

1. 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.

**b) 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.

**c) 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 uzнат invalidní důchod manželky, protože se nejedná o jediný příjem domácnosti. Brigádu jako doplňkový příjem však neakceptujeme v žádném případě.

**d) 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%.

**e) 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.

2. 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.

**a) 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.**

**b) 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.

**c) 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.**

**d) 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.**

**e) 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.**

3. 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 priznaný 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.

**a) 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**.

**b) 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 uznat 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.

**c) 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.**

**d) 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.

**e) 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%.**

4. 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.

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

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

**b) 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.

**c) 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.

**d) 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.

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

e) 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.**



5. 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.

**a) 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.

**b) Po 5 letech splácení (po skončení fixace) se manželé rozhodli využít možnosti nadále uročit 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.

**c) 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**.

**d) 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**.

**e) 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.

6. 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.

**a) 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  $4\,200\,000 / 5\,000\,000 = \underline{\underline{0,84}}$ . **Toto je správná odpověď.** Pokud bychom chtěli vyjádřit v %, vynásobíme 100, tj. 84%).

**b) 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.**

**c) 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  $275.000,- \text{ Kč} * 0,1385 = \mathbf{38.087,50 \text{ Kč}}$ . **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.**

**d) 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
- 233 Kč

Správné řešení je 1898 Kč. Sníží se o úrok za 1 měsíc.

**e) 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.

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

7. Paní Podzimková žádá o poskytnutí spotřebitelského úvěru společnost 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.

**a) Pokud vycházíte jen z informací v zadání, bude v této situaci uzavřena smlouva o**

- nespotřebitelském 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.

**b) 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  $11.987,- \text{ Kč} * 36 = 431.532,- \text{ Kč} - 400.000,- \text{ Kč} = 31.532,- \text{ Kč}$

**c) 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.**

**d) Při posuzování úvěruschopnosti paní Podzimkové bude hrát roli**

- příjem její dcery, která má být u úvěru ručitelem
- počet vyživovaných dětí

- průměrná výše vánočních prémie 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.

**e) 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).**

8. 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.

**a) 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.**

**b) 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.**

**c) 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.**

**d) 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.

9. 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.

**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 nesplácení 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.

**b) 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.

**c) 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.**

**d) 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 nejvýše rozdíl mezi těmito částkami, tedy nejvýše 15.000,- Kč**



**e) 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.

10. 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 zdělila 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.

- a) **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.**

- b) **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 %.**

- c) **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.**

- d) **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 zápůjční 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  $9 * 12 * 45.000,- \text{ Kč} = 4.860.000,- \text{ Kč}$ .

**e) 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).  $2.000.000,- \text{ Kč} * 0,01 = 20.000,- \text{ Kč}$

11. 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.

a) **Jakou část hypotečního úvěru mohou den před výročním uzavřením 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 .**

**Pozor! Ke splacení ale musí dojít PŘEDE dnem výročí uzavření smlouvy, nikoli v tento den!**

b) **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.**

c) **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:  $1.600.000,- \text{ Kč} * 0,01 = 16.000,- \text{ Kč}$ ).

d) **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.

**e) Jaký 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

Správná odpověď je žádný.

12. 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 (zbývá 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.

**a) 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.**

**b) 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.**

**c) 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.**

d) 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  $600.000,- \text{ Kč} \cdot 0,015/12 = 750,- \text{ Kč}$ , což je měsíční splátka a ta bude splácena 120 krát, tedy dohromady 90.000,- Kč. U druhé nabídky  $600.000,- \text{ Kč} \cdot 0,01/12 = 500,- \text{ Kč}$ , což je měsíční splátka, která bude v tomto případě splácena 300 krát, tedy dohromady 150.000,- Kč.

e) 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**.

13. 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.

**a) 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.**

**b) 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.

**c) 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.**

**d) 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.

**e) 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.**