokončení výstavby. U kupování nemovitosti je proces čerpání o něco jednodušší. Zde se peníze čerpají jednorázově a jsou posílány bezhotovostně rovnou na účet prodávajícího, pokud není ve smlouvě o úvěru stanoveno jinak (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013; Mladá fronta a.s., 2018).

U stavby svépomocí se také čerpají peníze postupně. Navíc klient musí platit odhadce, který pravidelně kontroluje postup prací. Za každé čerpání peněz z hypotéky pak klient platí poplatek okolo 500 Kč. Po splnění všech těchto podmínek je nemovitost ve vlastnictví spotřebitele, ale banka má na ní zástavu. Poté co bude hypotéka celá splacena, tak se zástava na nemovitost odstraní (Papoušek, 2017).

Jednou z dalších podmínek čerpání úvěru je také mít sjednanou pojistnou smlouvu, která musí být tzv. zavinkulovaná. Pojem vinkulace znamená, že pojistná smlouva musí být převedená na banku. V případě, že se stane pojistná událost, bude pojistné plnění plněno nejdříve bance. Nikoliv spotřebiteli. Další podmínkou je, že klient musí poslat vlastní zdroje peněz na účet banky nebo do úschovy. Teprve až potom banka připiše svojí část půjčených peněz (Kolektiv finančních poradců Partners, 2017).

4.3.6. Splácení

Po čerpání úvěru nastává nejdelší část hypotečního úvěru a to tedy jeho splácení. Úvěr splácíme vždy dle stanoveného splátkového kalendáře, který schválil jak dlužník, tak i věřitel. Splátkový kalendář můžeme nazvat i jako umořování plánu úvěru. V něm jsou obsažena pořadí nebo termíny plateb jednotlivých splátek. Splátka se stanovuje na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Skládá se z úmorové části (úmoru) a z úrokové části (úroku). Úmorová část znamená splácení dlužné částky tzv. umořování jistiny. Logicky proto součet všech úmorových částí jednotlivých plateb úvěru musí být rovny zapůjčené částce. Úrokové období znamená, že platíme úroky vždy z nesplacené části úvěru. Úrok, jako část splátky úvěru, představuje úrok za

období od předchozí splátky, které je závislé na výši nesplaceného úvěru v tomto období. Dále je závislé na úrokové sazbě, jež musí být přizpůsobena úrokovému období. Pro splátku tedy platí jednoduchá rovnice: $\text{Splátka} = \text{úmor} + \text{úrok}$. (Šoba & Širůček, 2017)

Splácet úvěr můžeme dvěma základními způsoby. První způsob je splácení úvěru stejně vysokými splátkami. Druhý způsob spočívá v placení splátek v odlišných velikostech. Splácení stejně vysokými splátkami se též nazývá anuitní splácení a nejčastěji se používá právě u hypotečních nebo spotřebitelských úvěrů. Zde je pro anuitní typ splácení typické, že každou splátkou se navyšuje úmorová část a zároveň dochází k poklesu úrokové části. Klasicky tak u hypotečních úvěrů platí, že v prvních splátkách dlužník platí především úrok. Je to z důvodu toho, že stejně tak, jako klesá výše našeho dluhu, tak klesá i výše placeného úroku. A protože každý měsíc splácíme stejnou výši splátky, tak nám poté zůstává více prostředků na splácení jistiny. Nesplacená část úvěru pak mnohem rychleji klesá, než tomu bylo na začátku. Splácení úvěru nestejnými splátkami, nazývané také jako kapitálové splácení, je typické pro podnikatelské investiční úvěry. Pro tento způsob splácení je charakteristické to, že známe dopředu úmorovou část každé naší splátky.

Výpočtu splácení úvěru věnuji celou následující kapitolu „Výpočet splácení úvěru“, ve které popíši splácení úvěru detailněji (Šoba & Širůček, 2017; Syrový, 2009).

4.3.7. Refinancování

Spotřebitel má ze zákona také právo na refinancování svojí hypotéky po skončení fixačního období. Refinancování v podstatě znamená, vyřízení nové hypotéky, aniž by došlo ke změně vlastníka nemovitosti. Na rozdíl od sjednávání hypotéky, kde se převádí vlastnická práva z prodávajícího na nás (Papoušek, 2017).

V případě skončení naší stanovené fixační doby nám vyvstanou tři možnosti, co s hypotečním úvěrem dělat dál. První možnost je taková, že v případě, že máme dostatečný obnos peněz, tak můžeme hypotéku bez jakékoliv penalizace od banky v klidu celou zaplatit. Druhou možností pak je, se domluvit s vaší stávající bankou na nových podmínkách. Takzvaně naši hypotéku refixovat. Třetí možností je odejít k jiné bance za lepšími podmínkami. Takzvaně svoji hypotéku refinancovat (Papoušek, 2017; Kolektiv finančních poradců Partners, 2013).

Hlavními důvody, proč klienti vůbec na refinancování hypotéky přistupují, jsou tyto. Prvním je snížení nákladů vlivem snížení úrokové sazby, kterou mi nabízí jiná banka. Druhým důvodem je pak restrukturalizace financí. Tento důvod může nastat v případě, že se nám sníží náš příjem a nezbude nám moc peněz na útratu. Proto si chceme splátky snížit a prodloužit dobu splacení. Pokud tak uděláme u jiné banky, nazývá se to právě refinancování. Dalším důvodem je získání peněz, které můžeme využít třeba na úpravy nemovitosti. Posledním důvodem pak může být jakési nesympatie k bance, a proto ji chceme vyměnit (Papoušek, 2017).

I k refinancování hypoték je potřeba předložit spousty dokumentů. Ty základní z nich jsou: dva doklady totožnosti, zástavní smlouvu, smlouvu o hypotečním úvěru, výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy, vyčíslení aktuální dlužní jistiny, příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti a zrušení vinkulace, fotografie nemovitosti (interiér, exteriér) a odhad nemovitosti (Papoušek, 2017).

V případě, že si refinancování chceme opravdu sjednat, měli bychom s tím začít ideálně už tak rok před tím, než skončí naše fixační období, minimálně pak 6 měsíců. Banky, u nichž máme hypotéku, většinou už rok před skončením fixačního období obvolávají své klienty s tím, aby u nich i nadále zůstali. Nabídnou nám k tomu i výhodnější úroky, neboť o nás banka nechce přijít. Při přemýšlení o refinancování, bychom neměli zapomenout i na vstupní poplatky, které budeme muset zaplatit při přechodu k jiné bance. Vysoké vstupní poplatky by totiž mohly převážet nad nízkým úrokem, který nám jiná banka nabízí (Papoušek, 2017).

5. Výpočet splácení úvěru

Právě hypoteční úvěry, jak jsem již zmínila, jsou spjaty s anuitním splácením. Hypoteční úvěry jsou většinou spláceny vždy na konci úrokového období (zpravidla měsíc). Předpokládá se tedy, že splátky probíhají na konci určeného období (měsíc, rok). Výše anuity/splátky můžeme vyjádřit vzorcem: (Šoba & Širůček, 2017)

(I.)

$$a = D \times \frac{r}{1-v^n}$$

kde:

a = výše splátky / anuity

D = výše poskytnutého úvěru (současná hodnota splátek)

v = diskontní faktor ($\frac{1}{1+r}$), kde r = úroková sazba za úrokové období, diskontní

n = počet úrokových období splácení úvěru / počet anuitních splátek

(Šoba & Širůček, 2017, p. 133)

Pokud nechceme počítat výši našich měsíčních splátek pomocí tohoto vzorce, existuje na internetu řada kalkulaček, které to spočítají za nás. Kalkulačky najdeme na webových stránkách bank nebo finančních serverů. Například na stránkách: <https://www.penize.cz/kalkulacky/hypoteka>, http://kalkulacky.idnes.cz/cr_hypotecni-kalkulacka.php nebo <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/hypotecni-uver>

5.1. LTV

Pojem LTV pochází z anglické zkratky loan – to – value. Tato zkratka vyjadřuje podíl půjčované částky k celkové ceně nemovitosti, kterou my zaplatíme. Pojem LTV je tak důležitým ukazatelem u hypotečních úvěrů, neboť nám říká, kolik dáme vlastních peněz na nemovitost a kolik si půjčíme od banky. Například hypotéky s 90 % LTV znamenají, že 10 % ceny nemovitosti zaplatíme jako zálohu se svých peněz a banka pak zaplatí zbylých 90 %. Všeobecně platí, že nejvýhodnější jsou hypotéky s 80 % LTV. To znamená, že bychom měli ze svých peněz zaplatit alespoň 20 % z ceny nemovitosti. Platí totiž, že čím nižší je LTV, tím nižší je i úroková sazba. Při posuzování naší žádosti o úvěr si banka nechá od svého odhadce stanovit aktuální či budoucí hodnotu

nemovitosti (u výstavby). Tato odhadní cena a posouzení výše LTV slouží bance ke stanovení finální výše úrokové sazby (Kolektiv finančních poradců Partners, 2013; Papoušek, 2017).

V případě, kdy nemáme žádný počáteční kapitál, potřebujeme od banky hypotéku se 100 % LTV. V současné době, je však tato hypotéka zakázaná ČNB, přestože donedávna nebyl problém tento druh hypoték sehnat. Samozřejmě, že i zde je jedno možné řešení dané situace. Od banky si může klient vzít 90 % hypotéku a zbylých 10 % může financovat ze stavebního spoření nebo ze spotřebitelského úvěru. Nejvýhodnější je pak 80 % hypotéka, která nabízí dobrý úrok. Pokud však nemáme oněch zbylých 20 % peněz, můžeme využít financování 80-10-10, které je nejvýhodnější. To znamená, že si vezmeme 80 % hypotéku, která má výhodný úrok, 10 % zaplatíme ze svého a 10 % si vypůjčíme od třetí strany. Většinou se jako třetí strana využívá stavební spoření. Klient zajde do banky a sjedná si nezajištěný úvěr ze stavebního spoření. Přestože nezajištěný úvěr ze stavebního spoření má vysoké úroky, může si ho spotřebitel nastavit tak, aby ho co nejdříve splatil. Vysoký úrok se však ztratí v kombinaci s tím, co spotřebitel v rámci 80 % hypotéky ušetří (Papoušek, 2017).

5.2. Fixace

Při splácení hypotečních úvěrů se setkáváme také s pojmem fixace. Fixace znamená dobu, po kterou se náš sjednaný úvěr úročí pořád stejnou úrokovou sazbou. Spotřebitel tak bude po celou dobu fixace platit stejně vysoké splátky. Když se blíží konec fixačního období, banka s klientem domlouvá novou úrokovou sazbu. Fixaci si klient může volit jednoletou, tříletou, pětiletou či desetiletou. Některé banky nabízí dokonce fixaci až na 30 let (Šoba & Širůček, 2017).

Fixace sebou kromě výhod přináší i několik nevýhod. První nevýhodou je, že pokud klient bude se svým hypotečním úvěrem v období fixace chtít přejít k jiné bance, která nabízí lepší podmínky, neobejde se jeho přechod bez sankcí. Druhou nevýhodou je, že pokud klient bude chtít během fixačního období splatit mimořádnou splátku či dokonce celý úvěr jednorázově splatit, tak i tady zaplatí velkou sankci (Šoba & Širůček, 2017).

Při sjednávání hypotečního úvěru, délka fixace zdatelně ovlivňuje úrokovou sazbu. Většinou platí, že čím delší je doba fixace, tím vyšší je úroková sazba. Je tomu z důvodu toho, že banka může těžko odhadovat budoucí vývoj úrokových sazeb. Proto se zajišťuje tím, že nasadí vyšší úrokové sazby v případě, že by v budoucnosti došlo ke

zvyšování úrokových sazeb. Klient, přestože bude platit vyšší úrokovou sazbu, bude mít jistotu, že se ho budoucí zdražování úrokových sazeb nedotkne. To však platí i naopak. V případě, že se úrokové sazby budou snižovat, klient na tom prodělá, protože bude muset platit pořád svojí pevně stanovenou úrokovou sazbu (Šoba & Širůček, 2017).

Proto je důležité si dobu fixace pořádně promyslet, obzvláště u hypotečních úvěrů, které si rodiny berou na delší dobu. Je potřeba vzít v potaz naše budoucí plány (děti, zaměstnání, atd.) a s tím spojenou schopnost splácet. Dále je potřeba promyslet, zda se očekává růst úrokových sazeb nebo jejich pokles (Šoba & Širůček, 2017).

Od roku 2013 si ČNB vede statistiky počtu poskytnutých hypotečních úvěrů podle doby fixace. Od roku 2013, kromě roku 2014, klienti preferovali fixace od 1 roku do 5 let. V roce 2014 si spotřebitelé nejvíce vybírali hypoteční úvěry s fixací do 1 roku. Podrobné údaje vidíme v tabulce.

Tabulka č. 1: Poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby v období 2013- 2016 uvedené v mil. Kč

Období	Celkem	Floating do 1 roku včetně	Nad 1 rok a do 5 let včetně	Nad 5 let a do 10 let včetně	Nad 10 let
31. 12. 2016	137 377,4	45 926,3	51 063,1	35 978,5	4 409,5
31. 12. 2015	87 136, 7	23 986,6	48 891,4	11 842,7	2 416,0
31. 12. 2014	109 217, 4	57 194,7	41 060,2	9 024, 0	1 938,5
31. 12. 2013	68 972, 2	26 115,3	37 853,0	2 860,3	2 141,6

Zdroj: (ČNB, 2018c)

Dá se předpokládat, že si spotřebitelé berou nejčastěji hypotéku s dobou fixace od 1 roku do 5 z důvodu toho, že je zde úroková sazba nejnižší. Pro banku je tato fixace, také výhodná, neboť v případě, že porostou úrokové sazby, tak nám banka po skončení fixace může úrok navýšit. Naopak fixace nad 10 let, si klienti moc nevolí z důvodu vysokých úrokových sazeb, přestože mají po dlouhou dobu zajištěný stálý úrok. Co když ale časem úrokové sazby klesnou? Pak spotřebitel bude strádat. Naopak pokud úrokové sazby vzrostou, bude strádat banka. Proto banka stanovuje vyšší úrokovou sazbu, než je u kratších fixací (Papoušek, 2017).

5.3. Variabilní hypotéka

Opakem od fixace je pak tzv. variabilní hypotéka anglicky nazývaná jako float (plovoucí) hypotéka. Tato hypotéka má proměnlivou a nezafixovanou úrokovou sazbu. Úroková sazba se tak stanovuje na základě aktuální situace na světovém trhu, a to podle Prague InterBank Offered Rate (PRIBOR), kterou stanovuje ČNB. V současné době, kdy jsou poměrně nízké úroky, je tato hypotéka spíše na ústupu. Důvod je takový, že každý spotřebitel si chce takto výhodný úrok zafixovat, alespoň na pár let (Papoušek, 2017; Kolektiv finančních poradců Partners, 2013).

Variabilní hypotéka funguje na takovém principu, že banka klienta několikrát do roka vypočítává úrokovou sazbu. Výpočet provádí na základě PRIBORu od ČNB. V praxi pak výpočet variabilní hypotéky vypadá takto:

$$\text{PRIBOR} + \text{MARŽE} = \text{ÚROKOVÁ SAZBA}$$

Pro příklad uvedu, že sazba PRIBOR je například 0,6 %. Poté se k PRIBORU musí připočíst marže banky, která činí například 2 %. Variabilní hypotéka má tak úrok 2,6 % p. a. Výhodou variabilní hypotéky pak je, že klient může svou hypotéku kdykoliv refinancovat. Některé banky začaly omezovat i toto a stanovily si podmínky takové, že u nich musíme zůstat minimálně 1 až 3 roky. Poté až můžeme svoji hypotéku refinancovat (Papoušek, 2017).

5.4. Roční procentní sazba nákladů

Roční procentní sazba nákladů (dále jen RPSN) zobrazuje nákladovost spotřebitelského úvěru. Vyjadřuje veškeré náklady na spotřebitelský úvěr (které vznikají spotřebiteli) jako roční procentní podíl z celkové částky spotřebitelského úvěru. RPSN je ovlivňována hlavně těmito ukazateli: výší úvěru, způsob čerpání úvěru a výší nákladů pojících se s poskytnutím úvěru. Na RPSN má dále vliv každá splacená splátka (Šoba & Širůček, 2017; ČNB, 2018d).

RPSN patří k jednomu z nejdůležitějších ukazatelů, které slouží k dobré orientaci na spotřebitelském trhu. Na rozdíl od úrokových sazeb, které mohou být udávány jako roční, tak i měsíční, RPSN musí být uvedeno vždy na roční bázi (p. a). Zajišťuje tak jejich lepší vzájemnou srovnatelnost. Nedochozí pak k nedorozumění při srovnávání nabídek různých bank. Úrok zohledňuje pouze umořování jistiny a splácení úroků. Naopak RPSN počítá s hodnotou všech závazků, které si mezi sebou dohodli věřitel

a spotřebitel. Jedná se o závazky stávající i budoucí jako například závazky z čerpání, plateb a poplatků. Proto je RPSN více objektivní než úroková sazba (Šoba & Širůček, 2017).

RPSN se musí objevovat v určitých fázích poskytování spotřebitelského úvěru. Musí být ukázána již v reklamě, poté v informacích poskytovatele trvale přístupných spotřebiteli a dále musí být zaznamenány v předmluvních informacích. V těchto případech musí být RPSN uvedeno pomocí reprezentativního příkladu. Samozřejmě musí být RPSN zaznamenáno i v konečné smlouvě (Vacek, 2015; Slanina et al., 2017).

Výpočet RPSN bere v potaz nejen platby splátek, ale také platby nákladů na spotřebitelský úvěr. Základní náklady jsou sepsány v zákoně o spotřebitelském úvěru v § 3 odst. 2 písm. d). Ostatní náklady jsou pak sepsány a více rozepsány v § 133. Pro představu zde uvedu několik příkladů nákladů, jež se zahrnují do výpočtu RPSN. Patří sem například poplatky za:

- uzavření smlouvy (administrativní poplatky)
- posouzení žádosti o úvěr
- přijetí platby spotřebitelského úvěru
- převod peněžitých prostředků
- vedení úvěrového účtu (v případě vysokých poplatků a spotřebitel nemá možnost volby způsobu placení)
- za pojištění nebo záruku, pokud je to takové pojištění a záruka, které mají v případě smrti spotřebitele, nemoci, invalidity nebo jeho pracovní neschopnosti/nezaměstnanosti zajistit splacení úvěru a atd...

(Šoba & Širůček, 2017, p. 149; ČNB, 2018d),

V příloze č. 1 ZSÚ je pak sepsaný vzorec pro výpočet RPSN, který je platný pro všechny poskytovatele. Vzorec je následovný:

(II.)

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

„kde:

X = roční procentní sazba nákladů

m = číslo posledního čerpání

k = je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$

C_k = částka čerpání k

t_k = je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$

m' = číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů

l = číslo splátky jistiny nebo nákladů

D_l = výše splátky jistiny nebo nákladů

s_l = interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů“

(příloha č. 1 ZSÚ)

Hodnota RPSN se velmi obtížně počítá podle tohoto stanoveného vzorce. Proto se k ulehčení výpočtu RPSN většinou používá program MS Excel a jeho funkce výnosová míra nebo kalkulačka Evropské komise. Dále si můžeme spočítat RPSN na internetových stránkách <https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn#rpsn> (Šoba & Širůček, 2017).

5.5. Úroková sazba

Úroková sazba také neodmyslitelně patří k poskytování hypotečních úvěrů a je to také jeden ze stěžejních ukazatelů výhodnosti úvěru. Úrokem se rozumí cena za zapůjčení peněz, pokud to bereme z pohledu dlužníka. Z pohledu věřitele je pak úrok odměna za zapůjčení peněz. Výše úroku je závislá na úrokové sazbě. Úrok, který je vyjádřen v procentech z hodnoty kapitálu, je právě úroková sazba. Úroková sazba se vztahuje k určité délce časového období, která se udává, jako dodatek za úrokovou sazbou. Například p . a je roční úroková sazba, p . m. je pak měsíční úroková sazba (Šoba & Širůček, 2017).

Výše úrokové sazby závisí hlavně na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě klienta. Všeobecné platí, že nejvyšší úrokové sazby mají hypotéky, které jsou bezúčelové. Banka totiž neví, na co dané peníze klient použije a je to pro ně velké riziko. Dražší úrokovou sazbu mají také tzv. americké hypotéky, které slouží například na vybavení nemovitosti. Nejlevnější variantou hypotečního úvěru, je pak úvěr na vlastní bydlení. Tento úvěr je pro banky nejméně rizikový, a proto můžou klientům nabídnout nižší úrokové sazby. Co se týče fixace, tak zde platí, že čím delší chceme dobu fixace, tak tím větší bude naše úroková sazba. Vysvětlení proč tomu tak je, je jednoduché. Banky si půjčují peníze na trhu v obrovských sumách. Fungují na principu velkoobchodu. Cena peněz, která je na trhu, se pak promítá do hypotéky, kterou banky poskytují svým klientům (Syrový, 2009).

Další faktor, který ovlivňuje výši úrokové sazby, je výše zajištění úvěru. Pro banku je důležité kolik peněz půjčuje klientovi z ceny nemovitosti. Čím více mu totiž půjčí, tím větší to pro ni znamená riziko, které si nechá zaplatit v podobě vyšší úrokové sazby. V případě, že by totiž nastala situace, kdy by byla krize na realitním trhu, a začaly by klesat ceny nemovitostí, tak by banka neměla úvěr dostatečně zajištěný. Navíc dlužník, který dá více peněz ze svého, se bude pravděpodobně snažit řádně úvěr splácet, neboť do financování vložil již své peníze. Poslední faktor ovlivňující úrokovou sazbu je bonita klienta. Banka posuzuje na základě příjmů a případně i sjednaných pojištění, bonitu klienta. Pokud se prokáže bonita klienta jako velmi dobrá, tak banka může z úrokové sazby něco slevit (Syrový, 2009).

Co se týče prvních hypotečních úvěrů, tak ty byly nabízeny s úrokovou sazbou ve výši 10 %. Avšak od roku 1995 sazby trvale klesají. Vyjma období okolo roku 2008, kdy panovala hospodářská krize. Nejnižší sazba byla zaznamenána v roce 2017 a to 1,77 %. Vzhledem k novelizaci spotřebitelského zákona a doporučeními, jež vyhláší ČNB, není jasné, jestli se úroková sazba nebude výrazněji zvyšovat. Vývoj úrokových sazeb je též ovlivněn silou koruny, kterou manipuluje ČNB nebo to, že od 1. 4. 2017 mohou banky poskytovat pouze hypotéky s 90 % LTV. Od dubna pak dále hypotéky s LTV v rozmezí 80 až 90 %, nesmí překročit 15 % podíl u nově sjednaných hypoték, což také ovlivňuje výši úrokových sazeb (Krůta, 2017).

6. Cíle, pracovní hypotézy a metodika práce

6.1. Cíle

Výzkumy se správně provádí na základě stanovení cílů a výzkumných otázek dotazníkového šetření. Cílem mé práce je pak zjištění míry finanční gramotnosti spotřebitelů v oblasti spotřebitelských a obzvláště hypotečních úvěrů. Svůj dotazník zaměřuji hlavně na:

- Informovanost spotřebitelů v oblasti hypotečních úvěrů
- Povědomí respondentů o novelizovaném zákoně o spotřebitelském úvěru a jeho významných změnách
- Znalosti spotřebitelů v oblasti práv a povinností v rámci spotřebitelských úvěrů
- Informovanost o tom, kdo všechno může poskytovat hypoteční úvěr
- Vědomosti respondentů v oblasti sjednávání hypotéky
- Porozumění jednotlivým ekonomickým pojmům v rámci hypotečních úvěrů

Zjištěné výsledky mého dotazníku analyzuji a poté je graficky zpracovávám a znázorňuji.

6.2. Pracovní hypotézy

Výzkumné tvrzení č. 1: Více jak polovina lidí neví, že byl zákon o spotřebitelském úvěru v roce 2016 novelizován.

Výzkumné tvrzení č. 2: Alespoň 1/3 respondentů ví o svém právu 1x za rok jednorázově splatit až 20% z hypotečního úvěru.

Výzkumné tvrzení č. 3: 35% dotázaných respondentů se domnívá, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta.

Výzkumné tvrzení č. 4: Většina dotázaných si myslí, že kontrolu nad hypotečním trhem provádí jak ČOI tak i ČNB.

6.3. Metodika práce

První část mé bakalářské práce byla zaměřena na literární rešerši. Zde jsem spotřebitelské a hypoteční úvěry studovala z odborné literatury, příslušných právních předpisů, komentářů k těmto právním předpisům a z odborných článků. Všechny nastudované informace jsem poté využila k sestavení mého dotazníku. Dotazník se skládá z 20 otázek a zaměřuje se na finanční gramotnost spotřebitelů v oblasti spotřebitelských a obzvláště hypotečních úvěrů. Průzkum jsem provedla formou tištěného dotazníku, který jsem rozdala svým příbuzným, kamarádům a známým. Ti pak můj dotazník předávali i dál. Mým cílem bylo dotazník dostat mezi různé segmenty respondentů. Dotazník jsem tedy rozdala hlavně mezi studenty, důchodce a pracující lidi v nejrůznějších oborech. Dotazník jsem také rozesílala přes sociální síť. Výběr respondentů byl zcela náhodný a dotazníkové šetření jsem provedla v měsíci únoru a březnu. Po skončení dotazníkového šetření jsem výsledky vyhodnotila. K vyhodnocení dotazníku jsem použila, program Excel.

Zvolila jsem:

- a) Kvantitativní typ výzkumu
- b) Dotazování jako metodu výběru
- c) Primární zdroje dat

7. Analýza výsledků dotazníkového šetření

Dotazník se skládá z celkem 20 otázek. Prvních pět otázek je zaměřeno na rozřazení respondentů a to dle pohlaví, věku, vzdělání a jejich povolání. Dalších 15 otázek, pak zkoumá finanční gramotnost respondentů v oblasti spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Tyto otázky z druhé části dotazníku se ptají například přímo na pojmy, se kterými se spotřebitel při sjednávání hypotečního úvěru běžně může setkat. Celkově jsem oslovila 103 respondentů. Dotazník jsem jim rozesílala pomocí internetu nebo jsem používala tištěnou formu dotazníku. Dotazník jsem rozdávala zcela náhodně.

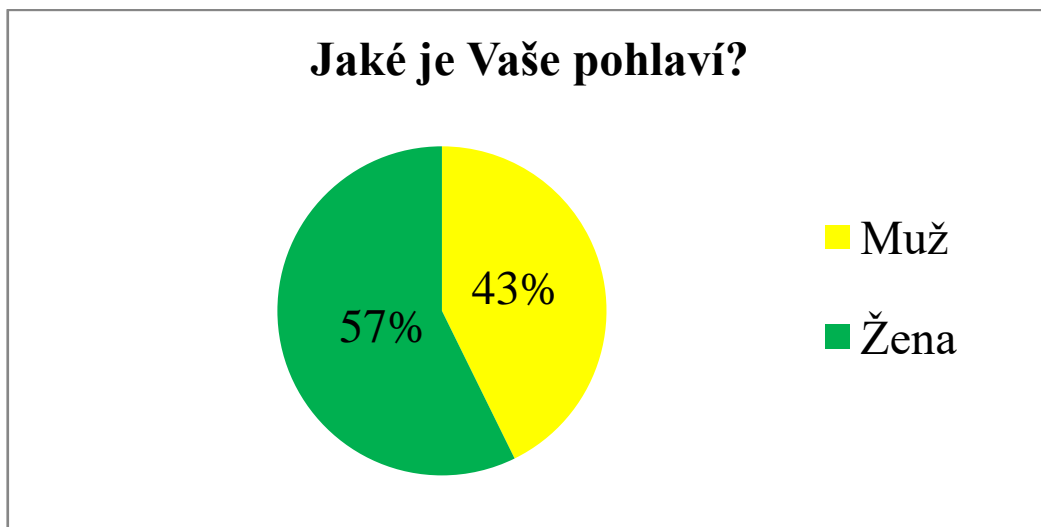
7.1. Vyhodnocení dotazníku

V této části bakalářské práce zhodnotím jednotlivé otázky svého dotazníkového šetření. V následující kapitole pak zjištěné výsledky, po porovnání s mými stanovenými hypotézami, vyhodnotím.

Otázka č. 1: Jaké je Vaše pohlaví? (n = 103)

Tato otázka patří do otázek rozřazovacích. Z celkového počtu 103 respondentů bylo 44 respondentů mužského pohlaví a 59 pohlaví ženského.

Graf 2: Rozdělení pohlaví



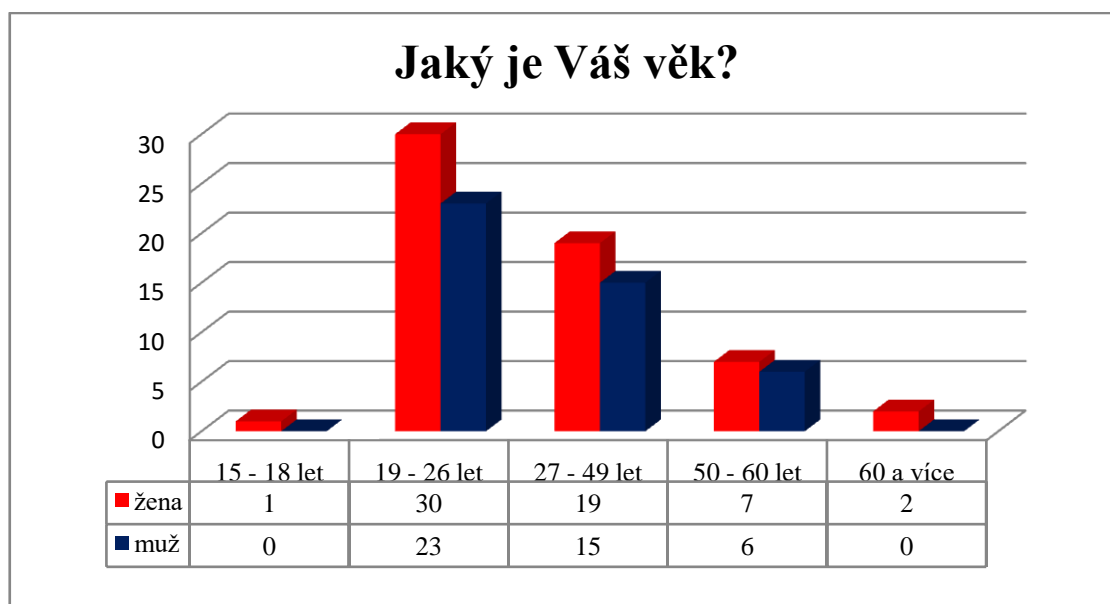
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 2: Jaký je Váš věk? (n = 103)

Nejvíce zastoupená je věková skupina od 19 do 26 let s počtem 53 respondentů (51,46 %). Tento výsledek přisuzuji tomu, že jsem dotazník dávala hlavně svým známým, kteří jsou spíše mladšího věku. Z této věkové skupiny pak bylo 30 žen

a 23 mužů. Druhou, taktéž hojně zastoupenou, skupinou byla ve věkovém rozmezí 27 až 49 let s celkovým počtem 34 osob (33, 01 %). Tato skupina je zastoupena 19 ženami a 15 muži. Třetí skupina byla v rozmezí 50 - 60 let s počtem 13 dotázaných (12, 62 %). Tato skupina se skládá ze 7 žen a 6 mužů. Předposlední skupinu respondentů tvoří osoby nad 60 let a to 2 ženy (1,94 %). Jedno zastoupení bylo v kategorii od 15 do 18 let. Skupina byla zastoupena pouze jednou ženou (0,97 %).

Graf 3: Věková struktura



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 2: Procentuální zastoupení žen a mužů

	15 - 18 let	19 - 26 let	27 - 49 let	50 - 60 let	60 a více let	Celkem
Žena	0,97%	29,13%	18,45%	6,80%	1,94%	57,29
Muž	0%	22,33%	14,56%	5,82%	0%	42,71
Celkem	0,97%	51,46%	33,01%	12,62%	1,94%	100%

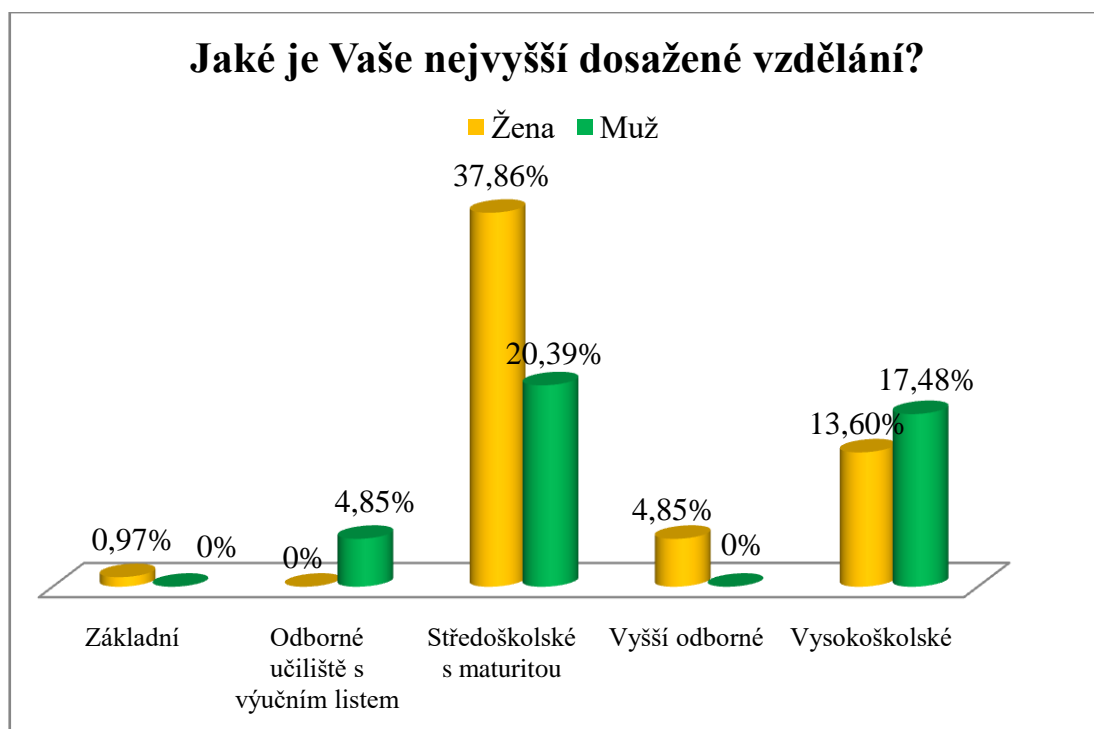
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání? (n = 103)

Nejvíce respondentů ze všech 103 dotázaných má nejvyšší dosažené vzdělání středoškolské s maturitou. V procentuálním zastoupení to činí přes polovinu a to 58,25 % (60 osob). Respondentů s vysokoškolským vzděláním bylo 31, 08 % (32 osob). Počet osob s výučním listem se rovná počtu osob s vyšším odborným vzděláním. U obou skupin počet respondentů činil 5 s procentuálním zastoupením 4, 85 %.

Nejméně početnou skupinou se stala skupina se základním vzděláním. Zde byl pouze jeden respondent s procentuálním zastoupením 0,97 %.

Graf 4: Dosažené vzdělání



Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 3: Rozdělení počtu žen a mužů dle dosaženého vzdělání

	Žena	Muž	Celkem
Základní	1	0	1
Odborné učiliště s výučním listem	0	5	5
Středoškolské s maturitou	39	21	60
Vyšší odborné	5	0	5
Vysokoškolské	14	18	32
Celkem	59	44	103

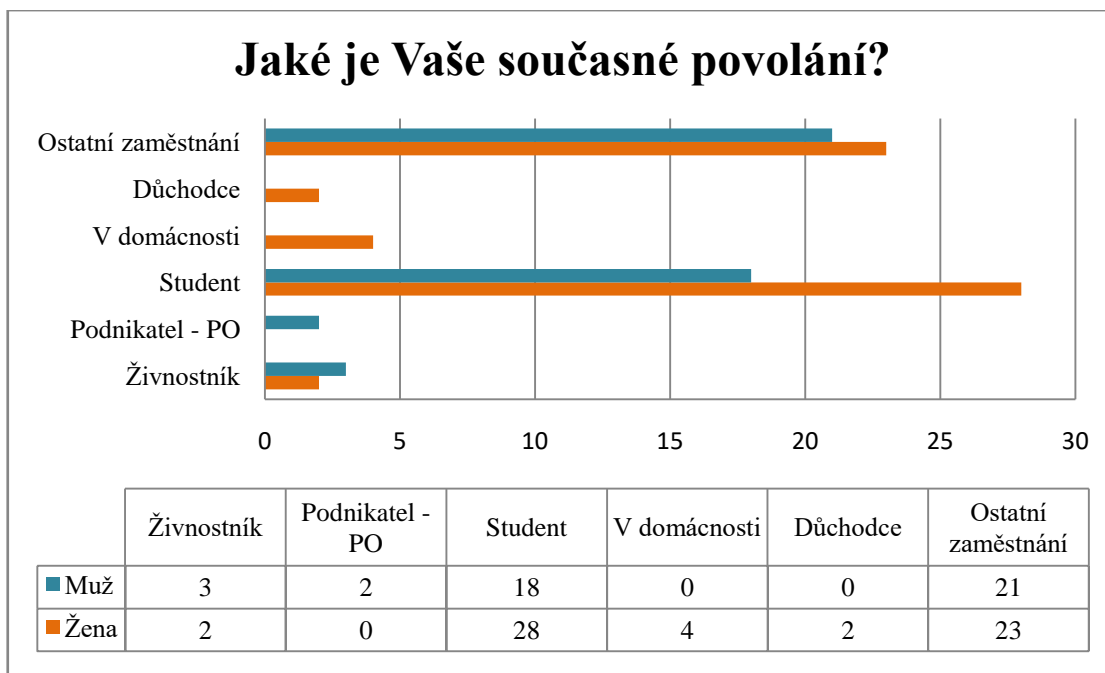
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 4: Jaké je Vaše současné povolání? (n = 103)

Nejvíce z oslovených respondentů v současné době studuje a to celkem 44, 66 %. Druhým nejčastějším povoláním byla skupina ostatní zaměstnání a to ze 42, 72 %. Jedná se tedy o osoby v zaměstnaneckém poměru. Ostatní povolání byla, oproti těmto dvěma prvním, velmi málo zastoupena. Živnostníci byli zastoupeni ze 4,85 %,

v domácnosti z 3, 88%, podnikatelé a důchodci z 1, 94 %. Tento výsledek také přisuzuji tomu, že jsem dotazník šířila převážně mezi moje vrstevníky.

Graf 5: Současné povolání



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 5: Víte, že spotřebitelský zákon byl v roce 2016 novelizován? (n = 103)

Toto je první otázka, ve které již zjišťuji finanční gramotnost respondentů v oblasti spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Touto otázkou jsem chtěla zjistit, zda lidé vůbec vědí o tom, že se zákon o spotřebitelském úvěru novelizoval. Chtěla jsem vědět, zda spotřebitelé novou verzi zákona jakkoliv zaznamenali. V dalších otázkách jsem pak zjišťovala, jestli respondenti vědí i jaké nové změny novela přinesla.

V této otázce 64 respondentů zaškrtnulo odpověď b), tedy že neví, že se zákon v roce 2016 novelizoval. Zbylých 39 respondentů označilo odpověď a), tedy že ví, že zákon byl novelizován.

Graf 6: Novela zákona

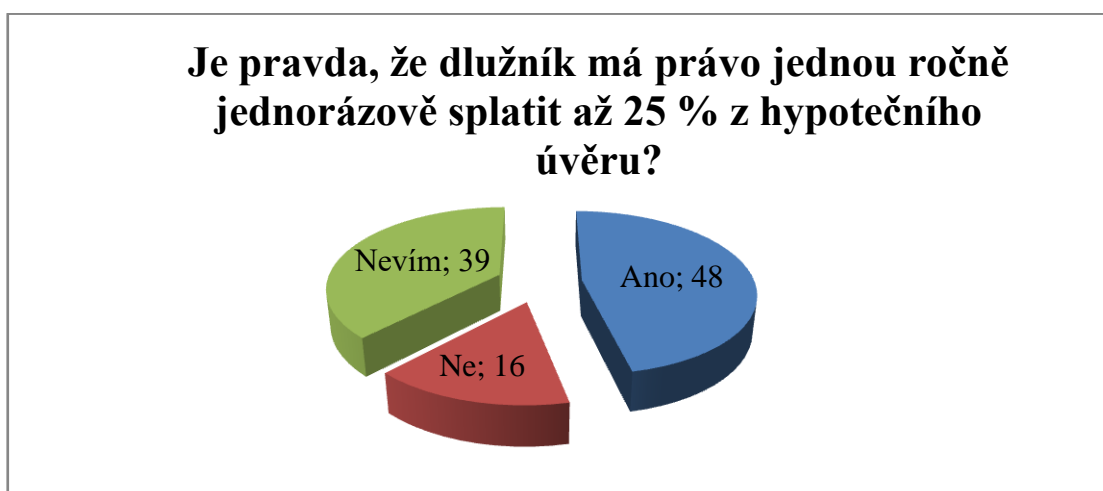


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 6: Je pravda, že dlužník má právo jednou ročně jednorázově splatit až 20% z hypotečního úvěru? (n = 103)

Tato otázka a otázka číslo sedm měla za cíl zjistit povědomí spotřebitelů o změnách, které novela zákona o spotřebitelském zákonu přinesla. Vybrala jsem hlavní a významné změny, které se myslím, že by spotřebitel měl znát, neboť provedené změny jsou ve prospěch právě spotřebitele. 46, 60 % dotázaných odpovědělo, že vědí o tomto jejich právu. Naopak 15, 53 % dotázaných uvedlo, že o tomto právu vůbec nevědělo. Mnoho dotázaných (37, 86 %) však také uvedlo, že neví, jestli takové právo mají nebo nemají.

Graf 7: Jednorázové splácení až 25 % z hypotečního úvěru

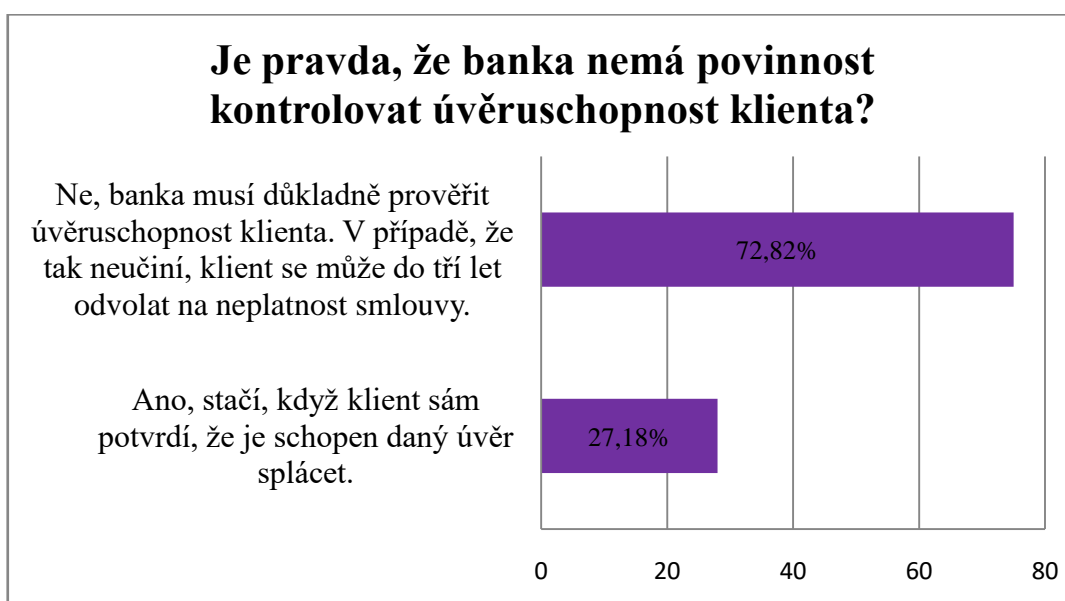


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č 7: Je pravda, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta? (n = 103)

I tato otázka měla za cíl zjistit, zda spotřebitelé vědí o změnách, které novela zákona přinesla. V této otázce jsem pak zjišťovala, zda dotázaní vědí o povinnosti banky kontrolovat úvěruschopnost klientů při sjednávání hypotečních úvěrů. Z celkového počtu 103 dotázaných odpovědělo 28, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta. Že bance stačí, když mu klient svojí úvěruschopnost potvrdí sám. Zbylých 75 dotázaných však správně uvedlo, že banka tuto povinnost má.

Graf 8: Povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta

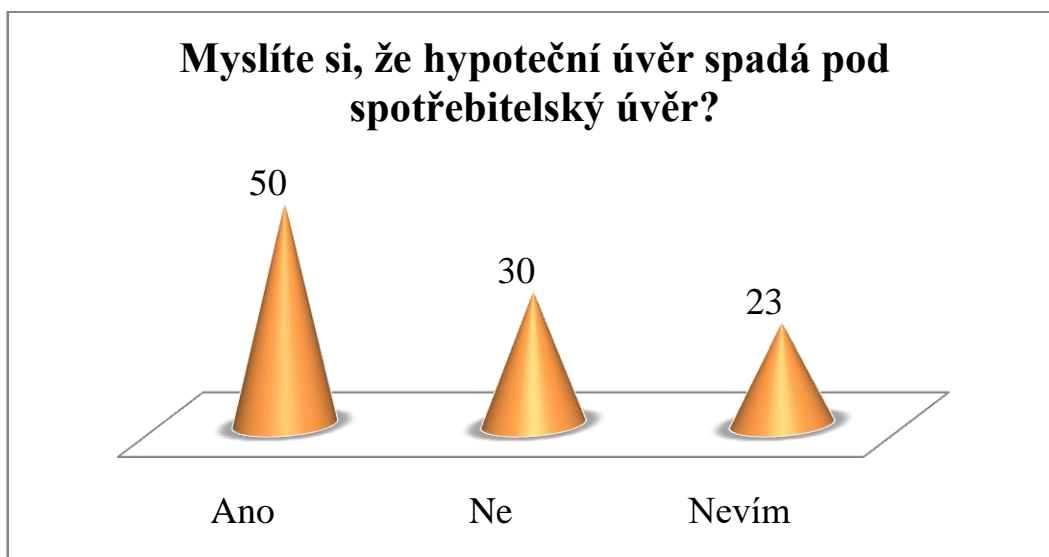


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 8: Myslíte si, že hypoteční úvěr spadá pod spotřebitelský úvěr? (n = 103)

Cílem této otázky bylo zjistit, jestli lidé vědí, kam spadají hypoteční úvěry. Jestli vědí, že spadají pod spotřebitelské úvěry. Skoro polovina dotázaných (48, 54 %) si správně myslí, že hypoteční úvěry jsou podmnožinou úvěrů spotřebitelských. Přes dvacet procent uvedlo (22, 33 %), že nevědí, pod jakou skupinu hypoteční úvěry spadají. A téměř 30 procent uvedlo (29, 33 %), že si nemyslí, že by hypoteční úvěry spadaly pod úvěry spotřebitelské.

Graf 9: Zařazení hypotečního úvěru



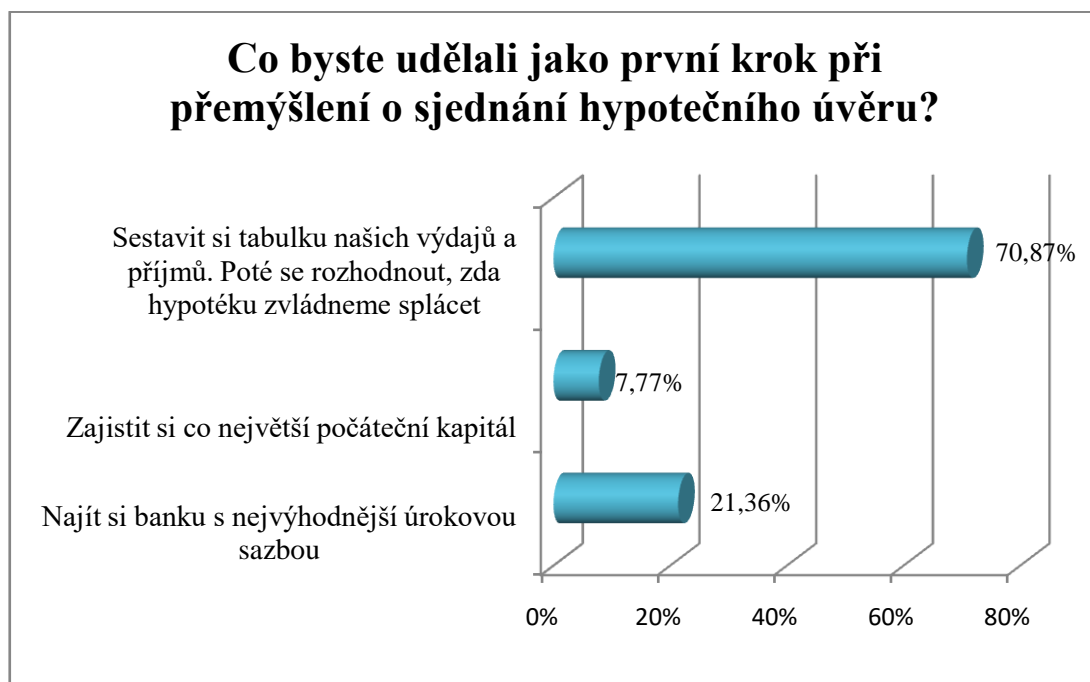
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 9: Co byste udělali jako první krok při přemýšlení o sjednání hypotečního úvěru? (n = 103)

Úkolem otázky č. 9 je zjištění prvního kroku, který by spotřebitelé udělali, v případě že se rozhodnou sjednat si hypoteční úvěr. První možnost, tedy: „Najít si banku s nejvýhodnější úrokovou sazbou“ by zvolilo 22 dotázaných (21, 36 %). Druhou možnost „Zajistit si co největší počáteční kapitál“ by udělalo 8 respondentů (7,77 %). Tato možnost by byla správná až jako další krok při přemýšlení o hypotéce. Třetí možnost pak preferovala většina dotázaných a to s celkovým počtem 73 (70, 87 %).

Tato varianta odpovědi byla správná, neboť před tím, než si vůbec vezmeme hypotéku, bychom měli vědět, zda ji budeme schopni z našeho měsíčního příjmu splácet. Od měsíčního příjmu bychom měli odečíst všechny měsíční výdaje i budoucí výdaje na hypotéku. Pokud i tak nám bude část měsíčního příjmu zbývat, tak jsme schopni splácet hypoteční úvěr. Teprve až poté bychom měli shromažďovat co nejvyšší počáteční kapitál a zjišťovat a porovnávat úrokové sazby hypoték.

Graf 10: První krok při sjednávání hypotečního úvěru



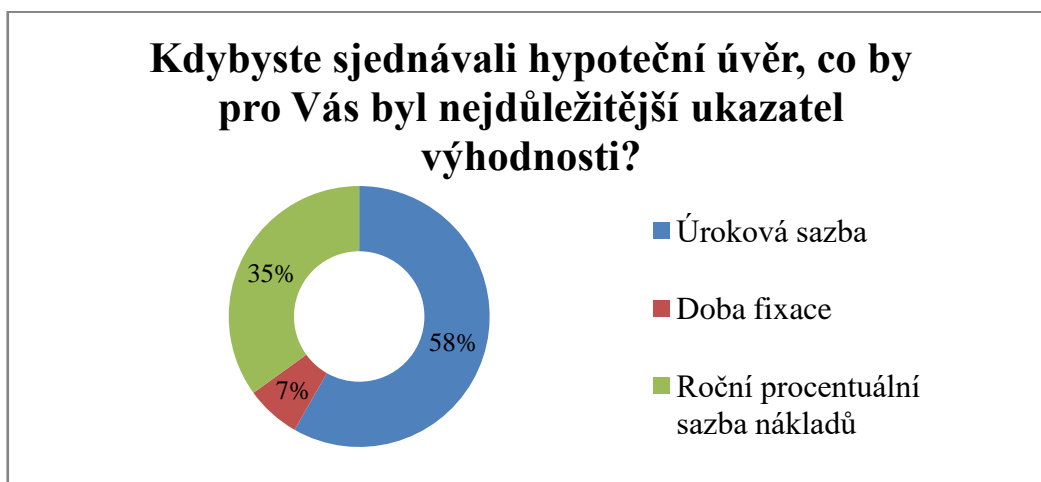
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 10: Kdybyste si sjednávali hypoteční úvěr, co by pro Vás byl ten nejdůležitější ukazatel výhodnosti? (n = 103)

U této otázky respondenti určovali ukazatel, který by jim při sjednávání hypotéky pomohl k ukázaní výhodnosti úvěru. Respondenti mohli vybírat z těchto ukazatelů: úroková sazba, doba fixace, roční procentuální sazba nákladů. Každý z těchto ukazatelů je při sjednávání hypotéky samozřejmě velmi důležitý a sjednávání hypotéky by se bez nich neobešlo. Mě proto zajímalo, co spotřebitelé vyberou jako ten hlavní, důležitý ukazatel.

Při porovnání těchto ukazatelů z pohledu zjišťování výhodnosti úvěru, lze označit ukazatel RPSN za jednoznačně nejdůležitější. Tento ukazatel jako nejdůležitější však označilo pouze 36 respondentů. Jako nejdůležitější ukazatel respondenti totiž považují úrokovou sazbu, kterou označilo celkem 60 respondentů. Dobu fixace pak označilo jako hlavní ukazatel výhodnosti pouze 7 respondentů.

Graf 11: Nejdůležitější ukazatel výhodnosti

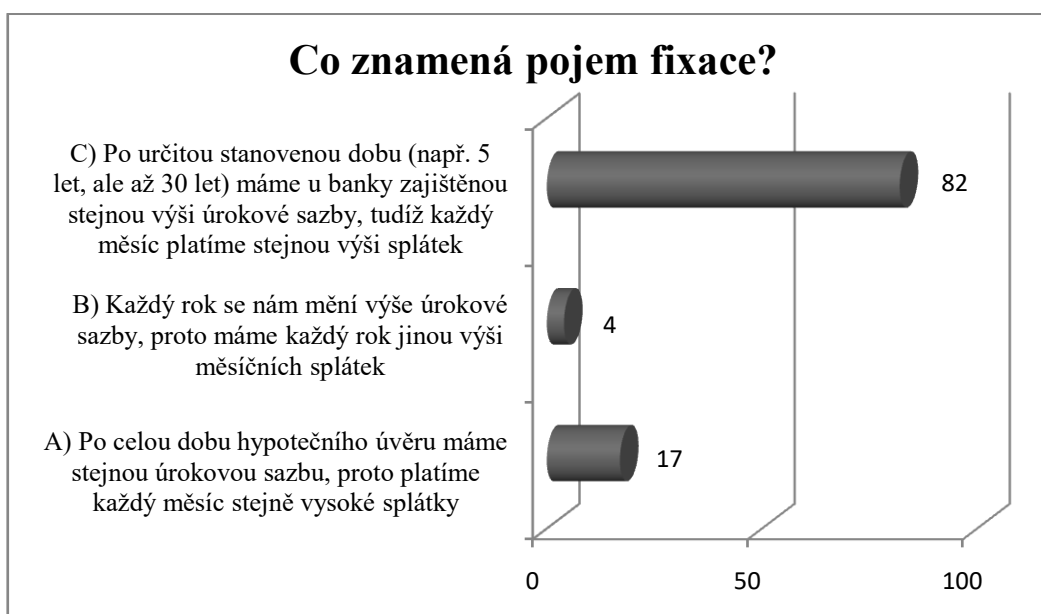


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 11: Co znamená pojem fixace? (n = 103)

V této otázce č. 11 jsem se ptala na pojem fixace. Chtěla jsem zjistit, jak spotřebitelé tento pojem chápou. Zda vědí, co znamená a k čemu slouží. Většina respondentů odpověděla správně a zvolila variantu c). Tuto variantu celkově vybralo 82 lidí, což je procentuálně 79, 61%. Variantu a), která by platila v případě, že bychom si fixaci zvolili na celou délku hypotečního úvěru, zvolilo 17 lidí, tedy 16, 51%. Varianta b) pak popisuje variabilní hypotéku, která je charakteristická proměnlivou úrokovou sazbou, nikoliv zafixovanou úrokovou sazbou. Tuto možnost pak označili 4 lidé (3, 88 %).

Graf 12: Pojem fixace



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 12: Jakou fixaci byste označili za nejvýhodnější? (n = 103)

Tato otázka navazuje na předchozí otázku, kde jsem zjišťovala, co pojem fixace znamená. V této otázce, jsem chtěla vědět, na jakou dobu by si respondenti sjednávali hypoteční úvěr, tak aby pro ně byl co nejvýhodnější. Tato otázka nemá žádnou „správnou“ odpověď, neboť se nedá přesně říci, která fixace je nejvýhodnější. Doba fixace totiž závisí na mnoho dalších faktorech. Odborná literatura pak pouze říká, že z ekonomického hlediska je nejvýhodnější fixace na 3 – 5 let. Právě tuto dobu fixace si vybralo nejvíce respondentů a to celkem 58. Naopak dobu fixace na 30 let si nevybral ani jeden respondent.

Tabulka č. 4: Nejvýhodnější fixace

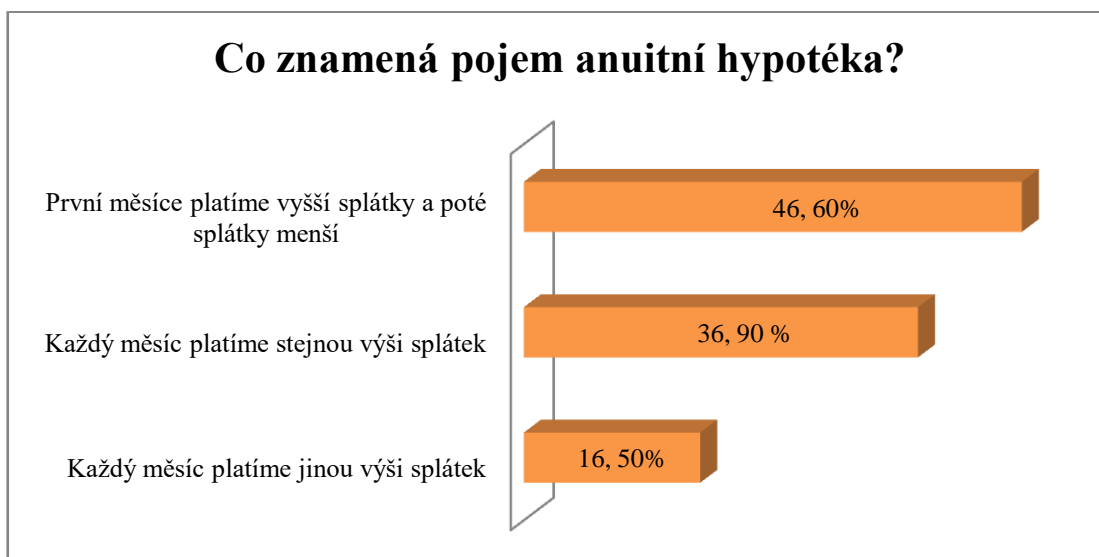
Jakou fixaci byste označili za nejvýhodnější?	Počet	Procenta
Na 1 rok	10	9,71 %
Na 3 - 5 let	58	56,31 %
Na 10 let	10	9,71 %
Na 30 let	0	0 %
Na celou dobu hypotečního úvěru	7	6,79 %
Žádnou	18	17,48 %
Celkem	103	100,00 %

Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 13: Co znamená pojem anuitní hypotéka? (n = 103)

Cílem této otázky bylo otestovat znalost pojmu „anuitní hypotéka“ u respondentů. Chtěla jsem se dozvědět, jestli vědí, jak by v případě anuitní hypotéky, spláceli svůj úvěr. Možnost A, tedy: „Každý měsíc platíme jinou výši splátek“ zaškrtnulo 17 respondentů. Tato varianta je špatná, neboť popisuje spíše variabilní hypotéku, při které se několikrát do roka přepočítává výše úrokové sazby. Tudíž zde platíme různé výše měsíčních splátek několikrát do roka. Druhou možnost (B) „Každý měsíc platíme stejnou výši splátek“ zvolilo 38 respondentů. Tato odpověď byla správná. Poslední možnost (C) „První měsíce platíme vyšší splátky a poté splátky menší“ vybralo 48 respondentů. Tato možnost však popisovala degresivní způsob splácení úvěru, nikoliv anuitní splácení úvěru.

Graf 13: Anuitní hypotéka



Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 14: Co myslíte, že pojem RPSN (Roční procentní sazba nákladů) znamená?
(n = 103)

Touto otázkou stejně jako předchozí otázkou, opět zjišťuji, zda lidé mají povědomí o pojmech, které se pojí s hypotečními úvěry. Tentokrát mě zajímal pojem roční procentuální sazba nákladů. Tento pojem není tak známý, jako pojem úroková sazba. Přesto je tento pojem velmi důležitý a spotřebitelé se s ním během zřizování hypotečního úvěru určitě setkají. RPSN v sobě zahrnuje celkovou nákladovost hypotečního úvěru, tedy i všechny poplatky související s hypotečním úvěrem. Kdežto úroková sazba obsahuje pouze splácení úroků a umořování jistiny.

Většina dotázaných spotřebitelů (68, 93 %) správně odpověděla na otázku, co RPSN znamená a zvolilo tedy variantu A. Možnost B, která popisovala úrokovou sazbu, nikoliv RPSN, zvolilo 16, 51 % respondentů. Poslední variantu, která je jen z části správně, neboť kromě administrativních poplatků RPSN v sobě zahrnuje všechny poplatky i úrokovou sazbu, zvolilo 14, 56 % dotázaných.

Tabulka č. 5: Význam pojmu RPSN

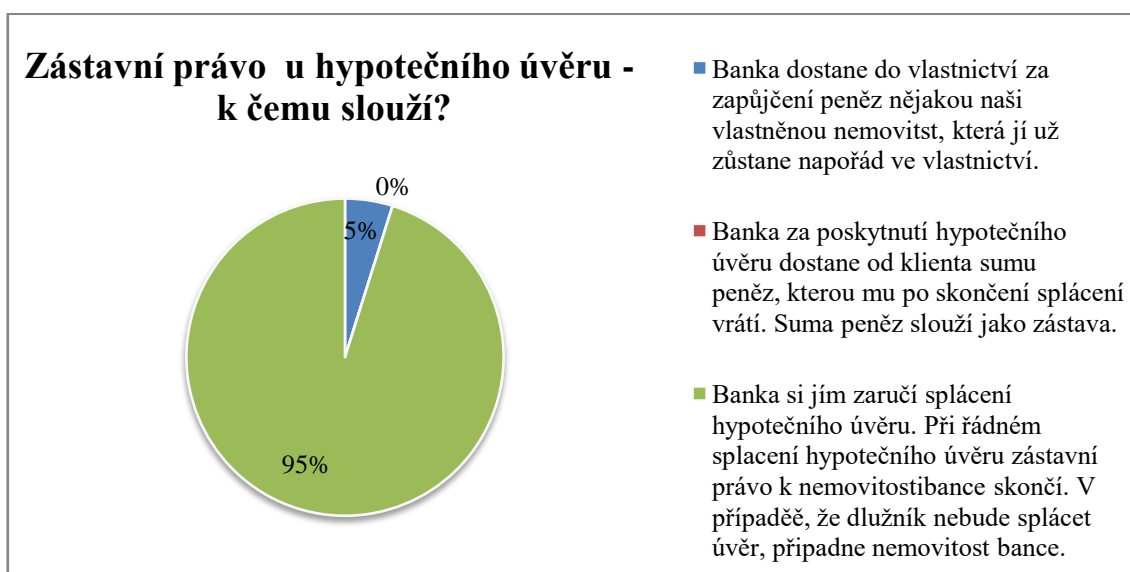
Význam pojmu RPSN	Počet	Procentuálně
A. Vyjadřuje veškeré náklady na spotřebitelský úvěr, (které vznikají spotřebiteli) jako roční procentní podíl z celkové částky spotřebitelského úvěru	71	68,93%
B. Odměnu za zapůjčení peněz z pohledu banky. Z pohledu klienta je to poplatek a zapůjčení peněz	17	16,51%
C. Administrativní poplatky za sjednání hypotečního úvěru	15	14,56%
Celkem	103	100,00%

Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 15: Zástavní právo u hypotečního úvěru – k čemu slouží? (n = 103)

U každé hypotéky musí být sjednané zástavní právo k nemovitosti. Je to ta nejdůležitější podmínka k tomu, aby se hypoteční úvěr vůbec poskytl. Chtěla jsem zjistit, jestli spotřebitelé o této základní podmínce vědí a zároveň zda ví, že zástavní právo na nemovitost banka má po celou dobu trvání hypotečního úvěru. Výsledek dotazníkového šetření ukazuje, že drtivá většina dotázaných (98 dotázaných), tuto základní podmínku poskytnutí úvěru znají a vědí, co obnáší. Zbylých 5 dotázaných si myslí, že po skončení zástavního práva nemovitost připadne bance, což samozřejmě není pravda.

Graf 14: Zástavní právo

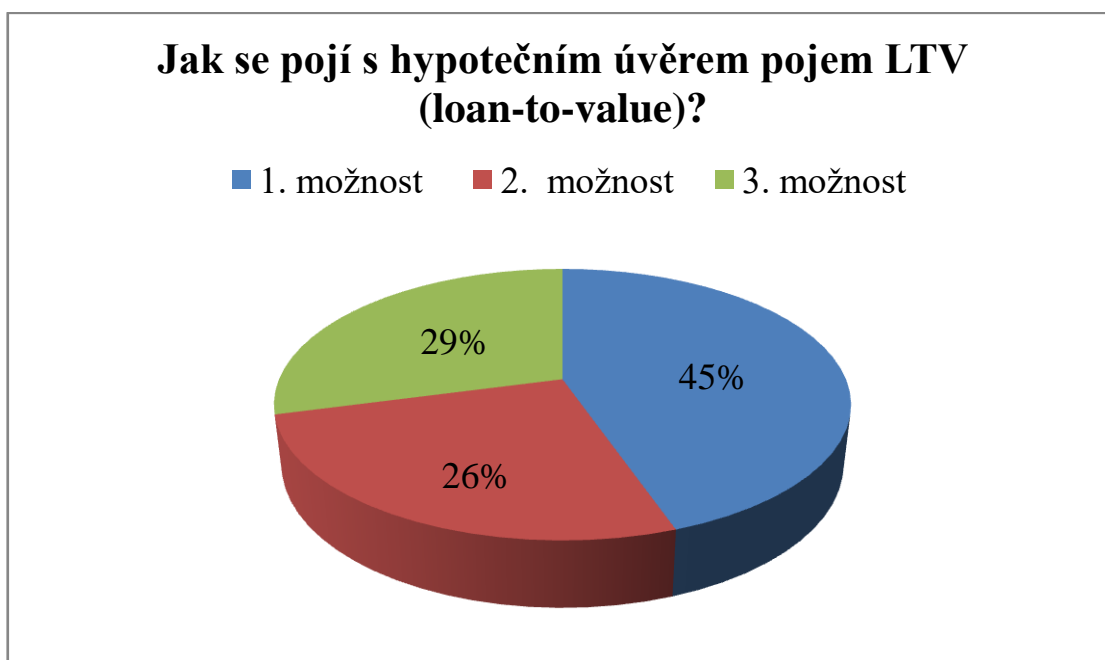


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 16: Jak se pojí s hypotečním úvěrem pojem LTV (loan – to – value)? (n=103)

Při sjednávání hypotéky musíme vědět, kolik peněz si od banky chceme půjčit a kolik peněz budeme mít vlastních. Právě na základě tohoto se pak stanovuje LTV. Zajímalo mě ty, jestli spotřebitelé vědí, co tento pojem znamená a k čemu slouží. Spotřebitelé měli na výběr ze tří odpovědí. První možnost správně zaškrtnulo 46 respondentů a zněla: „Podíl půjčované částky k celkové ceně nemovitosti. Vyjadřuje množství peněz, které si půjčíme a které zaplatíme ze svého.“ Druhou možnost, která zněla: „Ukazatel sumy peněz, kterou nám může maximálně banka půjčit“ si vybralo 27 lidí. Poslední možnost „Tento pojem s hypotečním úvěrem vůbec nesouvisí“ zvolilo pak 30 respondentů.

Graf 15: Pojem LTV

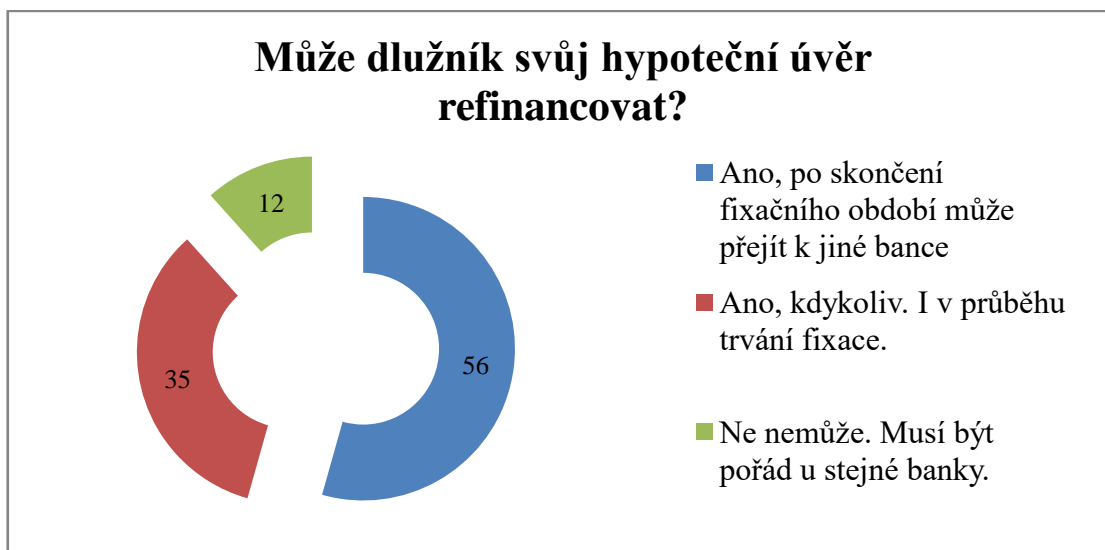


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 17: Může dlužník svůj hypoteční úvěr refinancovat? (n=103)

Po skončení fixačního období může dlužník dle ZSÚ svůj hypoteční úvěr refinancovat, neboli přejít k jiné bance. O tomto svém právu ví 54,37% respondentů. 33, 98 % respondentů se milně domnívá, že může svůj úvěr refinancovat kdykoliv a to i během trvání fixačního období. Naopak o tomto svém právu vůbec neví zhruba 11,65 % dotázaných.

Graf 16: Možnost refinancování

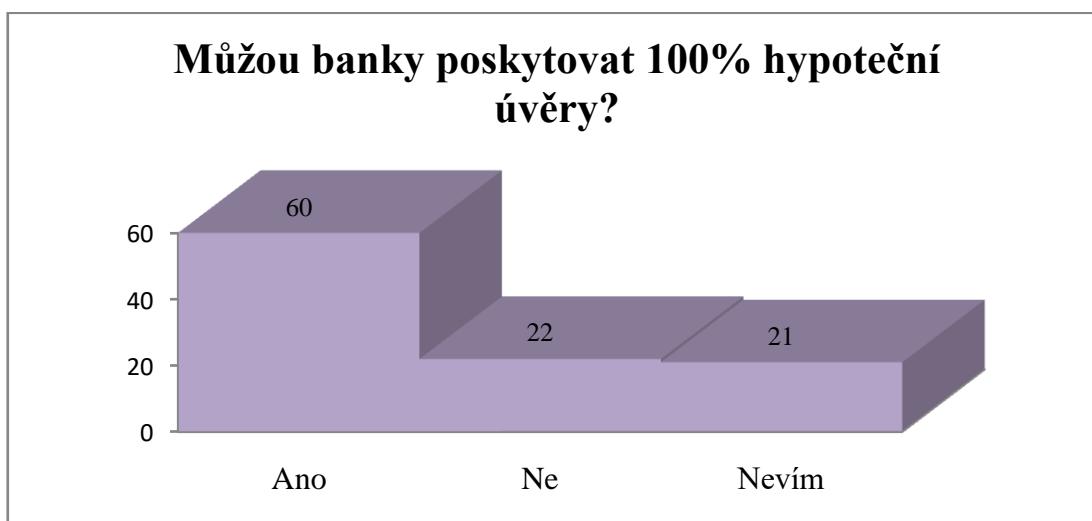


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 18: Můžou banky poskytovat 100% hypoteční úvěry? (n=103)

Tato otázka se zaměřila, na aktuální situaci na hypotečním trhu. Stoprocentní hypotéky jsou v současnosti na ústupu, protože banky je už poskytovat nemohou. Spotřebitelé by tak už měli mít vždy nějaký svůj počáteční kapitál. 60 respondentů se ještě domnívá, že banky spotřebitelům 100% hypotéky poskytují. Dvaadvacet respondentů již ví, že banky tyto hypotéky poskytovat nemohou. Zbytek respondentů (21) odpovědělo, že neví, zda banky můžou nebo nemůžou poskytovat 100% hypotéky.

Graf 17: Poskytování 100% hypoték



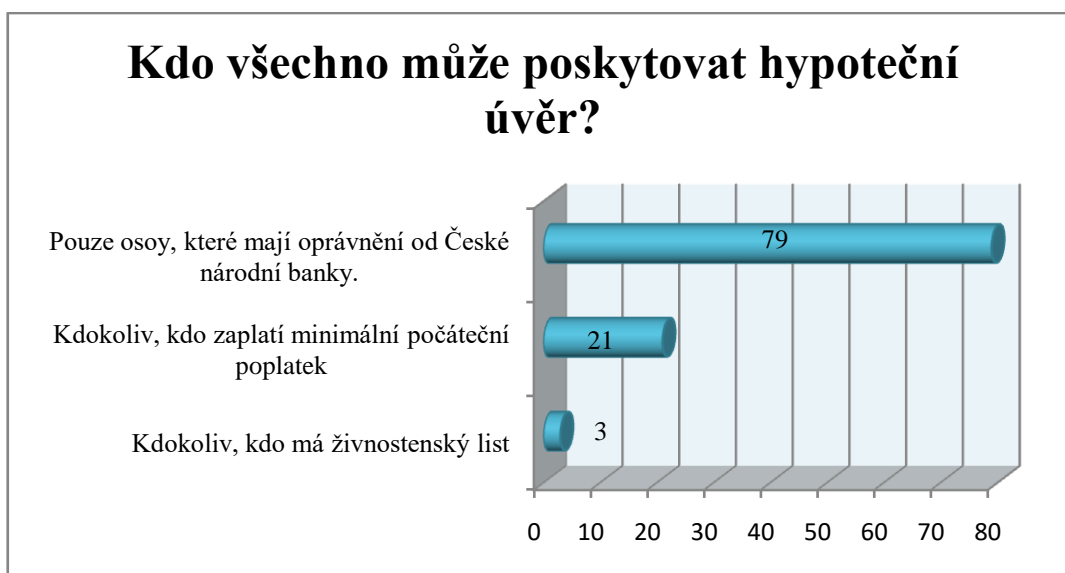
Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 19: Kdo všechno může poskytovat hypoteční úvěr? (n=103)

Hlavním zjištěním této otázky mělo být to, jestli dlužníci vědí, kdo jim vůbec hypoteční úvěr může dle zákona poskytovat. Aby dlužník „nenaletěl“ podvodnému subjektu. Je tedy velmi důležité, aby si dlužníci zkontrolovali, zda daný subjekt má oprávnění od ČNB k poskytování úvěrů. Pokud ho nemá, není podle zákona o spotřebitelském úvěru oprávněn vám úvěr poskytnout.

Pouze tři dotázaní si myslí, že k poskytování hypotečního úvěru stačí vlastnit živnostenský list. Z celkového počtu 103 dotázaných se 21 lidí domnívá, že hypotéku může poskytovat kdokoliv, kdo zaplatí minimální počáteční kapitál. Zbýlých 79 osob, si správně myslí, že hypotéky můžou poskytovat pouze subjekty, jež mají oprávnění od ČNB.

Graf 18: Poskytovatelé hypotečního úvěru

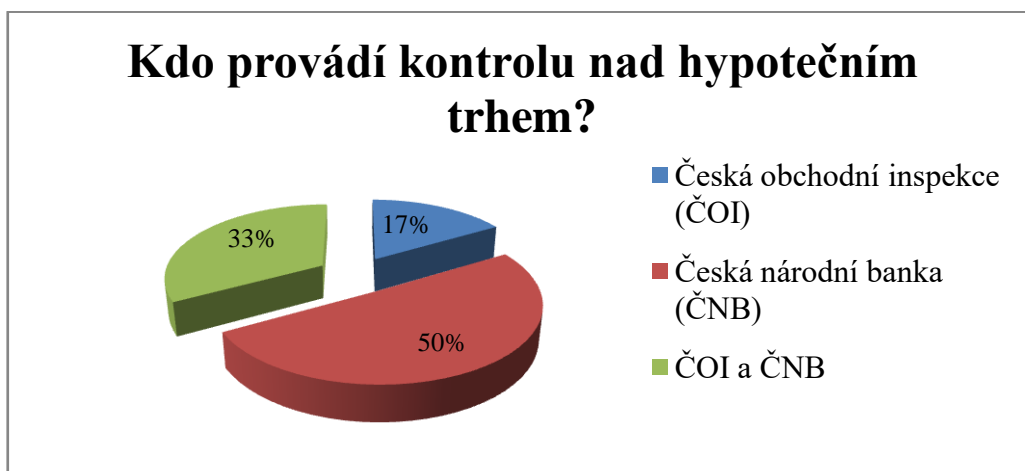


Zdroj: vlastní zpracování

Otázka č. 20: Kdo provádí kontrolu nad hypotečním trhem? (n=103)

Novela zákona přinesla změnu také v tom, kdo provádí kontrolu nad spotřebitelským trhem. Nově totiž kontrolu provádí pouze ČNB. Cílem této otázky proto bylo zjistit, zda spotřebitelé tuto změnu zaznamenali. 52 respondentů tuto změnu zaznamenalo a správně zaškrtnulo variantu b – Česká národní banka. Naopak 34 respondentů si stále myslí, že kontrolu provádí jak Česká národní banka, tak i Česká obchodní inspekce, jak tomu bylo ve stávajícím ZSÚ. Zbytek, tedy 17 osob, vybralo variantu, že kontrolu provádí pouze Česká obchodní inspekce.

Graf 19: Kontrola nad hypotečním trhem



Zdroj: vlastní zpracování

7.2. Zhodnocení

Ze začátku mého výzkumu jsem si stanovila čtyři výzkumné hypotézy, které nyní vyhodnotím. Vyhodnocení provedu na základě porovnání mých stanových hypotéz s výsledky dotazníkového šetření.

Výzkumné tvrzení č. 1: Více jak polovina lidí neví, že byl zákon o spotřebitelském úvěru v roce 2016 novelizován.

Toto téma řešila otázka č. 5: „Víte, že spotřebitelský zákon byl v roce 2016 novelizován?“. Na tuto otázku odpovědělo celkem 103 respondentů. Z toho 62 % dotázaných odpovědělo, že o novelizaci zákona o ZSÚ, neví. Zbýlých 38 % pak odpovědělo, že o novele zákona, vědí. Z těchto získaných výsledků tedy můžu, mojí hypotézu potvrdit.

Výzkumné tvrzení č. 2: Alespoň 1/3 respondentů ví o svém právu 1x za rok jednorázově splatit až 25 % z hypotečního úvěru.

Toto mé výzkumné tvrzení jsem zjišťovala otázkou č. 6: „Je pravda, že dlužník má právo jednou ročně jednorázově splatit až 25 % z hypotečního úvěru?“. Ze 103 dotázaných odpovědělo 48, že vědí, o svém právu jednou ročně splatit až 25 % z hypotečního úvěru. Procentuálně tak odpovědělo 46, 60 %. Tyto získané výsledky, tedy mojí stanovenou hypotézu potvrzují.

Výzkumné tvrzení č. 3: 35% dotázaných respondentů se domnívá, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta.

Otázka č. 7 měla za cíl otestovat toto téma. Tato otázka zněla: „Je pravda, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta?“. Na tuto otázku odpovědělo 27, 18 % respondentů, že je pravda, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta. Zbýlých 72, 82 % dotázaných odpovědělo, že ne, že banka naopak tuto povinnost má. Tyto zjištěné výsledky potvrzují, že mé výzkumné tvrzení není úplně správné, neboť odpověď s „ano, stačí, když klient sám potvrdí, že je schopen daný úvěr splácet“ označilo pouze 27, 18 % nikoliv 35 %. Avšak dá se říci, že můj odhad, který říkal, že výrazná menšina lidí si myslí, že banka povinnost kontroly úvěruschopnosti nemá, byla správná.

Tabulka č. 6: Kontrola úvěruschopnosti klienta

Otázka č. 7	Počet osob	Procentuálně
Ano, stačí, když klient sám potvrdí, že je schopen daný úvěr splácet	28	27,18 %
Ne, banka musí důkladně prověřit úvěruschopnost klienta. V případě, že tak neučiní, klient se může do tří let odvolat.	75	72,82 %
Celkem	103	100,00 %

Zdroj: vlastní zpracování

Výzkumné tvrzení č. 4: Většina dotázaných si myslí, že kontrolu nad hypotečním trhem provádí jak ČOI tak i ČNB.

Toto výzkumné tvrzení řeší až poslední otázka dotazníku. Tato otázka byla zaměřená na zjištění, kdo provádí kontrolu nad hypotečním trhem. Většina dotázaných, tedy 50 %, odpovědělo, že kontrolu provádí pouze Česká národní banka. Pouze 33 % dotázaných označilo odpověď, která by byla platná dle stávajícího zákona o spotřebitelském úvěru a to, že kontrolu provádí jak ČOI tak i ČNB. Mou hypotézu, tedy na základě těchto výsledků, nemohu označit za pravdivou.

8. Závěr

Cílem mé práce byla právní a ekonomická analýza ZSÚ. Z právní stránky jsem tento zákon analyzovala dle stávajících právních předpisů. Zaměřila jsem se hlavně na novelu ZSÚ a její významné změny, které přinesla. K analýze z ekonomického hlediska jsem pak využila odbornou literaturu, díky níž se mi podařilo popsat ekonomické ukazatele spotřebitelského úvěru. A to ukazatele jako je RPSN, úroková sazba nebo výpočet měsíčních splátek atd. Všechny své teoretické poznatky jsem pak využila ke svému dotazníkovému šetření, které jsem zaměřila na finanční gramotnost spotřebitelů v oblasti spotřebitelských a pak obzvláště hypotečních úvěrů.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru se zaměřila mnohem více na ochranu spotřebitelů. Přesto přes 60 % dotázaných respondentů odpovědělo, že o novele tohoto zákona neví. Z toho se dá usuzovat, že ani nevědí o svých nových právech. Už z tohoto prvotního zjištění vyplývá, že se ke spotřebitelům tyto důležité informace nedostávají ani z poloviny. Novelizovat stávající ZSÚ byl sice pozitivní krok vlády ČR k potřebám a právům spotřebitelů. Avšak chybí zde, podle mého názoru, rozšíření povědomí o této novele právě mezi spotřebitele. Pokud totiž spotřebitel nebude přímo dané změny konkrétně hledat, tak je těžké se o novele zákona vůbec dozvědět. Dle mého názoru, by tedy nebylo špatné k propagaci této novely použít například více jakýchkoliv druhů médií, neboť pokud spotřebitel o svých právech neví, nemůže je ani využít.

Ostatní otázky ohledně povědomí o novele ZSÚ, pak již spadaly v podstatě pod tuto jednu hlavní. Respondenti o jednotlivých změnách buď věděli, nebo nevěděli. Jestliže o nich věděli, nemusí to nutně znamenat, že novelu zákona zaregistrovali. Mohli pouze o jeho daném právu vědět a to bez návaznosti na vědomí o novele ZSÚ a samozřejmě i naopak. Zbylé otázky se pak týkaly znalostí určitých pojmů v oblasti hypotečních úvěrů, které by spotřebitel při sjednávání hypotéky měl znát. Z celkového vyhodnocení dotazníkového šetření jsem zjistila, že finanční gramotnost spotřebitelů je velmi dobrá. Obzvláště pokud vezmu v potaz, že oblast hypotečních úvěrů je oblastí velmi konkrétní. Na mnoho otázek z dotazníku odpověděla většina respondentů správně, což prisuzuji hlavně mladšímu vzorku dotazovaných respondentů.

Výsledky dotazníkového šetření hodnotím tedy velmi pozitivně a jsem ráda, že spotřebitelé (i když převážně mladší generace) mají takovéto povědomí o hypotečních úvěrech. Dobré výsledky přisuzuji také, že z 31 % odpovídali na dotazník respondenti s vysokoškolským vzděláním. Jsem si jistá, že získané vědomosti z této práce využiji v budoucnu nejenom já, ale i dotazovaní respondenti. Protože kdokoliv z nás se může ocitnout v pozici žadatele o hypoteční úvěr, ale díky této práci budeme na takovouto situaci, alespoň z oblasti teoretické, připraveni.

9. Summary

This thesis describes and analyses the current law regulation of consumer loans. The goal of the theoretical part is a description of the consumer loan legislation with a focus on mortgage loan. The thesis defines the conditions of providing and mediating a consumer loan and information obligation of a loan's provider. Another important part of the thesis is the description of changes in the consumer loan, which were introduced with the amendment of the consumer loan act no. 257/2016 Sb. from 2016. The bachelor thesis then further researches mortgage loans that are ensured by a real estate or a real right to a real property. There is the description of the entire procedure of establishing a mortgage loan here, as well. Additionally, there is a description of important terms related to the mortgage loan, like the APR (annual percentage rate of charge), the interest rate, the credit worthiness or the LTV. The thesis' practical part, which is carried out by a questionnaire survey, is focused on consumers and their knowledge of the consumer loans. This section's goal is to uncover the financial literacy of consumers in the field of mortgage loans. The acquired results were evaluated using the Excel program.

Key words: consumer loan, mortgage loan, APR (annual percentage rate of charge), the interest rate, arranging mortgage, drawing mortgage, refinancing

10. Seznam použitých zdrojů

Literatura:

1. Dohnal, J., (2011). *Spotřebitelský úvěr. Praktická příručka s příklady a judikaturou*. Praha: Leges, s.r.o
2. Hyblerová Š., (2010). *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr. 1 vydání*. Liberec: Technická univerzita v Liberci.
3. Kolektiv finančních poradců Partners (2013). *Jak ovládnout své peníze*. Brno: BizBooks.
4. Papoušek V., (2017). *Hypotéka. 1. vydání*. Brno: Václav Papoušek.
5. Slanina J., Jemelka L., Vetešník P., Wachtlová L., & Flídr J. (2017). *Zákon o spotřebitelském úvěru – komentář*. Praha: C. H. Beck.
6. Syrový P., (2009). *Financování vlastního bydlení*. Praha: GRADA Publishing a.s.
7. Šoba, O., & Širůček, M., (2017). *Finanční matematika v praxi. 2. vydání*. Praha: GradaPublishing, a.s.
8. Teplý P., & kol. (2013). *Navigátor bezpečného úvěru. 1. vydání*. Praha: Karolinum.
9. Vacek, L., (2015). *Zákon o spotřebitelském úvěru komentář. Komentář*. Praha: WoltersKluwer, a.s.

Právní předpisy:

1. Důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
2. Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
3. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/83/EU ze dne 25. října 2011 o právech spotřebitelů
4. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru

5. Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení EU č. 1093/2010
6. Zákon č. 257/ 2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů
7. Zákona č. 145/2010 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů
8. Zákon č. 634/1992 Sb., zákon o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů
9. Zákon č. 370/2010 Sb., zákon o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje:

1. Bučková V., (2017). *Jak banky zjišťují bonitu před poskytnutím půjčky* | Finance.cz. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>
2. Česká národní banka, (2018a). ARAD - *Systém časových řad - Česká národní banka: Rezidenti - úvěry domácnostem (včetně NISD) - CZK* . Retrieved 20. 2. 2018 from https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=27369&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9%2C10%2C11%2C12%2C13%2C14%2C15%2C16%2C17%2C18%2C19%2C20%2C21%2C22%2C23%2C24%2C25%2C26%2C27%2C28%2C29%2C30%2C31%2C32%2C33%2C34%2C35&p_strid=AABBAF&p_od=199301&p_do=201712&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
3. Česká národní banka, (2018b). ARAD - *Systém časových řad - Česká národní banka: CELKOVÉ zadlužení domácností (v mil. Kč)*. Retrieved 26. 2. 2018 from https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1538&p_uka=1%2C2%2C3&p_strid=AAD&p_od=200712&p_do=201712&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
4. Česká národní banka, (2018c). ARAD - *Systém časových řad - Česká národní banka: Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle účelu a způsobu pořízení*. Retrieved 25. 2 2018 from https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYS

TUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22074&p_uka=1%2C2%2C3%2C4%2C5%2C6%2C7%2C8%2C9&p_strid=AABBAKA&p_od=201301&p_do=201612&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C

5. Česká národní banka, (2018d). *Spotřebitelský úvěr - Česká národní banka*. Retrieved 20. 2. 2018 from https://www.cnb.cz/cs/spotrebiteel/ochrana_spotrebitele/rpsn.html
6. Český statistický úřad, (2018). *Růst cen nemovitostí zrychluje | ČSÚ*. Retrieved 18. 3. 2018 from <https://www.czso.cz/csu/czso/rust-cen-nemovitosti-zrychluje>
7. Drásalová L., (2017). *Další omezení hypoték je tady. Jak moc podraží sny o bydlení? – iDNES.cz*. Retrieved 27. 2. 2018 from https://finance.idnes.cz/hypoteky-sazby-kryti-rozhodnuti-cnb-dsn-/viteze.aspx?c=A170327_134428_viteze_kho
8. Hypoteční banka (2018a). *Uvažuji o hypotéce - Hypoteční banka*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/uvazuji-o-hypotece/>
9. Hypoteční banka (2018b). *Vybírám hypotéku – Hypoteční banka*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/vybiram-hypoteku/>
10. Hypoteční banka (2018c). *Sjednávám hypotéku – Hypoteční banka*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/sjednavam-hypoteku/>
11. Hypoteční specialista (2018). *Co je potřeba u hypotéky*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.hypotecnispecialista.cz/hypoteka-co-je-potreba/>
12. Kavková J., (2016). *Neúčelové vs. účelové hypotéky: Rozdíl není jen v úrokových sazbách a v účelu*. Retrieved from <https://www.bydlet.cz/412802-neucelove-vs-ucelove-hypoteky-rozdil-neni-jen-v-urokovych-sazbach-a-v-ucelu/>
13. Krůta D., (2017). *Hypoteční úvěry napříč historií – Hypoindex.cz*. Retrieved 5. 3. 2018 from <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
14. Měšec.cz (2018). *Finanční portál: Co potřebujete k vyřízení hypotéky - Platební účty a služby – Měšec.cz*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/co-potrebuje-k-vyrizeni-hypoteky/>

15. Ministerstvo pro místní rozvoj, (2017). *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2017*. Retrieved 20. 2. 2018 from https://www.mmr.cz/getmedia/ed2f4b1d-dbd7-4bb7-a82b-d93126ed178d/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2017,-k-30-9-17-s-logem_1.pdf?ext=.pdf
16. Mladá fronta a.s., (2018). *Čerpání hypotečního úvěru - Finance.cz*. Retrieved 5. 3. 2018 from <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
17. Partners (2018). *Hypotéka s odloženou splátkou jistiny | Partners*. Retrieved 25. 2. 2018 from <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/hypoteka-s-odlozenou-splatkou-jistiny/>
18. Půjčka.co (2016). *Pro získání hypotéky musíte splnit 3 podmínky a doložit řadu dokumentů*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.pujcka.co/pro-ziskani-hypoteky-musite-splnit-3-podminky-a-dolozit-radu-dokumentu>
19. Svačina L., (2017). *Jak vysokou hypotéku dostanete? Banky nepůjčují 100 % LTV | Finance.cz*. Retrieved from <https://www.finance.cz/485354-kolik-banky-pujci/>
20. Zámečník P., (2016). *Variabilní sazby: Potopí vás hypotéka? - Hypoindex.cz*. Retrieved 25. 2. 2018 from <https://www.hypoindex.cz/clanky/variabilni-sazby-potopi-vas-hypoteka/>

Seznam tabulek a grafů

Graf 1: Zadluženost domácností v období od r. 2007 do r. 2016	17
Graf 2: Rozdělení pohlaví.....	36
Graf 3: Věková struktura	37
Graf 4: Dosažené vzdělání.....	38
Graf 5: Současné povolání.....	39
Graf 6: Novela zákona	40
Graf 7: Jednorázové splácení až 25% z hypotečního úvěru	40
Graf 8: Povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta	41
Graf 9: Zařazení hypotečního úvěru	42
Graf 10: První krok při sjednávání hypotečního úvěru	43
Graf 11: Nejdůležitější ukazatel výhodnosti.....	44
Graf 12: Pojem fixace	44
Graf 13: Anuitní hypotéka	46
Graf 14: Zástavní právo	47
Graf 15: Pojem LTV	48
Graf 16: Možnost refinancování	49
Graf 17: Poskytování 100% hypoték	49
Graf 18: Poskytovatelé hypotečního úvěru.....	50
Graf 19: Kontrola nad hypotečním trhem.....	51
Tabulka č. 1: Poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby v období 2013- 2016 uvedené v mil. Kč.....	29
Tabulka č. 2: Procentuální zastoupení žen a mužů	37
Tabulka č. 3: Rozdělení počtu žen a mužů dle dosaženého vzdělání	38
Tabulka č. 4: Nejvýhodnější fixace.....	45
Tabulka č. 5: Význam pojmu RPSN	47
Tabulka č. 6: Kontrola úvěruschopnosti klienta.....	53

Přílohy

Příloha 1: Dotazník

Finanční gramotnost v oblasti spotřebitelských úvěrů se zaměřením na hypoteční úvěry

Dobrý den,

jmenuji se Anežka Kubernová a studuji na Ekonomické fakultě Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích obor Obchodní podnikání. Ráda bych Vás chtěla požádat o vyplnění mého dotazníku, který mi bude sloužit pro potřeby mé bakalářské práce s názvem „Spotřebitelské úvěry“. Tímto dotazníkem se snažím zjistit míru finanční gramotnosti občanů ČR v oblasti spotřebitelských úvěrů a obzvláště pak v oblasti hypotečních úvěrů. Dotazník je zcela anonymní. V případě nejasností nebo dotazů mě neváhejte kontaktovat na: kubera00@ef.jcu.cz

Moc Vám děkuji za Váš čas, který strávíte vyplňováním mého dotazníku.

- 1) Jaké je Vaše pohlaví?
 - a) Muž
 - b) Žena
- 2) Jaký je Váš věk?
 - a) 15-18
 - b) 19-26
 - c) 27-49
 - d) 50-60
 - e) 60 a více
- 3) Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?
 - a) Základní
 - b) Odborné učiliště s výučním listem
 - c) Středoškolské s maturitou
 - d) Vyšší odborné
 - e) Vysokoškolské

- 4) Jaké je Vaše současné povolání?
- a) Živnostník
 - b) Podnikatel - PO
 - c) Student
 - d) V domácnosti
 - e) Důchodce
 - f) Ostatní zaměstnání
- 5) Víte, že spotřebitelský zákon byl v roce 2016 novelizován?
- a) Ano
 - b) Ne
- 6) Je pravda že, dlužník má právo jednou ročně jednorázově splatit až 25 % z hypotečního úvěru?
- a) Ano
 - b) Ne
 - c) Nevím
- 7) Je pravda, že banka nemá povinnost kontrolovat úvěruschopnost klienta?
- a) Ano, stačí, když klient sám potvrdí, že je schopen daný úvěr splácet
 - b) Ne, banka musí důkladně prověřit úvěruschopnost klienta. V případě, že tak neučiní, klient se může do tří let odvolat na neplatnost smlouvy.
- 8) Myslíte si, že hypoteční úvěr spadá pod spotřebitelský úvěr?
- a) Ano
 - b) Ne
 - c) Nevím
- 9) Co byste udělali jako první krok při přemýšlení o sjednání hypotečního úvěru?
- a) Najít si banku s nejvýhodnější úrokovou sazbou
 - b) Zajistit si co největší počáteční kapitál
 - c) Sestavit si tabulku našich výdajů a příjmů. Poté se rozhodnout, zda hypotéku zvládneme splácet.
- 10) Kdybyste si sjednávali hypoteční úvěr, co by pro Vás byl ten nejdůležitější ukazatel výhodnosti?
- a) Úroková sazba
 - b) Doba fixace
 - c) Roční procentuální sazba nákladů (RPSN)

11) Co znamená pojem fixace?

- a) Po celou dobu hypotečního úvěru máme stejnou úrokovou sazbu, proto platíme každý měsíc stejně vysoké splátky
- b) Každý rok se nám mění výše úrokové sazby, proto máme každý rok jinou výši měsíčních splátek
- c) Po určitou stanovenou dobu (např. 5 let, ale až 30 let) máme u banky zajištěnou stejnou výši úrokové sazby, tudíž každý měsíc platíme stejnou výši splátek

12) Jakou fixaci byste označili za nejvýhodnější?

- a) na 1 rok
- b) na 3-5 let
- c) na 10 let
- d) na 30 let
- e) na celou dobu hypotečního úvěru
- f) žádnou

13) Co znamená pojem anuitní hypotéka?

- a) Každý měsíc platíme jinou výši splátek
- b) Každý měsíc platíme stejnou výši splátek
- c) První měsíce platíme vyšší splátky a poté splátky menší

14) Co myslíte, že pojem RPSN (Roční procentní sazba nákladů) znamená?

- a) Vyjadřuje veškeré náklady na spotřebitelský úvěr (které vznikají spotřebiteli) jako roční procentní podíl z celkové částky spotřebitelského úvěru.
- b) Odměnu za zapůjčení peněz z pohledu banky. Z pohledu klienta je to poplatek za zapůjčení peněz.
- c) Administrativní poplatky za sjednání hypotečního úvěru

15) Zástavní právo u hypotečního úvěr – k čemu slouží?

- a) Banka dostane do vlastnictví za zapůjčení peněz nějakou naši vlastněnou nemovitost, která jí už zůstane napořád ve vlastnictví
- b) Banka za poskytnutí hypotečního úvěru dostane od klienta sumu peněz, kterou mu po skončení splácení vrátí. Suma peněz slouží jako zástava.
- c) Banka si jím zaručí splácení hypotečního úvěru. Při řádném splácení hypotečního úvěru zástavní právo k nemovitosti bance skončí. V případě, že dlužník nebude splácet úvěr, případně nemovitost bance.

- 16) Jak se pojí s hypotečním úvěrem pojem LTV (loan – to – value) –?
- a) Podíl půjčované částky k celkové ceně nemovitosti. Vyjadřuje množství peněz, které si půjčíme a které zaplatíme ze svého.
 - b) Ukazatel sumy peněz, kterou nám může maximálně banka půjčit
 - c) Tento pojem s hypotečním úvěrem vůbec nesouvisí.
- 17) Může dlužník svůj hypoteční úvěr refinancovat?
- a) Ano, po skončení fixačního období může přejít k jiné bance.
 - b) Ano, kdykoliv. I v průběhu trvání fixace.
 - c) Ne, nemůže. Musí být pořád u stejné banky.
- 18) Můžou banky poskytovat 100% hypoteční úvěry?
- a) Ano
 - b) Ne
 - c) Nevím
- 19) Kdo všechno může poskytovat hypoteční úvěr?
- a) Kdokoliv, kdo má živnostenský list
 - b) Kdokoliv, kdo zaplatí minimální počáteční poplatek
 - c) Pouze osoby, které mají oprávnění od České národní banky
- 20) Kdo provádí kontrolu nad hypotečním trhem?
- a) Česká obchodní inspekce (ČOI)
 - b) Česká národní banka (ČNB)
 - c) ČOI i ČNB