

**MUNI
ECON**

ÚVĚRY

Obsah

- Úvěr a jeho členění
- Registry dlužníků
- Kreditní karta, P2P financování
- Půjčka, leasing, odložená platba
- Spotřebitelský úvěr včetně zákonné úpravy
- Úvěr ze stavebního spoření
- Současná a budoucí hodnota anuity
- Umořovací plán

Úvěr

- Úvěrující (věřitel) se zavazuje, že úvěrovanému (dlužiteli) poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžité prostředky v určité částce. Naopak úvěrovaný se zavazuje, že tyto prostředky vrátí v předem stanovené lhůtě a zaplatí za ně úrok.

Co to je úrok?

- Úrok představuje odměnu za poskytnutí úvěru. Je vyjádřen v procentech na určité období - zpravidla jednoho roku (p.a. - per annum) z celkové částky úvěru.

Úvěr

Co je to anuita?

- představuje stálou platbu hrazenou v pravidelných časových intervalech po dané období. Při hodnocení těchto plateb se uplatňuje koncept časové hodnoty peněz.

Co znamená RPSN?

- Na rozdíl od úroku zahrnuje RPSN všechny náklady úvěru včetně všech dodatečných plateb a je vyjádřena jako roční procento z celkové výše úvěru. Je to tedy nejjednodušší pomůcka pro porovnání výhodnosti úvěru. Čím nižší RPSN, tím je úvěr „levnější“.

RPSN

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr (RPSN)



– Kalkulátor RPSN je k dispozici např. na webových stránkách finančního arbitra

<http://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn.html>

Dělení úvěrů

Podle délky trvání:

- krátkodobé (splatné do 1 roku)
- střednědobé (1 - 5 let)
- dlouhodobé (nad 5 let)

Podle osoby věřitele:

- bankovní úvěry (věřitelem je banka nebo družstevní záložna)
- nebankovní úvěry

Dělení úvěrů

Podle osoby dlužníka:

- spotřebitelské úvěry
- úvěry poskytované osobám, které nejsou spotřebiteli

Podle zajištění:

- úvěry nezajištěné
- úvěry zajištěné – např. ručením (závazkem jiného člověka, že dluh zaplatí, pokud jej nezaplatí dlužník), zástavním právem k nemovitosti (tzv. hypotékou) či k jiné věci, zajišťovacím převodem práva či dohodou o srážkách ze mzdy či jiných příjmů.

Dělení úvěrů

Podle účelu použití úvěru:

- na spotřebu (určené pro koupi spotřebního zboží, např. auta, televize, lednice, na dovolenou), tzv. spotřebitelské úvěry regulované zákonem,
- na bydlení,
- ostatní.

Druhy úvěrů

Úvěry na bydlení lze rozdělit na:

- hypoteční úvěry,
- úvěry účelově určené k pořízení, zachování, údržbě, výstavbě bydlení (spotřebitelské úvěry na bydlení, americká hypotéka),
- úvěry ze stavebního spoření.

Vyhodnocení bonity klienta FOO

- Vyhodnocení právních poměrů klienta a jeho důvěryhodnost
- Analýza příjmů a výdajů (nájemné, pojištění, penzijní připojištění, leasing, kreditní karty, splátky dříve poskytnutých úvěrů apod.)
- Životní minimum

Vyhodnocení bonity

– LTV Loan to Value

- poměr mezi hodnotou zastavené nemovitosti a výší úvěru (tzv. LTV – loan to value): na základě doporučení České národní banky mají banky poskytovat úvěry do výše 90 % LTV,

– DTI (Debt to Income)

- regulace ČNB z roku 2018 zavedla pravidla, podle kterých **objem všech úvěrů žadatele nesmí převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň**

– DSTI (Debt Service to Income)

- měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % jeho měsíčního příjmu.

– Ukazatele DTI a DSTI jsou však od jara 2020 pouze doporučené!

Registry dlužníků

- Registr dlužníků je elektronická databáze, která shromažďuje osobní údaje o dlužnících, jejich dluzích a platební morálce. V České republice existují 3 oficiální registry dlužníků – spotřebitelů.

Bankovní registr clientských informací (BRKI - členy registru jsou pouze banky),

Nebankovní registr clientských informací (NRKI - členy jsou kromě bank i nebankovní úvěrové společnosti a leasingové společnosti) a

sdružení SOLUS, jehož členy jsou kromě bank a seriózních nebankovních věřitelů i telekomunikační operátoři a distributoři energií.

Registry dlužníků

Existují v zásadě dva druhy registrů:

- **registr negativní**, který vede o dlužníku informace, pouze pokud je dlužník v prodlení, tedy nesplácí (výše uvedený SOLUS) a
- **registr pozitivní**, který vede o dlužníku informace již na základě pouhé skutečnosti, že dlužník někomu (bance, nebankovnímu věřiteli, leasingové společnosti) dluží, nebo dokonce na základě pouhé žádosti o úvěr (výše uvedené BRKI a NRKI). Tento druh registru vede údaje o platební morálce, lze z něj vyčíst i to, že dlužník řádně a včas splácí a vede samozřejmě i údaje negativní, tedy když se dlužník dostává do prodlení.

Kreditní karta

- Platební karta spojená s revolvingovým úvěrem, tedy úvěrem, který držitel karty může postupně splácet a zároveň dále čerpat.
- Skvělý nástroj pro finančně gramotné lidi, kteří vědí, jak karta funguje a znají několik základních pravidel pro zacházení s ní.
- Na rozdíl od klasické půjčky má ale kreditní karta tzv. **bezúročné období 45 – 55 dní**. Znamená to, že když do nějaké doby bance peníze vrátíte, **neplatíte vůbec žádný úrok**, peníze jste měli půjčené zadarmo.

Kreditní karta

5 tipů, jak si udělat z kreditky dobrého sluhu a ne zlého pána

- Nikdy, opravdu nikdy **nevybírejte kreditní kartou z bankomatu**. Nedoplatíte se na poplatcích.
- Vyberte si kartu, která **vrací procenta** z každé platby a platte kartou vše, co jde.
- Vždy splatíte celý dluh v **bezúročném období**. Nenechte se přesvědčit, že stačí splatit zlomek dluhu.
- Nakupujte u partnerů zapojených do programu dané kreditní karty, můžete tak ušetřit nezanedbatelné částky.
- Nepoužívejte kreditku, pokud nedokážete udržet nákupní apetit na uzdě a utratíte více, než budete schopni včas vrátit

Peer to peer financování

- **Peer-to-peer lending** (známý též jako **social lending** či **sociální půjčky**, někdy také přímé úvěrování, zkratkou **P2P lending**, **P2P půjčky** a **p2p půjčky**) je půjčování lidem přímo od lidí za pomoci zprostředkovatele a online platformy. Uživatelé této online platformy přímo mezi sebou (peer to peer) uzavírají obchody.
- Platformy v podobě online aukčních systémů, které slouží k prodeji zboží nebo služeb, jsou dnes již celkem běžným a všeobecně využívaným nástrojem. Patří k fenoménu sdílené ekonomiky
- Systém peer-to-peer půjček se od těchto prostředí prakticky neliší, jediný rozdíl spočívá v tom, že se zde neobchoduje se zbožím, ale s finančními prostředky, přesněji řečeno, setkávají se zde investoři s žadateli o drobné půjčky a uzavírají mezi sebou platné smlouvy o půjčkách.
- Půjčky probíhají bez účasti bank, tedy i bez jejich vysokých poplatků, přes internetový portál, na kterém se na podmínkách domlouvají přímo klienti mezi sebou.

Peer to peer financování

Historie

- První společností, která nabízela P2P půjčky je anglická firma Zopa, která byla založená v roce 2005.
- V USA se začal trh s P2P půjčkami rozvíjet až o rok později, v únoru 2006 – Prosper Marketplace, Lending Club
- Nejstarší podobnou platformou v ČR je společnost Bankerat, která funguje již od roku 2010. Boom tohoto způsobu půjčování začal ale až v roce 2015 spolu s P2P platformou Zonky.

PP lending platformy v České republice

- Podmínkou fungování P2P platformy v České republice je licence platformy u České národní banky ve smyslu zákona č. 370/2017 Sb., o platebním styku.
- P2P platforma musí být licencovaná jako platební instituce nebo jako poskytovatel platebních služeb malého rozsahu.
- Např. Bankerat.cz, Banking-Online.cz, Ferratump2p.cz, FinBee.cz, Zonky.cz, Žlutý meloun

Peer to peer financování

Žádost o P2P půjčku

- Nejčastěji formou internetové aukce na vybrané platformě.
- Žadatel o úvěr zadá poptávku a investor na to zareaguje nabídkou.
- Žadatel je často omezen maximální požadovanou částku a investor úrokem.

Úrok se určuje třemi způsoby:

- Úrok stanoví platforma na základě ratingu, který žadateli o půjčku přiřadí.
- Žadatel zadá maximální úrok, který chce a může akceptovat, investor může nabídnout úrok stejný nebo nižší.
- Platforma nebo žadatel stanoví pouze doporučený úrok, konečná nabídka je na investorovi.

Peer to peer financování

- Poptávku žadatel doplní o účel a důvod půjčky, také uvede všechny potřebné údaje o své osobě, zaměstnání a příjmech
- Platforma porovná data s dalšími dostupnými, například z registrů dlužníků.
- Přidělený úrok snížený o poplatek platformě je i výnos pro investory.
- Zpravidla stačí jeden investor a je nutné získat celou požadovanou částku, ale jsou i platformy, kde musí být investorů více nebo nemusí být vybrána částka celá.
- Úspěšnost poptávky je ovlivněna její důvěryhodností.
- Investor sám může vyžadovat další informace a záruky.

Peer to peer financování

Výše úroků P2P půjček

- Nezávisí pouze na nabídce konkrétních investorů, ale i na samotné platformě.
- Bankerat 35 - 45 %
- Banking Online 3 – 15 %
- Zonky 3,99 – 19,99%

Nevýhody P2P půjček

- U žadatele o půjčku jsou fakticky minimální.
- V případě věřitele možnost nesplacení dlužné částky.
- Omezená likvidita investice – P2P platformy nemusejí pojišťovat své pohledávky!

Peer to peer financování

Eliminace rizika

- výběr dostatečně bonitního dlužníka,
- vyšší výnos = vyšší riziko,
- diverzifikace,
- investice do P2P certifikátů.

Úvěr, půjčka, odložená platba, leasing

- Z právního pohledu je důležitý rozdíl mezi úvěrem a půjčkou.
- V případě **půjčky** smlouva vzniká nikoli uzavřením písemné dohody, ale poskytnutím peněz z ruky do ruky nebo převodem na účet.
- **Úvěr** je příslib poskytnout peníze a smlouva vzniká jejím uzavřením (podpisem). Smlouvou o úvěru vzniká dlužníkovi právo peníze čerpat a věřiteli povinnost peníze poskytnout.
- Úvěrem je i kreditní karta a kontokorent (povolené přečerpání účtu).
- **Odloženou platbou** je forma nákupu věci, při které namísto kupujícího zaplatí nákup někdo jiný, komu následně kupující kupní cenu splácí, tedy **nákup na splátky**.

Úvěr, půjčka, odložená platba, leasing

Leasing

je forma užívání věci (nejčastěji automobilu), kdy věc koupí místo uživatele někdo jiný (leasingová společnost), který věc uživateli za peníze pronajme.

- V případě **finančního leasingu** se uživatel o věc stará jako o vlastní a po určité době pronájmu si ji smí odkoupit.
- V případě **operativního leasingu** uživatel věc pouze používá, zatímco veškerý servis zajišťuje leasingová společnost. Uživatel pouze platí dohodnuté částky, v nichž je obsažen jak nájem věci, tak veškerý servis s ní související.

Hypotéční úvěr

- patří mezi spotřebitelské úvěry na bydlení, jde o úvěr zajištěný nemovitostí, resp. zástavním právem k nemovitosti (hypotékou).
- Méně běžné je poskytnutí nemovitosti jako záruky za půjčku neúčelovou, často označovanou jako americká hypotéka.

Americká hypotéka

- patří mezi úvěr na spotřebu, jedná se o neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti a řídí se zákonem o spotřebitelském úvěru. Americká hypotéka má obvykle vyšší úrokovou sazbu než hypoteční úvěr na bydlení, avšak nižší než běžný spotřebitelský úvěr.

Hypotéční úvěr

Hypoteční úvěry se mohou lišit např. podle:

- **doby fixace úrokové sazby: sazba** je obvykle fixována na 1, 3 a 5 let,
- nebo může být tzv. **variabilní**. To znamená, že se úroková sazba odvíjí od předem stanoveného ukazatele (např. od mezibankovní výpůjční sazby PRIBOR), k němuž si banka naúčtuje přírážku (marži), která tvoří její zisk,

Spotřebitelský úvěr

- Spotřebitelským úvěrem je podle zákona odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná podnikatelem spotřebiteli.
- Spotřebitelem může být i člověk, který pracuje na živnostenský list, pokud si úvěr bere pro svou osobní potřebu a nikoli pro účely podnikání.
- Spotřebitelským úvěrem je např. finanční leasing (automobil nakoupí leasingová společnost, která jej pronajme uživateli; uživatel se o auto stará jako o vlastní a po určité době pronájmu si ho smí odkoupit).
- K poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru je nutné mít oprávnění od České národní banky.

Spotřebitelský úvěr

- [zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru](#) – obsahuje podrobnou právní úpravu spotřebitelského úvěru včetně úvěrů hypotečních, nahradil zákon č. 145/2010 Sb.
- [zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření](#) – obsahuje právní úpravu stavebního spoření včetně poskytování úvěrů ze stavebního spoření

Rozlišování spotřebitelských úvěrů

Spotřebitelské úvěry:

- **na bydlení**, ty jsou zajištěné zástavním právem k nemovitosti nebo určené k její koupi, výstavbě, vyplacení jiného úvěru zajištěného touto nemovitostí, nebo úvěry poskytnuté stavebními spořitelny, a
- **jiné než na bydlení** (všechny ostatní, které byly podle dřívějšího zákona spotřebitelským úvěrem).

Na co se zákon nevztahuje

- Z působnosti zákona jsou některé úvěrové služby vyňaty, např. operativní leasing (uživatel věc používá, veškerý servis však zajišťuje leasingová společnost), zastavárenské služby, částečně též bezúročné půjčky, půjčky a úvěry poskytované obcemi z tzv. fondů rozvoje bydlení, a ty, které jsou spojeny s obchodováním s investičními nástroji.

Informační povinnosti vůči spotřebiteli

- **Podnikatel (poskytovatel nebo zprostředkovatel) musí spotřebitele před uzavřením smlouvy o úvěru řádně informovat, proto zákon obsahuje soupis informací, které musí být spotřebiteli sděleny.**
- **Nejdůležitější z nich jsou informace o tom, kolik jej bude úvěr stát, tj. informace o úrocích, poplatcích, daních, provizích a dalších případných platbách, včetně plateb za možné doplňkové služby** (např. pojištění schopnosti splácet úvěr, pojištění nemovitosti sloužící jako zajištění hypotečního úvěru), nebo též havarijní pojištění auta, pokud je jeho sjednání podmínkou financování nákupu automobilu).
- **Cena zaplacená za úvěr je shrnuta v roční procentní sazbě nákladů (RPSN), která vyjadřuje celkové náklady úvěru vyjádřené jako procento z objemu půjčených peněz placené každý rok.** Pro porovnání ceny úvěru by měl člověk sledovat údaj RPSN a nikoli samotnou úrokovou sazbu, která bývá často výrazně nižší.

Posouzení schopnosti spotřebitele splatit úvěr (úvěruschopnost)

- **Před uzavřením smlouvy o úvěru je poskytovatel povinen posoudit, zda je spotřebitel schopen úvěr splácet.**
- **Poskytovatel nesmí spotřebiteli poskytnout úvěr, pokud je výsledek tohoto posouzení negativní.**
- Navzdory tomuto ustanovení zákona některé společnosti ve svých reklamních materiálech ubezpečují spotřebitele, že mu bude poskytnut úvěr, i když je uveden v některém z registrů nebo je nezaměstnaný.
- Pro vás by měla být tato prohlášení varováním, že jste se setkali se společnostmi, které je již od počátku zřejmé, že velmi pravděpodobně nebudete moci úvěr splácet, což je cílem těchto nekalých praktik. Potom totiž dochází k rychlému navyšování dlužné částky např. o pokuty a zasílané upomínky.
- **Máte možnost uplatnit na základě zákona u soudu neplatnost smlouvy,** ve které byl spotřebitelský úvěr bez prověření schopnosti spotřebitele splácet sjednán. Současně se poskytovatel svým jednáním (neprověřením) dopustí na základě tohoto zákona správního deliktu, který je sankcionován pokutou.

Zákaz použití směnky nebo šeku

- **V souvislosti s úvěrem nesmí být po spotřebiteli požadován podpis směnky nebo šeku.**
- Směnka i šek mají zvláštní právní úpravu sjednocenou po celém světě, jejíž pochopení je pro spotřebitele náročné, a proto byly často zneužívány ve vztazích ze spotřebitelského úvěru.
- Největší riziko vyplývající z použití směnky spočívá v tom, že směnka má samostatný život, není závislá na původní smlouvě o úvěru, takže se může stát, že spotřebitel splatí celý úvěr, a poté jej někdo vymáhá po spotřebiteli znovu na základě směnky, kterou podepsal.
- Směnka je od původní smlouvy o úvěru oddělenou povinností zaplatit určitou peněžní částku a může být prodávána. Osobu, která po spotřebiteli směnku vymáhá, nemusí zajímat, zda spotřebitel úvěr splatil či nikoli a nemusí spotřebitele vůbec znát. Může být třeba i desátým majitelem směnky v řadě po věřiteli, který ji prodal.

Zajištění úvěru a jeho přiměřenost

- Po spotřebiteli **nesmí být požadováno zajištění úvěru (např. nemovitost), které má k okamžiku poskytnutí úvěru výrazně vyšší hodnotu než poskytnutý úvěr**, pokud takový úvěr neslouží k nákupu (výstavbě) věci, která jej zajišťuje.
- Toto ustanovení chrání spotřebitele před jednáním věřitelů, kteří poskytují úvěr nikoli s úmyslem dostat jej splacený s úroky, ale s úmyslem získat nemovitost vlastněnou spotřebitelem. Většinou v takových případech ani neposuzují schopnost spotřebitele splatit úvěr. Spotřebitel obdrží úvěr na 200.000 Kč oproti zajištění nemovitostí v hodnotě desetkrát vyšší, a při prvním porušení smlouvy o ni přijde.
- Pro zajištění nemovitosti lze použít pouze zástavní právo, které je nejvíce regulovaným způsobem zajištění. Není možno využít např. zajišťovací převod práva (při němž se nemovitost stává vlastnictvím věřitele, který ji na základě smlouvy převede zpět spotřebiteli po splacení úvěru).

Právo odstoupit od smlouvy a lhůta na rozmyšlenou

- **Smlouva** o úvěru i smlouva o jeho zprostředkování musí být uzavřeny **písemně**. Spotřebitel má právo si uzavření smlouvy rozmyslet ve lhůtě 14 dnů, během nichž má smlouvu či její návrh k dispozici, a to ve dvou různých variantách.
- V případě uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru **na bydlení** má spotřebitel lhůtu 14 dnů **před** uzavřením smlouvy. Spotřebitel má k dispozici kompletní návrh smlouvy a poskytovatel nesmí v průběhu této lhůty měnit smluvní podmínky.
- Od smlouvy o spotřebitelském **úvěru jiném než na bydlení** a od smlouvy **o zprostředkování** je možné odstoupit ve lhůtě 14 dnů **od** uzavření smlouvy bez uvedení důvodu. Dopis o odstoupení od smlouvy musí být poskytovateli nebo zprostředkovateli zaslán nejpozději poslední den této lhůty. Poskytovatel nebo zprostředkovatel nemůže požadovat, aby byl podpis úředně ověřen.

Zákaz vázat poskytnutí nebo zprostředkování úvěru na sjednání doplňkových služeb

- Zákon zakazuje, aby bylo sjednání úvěru nebo jeho zprostředkování podmíněno sjednáním doplňkových služeb, např. životního pojištění.
- U **zprostředkování** úvěru je tento zákaz absolutní.
- V případě **sjednání** úvěru existují výjimky ve prospěch bezplatného platebního nebo spořicího účtu, stavebního spoření a pojištění. V případě pojištění můžete zvolit pojišťovnu a pojištění dle vlastního výběru; poskytovatel má pouze právo stanovit, jaké parametry musí pojištění splňovat (např. výši pojistné částky, spoluúčast, přípustné výluky). To neplatí pro pojištění financovaného vozidla, u něhož poskytovatel může vyžadovat uzavření jím vybraného pojistného produktu. Tato výjimka je určena k tomu, aby byla maximálně zajištěna hodnota financovaného vozu, který většinou slouží k zajištění úvěru.

Právo předčasně splatit úvěr

- **Spotřebitel může úvěr kdykoli zcela nebo částečně předčasně splatit.** V takovém případě věřitel musí snížit adekvátně úroky a poplatky placené spotřebitelem o částku, kterou by musel zaplatit, pokud by úvěr předčasně nesplatil. Zároveň má věřitel právo na náhradu nákladů spojených s předčasným splacením.
- U **spotřebitelského úvěru** jiného než na bydlení nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené části úvěru a částky úroku, kterou by jinak spotřebitel do konce doby splatnosti úvěru zaplatil.
- V případě **úvěrů na bydlení** není náhrada nákladů omezena jedním procentem (s výjimkou případů, kdy dochází k předčasnému splacení v důsledku prodeje nemovitosti), avšak jsou stanoveny situace, při nichž je předčasné splacení úplně zdarma, např. v případě předčasného splacení v důsledku dlouhodobé nemoci nebo invalidity. Také je možno každoročně splatit zdarma v období jednoho měsíce před výročím fixace úrokové sazby (resp. výročím uzavření smlouvy o úvěru) 25 % celkové výše úvěru.

Omezení sankcí a vymáhání dluhu

- Zákon výrazně omezuje sankce, které je možno uplatnit při prodlení u splácení dluhu ze spotřebitelského úvěru. Omezení platí i pro smlouvy uzavřené před 1.12.2016, pokud k prodlení došlo po tomto datu.
- **Podle nové právní úpravy je možné sjednat** (výslovně ve smlouvě o spotřebitelském úvěru, protože co tam není uvedeno, není vymahatelné):
- **úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní 8,05 % p. a.),**
- **smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužné částky, která však nesmí přesáhnout polovinu poskytnutého úvěru, maximálně však 200.000 Kč, a dále**
- **náhradu účelně vynaložených nákladů na vymáhání dluhu** (např. zastoupení advokátem, soudní poplatky, poplatky inkasní agentuře apod.).
- **Účelnost takto vynaložených nákladů je povinen věřitel prokázat.**

Úvěr ze stavebního spoření

- **fáze úvěru** u stavebního spoření je založena na splnění určité hodnoty tzv. ohodnocovacího čísla (které se počítá z výše uspořené částky a připsaných záloh státních podpor, z výše získaných úroků od začátku stavebního spoření, z varianty či tarifu spoření a výše cílové částky) nárok na poskytnutí úvěru do výše tzv. **cílové částky**. Zákon o stavebním spoření omezuje úročení úvěru tak, že úrok smí být maximálně o 3 procentní body vyšší, než je úročení vkladů. Při úročení vkladů ve výši 2 % smí být tedy úrok z úvěru nejvýše 5 %.
- Pokud účastník stavebního spoření potřebuje úvěr dříve, než naspořil smluvně stanovenou částku, může požádat o **tzv. překlenovací úvěr**, a to na dobu, než naspoří smluvenou částku a bude mít nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření.

Úvěr ze stavebního spoření

- Překlenovací úvěr bývá úročen vyšším úrokem než řádný úvěr ze stavebního spoření.
- Úskalím překlenovacího úvěru je, že překlenovací úvěr není splácen v pravidelných splátkách (ty jsou započítány na spoření). To znamená, že ve fázi překlenovacího úvěru platíte do doby, než naspoříte částku určenou ve smlouvě, pouze úrok z CELÉ částky překlenovacího úvěru, nedochází tedy ke snižování jistiny (částky úvěru).
- Překlenovací úvěr totiž bývá splacen naráz z poskytnutého řádného úvěru ze stavebního spoření.
- **ALE** výhodou překlenovacího úvěru je, že částka, která je použita na umoření dluhu v případě hypotéky, vkládáte na stavební spoření, kde je úročena a získáváte kromě úroku státní podporu!!!

Jaký je rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a úvěrem hypotečním?

- Jak úvěr ze stavebního spoření, tak úvěr hypoteční, jsou ze zákona spotřebitelským úvěrem na bydlení.
- Hypoteční úvěr je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, tzv. hypotékou.
- Oproti tomu při splnění dohodnutých podmínek a do určité výše úvěru (obvykle do 500.000 Kč) nemusí být úvěr ze stavebního spoření zajištěn zástavním právem k nemovitosti.
- U úvěru ze stavebního spoření je navíc úroková sazba známa (fixována) na celou dobu trvání úvěru.
- U hypoték se úroková sazba fixuje běžně na 3 – 5 let, nikoli na celou dobu trvání úvěru.

Umořování dluhu

- Proces splácení úvěru dlužníkem věřiteli podle předem sjednaného umořovacího plánu.
- Pojmy:
 - Úmor**
 - Úrok**
 - Anuita (splátka) - předhůtní anuita, polhůtní anuita**
- Formy
 - Umořování dluhu nestejnými splátkami
 - Umořování dluhu stejnými splátkami (typické)

Umořování dluhu nestejnými splátkami - příklad

Úvěr ve výši 280 000 Kč má být splacen polhůtními splátkami. První úmor má být ve výši 10 000 Kč a každý následující je o 10 000 Kč vyšší. Kromě toho je nutno platit běžný úrok. Sestavme umořovací plán při úrokové sazbě 10 % p. a.

období	anuita	úrok	úmor	stav dluhu
0				280 000
1	38 000	28 000	10 000	270 000
2	47 000	27 000	20 000	250 000
3	55 000	25 000	30 000	220 000
4	62 000	22 000	40 000	180 000
5	68 000	18 000	50 000	130 000
6	73 000	13 000	60 000	70 000
7	77 000	7 000	70 000	0

Umořování dluhu nestejnými splátkami - příklad

- Spotřebitelský úvěr ve výši 200 000,- Kč na novou kuchyň. Délka trvání 3 roky, konstantní měsíční splátky úmoru, měsíční splátky úroku, úroková sazba 11% p.a.
- Výše splátky $200\,000/36 = 5\,555,56$ tzn. splátka 5 556

Umořování dluhu stejnými splátkami

– Pravidelné splátky (annuity) v pravidelných intervalech po určitou dobu.

– Předlůtní:



– Polhůtní:



Kde **PVA** je současná hodnota annuity, **P** je výše anuitní platby, ***i*** je úroková míra, ***n*** je počet období.

Příklad

1. Jak vysoká bude roční splátka úvěru, kterou bychom platili vždy počátkem roku po dobu 10 let z úvěru ve výši 1 000 000 Kč při úrokové míře 2,5% p.a.. [Kč]
2. Jaká bude výše splátky spotřebitelského úvěru ve výši 80 000 Kč na 3 roky, který budeme splácet ročně vždy na konci roku při úrokové sazbě 10,5% p.a. [32 453 Kč]

Umořování dluhu stejnými splátkami - příklad

Jak určit výši splátky?

- Vzorec pro výpočet důchodu – to již známe 😊



- Další postup obdobně jako v minulém příkladu.
 1. Nejprve vyplníme splátky (jsou stejné).
 2. Potom pro každé období spočítáme výši úroku ze stávající hodnoty dluhu.
 3. Úmor potom získáme odečtením úroku od anuity.
 4. „Novou“ výši stávajícího dluhu získáme odečtením úmoru od předchozího stavu dluhu.

Umořování dluhu stejnými splátkami - příklad

- Úvěr 40 000 Kč má být umořen polhůtními ročními anuitami za šest let při fixní úrokové sazbě 5 % p. a. Určete výši anuity a sestavte umořovací plán.

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0				40 000
1	7 880,7	2 000	5 880,7	34 119,3
2	7 880,7	1 706	6 174,7	27 944,6
3	7 880,7	1 397,23	6 483,47	21 461,13
4	7 880,7	1 073	6 807,7	14 653,43
5	7 880,7	732,67	7 148,03	7 505,4
6	7 880,7	375,27	7 505,4	0

Současná hodnota anuity - příklady

1. Úvěr 80 000 Kč má být umořen konstantními polhůtními ročními anuitami za 3 roky při fixní úrokové sazbě 10,5% p.a. Určete výši anuity a sestavte umořovací plán.

Porovnání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a hypotéky

- Úvěr ve výši 1 mil., úroková sazba 2,54% p.a.

Překlenovací úvěr

Dospořování

- | | |
|---------------------------|--|
| – Měsíční vklad | Naspořeno za 5 let včetně úroků (úroková sazba 0,1% p.a.) |
| – 1 700 | 102 259,70 |
| – Státní podpora | |
| – Ročně | Státní podpora včetně úroků za 5 let (úroková sazba 0,1% p.a.) |
| – 2 000 | 10 030 |
| – Celkem naspořeno | 112 289,70 |

Úroky z poskytnutého úvěru

- Měsíční úrok 2 120
- **Celkem zapláceno na úrocích za 5 let 127 000**
- **Měsíční částka zasílaná stavební spořitelně = 1700 + 2120 = 3 820**

Porovnání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a hypotéky

Hypotéka

- Splátku vypočítáme viz umořování dluhu..... Tzn. 3 972 Kč/měsícně

Období	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru
0	0	0	0	1 000 000,00
1	3972	2 116,67	1 855,33	998 144,67
2	3972	2 112,74	1 859,26	996 285,41
3	3972	2 108,80	1 863,20	994 422,21
4	3972	2 104,86	1 867,14	992 555,07
5	3972	2 100,91	1 871,09	990 683,98
6	3972	2 096,95	1 875,05	988 808,93

Po 5-ti letech

- Celkem umořeno z částky úvěru **118 564,24.**
- Celkem zapláceno na úrocích **119 755,76.**

Porovnání překlenovacího úvěru ze stavebního spoření a hypotéky

Náklady klienta

Překlenovací úvěr		Hypotéka
– Měsíční náklady	3 820	3 972
– Zaplaceno celkem	229 200	238 320
– Umořeno/naspořeno	112 289,70	118 564,24
– Zaplaceno na úrocích	127 000	119 755,76

- Při překlenovacím úvěru klient zaplatí celkově méně z důvodu nižší rozpočítané splátky.
- Výhodou je připsání státní podpory ve výši 10 000 za 5 let a zúročení státní podpory a vkladů ve výši 289,70 za 5 let.
- Klient sice umoří při překlenovacím úvěru o 6 274,54 méně než na hypotéce ale celkové náklady na překlenovací úvěr jsou o 9 120 nižší, tzn. Překlenovací úvěr je v tomto případě o cca 2 800 Kč levnější!