

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta



Diplomová práce

Úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby

Kateřina Štefanová

© 2013 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra obchodu a financí

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Štefanová Kateřina

Podnikání a administrativa - k.s. Hradec Králové

Název práce

Úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby

Anglický název

Banking credits for natural persons

Cíle práce

Cílem rešeršní části diplomové práce je charakterizovat bankovní úvěrové produkty pro fyzické osoby a proces jejich poskytování.

Hlavním cílem práce je identifikovat kritická místa jednotlivých produktů včetně kritických míst procesu jejich poskytování. a na základě těchto zjištění formulovat doporučení pro klienta.

Metodika

Pro zpracování rešeršní části práce bude použita metoda deskripce založená na syntéze informací získaných z odborných literárních zdrojů charakterizujících oblast poskytování bankovních úvěrů fyzickým osobám.

Pro identifikaci kritických míst jednotlivých produktů a samotného úvěrového procesu budou využity zejména metody analýzy, a konzultace s úvěrovými pracovníky. Metoda dedukce pak bude využita při formulaci doporučení pro klienty.

Harmonogram zpracování

Zpracování cílů a metodiky diplomové práce: 1/2012 - 4/2012

Syntéza výchozí znalostní báze: 5/2012 - 9/2012

Analýza úvěrových produktů a úvěrového procesu a konzultace s úvěrovými pracovníky: 10/2012 - 12/2012

Formulace doporučení pro klienty: 1/2013 - 2/2013

Diskuse a závěry: 3/2013

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

Banka, bankovní úvěr, povolené přečerpání účtu, kreditní karta, spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr, splátkový úvěr, úrok, RPSN

Doporučené zdroje informací

Dvořák, P.: Bankovníctví pro banky a klienty. Linde, ISBN 80-72012-515-X

Kroh, M.: Jak si vzít úvěr. ISBN 80-7169-617-X

Pavelka, F.: Jak správně na hypotéky. ISBN 80-901486-5-4

Sekera, B.: Řízení bankovních rizik. Profess, ISBN 80-85235-56-0

Vnitřní předpisy banky ČSOB,a.s.

Vedoucí práce

Ulrich Milan, Ing.

Termín odevzdání

březen 2013



Ing. Helena Čermáková, Ph.D.

Vedoucí katedry



V Praze dne 18.10.2012



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.

Děkan fakulty

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 27.3.2013

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Milanu Ulrichovi, vedoucímu diplomové práce, za pomoc a podporu, kterou mi v průběhu psaní této diplomové práce poskytl.

Úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby

Banking credits for natural people

Souhrn

Tato diplomová práce je zaměřena na proces poskytování a charakteristiku jednotlivých úvěrových bankovních produktů pro fyzické osoby (povolené přečerpání účtu, kreditní karta, spotřebitelský úvěr a hypoteční úvěr). Pozornost je věnována jak teorii, tak uvedení kritických míst u jednotlivých úvěrových produktů a jejich řešení. Na modelových příkladech jsou naznačeny postupy zpracování jednotlivých úvěrových produktů.

Cílem rešeršní části práce je charakterizovat úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby a proces jejich poskytování. Hlavním cílem práce je identifikovat kritická místa jednotlivých produktů včetně kritických míst procesu jejich poskytování a na základě těchto zjištění definovat doporučení pro klienta.

Summary

This thesis is focused on the granting process and the characteristics of individual credit banking products for natural people (authorized overdraft, credit card, loan and mortgage loan). Attention is paid to both the theory and introduction of critical points in the various fields and their solutions. The selected model examples indicate the procedures for processing various loan products.

The aim is to characterize the credit banking products for individuals and the process of granting. The main aim is to identify the critical points of the individual products, including the critical points of the granting process and the basis of these findings formulate recommendations for the client.

Klíčová slova: banka, úvěr, úvěrový produkt, povolené přečerpání účtu, kreditní karta, spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr, úrok, roční procentní sazba nákladů (RPSN).

Keywords: bank, credit, credit product, authorised overdraft on current account, credit card, personal loan, mortgage, interest, annual percentage rate of charge (APR).

OBSAH

OBSAH	7
1 ÚVOD.....	10
2 CÍL PRÁCE A METODIKA	11
3 PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY.....	12
3. 1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH PRODUKTŮ	12
3. 2 OPRAVNĚNÍ K POSKYTOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ	14
3. 3 POVOLENÉ PŘEČERPÁNÍ ÚČTU	14
Kriteria pro poskytnutí povoleného přečerpání účtu	15
Úvěrový limit.....	15
Splatnost úvěrového limitu	16
Poplatky	16
Úroková sazba.....	17
Zajištění povoleného přečerpání	17
Výpověď povoleného přečerpání.....	18
Výhody povoleného přečerpání:	18
Nevýhody povoleného přečerpání:	18
3. 4 KREDITNÍ KARTA.....	19
Kriteria pro poskytnutí kreditní karty	19
Úvěrový limit.....	19
Čerpání úvěru.....	19
Splatnost úvěrového limitu	20
Poplatky	21
Úroková sazba.....	21
Zajištění úvěru	22
Ukončení smluvního vztahu	22
Výhody kreditní karty	22
Nevýhody kreditní karty	22
3. 5 SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR	23
Základní kritéria pro poskytnutí	23
Účel úvěru.....	23

Úvěrový limit a čerpání	25
Splácení úvěru.....	25
Poplatky	26
Úroková sazba.....	27
Zajištění úvěru	27
3. 6 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	28
Vybrané druhy hypotečních úvěrů.....	29
Vymezení účelu úvěru	31
Objekt úvěru	32
Zajištění úvěru	33
Oceňování nemovitostí	34
Čerpání úvěru.....	35
Splácení úvěru.....	38
Pojištění úvěru	38
Poplatky	39
Výhody hypotečního úvěru:.....	41
Nevýhody hypotečního úvěru:.....	41
3. 7 PROCES VYŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ.....	41
4 IDENTIFIKACE KRITICKÝCH MÍST ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ PRO	
FYZICKÉ OSOBY A ÚVĚROVÉHO PROCESU	46
4. 1 KRITICKÁ MÍSTA POVOLENÉHO PŘEČERPÁNÍ ÚČTU A JEJICH ŘEŠENÍ	46
4. 2 KRITICKÁ MÍSTA KREDITNÍ KARTY A JEJICH ŘEŠENÍ.....	50
4. 3 KRITICKÁ MÍSTA SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU A JEJICH ŘEŠENÍ	52
4. 4 KRITICKÁ MÍSTA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A JEJICH ŘEŠENÍ	57
ÚČEL ÚVĚRU	58
OBJEKT ÚVĚRU	58
ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	59
ČERPÁNÍ ÚVĚRU.....	61
POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI.....	62
POPLATKY.....	63
ÚROKOVÁ SAZBA	64
4. 5 KRITICKÁ MÍSTA SPOJENÁ S HODNOCENÍM FINANČNÍ SITUACE	70

PŘÍJMY:	71
VÝDAJE	72
REGISTR ÚVĚRŮ	74
5 DOPORUČENÍ	76
5. 1 DOPORUČENÍ - POVOLENÉ PŘEČEPŘÁNÍ ÚČTU	76
5. 2 DOPORUČENÍ – KREDITNÍ KARTA	76
5. 3 DOPORUČENÍ – SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR.....	77
5. 4 DOPORUČENÍ – HYPOTEČNÍ ÚVĚR	77
5. 5 DOPORUČENÍ – PROCES VYŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ.....	80
6 ZÁVĚR	81
7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	82
8 PŘÍLOHA.....	85

1 ÚVOD

Poskytování úvěrových produktů je součástí nejdůležitějších obchodů komerčních bank. Úvěrové produkty jsou zároveň hojně využívány českými domácnostmi. V posledních letech jejich zadluženost velmi narůstá. Fyzické osoby mohou vybírat z nepřeberné nabídky úvěrových produktů různých bankovních i nebankovních institucí, aby získali pro své záměry dostatečné množství finančních prostředků. Jednotlivé úvěrové produkty se od sebe odlišují řadou charakteristik.

Téma úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby bylo zvoleno nejen díky současnému hojnému využívání těchto produktů, ale také vzhledem ke kritickým místům a úskalím, které s sebou přinášejí. Právě na daná kritická místa se práce zaměřuje a nabízí i jejich možná řešení.

Práce je zaměřena na úvěrové bankovní produkty poskytované fyzickým osobám, jejich charakteristiku a postupy zpracování. Jedná se o postupy, které probíhají ve většině bank podobně. Ke zpracování diplomové práce je zvolena analýza postupu ČSOB, a.s. a částečně i Komerční banky, a. s.

Práce je rozdělena do tří hlavních částí. První část je zaměřena na vymezení pojmů a charakteristiku jednotlivých úvěrových produktů, která zahrnuje jednotlivá specifika, např. úvěrové limity, podmínky čerpání, splácení úvěru apod. Dále obsahuje i postup úvěrového procesu vyřízení a zpracování. Druhá část práce je věnována vytyčení jednotlivých kritických míst daných produktů, která jsou spojena buď přímo s konkrétním úvěrovým produktem, nebo s úvěrovým procesem vyřizování úvěru. Tato kritická místa jsou popsána včetně jejich řešení. U některých úvěrových produktů jsou zpracovány i konkrétní úvěrové případy z praxe u vybraných bank.

Třetí, závěrečná část práce je věnována krátkému shrnutí a doporučení k jednotlivým úvěrovým produktům včetně procesu vyřízení a zpracování úvěru.

Tato práce by tedy měla být pomůckou pro žadatele o úvěr a návodem pro praktické vyřízení konkrétního úvěrového produktu od počátku až do konce. Náplní práce tedy není srovnání ani analýza mezi jednotlivými nabídkami úvěrů pro fyzické osoby, protože takové srovnání po uplynutí určitého časového úseku pozbývá na aktuálnosti.

2 CÍL PRÁCE A METODIKA

Cílem rešeršní části práce je charakterizovat úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby a proces jejich poskytování. Hlavním cílem práce je identifikovat kritická místa jednotlivých produktů včetně kritických míst procesu jejich poskytování. Na základě těchto zjištění jsou definována doporučení pro klienta.

V rešeršní části práce je využita metoda deskripce založená na syntéze informací získaných z odborných literárních zdrojů charakterizujících oblast poskytování bankovních úvěrů fyzickým osobám.

V praktické části, tedy při identifikaci kritických míst jednotlivých úvěrových produktů pro fyzické osoby a samotného úvěrového procesu, je využita zejména metoda analýzy a konzultace s úvěrovými pracovníky na pobočkách ČSOB, a. s. a Komerční banky, a. s. Jednotlivá kritická místa vycházejí z praktických zkušeností úvěrových pracovníků. Pro zpracování příkladů je použit software ČSOB, a. s.

Metoda dedukce byla využita v závěrečném doporučení pro klienta.

3 PŘEHLED ŘEŠENÉ PROBLEMATIKY

Mezi úvěrové bankovní produkty pro fyzické osoby lze řadit zejména povolené přečerpání účtu neboli kontokorent, kreditní kartu, spotřebitelský úvěr a hypoteční úvěr.

Podstatou úvěru je půjčení finančních prostředků za úplatu, kterou představuje určité procento ročního zhodnocení - úrok. Úrok tedy představuje cenu peněz. Dlužník musí splatit nejenom půjčenou částku – jistinu, ale také zaplatit stanovený úrok. Úrokovou sazbu stanovují komerční banky s přihlédnutím k tzv. diskontní sazbě, kterou vyhláší centrální banka, popřípadě na základě sazeb mezibankovního trhu (např. PRIBOR¹). [1]

3.1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH PRODUKTŮ

Povolené přečerpání účtu je chápáno jako krátkodobý neúčelový úvěr poskytovaný fyzickým osobám k soukromým tedy nepodnikatelským účelům na překlenutí dočasného nesouladu mezi jejich příjmy a výdaji. Je poskytováno ve formě povoleného debetu – tzv. úvěrového limitu, na běžném účtu klienta.

Kontokorent je krátkodobým úvěrem, který umožňuje majiteli běžného účtu čerpání peněžních prostředků do výše úvěrového rámce, tzn. povolené přečerpání prostředků na běžném účtu do minusu. [16]

Kreditní karta je krátkodobý neúčelový úvěr revolvingového typu poskytovaný fyzickým osobám k soukromým účelům, určen především k platbám za zboží či služby v obchodních místech, včetně internetu, k výběru hotovosti v síti bankomatů nebo ve vybraných obchodech (Cash Back) nebo na přepážkách bank (Cash Advance) – pokud jsou touto službou vybaveni, a to v tuzemsku i v zahraničí.

Při platbě kreditní kartou čerpá klient úvěr (kredit), který je úročen úrokovou sazbou. Použitím kreditní karty je tedy čerpána půjčka, kterou později držitel karty splácí. Lze s ní vybírat hotovost z bankomatů, platit za zboží a služby u obchodníků a vybírat hotovost prostřednictvím služby Cash Advance na přepážkách výplatních míst (banky, směnárny).

¹ PRIBOR – Prague InterBank Offered Rate, neboli Pražská mezibankovní nabídková sazba, za kterou si banky poskytují úvěry na mezibankovním trhu.

Spotřebitelský úvěr je charakterizován jako úvěr, který je poskytován fyzickým osobám ve smyslu zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech. Slouží k financování soukromých potřeb fyzických osob.

„Spotřebitelské úvěry jsou půjčky určené fyzickým osobám od 18ti let na nepodnikatelské účely. Tímto způsobem si lze půjčit i menší částky, a to především za účelem nákupu spotřebního zboží (odtud spotřebitelský úvěr) nebo k zaplacení služeb.“ [18]

„*Hypoteční úvěr* v širším slova smyslu je chápán jako úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr v užším slova smyslu je chápán jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti.“ [3, s. 155]

Základní předpis vymezující oblast poskytování hypotečních úvěrů je především zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Ze znění §28 tohoto zákona odstavec (3) vyplývají následující podmínky hypotečního úvěrování: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavené, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ V odstavci (4) výše jmenovaného zákona se udává, že nemovitost se musí nacházet na území členského státu.

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Dle zákona 190/2004 Sb. §28 odstavec (1) jsou hypoteční zástavní listy definovány jako dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Podle odstavce (2) může hypoteční zástavní listy vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice.

3. 2 OPRÁVNĚNÍ K POSKYTOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

Smlouva o úvěru je upravena obchodním zákoníkem, ze kterého vyplývá, že poskytovatelem úvěru může být kdokoli (zákon hovoří o „věřiteli“). Pokud ovšem daná osoba poskytování úvěru nabízí a provádí soustavně, pak se jedná o podnikání, ke kterému je nutné podnikatelské oprávnění, což je možné ověřit v obchodním rejstříku, případně v živnostenském rejstříku. Komerční banky mají vybudovanou celou síť poboček, jejímž prostřednictvím nabízejí rozsáhlou škálu služeb a mezi ně s úplnou samozřejmostí patří poskytování úvěrových produktů pro fyzické, potažmo právnické osoby.

U hypotečních úvěrů je to jinak. „Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle §1 odstavec (1) zákona o bankách č. 21/1992Sb. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností a podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle §1 odstavec (1) výše jmenovaného zákona. To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.“ [19]

V současné době poskytují hypoteční úvěry následující banky:

- Citibank Europe plc.
- Česká spořitelna
- Česká pojišťovna
- Československá obchodní banka
- Ge Money Bank
- ING Bank
- mBank
- Komerční banka
- LBBW Bank CZ
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- Volksbank CZ
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka.

[19]

3. 3 POVOLENÉ PŘEČERPÁNÍ ÚČTU

Tento typ krátkodobého úvěru je nazýván povoleným přečerpáním účtu, povoleným debetem či kontokorentem. Pod všemi názvy je však skryta stejná charakteristika produktu, kterou se rozumí jistá finanční rezerva ve výši úvěrového limitu stanoveného bankou sloužící k překlenutí krátkodobé finanční potřeby.

Povolené přečerpání účtu funguje na základě revolvingu. Když je na běžný účet přijata platba, zpravidla to bývá výplata, dojde v případě předchozího čerpání úvěrového rámce ke splacení tohoto dluhu a úvěr je připraven k opakovanému čerpání. Splácení úvěru tedy probíhá formou přijatých plateb či vkladů na běžný účet.

Kriteria pro poskytnutí povoleného přečerpání účtu

Povolené přečerpání je určeno pro osoby starší 18 let. Maximální věk žadatelů při poskytování je určen pravidly banky (např. u ČSOB je to hranice 66 let). Žadatel musí být způsobilý k právním úkonům, musí být občanem České republiky, Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Lichtenštejnsko, Island).

Žadatel musí mít nejpozději v den podpisu smlouvy o poskytnutí úvěru otevřen běžný účet. Příjem žadatele by měl být pravidelný, pocházející z České republiky.

U studentských přečerpání je vyžadováno potvrzení o řádném denním studiu vysoké školy nebo vyšší odborné školy na území České republiky a věk zpravidla do 26 let.

Úvěrový limit

Minimální úvěrový limit banky zpravidla stanovují ve výši 5000 Kč. Maximální výše je určena na základě vyhodnocení žádosti žadatele o úvěr. Limit je stanoven např. jako dvojnásobek nebo trojnásobek měsíčního čistého příjmu, který je žadateli posílán na běžný účet. V průběhu trvání úvěrového vztahu může klient požádat o zvýšení či snížení úvěrového limitu. Zvýšení limitu je podmíněno novým posouzením žádosti o úvěr a v případě schválení i podpisem oznámení o provedené změně, nebo dodatku ke smlouvě.

Při snížení limitu nemusí být klient posuzován z hlediska příjmů, toto snížení pouze potvrdí svým podpisem na oznámení o změně či dodatku ke smlouvě.

V současné době je povolené přečerpání účtu standardní službou, která je nabízena v rámci tzv. balíčků tj. soubor služeb k běžnému účtu za jeden měsíční poplatek. Další možností, jak banka nabízí povolené přečerpání účtu je prostřednictvím předschválených limitů, které se stanoví dle historie běžného účtu klienta. Tyto limity jsou klientům oznamovány prostřednictvím výpisů z účtu, bankomatů, internetového bankovníctví nebo přímo na

pobočce banky. V případě takového limitu bývá klientovi již dopředu známa jeho výše. Pokud nemá záznam v registru úvěrů, je mu tento limit zpravidla poskytnut v plné výši.

Splatnost úvěrového limitu

Povolené přečerpání se poskytuje na dobu určitou nebo neurčitou. Liší se splatností úvěrového limitu.

Povolené přečerpání na dobu neurčitou – je poskytováno ve většině případů. Úvěrový účet je zakládán bez data konečné splatnosti s možností jeho výpovědi a právem banky omezit nebo zastavit čerpání a sesplatnit úvěr v případě neplnění obchodních podmínek. Mezi tyto podmínky patří zejména měsíční obrat v určité výši (např. 25% nebo 50% úvěrového limitu). Další podmínkou je stanovení doby, kdy má být úvěr splacen (např. nejméně jedenkrát v období šesti měsíců, kdy lhůta začíná běžet od prvního čerpání, nebo je lhůta stanovena na jeden rok od prvního čerpání apod.).

Povolené přečerpání na dobu určitou – je zpravidla poskytováno na období jednoho roku s možností automatické obnovy na další roční období. Splatnost tohoto úvěru bývá k poslednímu dni posledního celého měsíce předcházejícího datu uplynutí jednoho roku od uzavření smlouvy.

V průběhu trvání úvěrového vztahu banka monitoruje plnění podmínek stanovených pro povolené přečerpání. V případě jejich dlouhodobého neplnění banka upozorní klienta, případně ho vyzve k plnění. Pokud i přes zaslání výzvy klient podmínky neplní, může peněžní ústav přistoupit k sesplatnění úvěru – snížení úvěrového limitu. Výzvy jsou zpoplatněny dle sazebníku banky.

Poplatky

Výše poplatků se řídí sazebníkem banky platného v den podpisu smlouvy, který je k dispozici na všech pobočkách bank nebo na internetových stránkách. Výše poplatku může být ovlivněna aktuálními nabídkami bank pro stanovené období, kdy může dojít buď ke snížení původně stanovené výše poplatku, nebo k jeho celkovému odpuštění. Poplatky jsou účtovány automaticky k tíži běžného účtu klienta.

Mezi poplatky se řadí: poplatek za správu a vedení úvěrového účtu, poplatek za vyřízení úvěru, poplatek za změnu smluvní dokumentace na žádost klienta, smluvní pokutu za překročení úvěrového limitu, poplatky za upomínky, poplatek za zrušení úvěrového účtu, případně další.

Úroková sazba

Úroková sazba a sazba úroku z prodlení jsou smluvně sjednávány v souladu s oznámením banky o stanovených úrokových podmínkách vkladů a úvěrů ve výši v tomto oznámení uvedené ke dni otevření úvěrového účtu a ve smlouvě o úvěru je označena číslovkou, která je shodná s ročním úrokovým zhodnocením v procentech, a zkratkou p. a. (z latiny per annum neboli ročně).

Úročení vychází z vyhlášené úrokové sazby sjednané při uzavření smluvního vztahu s klientem. V průběhu trvání tohoto vztahu je možné písemně oznámit novou úrokovou sazbu. Pokud by majitel účtu s novou úrokovou sazbou nesouhlasil, musí písemně bance nahlásit tuto skutečnost. Poté je zpravidla účtován do doby splatnosti úrok původní. Písemný nesouhlas majitele účtu je pokládán za výpověď smlouvy o povoleném přečerpání a klient je povinen vyrovnat úvěr. Úrokové sazby se pohybují mezi 9 % až 22 % p. a. [20]

Sazba úroku z prodlení – jedná se o sazbu, která se klientovi účtuje nad rámec sjednané úrokové sazby v případě, kdy je klient se splácením částek v prodlení.

Debetní úroková sazba – se účtuje v případě, kdy na účtu povoleného přečerpání dojde k překročení úvěrového limitu, které se projeví jako debet na běžném účtu.

Zajištění povoleného přečerpání

Zajištění je požadováno pouze u specifických případů např. z rozhodnutí schvalovatele, nebo pokud je žádán limit vyšší, než je povolený maximální nezajištěný limit bankou. Zajištění se požaduje formou depozita, které je po celou dobu trvání úvěrového vztahu uloženo u stejné banky a je k němu uzavřena smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávce klienta za banku (formou blokace peněžních prostředků). Výše úroků z vkladu se blokací nemění a může být klientovi poukazován na jeho běžný účet. V praxi se však toto jištění příliš nevyužívá.

Výpověď povoleného přečerpání

Smluvní vztah může být ukončen ze strany klienta i ze strany banky. Pravidla jsou dána obchodními podmínkami, které jsou součástí příslušné smlouvy o úvěru. Pro klienta platí, že výpověď podává písemně a nemusí uvádět důvod své výpovědi. Ke dni doručení výpovědi by měl být úvěrový limit vyrovnán a uhrazeny příslušné poplatky.

Výhody povoleného přečerpání:

- Peníze kdykoliv v záloze na nečekané výdaje.
- Úhrada bankovních převodů nebo jiných transakcí bez obav z neuhrazení vyplývající z nedostatku vlastních finančních prostředků na běžném účtu.
- Úvěr je automaticky splácen příchozími platbami nebo vklady na běžný účet.
- Získání úvěru bez prokazování účelu a bez zajištění.
- Úroky se platí pouze z vyčerpané částky a pouze v období, kdy je úvěr čerpán.
- Úvěr je sjednáván na dobu neurčitou.

Nevýhody povoleného přečerpání:

- Slouží pouze ke krátkodobému překlenutí finanční situace.
- Banka stanovuje úvěrový rámec, který nelze překročit. Nelze tedy počítat s tímto produktem v případě potřeby velké sumy peněz.
- Relativně nákladnější oproti jiným úvěrovým produktům.
- Pro poskytnutí je nutné mít u dané banky otevřený běžný účet. Některé banky vyžadují i minimální dobu vedení běžného účtu pro zřízení této služby (zpravidla 3 měsíce).
- Riziko spočívá v nezaplacení úvěru v dohodnutém období s bankou. Následuje vysoké penále a klient se může dostat do dluhové pasti.
- Snížení bonity klienta (povolené přečerpání se započítává do limitů úvěrů při posuzování bonity žadatele o jakýkoli úvěr).

3. 4 KREDITNÍ KARTA

Kreditní karta neboli úvěrová karta představuje další možnost krátkodobého financování. Je určena zejména k platbám za zboží a služby v obchodních místech, k výběru hotovosti prostřednictvím bankomatů či služby Cash Advance, k placení přes internet. Klient může platit kreditní kartou i v době, kdy nemá na svém běžném účtu žádné finanční prostředky. Kreditní kartou je čerpána půjčka revolvingového typu, která se musí do určitého data splatit. Tento úvěr je jako každý jiný úročen, i když se klient úročení může vyhnout prostřednictvím tzv. bezúročného období.

Kritéria pro poskytnutí kreditní karty

Kritéria pro poskytnutí jsou obdobná jako u povoleného přečerpání. Věk žadatele musí být min. 18 let, maximální hranice věku je určena bankou. Žadatel je občanem ČR, EU nebo zemí Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Lichtenštejnsko, Island), mající pravidelný příjem pocházející z ČR nebo z podnikání v ČR.

Žadatel o kreditní kartu nemusí mít vedený běžný účet u téže banky, která mu ji poskytuje. Splácet úvěr je tedy umožněno z jakéhokoliv běžného účtu pro fyzické osoby vedeného v českých korunách.

Úvěrový limit

Úvěrový limit lze charakterizovat jako maximální částku, kterou má majitel kreditní karty k dispozici na sjednané opakující se období čerpání. To znamená, že může být čerpáno až do jeho stanovené výše, resp. do výše volných úvěrových prostředků. Výše úvěrového limitu stanovuje banka na základě posouzení žádosti žadatele. Banky poskytují min. limity od 5 000 Kč. Klient může požádat kdykoli v průběhu trvání úvěrového vztahu o změnu výše limitu – snížení i zvýšení. Při zvýšení musí být opět prověřena finanční situace klienta prostřednictvím žádosti o navýšení limitu a opětovné doložení podkladů, zejména příjmů.

Čerpání úvěru

Úvěr může být čerpán:

- Prostřednictvím kreditní karty - u obchodníka včetně služby Cash Back², v bankomatu, platbami kartou přes internet, na přepážce banky – služba Cash Advance³. Místa, kde lze kartu použít, jsou vyznačena logem příslušné karetní asociace, která se shoduje s logem uvedeným na kreditní kartě.
- Bezhotovostním převodem na účet. Tato služba je zpravidla zpřístupněna pouze klientům využívající běžný účet u stejné banky.

Způsoby čerpání mohou být využity pouze do výše disponibilních prostředků na úvěrovém účtu.

Splatnost úvěrového limitu

Úvěrový vztah se sjednává na dobu neurčitou a trvá v případě, že klient řádně plní své povinnosti vyplývající ze smlouvy. O výši splátek je informován výpisem z úvěrového účtu za předcházející měsíční období, který je vystaven dostatečně v předstihu před dnem splatnosti, který si může klient určit. Záleží na klientovi, zda uhradí vyčerpanou částku v celé výši, avšak vždy musí uhradit její minimální povinnou část, která je stanovena ve smlouvě i ve výpisu z účtu. Minimální povinné platby se u jednotlivých bank pohybují od 5 % a výše z čerpané částky. V případě neuhrazení povinné minimální splátky do data splatnosti může banka zamezit čerpání úvěru, tzn., že nebude docházet k autorizaci při použití karty. Zamezení čerpání trvá až do okamžiku, kdy je dlužná částka uhrazena.

V případě, že klient uhradí celou čerpanou částku uvedenou ve výpisu za daný měsíc do dne její splatnosti, banka nejenom že neúčtuje úrok z vyčerpané částky, ale také nabídne klientovi další bezúročné období na další měsíc. Bezúročným obdobím se rozumí doba od zaúčtování transakce kartou do určitého dne v následujícím měsíci, kdy je možné uhradit čerpané prostředky bez vyúčtování úroku. Toto období se pohybuje zpravidla od 45 – 55 dnů. Pokud je uhrazena pouze část čerpané částky, klientovi je naúčtován úrok (zpravidla z celé čerpané částky nikoli pouze z té dlužné). Pokud dojde k překročení úvěrového limitu, je povinnost uhradit převýšenou částku do nejbližšího data splatnosti.

² Cash Back – možnost výběru hotovosti pomocí platební karty na pokladně u obchodníka po splnění daných podmínek. Služba, která nahrazuje výběr z bankomatu.

³ Cash Advance – možnost výběru hotovosti pomocí platební karty u přepážky v bance nebo ve směnárně.

Splácení může být uskutečněno formou bezhotovostního příkazu k úhradě přímo na úvěrový účet, nebo vkladem hotovosti na úvěrový účet, nebo inkasem. Některé banky umožňují inkaso celé dlužné částky nebo pouze minimální výši povinné splátky. Jiné banky neumožňují inkaso vůbec. Důvodem je, že kreditní karta má bance přinášet nejenom poplatky, které z ní vyplývají, ale také úroky, protože se jedná o úvěrový produkt.

Poplatky

Mezi standardní poplatky lze zahrnout poplatek za vydání kreditní karty, za obnovu kreditní karty, poplatek za vedení a správu úvěrového účtu, výběry z bankomatů v tuzemsku a v zahraničí, výběry na přepážce bank v tuzemsku i v zahraničí, poplatek za automatické inkaso, poplatky spojené s přídatnými službami (např. cestovní pojištění, odpovědnost za škodu a jiné pojištění sjednané ke kartě), poplatky za upomínky.

Úroková sazba

U kreditní karty se rozlišují následující druhy úrokových sazeb:

- Sjednaná úroková sazba – kterou je úročen vyčerpaný a nesplacený úvěr. Tato sazba byla sjednána v úvěrové smlouvě při uzavření úvěrového vztahu. Banka je oprávněna tuto sazbu měnit a oznámit to předem klientovi formou písemného oznámení nebo ve výpise z účtu v dostatečném předstihu. V případě neakceptování nové sazby klientem je třeba úvěr vyrovnat a zrušit kreditní kartu.
- Debetní úroková sazba – sazba je opět sjednána ve smlouvě o úvěru. Tato sazba je bankou používána při překročení úvěrového limitu a úročí se jí částka převyšující tento limit.
- Úroky z prodlení – jedná se o částky, se kterými je klient v prodlení.

Úroky a debetní úroky jsou účtovány v případě nedodržení podmínek pro bezúročné období. Účtují se na vrub úvěrového účtu klienta a stávají se součástí vyčerpaného úvěru neboli jistiny. Výše úrokové sazby se pohybuje od 15 – 25 % p. a. [30]

V rámci marketingových akcí může banka přistoupit ke zvýhodněné nebo dokonce nulové úrokové sazbě určité vybrané skupině nebo všem nově žádajícím klientům. Tato nabídka má vždy omezenou časovou působnost.

Zajištění úvěru

U kreditních karet ve většině případů není požadováno zajištění. Výjimky tvoří případy žádostí o vysoké úvěrové limity přesahující standardní limity stanovené bankou nebo přímo stanovené podmínky zajištění od schvalovatelů. Mezi vhodné prostředky zajištění patří např. zajištění depozitem.

Ukončení smluvního vztahu

Odstoupení od smlouvy – do 14 dnů od data uzavření smlouvy bez udání důvodu ze strany klienta. Odstoupení musí být uskutečněno písemnou formou a majitel úvěrového účtu je povinen vrátit všechny kreditní karty vydané k tomuto účtu. Jistina včetně úroku musí být samozřejmě vyrovnána.

Výpověď smlouvy – oprávnění mají obě smluvní strany, banka i klient a to vždy písemnou smlouvou a bez udání důvodu. U výpovědi plyne výpovědní lhůta a její poslední den je den splatnosti úvěru. Ze strany banky je většinou výpověď smlouvy doručována klientům, kteří nečerpají úvěr.

Výhody kreditní karty

- Způsob platby je jednoduchý a bezpečný.
- Lze ji využívat i jako bezplatný úvěr (využití bezúročného období).
- Možnosti využití přídatných služeb ke kartě (např. cestovní pojištění, pojištění ztráty a krádeže karty, pojištění schopnosti splácet, apod.).
- Neustálá finanční rezerva pro nenadálé situace.
- Možnost placení přes internet nebo v zahraničí.
- V zahraničí šetří peníze ve formě ušetřených poplatků za směnu zahraniční měny.
- Získání různých druhů bonusů (slevové akce u obchodníků, příspěvky na penzijní připojištění a životní pojištění, prodloužená záruční doba na zboží apod.).

Nevýhody kreditní karty

- V případě nesplacení úvěrové částky v rámci bezúročného období se jedná o velice drahou formu úvěru danou vysokým úrokem.

- Bezúročné období se nemusí vztahovat na výběry z bankomatů (s tím souvisí i zpravidla vysoké poplatky za výběr z bankomatů u kreditních karet).
- Vysoké požadavky pro získání kreditní karty.
- Limit na kreditní karty může být měsíční.
- Poplatek za vydání karty.
- Snížení bonity klienta (karta se započítává do limitů úvěrů při posuzování bonity žadatele o jakýkoli úvěr).

3. 5 SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR

Spotřebitelský úvěr je úvěrem poskytovaným v českých korunách fyzickým osobám ve smyslu zákona č. 145/2010 Sb. o spotřebitelských úvěrech. Slouží k financování soukromých potřeb klientů – fyzických osob.

V současné době jsou spotřebitelské úvěry či půjčky dosti oblíbeným produktem, protože jejich prostřednictvím může klient získat peníze prakticky na cokoli s výjimkou nezákonných a spekulativních účelů. Záleží na posouzení pracovníků banky a jejich osobních názorech, které vycházejí z informací získaných při jednání s klientem, zda dojde k poskytnutí úvěru či jeho zamítnutí.

Základní kritéria pro poskytnutí

Klient musí být starší 18 let, včetně všech zúčastněných osob (spoludlužníci, ručitelé). V každé instituci existuje i maximální hranice dosaženého věku klienta v roce konečné splatnosti úvěru.

Klient dále musí být občanem ČR, EU nebo občan zemí Evropského hospodářského prostoru (Norsko, Lichtenštejnsko, Island), který má pravidelný příjem pocházející z ČR nebo příjem z podnikání v ČR. Ve většině případů se tato pravidla vztahují i na spoludlužníky a ručitele.

Pro poskytnutí spotřebitelského úvěru je nutné mít zřízen běžný účet u stejné banky a to nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru.

Účel úvěru

Rozlišují se dva typy úvěrů – účelové a neúčelové.

Účelové úvěry – jsou vázány na konkrétní účel, který je bance nutné doložit. Ve většině případů je tento úvěr levnější než bezúčelový úvěr, ale je s ním spojena daleko větší administrativa. Peníze jsou zpravidla čerpány přímo na účet dodavatele či poskytovatele. Nejčastější účely jsou spojeny s nemovitostmi např.:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (včetně privatizace bytového fondu obcí),
- předplacení nájmu u obecních bytů,
- převod družstevního podílu, koupě družstevního podílu do osobního vlastnictví, koupě členského podílu,
- rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti,
- výstavba domu, bytu,
- koupě stavebního pozemku, garáže,
- vybavení bytu,
- vypořádání majetkových poměrů na nemovitosti (dědictví, společné jmění manželů),
- apod.

Dalšími účely může být nákup nového nebo ojetého automobilu, vzdělávání apod.

Jednotlivé účely jde i kombinovat. V úvěrové smlouvě musí být účely přesně definovány včetně dokladů, které musí být k doložení účelovosti předloženy. Účelovost je kontrolována předložením dokladů do termínů uvedených ve smlouvě o úvěru. Pokud není tato podmínka splněna ve lhůtě stanovené smlouvou, banka postupuje dle úvěrové smlouvy a to zpravidla navýšením úrokové sazby a zároveň dojde i k navýšení standardních splátek, které se stanoví na základě nové úrokové sazby.

Mezi další účelové úvěry lze bezesporu zařadit i úvěry na tzv. *zelené bydlení*. Jedná se o účely jako např. zateplení domu, novostavba pasivního domu, výroba elektrické energie z obnovitelných zdrojů, studna na vlastním pozemku, využití obnovitelných energetických zdrojů pro vytápění a přípravu teplé vody, apod. Tyto úvěry byly odezvou na program Zelená úsporám, který je upraven směrnicí ministerstva životního prostředí č. 9/2009 a určuje pravidla pro poskytnutí dotací, které ne vždy stačí na dané účely.

Přehled dokladů k doložení účelovosti u spotřebitelských úvěrů je uveden v příloze č. 1.

Doklady se předkládají v originále, banka si vyhotovuje kopie. U faktur platí, že musí být daňovým dokladem – tzn., že zde musí být uvedeno DPH nebo označení, že poskytovatel není plátcem DPH. Záleží na konkrétní bance, zda bude akceptovat i zálohové faktury či nikoliv.

Neúčelové úvěry – lze je charakterizovat jako úvěry na cokoliv. Klient nemusí uvádět důvod a účel, na který úvěrové prostředky použije. Ze strany banky není účelovost kontrolována. Je však vhodné, aby klient sdělil pracovníkům banky, na co úvěr potřebuje (z hlediska zákonnosti použití prostředků), před čerpáním však není požadováno dokladování účelu. Do neúčelových úvěrů můžeme zahrnout financování dovolených, elektroniky, nábytku apod.

Úvěrový limit a čerpání

Banky stanovují pro poskytnutí úvěru minimální a maximální hranice jak u účelových, tak u neúčelových úvěrů. U účelových se dle podmínek jednotlivých bank pohybuje minimální vypůjčená částka okolo 10 000 Kč až 20 000 Kč, u neúčelových je to od 20 000 Kč do 100 000 Kč. Většina bank nemá maximální hranici stanovenou, ale je samozřejmé, že tato hranice se řídí bonitou klienta hodnocenou podle žádosti o úvěr.

Obecné podmínky pro čerpání spotřebitelského úvěru jsou následující:

- čerpání po podpisu smluvní dokumentace (úvěrová smlouva, obchodní podmínky, zajišťovací smlouvy apod.),
- po splnění všech smluvně dohodnutých podmínek čerpání (doložení účelu u účelových úvěrů, otevření běžného účtu u banky, přesměrování výplaty na účet apod.),
- jednorázové čerpání,
- čerpání bezhotovostním převodem na běžný účet klienta,
- čerpání v den stanoveným ve smlouvě o úvěru.

Splácení úvěru

Než klient začne splácet, musí být úvěrová částka plně vyčerpána. Splácení poté probíhá automaticky formou inkasa z běžného účtu klienta vedeného u banky, která úvěr poskytla. Splátky jsou měsíční a ve většině případů anuitní.

Anuitní splácení lze charakterizovat jako způsob, kdy měsíční splátka je stále ve stejné výši a současně zahrnuje splátku jistiny i úroku. Využívá se standardně. Jinou variantou je *lineární splácení*. Jedná se o způsob, kdy klient po celou dobu splácí stále stejnou výši jistiny a v čase se mění pouze výše splátky úroku. Celkově potom výše jistiny i úrok v čase klesá. Tento způsob splácení se u spotřebitelských úvěrů vyskytuje výjimečně a to pouze v individuálních případech.

U spotřebitelských úvěrů je podle jednotlivých typů určena i jejich minimální a maximální délka splatnosti, které se pohybují v rozmezí 6 měsíců – 10 let.

Klient má možnost výběru dne v měsíci, kdy bude úvěr splácet. Musí však být dodržena podmínka, že datum první splátky musí být v měsíci následujícím po měsíci, kdy byl úvěr v celkové výši načerpán. Příkladem může být čerpání úvěru 5. 3., kdy klient si za termín splácení vybere každého 16. v měsíci. První splátka bude tedy provedena 16. 4. Dalším doporučením pro klienta je, že výběr vhodného dne splácení v měsíci by se měl pohybovat cca 2 – 3 dny po jeho výplatním termínu. Z hlediska zúčtování na konci měsíce a výpisů se doporučuje vybírat den splátky mezi 1. až 28. dnem v měsíci.

Mimořádné splacení (předčasné splacení) je banka klientovi povinna umožnit ze zákona na základě jeho písemné žádosti. Splacení může být částečné tzv. mimořádná splátka nebo se může jednat o splacení celého zůstatku úvěru. Vždy je lepší tuto splátku bance nahlásit písemně a dostatečně dopředu. Zároveň je nutné mít na běžném účtu dostatečné množství finančních prostředků nejen k provedení plánované mimořádné splátky, ale také k zúčtování poplatku, který se řídí sazebníkem banky a také se odvíjí dle typu úvěru. Tento poplatek může v některých případech činit až 5 % z mimořádné splátky úvěru.

Poplatky

Poplatky vztahující se ke spotřebitelským úvěrům jsou uvedeny v Sazebníku poplatků každé banky, stejně jako poplatky ostatních produktů. Poplatky jsou smluvně dohodnuty již při podpisu smlouvy a po celou dobu trvání úvěrového vztahu se nemění. Banky mají možnost poskytnout slevy z poplatků případně i z úrokových sazeb. Snížení může být poskytnuto na základě marketingových kampaní nebo na základě individuálního zvážení.

Mezi základní poplatky patří: poplatek za vedení úvěrového účtu, za zpracování úvěru, mimořádné splacení úvěru, změna smluvní dokumentace, upomínky, případně různé druhy

pojištění úvěru jako např. pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti, pro případ ztráty zaměstnání.

Úroková sazba

Spotřebitelské úvěry se úročí *pevnou* neboli *fixní úrokovou sazbou*, která je stanovena bankou na celou dobu trvání úvěrového vztahu. Úroková sazba musí být součástí úvěrové smlouvy, včetně RPSN – roční procentní sazby nákladů. Pro srovnání jednotlivých druhů úvěrů je právě RPSN nejvhodnější, protože její součástí jsou i veškeré poplatky, které se úvěru týkají. V současné době se sazby RPSN u spotřebitelských účelových úvěrů pohybují v rozmezí 5,75 % až 10,5 % p. a. u neúčelových úvěrů 12,20 % až 18,80 % p. a. [31,32]

Další úrokovou sazbou sjednanou v úvěrové smlouvě je *úrok z prodlení*, který se počítá z částek, se kterými je klient v prodlení. Týká se hlavně jistiny a poplatků. Na základě nařízení vlády č. 33/2010 Sb. je od 1. 6. 2010 úrok z prodlení stanoven jako REPO sazba vyhlášená ČNB zvýšená o sedm procentních bodů.

Zajištění úvěru

Zajištění úvěru je požadováno v případech žádostí o vyšší úvěrové limity, než je standardní maximální nezajištěný limit nabízený bankou, nebo v případě požadavků schvalovatele úvěru.

Formy zajištění jsou následující: prohlášení ručitele (fyzická osoba), zástavní právo k pohledávce (zástava depozita), ve výjimečných případech i zástava nemovitosti.

Prohlášení ručitele – zajištění vzniká podpisem prohlášení, kdy ručitel musí splnit několik podmínek. Musí se vždy jednat o fyzickou osobu, případně fyzickou osobu – podnikatele. Při posuzování finanční situace je základem příjem ručitele, ale do výdajů se zahrnují výdaje celé jeho rodiny. Manžel/ka ručitele nemusí podepisovat toto prohlášení.

Zajištění depozitem – zajištění vzniká podpisem smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávce klienta vůči bance. Podmínkou pro splnění je uložení depozita po celou dobu trvání úvěrového vztahu u téže banky a provedení blokace peněžních prostředků na tuto dobu. U depozit v českých korunách se blokují prostředky do výše 100 % požadované hodnoty zajištění, v případě cizí měny musí být prostředky navýšeny o určitou částku nad

hodnotu zajištění, která bance vyrovnává kurzové riziko (u ČSOB je to např. 25% nad požadovanou hodnotu zajištění).

Zajištění nemovitostí – se používá v případech, kdy účel úvěru nelze financovat hypotéčním úvěrem. Zajištění vzniká zřízením zástavního práva k nemovitosti potvrzeného příslušným katastrálním úřadem. Více o zajištění nemovitostí a jejich ocenění v podkapitole hypoteční úvěry.

Výhody spotřebitelského úvěru

- Peníze v podstatě na cokoliv.
- Lze uspokojit současné potřeby člověka bez dlouhodobého spoření.
- Po celou dobu splatnosti úvěru se nemění úroková sazba úvěru, tedy nedochází ke změnám v měsíčních splátkách.
- Do určitých částek je úvěr bez zajištění.
- Disponovat lze s penězi téměř okamžitě v den podpisu smlouvy.
- Výběr z několika možností pojištění úvěru např. proti platební neschopnosti, apod.

Nevýhody spotřebitelského úvěru

- Tento úvěr lze charakterizovat jako nejdražší formu financování majetku.
- Při zaplacení úvěru je částka díky úrokům mnohem vyšší než při zapůjčení.
- Při větších finančních částkách je požadováno zajištění, nejčastěji formou ručitelského prohlášení.
- Nutné prokazování příjmů, dokládání dalších potvrzení, podkladů a dokumentů pro čerpání úvěru.
- Díky požadování jednotlivých podkladů může dojít k prodloužení doby vyřízení.
- U většiny bank podmínka vedení běžného účtu u téže banky.

3. 6 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Hypoteční úvěry se od předchozích úvěrových produktů liší zejména povinným zajištěním zástavním právem k nemovitosti a také složitějším zpracováním, které závisí na charakteru účelu úvěru. Obecně se dá říci, že každý hypoteční úvěr je zcela individuální a platí pro něho různá pravidla např. u čerpání úvěru. Hypoteční úvěry se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Vybrané druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr pro fyzické osoby – je poskytovaný maximálně do 70 - 100% zástavní hodnoty nemovitosti. Financují se jím investice do nemovitostí určených k osobnímu užívání⁴ nebo nemovitostí, které se po použití finančních prostředků z hypotečního úvěru změny na nemovitost určenou k osobnímu užívání. Banka stanoví minimální hodnotu úvěru a maximální hodnota úvěru je kromě hodnoty zajištění závislá na výši investice do nemovitosti a schopnosti klienta splácet. Klientům jsou umožněny mimořádné splátky bez sankcí v případě, kdy je výše úvěru mezi 100 – 70% zástavní hodnotou nemovitosti.

Předhypoteční úvěr – je určen pro financování obchodních případů, které lze obecně financovat hypotečním úvěrem, ale dočasně není umožněno vložit zástavní právo na nemovitost (nelze podat návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí). Může se jednat o financování privatizace bytového fondu (neboli koupě od obcí), koupě stavebního pozemku od města či obce, koupi nebo privatizaci bytových jednotek a rodinných domů od velkých firem, financování družstevního bydlení, financování koupě bytů a rodinných domů v rámci developerských projektů, konkurzy v insolvenčním řízení, dražby apod. V takových případech může být investiční záměr financován předhypotečním úvěrem, který bude následně splacen hypotečním úvěrem, zpravidla do jednoho roku. Po dobu splatnosti úvěru klient hradí pouze úroky a jistina je jednorázově uhrazena z hypotečního úvěru. Pro čerpání je nutné mít uzavřenou smlouvu o řádném hypotečním úvěru, kde se účel jasně stanoví jako splacení předhypotečního úvěru. Zástava nemovitosti je doložena až po splacení předhypotečního úvěru. Výhoda je v možnosti použití tohoto úvěru pro řešení případů, kdy není dočasně možné využít klasický hypoteční úvěr.

Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů – tento typ úvěru je převážně nabízen a poskytován majetnějším klientům a podnikatelům, u kterých je využívána optimalizace daňových příznání a příjmy jsou zakládány na obratech z účtů. Úvěr je nabízen jako určitá alternativa ke standardnímu dokládání příjmu. Hlavním účelem je financování nemovitostí sloužící k osobnímu užívání (koupě, výstavba, refinancování, vypořádání majetkových podílů). Úvěr se od ostatních liší také sníženou hranicí procentuální minimální zástavní hodnoty nemovitosti a taktéž bývá tato minimální zástavní hodnota dána konkrétní částkou (např.

⁴ „Osobní užívání – nejméně jeden žadatel je vlastníkem (i podílovým) objektem úvěru u družstevního bydlení členem družstva nebo se jím stává v důsledku realizace investičního záměru nebo být alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat.“ [6, strana 2 – Přílohy č. 1]

ČSOB, a.s. – zástavní hodnota min. 1mil. Kč a úvěr je možné poskytnout do výše 50% hodnoty zástavy). Klient příjmy dokládat nemusí. K posouzení hypotečního úvěru postačuje čestné prohlášení o tom, že klientovi příjmy jsou dostačující k pokrytí splátek, jeho nezbytných výdajů a nákladů (životní minimum). Dále předkládá potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a podnikatelé navíc bezdlužnost vůči České správě sociálního zabezpečení. K dozajištění úvěru může banka požadovat po klientovi notářský zápis o uznání dluhu. Výhoda spočívá v možnosti nedokládat klientovi příjmy.

Hypoteční úvěr spojený s neúčelovou částí – volbou tohoto úvěru klient získá způsob, jak si může navýšit běžný účelový úvěr o určitou část bez prokazování účelu. Příkladem použití neúčelové části může být financování vybavení domácnosti. U těchto typů úvěrů je čerpání neúčelové části specifické a podléhá jiným pravidlům než běžné účelové čerpání. Výhodné pro klienta je to zejména díky stejné úrokové sazbě na neúčelovou část úvěru, která je shodná se sazbou účelové části. Další výhodou je neplacení dvojích poplatků při využití dvou typů úvěrů.

Americká hypotéka – v tomto případě se jedná o neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby, tzn., že banka nesleduje účel úvěru. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem ke zkolaudované nemovitosti a ve vlastnictví dlužníka. Vhodný je stavební pozemek, rodinný dům, bytový dům nebo bytová jednotka. Čerpání úvěru je vždy jednorázové na účet klienta po splnění všech podmínek čerpání. Výhodou tohoto úvěru je nižší úroková sazba než u neúčelových spotřebitelských úvěrů a také možnost rozložení splácení do delšího časového období.

Základní kritéria pro klienta – žadatele

O úvěr mohou žádat max. 4 žadatelé a to max. ze 2 domácností. Všichni žadatelé musí být starší 18 let a být způsobilí k právním úkonům. Po celou dobu trvání úvěrového vztahu musí být žadatelé v produktivním věku, který je stanoven bankou max. hranicí jejich věku (např. do 70 let). Nejlépe všichni žadatelé a minimálně jeden žadatel musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti (u družstevního bydlení členem družstva nebo se jím stane v rámci realizace investičního záměru). Tyto podmínky vlastnictví nemusí být splněny za předpokladu příbuzenského vztahu rodiče – děti, např. když vlastníky nemovitosti jsou rodiče a děti žádají o úvěr nebo naopak.

Pokud žádá o úvěr více žadatelů, banka určí za hlavního žadatele a tzv. rozhodující osobu toho žadatele, který má nejvyšší příjmy. Žadatelé o úvěr jsou vždy prověřováni úvěrovým registrem.

Společné jmění manželů (SJM) – u manželů je nutné, aby žádali o úvěr a podepisovali úvěrovou smlouvu oba manželé společně. Pokud mají manželé zúžené SJM ohledně závazků vyplývajících buď přímo ze smlouvy o poskytnutí úvěru, nebo obecně ze všech závazků do budoucna, aniž by tyto závazky byly konkrétně uvedeny, pak lze akceptovat jako žadatele jen jednoho z manželů. U výpočtu životního minima je třeba zahrnout oba manžele a nezaopatřené děti ve společné domácnosti bez ohledu na to, zda se jedná o zúžené SJM nebo ne. V případě registrovaného partnerství nevzniká SJM. Registrovaní partneři tedy mohou žádat společně i samostatně. Životní minimum se však počítá jako by se jednalo o manžele z důvodu, že mají vůči sobě vyživovací povinnost.

Vymezení účelu úvěru

Hypoteční úvěr je s vyloučením neúčelového přísně účelový. Poskytuje se na profinancování:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (patří sem i koupě spoluvlastnického podílu, je-li v zástavě celá nemovitost nebo jiná nemovitost),
- převodu členských práv a povinností v družstvu,
- výstavby nemovitosti,
- rekonstrukcí, modernizací a oprav nemovitosti,
- vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček nebo úvěrů použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu,
- vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo družstevním podílem (např. rozvod, dědictví),
- kombinace výše uvedených účelů.

Účelový hypoteční úvěr lze použít i na:

- financování nemovitého příslušenství (bazén, garáž, krb, oplocení, sauna, příjezdová cesta, apod.),
- financování projektu, inženýrské činnosti a zařízení staveniště,
- koupi rozestavěné nemovitosti,

- koupi stavebního pozemku,
- profinancování příslušenství, které je součástí věci, tj. objektu úvěru (např. vestavěné spotřebiče),
- možnost zpětného proplacení vlastních vložených prostředků.

[6, s. 26,27]

Doložení účelovosti – každý účel je nutné doložit konkrétními dokumenty. Nyní budou uvedeny jen některé příklady:

Koupě nemovitosti do osobního vlastnictví – kupní smlouva s ověřenými podpisy, nebo po schválení úvěru koncept smlouvy o budoucí kupní smlouvě, která musí v textu obsahovat nebo jako přílohu mít uveden návrh kupní smlouvy. U koupě družstevního podílu se předkládá smlouva nebo dohoda o převodu členských práv a povinností.

Výstavba, rekonstrukce, oprava nebo modernizace - smlouva o dílo, případně smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě. V případě provádění prací svépomocí musí být doložen rozpočet plánovaných prací, kde jsou uvedeny ceny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty.

Refinancování – smlouva o úvěru či půjčce, která má být refinancována. U půjček poskytnutých jiným subjektem než bankou je zpravidla vyžadováno i doložení převodu finančních prostředků.

Vypořádání majetkových poměrů – musí se týkat pouze o vypořádání nemovitého majetku, ke kterému se váže převod vlastnictví. Dokládá se např. notářský zápis o vypořádání SJM nebo rozhodnutí soudu.

Objekt úvěru

Objektem rozumíme nemovitost, na kterou si žadatel půjčuje finanční prostředky. Tato nemovitost se může nacházet i mimo území České republiky, ale zajištění úvěru musí být jinou nemovitostí. Z toho vyplývá, že objekt úvěru se nemusí shodovat s nemovitostí, která je předmětem zajištění.

Obecně jsou objektem úvěru následující nemovitosti:

- rodinný dům,
- byt v osobním vlastnictví,

- rekreační objekt pro individuální rekreaci,
- stavební pozemek,
- bytová jednotka v družstevním vlastnictví,
- kombinace objektů.

Zajištění úvěru

Zajištění úvěru je vždy vyžadováno formou zástavního práva k nemovitosti. Nemovitost, která je předmětem zajištění, se musí nacházet na území České republiky. Vhodné typy zástav se shodují s objektem úvěru. O vhodnosti zástavy rozhoduje oceňovací technik banky. Ke každé zastavované nemovitosti musí být zajištěn bezproblémový přístup, tzn.:

- přístup z veřejných komunikací,
- přístup přes pozemek ve vlastnictví obce,
- přístup přes pozemek ve vlastnictví jiného subjektu zabezpečený břemenem chůze a jízdy přes tento pozemek.

Zástava nemovitosti musí být vždy provedena včetně pozemku (výjimka je pouze rodinný dům na pozemku obce či města). Zástava bytu v obytném domě může být akceptovatelná i bez zástavy pozemku v případě, že spoluvlastníci bytové jednotky nejsou spoluvlastníky pozemku, na kterém se nachází budova s bytovou jednotkou.

„Na zastavované nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo, tedy zástavní právo třetí osoby. Výjimku tvoří zástavní právo, kterým je zajištěn:

- úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu,
- úvěr poskytnutý Státním fondem rozvoje bydlení na výstavbu družstevních bytů podle zvláštního právního předpisu,
- úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě.“

[6, s. 33]

Zástavní právo k nemovitosti se zapisuje do katastru nemovitostí jeho vkladem a je vyznačeno na listu vlastnictví (výpisu z katastru nemovitostí) v části C – omezení vlastnického práva. List vlastnictví je základní dokument k nemovitosti, který obsahuje informace o vlastnících, o parcelách, které jsou evidovány v jeho vlastnictví a dalších podrobnějších údajích, které se vztahují k vlastníkům nebo k parcelám v jeho vlastnictví.

K jeho získání je nutné znát popisné číslo nebo číslo evidenční nebo parcelní číslo nemovitosti, aby mohla být nemovitost správně identifikována.

Oceňování nemovitostí

Nemovitost se oceňuje na zástavní hodnotu, která vychází z ceny obvyklé⁵. Hodnota udává možnost přijatelného zadlužení nemovitosti formou poskytnutí úvěru. U klasických hypotečních úvěrů platí, že úvěr smí činit maximálně 70% zástavní hodnoty zastavované nemovitosti. Banky nabízejí i další produkty, které mohou být poskytovány až do výše 100% hodnoty zastavované nemovitosti.

Velký vliv na hodnotu nemovitosti má věcné břemeno doživotního užívání. Takováto nemovitost se může stát pro banku nevhodnou díky její neobchodovatelnosti. V případě, že jsou věcným břemenem přesně vymezeny prostory, kterých se týká, je dopad břemene na ocenění mírnější.

Každá nemovitost, která má být zatížena zástavním právem, musí být oceněna. Banka umožňuje klientům zvolit si interní či externí odhad, v některých případech lze využít cenovou mapu. Externí odhad si klient zařizuje sám a zvolí si jednoho znalce ze seznamu, s kterými banka spolupracuje. Interní odhad bývá zpravidla vyhotoven rychleji a levněji, nevýhodou je, že se jedná o odhad určený výhradně k posouzení nemovitosti nutné k zajištění hypotečního úvěru, nikoli pro klienta.

Podklady nutné pro vyhotovení odhadu jsou následující:

- list vlastnictví ne starší tři měsíců,
- kopie katastrální mapy,
- kopie geometrického plánu, pokud nemovitost není uvedena v katastrální mapě,
- nabývací tituly k nemovitosti (kupní smlouva, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o dědictví, apod.),
- smlouvy týkající se věcných břemen, předkupních práv, rozhodnutí soudu o omezení převoditelnosti,
- apod.

⁵ „Cena obvyklá – cena, která byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska stavu, velikosti, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [6, příloha č. 1, strana 1]

U nemovitostí ve výstavbě se navíc dokládá:

- základní schválená projektová dokumentace,
- územní rozhodnutí s nabytím právní moci (u novostaveb),
- stavební povolení s nabytím právní moci,
- smlouva o dílo,
- propočet pořizovacích nákladů výstavby včetně DPH u staveb prováděných svépomocí.

Banka při ocenění posuzuje:

- zda nemovitost k zástavě tvoří ucelený celek,
- zda jsou hlavní stavby na cizích pozemcích (pokud nejsou pozemky ve vlastnictví obce nebo státu, musí být předmětem ocenění a zástavy),
- zda má nemovitost řádný přístup a příjezd – zjištěno ze snímku katastrální mapy (pokud je přístup přes soukromý pozemek znamená to pro klienta navíc doložit list vlastnictví pozemků, zajištění přístupu věcným břemenem nebo nájemní smlouvou k pozemku s dobou platnosti minimálně po dobu splatnosti hypotečního úvěru),
- zda jsou k nemovitosti zřízena věcná břemena – poté mají dopad na obvyklou cenu, některá věcná břemena činí z nemovitosti nevhodnou zástavu,
- zda se k nemovitosti váží předkupní práva – mají dopad na obvyklou cenu, odhad koresponduje s cenou stanovenou pro dané předkupní právo, jež plyne ze smlouvy,
- zda jsou nemovitosti řádně zapsány do katastru nemovitostí – možnost zapsání i rozestavěné stavby,
- porovnání celkových pořizovacích nákladů nemovitostí při výstavbě s odhadem obvyklé ceny – pozor na to, že zejména při výstavbě rodinného domu v lokalitě s nižší úrovní cen mohou investiční náklady výrazně převyšovat odhad obvyklé ceny,
- každému odhadu nemovitosti by měla předcházet prohlídka s přístupem do nemovitosti a pořízení fotodokumentace oceňované nemovitosti.

Čerpání úvěru

Čerpání může probíhat:

- jednorázově – např. u koupě nemovitosti. Ve většině případů je lhůta nejzazšího čerpání 6 měsíců od data schválení úvěru.
- postupně – např. u výstavby či rekonstrukce. Čerpání musí být ukončeno nejpozději do 24 měsíců od schválení úvěru.

Čerpání se provádí zásadně bezhotovostně. U koupě banka uhradí kupní cenu dle smlouvy na účet v ní uvedený, u výstavby mohou být částky hrazeny na účty dodavatelů dle faktur nebo může být využito čerpání bez dokládání faktur za předpokladu splnění daných podmínek. U čerpání bezúčelového úvěru jsou finanční prostředky zasílány na účet požadovaný klientem.

Aby bylo umožněno čerpání úvěru, musí být splněny podmínky pro čerpání stanovené bankou v úvěrové smlouvě. Mezi základní podmínky patří:

- zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí, nebo podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí,
- úhrada poplatků,
- doložení účelovosti prostřednictvím dokladů – kupní smlouva, smlouva o převodu členských práv a povinností, smlouva o půjčce, apod.,
- předložení pojištění nemovitosti a jeho vinkulace,
- doložení úhrady vlastních zdrojů – např. již uhrazená část kupní ceny nemovitosti.

Další možné podmínky:

- potvrzení o aktuální výši jistiny úvěru, která bude odpovídat výši požadovaného refinancování,
- originál návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí podle kupní smlouvy,
- kopie kolaudačního rozhodnutí k objektu úvěru,
- doložení potvrzení o bezdlužnosti od finančního úřadu nebo České správy sociálního zabezpečení,
- podmíněné čerpání do určité výše doložením protokolu o stavu stavby s potvrzením o prostavěnosti (v případě výstavby a postupného uvolňování prostředků z úvěru),
- zajištění výmazu zástavního práva u refinancování jiného úvěru se zástavním právem k téže nemovitosti,
- apod.

Před každým čerpáním musí být provedena kontrola splnění podmínek čerpání uvedených v úvěrové smlouvě. Dále se kontroluje dostatečná zástavní hodnota nemovitosti pro dané čerpání, kontrola správnosti adresáta platby, čísla účtů příjemců plateb (např. podle kupní smlouvy). U faktur se zjišťuje jejich správnost, kompletnost, účel dle úvěrové smlouvy a souhlas dlužníka s proplacením. Vždy je nutno zkontrolovat termín čerpání a termíny splatnosti jednotlivě předkládaných faktur.

Klient na základě svého podpisu na dokumentu o čerpání stvrzuje souhlas s čerpáním. Po zajištění správnosti všech předešlých skutečností, může být čerpání uvolněno.

Hlavní podmínkou čerpání je vždy podmínka spojená se zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Rozdělují se následovně:

Čerpání na základě zapsaného zástavního práva – zástavcem je vždy vlastník zastavované nemovitosti, který podepisuje zástavní smlouvu. Podmínkou čerpání nemusí být vklad vlastnického práva. Klient tak před čerpáním dokládá list vlastnictví se zapsaným zástavním právem ve prospěch banky, potvrzenou zástavní smlouvu od katastru nemovitostí s doložkou nabytí právní moci. Mezi ostatními podmínkami, které se dokládají do určitých lhůt uvedených v úvěrové smlouvě, patří doložení kupní smlouvy s doložkou o provedení vkladu do katastru nemovitostí a list vlastnictví prokazující zapsané vlastnické právo.

Čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v tomto případě stačí před čerpáním doložit pouze návrh potvrzený podacím razítkem katastrálního úřadu. Klient dále doloží kupní smlouvu nebo budoucí smlouvu o smlouvě kupní (v případě koupě). Při výstavbě je nutno doložit geometrický plán, stavební povolení nebo ohlášení stavby, případně čestné prohlášení vlastníka nemovitosti, že se jedná o rozestavěnou stavbu, pokud není součástí ohlášení. Po dočerpání doloží list vlastnictví s již zapsaným zástavním právem ve prospěch banky a vlastnickým právem ve prospěch kupujícího ve stanovené lhůtě dle úvěrové smlouvy.

Čerpání na základě souběhu návrhů na vklad zástavního i vlastnického práva – pro čerpání postačuje předložení návrhů na vklad zástavního i vlastnického práva. Je nutné, aby návrh na vklad vlastnického práva byl podán prokazatelně dříve než zástavního práva. V praxi se obvykle provádí způsobem, kdy ve stanovený den se podá návrh na vklad vlastnického práva a druhý den zástavního práva. Ve stanovené lhůtě v úvěrové smlouvě klient musí

doložit list vlastnictví s vyznačeným zástavním i vlastnickým právem. Pokud není objekt úvěru totožný se zástavou, není nutné zkoumat pořadí návrhů podaných na katastr nemovitostí. V případě podání návrhu na vklad vlastnického práva dříve než zástavního, jsou zástavní smlouvy vyhotoveny a podepsány již novými vlastníky nemovitosti a to až po předložení návrhu na vklad vlastnického práva s podacím razítkem katastrálního úřadu. Postup bývá využíván zejména v případech, kdy je prodávajícím obec či město, protože nechtějí vkládat zástavní právo na nemovitost, kde je dlužníkem jiná osoba. [6, s. 57 – 59]

Splácení úvěru

Hypoteční úvěr je splácen měsíčními zpravidla anuitními⁶ splátkami. Den splácení si klient může určit sám. Doba splatnosti je doba, po kterou se řádně splácí úvěr a většina bank uvádí dobu splatnosti v rozmezí 5 – 30 let. Výše měsíční splátky je závislá na stanovené době splatnosti. První splátka úvěru se hradí následující měsíc po měsíci, ve kterém proběhlo poslední čerpání úvěru (jeho úplné dočerpání). U postupného čerpání klient měsíčně hradí pouze úrok z vyčerpané částky úvěru, dokud nedojde k jeho vyčerpaní. Klientovi je předávána informace o uskutečněné splátce a o aktuální výši jistiny prostřednictvím písemného či elektronického výpisu z účtu. Po úhradě všech závazků dlužníka, tj. zejména splacení celé jistiny úvěru včetně veškerého příslušenství – úroků, poplatků, smluvních pokut, sankčních úroků – je pro klienta vystaveno potvrzení o zániku zástavního práva, potvrzení o zániku pohledávky zajišťované vinkulací pojistného plnění z pojištění nemovitosti a potvrzení o poskytnutém úvěru a o výši úroků z tohoto úvěru.

V případě nesplácení úvěru je klient obeslán třemi výzvami k úhradě dlužné částky. Pokud ani poté není dluh uhrazen, postupuje banka individuálně dle jednotlivých případů. V nejhorším případě dojde k prodeji zastavené nemovitosti a úhrady dlužné částky z finančních prostředků prodejem získaných.

Pojištění úvěru

Každá zastavovaná nemovitost musí být pojištěna proti živelným škodám (povodeň, záplava, požár, výbuch apod.) a proti škodě z vodovodního řadu. Pojištění je nástroj, který omezuje rizika vyplývající ze škod vzniklých na objektu zástavy. Toto pojištění banka

⁶ Anuitní splácení – konstantní splátka, která se v průběhu úvěru nemění, pokud se nezmění úroková sazba. Splátka se skládá z jistiny a úroků, jejichž poměr se mění.

nabízí společně s vyřízením hypotečního úvěru. Nemovitost se pojišťuje minimálně na novou (reprodukční) cenu. Pojištění je nutné vinkulovat ve prospěch banky a to po celou dobu trvání úvěrového vztahu. V případě bytových jednotek není požadována vinkulace a plně postačí pojištění domácnosti. Pozemky jsou nepojistitelné.

Předložení uzavřené pojistné smlouvy a případně vinkulace jsou podmínkou pro čerpání úvěru. V případě, že klient pojištění nemovitosti nechce uzavřít u banky, u které vyřizuje úvěr, může si sjednat pojištění u jiné pojišťovny, se kterou daná banka spolupracuje. Úvěrový poradce by měl klienta informovat o této možnosti a klientovi předat seznam spolupracujících institucí.

Pro klienta představuje pojištění ochranu před problémy v případě vzniku živelné pohromy a další výhodu poskytují banky prostřednictvím slevového zvýhodnění pojistného, případně i slevu z úrokové sazby úvěru. Pro banku představuje pojištění záruku, že v případě poškození nebo zničení nemovitosti bude pojistné plnění vinkulováno ve prospěch banky k úhradě nesplacené části hypotečního úvěru.

Banky nabízejí i pojištění domácnosti nebo pojištění úvěru, které eliminuje riziko v případě úmrtí klienta a v případě trvalé invalidity následkem úrazu.

Poplatky

Aktuální sazebník poplatků obsahuje všechny poplatky vztahující se k hypotečnímu úvěru. Mezi nejčastější patří poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, který je účtován po podpisu úvěrové smlouvy a bývá podmínkou pro čerpání úvěru. Mezi další patří poplatek za správu a vedení úvěrového účtu, poplatek za interní odhad nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva, za čerpání, a další.

Nejvyšším finančním zatížením je poplatek za vyřízení a zpracování žádosti o úvěr. Banky se snaží o různé akční nabídky ve formě slev z tohoto poplatku či úplné odpuštění poplatku. Tyto akční slevy probíhají přibližně dvakrát za rok.

Úroková sazba

Úroková sazba je vyjádřena ročně (p. a.). Klient u vybraných bank může volit mezi variabilní a fixovanou úrokovou. Variabilní sazba se odvíjí od úrokových sazeb na mezibankovním trhu (PRIBOR), tím má pro banky obrovskou výhodu, že si nemusí na

variabilní hypoteční úvěry zajišťovat dlouhodobé zdroje, ale kdykoliv si může půjčit na trhu a poté přeprodat finanční prostředky klientovi společně s marží. Velkým rizikem pro klienta je volatilita (kolísavost) této sazby. Výhodou však může být možnost splacení mimořádné splátky úvěru ve více termínech, než je tomu u fixované sazby, která je fixována na určitou délku období. [33]

U fixace úrokové sazby je po celou dobu fixace sazba neměnná a klient hradí stále stejnou výši splátky. Po uplynutí fixované doby je klientovi nabídnuta nová aktuální úroková sazba a klient má také možnost požádat o změnu délky fixovaného období. Má také možnost nesouhlasit s novou sazbou a rozhodnout se refinancovat úvěr jinou bankou. Z hlediska poplatků je vhodné si vše řádně připravit dopředu, protože lhůta na vyřízení nového úvěru od zaslání změny úrokové sazby je ve většině případů pouze jeden měsíc. V době vypršení fixované sazby má klient také možnost část nebo celou výši úvěru splatit bez poplatků.

Standardně banky nabízejí fixační období v rozmezí od 1 do 30 let. Výhodou fixačního období je stále stejná splátka úvěru, se kterou může klient počítat v rámci svých měsíčních plateb. Další výhodou fixačního období je neměnnost úrokové sazby. Naopak nevýhodou je mimořádná splátka učiněná v průběhu fixačního období, která je zpoplatněna vysokým poplatkem.

Kratší fixace úrokové sazby umožní klientovi platit nižší měsíční splátky díky nižší úrokové sazbě. Na druhou stranu je zde vysoké riziko zvýšení úrokové sazby po vypršení fixace. Volba krátké fixace je vhodná v případě, že klient zamýšlí např. po jednom roce splatit podstatnou část úvěru. Příkladem může být klient, který v době vyřizování úvěru na dokončení výstavby rodinného domu počítá s prodejem bytu, ve kterém bydlí do jejího dokončení, a prostředky z prodeje využije ke splacení úvěru.

Při výběru banky by klienty nemělo zajímat pouze porovnání výše úrokové sazby, ale jejich rozhodnutí by mělo být podloženo RPSN – roční procentní sazbou nákladů, která zahrnuje i ostatní náklady, hlavně poplatky, které jsou v případě hypotečního úvěru nemalé. Dle zákona však RPSN u hypotečních úvěrů není nutnou součástí úvěrové smlouvy na rozdíl od spotřebitelských úvěrů. Přesto je vhodné požádat pracovníka banky o jeho výpočet.

Výhody hypotečního úvěru:

- možnost půjčit si relativně vysokou částku peněz,
- možnost rozložit splácení do dlouhého časového období až 30 let (z toho plynou i nižší měsíční splátky),
- garance úrokové sazby,
- zajištění 100 % financování bez spoření,
- možnost kombinace účelů,
- možnost odpočtu úroků z daňového základu,
- nižší úroková sazba oproti spotřebitelskému úvěru,
- získání dalších doprovodných služeb jako je pojištění, ocenění nemovitosti, apod.,
- umožnění čerpání peněžních prostředků na základě návrhu na vklad zástavního práva.

Nevýhody hypotečního úvěru:

- ručení nemovitostí a v případě nesplácení úvěru hrozí ztráta této nemovitosti,
- nutné ocenění nemovitosti a sjednání pojištění včetně vinkulace,
- striktní pravidla pro dodržování účelovosti úvěru,
- vysoké náklady – poplatek za vyřízení úvěru a měsíční poplatky za správu,
- závazek pro klienta na dlouhou dobu,
- nutnost dokládání dokumentů a časová náročnost.

3. 7 PROCES VYŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

Proces vyřízení a zpracování probíhá v následujících krocích:

1. Úvodní jednání mezi bankou a klientem a seznámení se s parametry produktu – cílem úvodního jednání je seznámit žadatele o úvěr s možnostmi financování jeho potřeb, s konkrétními parametry a podmínkami poskytnutí vybraného produktu, případně s dalšími službami, které je možno k danému úvěru zajistit (např. pojištění, odhad nemovitosti, apod.). Dále je nutné klienta seznámit s průběhem zpracování žádosti a vyřízením úvěru. Před tímto jednáním by měl mít klient dopředu přehled o finančních možnostech,

úrokových sazbách, poplatcích a dalších skutečnostech mezi jednotlivými bankami, aby mohl dobře argumentovat.

Na základě sdělených informací banka klientovi vyhotoví modelový propočet. Přesnost těchto výpočtů závisí na míře pravdivých informací sdělených klientem. Banky na svých internetových stránkách nabízejí celou řadu kalkulaček, prostřednictvím kterých si klient může sám zhodnotit jednotlivé nabídky. Na pobočkách bank jsou však modely detailnější a přesnější. Většinou se jich vyhotovuje více, aby se klient mohl rozhodnout mezi několika variantami, které se liší v délce splatnosti úvěru, fixačního období u hypotečních úvěrů, v požadované částce úvěru, apod.

2. Vyhotovení žádosti o úvěr - v případě zájmu klienta o daný produkt musí banka vyhotovit návrh na uzavření úvěrového produktu či žádost o daný produkt. Tiskopis se může v bankách odlišovat, ale zpravidla obsahuje stejné informace týkající se identifikace žadatelů, údajů o finanční situaci, údajů o úvěru, o zajištění, o pojištění, v rámci hypotečního úvěru také o ocenění nemovitosti apod. Banka má povinnost ověřit totožnost žadatelů na základě dokladů totožnosti. Poté musí být návrh podepsán žadateli jako stvrzení jejich žádosti o daný typ úvěru. Zpravidla je tímto podpisem dáván souhlas bance k ověření žadatelů v bankovním a nebankovním úvěrovém registru informací.

Úvěrový registr informací slouží k ověření závazků klienta. Výhodou těchto registrů bývá skutečnost, že dokážou banku upozornit na již probíhající úvěrové vztahy s daným žadatelem, ale i na průběh těchto vztahů – řádné splácení či nikoli, závazky po splatnosti apod. Odpověď z registru kontroluje, zda se údaje nahlášené klientem shodují se skutečností obsaženou v registru. Dotaz do úvěrového registru lze podat pouze po písemném souhlasu klienta, jinak by se jednalo o rozpor s ochranou osobních údajů. Registr obsahuje následující informace: úvěrovou angažovanost klienta v současné době, ale i několik let zpětně, prodlení se splátkami úvěru, ručení, záznamy o kreditních kartách, povoleném přečerpání, spotřebitelských úvěrech, hypotečních úvěrech, nepovolených debetech na účtech, apod. [25]

Údaje o finanční situaci žadatelů – jedná se o doložení a prověření příjmů a výdajů žadatelů.

Příjmy – pro akceptaci příjmů je rozhodující jejich stabilita a trvalost. Rozlišuje se příjem ze závislé činnosti, který je dokládán na základě potvrzení o výši pracovního příjmu za

poslední tři měsíce potvrzené zaměstnavatelem. Banky akceptují i historii běžného účtu v téže bance opět tři měsíce zpětně. Dalším příjmem může být příjem osoby, která podává daňové přiznání, kdy příjem zahrnuje celkový průměrný čistý měsíční příjem ze závislé činnosti a funkčních požitků, z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti, z kapitálového majetku, z pronájmu a z ostatních příjmů za poslední ukončené zdaňovací období. Klient předkládá daňová přiznání za poslední 2 zdaňovací období. Dalším podstatným příjmem může být příjem z nájemného, který se musí týkat pronájmu nebo podnájmu nemovitosti. U existujících smluv se započítává nájemné ve skutečné výši po odečtení 30 % paušálních výdajů dle par. 9 odst. 4 zákona o dani z příjmů. U nově vzniklých smluv nebo smluv budoucích je nájemné sníženo až o 50 %. Příjem ze zahraničí je posuzován na základě doložení pracovního povolení, pracovní smlouvy nebo potvrzení o příjmu, daňového přiznání apod. za předpokladu překladu soudním překladatelem zapsaným u příslušného krajského soudu. Příjmy v cizí měně se přepočítávají aktuálním kurzem ČNB. Příjmy nemusí být akceptovány v plné výši a mohou být kráceny. Mezi ostatní příjmy lze zahrnout např. rodičovský příspěvek, mateřský příspěvek, doživotní renty a důchody, příjmy přijaté v rámci plnění vyživovací povinnosti, odměny pěstouna, cestovní náklady týkající se stravného nebo přídavek na bydlení vojáků z povolání. [6, s. 44 – 53]

Výdaje – banka posuzuje pravidelné měsíční výdaje žadatelů, mezi které je vždy započítáno životní minimum, součet všech splátek již poskytnutých úvěrů, všechny poplatky za správu úvěru, životní pojištění, pojištění nemovitosti (u hypotečního úvěru), stavební spoření, výživné apod. Ručitelské závazky, kreditní karty a povolená přečerpání se do výdajů neudávají, ale zohledňují se při komplexním posouzení úvěru. Některé banky počítají do výdajů u hypotečního úvěru i rezervu na splátky, což je částka započtená bankou do výdajů vyjádřená v procentech, které záleží na typu úvěru. Pohybuje se od 25 – 50 %. [14, s. 53 – 55]

3. Schvalování úvěru – samotnému schvalování úvěru ještě předchází řádné doložení všech požadovaných podkladů nutných pro schválení. V případě povoleného přečerpání, kreditní karty či spotřebitelského úvěru je to nejčastěji potvrzení o příjmu od zaměstnavatele či daňové přiznání, žádost o úvěr, případně další dokumenty vztahující se k zajištění. U hypotečního úvěru jsou to podklady k nemovitosti – listy vlastnictví, geometrické plány, kolaudační rozhodnutí, ocenění, nabývací tituly k nemovitostem,

potvrzení o příjmech, podmínky pro smluvní dokumentaci, které jsou individuální dle konkrétního úvěrového případu, žádost o úvěr apod. Všechny dokumenty musí být zkontrolovány z hlediska jejich úplnosti, věcnosti a formální správnosti. Při zjištění nedostatků je třeba je rychle odstranit, aby nebyl prodlužován celý proces vyřizování a schvalování úvěru.

Následně dochází k analýze realizovatelnosti úvěru za schválených podmínek dle metodických pokynů a rizika, které banka postupuje. Při zjištění nedostatků je rozhodnuto o zamítnutí nebo dočasném pozastavení a vyžádání si dalších podkladů pro nové přezkoumání úvěru. V případě zamítnutí klient obdrží dopis s tímto rozhodnutím bez udání důvodu. Pokud nejsou zjištěny nedostatky, je rozhodnuto o schválení úvěru na základě schvalovacího protokolu.

4. Zpracování smluvní dokumentace – Mezi základní smluvní dokumentaci patří vždy úvěrová smlouva a obchodní podmínky. U hypotečních úvěrů je to navíc:

- zástavní smlouva,
- návrh na vklad zástavního práva,
- smlouva o pojištění úvěru,
- vinkulace pojištění nemovitosti,
- podpisový vzor.

Smlouvy se zpravidla vyhotovují ve dvou stejnopisech. Pouze u zástavních smluv k nemovitosti je jich více, z důvodu vkladu do katastru nemovitostí.

Žadatel o úvěr musí být ještě před podpisem smluvní dokumentace seznámen s podmínkami, za nichž je mu úvěr poskytován. U zástavní smlouvy je vyžadován úředně ověřený podpis zástavce, který je nutný pro vklad do katastru nemovitostí. Pokud je podpis učiněn na základě plné moci, musí být plná moc s úředně ověřeným podpisem připojena k zástavní smlouvě. Smluvní dokumentace by měla být podepisována před zrakem zaměstnance banky a žadatelé se musí prokázat platnými doklady totožnosti.

5. Čerpání úvěru – popis u jednotlivých produktů.

6. Splácení úvěru – popis u jednotlivých produktů.

7. Správa úvěru – mezi činnosti správy úvěru můžeme zařadit zejména vedení úvěrového účtu a kontrolu pravidelného splácení. K dalším činnostem patří kontrola podmínek ze

smluvních dokumentů, zejména těch, které dlužník předkládá v průběhu trvání úvěru – např. doložení kolaudačního rozhodnutí nebo předložení nového potvrzení o příjmu po skončení zaměstnaneckého poměru na dobu určitou. Do správy úvěru také patří uvolnění vinkulace pojistného plnění v případě, že dojde k pojistné události. Pokud klient požádá o změnu podmínek úvěru v souladu s obchodními podmínkami a úvěrovou smlouvou (mimořádná splátka, posun ve splácení, změna v osobě dlužníka – převzetí dluhu), je za změnu odpovědný správce úvěru.

4 IDENTIFIKACE KRITICKÝCH MÍST ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ PRO FYZICKÉ OSOBY A ÚVĚROVÉHO PROCESU

4. 1 KRITICKÁ MÍSTA POVOLENÉHO PŘEČERPÁNÍ ÚČTU A JEJICH ŘEŠENÍ

I. Na konci kalendářního měsíce je povolené přečerpání zcela vyčerpáno a na účtu není žádný disponibilní zůstatek. Dojde k zúčtování poplatků za vedení běžného účtu a klient se tímto poplatkem dostane do nepovoleného debetu.

Řešení: Vždy je nutné nechávat si alespoň malou rezervu na zúčtování poplatků na konci kalendářního měsíce. V případě vzniku nepovoleného debetu se částka úročí debetní úrokovou sazbou. Pokud klient neprodleně tuto částku neuhradí, banka zasílá výzvu k úhradě dlužné částky, která je také zpoplatněna a to několika stovkami korun. Debet se tedy neustále navyšuje.

II. Povolené přečerpání bylo schváleno za podmínky, že příjem klienta činí alespoň 50% úvěrového limitu. Po roce dojde ke stavu, kdy klient ví o snížení svého příjmu v krátké budoucnosti (např. v důsledku odchodu na mateřskou dovolenou, změna zaměstnání apod.).

Řešení: Tuto situaci je vhodné řešit v předstihu a nově vznikající skutečnost nahlásit bance. Banka klientovi sníží jeho úvěrový rámec na základě žádosti o změnu tak, aby vyhovoval podmínkám poskytnutí. V případě nižšího limitu není po klientovi vyžadováno přezkoumání jeho finanční situace a následný scoring žádosti. Dojde k úpravě úvěrové smlouvy podepsáním dodatku k příslušné smlouvě či oznámení o provedené změně limitu bankou.

III. Klient vybírá svojí platební (debetní) kartou z bankomatu finanční hotovost a prostřednictvím tohoto výběru se dostane do přečerpání účtu, které si zřídil pouze jako svojí rezervu pro nenadálé případy.

Řešení: Klientská obsluha na pobočce banky by měla vždy upozornit klienta, že je rozdíl mezi disponibilním a aktuálním stavem běžného účtu. Disponibilní stav účtu je vždy navýšen o limit povoleného přečerpání. Bankomaty klientům však většinou ukazují jejich

disponibilní zůstatek. V případě, že klient nechce využívat povoleného přečerpání, je třeba si limit přečerpání pamatovat a vždy ho od disponibilního zůstatku odečíst.

IV. V den splatnosti povoleného přečerpání nedojde k vyrovnání dlužné částky klientem.

Řešení: Klient je na základě upozornění informován bankou cca měsíc před splatností o blížícím se datu splacení povoleného přečerpání. Měl by si tedy opatřit finanční prostředky k vyrovnání povoleného přečerpání alespoň na jeden den, tzv. „přes noc“, a přečerpání mu bude automaticky poskytnuto na další období. V případě nesplnění podmínky v den splatnosti je klientovi zaslána zpoplatněná výzva k zaplacení dlužné částky. Pokud ani tato výzva není akceptována, je po uplynutí dané lhůty úvěr sesplatněn a úvěrový případ je předán k vymáhání. Jakmile dojde k uzavření úvěrového účtu ze strany banky na základě neplnění podmínek, může tato skutečnost negativně ovlivnit jakoukoli další žádost o úvěrové produkty.

V. Příklad komplexního zpracování povoleného přečerpání

Klient paní Jana Nováková požaduje od banky zřízení povoleného přečerpání účtu ve výši 15 000 Kč.

Následující kroky popisují postup vyřizování a zpracování žádosti povoleného přečerpání:

1. Zahájení jednání s klientem. Klientka se informuje na základní požadavky vztahující se k povolenému přečerpání účtu. První informace by si měla zjistit u peněžního ústavu, u kterého má veden svůj běžný účet. Pracovník banky klientce sdělí základní informace o přečerpání, včetně vysvětlení způsobu fungování.

V případě, že klientka souhlasí s podmínkami produktu, může přistoupit k vyplnění žádosti. Pokud však s podmínkami nesouhlasí, má možnost využít nabídky jiných bank. U jiné banky si musí společně s povoleným přečerpáním účtu založit také nový běžný účet. Je nutné počítat i s obtížnějším získáním úvěrového produktu, protože se bude jednat o nového klienta bez historie v daném peněžním ústavu.

2. Zpracování žádosti o úvěr. Jedná se o žádost o poskytnutí peněžních prostředků formou povoleného přečerpání běžného účtu do výše úvěrového limitu 15 000 Kč. Klientka souhlasí s tím, že konkrétní výši úvěru stanoví banka na základě výsledku posouzení její žádosti, stanoví výši úrokové sazby a sazby úroků z prodlení v souladu s oznámením banky o stanovených úrokových podmínkách vkladu a úvěrů v Kč, a to ve

výši v tomto oznámení uvedené ke dni otevření účtu povoleného přečerpání. Klientka prohlašuje, že souhlasí s obchodními podmínkami pro povolené přečerpání běžného účtu a se všeobecnými obchodními podmínkami banky.

Žádost obsahuje:

Data o žádosti

číslo žádosti: 4357600
datum zpracování žádosti: 1. 8. 2012
pobočka banky: ČSOB, a.s. - Hradec Králové

Data o produktu

typ produktu: povolené přečerpání účtu
měna: CZK
požadovaná částka: 15 000 Kč
typ běžného účtu: aktivní konto

Údaje o kontokorentu

datum otevření úvěrového účtu: 1. 8. 2012
číslo běžného účtu: 124789456/0300
požadovaná délka trvání limitu: bez konečné splatnosti
poplatek za poskytnutí úvěru: bez poplatku
poplatek za správu úvěru: bez poplatku
typ zajištění: bez zajištění

Identifikační údaje o hlavním

žadateli

jméno a příjmení: Jana Nováková
rodné číslo: 595817/1234
datum narození: 17. 8. 1959
státní příslušnost: Česká republika

Identifikace osoby dle dokladů

občanský průkaz: 134567890
průkaz zdravotní pojišťovny
trvalé bydliště: Nová 125, Hradec Králové, 500 02

telefon: 602536563

Sociodemografická data

rodinný stav: vdaná
počet členů domácnosti: 4
počet osob bez příjmů včetně dětí: 2
způsob bydlení: v osobním vlastnictví
dosažené vzdělání: středoškolské

Informace o zaměstnavateli

název zaměstnavatele: Novota, a.s.
IČO: 00896582
společenské postavení: zaměstnanec
pracovní pozice: duševně pracující, doba neurčitá
současné zaměstnání od: 8.94
hlavní telefonní kontakt: 495563365

Příjmy a výdaje

čistý měsíční příjem: 17 000 Kč
výdaje: 0

V žádosti žadatelka prohlašuje, že nemá nesplacené závazky vůči kterémukoliv finančnímu úřadu ani vůči České správě sociálního zabezpečení, že proti ní v posledních pěti letech nebyl nařízený výkon soudního rozhodnutí a že proti ní nejsou vedeny soudní spory v souvislosti s podnikatelskou činností. Dále prohlašuje, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé a přesné. Dále souhlasí se zpracováním svých osobních údajů.

Po prohlášení následuje podpis žadatelky Jany Novákové.

Následně pracovník banky po ověření totožnosti klientky pořídí fotokopii jejích dokladů totožnosti a založí fotokopie s příslušnými podpisy klientky do dokumentace. Program banky ověří klientku v úvěrovém registru. Klientka Jana Nováková nemá v bankovním ani v nebankovním registru žádný záznam. Program banky schválí stanovený limit 15 000 Kč pro povolené přečerpání účtu.

3. Zpracování smluvní dokumentace. Po schválení limitu úvěru je nutné zpracovat smluvní dokumentaci. V případě ČSOB, a.s. je to Oznámení o poskytnutí povoleného

přečerpání. Toto oznámení musí obsahovat název smluvních stran. Banky se zastoupením konkrétních osob /poradců/ a pobočkou, která úvěr poskytuje a dále žadatele o úvěr s jeho přesnou adresou a rodným číslem. V oznámení je klientka srozuměna s výší dostupného limitu povoleného přečerpání 15 000 Kč, který se vztahuje ke konkrétnímu běžnému účtu, v našem příkladu č. 124789456/0300. Dále oznámení uvádí datum otevření úvěrového účtu – 1. 8. 2012, kterým může být úvěr čerpán do výše úvěrového limitu, výši úrokové sazby 12,9 % p. a. a výši sazby úroků z prodlení 15 % p. a. Dalšími náležitostmi jsou datum s podpisem pracovníka za banku a datum převzetí oznámení 1. 8. 2012 s podpisem klientky Jany Novákové. Pracovník znovu ověří totožnost klientky prostřednictvím občanského průkazu.

Oznámení je vyhotoveno ve dvou stejnopisech. Jeden obdrží paní Nováková, druhý je založen v dokumentaci klientky v bance. Po podpisu smluvní dokumentace klientka může začít čerpat finanční prostředky z úvěrového účtu.

4. Čerpání povoleného přečerpání. Odvíjí se dle výše příjmů a výdajů v daném měsíci na běžném účtu.

5. Kontrola smluvních podmínek. Systém banky automaticky kontroluje smluvní podmínky povoleného přečerpání. V případě jejich neplnění je klientka formou dopisu vyzvána k jejich plnění.

4. 2 KRITICKÁ MÍSTA KREDITNÍ KARTY A JEJICH ŘEŠENÍ

I. Klient si pořídil kreditní kartu včetně inkasa minimální výše splátky jako neustálou finanční rezervu. Celý rok kreditní kartu nevyužívá. Je mu však naučtován roční poplatek za 100 % inkaso a tím dojde k čerpání kreditní karty.

Řešení: V případě, že klient uhradí tento poplatek za inkaso v předepsaném termínu, na který ho upozorní výpis z účtu kreditní karty, nebude platit žádný úrok z čerpané částky, protože využije tzv. bezúročné období. Je však třeba zvážit, zda se mu služba inkasa vyplatí do budoucna. Pokud by docházelo k pravidelnému používání karty, je inkaso vhodné ponechat, v opačném případě je zcela na klientovi, zda požádá o zrušení inkasa a nebude jedenkrát ročně platit další pro něho zbytečný poplatek.

II. Klient vlastní kreditní kartu s úvěrovým limitem 60 tisíc korun, kterou využívá minimálně. Požádal banku o úvěr na bydlení, ale jeho úvěrový limit pro nezajištěnou možnost úvěru je příliš vysoký.

Řešení: V současné době jsou lidé přesyceni různými nabídkami kreditních karet, které mají předschválené limity, (nabídky jsou zasílány poštou, lidé jsou oslovováni telefonickými společnostmi a dalšími nebankovními subjekty). Je třeba si takovou nabídku vždy rozmyslet, protože v tomto konkrétním případě klientovi vlastnictví kreditní karty znesnadnilo cestu k úvěru, který skutečně potřebuje. Řešením je kreditní kartu zcela zrušit, pokud ji nevyužívá, nebo snížit její úvěrový limit tak, aby vyhovoval podmínkám k poskytnutí dalšího úvěru.

III. Klient splatí výši dluhu na kreditní kartě o jeden den později než v den splatnosti.

Řešení: Pokud se klient opozdí o 1 den, účtuje se mu úrok za dny od vystavení účtenky až po den, kdy zaplatí a hned následující měsíc pro něho platí opět bezúročné období. Pokud klient využívá kreditní kartu často, je možné využít nabídky bank ke sjednání automatické splátky vyčerpané částky, aby této situaci předešel. Automatická splátka se však uskutečňuje pouze v den splatnosti. Pokud na běžném účtu klienta není v tento den dostatečné množství finančních prostředků k pokrytí splátky, splacení dluhu není provedeno a klientovi jsou opět účtovány úroky.

IV. Ztráta nebo krádež kreditní karty.

Řešení: Prvním krokem je zablokování kreditní karty u banky, která kartu vydala. Zablokování může být oznámeno telefonicky, čím dříve, tím lépe, aby nedošlo k neoprávněnému zneužití karty. Pro tyto případy je možné mít ke kartě zřízeno pojištění pro případ krádeže či ztráty karty, které banky běžně nabízejí v rámci svých produktových služeb. Druhým krokem je žádost u banky o vydání nové karty, ke které bude nově vygenerován PIN. Klient již není scrovan ani nevyplňuje novou žádost o úvěr – kreditní kartu.

Příklady čerpání kreditní kartou

1. Výše úvěrového limitu kreditní karty činí 35 000 Kč. Datum splatnosti zvolené klientem je 25. dne v měsíci.

datum	částka čerpání
1. 4.	1 500 Kč
12. 4.	6 999 Kč
13. 4.	2 600 Kč
19. 4.	1 500 Kč
21. 4.	1 200 Kč
26. 4.	1 400 Kč

Ke konci účetního období tj. 30. 4. daného roku, je vyčerpáno celkem 15 199 Kč a stále zbývá vyčerpat 19 801 Kč.

Následující měsíc přibližně k 5. dni v měsíci květnu klient obdrží výpis z účtu kreditní karty a rozhodne se, že splatí celou částku tedy 15 199 Kč a využije tak bezúročného období (tzn., že si půjčuje od banky peněžní prostředky zcela zdarma). 25. 5. nastává datum splatnosti, kdy klient převede částku 15 199 Kč na úvěrový účet kreditní karty např. ze svého běžného účtu pomocí příkazu k úhradě, nebo v případě inkasa a dostatečného množství finančních prostředků je částka uhrazena automaticky.

2. V případě stejného zadání příkladu, avšak za předpokladu, že závazek plynoucí z kreditní karty není uhrazen ke dni 25. 5. v plné výši, banka strhne klientovi alespoň minimální splátku, která je daná podmínkami banky (např. u minimální splátky 5 % z čerpané částky se jedná o výši 760 Kč). Klient však musí počítat s tím, že v příštím výpise z účtu bude banka požadovat navíc úhradu úroku z nesplacené částky.

4. 3 KRITICKÁ MÍSTA SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU A JEJICH ŘEŠENÍ

I. Klient žádá o bezúčelový úvěr na cokoli a jeho žádost mu byla schválena. Díky nemoci nebo jiné události však nemůže dojít k bezprostřednímu uzavření úvěrové smlouvy a následnému čerpání úvěru.

Řešení: Každá žádost o úvěr (scoring) má svoji omezenou platnost. Ve většině případů je to 30 dní od rozhodnutí o schválení či zamítnutí úvěru. Pokud tedy klient do 30 dnů od popisu žádosti neuzavře úvěrovou smlouvu, musí být podána nová žádost a dojít k opětovnému doložení podkladů – zejména aktuálnímu doložení příjmů. V případě, že v minulé žádosti o úvěr byly uplatněny marketingové akce, jsou např. slevy z poplatků apod., může klient o tyto výhody přijít.

II. Ve smlouvě je uveden den čerpání úvěru na 18. března daného roku. K čerpání finančních prostředků však nedojde, protože klient požaduje jiný termín čerpání.

Řešení: Pokud je nový termín čerpání v termínu do jednoho měsíce od uzavření smlouvy, vyhotovuje banka dodatek ke smlouvě, na základě kterého je poté provedeno čerpání dle nového termínu. V případě, že se jedná o termín pozdějšího data, je nutné provést nový scoring a podat novou žádost o úvěr.

III. Klient nedoloží účel úvěru ve stanovené lhůtě.

Řešení: Banka stanoví klientovi termín nejpozdějšího doložení účelu úvěru. Pokud není tento termín splněn, banka má právo navýšit úrokovou sazbu a splátku ke dni navýšení pravidelné splátky počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy uplynula lhůta pro doložení účelovosti a vystaví klientovi oznámení o změně úrokové sazby a splátky. Např. je-li datum čerpání úvěru 1. 10. 2011, doložení účelu je do 1. 4. 2012, datum první řádné splátky 20. 11. 2011, potom bude termín případné navýšené splátky 20. 5. 2012. Pokud klient požádá o prodloužení doložení účelu ještě před uplynutím lhůty stanovené bankou, lze mu umožnit toto prodloužení na základě jeho písemné žádosti. Tato změna musí být podložena dostatečným vysvětlením, proč nebylo možné doložit účel ve standardním termínu.

IV. Každý měsíc dochází k prodlení splátky o 2 dny, protože došlo ke změně výplatního termínu klienta.

Řešení: Je nutné požádat banku o změnu termínu splácení. Musí být dodrženo pravidlo, že v jednom měsíci může být realizována pouze jedna splátka. Klient bance zaplatí za změnu smlouvy poplatek, avšak vyhne se do budoucna problémům, kdy by mohl být označen za problémového klienta v případě žádosti o jiný úvěr. A dále mu nebudou účtovány sankční úroky.

V. Příklad kompletního vyřízení a zpracování spotřebitelského účelového úvěru

Klientka Petra Novotná žádá banku ČSOB, a.s. o spotřebitelský úvěr na výstavbu domu včetně koupě vybavení bytu. Částka úvěru je 100 000 Kč.

Postup:

1. Zahájení jednání s klientem. V rámci jednání musí pracovník banky zjistit celý záměr paní Novotné, aby jí mohl doporučit vhodný typ produktu. Následně klientku seznámí s parametry a podmínkami účelového spotřebitelského úvěru, který je díky požadované

částce úvěru vhodný pro financování nemovitosti více než hypoteční úvěr. Pracovník banky klientku informuje o výši aktuálních úrokových sazeb a RPSN. Součástí jednání by měla být i nabídka dalších produktů, např. pojištění s vysvětlením výhod těchto doplňkových produktů.

2. Zpracování žádosti o úvěr. Pracovník banky vyplní s žadatelem o úvěr žádost o poskytnutí úvěru, která obsahuje následující informace:

Číslo žádosti	4357621
Osobní údaje o hlavním žadateli	
jméno a příjmení:	Petra Novotná
rodné číslo:	606328/1234
místo narození:	Hradec Králové
pohlaví:	Žena
státní příslušnost:	Česká republika
adresa trvalého bydliště:	Stará 896, Hradec Králové 500 02
korespondenční adresa:	shodná s trvalou adresou
telefon:	605963663
e-mail:	p.novotna@seznam.cz
číslo běžného účtu:	175369756/0300
otevřít nový účet:	ne (klientka již běžný účet má)

Údaje o spotřebitelském úvěru

Klientka žádá o poskytnutí spotřebitelského	úvěru dle níže uvedených parametrů
požadovaná částka:	100 000 Kč
účel úvěru:	výstavba domu
výše investice:	120 000 Kč
datum čerpání:	10. 8. 2012
ukončení čerpání:	10. 8. 2012
datum první splátky:	16. 9. 2012
počet splátek:	36
frekvence a způsob zaslání výpisů:	měsíčně poštou

Ostatní osobní údaje o hlavním žadateli

Doklady

občanský průkaz:	125658987
rodný list	
typ pojištění:	smrt, invalidita, pracovní neschopnost
rodinný stav:	vdaná
společné jmění manželů:	ano
počet členů domácnosti:	2
počet osob bez příjmu:	0
dosažené vzdělání:	vyučena
způsob bydlení:	dům v osobním vlastnictví

Zaměstnavatel

Název zaměstnavatele:	Mateřská škola Nová
IČO:	56987896
Typ zaměstnavatele:	veřejné a státní instituce
pracovní pozice:	duševně pracující na dobu neurčitou
současné zaměstnání od:	01/2003
hlavní telefon do zaměstnání:	495633111

Příjmy a výdaje

čistý měsíční příjem žadatele:	12461
spoření a stavební spoření:	0
měsíční výdaje povinné (např. výživné):	0
pojistné a penzijní připojištění:	0
ostatní čisté měsíční příjmy:	0
celkové limity na povolených přečerpaních a kreditních kartách:	39 000 Kč (kreditní karta)
měsíční výše splátek úvěrů, leasingů a splátkového prodeje:	0
doložení příjmů:	potvrzení zaměstnavatele, výplatnice

Klientka Petra Novotná prohlašuje, že nemá nesplacené závazky vůči kterémukoliv finančnímu úřadu ani vůči České správě sociálního zabezpečení, že na ní v posledních pěti

letech nebyl nařízen výkon soudního rozhodnutí, že proti ní nejsou vedeny žádné spory v souvislosti podnikatelskou činností, že vůči ní nebyl podán návrh na zahájení insolventního řízení a v současné době není vůči ní vedeno insolventní řízení. Dále prohlašuje, že všechny uvedené údaje jsou pravdivé a přesné. Souhlasí se zpracováním osobních údajů. Prohlašuje, že o svém úmyslu uzavřít smlouvu o úvěru informovala svého manžela a má jeho souhlas. (Podpis manžela je vyžadován až při hodnotě nad 150 000 Kč).

Následují podpisy a datum podepsání žádosti o úvěr pracovníka banky a samotného žadatele paní Petry Novotné.

Protože se jedná o stávajícího klienta banky s příjmem ze zaměstnání, zasílaným na běžný účet, není třeba klientku telefonicky prověřovat u jejího zaměstnavatele. Pracovník banky prověří paní Petru Novotnou v úvěrovém bankovním a nebankovním registru. Byly zjištěny shodné informace k existujícím kreditním kartám, které klientka uvedla v žádosti. Klientka nemá žádné dlužné či nesplacené částky. Systémem banky je úvěr schválen.

3. Zpracování smluvní dokumentace – následně pracovník banky vyhotoví smlouvu o úvěru, která obsahuje smluvní strany – banku a klientku Petru Novotnou, které mezi sebou uzavírají smlouvu o spotřebitelském úvěru do celkové výše *úvěrového limitu* 100 000 Kč, částka musí být vyjádřena i slovy.

Peněžní prostředky může klientka čerpat již ke dni 10. 8. 2012, pokud jsou všechny smluvní podmínky splněny. Mezi tyto podmínky patří *podmínky čerpání*: smlouva o úvěru byla klientkou právoplatně podepsána, byl zaplacen poplatek za poskytnutí úvěru, byly doloženy všechny smluvně dohodnuté podklady a dokumenty účelovosti úvěru – smlouva o dílo a faktury, ohlášení stavby, výpis z listu vlastnictví prokazující vlastnické právo klientky. Klient se zavazuje předložit bance doklady prokazující použití úvěru v souladu s účelem úvěru do 6 měsíců od vyčerpání úvěru. Nedoloží-li účel úvěru, bude vyčerpaný a nesplacený úvěr úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 16,9 % p. a.

Banka poskytuje klientce úvěr k *účelu* výstavby domu zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území Hradec Králové – Pražské předměstí 623575, na listu vlastnictví č. 123, parcelní číslo 235/2, a to až do 100% výše úvěrového limitu. Smluvní strany mezi sebou výslovně ujednávají, že klientka není povinna doložit účel úvěru až do výše 20 % ze

sjednané výše úvěrového limitu, maximálně však do 25 000 Kč. Peněžní prostředky budou převedeny na běžný účet klientky.

Úvěr bude úročen pevnou *úrokovou sazbou* ve výši 9,9% p. a. Roční procentní sazba nákladů – *RPSN* činí 17,54% p. a. za předpokladu čerpání úvěru ve výši úvěrového limitu. Klientka za poskytnutí úvěru neplatí žádný *poplatek*, za *správu úvěru* měsíčně zaplatí 59 Kč a to vždy k 16. dni v měsíci počínaje kalendářním měsícem následujícím po uzavření smlouvy o úvěru.

Splácení – klientka se zavazuje splácet úroky z vyčerpané části úvěru měsíčně, vždy k 16. dni v měsíci, zavazuje se splácet jistinu i úroky v 36 měsíčních anuitních splátkách ve výši 3217 Kč vždy k 16. dni v měsíci. První splátka bude splatná 16. 9. 2012 a poslední splátka bude splatná dne 16. 8. 2015. Celková částka, kterou je třeba zaplatit je 126 710 Kč. Banka s klientkou sjednává úrok z prodlení ve výši REPO sazby ČNB (České národní banky) zvýšené o 7 procentních bodů p. a.

Klientka ve smlouvě sjednává *pojištění* pro případ své smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti, kde aktuální výše měsíčního poplatku k datu uzavření přihlášky do pojištění činí 194 Kč.

Ve smlouvě se dále uvádí společná ustanovení týkající se splácení úvěru, řešení sporů, změn smlouvy o úvěru, prohlášení klienta a závěrečná ustanovení.

4. Čerpání spotřebitelského úvěru. Po podpisu smlouvy oběma smluvními stranami je možno přistoupit k načerpání peněžních prostředků na účet klientky v případě, že splní všechny podmínky čerpání uvedené ve smlouvě o úvěru.

5. Splácení spotřebitelského úvěru. Všechny splátky budou automaticky účtovány systémem banky a první splátka proběhne 16. 9. 2012.

4. 4 KRITICKÁ MÍSTA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A JEJICH ŘEŠENÍ

Vzhledem ke složitosti vyřizování hypotečního úvěru je počet kritických míst u tohoto typu úvěru nejvyšší. Příklady kritických míst jsou rozčleněny podle jednotlivých hledisek. Mezi příklady jsou vybrány komplikované i často se vyskytující situace.

ÚČEL ÚVĚRU

I. Klient žádá o hypoteční úvěr na koupi dosud nezastívaného pozemku, který není v katastru nemovitosti veden jako stavební.

Řešení: Po předložení územního plánu obce či vyjádření obce, že daný pozemek bude určen pro výstavbu, je možné i na tento pozemek poskytnout hypoteční úvěr. Následné zastívaní pozemku může být také profinancováno hypotečním úvěrem.

II. Klient žádá o úvěr na rekonstrukci, ale v současné době není majitelem této nemovitosti. Majitelem jsou jeho rodiče.

Řešení: Na základě vztahu rodiče – děti lze akceptovat i tohoto žadatele o úvěr. V jiném případě není možné financovat nemovitost, pokud žadatel není zároveň i majitel. V případě uživatelů nemovitosti, např. u nájemců bytů, lze nájemce akceptovat pouze se souhlasem vlastníka nemovitosti.

III. Klient má sepsanou smlouvu o poskytnutí osobní půjčky ve výši 1 000 000 Kč na koupi nemovitosti se sjednaným úrokem 1 %. Klient chce tuto půjčku refinancovat hypotečním úvěrem.

Řešení: Poskytnutí hypotečního úvěru k refinancování osobní půjčky s původním účelem koupě nemovitosti je možné, ale pouze do výše jistiny půjčky, tedy v tomto případě maximálně do výše 1 000 000 Kč. Úrok nelze považovat za účel spojený s nemovitostí. Financovat úrok lze např. spotřebitelským úvěrem nebo neúčelovou částí hypotečního úvěru.

OBJEKT ÚVĚRU

I. Klient žádá o poskytnutí hypotečního úvěru na koupi nemovitosti sloužící k rekreaci v Chorvatsku. Požaduje, aby byla tato nemovitost vložena do zástavy.

Řešení: Dle Zákona č. 190/120 Sb., o dluhopisech, par. 28, odstavec 4 nemovitost, která se nachází mimo území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor, nesmí být použita k zajištění zástavního práva. Aby mohl klient získat úvěr, musí vložit do zástavy jinou nemovitost, která bude splňovat

podmínky stanovené zákonem a bude mít adekvátní zástavní hodnotu vůči požadované částce úvěru. Jiné řešení neexistuje.

II. Klient žádá o poskytnutí hypotečního úvěru bez dokládání příjmů, protože chce utajit před bankou všechny své příjmy. Účelem úvěru je koupě rodinného domu s malou zahrádkou. Dle odhadce banky je však nemovitost ve velmi špatném stavu bez příslušenství.

Řešení: Pokud je nemovitost bez příslušenství a ve špatném stavu, zpravidla ji banka do zástavy akceptovat nebude. Řešením může být poskytnutí jiné nemovitosti do zástavy v odpovídající zástavní hodnotě nebo rozšíření účelu úvěru o rekonstrukci, v rámci které dojde ke zhodnocení stávající nemovitosti včetně výstavby příslušenství.

ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

I. Klient požaduje jako zástavu rozestavěnou nemovitost, která dosud není zapsaná v katastru nemovitostí.

Řešení: Aby mohla být rozestavěná nemovitost předmětem zástavy, musí být nejprve učiněn její zápis do katastru. Zápis je umožněn, pokud je stavba ve fázi rozestavěnosti hrubé stavby v úrovni prvního nadzemního podlaží, kdy je dán její půdorys. Následně si musí stavebník zajistit zaměření nemovitosti a vyhotovení geometrického plánu, což zařizuje geodetická firma. Katastr nemovitostí tento geometrický plán ověří, potvrdí správnost očíslovaných parcel a na základě žádosti o povolení zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí zapíše rozestavěnou nemovitost. Vše lze zjistit a ověřit z listu vlastnictví. Dále se vyhotoví znalecký posudek s celou obvyklou současnou, ale také cenou budoucí – vzhledem k rozestavěnosti nemovitosti. Ocenění stavby je vždy včetně pozemku, na kterém se stavba nachází. Výše úvěru potom bude vyvozena z budoucí hodnoty nemovitosti, avšak výše čerpání vychází z hodnoty současné, která se bude podle rozestavěnosti zvyšovat. O nové současné hodnotě je vždy po určité fázi rozestavěnosti či nutnosti nového čerpání sepsán protokol o stavu stavby, který vyhotovuje odhadce.

II. Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno doživotního užívání osoby, která již zemřela.

Řešení: Klient musí nutně požádat o výmaz věcného břemene z katastru nemovitostí s doložením úmrtního listu dané osoby. Po výmazu břemene, který doloží novým listem vlastnictví, lze nemovitost zatížit zástavním právem. Odhad nemovitosti může být vypracován dříve a v tomto případě věcné břemeno doživotního užívání nemovitosti neovlivní žádným způsobem odhadní cenu.

III. Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno přístupu k sítím.

Řešení: Při oceňování nemovitosti nemají tato věcná břemena žádný vliv na odhadní cenu.

IV. Na listu vlastnictví je zapsáno věcné břemeno dožití určité osoby.

Řešení: Pokud je ve smlouvě o věcném břemenu přesně vymezen prostor užívání nemovitosti (např. jedna místnost včetně příslušenství), nemovitost může být vzata do zástavy, avšak odhadní cena nemovitosti bude značně snížena a může ovlivnit a znemožnit poskytnutí požadované výše úvěru. V případě, kdy věcné břemeno dožití není specifikováno, míní se, že je věcným břemenem zatížena celá nemovitost, což znamená, že ji nelze vzít do zástavy, protože se jedná o nevhodnou zástavu a neobchodovatelnou nemovitost.

V. Na listu vlastnictví k nemovitosti je zapsáno zástavní právo jiné banky.

Řešení: Jedná – li se o refinancování úvěru, banka požaduje od klienta předložení smlouvy o poskytnutí úvěru a potvrzení od jiné banky, že je úvěr včas a řádně splácen, včetně potvrzení o aktuální výši úvěru s uvedením výše jistiny, úroků a poplatků k předpokládanému dni splacení. Banka z nově poskytnutého hypotečního úvěru proplácí pouze jistinu a to až poté, co klient doloží, že uhradil úroky a poplatky z vlastních zdrojů. Důvodem je přísné dodržení účelovosti hypotečního úvěru. Původní banka vydá potvrzení o podmínkách, za kterých podá návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí s uvedením termínu úhrady. Časově se uskutečňuje až po úhradě jistiny na konkrétní účet. Nová banka je před výmazem zástavního práva vedena se svým zástavním právem až na druhém místě. Po výmazu se nová banka stává jediným zástavním věřitelem. V úvěrové smlouvě bude klientovi stanovena podmínka doložení nového listu vlastnictví s doložením výmazu zástavního práva původní banky a to pod sankcí.

VI. Na listu vlastnictví je zapsáno zástavní právo ve prospěch stavební spořitelny ve výši 300 000 Kč.

Řešení: Pouze u stavebních spořitelen neplatí pravidlo jediného zástavního věřitele. Nikdy nelze zastavit pouze podíl, ale vždy se zastavuje celá nemovitost. Rozdíl je v odhadní ceně, která je o částku zastavenou stavební spořitelnou snížena. Pokud by tedy stávající odhadní cena nemovitosti činila 1 500 000 Kč, odhadní částka, ze které se bude počítat výše úvěru, bude pouze 1 200 000 Kč.

VII. Klient uvažuje o možnosti vkladu zástavního práva na družstevní byt, protože nevládní žádnou nemovitost.

Řešení: Protože se jedná pouze o podíl na společnosti či družstvu, které tuto nemovitost vlastní, nikoli o vlastní nemovitost, nelze na družstevní byt zapsat zástavní právo. Podílem nelze ručit. Řešením může být využití předhypotečního úvěru a to pouze za předpokladu, že družstevní byt přejde do jednoho roku do osobního vlastnictví klienta. V opačném případě lze případ řešit pouze jinou zástavou nemovitosti, např. ve vlastnictví třetí osoby, která bude se zástavním právem souhlasit.

VIII. Hypoteční úvěr je vyřizován ve výši 1 100 000 Kč. Odhad nemovitosti činí pouze 1 020 000 Kč.

Řešení: V případě hypotečního úvěru do 100 % zástavní hodnoty lze poskytnout pouze částku 1 020 000 Kč. Zbýlých 80 000 Kč by muselo být zajištěno jinou nemovitostí. V tomto případě by poplatky za nový odhad a zápis zástavního práva byly příliš vysoké, proto se klientovi vyplatí dofinancovat 80 000 z jiných zdrojů, např. využitím spotřebitelského či jiného úvěru. Pokud se jedná o koupi nemovitosti, kde je kupní cena 1 100 000 Kč, bude čerpání hypotečního úvěru uskutečněno až po doložení úhrady 80 000 Kč.

ČERPÁNÍ ÚVĚRU

I. Datum čerpání, kdy se klient dostaví do banky, je pozdějšího data, než datum úhrady kupní ceny nemovitosti vyplývající se smlouvy kupní.

Řešení: V tomto případě nelze finanční částku načerpat. Klient si musí zajistit dodatek ke kupní smlouvě se změnou data čerpání a prohlášení prodávajícího, že nebude uplatňovat

sankce z opožděné platby kupní ceny. Následně může být v řádném termínu částka načerpána.

II. Klient nevyčerpal celou úvěrovou částku do termínu stanoveného v úvěrové smlouvě.

Řešení: V případě žádosti o prodloužení termínu čerpání banka vyhotoví dodatek k úvěrové smlouvě za příslušný poplatek, ve kterém prodlouží termín čerpání. Pokud klient již zbývající částku úvěru čerpat nechce, oznámí bance, že úvěr nedočerpá a zastaví tak čerpání. Záleží na výši nedočerpané částky, podle které se stanovuje poplatek za nedočerpání hypotečního úvěru.

III. Podání návrhu na vklad vlastnického práva bylo uskutečněno dříve než podání návrhu na vklad zástavního práva.

Řešení: Na katastru nemovitosti musí být požádáno o zpětvzetí návrhů a podat je opět ve správném pořadí. Ve vyřizování, zejména v čerpání, dochází ke značné časové prodlevě. Je také důležité zkontrolovat termín čerpání v kupní smlouvě, aby klient stihl zaplatit v uvedeném termínu, případně se s prodávajícím domluvit na dodatku ke kupní smlouvě s prodlouženým termínem úhrady.

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI

I. Klient kupuje stavební pozemek, který je současně zástavou k hypotečnímu úvěru.

Řešení: Stavební pozemky jsou nepojistitelné, proto nebude po klientovi vyžadováno žádné pojištění nemovitosti.

II. Klient kupuje rozestavěnou nemovitost, která je současně zástavou k hypotečnímu úvěru.

Řešení: V tomto případě musí být pojistná smlouva uzavřena na pojištění stavby. Po zkolaudování nemovitosti je třeba pojistnou smlouvu zrušit a nahradit ji smlouvou k pojištění nemovitosti. Pojištění bude vždy vinkulováno ve prospěch banky, která hypoteční úvěr poskytuje.

III. Klient kupuje byt do osobního vlastnictví, který bude předmětem zástavy.

Řešení: Banky nepožadují pojištění celého bytového domu, ale je nutné uzavřít pojištění domácnosti, které se nevinkuluje. Předložení smlouvy o pojištění domácnosti je podmínkou k čerpání úvěru.

IV. Klient chce pojistit domácnost, ale neví na jak vysokou částku.

Řešení: Doporučení banky je stanovit si pojistnou částku tak, aby odpovídala součtu pojistných hodnot v nových cenách všech věcí v domácnosti v době uzavření pojistné smlouvy. Banky však mají vždy stanoven minimální limit pro pojištění domácnosti bez ohledu na výši hypotečního úvěru.

V. Na nemovitost, která je předmětem zástavy, je již uzavřena pojistná smlouva u jiné pojišťovny.

Řešení: Pokud se jedná o pojišťovnu, která spolupracuje s bankou poskytující hypoteční úvěr, stačí zajistit vinkulaci plnění ve prospěch dané banky. V případě, že pojistná částka nedostačuje výši poskytovaného úvěru, je třeba učinit změnu smlouvy, alespoň na částku, která pokryje výši úvěru. Banka také kontroluje, zda je nemovitost pojištěna proti živelným škodám. Klient předkládá k čerpání úvěru kopii uzavřené pojistné smlouvy.

POPLATKY

I. Klient chce využít interního ocenění u kupovaného bytu, avšak poplatky se mu zdají neúměrně vysoké.

Řešení: Klient by se měl u své banky informovat, zda nenabízí možnost ocenění na základě cenové mapy. V těchto případech může být ocenění zcela zdarma. Klient tak ušetří značnou částku na poplatcích.

II. Klient požaduje umožnění čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva s podacím razítkem katastrálního úřadu. Nechce platit poplatek za toto čerpání, protože by rád počkal na skutečný zápis, aby nedošlo k nějakému pochybení. Prodávající nemovitosti ale spěchá na peníze.

Řešení: Záleží pouze na domluvě mezi prodávajícím a kupujícím. Způsob, jak lze řešit tuto situaci může být rozdělení poplatku mezi obě strany. Prodávající si zajistí peněžní prostředky v dřívější době a kupující nebude muset platit celý poplatek sám.

ÚROKOVÁ SAZBA

I. Klient zvažuje výběr jednoleté nebo tříleté fixace úrokové sazby. Plánuje prodej jiné nemovitosti, ze které by část úvěru uhradil. Kupuje družstevní byt.

Řešení: To, že se jedná o družstevní byt, usnadňuje klientovi situaci. V případě družstevního bytu může mimořádnou splátku učinit kdykoli a bez sankce, ať se jedná o jakoukoli fixaci (př. Hypoteční banka, a.s.).

II. Stávající banka nabízí klientovi úrokovou sazbu o 0, 1 % p. a. nižší než konkurenční banka.

Řešení: K posouzení správně zvolené banky nepostačuje pouze porovnání úrokové sazby. Klient by měl zvážit všechny dostupné informace o vyřizování úvěru a o dalších poplatcích spojených s hypotečním úvěrem. Případně porovnat RPSN. Zdánlivě nižší úroková sazba nemusí být důvodem, proč by měl klient odejít od stávající banky.

Příklady kompletního vyřízení a zpracování hypotečního úvěru

I. Záměrem klienta Jana Nováka je výstavba rodinného domu. Z vlastních zdrojů si zakoupil pozemek, postavil základy domu a započal výstavbu hrubé stavby. Na dokončení výstavby nemovitosti žádá banku o hypoteční úvěr. Klient žádá o úvěr u ČSOB, a. s.

Banka si po klientovi panu Janu Novákovi a jeho manželce Karle Novákové vyžádá následující podklady: dva doklady totožnosti, potvrzení příjmů od zaměstnavatele a daňová přiznání za poslední dvě zdaňovací období, protože pan Novák má také příjmy z podnikání. Na základě těchto dokumentů, lze zhodnotit finanční situaci klienta. K nemovitosti dokládá smlouvu o dílo s rozpočtem, projektovou dokumentaci, snímek katastrální mapy, list vlastnictví. Na základě těchto dokumentů, lze uskutečnit odhad dané nemovitosti, kterou se klient rozhodl dát do zástavy. Po vyhotovení odhadu nemovitosti je možné sepsat žádost o hypoteční úvěr.

V žádosti jsou uvedeny následující informace:

Údaje o hypotečním úvěru

Hlavní účel úvěru:	výstavba nemovitosti
Výše úvěru:	2 000 000 Kč

Doba splatnosti:	25 let
Den splácení:	každého 17. v měsíci
Doba čerpání:	6 měsíců
Datum 1. čerpání:	25. 9. 2012
Datum posledního čerpání:	25. 3. 2013
Typ fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	4,39 % p. a.
Konečná úroková sazba:	3,69 % p. a. (slevy za účet v bance a pojištění)

Finanční údaje

Příjmy celkem:	55 586 Kč
Výdaje celkem:	9 751 Kč
Životní minimum celkem:	15 904 Kč
Měsíční splátka HÚ:	10 014,10 Kč
Měsíční poplatek za správu:	150 Kč
Rezerva na splátku 25%:	2 554 Kč
Poplatek za zpracování úvěru:	0 Kč (marketingová kampaň)
Cizí zdroje - hypo. úvěr:	2 000 000 Kč
Celkový investiční záměr:	2 000 000 Kč

Údaje o žadatelích

Hlavní žadatel:	Jan Novák, RČ 680216/1234, bytem Zelená 215, Hradec Králové, ženatý, manuálně pracující, úplné střední odborné vzdělání
Oprávnění k podnikání:	výroba, obchod, služby. IČO 12356898
Příjem ze závislé činnosti:	21 984 Kč
Příjem z podnikání:	17 754 Kč
Ostatní příjem:	6 672 Kč (výsluha)
Měsíční splátky půjček:	3 409 Kč
Životní pojištění:	1 500 Kč
Jiné pojištění:	550 Kč (pojištění úvěru hlavního žadatele)

Ostatní výdaje:	4 142 Kč
Dospělí v domácnosti:	dva
Děti v domácnosti:	1 do 6 let, 1 od 15 - 26 let
Životní minimum:	15 904 Kč
Další žadatel:	Manželka Karla Nováková, RČ 715628/1234, bytem Zelená 215, Hradec Králové, vdaná, manuálně pracující, úplné střední odborné vzdělání
Příjem ze závislé činnosti:	9 176 Kč
Poplatek za správu úvěru:	150 Kč

Údaje k zajištění

Typ nemovitosti:	rodinný dům bez nebytových prostor
Katastrální území:	Hradec Králové
Parcelní číslo:	112/25
Adresa:	Žlutá, Hradec Králové
Cena obvyklá:	1 150 000 Kč (údaj z odhadu nem.)
Cena obvyklá budoucí:	3 600 000 Kč (údaj z odhadu nem.)
Zástavní hodnota:	1 150 000 Kč (údaj z odhadu nem.)
Zástavní hodnota budoucí:	3 600 000 Kč (údaj z odhadu nem.) - je dostatečná pro poskytnutí hypotečního úvěru

Po podpisu žádosti o hypoteční úvěr a doložení všech zmíněných podkladů začíná fáze schvalování úvěru. Klient svým podpisem stvrzuje, že banka může v bankovním a nebankovním registru úvěrů prověřit jeho závazky. V našem příkladu jsou údaje sdělené klientem o výši splátek shodné s registrem a nejsou zde vedeny žádné splátky po splatnosti.

Po kontrole všech podkladů jsou bankou vypracovány podmínky čerpání a následně vyhotovena smluvní dokumentace, která obsahuje podpisový vzor, který je nutný k čerpání úvěru, úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvy, návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, všeobecné obchodní podmínky banky, smlouva o pojištění úvěru a pojištění nemovitosti, vinkulace pojistného plnění.

Mezi podmínky podmiňující čerpání patří:

- Předání originálu nebo kopie návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí k dané nemovitosti, opatřeného razítkem katastrálního úřadu.
- Předání originálu dokladu o vinkulaci pojistného plnění k nemovitosti ve prospěch banky.
- Předání kopie souhlasu stavebního úřadu s ohlášenou stavbou.
- V případě, že by byl klientovi účtován poplatek za vyřízení úvěru, byla by úhrada tohoto poplatku součástí podmínek podmiňující čerpání.

Čerpání může být vždy povoleno pouze do výše 85% současné zástavní hodnoty nemovitosti, která je dokládána protokolem o aktuálním stavu stavby, kterou vyhotovuje odhadce.

Mezi podmínky nepodmiňující čerpání patří:

- Závazek předat bance originál výpisu z katastru nemovitostí týkající se dané nemovitosti s vyznačením zástavního práva ve prospěch banky. Vše do termínu 3 měsíců od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí podle zástavní smlouvy.
- Závazek předat bance kopii dokladu prokazující právo užívat dokončenou stavbu – kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí. Dále 1 barevnou fotografii dokončené stavby. Termín nejpozději do 27. 10. 2014.
- Smluvní pokuty.

Pokud klient podepíše celou smluvní dokumentaci k úvěru a řádně splní podmínky pro čerpání, může banka provést čerpání úvěru.

Splácení úvěru nastává následující měsíc po vyčerpání celého úvěru. Měsíční splátka po dobu pěti let bude činit 10 014,10 Kč.

II. Klient Jan Pacák kupuje venkovskou usedlost – roubená stavba, která je vhodná i pro celoroční užívání. Kupní cena je 2 300 000 Kč. Klient může financovat z vlastních zdrojů 600 000 Kč a zbylou část chce financovat hypotečním úvěrem, který by byl zajištěn zástavním právem ke kupované nemovitosti. Klient žádá o úvěr v Komerční bance, a. s.

Pro posouzení je nutné doložit: 2 doklady totožnosti, potvrzení o příjmu k posouzení jeho finanční situace. K posouzení nemovitosti a účelu úvěru předkládá koncept nebo kopii

kupní smlouvy nebo smlouvy o budoucí kupní smlouvě, list vlastnictví, snímek katastrální mapy, odhad nemovitosti, pojistná smlouva – pojištění nemovitosti.

Po doložení těchto podkladů je s klientem sepsaná žádost o úvěr s následujícími údaji:

Údaje o hypotečním úvěru

Hlavní účel úvěru:	nákup nemovitosti
Výše úvěru:	1 700 000 Kč
Doba splatnosti:	30 let
Den splácení:	každého 25. v měsíci
Doba čerpání:	6 měsíců
Datum 1. čerpání.	25. 9. 2012
Datum posledního čerpání:	25. 3. 2013
Typ fixace úrokové sazby:	5 let
Úroková sazba:	3,09 % p. a.

Finanční údaje

Příjmy celkem:	28 348 Kč
Výdaje celkem:	350 Kč
Životní minimum celkem:	15 254 Kč
Měsíční splátka hypo. úvěru:	7 250 Kč
Měsíční poplatek za správu:	150 Kč
Poplatek za zpracování úvěru:	0 Kč (marketingová kampaň)
Cizí zdroje - hypo. úvěr:	1 700 000 Kč
Celkový investiční záměr:	2 300 000 Kč
Vlastní zdroje:	600 000 Kč

Údaje o žadatelích

Hlavní žadatel:	Jan Pacák, RČ 780216/1234, bytem Modrá 215, Hradec Králové, ženatý, duševně pracující, vysokoškolské vzdělání
-----------------	---

Oprávnění k podnikání:	ne
Příjem ze závislé činnosti:	20 748 Kč
Ostatní výdaje:	350 Kč
Dospělí v domácnosti:	dva
Děti v domácnosti:	2 do 6 let
Životní minimum:	15 254 Kč
Další žadatel:	Manželka Pavla Pacáková, RČ 785628/1234, bytem Modrá 215, Hradec Králové, vdaná, rodičovská dov., vysokoškolské vzdělání
Jiné příjmy:	7 600 Kč

Údaje k zajištění

Typ nemovitosti:	rodinný dům bez nebytových prostor
Katastrální území:	Trutnov
Parcelní číslo:	112/25
Adresa:	Žlutá, Trutnov
Cena obvyklá:	2 100 000 Kč
Zástavní hodnota:	2 100 000 Kč

Po podpisu žádosti je klient společně s manželkou prověřen v bankovním a nebankovním registru. Klient nemá žádné jiné úvěry, pouze v jiné bance žádal o hypoteční úvěr ve stejné výši, tedy 1 700 000 Kč. Tato skutečnost má vliv na podmínky čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě a jsou následující:

- Předání originálu nebo kopie návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí k dané nemovitosti, opatřeného originálem razítka katastrálního úřadu.
- Předání originálu dokladu o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky.
- Předložení originálu kupní smlouvy.
- Předání originálu potvrzení příslušné banky, že žádost o hypoteční úvěr ve výši 1 700 000 Kč ze dne 18. 6. 2012 byla zrušena nebo daný úvěr nebyl zrealizován.
- Předložení dokladů prokazujících použití vlastních prostředků ve výši 600 000 Kč, které jsou v souladu s účelem úvěru.

Další podmínky nepodmiňující čerpání jsou:

- Závazek předat bance originál výpisu z katastru nemovitostí týkající se dané nemovitosti s vyznačením zástavního práva ve prospěch banky. Vše do termínu 3 měsíců od podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí podle zástavní smlouvy.
- Závazek předat bance originál výpisu z katastru nemovitostí týkající se dané nemovitosti s vyznačením vkladu vlastnického práva do termínu 26. 3. 2013.
- Smluvní pokuty.
- Závazek směřovat měsíčně na běžný účet vedený bankou peněžní prostředky minimálně ve výši odpovídající 75 % jeho průměrného čistého měsíčního příjmu za posledních 12 měsíců, které vyplývají z dokumentů, které bance předložil.
- Závazek, že v průběhu trvání úvěrového obchodu bez souhlasu banky nezmění způsob užívání objektu úvěru.

Smluvní dokumentace úvěru kromě úvěrové smlouvy dále obsahuje: podpisový vzor, smlouvu o pojištění nemovitosti, vinkulaci pojistné smlouvy, návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, zástavní smlouvy, všeobecné obchodní podmínky.

Po podpisu smluv a splnění podmínek čerpání mohou být uvolněny finanční prostředky z úvěru na účet prodávajícího uvedený v kupní smlouvě. Před čerpáním musí být zkontrolován termín nejpozdější úhrady kupní ceny dle kupní smlouvy. Pokud je již po termínu splatnosti, úvěr nesmí být načerpán.

Následující měsíc po skončení čerpání úvěru je zahájeno splácení úvěru ve výši 7 250 Kč po dobu pětiletého fixačního období.

4. 5 KRITICKÁ MÍSTA SPOJENÁ S HODNOCENÍM FINANČNÍ SITUACE

Nejvíce kritických míst se ukazuje v oblasti finanční situace žadatelů o úvěr – nedostatečné příjmy, vysoké výdaje, záznamy v registrech úvěrů apod. bez ohledu na typ úvěrového produktu. V následujícím textu jsou vybrány pouze některé příklady.

PŘÍJMY:

I. Klient doloží potvrzení o příjmu, kde je vyčíslená hrubá mzda mnohem nižší, než je skutečná průměrná výše čistého příjmu za poslední tři měsíce.

Řešení: V tomto případě banka musí příjem prověřit např. telefonicky u zaměstnavatele, aby byla zajištěna správnost vystaveného potvrzení. U některých profesí je tato skutečnost běžná (např. lékaři) díky odpracovaným přesčasovým hodinám, pohotovostním službám, apod.

II. U fyzické osoby, která zároveň podniká je k posouzení příjmů předkládáno daňové přiznání, které je optimalizováno kvůli zamezení placení příliš vysokých daní. Vypočítaná hodnota zjištěného čistého měsíčního příjmu potom nedostačuje k poskytnutí požadované výše úvěru. Avšak banka u daného klienta prokazatelně ví, že jeho měsíční příjmy jsou dostatečné (např. podle běžného účtu, který vede v téže bance).

Řešení: Pro banku je závazná výše vypočítaná z daňového přiznání. Pokud klient již jednou využil výhodu u finančního úřadu tím, že platí nižší daně, musí být srozuměn se skutečností, že požadovaný úvěr mu nebude bankou poskytnut z důvodu nedostačujících příjmů. Výjimkou může být pouze nabídnutí hypotečního úvěru bez dokládání příjmů jako jediného úvěrového produktu, kde se příjmy neřeší.

III. Klient chce koupit byt, u kterého má s budoucím nájemníkem uzavřenou budoucí nájemní smlouvu s ročním nájemným 120 000 Kč. Klient chce, aby banka započítala tento budoucí příjem do jeho finanční situace.

Řešení: Banka nejprve vypočítá měsíční příjem – $120\,000 : 12 = 10\,000$ Kč. Tento příjem však nemůže započítat v plné výši, ale pouze stanoveným procentem dle své metodiky. U ČSOB, a.s. je to pouze 50 %, v tomto případě tedy pouze 5 000 Kč. Tuto částku lze poté připočítat k měsíčnímu čistému příjmu ze závislé činnosti nebo k měsíčnímu příjmu vypočteného z daňového přiznání.

IV. Žadatel o úvěr předkládá daňové přiznání s následujícími údaji:

- příjmy z nájemného 120 000 Kč
- výdaje u nájemného 30 000 Kč
- základ daně za paragrafy 6- 9 413 480 Kč
- daň 65 720 Kč
- zisk 347 760 Kč.

Zajímá ho, s jakou částkou příjmů bude banka počítat při posuzování daného úvěru.

Řešení: Je nutné posoudit zejména příjmy z nájemného. Protože jsou příjmy již obsaženy v daňovém priznání a pokud klient zároveň předloží platné nájemní smlouvy, může si po odečtení výdajů započítat do příjmů celou částku příjmů z nájemného. Konkrétní výpočet je tedy: $413\,480 - 67\,720 = 347\,760$ Kč (roční příjem) : 12 = 28 980 Kč. Což je měsíční příjem, se kterým bude banka počítat při posuzování daného úvěru.

VÝDAJE

I. Klient se zúženým SJM (mající děti) žádá o úvěr, ale díky výdajům je jeho příjem nedostačující.

Řešení: Příjem je pravděpodobně nedostačující z toho důvodu, že se do výdajů započítává životní minimum na celou rodinu. Z toho důvodu nemusí jeden příjem postačit na pokrytí všech výdajů. Řešením je doložit a započítat i druhý příjem manžela či manželky nebo požádat dalšího žadatele o přistoupení k úvěru.

Příklad:

Čisté měsíční příjmy	
manžel	22 300 Kč

V tomto příkladu převyšují výdaje ještě před započítáním splátky požadovaného úvěru příjmy o 95 Kč.

Výdaje	
životní pojištění	550 Kč
penzijní připojištění	1 500 Kč
stavební spoření	1 000 Kč
poplatek za správu	150 Kč
celkem	3 200 Kč
Životní minimum	
1. dospělá osoba	3 140 Kč
2. dospělá osoba	2 830 Kč
1. dítě od 15 - 26 let	2 450 Kč
2. dítě od 15 - 26 let	2 450 Kč
náklady na domácnost	8 325 Kč
celkem	19 195 Kč

Výdaje celkem 22 395 Kč

[26]

II. Po odečtení všech výdajů je zjištěno, že žadatel nedosahuje potřebných příjmů k poskytnutí úvěru.

Řešení: Existuje několik možností, které je třeba vyzkoušet, ale vždy se musí vycházet z konkrétní situace.

1. změna délky splatnosti – s delší dobou splatnosti se splátka zmenší a tato nižší splátka zaručí zvětšení rozdílu mezi příjmy a výdaji.

2. změna výše úvěru – požádat o nižší částku úvěru, ale zároveň si promyslet financování rozdílu jiným způsobem.

3. přistoupení dalšího žadatele s potřebnou výší příjmu, pokud to situace dovolí.

Ve všech těchto případech je nutná konzultace mezi klientem a bankou.

Příklad: Klient požaduje spotřebitelský úvěr ve výši 200 000 Kč s dobou splatnosti 4 roky, při úrokové sazbě 12,9 % p. a.

Ad 1. Na příkladu následujících příjmů a výdajů je příjem pro poskytnutí úvěru ve výši 200 000 Kč se splatností 4 roky nedostačující. Pokud však klient využije delší dobu splatnosti, banka bude považovat příjem za dostačující.

- Splátka úvěru s dobou splatnosti 4 roky činí 5 257 Kč při úrokové sazbě 12,9 % p.a.
- Splátka úvěru s dobou splatnosti 5 let činí 4 439 Kč při úrokové sazbě 12,9 % p. a.

Čisté měsíční příjmy	
manžel	16 300 Kč
manželka	10 400 Kč

příjmy celkem 26 700 Kč

splátka úvěru - splatnost 4 roky	5 257 Kč
splátka úvěru - splatnost 5 let	4 439 Kč

Rozdíl příjmů a výdajů	
úvěr splatnost 4 roky	-802 Kč
úvěr splatnost 5 let	16 Kč

Výdaje	
životní pojištění	550 Kč
penzijní připojištění	1 500 Kč
stavební spoření	1 000 Kč
celkem	3 050 Kč

Životní minimum	
1. dospělá osoba	3 140 Kč
2. dospělá osoba	2 830 Kč
1. dítě od 15 - 26 let	2 450 Kč
2. dítě od 15 - 26 let	2 450 Kč
náklady na domácnost	8 325 Kč
celkem	19 195 Kč

výdaje celkem 22 245 Kč

[27]

Ad 2. Druhou možností poskytnutí úvěru při stanovených příjmech a výdajích a požadovanou splatností úvěru 4 roky je úprava úvěrované částky.

V tomto konkrétním případě by maximální částka úvěru činila 166 000 Kč s úrokovou sazbou 12,9 % p. a. Měsíční splátka úvěru činí 4 445 Kč a rozdíl mezi příjmy a výdaji je pouhých 10 Kč. [27]

REGISTR ÚVĚRŮ

I. Klient z důvodu opomenutí neuvedl ručení svému příbuznému ke spotřebitelskému úvěru ve výši 100 000 Kč.

Řešení: Klient musí bance předložit smlouvu o ručení. Celý proces se vyhodnocuje individuálně. Pokud je spotřebitelský úvěr splácen řádně a včas, nemá tato skutečnost negativní vliv na poskytnutí nového úvěru. V opačném případě je nový úvěr zamítnut.

II. Klient řádně nahlásí bance všechny své stávající závazky. Odpověď z registru však uvádí u spotřebitelského úvěru několikrát se opakující splátky po splatnosti.

Řešení: Banka řádně prověřuje vysvětlení časových prodlev těchto splátek klientem včetně jejich doložení. Pokud lze tato vysvětlení akceptovat, je nový úvěr bankou poskytnut zpravidla se zvýšenou úrokovou sazbou nebo s případnou úpravou podmínek uvedených v úvěrové smlouvě. Pokud splátky po splatnosti nejsou dostatečně vysvětleny, je nový úvěr zamítnut.

III. Klient měl kreditní kartu, kterou dle svého domnění zrušil. Na kartě však zůstaly neuhrazené úroky, které se spolu s dalšími poplatky dostaly do výše 238 Kč.

Řešení: Pokud banka dle registru úvěru a po domluvě s klientem zjistí tuto nesrovnalost, je nutné, aby klient oslovil banku, která mu vedla kreditní kartu, a požádal ji o potvrzení splacení dlužné částky a o potvrzení zrušení kreditní karty. Tímto krokem se vyřizování úvěru pozdrží, ale nebude mít podstatný vliv na schválení nového úvěru. Pokud je chyba na straně registru úvěru, je třeba chybu nahlásit klientskému centru registru, aby učinil nápravu.

IV. Z registru úvěru je zřejmé, že klient již delší dobu nesplácí úvěr poskytnutý v jiné bance.

Řešení: Nově vyřizovaný úvěr je zamítnut. Klientovi je zasláno zamítavé stanovisko banky. Opětovně může žádat po uplynutí několika let, ale i tak se bude pro banku jednat o rizikového žadatele.

5 DOPORUČENÍ

5.1 DOPORUČENÍ - POVOLENÉ PŘEČERPÁNÍ ÚČTU

Povolené přečerpání účtu je běžný produkt úvěrového typu, který klienti velice často využívají pro jeho jednoduchost. Hodí se zejména k překlenutí krátkodobého nedostatku finančních prostředků na běžném účtu. Pokud je využit povolený debet, musí být bance uhrazen i úrok. V případě, že se klient dostane do nepovoleného debetu, hradí navíc ještě debetní úrok.

Doporučení

Povolené přečerpání účtu je vhodné využít pouze pro překlenutí krátkodobého nedostatku peněz, nikoli jako zdroj pro pořízení movitých věcí – např. pračky.

Důležitým předpokladem pro správné využívání produktu je vyvarovat se čerpání peněžních prostředků až do nepovoleného debetu.

Je nutné dbát na podmínky umožňující čerpání povoleného přečerpání stanovené bankou.

5.2 DOPORUČENÍ – KREDITNÍ KARTA

Kreditní karta je jeden z úvěrových produktů, který je nabízen velice často i nebankovními subjekty. Oblíbenost kreditních karet se v současné době neustále zvyšuje. Kreditní karta představuje pro klienta možnost půjčení peněz pro nákup zboží a služeb. Úročení je však příliš vysoké. Placení úroku je však možné obejít, pokud je vyčerpaná částka úvěru zaplacená včas s využitím tzv. bezúročného období. S kartou jsou spojené i další poplatky – např. za inkaso splátky, za nový plast, za výběry z bankomatů. Úvěrový limit na kreditní kartě v některých případech může zamezit poskytnutí jiného úvěrového produktu.

Doporučení

Nepořizovat si kreditní kartu jako finanční rezervu. V případě jejího nevyužívání může být její úvěrový limit překážkou k získání určité výše jiného úvěru.

Snažit se platit vyčerpanou část úvěrových prostředků do dne splatnosti a využívat tak bezúročného období.

Neplést si kreditní kartu s debetní kartou. Debetní karta nepředstavuje úvěr, ale je navázána na běžný účet.

Dát si pozor na všechny poplatky spojené s užíváním kreditní karty. Vždy se předem zajímat o všechny náklady, které s sebou kreditní karta přináší.

5. 3 DOPORUČENÍ – SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR

Neúčelový spotřebitelský úvěr je jedna z možností jak financovat nákupy jakékoli movité věci. Naopak účelový spotřebitelský úvěr je většinou spojován s financováním nemovitosti, ale na rozdíl od hypotečního úvěru není podmíněn zástavním právem k nemovitosti. Pokud se klient rozhodne požádat o tento úvěr, je nutné si ověřit veškeré podmínky poskytnutí úvěru, úrokové sazby, náklady spojené s úvěrem, podmínky předčasného splacení úvěru.

Doporučení

Zvážit, zda účel, pro který si chce klient půjčit finanční prostředky prostřednictvím spotřebitelského úvěru, je nezbytný (např. dovolená, dárky, domácí kino apod.).

Nejprve se informovat u banky, u které je veden běžný účet. Může zajistit výhodnější podmínky než konkurenční banky z důvodu historie klienta u ní.

Při porovnání nabídek srovnávat RPSN, která obsahuje i další poplatky a náklady spojené s úvěrem. V případě pojištění úvěru se může RPSN zásadně odlišovat.

Zjistit si podmínky předčasného splacení úvěru.

Požádat pracovníka banky, aby namodeloval více variant řešení, která se budou lišit v době splatnosti, výší měsíčních splátek a následně vybrat tu nejvhodnější pro klienta.

5. 4 DOPORUČENÍ – HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr lze použít pouze pro financování bydlení a vždy je spojen se zástavou nemovitosti. Každý žadatel by si měl zjistit úplné informace o nabízených typech hypotečních úvěrů u více bank. Účelem rozhodně není zajít do prvního bankovního ústavu

a tam zažádat o úvěr. Pokud si klient řádně a objektivně zhodnotí všechny získané informace, výrazně tím sníží riziko volby nesprávného hypotečního partnera.

Doporučení

Důkladně analyzovat všechny informace před zvolením bankovního ústavu, u kterého bude klient žádat o hypoteční úvěr.

Než klient uskuteční svou první informativní schůzku v bance, měl by si dopředu rozmyslet cíl své návštěvy. Následující otázky poslouží k vyjasnění oblastí jeho potřeb a klient nebude následně překvapen dotazy pracovníků v jednotlivých pobočkách bank.

1. Jaký je účel hypotečního úvěru?
2. Jaká je celková finanční náročnost celého záměru?
3. Kolik peněz si klient chce půjčit a kolik jich má k dispozici z vlastních zdrojů?
4. Jaké způsoby zajištění může klient poskytnout?

Poté s klientem bude úvěrový pracovník vést rozhovor, díky kterému se dozví jeho záměr. Potom se klient již zabývá konkrétním řešením a možnostmi daného případu. Obdrží ucelené informace a společně s úvěrovým pracovníkem vybere tu nejvhodnější variantu financování a správný typ úvěru.

Součástí schůzky by mělo být i předání seznamu podkladů, které banka vyžaduje k vyřízení konkrétního hypotečního úvěru. Mezi základní patří doložení příjmů, dokumenty k zastavované nemovitosti včetně jejího odhadu, dokumenty k objektu úvěru v případě, že se neshodují se zástavou, dokumenty prokazující účelovost – např. kupní smlouva, darovací smlouva, smlouva o dílo apod.

U ocenění nemovitosti je nutné si dát pozor na obvyklou současnou zástavní hodnotu nemovitosti, ze které se odvíjí výše částky čerpání.

Řádné ověření všech dokumentů týkajících se nemovitostí je velice důležité. Především list vlastnictví, kde se doporučuje zaměřit na vlastníky, výměru, veškerá vlastnická omezení v oddělení C. Maximální pozornost je třeba věnovat plombě označené písmenem „p“. V praxi se může jednat i o nebezpečí, že vlastník již nemovitost prodal a nyní chce

inkasovat peníze ještě od dalšího zájemce o nemovitost. Banka však takové omezení respektuje a peníze nenačerpá.

U koupě nemovitosti je doporučeno řádné prověření vlastníků nemovitosti a důkladné pročtení kupní smlouvy, která by měla chránit jak prodávajícího, tak i kupujícího. Je vhodné koncept kupní smlouvy předložit v bance k jejímu vyjádření, aby některé nedostatky smlouvy nemohly v budoucnu omezit čerpání úvěru.

Doporučení

Klient by měl být na schůzku v bance důkladně nachystán. Včetně prostudování všech podkladů k vyřízení hypotečního úvěru, zejména podkladů týkajících se vlastnictví a smluvní dokumentace.

Je doporučováno uzavřít pojištění zastavované nemovitosti, popřípadě domácnosti, na novou hodnotu, aby byl klient v případě pojistných událostí kryt a případně by se mohl hypoteční úvěr z těchto prostředků vypořádat.

Doporučení

Vždy pojistit zastavovanou nemovitost na novou hodnotu.

Uvědomit si, že nízká úroková sazba není tou nejvýhodnější variantou pro klienta. Je třeba srovnat nejen úrok, ale i veškeré poplatky, které si banky účtují a které jsou při vyřizování hypotečního úvěru nemalé. Dobře si rozmyslet fixaci úrokové sazby, která v budoucnu umožní mimořádné splátky úvěru. Nezapomenout se informovat na akční slevy a nabídky, které banky nabízejí v rámci svých služeb. Tím může dojít k zásadnímu zlevnění požadovaného úvěru.

Doporučení

Dbát na správně zvolenou fixaci úrokové sazby, nepodlehnout zdánlivě nízkým úrokovým sazbám a vždy si propočítat všechny vedlejší náklady ve formě poplatků.

5. 5 DOPORUČENÍ – PROCES VYŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

Banky při schvalování úvěrů stále více prověřují příjmy a výdaje klientů, čímž se snaží o snížení rizika nesplácení úvěru. Při dokládání finanční situace je vždy nutné odpovídat pravdivě a nezatajovat žádné informace. Příjem si banka může ověřit u zaměstnavatelů a výši všech závazků v bankovních a nebankovních registrech úvěrů. Registry obsahují informace o současných závazcích, ale i o těch minulých a budoucích ve formě nových žádostí o úvěry. Pokud klient ví o nějaké negativní informaci, neměl by se obávat ji bance sdělit a vysvětlit. Je nutné bance nic nezamlčet. Pokud je to možné, existuje vždy nějaké řešení.

Doporučení

Vždy podávat pravdivé a úplné informace o své finanční situaci.

Pokud je úvěr již schválen, čeká na klienta řada smluvních dokumentů k podepsání. Vždy je nutné si je před podpisem prostudovat. Jedná se o závazné dokumenty, které budou ovlivňovat klientovu finanční situaci i několik let dopředu. Pokud se jedná o více smluvních dokumentů, např. u vyřizování hypotečního úvěru, je vhodné požádat o koncepty těchto smluv elektronickou poštou a prostudovat si je doma. Případné nejasnosti lze poté vyřešit v bance. Klient si tak ušetří spoustu času.

V zásadě existují tři důvody proč si smlouvu přečíst. Prvním je skutečnost, že lze eliminovat chyby, které mohou být ve smyslu nepřesných údajů např. u adresy, rodného čísla, nemovitosti apod. Druhým důvodem jsou podmínky podmiňující čerpání úvěru. Tzn., že podpisem smlouvy se ještě nezaručí čerpání úvěrové částky, pokud nejsou splněny podmínky čerpání stanovené smlouvou. Třetí důvod proč si smlouvu přečíst, je ověření si, že jsou ve smlouvě uvedeny parametry dle domluvy s bankou a dle daných požadavků.

Doporučení

Dobře si přečíst všechny smluvní dokumenty včetně obchodních podmínek dané banky před jejich podpisem.

Komunikovat s bankou v případě jakýchkoliv změn, nemožností splácet či požadovaných úprav již podepsaných smluv.

6 ZÁVĚR

Cílem rešeršní části práce bylo charakterizovat úvěrové produkty pro fyzické osoby, které jsou v současnosti nabízeny bankami v České republice včetně procesu jejich zpracování. Hlavním cílem práce byla identifikace kritických míst jednotlivých úvěrových produktů a procesu jejich zpracování. Výsledkem je zjištění, že nejvíce kritických míst se objevuje u hypotečních úvěrů, což je zapříčiněno jejich administrativní náročností a jednotlivými variantami těchto úvěrů. Kritická místa, která se objevují u všech úvěrových produktů, a jsou nejčastěji řešena, se týkají oblasti dokazování příjmů a výdajů žadatelů o úvěr, potažmo výsledků z bankovních a nebankovních úvěrových registrů. V praktické části této diplomové práce jsou k jednotlivým kritickým místům navrženy i možnosti jejich řešení. Výsledkem celé práce je formulování doporučení pro klienta či žadatele o úvěr, která pomohou předejít již zmíněným kritickým místům. Práce je jednou z pomůcek, která zájemcům o úvěrové bankovní produkty pomůže zodpovědět řadu otázek, které mohou vyvstat v průběhu vyřizování úvěru včetně řešení konkrétních kritických míst.

7 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] KROH Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vydání. GRADA Publishing, spol. s r. o., 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [2] PAVELKA František, OPLTOVÁ Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání. Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
- [3] SŮVOVÁ Helena, PAVELKA František, DEGEN Zdeněk, NĚMCOVÁ Lidmila, NÁLEVKOVÁ Ludmila. *Specializované bankovníctví*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [4] DVOŘÁK Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-72012-515-X.
- [5] SEKERKA Bohuslav. *Řízení bankovních rizik*. 1. vydání. Profess, 1998. 203 s. ISBN 80-85235-56-0.
- [6] ČSOB, a.s. *ČSOB Hypotéka – zásady ČR/RET*, Instrukce G, účinnost od 1. 8. 2011, interní předpis, 59 s.
- [7] ČSOB, a.s. *ČSOB Hypotéka – Procesní postupy ČR/RET*, Instrukce G, účinnost od 1. 8. 2011, Interní předpis, 27 s.
- [8] ČSOB, a. s., *Povolené přečerpání – popis a specifické podmínky ČR/RET*, Instrukce G, účinnost od 1. 10. 2011, interní předpis, 18 s.
- [9] ČSOB, a. s., *Kreditní karta – popis a specifické podmínky pro detailovou a privátní klientelu ČR/RET, PBA*, Instrukce G, účinnost od 1. 10. 2011, 25 s.
- [10] ČSOB, a. s., *Spotřebitelský úvěr ČSOB – popis a specifické podmínky ČR/RET*, Instrukce G, účinnost od 1. 10. 2011, 35 s.
- [11] Česko. *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech* [on - line]. 31s .(doc). [cit. 2011-12- 07]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/download/987-zakon-o-dluhopisech/>>.
- [12] Česko. *Zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech* [on-line]. 38 s. (doc). Dostupný z WWW: < <http://www.finance.cz/download/984-o-cennych-papirech/>>. [cit. 2011-12-27].
- [13] Česko. *Zákon o bankách č. 21/1992 Sb.* [on-line]. 60 s. (pdf). Dostupný z WWW: < http://www.finance.cz/download/945-zakon-c-21-1992-sb-o-bankach-ve-zneni-pozdejsich-predpisu->. [cit. 2011-12-27]. >.

- [14] Česko. *Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem* [on-line]. 13 s. (pdf). Dostupný z WWW: <<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=39984&fulltext=&nr=265~2F1992&part=&name=&rpp=15#local-content>>. [cit. 2011-12-27].
- [15] Česko. *Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)* [on-line]. 127 s. (pdf). Dostupný z WWW:<<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonPar.jsp?idBiblio=64260&fulltext=&nr=26~2F2007&part=&name=&rpp=15#local-content>>. [cit. 2011-12-27].
- [16] Kontokorent [on-line]. 2011-7-6. Dostupný z WWW: <<http://kontokorent.eu/kontokorent-bank>> [cit. 2012-12-27].
- [17] Kreditka.cz. *Průvodce světem kreditních karet* [on - line]. Dostupný z WWW: <<http://www.kreditka.cz/html.cz/slovnicek/kreditni-karta.html>> [cit. 2011-12-27].
- [18] Spotřebitelský úvěr [on-line]. [cit. 2012-12-27] Dostupný z WWW: <<http://www.spotrebitelesky-uver.net/co-je-spotrebitelesky-uver/>>.
- [19] Finance.cz – *Kdo poskytuje hypotéky* [cit. 2011-12-28]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/kdo-je-poskytuje/>>.
- [20] Finance.cz. *Přehled kontokorentních úvěrů a povolených debetů* [on - line]. [cit. 2011-12-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/kontokorentni-uvery-a-debety/prehled/>>.
- [21] Peníze.cz. Dušan Hradil. *Podmínky bezúročného období kreditek se výrazně liší* [on - line]. [2004-12-22]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/debetni-karty/17035-podminky-bezurocneho-obdobi-kreditek-se-vyrazne-lisi>>. [cit. 2012-01-02].
- [22] Komerční banka, a. s. *Sazebník a úrokové sazby* [on-line]. Dostupný z WWW: <<http://www.sazebnik-kb.cz/>>.
- [23] ČSOB, a. s. *Sazebník pro fyzické osoby – občany* [on-line] Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#d>>.
- [24] Česká spořitelna, a. s. *Sazebník - úvěry* [on-line]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uvery-d00013182>>.

- [25] Czech Banking Credit Bureau, a. s. *Stručný průvodce úvěrovými registry*. [on-line]. Dostupný z WWW: <
<http://www.cbcb.cz/sqlcache/pruvodceuverovymiregistry.pdf>>. [cit. 2012-03-12].
- [26] Hypoteční banka, a.s. *Hypoteční kalkulačka* [on-line]. Dostupný z WWW: <
<http://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>>. [cit. 2012-03-22].
- [27] ČSOB, a. s. *ČSOB půjčky – orientační propočty* [on-line]. Dostupný z WWW: <
<http://www.csob.cz/cz/Csob/Formulare-a-kalkulacky/Stranky/CSOB-Pujcky-orientacni-propocty.aspx>>. [cit. 2012-03-22].
- [28] Komerční banka, a.s. *Hypoteční kalkulačka* [on-line]. Dostupný z WWW: <
<http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-linekalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml?price=2000000&savings=400000&loanMaturity=30&loanFixation=5>>.
- [29] Česká spořitelna, a.s. *Hypoteční kalkulátor* [on-line]. Dostupný z WWW: <
http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=ideal_hypo_product&docid=internet/cs/hypokalkulator_prod_iepb.xml>.
- [30] Kreditka.cz, *Přehled všech kreditních karet* [on-line]. Dostupný z WWW: <
<http://www.kreditka.cz/html.cz/vyber-kreditni-karty/prehled-vsech-kreditnich-karet.html>>.
- [31] Finance.cz, *Srovnání účelových úvěrů* [on-line] [cit. 2011-02-22]. Dostupný z WWW: <
<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/srovnani-ucelovych-uveru/>>.
- [32] Finance.cz, *Srovnání účelových úvěrů* [on-line] [cit. 2011-02-22]. Dostupný z WWW: <
<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/srovnani-neucelovych-uveru/>>.
- [33] Hypoindex.cz, Zámečník Petr, *Jak moc jsou nebezpečné variabilní sazby hypoték* [on-line] [cit. 2013-01-03]. Dostupný z WWW: <
<http://www.hypoindex.cz/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek/>>.

8 PŘÍLOHA

Příloha č. 1 – Přehled dokladů k doložení účelovosti u spotřebitelských úvěrů – vlastní zpracování dle [10, s. 11-14]

Účel	Doklady
<ul style="list-style-type: none"> koupě domu, bytu, garáže, stavebního pozemku, rekreačního zařízení 	<ul style="list-style-type: none"> -kupní smlouva opatřená doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva nebo smlouva o výstavbě nebo smlouva o dílo, -výpis z listu vlastnictví, -doklad o tom, že pozemek je určen k zastavění objektem k bydlení (výpis z KN, schválený územní plán, regulační plán, oprávnění k výstavbě apod.)
<ul style="list-style-type: none"> privatizace bytového fondu obcí 	<ul style="list-style-type: none"> -kupní smlouva, -výpis z listu vlastnictví prokazující vlastnické právo klienta, -výzvy k zaplacení pro jednotlivé družstevníky s uvedením ceny a způsobu úhrady, -dohoda o užívání bytu uzavřená mezi klientem a družstvem nebo nájemní smlouva s družstvem nebo potvrzení družstva, že klient je družstevník a má právo byt užívat, -výpis z listu vlastnictví prokazující vlastnické právo družstva
<ul style="list-style-type: none"> předplacení nájmu u obecních bytů 	<ul style="list-style-type: none"> -doklad o výši předplaceného nájemného, -dohoda o užívání bytu uzavřená mezi klientem a obcí nebo nájemní smlouva s obcí
<ul style="list-style-type: none"> rekonstrukce, modernizace domu, bytu, rekreačního zařízení, vč. zasíťování pozemku 	<ul style="list-style-type: none"> -smlouva o dílo a faktury nebo pouze faktury, -výpis z listu vlastnictví
<ul style="list-style-type: none"> převod členského podílu v bytovém družstvu 	<ul style="list-style-type: none"> -smlouva/dohoda o převodu členství/členského podílu/členských práv a povinností, -dohoda o užívání bytu uzavřená mezi nabývajícím (klientem) a družstvem nebo nájemní smlouva klienta s družstvem apod.
<ul style="list-style-type: none"> koupě družstevního bytu do osobního vlastnictví 	<ul style="list-style-type: none"> -smlouva/dohoda o převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví nebo kupní smlouva, -výpis z listu vlastnictví
<ul style="list-style-type: none"> koupě členského podílu u družstevního bytu 	<ul style="list-style-type: none"> -kupní smlouva,
<ul style="list-style-type: none"> koupě vybavení bytu 	<ul style="list-style-type: none"> -daňový doklad - faktura, paragon
Vypořádání majetkových poměrů	
<ul style="list-style-type: none"> vypořádání dědictví 	<ul style="list-style-type: none"> -usnesení o dědictví s nabytím právní moci, -výpis z listu vlastnictví
<ul style="list-style-type: none"> vypořádání společného jmění manželů (SJM) v souvislosti s rozvodem 	<ul style="list-style-type: none"> -dohoda o vypořádání SJM s úředně ověřenými podpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání SJM, -rozsudek o rozvodu s nabytím právní moci, -výpis z listu vlastnictví