

1. Manželé Marcela a Jan žijí v Pardubicích v družstevním bytě 2+1. Nedávno se jim narodila dcera (mají ještě staršího syna, dohromady tedy 2 děti) a byt jim přestává stačit. Rádi by koupili menší rodinný dům s dispozicí 4+1. Kupní cena domu je 2 300 000 Kč. Dům prodávají lidé, kteří jej koupili na hypoteční úvěr (dům je použit jako zástava tohoto hypotečního úvěru) a v posledních měsících se dostali do potíží se splácením, a proto se rozhodli dům prodat. Z pochopitelných důvodů na prodej spěchají. Dokonce prodávají trochu pod cenou. Družstevní byt, kde aktuálně klienti žijí, možná v budoucnu prodají, ale zatím by jej rádi zkusili pronajímat. Hodnota bytu podle názoru klientů je kolem 1 mil. Kč. Mají k dispozici 300 000 Kč jako vlastní zdroje. Na koupi tedy potřebují úvěr ve výši 2 000 000 Kč. Rádi by co nejdelší splatnost a fixaci 3 nebo 5 let. Během fixace se rozmyslí, jestli družstevní byt budou dále držet a pronajímat, nebo ho prodají. Na konci fixace by potom případně úvěr částečně umořili. Marcela aktuálně pečuje o děti a pobírá rodičovský příspěvek ve výši 11 400 Kč měsíčně. Jan je zaměstnancem obchodní firmy. Pracuje na pozici manažera menšího týmu obchodních zástupců. Jeho čistá měsíční mzda činí cca 34 500 Kč.

a) Marcela a Jan mají pochopitelný zájem získat hypoteční úvěr s co nejnižšími náklady. Za tímto účelem dokonce zvažují poskytnout bance dodatečné zajištění – družstevní byt, ve kterém nyní žijí – aby snížili celkové LTV (loan to value) a dostali výhodnější úrokovou sazbu. Která z následujících odpovědí nejlépe vystihuje vaše doporučení v této věci?

- V dané situaci nelze vyslovit jednoznačné doporučení, protože není známa finanční situace družstva, které je vlastníkem bytu.
- Takové řešení nedoporučím. Družstevní byt prakticky nelze poskytnout jako zajištění úvěru.
- Doporučím. Vzhledem k tomu, že LTV je těsně pod 90 %, je pravděpodobné, že toto dodatečné zajištění umožní klientům dosáhnout lepší úrokové sazby.
- Nedoporučím. Pokud by byt zastavili, nemohli by jej pronajímat a příjem z pronájmu pro ně bude v budoucnu významnou součástí příjmů domácnosti.

Řešení:

Nedoporučím. Družstevní byt nelze použít jako zástavu pro zajištění úvěru. Bylo by to možné jedině v případě, že by k jednoznačně stanovenému datu mělo dojít k převodu do osobního vlastnictví a nic dalšího by tomu nebránilo.

Doplnění

Banky většinou neakceptují byty v družstevním vlastnictví jako zástavu pro zajištění úvěru, pokud není družstvem deklarován jasný termín převodu do osobního vlastnictví. Byt musí být převeden do osobního vlastnictví nejpozději do 2 let. Financování takového bytu bychom financovali předhypotečním úvěrem.

b) Zadání obsahuje skutečně jen základní informace. Zcela jistě existuje mnoho otázek, které by mohly být položeny. Která z následujících otázek je kritická pro další jednání?

- Jaké je datum narození Vašich dětí?
- Jak dlouho jste manželé?
- Máte nějaké závazky?

- Jste si jisti, že dům nebudete chtít v příštích 10 letech prodat?

Řešení

Pro komplexní posouzení žádosti musíme znát nejen příjmy, ale také všechny závazky klientů, aby bylo možno vyhodnotit jejich bonitu a šanci na schválení hypotéky. **Potřebujeme tedy zjistit, zda mají další závazky.**

c) Jakou roli v tomto obchodním případě hraje rodičovský příspěvek? Je potřeba takovou informaci vůbec znát?

- Nehraje žádnou roli, banky tento typ příjmu neuznávají.
- Nehraje žádnou roli, tento druh příjmů banky uznávají pouze tehdy, pokud žena na mateřské zároveň podniká nebo pracuje na částečný úvazek – tj. pro danou osobu se nesmí jednat o jediný zdroj příjmu.
- Nehraje žádnou roli, banky uznávají pouze peněžitou pomoc v mateřství – rodičovský příspěvek neuznávají.
- Může hrát zcela zásadní roli, banky tento typ příjmu zpravidla uznávají jako součást příjmů domácnosti a jeho uvedení může rozhodovat o schválení či zamítnutí úvěru.

Správná odpověď je, že může hrát zcela zásadní roli. Rodičovský příspěvek lze také zahrnout do celkových příjmů žadatelů a tím zvýšit jejich bonitu. Banky jej zpravidla uznávají jako součást příjmů domácnosti a dalo by se říci, že v konečném důsledku jeho uvedení může rozhodovat o schválení či zamítnutí úvěru.

Doplnění

V banka uznáváme rodičovský příspěvek jako doplňkový příjem, započítáváme skutečnou výši rodičovského příspěvku, max. však 6 100 Kč měsíčně.

d) Doporučil/a byste klientům sjednat si životní pojištění?

- Ne, klienti již tak budou mít velké výdaje se splácením hypotečního úvěru.
- Ne, v tomto případě je životní pojištění zbytečné.
- Ano, především Jan by měl mít uzavřeno odpovídající investiční životní pojištění s převládajícím pokrytím rizika dožití.
- Ano, především Jan by měl mít uzavřeno odpovídající rizikové životní pojištění. Pokud by rodina přišla o jeho příjem (např. v důsledku jeho smrti či invalidity), dostala by se do vážných potíží.

Ano. Životní pojištění je u spotřebitelských úvěrů na bydlení velmi důležité, neboť může pojištěného zajistit pro případ ztráty příjmu (z důvodu smrti, invalidity, či jiných vybraných rizik). Pokud je zvoleno správné rizikové pojištění, může být v případě změny okolností u hlavního či doplňkového příjmu, úvěr splácen z pojistného plnění. Mělo by jít o pojištění rizikové, a nikoli investiční, a je třeba pojistit správná rizika a na správné částky.

2. Jiřina a Jindřich jsou manželé ve věku asi 50 let. Mají dvě děti, syna a dceru. Obě děti jsou již dospělé a žijí samostatně. Syn Petr začal před třemi lety podnikat, ale jeho podnikatelský záměr bohužel nevyšel. Petr se pokoušel nějakou dobu udržovat své podnikání v chodu i za cenu toho, že si postupně vzal několik spotřebitelských úvěrů. V tuto chvíli dluží 850 000 Kč a své závazky nestačí splácet. Rodiče dospěli k názoru, že v jeho případě se nejedná o nezodpovědnost, ale že jde o situaci, kdy se okolnosti nešťastně obrátily proti jejich synovi, a rozhodli se mu pomoci s úhradou všech těchto závazků. Přišli se poradit, jakým způsobem by mohli synovi pomoci. Mají nějaké malé úspory, ale ty na úhradu synových dluhů nestačí. Ještě nedávno měli prostředků více, ale koupili si rodinný domek za 2 000 000 Kč, ve kterém nyní žijí, a tato koupě je stála naprostou většinu úspor. Jsou připraveni si odpovídající částku (tj. 850 000 Kč) půjčit. Jindřich pracuje jako manažer ve větším obchodě s potravinami. Má pracovní poměr na dobu neurčitou a jeho čistá měsíční mzda činí asi 29 000 Kč. Jiřina měla před třemi lety úraz a je částečně invalidní. Má praxi jako účetní, a proto někdy na dohodu o provedení práce vypomáhá s drobnou administrativou u svého bývalého zaměstnavatele. K invalidnímu důchodu II. stupně ve výši 5 713 Kč si tak měsíčně přivydělá asi 4 000 – 6 000 Kč. Rodinný dům, který si manželé koupili, banka ocenila na 1 800 000 Kč.

a) Jaký produkt klientům doporučíte?

- úvěr ze stavebního spoření
- americkou hypotéku
- kontokorent
- účelový hypoteční úvěr

Protože půjde o konsolidaci neúčelových úvěrů a navíc by prostředky měly směřovat do podnikání, není možné použít účelový hypoteční úvěr, ani úvěr ze stavebního spoření. Kontokorent je pro řešení této situace příliš drahý a naprosto nevhodný. Jediným možným řešením je **americká hypotéka**, což je neúčelový spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitostí, díky čemuž klient dosáhne na nižší úrokovou sazbu než u úvěru bez ručení nemovitostí.

Je možné poskytnout klientům prostředky, kterými by uhradili dluhy za svého syna?

ano

ano, ale bude nutné tuto skutečnost utajit; klienti budou jako účel poskytovateli úvěru deklarovat koupi osobního automobilu

ano, ale pouze v případě, že syn bude v úvěrové smlouvě také figurovat jako spoludlužník

ne

Ano, je to možné. Klientům bude poskytnuta hotovostní americká hypotéka a ze získaných prostředků uhradí závazky syna.

Jaké příjmy banka pravděpodobně uzná pro účely posouzení úvěruschopnosti?

příjem pana Jindřicha; pokud jde o příjem paní Jiřiny, přístup bank se může lišit

příjem pana Jindřicha a příjem syna Petra, který v úvěrové smlouvě nefiguruje, ale rodičům se zavázal, že jim poskytnuté peníze bude průběžně splácet

příjem pana Jindřicha a příjem jeho dcery, která bude ručitelem

příjem pana Jindřicha, příjem paní Jiřiny a příjem jejich dcery, která bude ručitelem

V tomto případě banka pravděpodobně uzná příjmy Jindřicha ve výši 29.000,- Kč. Invalidní důchod uznávají jen některé banky jako doplňkové příjmy, brigády jako dodatečné příjmy uznávány nejsou.

Doplnění

Správná odpověď je 29.000,- Kč. V banka bychom mohli jako doplňkový příjem v tomto případě uznat invalidní důchod manželky, protože se nejedná o jediný příjem domácnosti. Brigádu jako doplňkový příjem však neakceptujeme v žádném případě.

Bydlení

Jaká bude hodnota ukazatele LTV (loan to value) požadovaného úvěru, pokud bude zajištěn rodinným domkem klientů?

47,2 %

17,5 %

850 000 Kč

1 800 000 Kč

LTV (Loan To Value) je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a vyjadřujeme ji nejčastěji v procentech.

Výpočet je následující: výši úvěru vydělíme odhadní cenou nemovitosti, tedy $350\,000 / 1\,800\,000 = 0,194$. Pokud bychom chtěli hodnotu LTV uvádět v procentech, vynásobíme získaný údaj 100, tedy 19,4%.

Bydlení

Co bude mimo jiné ovlivňovat výši RPSN?

výše příjmů klientů

sjednané smluvní pokuty

výše a počet sjednaných splátek

sjednaný úrok z prodlení

Z nabízených možností ovlivňuje výši RPSN pouze počet splátek a jejich výše. Protože to jsou údaje, které vycházejí z výše úrokové sazby. Do výpočtu naopak nevstupují sjednané smluvní pokuty, délka fixace ani způsob čerpání úvěru.

3. Pan Smrk (věk 28 let) žije v nájmu v bytě 2+kk se svojí manželkou (věk 26 let) a dvěma dětmi (2 a 4 roky). Pan Smrk má příjem ze závislé činnosti ve výši 26 500 Kč čistého měsíčně, manželka pobírá rodičovský příspěvek ve výši 7 100 Kč měsíčně. Pan Smrk dostává ke své měsíční mzdě kvartálně bonusy, které mohou činit 0 až 25 000 Kč (bonusy jsou závislé na jeho výkonu v zaměstnání i na značně variabilních hospodářských výsledcích firmy). Běžné výdaje mají měsíčně 17 000 Kč, k tomu platí měsíční nájemné 10 000 Kč, školku pro starší dítě 1 500 Kč měsíčně a pojistné za pojištění domácnosti ročně 1 500 Kč. Na spořicímu účtu mají uloženou částku 400 000 Kč. Manželé Smrkovi se rozhodli, že již v nájmu být nechtějí a že si pořídí svůj vlastní byt 3+1 v hodnotě 2 500 000 Kč (kupní cena se v tomto případě shoduje s hodnotu zástavy rozhodující pro výpočet LTV). Rádi by financování zajistili spotřebitelským úvěrem na bydlení zajištěným zástavním právem k nemovitosti, kterou chtějí nabýt.

Jakou maximální měsíční splátku na hypotečním úvěru si mohou klienti dovolit, aby jejich finanční situace zůstala na stejné úrovni jako nyní?

- 4 975 Kč
- 10 000 Kč
- 6 000 Kč
- 13 308 Kč

Aby zůstala finanční situace na stejné úrovni jako dnes, **musí být splátka úvěru stejná jako současný nájem, tedy 10.000,- Kč.**

Který z příjmů rodiny nemůžeme z důvodu stability zahrnout do výpočtu, zda bude mít klient dostatek finančních prostředků na splácení hypotéky ?

- kvartální bonusy
- kvartální bonusy a rodičovský příspěvek
- měsíční příjem ze závislé činnosti
- rodičovský příspěvek

Z nabízených možností do příjmů obvykle nezahrnujeme jediné **kvartální bonusy**, protože nejsou pevně dané a jsou závislé na konkrétním výkonu v zaměstnání. Naopak rodičovský příspěvek je do příjmů obvykle počítán a samozřejmě jsou započítány měsíční příjmy ze závislé činnosti.

Doplnění

Správná odpověď je kvartální bonusy, protože nejsou pevně dané a závisí na konkrétním výkonu v zaměstnání. V banka ale uplatňujeme praxi, při které kvartální bonusy, které chodí na účet žadatele zprůměrujeme a započítáme do měsíční mzdy a do bonity klienta je tedy zahrnujeme.

Z jaké ceny zástavy spočítáte u hypotečního úvěru hodnotu ukazatele LTV (loan to value, neboli půjčka k hodnotě)?

- z odhadní ceny
- z ceny odhadované klientem
- z kupní ceny

z republikového průměru cen bytů o stejné výměře

Při výpočtu LTV používáme **odhadní cenu stanovenou zpravidla odhadcem banky.**

Jakou akontaci budou muset manželé Smrkovi zajistit při LTV hypotéky 85 %?

250 000 Kč

2 125 000 Kč

2 225 000 Kč

375 000 Kč

Výpočet **akontace (= platby předem, nebo-li částky, kterou musí zpravidla žadatel o úvěr složit sám před poskytnutím úvěru)** by měl vycházet z odhadní ceny stanovené odhadcem banky. Protože ji ale v tomto případě nemáme k dispozici, vyjdeme z hodnoty bytu uvedené v zadání. Pokud je LTV 85 %, znamená to, že pan Smrk musí sám zaplatit částku ve výši 15 % hodnoty bytu, tedy zajistit 15% akontaci. Vypočteme ji následovně: procenta převedeme na desetinná místa a vynásobíme hodnotou bytu, $0,15 * 2\,500\,000 = 375.000,-$ Kč.

Jakou dobu splatnosti byste klientům doporučili, aby nepřekročili maximální výdaje, na které jsou zvyklí, a přitom spláceli co nejkratší dobu?

20 let – měsíční splátka bude 11 045 Kč

30 let – měsíční splátka bude 8 167 Kč

25 let – měsíční splátka bude 9 310 Kč

15 let – měsíční splátka bude 19 830 Kč

Aby klienti nepřekročili své aktuální výdaje, musí se splátky hypotečního úvěru vejít do 10.000,- Kč, což je výše nájmu, kterou byli zvyklí platit. Aby zároveň spláceli co nejkratší dobu, bude pro ně **nejvhodnější varianta 25 let - měsíční splátka 9.310,- Kč.**

4. Manželé Jana a Tomáš Linkovi v současné době bydlí v městském nájemním bytě. Byt je malý, a proto uvažují o uvolnění bytu a o koupi nového rodinného domu, kde je kupní cena stanovena na 2 800 000 Kč (předpokládejme, že jde též o hodnotu zástavy pro účely výpočtu LTV). Tomáš pracuje v zaměstnaneckém poměru jako projektový inženýr a jeho průměrný čistý příjem je 38 000 Kč měsíčně. Manželka Jana má přiznaný invalidní důchod prvního stupně ve výši 3 200 Kč měsíčně, dále pobírá příspěvek na péči o osobu blízkou (svou babičku) ve výši 8 800 Kč měsíčně. Jana má živnostenský list a po večerech ještě zpracovává účetnictví. V daňovém priznání za rok 2015 měla výsledky: příjmy 150 000 Kč, výdaje 90 000 Kč, základ daně 60 000 Kč, zaplacená daň 0 Kč. Pravidelné měsíční výdaje Linkových se rovnají dvojnásobku součtu toho, co Jana měsíčně dostává „od státu“. Manželům Linkovým se podařilo naspořit částku 550 000 Kč, z níž si přejí použít 400 000 Kč na pořízení vlastního bydlení a 150 000 Kč si chtějí ponechat jako krátkodobou rezervu.

Které příjmy bývají poskytovateli spotřebitelského úvěru považovány za stěžejní při posuzování úvěruschopnosti žadatelů?

starobní důchod osoby blízké (zde babičky)
příjem ze závislé činnosti
invalidní důchod I. stupně
příspěvek na péči o osobu blízkou

Žadateli o úvěr budou jen manželé. Za hlavní příjmy se považují příjmy ze závislé činnosti a příjmy z podnikání, a ty jsou pro posouzení stěžejní. Invalidní důchod I. stupně může být jen příjmem doplňkovým a příspěvek na péči je pro započtení do příjmů neakceptovatelný, proto je správná odpověď **příjem ze závislé činnosti**.

Poskytovatelé spotřebitelských úvěrů mají individuální přístup k posuzování některých příjmů. Který z příjmů by byl s největší pravděpodobností zohledněn (jako doplňkový) při posouzení úvěruschopnosti?

příjem uvedený v daňovém priznání OSVČ (bez zohlednění výdajů)
invalidní důchod I. stupně
starobní důchod osoby blízké (babičky)
příspěvek na péči o osobu blízkou (babičku)

Za doplňkové příjmy lze považovat invalidní důchod I. stupně, ale ne příspěvek na péči pro osobu blízkou. Naopak příjem uvedený v daňovém priznání OSVČ je počítán mezi příjmy hlavní jako příjem z podnikání. Příjem ze závislé činnosti je samozřejmě také hlavním příjmem.

Doplnění

V banka bychom mohli **jako doplňkový příjem v tomto případě uzнат invalidní důchod manželky**, protože se nejedná o jediný příjem domácnosti. Příspěvek na osobu blízkou nikoli a příjmy ze závislé činnosti a příjem uvedený v daňovém priznání OSVČ patří mezi příjmy hlavní.

Který příjem bývá podle převažujícího přístupu bank považován za irelevantní pro posuzování úvěruschopnosti žadatelů?

Příjem v podobě nepravidelných bonusů za práci.

rodičovský příspěvek
příjem ze závislé činnosti
invalidní důchod I. stupně

Příspěvek na péči o osobu blízkou nehraje v posuzování úvěruschopnosti roli.

Mají Linkovi dostatečné příjmy na splácení požadovaného úvěru, pokud budoucí splátka bude cca 8 900 Kč měsíčně?

Ne, toto nelze odhadnout, protože není známa výše nájmu v současném bytě.

Nemají.

Zřejmě ano, ale kdyby neměli, hodnota zastavené nemovitosti umožní posoudit úvěruschopnost kladně.

Ano, zdají se být dostatečné.

Ano, zdají se být dostatečné. Pokud si z celkových pravidelných měsíčních příjmů rodiny ve výši 55.000,- Kč (čistý příjem manžela, invalidní důchod manželky a příspěvek na osobu blízkou a měsíční příjem z podnikání, tedy 38 000 + 3 200 + 8 800 + 5 000) odečteme 60% (tedy 33.000,- Kč), což tvoří pravidelné výdaje, zbývá nám 22.000,- Kč, což znamená, že příjmy manželů Linkových se zdají být dostatečné.

Jaká bude výše ukazatele LTV (loan to value) v případě úvěru na pořízení nemovitosti dle zadání ?

zhruba 86 %

zhruba 14 %

43 Kč

2 400 000 Kč

LTV (Loan To Value) ukazuje, jaký je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a vyjadřuje se nejčastěji v procentech. Vypočítáme ji tak, že z odhadní ceny nemovitosti odečteme akontaci, tj. 2.800.000,- Kč mínus 400.000,- Kč = 2.400.000,- Kč, tuto částku vydělíme hodnotou úvěru, tedy 2.800.000,- Kč a vynásobíme 100, abychom získali procenta. Vzoreček je tedy následující: $2\,400\,000 / 2\,800\,000 * 100 = 85,7 \%$. **Správná odpověď je tedy cca 86%.**

5. Kamil Novotný se svoji družkou Alicí Malou mají v úmyslu si koupit byt o velikosti min. 85 m². Potřebují větší prostor, protože Alice má dvě děti z předchozího vztahu ve věku 11 a 6 let. Kamil pracuje na pozici manipulanta a jeho průměrný čistý měsíční příjem je 22 000 Kč. Alice pracuje jako prodavačka a její čistý měsíční příjem je 15 000 Kč. Dále má Alice soudem přiznané výživné na děti, a to v celkové výši 4 000 Kč měsíčně. Chtějí si pořídit byt do osobního vlastnictví, jehož kupní cena je 1 800 000 Kč, a dále plánují rekonstrukci koupelny a kuchyně, na kterou mají rozpočet od zhotovitele na částku 380 000 Kč. Kamil s Alicí aktuálně disponují vlastními prostředky ve výši 420 000 Kč, které chtějí celé investovat do nákupu, resp. rekonstrukce nemovitosti. Poskytovatel spotřebitelského úvěru vyhotovil ocenění bytu, kde je současná cena bytové jednotky stanovena na 1 750 000 Kč a cena budoucí (po provedení plánované rekonstrukce) je stanovena na 1 980 000 Kč. Kamil a Alice o byt velmi stojí a i přes vyšší kupní cenu chtějí investiční záměr realizovat, a společně tak chtějí uzavřít úvěrovou smlouvu, bytovou jednotku získat do podílového spoluvlastnictví a zároveň ji použít jako zástavu.

Mohou Kamil a Alice financovat pořízení bytu do spoluvlastnictví společným hypotečním úvěrem?

ano, v zásadě to možné je

ne, zákon to neumožňuje

ne, společný úvěr mohou získat pouze manželé nebo partneři

mohou se stát spoluvlastníky bytu, ale vůči bance musí vystupovat jako dlužník pouze jeden z nich, druhý může být ručitelem

Ano, v zásadě je možné, aby jim byl hypoteční úvěr poskytnut společně jako spoludlužníkům. Zákon tuto možnost nijak neomezuje, záleží na poskytovateli.

Jaký nejvyšší úvěr lze poskytnout, pokud hodnota ukazatele LTV (loan to value) nemá překročit 90 % za předpokladu započítání hodnoty bytu po rekonstrukci?

1 575 000 Kč

2 124 000 Kč

1 962 000 Kč

1 782 000 Kč

LTV (Loan To Value) ukazuje, jaký je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění (v tomto případě budoucí hodnotě zajištění) a vyjadřuje se v procentech. **Pokud vyjdeme z hodnoty bytu po rekonstrukci, bude to 90 % z této částky. Spočítáme ji následovně:** (částka úvěru) 1.980.000,- Kč* 0,9 = **1.782.000,- Kč.**

Kolik bude třeba při hodnotě ukazatele LTV (loan to value) 90 % použít z vlastních zdrojů (za předpokladu, že bude přesně dodržen rozpočet rekonstrukce) k realizaci celého záměru a za předpokladu započítání hodnoty bytu po rekonstrukci?

398 000 Kč

218 000 Kč

420 000 Kč

605 000 Kč

POZOR chyták! Při 90 % LTV bude poskytnutý úvěr ve výši 1.782.000,- Kč. Protože celkový investiční záměr je 1.800.000,- Kč (tj. kupní cena bytu) + 380.000,- Kč (rekonstrukce), z **vlastních zdrojů tedy bude nutno dofinancovat částku, kterou vypočítáme takto:** 1.800.000,- Kč + 380.000,- Kč - 1.782.000,- Kč (poskytnutý úvěr) = **398.000,- Kč.**

První čerpání má sloužit k úhradě kupní ceny prodávajícímu a dle úvěrové smlouvy je jeho výše určena jako 90 % současné odhadní ceny zástavy. Jaká bude výše prvního čerpání?

1 750 000 Kč

1 728 000 Kč

1 575 000 Kč

1 962 000 Kč

Pro první čerpání spotřebitelského úvěru na bydlení se k výpočtu LTV použije pouze současná hodnota bytu, tedy 1.750.000,- Kč, a protože i první čerpání musí odpovídat LTV 90%, bude **první čerpání max ve výši 90 % z této částky, tedy 1.750.000,- Kč * 0,9 = 1.575.000,- Kč.**

Jakou výši splátky si mohou Kamil a Alice dovolit, pokud chce Alice i nadále dětem na spořicí účet každý měsíc ukládat výživné a každému dítěti ještě 1 000 Kč a ostatní pravidelné výdaje partnerů a dětí budou po přestěhování do nového bytu činit celkem 15 000 Kč? Zohledněte, že Kamil a Alice by si rádi ponechali rezervu ve výši 25 % z toho, co partnerům podle předchozí věty měsíčně zbyde.

20 000 Kč

10 000 Kč

15 000 Kč

25 000 Kč

Mohou si dovolit splátky ve výši 15.000,- Kč.

6. Paní Tamara Suchá má syna Jaroslava, kterému chce pořídit nemovitost – byt 2+kk v Praze. Maminka Tamara má čistý měsíční příjem 42 000 Kč. Má závazek ve výši 2 450 Kč měsíčně, jehož aktuální dlužná jistina je 170 000 Kč, jiné závazky nemá. Jaroslav má naspořeny prostředky na vkladovém účtu stavebního spoření, které bylo založeno v roce 2002, a to v aktuální výši 390 000 Kč. Maminka chce synovi pořídit nemovitost za kupní cenu 2 490 000 Kč (předpokládejme, že hodnota zástavy pro účely výpočtu LTV bude stejná) a chce si vzít hypoteční úvěr se splatností 20 let, a to jen na sebe, pod podmínkou, že k úhradě části kupní ceny syn použije naspořené prostředky ze stavebního spoření. Majitelem bytu bude Jaroslav, který si bude hradit náklady na bydlení, stravu, dopravu a volnočasové aktivity ze svého pravidelného měsíčního příjmu, který dosahuje 17 800 Kč.

Je možné, aby vlastník nemovitosti a žadatel byly rozdílné osoby?

Ano, účelovým úvěrem můžeme financovat vlastní bytové potřeby i bytové potřeby svých osob blízkých. Zákon toto neomezuje.

Ano, ale dle zákona výhradně pokud vlastník nemovitosti bude ručitelem úvěru.

Není to možné, maminka by se musela státi vlastníkem nemovitosti, postačí minimální podíl.

Není to možné, budoucí vlastník vždy musí ze zákona figurovat v úvěrové smlouvě.

Správná odpověď je: **Ano, účelovým úvěrem můžeme financovat i bytové potřeby osob blízkých.**

Doplnění

Správná odpověď je: **Ano, účelovým úvěrem můžeme financovat i bytové potřeby osob blízkých. ALE pozor!** Toto v praxi aplikujeme pouze u nezajištěných úvěrů, protože u hypotečních úvěrů poskytovaných banka zpravidla požadujeme, aby dlužník měl na kupované nemovitosti alespoň částečný podíl nebo, aby byl vlastník smluvní stranou smlouvy o úvěru.

Je možné v tomto případě odečítat zaplacené úroky ze základu daně?

Ne, protože dlužník by byt neužíval pro zákonem stanovené účely.

Ne, protože dlužník by nebyl totožný s vlastníkem.

Ano, protože dlužník řeší bytové potřeby blízké osoby.

Ano, protože jde o spotřebitelský úvěr na bydlení.

Správná odpověď je: **Ne, protože dlužník není totožný s vlastníkem nemovitosti.**

V jakém časovém horizontu bude mít Jaroslav k dispozici prostředky ze stavebního spoření? Výpovědní doba je standardně 3 měsíce, o zkrácení této lhůty lze se stavební spořitelnou jednat.

Výpovědní doba je 6 měsíců, o zkrácení této lhůty lze se stavební spořitelnou jednat.

Výpovědní doba je 5 měsíců, o zkrácení této lhůty lze se stavební spořitelnou jednat.

Výpovědní doba je obvykle 1 měsíc, o zkrácení této lhůty lze se stavební spořitelnou jednat.

Výpovědní lhůta stavebního spoření je 3 měsíce, což je stanoveno zákonem, **ale je možné o jejím zkrácení se stavební spořitelnou jednat.**

Bude muset Jaroslav při ukončení stavebního spoření vracet připsanou státní podporu?

Státní podpora zůstává, smlouva je po vázací době.

Státní podpora zůstane pouze za prvních šest let, kdy byla smlouva ve vázací době, zbytek se vrací.

Státní podpora zůstane pouze za prvních pět let, kdy byla smlouva ve vázací době, zbytek se vrací.

Státní podpora zůstane v plné výši pouze za prvních šest let, kdy byla smlouva ve vázací době, polovina státní podpory za další léta se vrací.

Státní podpora zůstává, neboť smlouva je již po vázací době 6 let. Lze ji nyní již kdykoliv vypovědět a klient přitom neztrácí nárok na všechny příspěvky státní podpory.

Jaká bude výše ukazatele LTV (loan to value) úvěru?

84 %

39,55 Kč

16 %

390 Kč

LTV (Loan To Value) ukazuje, jaký je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a vyjadřuje se nejčastěji v procentech (ale může být ponechána také jako hodnota s desetinnými místy jako v tomto případě). Vypočítme ji následovně: kupní cena 2.490.000,- Kč minus 390.000,- Kč (vlastní zdroje, tedy částka ze stavebního spoření) = 2.100.000,- Kč. Protože hodnotu zajištění stanovenou odhadcem neznáme, vyjdeme z kupní ceny nemovitosti a výši úvěru vydělíme hodnotou udanou v zadání: $2\ 100\ 000 / 2\ 490\ 000 = \mathbf{0,84}$.

7. Irena Dvorská je samoživitelka a žije v malém rodinném domě na Ostravsku s dcerou Karolínou. Její příjem plyne z překladatelské činnosti, kterou provozuje jako OSVČ. Vlastní bydlení řešila v roce 2011. Financování má zajištěné překlenovacím úvěrem od stavební spořitelny, kde cílová částka a výše úvěru činí 1 900 000 Kč. V úvěrové smlouvě má uvedeno, že úroková sazba překlenovacího úvěru je stanovena pevně, a to ve výši 4,8 % p.a. Po dobu překlenovacího úvěru má stanovené povinné minimální dospořování na 5 700 Kč měsíčně. V řádném úvěru, který bude přidělen v roce 2023, je splátka úvěru dána tarifem a činí 0,55 % z cílové částky.

Jaká bude splátka řádného úvěru?

- 10 317 Kč
- 10 450 Kč
- 9 741 Kč
- 11 080 Kč

Protože splátka řádného úvěru má být 0,55 % z cílové částky 1.900.000,- Kč, musíme procenta převést na hodnotu s desetinnými místy a splátku vypočítáme takto: $0,0055 * 1\,900\,000 = 10.450,-$ Kč.

Jaká je výše jejího aktuálního dluhu po 6 letech splácení překlenovacího úvěru?

- 1 900 000 Kč
- 1 736 700 Kč
- 1 368 000 Kč
- 1 489 600 Kč

POZOR chyták! Po dobu splácení překlenovacího úvěru se nesnižuje jistina, ale splácí se pouze úroky a klient si navíc spoří. **Tedy i po 6ti letech splácení překlenovacího úvěru je dluh stále 1.900.000,- Kč.**

Kolik Irena měsíčně zaplatí stavební spořitelně v souvislosti se sjednanými finančními službami?

- 10 450 Kč
- 13 300 Kč
- 10 007 Kč
- 11 080 Kč

Irena aktuálně platí 4,8 % z cílové částky a dospořuje si 5.700,- Kč měsíčně. Vypočteme tedy nejprve měsíční splátku, a to takto: $1\,900\,000 * 0,048 / 12 = 7\,600$. **Irena tedy v souvislosti se stavebním spořením měsíčně platí 7.600,- Kč + 5.700,- Kč = 13.300,- Kč.**

Kolik si mohla Irena odečíst ze základu daně na zaplacených úrocích za rok 2016?

- 68 400 Kč

125 400 Kč
116 892 Kč
91 200 Kč

Celkově lze odečíst od základu daně zaplacené úroky v daném kalendářním roce. Splácené úroky z celkové částky úvěru za jeden kalendářní rok vypočítáme následovně: $0,048 * 1\,900\,000 = 91\,000$. Irena si bude moci odečíst částku **91.200,- Kč**

Kolik Irena zaplatí přibližně na úrocích za dobu trvání překlenovacího úvěru?

1 000 000 – 1 200 000 Kč
800 000 – 1 000 000 Kč
600 000 – 800 000 Kč
1 200 000 – 1 400 000 Kč

Překlenovací úvěr bude trvat cca 13 let (od roku 2011 do 2023), což je $13 * 91.200,- \text{ Kč} = 1.185.600,- \text{ Kč}$. **Správná odpověď tedy je něco mezi 1 mil - 1,2 mil Kč.**

8. Pan Tajemný je svobodný a bezdětný, žije v domácnosti sám. Je podnikatel a vlastní byt v Praze v hodnotě 5 000 000 Kč. Uvádí, že má čistý měsíční příjem ve výši 40 000 Kč, ale jeho původ nechce sdělit. Dále uvádí, že jeho měsíční výdaje jsou ve výši 15 000 Kč. Rád by si půjčil 500 000 Kč na nákup automobilu a tento úvěr chce splácet nanejvýš 5 let. Je ochoten poskytnout svůj byt jako zástavu.

Je nutné si dále ověřovat informace o příjmech, výdajích a majetku pana Tajemného?

Postačí ověření příjmů a výdajů žadatele, výše majetku nehraje žádnou roli.

Není, sdělení žadatele a čestné prohlášení o jejich pravdivosti postačí.

Postačí ověření vlastnictví nemovitosti v katastru nemovitostí, příjmy a výdaje žadatele v této situaci nehrají žádnou roli.

Ano, v dané situaci je nutné všechny tyto informace ověřit.

Ano, je nutné všechny tyto informace ověřit, tak je tomu nejen v dané situaci, ale vždy.

Lze panu Tajemnému poskytnout spotřebitelský úvěr s požadovanými parametry, pokud uspokojivě doloží čisté příjmy jen ve výši 20 000 Kč?

Lze, pokud bude znaleckým posudkem potvrzena hodnota bytu. Výše příjmů a výdajů by pak nehrála roli.

Lze, pokud podepíše čestné prohlášení o výši svých příjmů a v dostatečné výši.

Lze, pokud bude ochoten podepsat směnku na 1 000 000 Kč.

Nelze.

Nelze. V popsaném případě nelze nabídnout spotřebitelský úvěr bez ověření všech potřebných informací.

Může být panu Tajemnému umožněno uzavřít smlouvu o spotřebitelském úvěru, pokud předloží daňová přiznání za poslední dva roky, podle kterých má příjmy z podnikání ve výši 400 000,- Kč ročně a uplatňuje výdajový paušál ve výši 80 %?

Ne, jeho finanční situaci nelze bez dalšího prokazování úvěruschopnosti považovat za vhodnou k poskytnutí úvěru s výše uvedenými parametry.

Ano, vzhledem k hodnotě vlastněné nemovitosti nehraje výše příjmů žadatele žádnou roli.

Ano, lze mu poskytnout úvěr s nižším úrokem.

Ano, vzhledem k využití výdajového paušálu lze usuzovat, že jeho příjmy jsou dostatečné ke splácení úvěru.

Ne, bez dalších informací nelze rozhodnout, zda je jeho finanční situace vhodná pro spotřebitelský úvěr s uvedenými parametry. Neznáme jeho měsíční splátky, ani jiné náklady, přitom pro posouzení úvěruschopnosti musíme vždy znát příjmy i výdaje klienta.

Poskytovatel spotřebitelského úvěru panu Tajemnému nakonec sdělil, že jeho příjmy nejsou postačující k poskytnutí požadovaného úvěru. Pan Tajemný navrhně, že jeho přítelkyně Gertruda by mohla být ručitelkou úvěru. Změnilo by ručení slečny Gertrudy něco na závěru o úvěruschopnosti pana Tajemného?

Nezměnilo z důvodu, že ručení ani jiné zajištění nemá na závěr o úvěruschopnosti žadatele o úvěr vliv.

Změnilo za předpokladu, že slečna Gertruda prokáže příjmy v dostatečné výši.

Změnilo za předpokladu, že slečna Gertruda prokáže, že vlastní nemovitosti v hodnotě určené poskytovatelem úvěru přiměřeně k výši úvěru.

Nezměnilo z důvodu, že slečna Gertruda není v příbuzenském stavu s panem Tajemným.

Na úvěruschopnosti pana Tajemného by to nic nezměnilo z důvodu, že ručení ani jiné zajištění nemá na závěr o úvěruschopnosti žadatele o úvěr vliv.

Panu Tajemnému byl nabídnut spotřebitelský úvěr s úrokovou sazbou 7 % p.a. splatný za 5 let s měsíční anuitní splátkou ve výši 9 900 Kč. Kolik pan Tajemný zaplatí na úrocích?

94 000 Kč

100 000 Kč

90 000 Kč

175 000 Kč

Nejjednodušší způsob, jak to vypočítat, je tento: Pan Tajemný zaplatí za dobu splatnosti 5 let (každý rok 12 splátek po 9.900,- Kč) celkem 594.000,- Kč (vzoreček je následující: $5 * 12 * 9\,900 = 594\,000$). Požadovaný úvěr je ve výši 500.000,- Kč, pokud jej odečteme, **úroky činí 94.000,- Kč.**

9. Pan Bořivoj si plánuje půjčit peníze na koupi bytu v hodnotě 2 500 000 Kč. Potřebuje půjčit 1 750 000 Kč. K dispozici má následující 3 nabídky hypotečního úvěru: A) Úroková sazba 1,89 % p.a. B) Úroková sazba 1,79 % p.q. C) Úroková sazba 1,69 % p.m. U všech nabídek musí počítat s poplatkem za uzavření úvěrové smlouvy ve výši 30 000 Kč. Pan Bořivoj vydělává 30 000 Kč čistého měsíčně a jeho měsíční životní náklady (včetně placených závazků) jsou ve výši 10 000 Kč.

Která z nabídek je pro pana Bořivoje nejvýhodnější?

- nabídka C
- nabídka A
- nelze určit
- nabídka B

Varianta A je nejvýhodnější, protože počítá s roční úrokovou sazbou. Varianta B je vypočítávána jako kvartální a varianta C jako měsíční úroková sazba, což je při ročním pohledu vždy vyšší než sazba počítaná jako roční.

Pan Bořivoj si nakonec vybral nabídku jiné banky, která požaduje výrazně nižší poplatek za uzavření smlouvy, a to ve výši 10 000 Kč. Banka mu po posouzení jeho bonity nabídla úvěr s úrokovou sazbou 1,79 % p.a., splátkou úvěru 6 277 Kč měsíčně, dobou splatnosti 30 let a fixací úrokové sazby na 5 let. Jaká je RPSN tohoto úvěru (kromě uvedených nejsou poskytnutím úvěru spojeny žádné další výdaje nebo platby)?

- 1,79 %
- 1,85 %
- 750 000 Kč
- 0,3

POZOR! Tuto odpověď nemá smysl zkoušek počítat, stačí logická úvaha. Do výše RPSN vstupují všechny náklady spojené s úvěrem, je tedy jisté, že poplatek za uzavření smlouvy do výpočtu vstoupí a **výsledná RPSN bude vyšší než úroková sazba 1,79% p.a. (0,0179)**, z nabízených možností tedy **0,0185 (tj. 1,85 % p.a.)**.

Bydlení

V případě, že se pan Bořivoj rozhodne po 5 letech, kdy skončí období fixace zápůjční úrokové sazby, předčasně splatit 30 % celkové výše úvěru, platí následující tvrzení:

dojde při zachování doby splatnosti a výše úrokové sazby ke snížení měsíční splátky

panu Bořivojovi nebude povoleno splatit více než 25 % z celkové výše úvěru

banka mu může účtovat poplatek ve výši 1 % ze zbývajících výše nesplacené jistiny (tzv.

náhradu účelně vynaložených nákladů)

pan Bořivoj bude nucen změnit banku, neboť banka nedovolí při výročí fixace splatit více než 5 % jistiny

v období změny úrokové sazby, tzv. fixace, může pan Bořivoj splatit libovolnou část úvěru bez omezení a bez sankcí. **Při zachování splatnosti úvěru tak dojde ke snížení výše splátek.** Případně by mohla zůstat výše splátky stejná, ale zkrátila by se splatnost úvěru.

Pokud by banka poplatek za uzavření smlouvy neúčtovala,
ukazatel RPSN by se snížil
ukazatel RPSN by se zvýšil
ukazatel RPSN by zůstal nezměněn
nelze určit, jak by se tato změna projevila na výši ukazatele RPSN

Pokud by banka poplatek za uzavření smlouvy neúčtovala, **ukazatel RPSN by se snížil.**

Co vyjadřuje zkratka LTV (loan to value) a jaká je výše tohoto ukazatele v tomto případě?
poměr výše úvěru a hodnoty zajištění, 70 %
poměr výdajů k disponibilnímu příjmu žadatele o úvěr, 66,67 %
poměr výše úvěru a příjmu žadatele o úvěr, 58,33 %
poměr výše úvěru a vlastních zdrojů žadatele o úvěr, 42,86 %

LTV (Loan To Value) **ukazuje, jaký je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění** a nejčastěji se vyjadřuje v procentech. Vypočteme ji podle následujícího vzorečku: $(\text{výše úvěru}) 1\,750\,000 / (\text{hodnota zajištění}) 2\,500\,000 * 100$ (převáděno na procenta) = **70 %**

10. Manželé Vrbovi uvažují o koupi bytu s kupní cenou 2 700 000 Kč. Disponují vlastními finančními prostředky ve výši 500 000 Kč a zbývající část kupní ceny bytu zamýšlejí uhradit pomocí spotřebitelského úvěru na bydlení s úrokovou sazbou 2,55 % p.a. splatným za 20 let s měsíční anuitní splátkou ve výši 11 712 Kč. Čistý měsíční příjem pana Vrby činí 50 000 Kč, paní Vrbová si přivydělává nepravidelně jako recepční s odměnou 0 až 10 000 Kč čistého měsíčně. Měsíční výdaje manželů uznané dle metodiky poskytovatele úvěru činí 30 000 Kč.

Jaká je po odečtení měsíčních výdajů hodnota čistého příjmu manželů započitatelného pro účely posouzení úvěruschopnosti?

35 000 Kč

20 000 Kč

-30 000 Kč

65 000 Kč

Čisté příjmy jsou ty pravidelné příjmy, které zůstávají po započtení pravidelných výdajů. Zde jsou pravidelné příjmy ve výši 50.000,- Kč a pravidelné výdaje 30.000,- Kč, po odečtení výdajů tak **hodnota čistých příjmů činí 20.000,- Kč.**

Na základě dodatečných informací bylo zjištěno, že pan Vrba má v bance zřízen kontokorentní úvěr ve výši 50 000 Kč, který aktivně využívá. Zároveň pan Vrba doplnil informaci o výši půlročních odměn závislých na výkonu v zaměstnání, které mohou činit až 70 000 Kč. Jaký budou mít tyto informace vliv na posouzení bonity klienta (dle převažujícího přístupu bank) ?

Existence kontokorentního úvěru pozitivně ovlivní posuzování bonity klienta, to samé platí i o možnosti získat mimořádné odměny.

Existence kontokorentního úvěru negativně ovlivní posuzování bonity klienta. K možnosti získat mimořádné odměny se v souvislosti s posuzováním bonity klienta nepřihlíží.

Existence kontokorentního úvěru negativně ovlivní posuzování bonity klienta. Mimořádné odměny jsou stabilní složkou příjmů a na bonitu klienta budou mít jednoznačně pozitivní dopad.

Tyto informace nejsou z hlediska posuzování bonity klienta významné.

Tyto informace jsou z hlediska posuzování bonity významné. **Existence kontokorentního úvěru negativně ovlivní bonitu klienta**, nicméně pokud bude kontokorent zrušen, bonita automaticky zvýšena nebude. **K mimořádným odměnám, které jsou závislé na výkonu a nejsou pravidelné, se při posuzování úvěruschopnosti klienta, nepřihlíží.**

Doplnění

Správná odpověď je, že existence kontokorentního úvěru negativně ovlivní bonitu klienta, nicméně pokud bude kontokorent zrušen, bonita automaticky zvýšena nebude. K mimořádným odměnám, které jsou závislé na výkonu a nejsou pravidelné, se při posuzování úvěruschopnosti klienta, nepřihlíží. V banka ale uplatňujeme praxi, při které pravidelné bonusy, které chodí na účet žadatele zprůměrujeme a započítáme do měsíční mzdy a do bonity klienta je tedy zahrneme.

Kolik manželé Vrbovi zaplatí na úrocích?

cca 611 000 Kč

cca 56 000 Kč

z uvedených údajů není možné určit

cca 500 000 Kč

Manželé Vrbovi **celkově na úrocích zaplatí cca 611.000,- Kč.** Výpočet je následující: (počet měsíců splácní krát výše splátky) $20 * 12 * 11.712,- = 2.810.880,-$ Kč, poskytnutný úvěr ve výši 2.200.000,- Kč od této částky odečteme a zjistíme, že splácné úroky činí 610.880,- Kč.

Za předpokladu, že v zadání uvedená kupní cena je i cenou odhadní, jaká je hodnota ukazatele LTV (loan to value) u požadovaného úvěru?

18,50 %

100,00 %

81,50 %

90,00 %

LTV (Loan To Value) ukazuje, jaký je poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a vyjadřuje se nejčastěji v procentech. Vypočítáme ji tak, že **vydělíme výši úvěru hodnotou zajištění, tedy $2\ 200\ 000 / 2\ 700\ 000 = 0,815$** . Pokud chceme dostat částku v procentech vynásobíme 100 = 81,48 %.

Zadání neobsahuje údaj o výši RPSN úvěru. Jak se obecně promítá do výše RPSN A) poplatek za uzavření úvěrové smlouvy a B) sjednaná smluvní pokuta za porušení úvěrové smlouvy?

A) zvyšuje, B) nehraje roli

A) zvyšuje, B) zvyšuje

A) nehraje roli, B) zvyšuje

A) nehraje roli, B) nehraje roli

Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy se do RPSN promítá, a tudíž jej zvyšuje, zatímco pokuta pro případ prodlení se do RPSN nezapočítává. Správně je tedy odpověď A) zvyšuje, B) nehraje roli.

11. Manželé Stanislav a Martina by si rádi do osobního vlastnictví koupili nový byt v ceně 2 600 000 Kč. Na akceptovatelnou úrokovou sazbu (1,8 % p.a., 5letá fixace) dosáhnou dle sdělení úvěrující banky tehdy, nepřesáhne-li výše úvěru 75 % hodnoty nemovitosti a sjednají-li si manželé vedle pojištění nemovitosti i pojištění životní. Souhrnná výše čistých pravidelných měsíčních příjmů manželů je 45 000 Kč. Úvěr je sjednáván na 20 let. Odhadce banky ocenil nemovitost na 2 400 000 Kč.

Jakou minimální částku musí mít manželé našetřenu, aby si mohli koupit výše uvedenou nemovitost financovanou úvěrem?

- 600 000 Kč
- 800 000 Kč
- 650 000 Kč
- 33 750 Kč měsíčně

Správná odpověď je 800.000,- Kč. LTV se počítá z hodnoty nemovitosti, která je stanovena odhadcem (tzv. odhadní cena) a nesmí přesáhnout 75 %. Částka, kterou získáme, představuje výši poskytnutého úvěru, kterou pak musíme odečíst od kupní ceny. Tedy 2.600.000,- Kč - (0,75*2.400.000,- Kč) = 800.000,- Kč.

V rámci sjednávaného životního pojištění (s primárním cílem krytí rizika neschopnosti splácet úvěr) budou za daných podmínek manželé upřednostňovat pojistnou částku

- variabilní
- klesající
- rostoucí
- konstantní

Pokud si dlužník zakládá i životní pojištění pro případ neschopnosti splácet, je pro něj cenově nejvýhodnější pojistit se na **klesající pojistnou částku stejně, jako bude klesat jistina úvěru.**

Pokud by manželé v některém roce zaplatili na splátkách 155 000 Kč a dlužná jistina by se tak snížila o 110 000 Kč, budou mít dle platných daňových zákonů nárok na:

- snížení základu daně o 155 000 Kč
- slevu na dani ve výši 110 000 Kč
- snížení základu daně o 45 000 Kč
- slevu na dani ve výši 45 000 Kč

Dlužník si může každý rok snížit základ daně **pouze o zaplacené úroky**, konkrétně zde to bude 155.000,- Kč - 110.000,- Kč = **45.000,- Kč.**

Jakou nejvyšší náhradu účelně vynaložených nákladů může banka požadovat při předčasném splacení úvěru v souvislosti s prodejem nemovitosti, uplynulo-li od sjednání úvěru již 24 měsíců a je-li na jistině v okamžiku předčasného splacení evidován zůstatek 1 400 000 Kč?
14 000 Kč

7 000 Kč
21 000 Kč
50 000 Kč

POZOR! Pro výpočet nelze použít výši, která je jako poplatek za předčasné splacení uvedena v zadání. Může jít jen o úhradu nákladů, jejich výše je však zákonem omezena!

Pokud totiž poskytovatel úvěru na bydlení nárok na náhradu nákladů má, nevztahují se na úvěry na bydlení automaticky limity dané pro spotřebitelské úvěry jiné než na bydlení (pokud zbývá do splatnosti úvěru více než 1 rok, má poskytovatel úvěru nárok na maximálně 1 % z výše splátky při předčasném splacení jako náhradu účelně vynaložených nákladů, a pokud je to doba kratší než 1 rok, má poskytovatel nárok pouze na 0,5% z výše splátky při předčasném splacení).

Omezení je zákonem stanoveno i pro úvěry na bydlení, a to ve výši 1% z částky, která je předčasně splácena, s tím, že nesmí překročit stanovené maximum 50.000,- Kč.

Toto však platí při splnění tří podmínek:

- 1) jde o předčasné splacení úvěru v plné výši** (tedy ve výši celé zbývající jistiny),
- 2) jde o předčasné splacení související s prodejem nemovitosti, která byla** (její stavba, její pořízení nebo zachování práv k ní) **tímto úvěrem financována nebo zajištěna, a zároveň**
- 3) doba trvání smlouvy již přesáhla 24 měsíců**

V tomto případě zbývá splatit 1.400.000,- Kč a jedná se o **úplné předčasné splacení, kdy jsou splněny i všechny další výše uvedené podmínky**, takže maximální možná výše náhrad je 1% z této částky, tedy $0,01 * 1.400.000,- \text{ Kč} = 14.000,- \text{ Kč}$.

Doplnění

pozn. U úvěru na bydlení (hypotéky banka a úvěry), při prodeji nemovitosti platí následující: Trvá-li úvěrová smlouva více jak 2 roky, může klient úvěr kdykoliv splatit, mimořádná splátka je maximálně 1% ze zůstatku úvěru, maximálně však 50.000 Kč. Pokud úvěrová smlouva netrvá více jak 2 roky, tak si banka účtuje při předčasném splacení účelně vynaložené náklady, tj. sankce může být vyšší jak 1%.

O jakou částku mohou manželé v důsledku splacení úvěru v prvním roce celkem snížit daně z příjmů fyzických osob?

vyšší než 30 000 Kč

nižší než 10 000 Kč

mezi 10 000 Kč a 30 000 Kč

0 Kč, neboť tento úvěr nesplňuje podmínky na priznání slevy na dani

Dlužník si může snížit základ daně o zaplacené úroky, konkrétně za první rok dlužník zaplatí na úrocích částku 32.400,- Kč. Výpočet je následující: úroková sazba (procenta převedeme na desetinná místa) krát částka úvěru, tedy $0,018 * 1\,800\,000 = 32\,400$. **Na dani z příjmu ušetří maximálně 15 % z této částky, což spočítáme následovně: $0,15 * 32\,400 = 4\,860$, celková výše daně se mu tedy sníží o 4.860,- Kč. Správná odpověď je: nižší než 10.000,- Kč.**

12. Manželé Josef a Marie Novákové si pořídili byt v hodnotě 3 200 000 Kč, předpokládejte, že jde rovněž o cenu odhadní. Úvěrová smlouva byla sjednána dne 1. 6. 2020. Na počátku uhradili ze stavebního spoření 480 000 Kč, doba splácení je 25 let, zápůjční úroková sazba činí 2,95 %, fixace 5 let. Měsíční anuitní splátka činí 12 828 Kč. Poplatek za vedení hypotečního účtu činí 150 Kč měsíčně, výše plateb spojených s užíváním bytu včetně příspěvku do fondu oprav je 3 850 Kč za měsíc. Pan Josef má čistou měsíční mzdu 15 983 Kč, paní Marie 14 202 Kč.

Kolik činí LTV (loan to value)?

95 %

15 %

85 %

48 %

LTV (Loan To Value) ukazuje, jaký je **poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a vyjadřuje se nejčastěji v procentech**. Vypočítáme jej tak, že od kupní ceny odečteme částku úspor ze stavebního spoření, abychom získali výši úvěru. Tuto částku vydělíme hodnotou zajištění (dle odhadní ceny, jinak hodnotou uvedenou v zadání) a abychom dostali procenta, tak nakonec vynásobíme 100. Konkrétně $3\,200\,000 - 480\,000 = 2\,720\,000$ a poté $2\,720\,000 / 3\,200\,000 * 100 = 85 \%$.

Manželé Novákové do konce první fixace hypotečního úvěru řádně spláceli. Jakou část jistiny hypotečního úvěru dosud splatili?

méně než 7 %

přibližně 20 %

přibližně 30 %

přibližně 15 %

Jako **správná odpověď je označeno 396.513,- Kč, tj. 14,58%**. Zadání je poněkud nejasné a používá nesprávné pojmy. Navíc výpočty obvykle provádíme pomocí programu, jen s použitím kalkulačky to půjde těžko. Poradíme si tedy odhadem, že za dobu 5 let, tedy 1/5 trvání hypotečního úvěru s anuitním splácením, bude mít klient splaceno méně než 1/5 (20%) celkové částky, ale pravděpodobně více než 1/20 (5.57%).

Bydlení

V důsledku nepříznivé hospodářské situace a restrukturalizace v podniku, kde pan Josef pracuje, byl nucen přijmout snížení mzdy, jeho čistá mzda činí 13 972 Kč. Paní Marie je od narození dítěte na rodičovské dovolené a pobírá měsíčně 7 600 Kč. Měsíční náklady spojené s užíváním bytu se zvýšily na 4 085 Kč. Jakou částkou po odečtení nákladů na bydlení manželé Novákové disponují?

4 659 Kč

4 509 Kč

8 594 Kč

8 744 Kč

Aktuální čisté příjmy získáme součtem čisté mzdy pana Josefa a rodičovského příspěvku paní Marie, tedy 13.972,- Kč + 7.600,-Kč = 21.572,- Kč. Od této částky musíme odečíst náklady na bydlení v celkové výši 17.063,- Kč (součet příspěvku do fondu oprav, anuitní splátky a poplatku za vedení účtu, tj. 4 085 + 12 828 + 150 = 17 063). Rozdíl, který získáme činí **4.509,- Kč, což je částka, kterou Novákovi aktuálně disponují.**

Manželé Novákovi obdrželi dne 27. 2. 2025 od věřitele informaci o nové výši zápůjční úrokové sazby pro další období fixace, a to 3,5 %. Oslovili proto několik bank, přičemž nejnižší nabídka činila 3,1 %. Této nabídce by rádi využili. Mohou v takovém případě refinancovat hypoteční úvěr prostřednictvím úvěru od jiné banky zdarma, tj. aniž by byli povinni hradit stávajícímu věřiteli účelně vynaložené náklady, které mu v souvislosti s předčasným splacením vznikly, a pokud ano, nejpozději k jakému datu (předpokládejte, že banka nestanovila lhůtu delší, než stanoví zákon)? Dle úvěrové smlouvy začíná běh období fixace dnem jejího sjednání.

ano, nejpozději do 1. 6. 2025

ne

ano, nejpozději do 31. 5. 2025

ano, nejpozději do 27. 5. 2025

Úvěr lze bez sankcí refinancovat u jiné banky, a to ve lhůtě tří měsíců od okamžiku nabídky nové sazby. Správná odpověď je tedy: **Ano, nejpozději do 27.5.2025.**"

..

Manželé Novákovi se ke konci čtvrtého roku prvního období fixace rozhodli předčasně splatit část hypotečního úvěru prodejem rekreační chaty v hodnotě 1 250 000 Kč. Do konce období fixace zbývá 1 rok. Jakou část hypotečního úvěru mohou předčasně splatit, aniž by byli povinni hradit za to věřiteli účelně vynaložené náklady?

315 500 Kč

680 000 Kč

800 000 Kč

1 250 000 Kč

Každý rok lze splatit bez sankcí až 25 % výše úvěru. Přesnou částku zjistíme tak, že si vypočítáme, kolik činí 1/4 z částky úvěru. Výpočet např. takto: 2.720.000,- Kč * 0,25 = **680.000,- Kč.**

13. Pan Nováček si na základě smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení půjčil 1 500 000 Kč. Úvěr byl zajištěn zástavním právem k jiné nemovitosti pana Nováčka v hodnotě 1 800 000 Kč. Pan Nováček postupně splatil 100 000 Kč, avšak následně se dostal do potíží a zcela přestal splácet. Nyní je v prodlení se splátkami v úhrnné výši 360 000 Kč.

Jaká může být v této situaci dle zákona maximální denní smluvní pokuta (za předpokladu, že byla takto ujednána i ve smlouvě)?

výše není omezena

500 Kč

360 Kč

1 500 Kč

Smluvní pokuta nesmí přesáhnout 0,1 % denně z částky v prodlení. Maximální smluvní pokutu vypočteme následovně: $0,001 * 360.000,- \text{ Kč} = 360,- \text{ Kč}$.

V případě, že by pan Nováček i dále nesplácel, jaká může být celková maximální částka všech uplatněných smluvních pokut?

1 400 000 Kč

750 000 Kč

1 500 000 Kč

200 000 Kč

Dle zákona nesmí celková výše smluvních pokut přesáhnout **maximální stanovený strop 200.000,- Kč.**

Kdy nejdříve je možné zpeněžit nemovitou zástavu pana Nováčka v případě řešení situace formou výkonu zástavního práva?

9 měsíců poté, co banka oznámila panu Nováčkovi započetí výkonu zástavního práva

6 měsíců poté, co banka oznámila panu Nováčkovi započetí výkonu zástavního práva

12 měsíců poté, co banka oznámila panu Nováčkovi započetí výkonu zástavního práva

okamžitě poté, co banka oznámila panu Nováčkovi započetí výkonu zástavního práva

Zpeněžit nemovitou zástavu lze **nejdříve 6 měsíců poté, co banka oznámila započetí výkonu zástavního práva.**

Změní se nějak minimální lhůta pro možnou realizaci nemovité zástavy pana Nováčka dle předchozí otázky, pokud bylo započetí výkonu zástavního práva zapsáno do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav až poté, co banka oznámila dlužníkovi započetí výkonu zástavního práva?

Nikoliv, žádná minimální lhůta pro možnou realizaci nemovité zástavy není stanovena.

Ano, 9 měsíců se pak počítá až od tohoto pozdějšího data.

Nikoliv, lhůta se bude počítat ode dne oznámení dlužníkovi.

Ano, 6 měsíců se pak počítá až od tohoto pozdějšího data.

Ano, 6 měsíců se pak počítá až od tohoto pozdějšího data. Pokud bylo započetí výkonu zástavního práva zapsáno do veřejného seznamu nebo do rejstříku zástav až poté, co banka oznámila dlužníkovi započetí výkonu zástavního práva, počítá se 6 měsíců až od tohoto pozdějšího data.

Může pan Nováček v minimální lhůtě pro možnou realizaci nemovité zástavy dle otázky č. 3 zástavu prodat?

ano, bez omezení

žádná minimální lhůta pro možnou realizaci nemovité zástavy není stanovena

nikoliv

ano, ale pouze za účelem splacení dluhu

Ano, nemovitost lze prodat, ale pouze za účelem splacení dluhu.

14. Manželé Horákoví celý život bydleli v nájemním bytě, ale vzhledem k výhodným úrokovým mírám se rozhodli pořídit si vlastní byt, jeho pořizovací cena je 2 000 000 Kč (byt bude použit k zajištění hypotečního úvěru). Předpokládané náklady na bydlení by měly činit 4 000 Kč měsíčně, ostatní nezbytné měsíční náklady celé domácnosti pak činí 11 000 Kč. Horákoví mají úspory ve výši 250 000 Kč. Pan Horák pracuje jako revizní technik a jeho čistý roční příjem činí 264 000 Kč, jeho manželka pracuje jako servírka a její měsíční čistý příjem činí 14 000 Kč (na spropitném si odnáší dalších cca 2 000 až 6 000 Kč měsíčně). Horákoví dále každý měsíc platí splátku úvěru na automobil, která činí 3 000 Kč. Horákoví od svých známých dostali tip na pana Klause, který zprostředkovává úvěry již 10 let a od roku 2017 pracuje jako samostatný zprostředkovatel spotřebitelského úvěru.

Pan Klaus dále s Horákovými probíral, jak vysokou měsíční splátku úvěru by si mohli dovolit maximálně platit. Proto vypočítal, kolik by manželům Horákovým při odečtení všech nákladů v novém bydlení pravidelně měsíčně zbývalo. Která varianta maximální měsíční splátky je správná? (Uvažujte pouze náklady uvedené v zadání, od ostatních abstrahujte.)

- 25 000 Kč
- 22 000 Kč
- 18 000 Kč
- 21 000 Kč

Přebytek rozpočtu je měsíčně 18.000,- Kč. Vypočteme to takto: celkový roční příjem pana Horáka rozdělíme na 12 měsíců $264.000,- \text{ Kč} / 12 + 14.000,- \text{ Kč}$ (přičteme příjem paní Horákové) - $4.000,- \text{ Kč}$ (odečteme náklady na bydlení) - $11.000,- \text{ Kč}$ (odečteme ostatní náklady domácnosti) - $3.000,- \text{ Kč}$ (odečteme měsíční splátku na automobil) = $18.000,- \text{ Kč}$. Spropitné nelze počítat, protože není jistým příjmem.

Horákoví přemýšlí o tom, že by si půjčili 1 800 000 Kč na 25 let. Splátka úvěru by byla 7 600 Kč, z toho úmor by v prvním roce splácení byl 4 600 Kč. Zajímá je, kolik Kč by v prvním roce splácení přibližně ušetřili na dani z příjmu.

- 0 Kč
- 10 800 Kč
- 36 000 Kč
- 5 400 Kč

Správnou odpovědí je, že by ušetřili přibližně 5.400,- Kč. Tím úplně nejjednodušším výpočtem (který se ovšem v praxi neuplatní) se k částce $5.400,- \text{ Kč}$ se dostaneme takto: Měsíční úrok bude činit $3.000,- \text{ Kč}$ (z výše splátky $7.600,- \text{ Kč}$ jsme odečetli výši úmoru - $4.600,- \text{ Kč} = 3.000,- \text{ Kč}$). Za rok tedy na úrocích zaplatí $12 * 3.000,- \text{ Kč} = 36.000,- \text{ Kč}$ a o tuto částku si mohou Horákoví snížit základ daně. S ohledem na výši daně 15%, bude daňová úspora činit $0,15 * 36.000,- \text{ Kč} = 5.400,- \text{ Kč}$.

Zde používáme tento nejjednodušší výpočet a držíme se přesně zadání, které říká, že úmor bude první rok 4.600,- Kč. A to přesto, že v praxi spíše narazíme na situace, kdy poměr úroku a úmoru není ani po celý první rok konstantní, protože to je v rozporu s principem anuitního splácení. Rozdíl mezi úrokem v 1. a ve 12. splátce by u úvěru těchto parametrů byl $2.949,- \text{ Kč}$ proti $2.864,50 \text{ Kč}$. Při anuitní splátce $7.599,62 \text{ Kč}$ je roční úrok $34.882,38 \text{ Kč}$. 15% z této částky je tedy $5.232,- \text{ Kč}$ (přibližně tedy $5.200,- \text{ Kč}$) a nikoli uvedených $5.400,- \text{ Kč}$.

Na tuto nesrovnalost s praxí jsme ČNB již upozorňovali.

Pan Klaus Horákovy informoval, že uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru je podmíněno uzavřením pojistné smlouvy (pojištění kupované nemovitosti). Měsíční pojistné by činilo 500 Kč. Jaký to bude mít vliv na výši RPSN?

Tato skutečnost sníží RPSN.

Tato skutečnost by měla vliv na výši RPSN pouze v případě, že by sjednání pojištění bylo nepovinné.

Tato skutečnost zvýší RPSN.

Tato skutečnost nebude mít vliv na výši RPSN, neboť uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru nemůže být v žádném případě podmíněno uzavřením pojistné smlouvy.

Tato skutečnost zvýší RPSN, protože pojistné vstupuje do výpočtu RPSN, pokud je nedílnou součástí a podmínkou úvěru.

Manželé Horákovy se dostali potíží se splácením. Dne 10. března pan Horák dlouhodobě onemocněl, a proto nezaplatili bance dvě splátky úvěru. Po zbytek roku spláceli manželé Horákovy řádně a včas. Předpokládejme, že splátka úvěru činí 17 000 Kč a má být bance uhrazena vždy k 15. dni v měsíci. Dlužná částka byla manželé Horákovými uhrazena až 15. května téhož roku. Smluvní pokuta je sjednána ve výši maximální hodnoty smluvní pokuty stanovené zákonem o spotřebitelském úvěru pro případ prodlení spotřebitele s plněním dluhu. Jaká bude hodnota smluvní pokuty požadovaná bankou? (Pro zjednodušení vycházejte z předpokladu, že měsíc má 30 dní.)

1 020 Kč

0 Kč

2 040 Kč

1 530 Kč

Maximální denní smluvní pokuta z prodlení je zákonem stanovena na 0,1 % z částky v prodlení, vypočteme ji tedy tak, že částku v prodlení 17.000,- Kč vynásobíme 30 dny a dále daným procentem, konkrétně $17.000,- \text{ Kč} * 30 * 0,001 = 510,- \text{ Kč}$ za první měsíc a obdobně za druhý měsíc částku $34.000,- \text{ Kč} * 30 (\text{počet dní}) * 0,001 = 1.020,- \text{ Kč}$ za druhý měsíc, a sečteme, celkově tedy 1.530,- Kč.

15. Manželé Čiperní se rozhodli zrekonstruovat rodinný dům, jehož jsou vlastníky. Dům má hodnotu 1 200 000 Kč. Podle kalkulace by je celková rekonstrukce vyšla na 1 000 000 Kč. Banka jim nabídla financovat rekonstrukci hypotečním úvěrem za následujících podmínek: výše úvěru 900 000 Kč, splatnost 20 let, měsíční splátka 4 500 Kč v prvním období fixace úrokové sazby, doba fixace úrokové sazby 5 let, poplatek za poskytnutí úvěru 0,5 % z vypůjčené částky (maximálně 3 000 Kč). Žádné další poplatky spojené s poskytnutím a čerpáním úvěru nejsou. Úvěr bude zajištěn rodinným domem. Stálý měsíční příjem pana Čiperného po zdanění je 21 000 Kč, paní Čiperné 25 000 Kč. Pravidelné měsíční výdaje manželů činí 23 000 Kč, z toho 2 000 Kč tvoří měsíční splátka úvěru, kterým byla financována koupě osobního automobilu (zbývá doplatit 30 000 Kč). Žádné další závazky manželé Čiperní nemají.

O kolik manželé přeplatí úvěr v případě, že měsíční splátka úvěru vzroste po prvním období fixace úrokové sazby o 200 Kč a po zbytek splácení úvěru se již nezmění?

- 219 000 Kč
- 183 000 Kč
- 184 500 Kč
- 220 500 Kč

Manželé přeplatí úvěr celkově o **219.000,- Kč**. Vypočítáme to takto: za prvních pět let zaplatí $5 * 12 * 4 500$ (výše splátky) = 270.000,- Kč, za dalších 15 let $15 * 12 * 4 700 = 846.000,-$ Kč, celkově tedy 1.116.000,- Kč + nezapomenout na poplatek 3.000,- Kč, rozdíl mezi částkou 1.119.000,- Kč a poskytnutým úvěrem ve výši 900.000,- Kč je 219.000,- Kč.

Po 5 letech splácení (po skončení fixace) se manželé rozhodli využít možnosti nadále úročit úvěr variabilní úrokovou sazbou. Po dalších 7 letech zjistili, že mají dostatečné úspory, a předčasně splatili celou zbylou část úvěru ve výši 530 000 Kč. Jakou maximální výši náhrady účelně vynaložených nákladů, vzniklých bance v souvislosti s předčasným splacením, může banka po manželech Čiperných požadovat? (Výsledek je zaokrouhlen na celé koruny.)

- 0
- 9 000 Kč
- 2 650 Kč
- 5 300 Kč

0,- Kč. Přestože je stanoveno právo věřitele na náhradu účelně vynaložených nákladů za předčasné splacení spotřebitelského úvěru, je zákonem stanovena mj. tato výjimka:

Pokud je úvěr předčasně splacen během období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba, nesmí věřitel požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů za předčasné splacení, které mu v této souvislosti vznikly. Pevná úroková zápůjční úroková sazba je definována v ustanovení § 3 odst. 2 písm. g) zákona o spotřebitelském úvěru.

Zde jde o variabilní sazbu, a tudíž se na ni vztahuje ona výše uvedená výjimka, banka nemůže po manželech Čiperných požadovat žádnou náhradu účelně vynaložených nákladů.

Pokud by se manželé zpozdili s jednou splátkou ve výši 4 500 Kč o 17 dní, jaká by byla nejvyšší uplatnitelná smluvní pokuta, kterou je poskytovatel oprávněn po spotřebiteli požadovat?

765 Kč

76,5 Kč

153 Kč

7,65 Kč

Smluvní pokuta je zákonem omezena a její maximální výše může činit 0,1 % z částky v prodlení za den. Konkrétní částku tedy získáme následujícím výpočtem: $0,001$ (procentní sazba z prodlení) * 4.500,- Kč (dlužná částka) * 17 (dní) = **76,5 Kč**.

Do hodnoty RPSN z uvedených nákladů spotřebitelského úvěru nevstupuje
poplatek za sjednání úvěru
hodnota nemovitosti
výše splátky
výše úvěru

Z uvedených možností do výpočtu RPSN nevstupuje **hodnota nemovitosti**.

Pan Čiperný zdědil po rodičích částku 300 000 Kč a rozhodl se, že tuto částku použije k částečnému splacení hypotečního úvěru, a to 14 dní přede dnem prvního výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení. V souvislosti s předčasným splacením úvěru vznikly bance účelně vynaložené náklady ve výši 0,5 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru. V případě, že by nedošlo k předčasnému splacení úvěru, zaplatili by manželé Čiperní na úrocích do skončení fixace úvěru ještě cca 60 000 Kč. Jaká bude výše náhrady účelně vynaložených nákladů (v Kč), kterou bude banka po manželech Čiperných požadovat?

1500

375

750

0

V období 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení má spotřebitel možnost bez sankcí splatit jistinu do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru. Období tedy odpovídá, jen splácená částka je vyšší než 25% z celkové výše, protože 25% (1/4) z 900.000,-Kč je 225.000,- Kč. **Pokud tedy splatí předčasně celých zděděných 300.000,- Kč, budou z rozdílu mezi 300.000,- Kč a 225.000,- Kč, tedy ze 75.000,- Kč muset věřiteli zaplatit náhradu nákladů ve výši 0,5%.** To činí $75.000,- * 0,005 = 375,-$ Kč.

16. Pan Starý je podnikatel v zemědělství, jehož měsíční čistý příjem činí 50 000 Kč. Pořídil si nemovitost na venkově za 5 000 000 Kč (předpokládejme, že jde též o hodnotu zástavy pro účely výpočtu LTV), přičemž 800 000 Kč, které měl naspořeno, použil jako vlastní zdroje na nákup nemovitosti. Doba fixace hypotečního úvěru je na 5 let, zápůjční úroková sazba je 2,75 % a úvěr by chtěl mít splacený za 30 let.

Jaká je hodnota ukazatele LTV (loan to value)?

- 7 %
- 84 %
- 62 %
- 16 %

LTV (Loan To Value) vyjadřuje poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a udává se nejčastěji v procentech. Vypočítáme jej tak, že od kupní ceny odečteme částku úspor a tuto hodnotu vydělíme hodnotou zajištění (tedy opět kupní cenou, protože nemáme k dispozici údaj o ocenění nemovitosti odhadcem). Konkrétně $5\,000\,000 - 800\,000 = 4\,200\,000$ a poté $4\,200\,000 / 5\,000\,000 = 0,84$. **Toto je správná odpověď.** Pokud bychom chtěli vyjádřit v %, vynásobíme 100, tj. 84%).

Jelikož se panu Starému v podnikání začalo mimořádně dařit, po třech letech splácení se rozhodl, že pro účely podnikání přikoupí sousedící pozemek. Má úvěr uzavřený za účelem financování takové koupě povahu spotřebitelského úvěru?

- ano, za předpokladu, že smlouva o spotřebitelském úvěru bude uzavřena se stejným poskytovatelem spotřebitelského úvěru, který poskytl úvěr na nákup původní nemovitosti
- ano, za předpokladu, že bude k žádosti o uzavření smlouvy o poskytnutí spotřebitelského úvěru předloženo daňové přiznání pana Starého za poslední tři roky
- ano
- ne

Spotřebitelský úvěr nelze použít na nákup nemovitostí pro účely podnikání. **Správnou odpovědí je odpověď: ne.**

Pan Starý dále uzavřel smlouvu o spotřebitelském úvěru na úvěr ve výši 275 000 Kč na 1 rok s úrokovou mírou 13,85 % p.a. Kolik činí úrok a kolik zaplatí celkem, má-li splatit úvěr jednou splátkou?

- úrok 25 378 Kč a celkem 300 378 Kč
- úrok 45 316 Kč a celkem 320 316 Kč
- úrok 38 088 Kč a celkem 313 088 Kč
- úrok 30 696 Kč a celkem 305 696 Kč

V tomto případě vypočteme úrok jednoduše tak, že částku úvěru vynásobíme úrokovou sazbou převedenou na desetinná místa, tedy $275\,000,- \text{ Kč} * 0,1385 = 38\,087,50 \text{ Kč}$. **Poté k částce úroků zaokrouhlené na 38.088,-Kč** přičteme výši úvěru a získáme i celkovou částku, kterou pan Starý zaplatí celkem, tedy **313.088,- Kč**.

Pan Starý si vzal další úvěr ve výši 20 000 Kč. O kolik se sníží dlužná jistina po první splátce, je-li její výše 2 131 Kč a úroková sazba je 14 % p.a.? Výsledek zaokrouhlete na celé koruny nahoru.

2 131 Kč

1 294 Kč

1 898 Kč správně

233 Kč

Pan Starý má ještě jeden dluh, který splácí. Na tomto dluhu mu zbývá doplatit ještě 50 001 Kč. Pro doplacení tohoto dluhu se rozhodne použít směnku, ačkoliv taková možnost nebyla sjednána ve smlouvě o zprostředkování spotřebitelského úvěru, na jejímž základě dluh vznikl. Je takový postup možný?

Není, k zaplacení dluhu nelze směnku použít.

Není, směnku lze použít jen na zaplacení celého dluhu a nikoliv jen jeho části.

Není, směnku lze použít jen tehdy, je-li taková možnost sjednána ve smlouvě o zprostředkování spotřebitelského úvěru.

Není, směnku lze použít na zaplacení části dluhu, pokud tato činí 50 000 Kč a méně.

e splacení spotřebitelského úvěru NELZE směnku použít vůbec. Správná odpověď je: **není, k zaplacení dluhu nelze směnku použít.**

17. Pan Zima uzavřel smlouvu o spotřebitelském úvěru se společností ABC s.r.o. Výše úvěru činila 500 000 Kč. Po dobu 5 let bude pan Zima splácet měsíčně 10 500 Kč.

ABC s.r.o. se rozhodla, že by bylo lepší, kdyby namísto původně sjednaného zaslání splátek úvěru na dohodnutý účet nově od pana Zimy splátky vybíral vázaný zástupce, který v daném městě působí. Platí, že vázaný zástupce poskytovatele může splátky spotřebitelského úvěru přijímat, ale pouze bezhotovostně je k tomu třeba uzavřít dodatek ke smlouvě o spotřebitelském úvěru podle zákona o spotřebitelském úvěru vázaný zástupce poskytovatele nemůže splátky úvěru přijímat postačuje tuto změnu spotřebiteli v dostatečném předstihu oznámit

Platí, že k takové změně **je třeba uzavřít dodatek ke smlouvě o spotřebitelském úvěru.**

edna ze splátek, kterou měl vázaný zástupce od pana Zimy vybrat, se někde na cestě mezi panem Zimou a ABC s.r.o. „ztratila“. V takové situaci: vázaný zástupce a pan Zima ručí společně a nerozdílně za to, že k ABC s.r.o. peníze skutečně doputují. ABC s.r.o. tedy může splátku vymáhat po kterémkoliv z nich. Jak se pak vázaný zástupce a pan Zima vyrovnají mezi sebou, záleží na jejich dohodě, případně na rozhodnutí soudu pan Zima je povinen splátku uhradit znovu, tentokrát již „přímo“ společnosti ABC s.r.o., a původně zaplacenou částku nárokovat po vázaném zástupci pokud pan Zima předloží potvrzení o zaplacení splátky vydané vázaným zástupcem, má ABC s.r.o. splátku považovat za uhrazenou a vymáhat její uhrazení případně po vázaném zástupci zásadní roli hraje, zda vázaný zástupce nerozvázal s ABC s.r.o. smluvní vztah. Pokud by tak učinil před tím, než přijal splátku od pana Zimy, hledí se na splátku jako na neuhrazenou, neboť pan Zima si má pravidelně v registru ověřovat aktuální seznam vázaných zástupců společnosti ABC s.r.o.

Pokud zaplatil dle dohody vázanému zástupci společnosti ABC s.r.o., je **pro pana Zimu je rozhodující potvrzení o zaplacení splátky vydané vázaným zástupcem. Společnost musí v takovém případě splátku považovat za uhrazenou a případně ji vymáhat po svém vázaném zástupci.** Pan Zima v tomto ohledu za nic neručí, ani nemusí platit znovu.

Ukázalo se, že pan Zima splátku skutečně nezaplatil, tudíž že je v prodlení s jejím uhrazením. Nezaplatil ani následující splátku. Jaké jsou podmínky zesplatnění úvěru? prodlení spotřebitele s uhrazením alespoň tří po sobě jdoucích splátek vykonatelný rozsudek vydaný místně příslušným soudem za podmínek podle zákona o spotřebitelském úvěru sjednání možnosti zesplatnění ve smlouvě o spotřebitelském úvěru a výzva k uhrazení dlužné splátky v dodatečné lhůtě alespoň 30 dní, ve které spotřebitel dlužnou splátku neuhradí

sjednání možnosti zesplatnění ve smlouvě o spotřebitelském úvěru a prodlení spotřebitele trvající alespoň 30 dní, výzva k uhrazení dlužné částky nutná není

Správnou odpovědí je, že **možnost zesplatnění musí být sjednána ve smlouvě o spotřebitelském úvěru a spotřebitel musí být vyzván k uhrazení dlužné částky v dodatečné lhůtě alespoň 30 dní. Zesplatnění je možné, pokud na základě výzvy ani v této dodatečné lhůtě svůj dluh neuhradí.**

Ani po zesplatnění úvěru a nesčetných výzvách pan Zima svůj dluh neuhradil. Který z uvedených postupů má ABC s.r.o. dále zvolit, aby získala své prostředky zpět?

Obrátí se s žalobou na místně příslušný soud. Až soud vydá rozsudek a ten se stane vykonatelným, může se ABC s.r.o. obrátit na exekutora.

Využije služeb agentury, která se zabývá vymáháním pohledávek. Zaměstnanci těchto společností mají právo v případě splatných pohledávek podložených písemnou smlouvou mj. bez souhlasu vstupovat do obydlí dlužníka a zabavit jeho movitý majetek, s výjimkou např. snubních prstenů a domácích mazlíčků.

ABC s.r.o. se obrátí na finančního arbitra, který nálezem uzná vykonatelnost její pohledávky. ABC s.r.o. podá na pana Zimu trestní oznámení, neboť všichni dlužníci se nesplácením úvěru dopouštějí trestného činu podvodu. Dluh lze sice stejně dobře vymáhat i v občanskoprávním soudním řízení, výhodou trestního řízení je ale větší výchovný efekt.

V takovém případě není bez dalšího možné podat trestní oznámení, nebo vymáhací agenturu. Společnost jako podnikatel nemá možnost se obrátit na finančního arbitra. **Správnou cestou je obrátit se s žalobou na místně příslušný soud. Až soud vydá rozsudek a ten se stane vykonatelný, může se společnost obrátit na exekutora a vymáhat dlužnou pohledávku s jeho pomocí.**

Jaký je maximální přípustný souhrn smluvních pokut vyplývajících panu Zimovi ze sjednaného spotřebitelského úvěru?

500 000 Kč

200 000 Kč

250 000 Kč

ze zadání nelze určit

Maximální strop pro souhrnnou výši smluvních pokut stanoví zákon, je to **200.000,- Kč.**

18. Paní Podzimková žádá o poskytnutí spotřebitelského úvěru společností ABC s.r.o. Částku 400 000 Kč by chtěla využít na rozšíření přízemní části rodinného domu, který je v jejím výlučném vlastnictví. Zároveň ale existuje reálná možnost, že jí nebude uděleno stavební povolení, o které požádala už před časem. Dům totiž stojí v pražské památkové zóně. Navzdory tomu by paní Podzimková chtěla mít prostředky co nejdříve k dispozici, úpravy v domě si totiž vyžaduje špatný zdravotní stav jejího manžela. Počítá tedy s tím, že eventuálně nedostane stavební povolení a z poskytnutých prostředků by chtěla okamžitě pořídit vybavení usnadňující pohyb v domě (nejde o změnu stavby). Paní Podzimková s manželem a potomky obývají přízemí a první patro rodinného domu, podkroví pronajímají již dlouhé roky za 15 000 Kč měsíčně zavedené společnosti, která má v domě své sídlo. Hodnota domu je odhadována na 20 000 000 Kč.

Pokud vycházíte jen z informací v zadání, bude v této situaci uzavřena smlouva o nespotebitelském úvěru
spotřebitelském úvěru jiném než na bydlení
vázaném spotřebitelském úvěru
spotřebitelském úvěru na bydlení

Smlouvu o spotřebitelském úvěru jiném než na bydlení, protože dle zadání není jasné, na jaké účely bude určen a nepočítá se s tím, že by k domu mělo být zřízováno zástavní právo jako zajištění úvěru.

Spotřebitelský úvěr má následující parametry: výše úvěru zmiňovaných 400 000 Kč, úroková sazba 4,99 %, ostatní náklady 0 Kč, délka trvání úvěru 3 roky, pravidelná měsíční splátka 11 987 Kč. Kolik paní Podzimková zaplatí na úrocích?

19 960 Kč

67 290 Kč

21 533 Kč

31 532 Kč

Nejjednodušším způsobem, jak to vypočítat je: vynásobit pravidelnou měsíční splátku celkovým počtem měsíců, kdy úvěr trval a od této částky odečíst výši úvěru. Tedy **11.987,- Kč * 36 = 431.532,- Kč - 400.000,- Kč = 31.532,- Kč**

Trvá-li společnost ABC s.r.o. na zajištění, a to i přesto, že dle posouzení úvěruschopnosti paní Podzimkové nejsou důvodné pochybnosti o její schopnosti spotřebitelský úvěr splácet, při zohlednění právních norem a zájmů paní Podzimkové i ABC s.r.o. se jako vhodné zajištění jeví

zástavní právo k budoucím pohledávkám z nájmu

směnka nikoliv na řad

směnka na řad

zástavní právo k nemovitosti, jejíž součástí je zmíněný rodinný dům

Jako zajištění by v tuto chvíli bylo nejvhodnější **zástavní právo k budoucím pohledávkám z nájmu zavedené společnosti**, které paní Podzimková pronajímá podkroví. **Zástavní právo k celé nemovitosti využít nelze s ohledem na zcela zjevný nepoměr spotřebitelského úvěru a jeho zajištění, což zákon nepřipouští.**

Při posuzování úvěruschopnosti paní Podzimkové bude hrát roli příjem její dcery, která má být u úvěru ručitelem
počet vyživovaných dětí
průměrná výše vánočních prémieí paní Podzimkové
příjem třicetiletého syna, který bydlí u přítelkyně

Jediným z nabízených údajů, který bude při posuzování úvěruschopnosti paní Podzimkové hrát roli je **počet vyživovaných dětí**. Příjmy dětí, ani nepravidelné příjmy tu roli nehrají. Úvěruschopnost ručitele, ať už by jím byl kdokoli, bude posuzována samostatně.

Paní Podzimková nakonec od původních stavebních plánů upustila a rovnou vybrala vybavení usnadňující pohyb v domě. Jeho prodejce totiž nabízí prodej na splátky a paní Podzimková se ujistila, že vedle standardní kupní ceny rozdělené do několika splátek nezaplatí nic navíc (poplatky, úroky atd.) Prodejce ale není uveden v registru České národní banky jako nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru. Co tato skutečnost vypovídá o prodejci předmětného vybavení z pohledu zákona o spotřebitelském úvěru?

Jde o trestný čin podvodu.

Jedná se o neoprávněný výkon činnosti poskytování spotřebitelského úvěru.

Jde o trestný čin neoprávněného podnikání.

Nic zásadního, k tomuto typu prodeje prodejce povolení České národní banky nepotřebuje.

Nic zásadního. Přestože půjde o prodej na splátky, nezaplatí paní Podzimková žádné úroky ani poplatky navíc, na prodejce se v tomto ohledu nevztahuje zákon o spotřebitelském úvěru, a proto **ke své činnosti nepotřebuje povolení ČNB (oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru).**

19. Panu Karlovi je 54 let. Celý život pracoval jako řidič kamionu a vzhledem k tomu, že většinu času trávil v zahraničí, bydlel mnoho let v nájmu. V posledních letech se mu objevily potíže s páteří a ze zdravotních důvodů musel práce v dálkové dopravě zanechat. Jeho syn bydlí s rodinou v bytě 2+kk a tento byt jim přestává stačit. Proto se rozhodli, že byt prodají. A v této situaci dospěl otec k závěru, že by už nemusel bydlet v nájmu, ale že by mohl koupit byt od svého syna a v tomto bytě žít. Byt má přibližnou hodnotu 900 000 Kč a syn si samozřejmě nemůže dovolit prodat jej otci levněji nebo na dlouhodobé splátky – sám má vlastní závazky, které musí plnit. Proto se otec snaží prověřit možnost, že by koupil bytu od syna financoval hypotečním úvěrem. Čisté příjmy pana Karla činí přibližně 17 600 Kč měsíčně, žádné závazky nemá.

Lze hypotečním úvěrem financovat koupi nemovitosti od přímého příbuzného (v tomto případě otec kupuje od syna)?

Ne. Financovat hypotečním úvěrem prodej nemovitosti mezi přímými příbuznými není možné.

Ano, ale syn musí společně s otcem figurovat jako dlužník v úvěru.

Ano, platná právní úprava takovému financování nebrání.

Ano, ale pouze pokud se syn smluvně zaváže, že prostředky získané z prodeje nemovitosti svému otci použije za účelem pořízení vlastního bydlení.

Ano, je to možné, platná právní úprava takovému financování nebrání.

Jaká cena bytu bude jako hodnota zajištění vstupovat do výpočtu výše ukazatele LTV (loan to value) hypotečního úvěru?

kupní cena

cena odhadovaná klientem

odhadní cena stanovená odhadcem banky

reprodukční hodnota nemovitosti

Bude to **odhadní cena stanovené odhadcem banky.**

Pokud by příjmy pana Karla nestačily na poskytnutí požadované částky, mohly by být zohledněny i příjmy jeho syna Jiřího?

ano, ale pouze za podmínky, že k tomuto zohlednění dá souhlas i Jiřího manželka

ano, ale pouze tehdy, pokud LTV nepřesáhne 66,6 %

ne, není spoludlužníkem

ano

Ne, synovy příjmy zohledněny nebudou, protože není spoludlužníkem.

Má pan Karel (jako spotřebitel) právo obdržet od zprostředkovatele údaje o výši provize, kterou mu v souvislosti se zprostředkováním spotřebitelského úvěru na bydlení poskytují jednotliví poskytovatelé, jejichž spotřebitelské úvěry zprostředkovatel zprostředkovává?

Ano, ale spotřebitel je povinen uhradit oprávněné náklady související s poskytnutím takové informace.

Ano, ale s žádostí o tuto informaci se spotřebitel musí obrátit na Českou národní banku.

Ne, požadování takové informace by zasáhlo do práv na ochranu osobnosti zprostředkovatele.

Ano, zprostředkovatel poskytne tyto údaje bezplatně.

Ano, pan Karel má na tyto informace právo a zprostředkovatel mu je poskytně bezplatně.

Co bude mimo jiné ovlivňovat výši RPSN?

sjednané smluvní pokuty

sjednaná délka fixace

výše a počet sjednaných splátek

způsob, jakým bude tento úvěr klienty nakonec vyčerpán (zda najednou, nebo postupně)

Z nabízených možností bude výši RPSN mj. ovlivňovat **jen výše a počet sjednaných splátek**. Smluvní pokuty, délka fixace ani způsob, jakým bude úvěr čerpán, do výpočtu RPSN nevstupují.

20. Mladá rodina se dvěma dětmi (5 a 8 let) by si ráda sjednala úvěr na koupi nemovitosti. Součet čistého příjmu rodiny činí 35 000 Kč měsíčně. Jsou ochotni splácet až dvacet let s úrokem do 4 % p.a.

Jaké skutečnosti je mimo jiné nutno při pohovoru s manželi posoudit před uzavřením smlouvy o tomto úvěru?

Banka posuzuje zejména schopnost rodiny splácet sjednané pravidelné splátky hypotečního úvěru, a to na základě výše příjmů a způsobu plnění dosavadních dluhů.

Banka se nezajímá o výši příjmu, neboť se jedná o hypoteční úvěr. Nebude-li se splácet, zrealizuje banka zástavu nemovitosti formou jejího prodeje. Z prodejní ceny pak uspokojí své nároky na splátky.

Banka posuzuje zejména schopnost manželů splácet sjednané pravidelné splátky hypotečního úvěru, a to na základě porovnání příjmů a výdajů rodiny a způsobu plnění dosavadních závazků.

Banka posuzuje zejména majetek dlužníka, resp. rodiny, tj. zda v případě nesplacení sjednaných pravidelných splátek je dostatečný k pokrytí dluhu z úvěru.

Banka posuzuje zejména schopnost manželů splácet sjednané pravidelné splátky hypotečního úvěru, a to na základě porovnání příjmů a výdajů rodiny a způsobu plnění dosavadních závazků.

Posoudit jen příjmy nestačí a majetek dlužníka se posuzuje jen tehdy, pokud má být dluh splácen z výnosu z jeho prodeje.

Co bude mimo jiné ovlivňovat výši RPSN?

výše a počet sjednaných splátek

způsob, jakým bude tento úvěr klienty nakonec vyčerpán (zda najednou, nebo postupně)

sjednaná délka fixace

sjednané smluvní pokuty

Z nabízených možností bude výši RPSN mj. ovlivňovat **jen výše a počet sjednaných splátek**. Smluvní pokuty, délka fixace ani způsob, jakým bude úvěr čerpán, do výpočtu RPSN nevstupují.

Zadání obsahuje skutečně jen základní informace. Zcela jistě existuje mnoho otázek, které by mohly být položeny. Která z následujících otázek je naprosto kritická pro další jednání?

Jaké je datum narození Vašich dětí?

Jste si jisti, že dům nebudete chtít v příštích 10 letech prodat?

Máte nějaké závazky?

Jak dlouho jste manželé?

Pro komplexní posouzení žádosti musíme znát nejen příjmy, ale také všechny závazky klientů, aby bylo možno vyhodnotit jejich bonitu a šanci na schválení hypotéky. **Potřebujeme tedy zjistit, zda mají další závazky.**

Kolik může čistě teoreticky bez zohlednění potřeby ponechat manželům určitou rezervu nanejvýše činit splátka (anuita) úvěru při měsíčních výdajích rodiny ve výši 20 000 Kč?
rozdíl mezi příjmy a skutečnými výdaji, tj. 15 000 Kč
rozdíl mezi příjmy a součtem částek životního minima za dospělé členy rodiny, tj. 28 180 Kč
rozdíl mezi skutečnými výdaji a součtem částek životního minima, tj. 9 300 Kč
rozdíl mezi příjmy a součtem částek životního minima, tj. 24 300 Kč, pokud je nižší než měsíční výdaje rodiny

Příjmy rodiny jsou ve výši 35.000,- Kč, pokud budou výdaje 20.000,- Kč, může být **splátka úvěru nanejvýše rozdíl mezi těmito částkami, tedy nanejvýše 15.000,- Kč**

Jak lze zajistit tento hypoteční úvěr?

Je možné ho zajistit zástavním právem k nemovitosti, ale připouští se také zajištění směnkou vystavenou nikoliv na řad, a to po přechodnou dobu, dokud nelze úvěr zajistit zástavním právem k nemovitosti.

Je možné ho zajistit pouze zástavním právem k nemovitosti, nebo zajišťovacím převodem práva k nemovitosti, nebo směnkou vystavenou nikoli na řad, a to po přechodnou dobu, pokud nelze úvěr zajistit zástavním právem k nemovitosti.

Ne každý úvěr na bydlení musí být nutně zajištěn. Pokud je již zajištění vyžadováno, může takto sloužit i věc movitá, anebo může být zajištěno směnkou bez dalšího omezení.

Je možné ho zajistit nemovitostí, ale připouští se také zajištění směnkou nebo zajišťovacím převodem práva k nemovitosti.

Je možné ho zajistit zástavním právem k nemovitosti, ale připouští se také zajištění směnkou vystavenou nikoliv na řad, a to po přechodnou dobu, pokud nelze úvěr zajistit zástavním právem k nemovitosti. Tato výjimka je stanovena jen pro spotřebitelské úvěry na bydlení.

21. Manželé Eva a Ján bydlí v Praze v podnájmu. Paní Eva je doktorandka na vysoké škole, její příjem z doktorandského stipendia činí 5 500 Kč měsíčně, dále má příjem 100 000 Kč ročně z pronájmu nemovitostí, které zdědila a pronajímá je zemědělskému družstvu. Pan Ján má slovenské občanství, pracuje jako manažer hotelu v Praze, jeho čistý měsíční příjem činí 60 000 Kč. Úspory manželů činí 500 000 Kč, které mají uložené na termínovaném účtu. Manželé by si rádi pořídili v Praze byt, nemají ovšem k dispozici potřebnou hotovost ve výši 4 500 000 Kč.

Zprostředkovatel spotřebitelského úvěru by měl manželům na otázku, jakou roli hraje slovenské občanství pana Jána při žádosti o spotřebitelský úvěr na bydlení, sdělit, že slovenské občanství pana Jána není překážkou pro získání spotřebitelského úvěru v ČR pan Ján by měl mluvit a psát česky, aby mohl spolu s manželkou zažádat o spotřebitelský úvěr pro manžele by bylo výhodnější, pokud by si o úvěr zažádali na Slovensku manželé nemohou získat spotřebitelský úvěr na bydlení, protože pan Ján je Slovák a spotřebitelské úvěry na bydlení mohou být poskytnuty pouze občanům ČR

Slovenské občanství pana Jána není překážkou pro získání spotřebitelského úvěru v ČR.

Nadále předpokládejme, že manželé spotřebitelský úvěr na bydlení získali, a to ve výši 4 500 000 Kč. Všechny tyto peněžní prostředky použijí na úhradu za převod družstevního podílu v bytovém družstvu. Jako zástavu spotřebitelského úvěru na bydlení použijí nemovitosti, které paní Eva pronajímá zemědělskému družstvu, jejichž cena obvyklá činí 6 000 000 Kč. Kolik procent činí LTV (loan to value)?

- 75 %
- 43 %
- 89 %
- 100 %

LTV (Loan To Value) vyjadřuje **poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a udává se nejčastěji v procentech**. Vypočítáme jej tak, že výši úvěru vydělíme cenou nemovitostí, které budou sloužit jako zajištění (pokud je k dispozici, tak cenou odhadní, jinak cenou uvedenou v zadání). Abychom dostali procenta, můžeme nakonec vynásobit 100. **Konkrétně 4.500.000,- Kč / 6.000.000,- Kč = 0,75 *100 = 75 %.**

Manželé hned v úvodu sjednávání úvěru uvedli, že úvěr budou splácet z příjmu, který pan Ján má z pronájmu své luxusní vily v Tatrách, příjmy z pronájmu činí 2 000 eur měsíčně. Měsíční splátka úvěru činí 50 000 Kč. Má tato informace nějaký vliv na spotřebitelský úvěr?

Tato informace nemusí mít žádný vliv, bude záležet na poskytovateli spotřebitelského úvěru na bydlení, jak s touto informací naloží.

Tato informace je pro spotřebitelský úvěr zcela irelevantní.

Vzhledem k tomu, že pan Ján má vysoký čistý měsíční příjem, je možno tuto informaci považovat pouze za okrajovou, nemá tudíž žádný vliv.

V tomto případě se bude jednat o spotřebitelský úvěr v cizí měně, s tím jsou spojeny zvláštní požadavky na poskytovatele úvěru.

Tato informace má zásadní vliv. **V tomto případě se totiž bude jednat o úvěr v cizí měně, s nímž jsou spojeny zvláštní požadavky na poskytovatele úvěru.**

Při měsíční splátce 50 000 Kč je délka splatnosti úvěru 8 let (varianta A). Vedle toho manželé původně zvažovali i variantu B, kde by spláceli měsíčně 45 000 Kč po dobu 9 let. Jak by se změnila výše částky, o kterou by manželé přeplatili úvěr, pokud by se rozhodli pro variantu B místo varianty A? Částka, o kterou by manželé přeplatili úvěr ve variantě B, by oproti variantě A byla

bez uvedení záporní úrokové sazby nelze úlohu vyřešit

stejná

vyšší

nižší

Byla by vyšší. Výpočet pro srovnání obou hodnot je jednoduchý: výše splátky krát jejich celkový počet. Tedy u 8letého úvěru $8 * 12 * 50.000,- \text{ Kč} = 4.800.000,- \text{ Kč}$, u 9letého úvěru $9 * 12 * 45.000,- \text{ Kč} = 4.860.000,- \text{ Kč}$.

Po pěti letech trvání smlouvy o úvěru se zemědělskému družstvu velmi dařilo a dohodlo se s paní Evou na koupi nemovitostí, které mu pronajímá. Získané finanční prostředky chce paní Eva použít také na splacení spotřebitelského úvěru na bydlení. Jaká je výše náhrady účelně vynaložených nákladů, kterou může věřitel požadovat v souvislosti s předčasným splacením? Předpokládejme, že manželům zbývá splatit ještě 2 000 000 Kč a částka úroků, kterou by měli ještě zaplatit do konce původní splatnosti, by činila 100 000 Kč.

Věřitel může požadovat maximálně 50 000 Kč.

Věřitel může požadovat jakoukoliv výši náhradu účelně vynaložených nákladů, kterou řádně odůvodní.

Věřitel může požadovat maximálně 100 000 Kč.

Věřitel nemůže požadovat více než 20 000 Kč.

Věřitel nemůže požadovat více než 20.000,- Kč. Je to proto, že maximální výše náhrady nákladů při předčasném splacení je zákonem omezena na 1% ze splácené částky, pokud do splacení úvěru zbývá doba delší než 1 rok (částka splatných úroků tu nehraje roli). $2.000.000,- \text{ Kč} * 0,01 = 20.000,- \text{ Kč}$

22. an Mrázek zamýšlí pořídit si byt za účelem jeho dlouhodobého pronájmu. Za účelem sjednání nejvhodnějšího spotřebitelského úvěru pro financování nákupu tohoto bytu oslovil zprostředkovatele spotřebitelského úvěru, aby mu v této věci poradil.

Pan Mrázek má známého, který byl v podobné situaci jako on sám (a který měl zjištěno mnoho informací o produktech spotřebitelského úvěru. Může mu tento známý bezplatně poskytnout doporučení vedoucí ke sjednání spotřebitelského úvěru a zprostředkovat spotřebitelský úvěr bez příslušného oprávnění k činnosti zprostředkovatele spotřebitelského úvěru vydaného Českou národní bankou?

ano, ale pouze pokud splňuje požadavky zákona o spotřebitelském úvěru na odbornou způsobilost

ano, zprostředkuje-li výhradně úvěry na bydlení

ano

ne

Ano. Pokud to bude dělat skutečně jen příležitostně a bez platně a nikoli jako podnikání, protože to může kdokoli. V opačném případě by musel splňovat veškeré požadavky zákona o spotřebitelském úvěru.

Je zprostředkovatel oprávněn před uzavřením úvěrové smlouvy jménem poskytovatele spotřebitelského úvěru požadovat po zájemci o spotřebitelský úvěr náhradu nákladů na ocenění předmětu zajištění?

ano, ale musí mu výsledek ocenění spolu s jeho odůvodněním bez zbytečného odkladu po jeho vyhotovení vydat

ano, ale pokud dojde k zamítnutí žádosti o spotřebitelský úvěr, které nesouvisí s hodnotou ocenění předmětu zajištění, musí poskytovatel spotřebitelského úvěru bez zbytečného odkladu částku přijaté náhrady vrátit spotřebiteli

ano, bez dalších podmínek

ne

Ano, ale musí mu výsledek ocenění spolu s jeho odůvodněním, bez zbytečného odkladu po jeho vyhotovení, vydat.

Zprostředkovatel jménem poskytovatele po panu Mrázkovi požaduje před uzavřením smlouvy náhradu administrativních nákladů za základní poradenství s nastavením pro spotřebitele nejvhodnějšího úvěrového produktu ve výši 3 500 Kč a za přípravu smluvní dokumentace ve výši 500 Kč. Je zprostředkovatel oprávněn takovou částku požadovat, a pokud ano, v jaké výši?

ne

ano, bez dalších podmínek, tj. 4 000 Kč

ano, ale pouze za poradenství, tj. 3 500 Kč, a musí spotřebiteli předložit pověření poskytovatele k výkonu činnosti poradenství

ano, ve výši 4 000 Kč, avšak pouze za předpokladu, že se jedná o prokazatelné, přímé a účelně vynaložené náklady a náhrada bude vratná, pokud spotřebitel následně uzavře smlouvu a bude čerpat sjednaný spotřebitelský úvěr

Ne. Před uzavřením smlouvy může poskytovatel nebo zprostředkovatel požadovat pouze náhradu daní, správních poplatků nebo jiných obdobných plnění a účelně vynaložených nákladů za provedené ocenění hodnoty zajištění a toto ocenění zájemci o spotřebitelský úvěr také společně s jeho odůvodněním vydat.

Pan Mrázek poskytovateli předložil ocenění předmětu zajištění, které provedl Ing. Josef Novák. Pan Novák vyučuje předmět oceňování nemovitostí na Vysoké škole ekonomické v Praze a v asociovaném Institutu oceňování majetku. Není ovšem soudním znalcem v oboru nemovitostí ani nedisponuje příslušným živnostenským oprávněním. Je ocenění předložené touto osobou z hlediska zákona o spotřebitelském úvěru akceptovatelné?

ne, pan Novák ne disponuje příslušným živnostenským oprávněním

ano, ocenění může být provedeno libovolnou důvěryhodnou a odborně způsobilou osobou, která je dostatečně nezávislá na procesu poskytování spotřebitelského úvěru

ne, pan Novák by musel být zapsán v seznamu odhadců schváleném Českou národní bankou a zveřejněném poskytovatelem

ne, ocenění lze provést výhradně soudním znalcem v oboru oceňování nemovitostí

Ano, ocenění může být provedeno libovolnou důvěryhodnou a odborně způsobilou osobou, která je dostatečně nezávislá na procesu poskytování spotřebitelského úvěru.

Je nepožadování náhrady nákladů na ocenění předmětu zajištění, které poskytovatel, povolenou pobídkou?

ano

ne, ledaže by nemohl zprostředkovat úvěr danému spotřebiteli za výhodnějších podmínek

ne

ano, pokud náklady na ocenění nepřesáhly 5 000,- Kč.

23. Manželé Ondřej a Iva si koupili byt 3+1 do vlastnictví. Koupí bytu financovali pomocí úvěru na bydlení ve výši 1 900 000 Kč, který má dobu splácení 25 let a fixace je nastavena na 5 let. Manželé si dále vzali půjčku na vybavení domácnosti ve výši 100 000 Kč. Smlouvu o úvěru na bydlení a půjčku podepsali 16. února 2017.

Jakou část hypotečního úvěru mohou při výročí uzavření smlouvy v roce 2019 splatit, aniž by byli povinni hradit věřiteli účelně vynaložené náklady?

- 380 000 Kč
- 285 000 Kč
- 570 000 Kč
- 475 000 Kč

V období 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení má spotřebitel možnost bez sankcí splatit jistinu do 25 % celkové výše spotřebitelského úvěru. **Splácenou částkou by tedy měla být maximálně 1/4 poskytnutého úvěru, tedy 475.000,- Kč .**

To je odpověď označena za správnou.

Pozor! Ke splacení ale musí dojít **PŘEDE dnem výročí uzavření smlouvy, nikoli v tento den!** V tomto je otázka nepřesně formulována. ČNB jsme již na tento nedostatek ve formulaci otázky upozñovali.

Kdy musí dojít k předčasnému splacení části spotřebitelského úvěru podle otázky 1, aby věřitel nemohl požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů?
ve lhůtě tří měsíců přede dnem 16. 2. 2019
během jednoho měsíce přede dnem 16. 2. 2019
ve lhůtě jednoho měsíce po 16. 2. 2019
nejpozději do 16. 1. 2019

Správná odpověď je ve lhůtě jednoho měsíce přede dnem 16. února 2019, respektive do 15. února 2019, neboť podle zákona se tak musí stát ve lhůtě jednoho měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení.

Ondřej a Iva zvažují po třech letech prodej bytu. Jakou výši nákladů může banka požadovat při předčasném splacení úvěru na bydlení, pokud se k prodeji bytu skutečně rozhodnou? K datu 16. února 2020 činí zůstatek úvěru na bydlení 1 600 000 Kč

- 50 000 Kč
- 0 Kč
- 8 000 Kč
- 16 000 Kč

Zákonem je omezena výše náhrady nákladů, kterou může věřitel při předčasném splacení požadovat na 1% (za předpokladu, že úvěr by měl trvat ještě déle než rok). Při zůstatku úvěru ve výši 1.600.000,- Kč tedy banka může maximálně požadovat 16.000,- Kč (dle výpočtu: $1.600.000,- \text{ Kč} * 0,01 = 16.000,- \text{ Kč}$).

Na konci období první fixace (tj. od února 2022) manželé sjednají v rámci úvěru na bydlení variabilní úrokovou sazbu. Rok poté pak chtějí splatit 950 000 Kč. Jakou výši nákladů po nich pak banka může vyžadovat?

50 000 Kč

4 750 Kč

0 Kč

9 500 Kč

0,- Kč, protože při aplikaci variabilní úrokové sazby může spotřebitel splatit předčasně kdykoli, aniž by po něm věřitel mohl chtít náhradu nákladů.

aký vliv má na RPSN skutečnost, že v rámci doby fixace dojde k předčasnému splacení úvěru?

RPSN se sníží

RPSN se zvýší

nelze rozhodnout, zda a jak se RPSN změní

žádný

24. Manželé Ignác a Zlata Diblíkovi (Ignác v době poskytnutí úvěru pracovně činný, Zlata pobírá plný invalidní důchod) si částečně financují bydlení formou hypotečního úvěru ve výši 1 150 000 Kč uzavřeného v roce 2017 (nemovitost – zástavní právo poskytovatele), doba splácení je 15 let. Jiný majetek manželé nevlastní. Až do roku 2019 manželé úvěr splácejí v pravidelných měsíčních splátkách vždy v termínu. V roce 2019 přichází pan Diblík o práci, a jelikož manželé mají ještě dvě studující děti, dostávají se do finančních problémů. Situaci ve spojení s hypotečním úvěrem (aktuální částka ke splacení 900 000 Kč, úroky zaplacené za dobu 24 měsíců) je nutné řešit okamžitě, neboť vyhlídky na novou práci jsou vzhledem k nabídce na trhu práce v místě jeho bydliště i okolí mizivé. Neprodleně informují poskytovatele o svých finančních problémech. Při opakovaném posuzování možností, jak úvěr optimálně splácet vzhledem k nové, horší finanční situaci manželů, zaměstnanec poskytovatele z historie prvotního procesu zjišťování bonity manželů zjistil, že posouzení úvěruschopnosti zprostředkovatelem bylo provedeno nedostatečně, neboť v záznamu z jednání s klienty ohledně možnosti poskytnutí hypotečního úvěru bylo jasně uvedeno, že aktuální průměrná mzda manžela se vzhledem k nepříznivé hospodářské situaci zaměstnavatele v brzké době sníží, a zároveň je zde uvedeno, že jejich děti budou pokračovat ve studiu na vysoké škole. Přičemž je patrné, že obě tyto veličiny silně ovlivní jejich schopnost úvěr splácet v brzké budoucnosti a navíc saldo mezi příjmy a výdaji domácnosti manželů mělo zápornou hodnotu, i když nepatrnou (7 Kč), již při posuzování jejich bonity.

Z prověření historie schvalovacího postupu při posuzování úvěruschopnosti kromě záporného salda mezi příjmy a výdaji domácnosti manželů dále vyplynulo, že bonita manželů byla posuzována na základě prostého prohlášení manželů. Lze tento způsob považovat za dostatečné ověření?

Není to standardní, ale pokud manželé působili důvěryhodně, lze v tomto případě udělat výjimku a lze pak tento způsob ověření považovat jako dostatečný.

Nelze, neboť za dostatečné je třeba považovat především údaje objektivní (ověřené a spolehlivé).

Ano, ale jen u movitých klientů, kteří prokazatelně vlastní majetek v min. částce 10 000 000 Kč.

Lze pouze v případě posuzování úvěruschopnosti poskytovatelem s vlastním kapitálem větší než 500 000 000 Kč.

Nelze, neboť za dostatečné je třeba považovat především údaje objektivní, tedy takové, které jsou ověřené a spolehlivé.

Manželé uplatnili námitku neplatnosti smlouvy smlouvy z důvodu chybného posouzení úvěruschopnosti a soud následně neplatnost smlouvy potvrdil, a to na základě obsahu písemného záznamu o budoucím vývoji ekonomické situace manželů a nekorektně provedeném scoringu, který po přezkoumání vykázal zápornou hodnotu, ke které poskytovatel při posuzování úvěruschopnosti nepřihlédl a úvěr schválil. Co si poskytovatel může v důsledku neplatnosti smlouvy prohlášené soudem nárokovat?

Poskytovatel má nárok na úroky, neboť spotřebitel si měl posouzení své bonity sám ověřit a vznést námitky.

Poskytovatel má nárok na jistinu, úroky, smluvní pokuty a penále, neboť roční lhůta pro námitku chybného posouzení již uplynula.

Poskytovatel nemá nárok na úroky ani jistinu.

Poskytovatel má nárok pouze na jistinu

Poskytovatel má nárok pouze na jistinu, doba vracení jistiny bude záviset na možnostech manželů. Nemá však nárok na úroky ani smluvní pokuty, či penále. Žádná roční lhůta pro uplatnění námitky neexistuje.

Jaké jsou povinnosti týkající se vzájemného finančního vyrovnání poskytovatele a manželů v případě, že soud jednoznačně rozhodl o neplatnosti smlouvy?

Poskytovatel má povinnost vrátit manželům veškeré zaplacené úroky a manželé jsou povinni poskytovateli vrátit zbývající část jistiny.

Poskytovatel žádné úroky manželům nevrací a jistinu si odepíše jako nedobytnou pohledávku. Poskytovatel vrátí manželům úroky a manželé vrátí poskytovateli celkovou výši poskytnutého úvěru včetně nutně vynaložených nákladů poskytovatele.

Poskytovatel vrátí manželům úroky a v případě jistiny bude záležet na aktuálních finančních možnostech manželů, jak vysokou částku budou schopni poskytovateli vrátit.

Pokud je smlouva neplatná, musí si smluvní strany vrátit navzájem poskytnutá plnění. Platí tedy, že **poskytovatel vrátí manželům veškeré zaplacené úroky a manželé jsou povinni poskytovateli vrátit zbývající část jistiny.**

V jakém termínu jsou manželé v případě rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy povinni se s poskytovatelem finančně vypořádat.

Povinností manželů je vypořádat se neprodleně, ale bez sankce.

V době přiměřené jejich možnostem.

Poskytovatel striktně nařídí termín finančního vypořádání.

Je možné splácet jistinu postupně, tedy v pravidelných měsíčních splátkách, ale se sankcí 0,1 % z nesplacené částky jistiny.

odle zákona jsou manželé jsou povinni se vypořádat v době přiměřené jejich možnostem.

Vzhledem k finanční situaci manželů oznámil zástavní věřitel manželům, že chce uplatnit zástavní právo k dané nemovitosti. Mohou manželé prodat danou nemovitost sami?

Ano, ve lhůtě 30 dní od oznámení zástavního věřitele, že chce uplatnit zástavní právo vůči zástavnímu dlužníkovi.

Ano, kdykoliv, právo nakládat s vlastním majetkem nelze omezit ani zpochybnit.

Ano, ve lhůtě 6 měsíců od oznámení zástavního věřitele, že chce uplatnit zástavní právo vůči zástavnímu dlužníkovi.

Není to možné.

Ano, ve lhůtě 6 měsíců od oznámení zástavního věřitele, že chce uplatnit zástavní právo vůči zástavnímu dlužníkovi.

25. Petra a David jsou krátce manželé. Vzali se před necelým rokem v situaci, kdy se zároveň společně odstěhovali do většího města za práci. Aktuálně mají oba dva dobrou kvalifikovanou práci. David pracuje půl roku u právní firmy jako začínající advokát. Má pracovní smlouvu na dobu neurčitou a jeho čistá měsíční mzda činí v průměru 38 000 Kč. Petra nastoupila shodou okolností do stejné advokátní kanceláře, ale nastoupila později než David a je zaměstnána teprve druhý měsíc. Mzdu dostává menší, protože je mladší a má značně kratší praxi. Zatím má pracovní poměr na dobu určitou na dobu jednoho roku. Její hrubý měsíční příjem činí 22 000 Kč. Petra má na stavebním spoření, uzavřeném před 8 lety, naspořeno 200 000 Kč. Momentálně oba manželé bydlí spolu v pronajatém bytě ve 100 let starém činžovním domě v centru města. Na svém bydlení oceňují dobrou lokalitu a především flexibilitu – kdyby se v budoucnu potřebovali stěhovat, nájem se dá rychle ukončit a nemají ke konkrétní lokalitě žádné další vazby. Na druhou stranu je jim ale líto, že měsíční nájemné ve výši 9 000 Kč v jistém ohledu „vyhazují z okna“ - sice mají slušné bydlení, ale byt není jejich a nikdy jejich nebude. Uvažují, že s hypotékou by zřejmě platili obdobnou částku, ale byt by byl jejich. Platili by do jisté míry sami sobě, resp. investovali by do pořízení své vlastní nemovitosti. Aktuálně uvažují nad bytem 2+kk v nově rekonstruovaném panelovém bytovém domě nabízeném za 2 200 000 Kč (předpokládejte, že jde rovněž o cenu odhadnutou bankou). Měsíční splátka zamýšlené hypotéky se splatností 30 let vychází na 9 500 Kč.

Se kterým větším jednorázovým výdajem vedle kupní ceny je třeba počítat při pořizování bytu v osobním vlastnictví?

telefon, internet, kabelová televize

voda, plyn, elektřina

daň z nabytí nemovité věci

poplatek za vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí, poplatek za notáře

Vždy je v takovém případě nutné počítat s **daní z nabytí nemovitosti**.

Petra a David zvažují po třech letech prodej bytu. Jakou výši nákladů může banka požadovat při předčasném splacení úvěru na bydlení, pokud se k prodeji bytu skutečně rozhodnou? V době prodeje činí zůstatek úvěru na bydlení 1 600 000 Kč

16000

0

50000

80000

Banka může požadovat maximálně 16.000,- Kč jako úhradu nákladů při předčasném splacení úvěru. Zákonem je omezena výše náhrady nákladů, kterou může věřitel při předčasném splacení požadovat na 1% (za předpokladu, že úvěr by měl trvat ještě déle než rok). Při zůstatku úvěru ve výši 1.600.000,- Kč tedy banka může maximálně požadovat 16.000,- Kč (dle výpočtu: 1.600.000,- Kč * 0,01 = 16.000,- Kč).

Jakou část úvěru budou moci manželé bezplatně předčasně splatit při druhém výročí uzavření úvěrové smlouvy? předpokládejme výši úvěru 70 % z ceny bytu.

385 000 Kč

770 000 Kč
25 % ze zbývajících dlužné jistiny
50 % ze zbývajících dlužné jistiny

Bude to 385.000,- Kč.

Po pěti letech se David s Petrou zvažují možnost při refinanci úvěr refinancovat u jiné banky.
Jaké tvrzení je pravdivé?

Refinancovat úvěr bez náhrady nákladů za předčasné splacení poplatku původnímu poskytovateli úvěru lze do té doby, než se od něj manželé dozvědí novou výši zápisné úrokové sazby.

Při refinancování úvěru při konci fixace je vždy třeba počítat s tzv. odkupným, které se hradí původnímu poskytovateli úvěru.

Refinancovat úvěr bez náhrady nákladů za předčasné splacení poplatku původnímu poskytovateli úvěru lze 1 měsíc poté, co se od něj manželé dozvědí novou výši zápisné úrokové sazby.

Refinancovat úvěr bez náhrady nákladů za předčasné splacení původnímu poskytovateli úvěru lze 3 měsíce poté, co se od něj manželé dozvědí novou výši zápisné úrokové sazby.

Správně je tvrzení, že refinancovat úvěr bez náhrady nákladů za předčasné splacení původnímu poskytovateli úvěru lze 3 měsíce poté, co se od něj manželé dozvědí novou výši zápisné úrokové sazby.

Jaká by byla hodnota ukazatele LTV (loan to value), pokud by Petra a David použili k financování koupě bytu nad rámec úspor ze stavebního spoření další vlastní prostředky ve výši 350 000 Kč?

1,25

1,25

0,25

0,75

LTV (Loan To Value) vyjadřuje **poměr výše úvěru k hodnotě zajištění a nejčastěji je uváděna v procentech**. Výše úvěru by v tomto případě byla 1.650.000,- Kč (hodnota nemovitosti - stavební spoření ve výši 200.000,- Kč - další vlastní prostředky 350.000,-). LTV vypočítáme jej tak, že výši úvěru vydělíme cenou nemovitostí, která budou sloužit jako zajištění (pokud je k dispozici, tak cenou odhadní, jinak cenou uvedenou v zadání). Abychom dostali procenta, můžeme nakonec vynásobit 100. Konkrétně $1.650.000,- \text{ Kč} / 2.000.000,- \text{ Kč} = 0,75 * 100 = 75 \%$.

26. Pan Rosa má čisté příjmy 20 000 Kč měsíčně. V domácnosti žije sám. Jeho výdaje jsou ve výši 16 000 Kč měsíčně, zahrnují mimo jiné i splátku spotřebitelského úvěru ve výši 1 500 Kč (zbyvá 120 měsíců do konce splatnosti) a nájemné ve výši 6 000 Kč v současném bytě, ze kterého se plánuje odstěhovat. Pan Rosa si chce vzít spotřebitelský úvěr na bydlení na koupi bytu, do kterého se následně přestěhuje. Výše úvěru má být 600 000 Kč, s roční úrokovou sazbou 1,5 %, splatností 120 měsíců a anuitní měsíční splátkou 5 387 Kč.

Pan Rosa dostal nabídku úvěru dle zadání, a rád by proto uzavřel smlouvu co nejdříve, aby poskytovatel úvěru nemohl svoji nabídku změnit. Vyřizování úvěru se má uskutečnit v pobočce poskytovatele úvěru. Které tvrzení ohledně přijetí návrhu smluvních podmínek panem Rosou je pravdivé?

Pan Rosa má po přijetí podmínek a podpisu smlouvy zákonnou lhůtu 14 dnů, po kterou může bez sankce od smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení odstoupit.

Návrh smluvních podmínek je platný vždy pro den, ve kterém je předložen, a pan Rosa by tak musel smlouvu podepsat ihned, pokud by chtěl mít tyto podmínky garantovány.

Po předložení návrhu smluvních podmínek má pan Rosa 14 dní na rozmyšlenou, během kterých nesmí poskytovatel tento návrh měnit, a okamžité podepsání tak není nezbytné.

Pan Rosa má ze zákona měsíční dobu na rozmyšlenou, která běží od předložení návrhu smluvních podmínek. Pokud během tohoto měsíce pan Rosa smlouvu podepíše, může od ní do konce této lhůty ještě bez sankcí odstoupit.

Pravdivé je tvrzení, že **po předložení návrhu smluvních podmínek má pan Rosa 14 dní na rozmyšlenou, během kterých nesmí poskytovatel tento návrh měnit, a okamžité podepsání tak není nezbytné.**

Pan Rosa by potřeboval snížit splátku úvěru na polovinu. Toho by mohl dosáhnout například těmito způsoby (vycházejte z toho, že mimo úroky jsou náklady úvěru nulové):

snížením výše úvěru na polovinu, nebo prodloužením splatnosti, přičemž přesná nová doba splatnosti by musela být více než dvojnásobná oproti původní splatnosti.

snížením výše úvěru, přičemž přesná nová výše úvěru by musela být méně než 50 % původní výše úvěru, nebo prodloužením splatnosti, přičemž přesná nová doba splatnosti by musela být více než dvojnásobná oproti původní splatnosti.

snížením výše úvěru na polovinu, nebo prodloužením splatnosti na dvojnásobek.

snížením výše úvěru, přičemž přesná nová výše úvěru by musela být méně než 50 % původní výše úvěru, nebo prodloužením doby splatnosti na dvojnásobek.

Pan Rosa by toho mohl dosáhnout dvěma základními způsoby, buď **snížením výše úvěru na polovinu, nebo prodloužením splatnosti, přičemž přesná nová doba splatnosti by musela být více než dvojnásobná oproti původní splatnosti.**

Jaké další podstatné nové náklady musí pan Rosa při koupi bytu vzít v úvahu?

telefon, internet, kabelová televize

poplatek za vklad vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí, poplatek za notáře
náklady spojené s přestěhováním

náklady spojené s vlastnictvím bytu, které u nájmu platí pronajímatel a zahrnuje je zpravidla do nájemného

V úvahu musí vzít kromě splátky hypotéky také další **náklady spojené s vlastnictvím bytu, které u nájmu zpravidla platí pronajímatel a zahrnuje je do nájemného.**

Pan Rosa zvažoval jednu další konkurenční nabídku. Jednalo by se o úvěr ve stejné výši, ale se splatností 300 měsíců a roční úrokovou sazbou 1 %. Mimo úroky jsou náklady obou variant spotřebitelského úvěru nulové. Tato konkurenční nabídka oproti úvěru v zadání, který pan Rosa nakonec využil, nabízí

nižší RPSN, nižší anuitní splátku a nižší součet v budoucnu zaplacených úroků

vyšší RPSN, nižší anuitní splátku a vyšší součet všech v budoucnu zaplacených úroků

nižší RPSN, nižší anuitní splátku a vyšší součet všech v budoucnu zaplacených úroků

nižší RPSN, vyšší anuitní splátku a nižší součet všech v budoucnu zaplacených úroků

Tato nová nabídka nabízí **nižší RPSN, nižší anuitní splátku a vyšší součet všech v budoucnu zaplacených úroků. RPSN nebudeme počítat, stačí si uvědomit, že úvěr na 300 měsíců (druhá nabídka) přinese pravděpodobně nižší anuitní splátku než úvěr na 120 měsíců (nabídka v zadání). A dále si vypočteme kolik dělá součet zaplacených úroků u obou nabídek a ty porovnáme. Výpočet je následující:** U první nabídky $600.000,- \text{ Kč} * 0,015/12 = 750,- \text{ Kč}$, což je měsíční splátka a ta bude splácena 120 krát, tedy dohromady 90.000,- Kč. U druhé nabídky $600.000,- \text{ Kč} * 0,01/12 = 500,- \text{ Kč}$, co je měsíční splátka, která bude v tomto případě splácena 300 krát, tedy dohromady 150.000,- Kč.

V případě, že pan Rosa získá spotřebitelský úvěr na bydlení dle zadání, bude mít kromě pravidelné anuitní splátky s vlastním bytem nové náklady ve výši 4 500 Kč měsíčně. Měsíční rozpočet pana Rosy pak bude po skončení nájmu:

v deficitu zhruba 9 400 Kč

zhruba vyrovnaný

v deficitu zhruba 6 000 Kč

v deficitu zhruba 3 400 Kč

Jeho rozpočet bude **zhruba vyrovnaný.**

27. Uvažujme spotřebitelský úvěr na bydlení ve výši 600 000 Kč, jehož úroková sazba je 2,19 % p. a. a hodnota RPSN je 4,2 %. Jeho splatnost je 120 měsíců. Anuitní splátka je 5 572 Kč.

Co znamená hodnota RPSN v tomto konkrétním případě?

Dlužník zaplatí na úrocích a poplatcích, včetně smluvních pokut a úroků z prodlení, o 4,2 % ročně navíc oproti tomu, co si půjčil.

Oproti úrokové sazbě vyjadřuje RPSN průměrné měsíční náklady splácení úvěru.

Dlužník zaplatí v celkovém vyjádření 4,2 % navíc oproti tomu, co si půjčil.

Z každé dlužné tisícikoruny dlužník zaplatí za období jednoho roku v souvislosti s tímto úvěrem 42 Kč.

RPSN je roční procentní sazba nákladů na úvěr. Jsou to tedy celkové náklady na úvěr vyjádřené jako procentní sazba za jeden rok. V tomto případě ji lze vyjádřit např. tak, že **za období jednoho roku zaplatí dlužník v souvislosti s tímto úvěrem z každé dlužné tisícikoruny 42,- Kč.**

Jak lze interpretovat stanovenou úrokovou sazbu 2,19 % p.a.?

Jedná se o úrokovou sazbu z prodlení ve výši 2,19 % za splátkové období.

Jedná se o měsíční úrokovou sazbu ze spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši 2,19 %.

Jedná se o roční úrokovou sazbu ze spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši 2,19 %.

Jedná se o čtvrtletně placenou úrokovou sazbu ze spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši 2,19 %.

Jedná se o roční úrokovou sazbu ze spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši 2,19 %. Zkratka **p.a.** uvedená za číselným údajem znamená per annum, což je zkratka pro sazbu počítanou ročně a v zadání je výslovně uvedeno, že to úroková sazba úvěru, nikoli sazba z prodlení.

Anuitní splátka se skládá z

úroku, splátek jistiny a poplatků a po celou dobu platnosti úrokové sazby je stejná

úroků a splátek jistiny a postupně klesá, jak je úvěr postupně splácen

úroku a splátek jistiny a je po celou dobu platnosti úrokové sazby stejná

úroku, jistina je placena samostatně; anuita je po celou dobu platnosti úrokové sazby stejná

Anuitní splátka se skládá ze dvou složek, ze splátky **úroku a splátky jistiny** (tzv. úmor) **a po celou dobu platnosti úrokové sazby zůstává stejná.**

Kolik klient zaplatí celkem na úrocích?

136 800 Kč

87 600 Kč

68 640 Kč

14 400 Kč

Celkem klient na úrocích zaplatí **68.640,- Kč**. Výpočet je následující: Anuitní splátka ve výši 5.572,- Kč bude splácena 120 krát, tj. dohromady 668.640,- Kč a přitom poskytnutý úvěr byl ve výši 600.000,- Kč. To, co klient zaplatil na úrocích je rozdíl těchto dvou částek.

Jaká část jistiny úvěru bude splacena v polovině doby splatnosti?

- více než polovina
- asi čtvrtina
- přesně polovina
- méně než polovina

Protože se jedná o anuitní splácení, kdy se nejprve splácí jen úroky a teprve postupně umořuje jistina, **bude to méně než polovina.**