

Právní a Finanční Gramotnost

Ing. Barbora Buchtová, Ph.D.

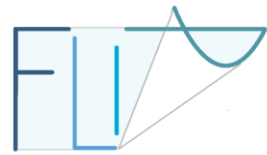
21. března 2023



Obsah

- Dluh
- Spotřebitelský úvěr a právní úprava
- Úrok a RPSN
- Proces půjčování
- Úvěrové registry





Financial Literacy
International Programme

M U N I



WU
VIENNA

Spotřebitelský úvěr



With the support of the
Erasmus+ Programme
of the European Union

Studijní cíle





SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR (Obecně)



Hlavní charakteristiky dluhového kapitálu

- **Úvěrová způsobilost** (bonita => splácet včas a řádně své finanční závazky) má největší vliv na to, zda osoba vůbec dostane půjčku a za jakých podmínek. Osobní úvěrová způsobilost (bonita) je zahrnuta do následujících témat:
 1. **Přebytek měsíčního rozpočtu** (příjem jako plat minus nezbytné výdaje př. nájem apod.)
 2. **Rozvaha** (aktiva minus závazky, př. hypoteční splátka)
 3. **Předchozí platební chování** (mapováno úvěrovými agenturami, úvěrovými rejstříky, finančními institucemi)

PŮJČKY

- Půjčky se vztahují k tomu, když jedna strana předává peníze druhé za podmínky, že budou **splaceny, obvykle s úroky, v určité době v budoucnosti**. Podmínky půjčky určují, jaká bude úroková sazba, jak dlouho musí dlužník splácet peníze, a někdy stanoví další ujednání ohledně fondů, včetně způsobu použití výnosů.



Hlavní charakteristiky dluhu

Kritéria	Charakteristika dluhu
Právní status	Dluh představuje dluhový závazek
Odpovědnost	Spotřebitel může ručit za svou roli dlužníka svými celkovými aktivy
Odměna, úrok	Poskytovatel půjčky (dluhu) má nárok na splacení poskytnutého kapitálu plus úrokové sazby
Dostupnost	Dluh je obecně k dispozici po omezenou dobu
Omezení	Dluh je omezen odhadem rizika spojeného s poskytováním kapitálu a možných cenných papírů
Dopad na likviditu	Splátky jsou nutné splatit bez ohledu na vaši finanční situaci

Zákon o spotřebitelském úvěru

- Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
- **§ 1**
- **Předmět úpravy**
- Tento zákon zpracovává příslušné předpisy Evropské unie, zároveň navazuje na přímo použitelný předpis Evropské unie a upravuje
 - **a)** činnost některých osob oprávněných poskytovat a zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, včetně činnosti těchto osob v zahraničí,
 - **b)** práva a povinnosti při poskytování a zprostředkování spotřebitelského úvěru a
 - **c)** působnost správních orgánů v oblasti poskytování a zprostředkovávání spotřebitelského úvěru.

Zákon o spotřebitelském úvěru

- Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
- **§ 2**
- **Spotřebitelský úvěr**
- **(1) Spotřebitelským úvěrem** je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.
- **(2) Spotřebitelským úvěrem na bydlení** je spotřebitelský úvěr
 - **a)** zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,
 - **b)** účelově určený k
 - **1.** nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
 - **2.** výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
 - **3.** úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,
 - **4.** změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
 - **5.** úhradě nákladů spojených se získáním peněžitě zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo
 - **6.** splacení úvěru, peněžitě zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6, nebo
 - **c)** poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.

Zákon o spotřebitelském úvěru

- Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
- **§ 2**
- **Spotřebitelský úvěr**
- **(3) Vázaným spotřebitelským úvěrem** je spotřebitelský úvěr, který *je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby*, s výjimkou spotřebitelského úvěru na bydlení.
- Platí, že spotřebitelský úvěr je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby, pokud je určen výhradně k financování koupě určitého zboží nebo poskytnutí určité služby a
 - **a)** prodávající nebo osoba poskytující službu je zároveň poskytovatelem,
 - **b)** poskytovatel využije služeb prodávajícího nebo osoby poskytující službu v souvislosti s uzavřením nebo přípravou smlouvy, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr (dále jen „smlouva o spotřebitelském úvěru“), nebo
 - **c)** konkrétní zboží nebo služba jsou výslovně uvedeny ve smlouvě o spotřebitelském úvěru.

Dluh

Půjčování je závazek, že v budoucnu splatíte půjčené peníze za daných podmínek.



- Při čerpání půjčky je důležité zajistit, aby měsíční konstantní úroková sazba byla pokryta **přebytkem rozpočtu**. Úroková sazba a s ní související splátky by proto měla být zvolena tak, **aby ji bylo možné pokrýt i v případě neočekávaných událostí** (např. vyšší výdaje v důsledku dodatečné platby za elektřinu).
- Úroková sazba a s ní související splátky **snižují možný přebytek rozpočtu** a vede k horším podmínkám půjčky při **opětovném vypůjčování**.
- **Doba trvání** spotřebitelského úvěru by se měla **(alespoň) rovnat „životnosti“ financovaného aktiva**. Jinak musíte půjčku splácet, i když již aktivum nemá žádnou hodnotu. To může vést opět k horší bonitě, takže v nejhorším případě nebude budoucí žádost o půjčku schválena.

Hlavní charakteristiky dluhového kapitálu

- Na celkových nákladech na úvěr jsou hlavní dva faktory: **doba trvání** a **úroková sazba** úvěru.
- Jak vidíte v pravé tabulce, **čím déle splácíte úvěr, tím vyšší jsou celkové náklady** (i když je úroková sazba konstantní).
- Čím vyšší je úroková sazba, tím vyšší jsou vaše náklady na úvěr.** To je důvod, proč by každý měl věnovat pozornost své bonitě.
- Tyto dvě proměnné, úroková sazba a doba trvání, mají další vliv na úvěrové náklady. V našem případě je rozdíl v případech „zkrácení trvání / nejnižší úroková sazba“ a „nejdelší trvání / nejvyšší úroková sazba“ více než 2 000 EUR.

Doba trvání	Úroková sazba za měsíc	Úrokové náklady	Rozdíl (doby trvání)
2% úroková sazba			
24 měsíců	425 €	210 €	
36 měsíců	286 €	311 €	101 €
48 měsíců	217 €	414 €	204 €
84 měsíců	128 €	725 €	515 €
4% úroková sazba			
24 měsíců	434 €	422 €	
36 měsíců	295 €	629 €	207 €
48 měsíců	225 €	838 €	416 €
84 měsíců	137 €	1.482 €	1.060 €
6% úroková sazba			
24 měsíců	443 €	637 €	
36 měsíců	304 €	952 €	315 €
48 měsíců	235 €	1.273 €	636 €
84 měsíců	146 €	2.271 €	1.634 €

Předpoklad: Výše kreditu 10 000 €; pevná měsíční sazba; hodnoty zaokrouhleny

Roční procentní sazba nákladů (RPSN)



- **Roční procentní sazba nákladů (RPSN)**
 - umožňuje spotřebitelům porovnávat různé nabídky od bank,
 - Představuje *celkové* náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru
 - při výpočtu ukazatele RPSN se vedle výpůjční úrokové sazby a struktury splátek jistiny a úroků *zohlední také poplatky* za:
 - posouzení žádosti o úvěr;
 - poplatky vážící se k uzavření smlouvy (např. administrativní poplatky);
 - poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu;
 - platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru;
 - platby provizí.
- RPSN kalkulačka Finančního arbitra ČR:
 - [informace](#)
 - [Kalkulačka online](#)



Rozdíl mezi investičním úvěrem a spotřebitelským úvěrem (obecně)

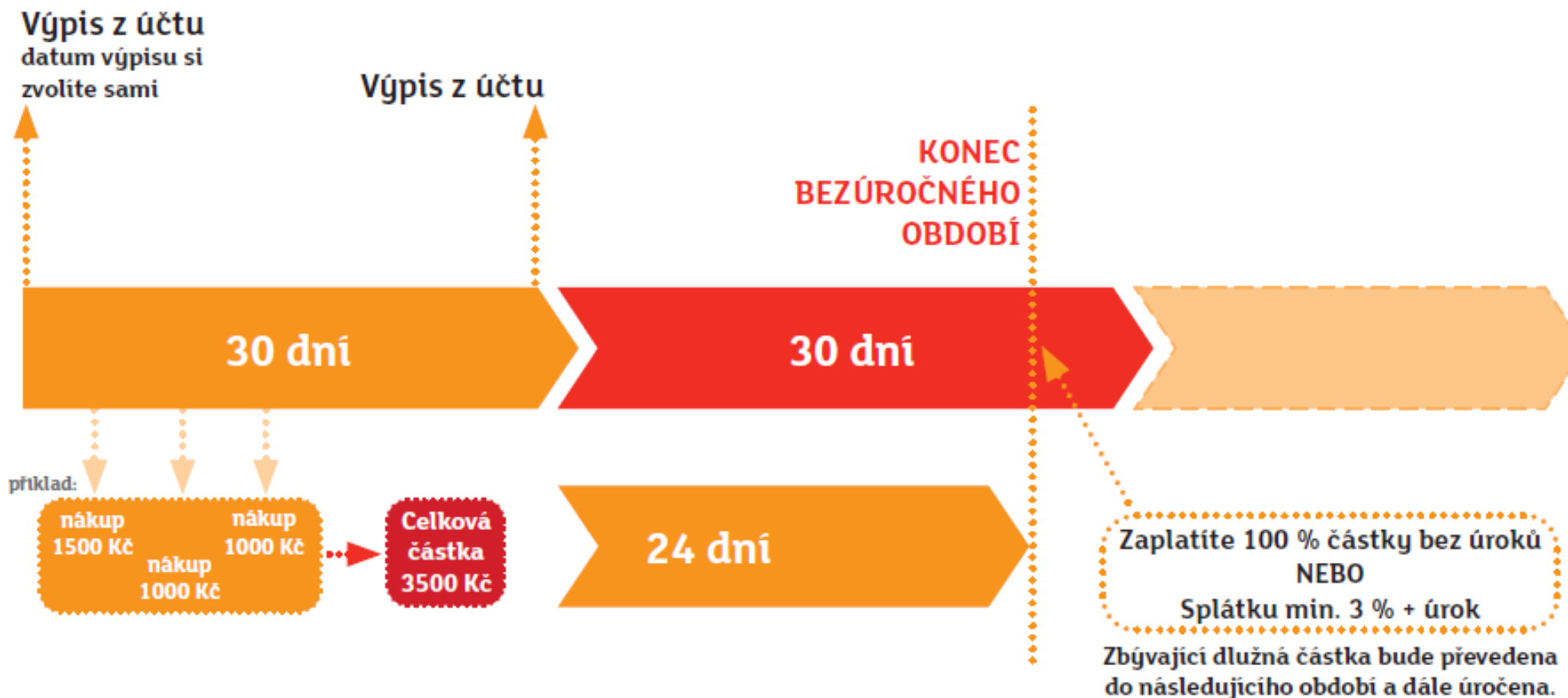
- Hlavní rozdíly mezi investičními půjčkami a spotřebitelskými půjčkami jsou **účel a účinek na peněžní tok (cash-flow)**.
- Cílem **investiční půjčky** je investovat půjčené peníze do aktiv, aby se zvýšily budoucí peněžní toky (cash flow). Na rozdíl od toho má **spotřebitelský úvěr** za cíl nakupovat služby a denní zboží ke spotřebě, které se obvykle rychle odepisují.
- Pozitivním účinkem **investovaných** peněz v důsledku investiční půjčky je to, že se **zvýší** budoucí cash-flow (peněžní tok). Oproti tomu se v souvislosti se **spotřebitelským** úvěrem budoucí peněžní tok jen **sníží**.

Druhy úvěrů



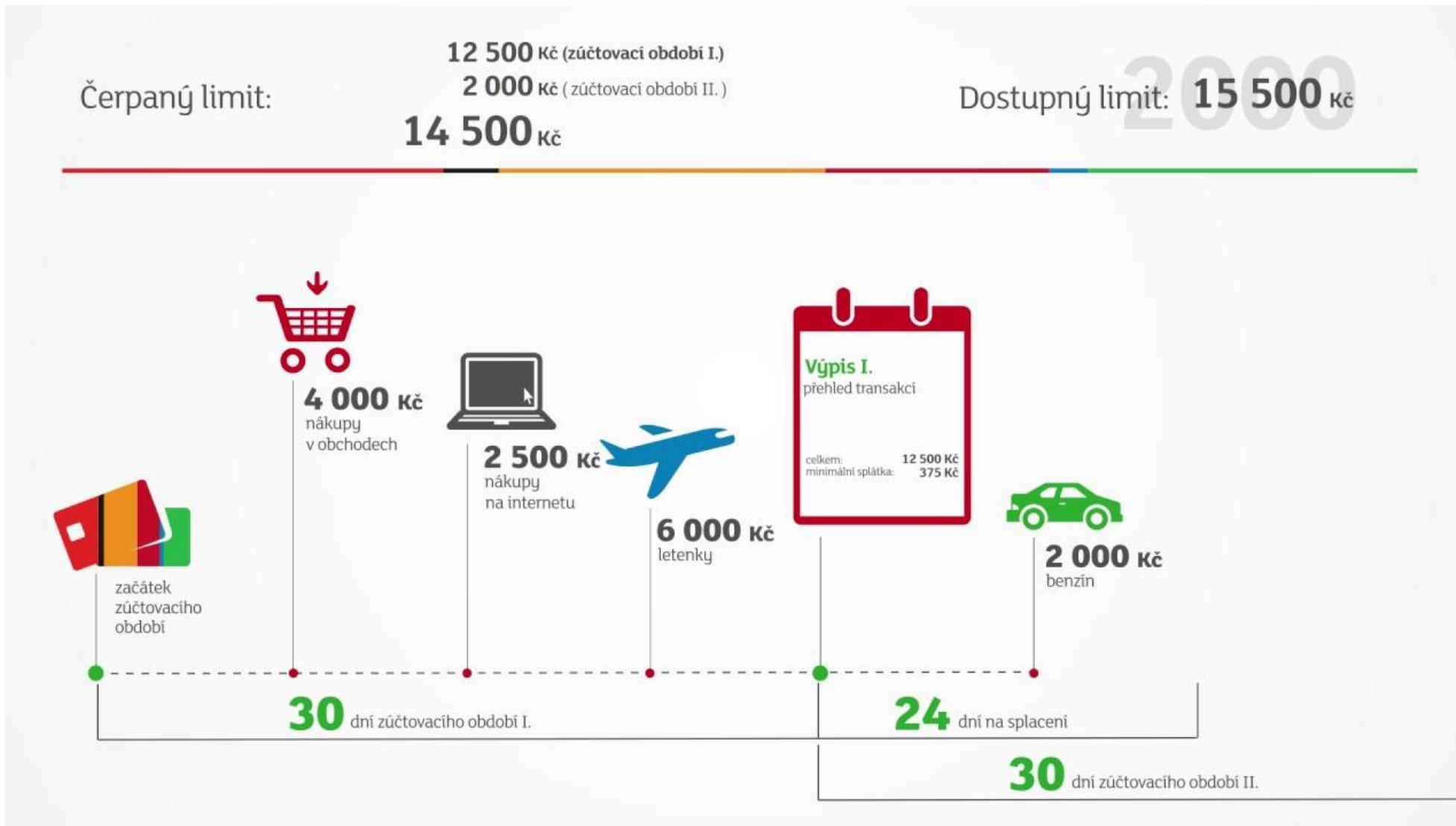
- **Uzavřený úvěr**
 - jednorázová půjčka, kterou budete splácet po určitou dobu ve splátkách ve stejné výši
 - **Př. Spotřebitelský úvěr**
- **Otevřený úvěr**
 - Kredit s určitým limitem na množství peněz, které si můžete vypůjčit na různé zboží a služby
 - **Př. Kreditní karta**

Jak kreditní karta funguje



Bezüročné období mezi nákupem zboží a datem splatnosti platby.
Pokud splatíte zbývající částku, nevznikají žádné úrokové náklady.
Jinak úrokové náklady vznikají až do úplného splacení.

Jak kreditní karta funguje



Bezúročné období mezi nákupem zboží a datem splatnosti platby.
Pokud splatíte zbývající částku, nevznikají žádné úrokové náklady.
Jinak úrokové náklady vznikají až do úplného splacení.

Jak kreditní karta funguje

▪ Vzorový příklad

- Kreditní karta Standard ve výši 40 000 Kč: pohyblivá úroková sazba 19,9 % p.a., RPSN 23,8 %, doba splácení 12 měsíců, měsíční poplatek za služby spojené s kreditní kartou vydanou k účtu 30 Kč, průměrná měsíční splátka 3 722,64 Kč, celkem k úhradě 44 672 Kč. Skutečná výše splátky se odvíjí od vyčerpané částky. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy.

▪ Doplnující informace

- Nejedná se o návrh smlouvy ani předmluvní informace podle zákona č. 257/2016 Sb. Jde pouze o orientační výpočet, konkrétní parametry úvěru budou uvedeny v předmluvních informacích a smlouvě o úvěru.



Pouze ilustrativní
příklad

▪ **Až 55 dní bezúročné období**

- Díky až 55 dnům bezúročného období, během kterého máte peníze půjčené zdarma, si v klidu můžete šetřit vlastní prostředky, nebo si je poslat na spořicí účet, kde vám budou vydělávat a bez obav platit vše kreditkou.
- Funguje to tak, že všechno, co kreditkou dnes nakoupíte, můžete zaplatit třeba až z příští výplaty.
- A pokud chcete mít jistotu, že na splacení nikdy nezapomenete, můžete si nastavit zdarma automatickou plnou splátku, která se o vše postará za vás

Platební karty: debetní karta vs. kreditní karta

Debetní karta

- Vaše vlastní peníze
- Debet
- Peníze odečteny z vašeho účtu „ihned“
- Dostanete většinou k běžnému účtu zdarma



Kreditní karta

- Půjčené peníze (úvěr)
- Kredit
- Zúčtování až k určitému datu
- Bezúročné období
- Placení (vysokých) úroků z nesplacené částky





Platební karty

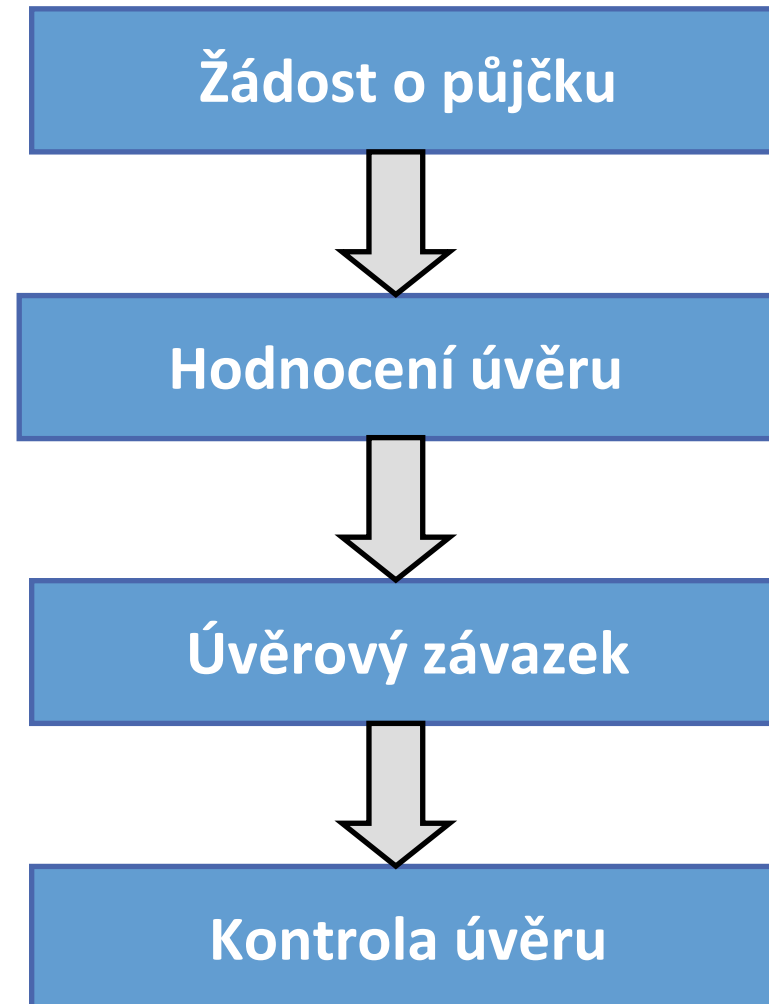
- V případě odcizení nebo ztráty platební karty je nutné kartu **okamžitě zablokovat**.
- Chcete-li to provést, musíte okamžitě zavolat na tísňové číslo **poskytnuté bankou** i na internetu.
- Dotyčná osoba musí sdílet odpovědnost za ztráty, kdy k výběrům došlo v období mezi zmizením kreditní karty a oznámením o krádeži.
- Po uskutečnění „blokovacího hovoru“ může být zodpovědnost snížena nebo eliminována, **záleží na podmínkách poskytovatele**.
- Zodpovědnost nese klient vždy, pokud jednal s hrubou nedbalostí (např. měl napsaný PIN na lístečku v peněžence).



PROCES PŮJČOVÁNÍ (Obecně)

Proces půjčování

- **Proces půjčování**
- Spotřebitel podá písemnou žádost úvěrové instituci nebo se osobně zeptá svého finančního poradce.
- Úvěrová instituce na základě žádosti o půjčku provede kontrolu úvěruschopnosti, aby mohla posoudit úvěrové riziko.
- Písemný úvěrový příslib úvěrové instituce nebo přímé uzavření úvěrové smlouvy.
- Kontrola úvěru úvěrovou institucí.



Kontrola kreditu



- **Než podáte žádost o půjčku, měli byste zvážit ...**
 - Zlepšení vašeho „kreditního skóre“ (př. díky bezchybné správě účtu a včasného spláčení svých závazků)
 - Získání **podrobného** přehledu o vašich **příjmech** (fixní / variabilní) a **výdajích** (měsíční / čtvrtletní / roční). Vždy potřebujete dostatečný přebytek, abyste věřitele přesvědčili, že splátky můžete vždy zaplatit.
 - Získání **přehledu o rozvaze** (zejména **čisté jmění** = aktiva - dluhy)
 - Abyste neměli delší dobu spláčení než je životnost financovaného aktiva / služby



- **Rating - Hodnocení společnosti**
 - prohlášení („známka“) o budoucí schopnosti společnosti splácet (úrok + splacení) své závazky v plné a včasné lhůtě
 - s cílem určit pravděpodobnosti selhání na základě podnikových analýz

- **Hodnocení jednotlivce (dlužníka)**
 - shrnuje riziko selhání dlužníka v jednom údaji
 - značí solventnost dlužníka
 - významně ovlivňuje stanovení úrokové sazby

Úvěrové registry – CBCB/BRKI



- CBCB (Czech Banking Credit Bureau) = BRKI (Bankovní registr klientských informací)
 - <https://www.cbcb.cz/>
 - Od 2002
 - Databáze údajů o smluvních (úvěrových) vztazích mezi bankami a jejich klienty.
 - Údaje o bonitě a důvěryhodnosti, tzn. Informace o celkové úvěrové angažovanosti klienta, o čerpání jednotlivých úvěrových produktů a o platební morálce.
 - Obsahuje pozitivní i negativní informace.
 - Svým uživatelům poskytuje informace o kompletní úvěrové historii klientů.
 - Klientům umožňuje budovat si svou úvěrovou historii.
 - <https://www.cbcb.cz/caste-otazky/>
 - Příklad
- Hodnocení jednotlivce (dlužníka)
 - shrnuje riziko selhání dlužníka v jednom údaji
 - značí solventnost dlužníka
 - významně ovlivňuje stanovení úrokové sazby

Úvěrové registry – CNCB/NRKI



- CNCB (Czech Non-Banking Credit Bureau) = NRKI (Nebankovní registr klientských informací)
 - <https://www.cncb.cz/>
 - Databáze údajů o smluvních (úvěrových) vztazích mezi **nebankovními** institucemi a jejich klienty.
 - Údaje o bonitě a důvěryhodnosti, tzn. Informace o celkové úvěrové angažovanosti klienta, o čerpání jednotlivých úvěrových produktů a o platební morálce.
 - Obsahuje pozitivní i negativní informace.
 - Svým uživatelům poskytuje informace o kompletní úvěrové historii klientů.
 - Klientům umožňuje budovat si svou úvěrovou historii.
 - <https://www.cncb.cz/caste-otazky/>
- Průvodce úvěrovými registry



Úvěrové registry – CBCB/ CNCB

- CBCB a CNCB

- Příklad



KONTRAKTY

Typ operace - Bankovní registr klientských informací

	Žádost	Odmítnuto	Odvoláno	Existující	Ukončeno
Splátkové - detail	0	0	0	0	0
Nesplátkové - detail	0	0	0	0	0
Kreditní karty a úvěry ze stavebního spoření - detail	0	0	2	7	9
Služby - detail	0	0	0	0	0

Typ operace - Nebankovní registr klientských informací

	Žádost	Odmítnuto	Odvoláno	Existující	Ukončeno
Splátkové - detail	0	0	0	0	0
Nesplátkové - detail	0	0	0	0	0
Kreditní karty a úvěry ze stavebního spoření - detail	0	0	0	0	3
Služby - detail	0	0	0	0	0

DETAIL: SPLÁTKOVÉ

Částka celkem

Žadatel/Spolužadatel Ručitel

Celkové měsíční splátky	0	0
Celková zbývající částka	0	0
Celková nesplacená částka	0	0

Seznam kontraktů

DETAIL: NESPLÁTKOVÉ

Částka celkem

Žadatel/Spolužadatel Ručitel

Úvěrový rámec	0	0
Využitá částka	0	0
Přečerpání	0	0

Seznam kontraktů

DETAIL: KARTY

Částky celkem

Žadatel/Spolužadatel Ručitel

Úvěrový rámec	158 000	0
Zbývající částka	0	0
Nesplacená částka po splatnosti	0	0

Seznam kontraktů



Budování ratingu



- Budování bonity jako klienta v souvislosti s úvěry
 - Nepůjčujte si zbytečně
 - Nepůjčujte si, pokud nemáte vytvořené rezervy/spoření na horší časy
 - Pokud se pro úvěr rozhodnete, pečlivě vybírejte který
 - Splácejte včas a v řádné výši
 - Pokud budete/jste v prodlení věřitele co nejdříve kontaktujte...
- [Průvodce úvěrovými registry](#)

Relevance kolaterálových cenných papírů

- **Kolaterál, zástava**
- **Zástava určitého majetku** má pokrýt pohledávky věřitele v případě nesplacení půjčky
- **Vymáhání** - likvidace kolaterálu postačuje k splacení půjčky a pokrytí zbývajících úrokových plateb
- **Spotřebitelské úvěry** jsou obvykle **nezajištěné**, takže kolaterál nemá velký dopad na náklady na úvěr (největší vliv má úvěruschopnost)
- **Hypoteční úvěr** je ale zajištěn zástavou nemovitosti
- Možná výjimka: V souvislosti s financováním automobilu se pravidelně schvaluje výhrada vlastnictví. To znamená, že věřitel zůstává vlastníkem automobilu až do úplného splacení. V případě, že dlužník neplní své závazky, může věřitel auto prodat a výtěžek použít na vypořádání / snížení svých pohledávek.



Pojištění schopnosti splácet



- Abyste se ochránili před událostmi, jako je smrt, nezaměstnanost a pracovní neschopnost, můžete uzavřít **pojištění schopnosti splácet**.
- Záleží na **konkrétních** podmínkách
- Např. V případě úmrtí by pojištění krylo zbytkový dluh, aby dědicové dluhy nezdědili (vhodné pro hlavní vydělávající osobu).
- Např. V případě nezaměstnanosti a pracovní neschopnosti pojištění po určitou dobu kryje platbu úroků
- **Pojistné** (platba za pojištění schopnosti splácet) v případě, že je podmínkou poskytnutí úvěru, **pak může navyšovat výslednou roční procentní sazbu nákladů RPSN** (a to i výrazně)
- Nicméně můžete mít uzavřené **vlastní pojištění**, např. životní pojištění, které bude pokrývat určitá rizika, není nutné mít pojištění přímo od banky, kde si vyřizujete hypoteční úvěr

Výhody a nevýhody spotřebitelských půjček

Výhody

- Můžete začít využívat zboží a služby, které byste nebyli schopni okamžitě zaplatit v plné výši (např. auto nebo vybavení domu)
- Spojíte platby za několik nákupů do jedné měsíční splátky např. u kreditní karty
- Může si vytvořit finanční historii zodpovědného používání úvěru a včasných splátek (výsledek: potenciálně lepší úroková sazba u budoucích půjček)

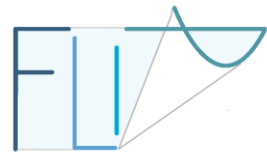
Nevýhody

- Náklady na peníze (musí být splaceny úroky, které mohou mít velký význam pro vaše cashflow, úvěrový rating, rozpočtový přebytek apod.)
- Nezvyšuje kupní sílu a nezlepšuje rovnováhu aktiv
- Pokušení **koupit více**, než si někdo může dovolit (předluženost!)
- Sazby jsou během doby splácení konstantní, bez ohledu na to, zda je někdo nezaměstnaný nebo nemocný nebo má vyšší výdaje (např. kvůli dítěti). Pokud někdo nesplácí, ztrácí dobrou reputaci a může se dostat až do platební neschopnosti



Zdroje:

- https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/Bank/Produkte/KrediteDarlehen/kredite_artikel.html
- <https://www.finder.com/sg/what-does-25-days-interest-free-really-mean>
- <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/geld-versicherungen/kredit-schulden-insolvenz/kredite-und-darlehen-auch-beim-geldleihen-laesst-sich-sparen-10409>
- https://www.bmfv.de/DE/Verbraucherportal/FinanzenVersicherungen/Kreditvergabe/Kreditvergabe_node.html
- Zákon. 182/2006 Sb. O úpadku a způsobech jeho řešení („insolvenční zákon“), převzato: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-182>
- Dokumenty finančního arbitra, převzato: <https://finarbitr.cz/cs/>
- Exekutorská komora ČR, web: <https://www.ekcr.cz/1/centralni-evidence-exekuci/22-centralni-evidence-exekuci?w=>
- Ministerstvo financí – Spotřebitel, převzato: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/ochrana-spotrebitele/spotrebitel#nastroje-ochrany-spotrebitele>
- Veřejný dluh, převzato: www.verejnydluh.cz
- Ministerstvo financí – Exekuce, převzato: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financi-vzdelavani/exekuce-vymahani-dluhu>
- Ministerstvo financí – Oddlužení, převzato: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/tipy-navody/tipy-a-navody-financi-vzdelavani/oddluzeni-osobni-bankrot>
- Radová, J., Dvořák, P. a J. Málek. (2013) Finanční matematika pro každého. Praha, Grada Publishing. ISBN 978-80-247-4831-3
- ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0250-1.



Financial Literacy
International Programme

M U N I



WU
VIENNA

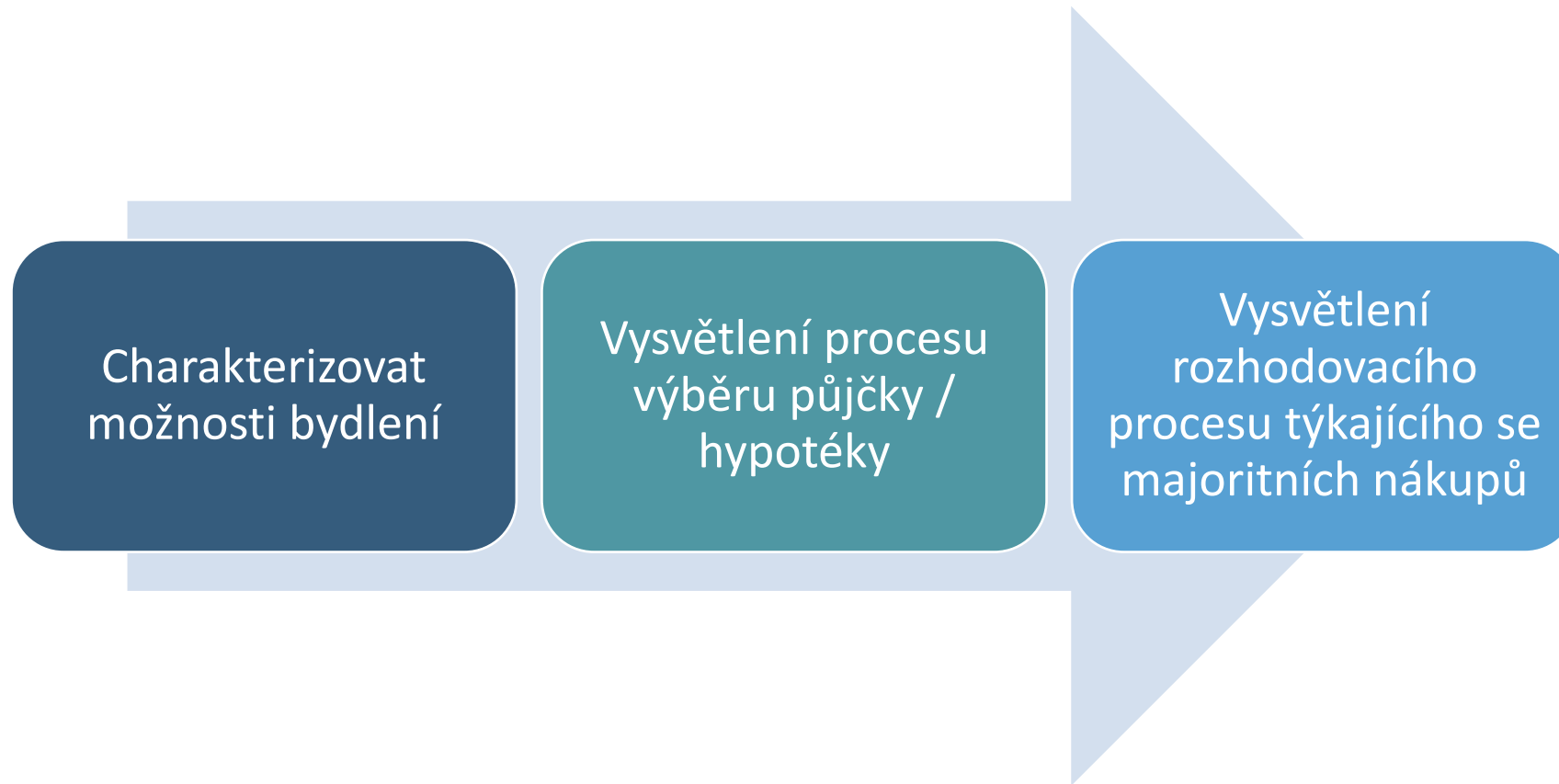
Bydlení a koupě majetku

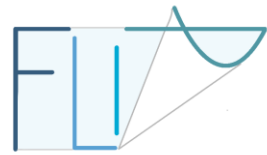
Lekce 6



With the support of the
Erasmus+ Programme
of the European Union

Studijní cíle





Financial Literacy
International Programme

M U N I



WU
VIENNA

Bydlení

Pronájem nebo koupě?



With the support of the
Erasmus+ Programme
of the European Union

Barometr úvěrového trhu

Barometr úvěrového trhu

Mějte přehled o aktuálním zadlužení v Česku.

Hypotéky a úvěry ze stavebního spoření určují výši dlouhodobého dluhu, krátkodobý dluh pak naznačuje, v jaké výši se pohybují úvěry na spotřebu.

Průměrná částka dlouhodobého dluhu na klienta dosáhla k 30. 6. 2022 výše 2 363 512 Kč a meziročně vzrostla o 14,6 %.

75

80%

60%

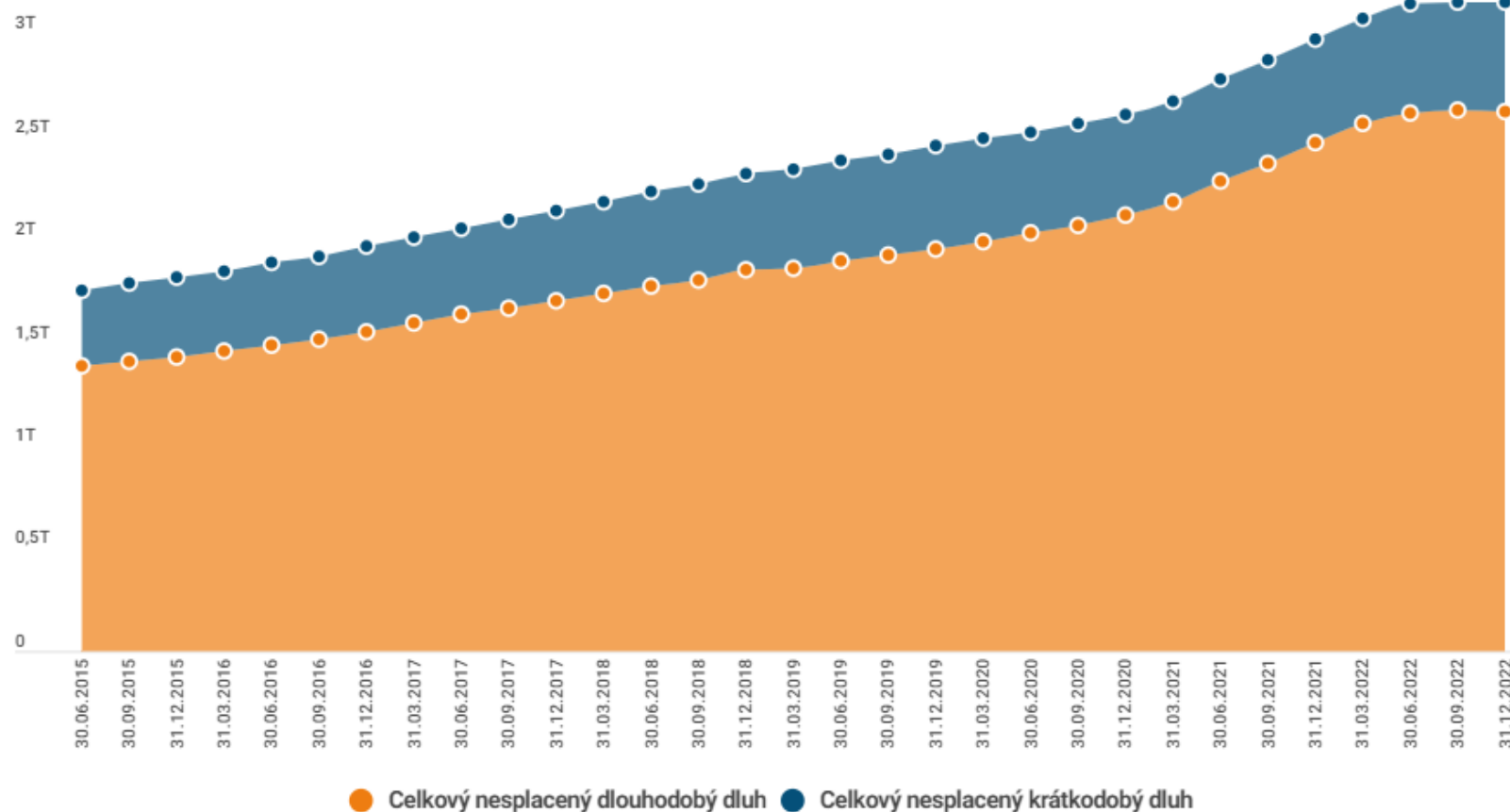
40%

25%

15%

Barometr úvěrového trhu

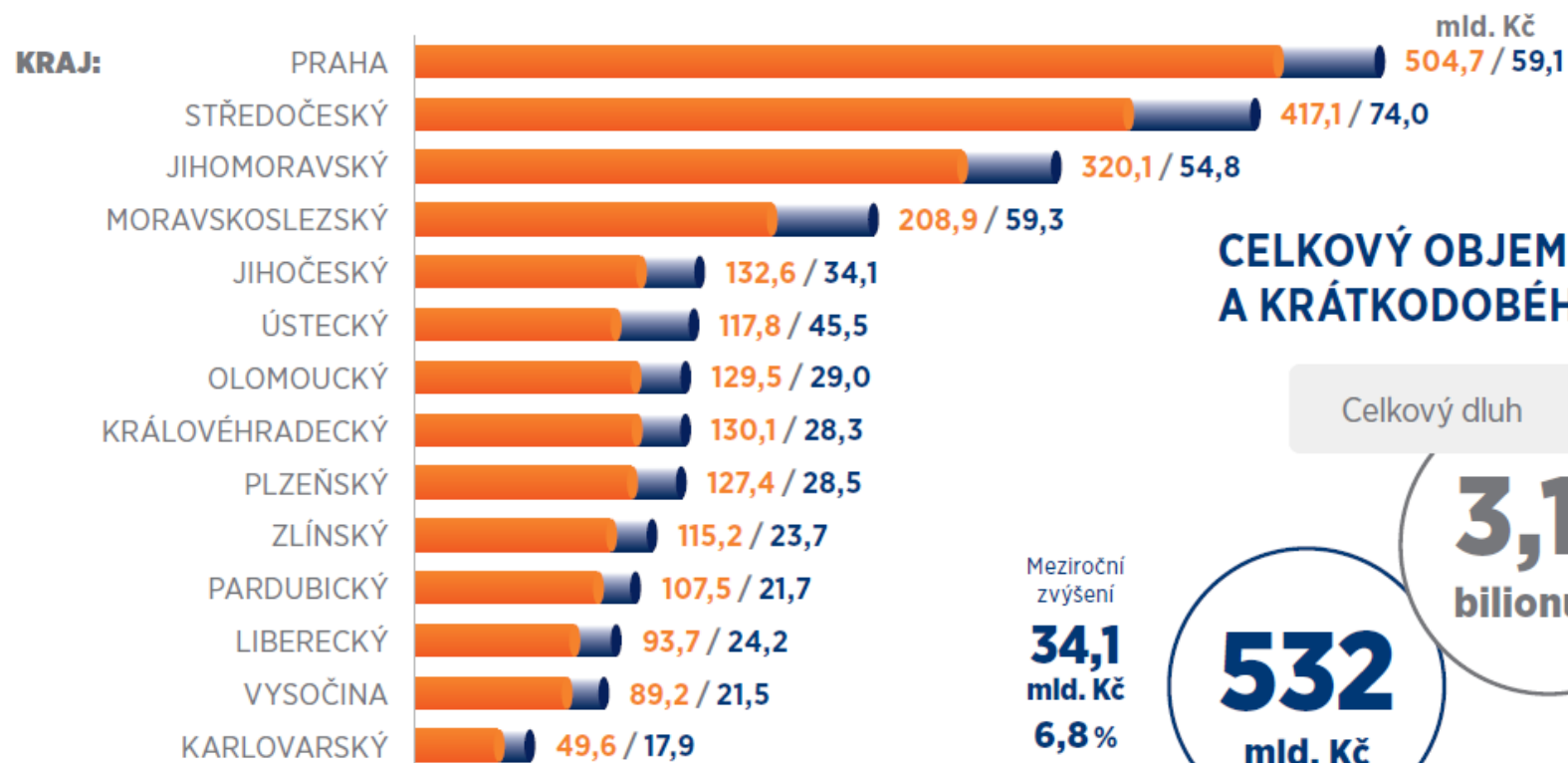
v bilionech Kč ("T" z anglického trillion = český bilion)



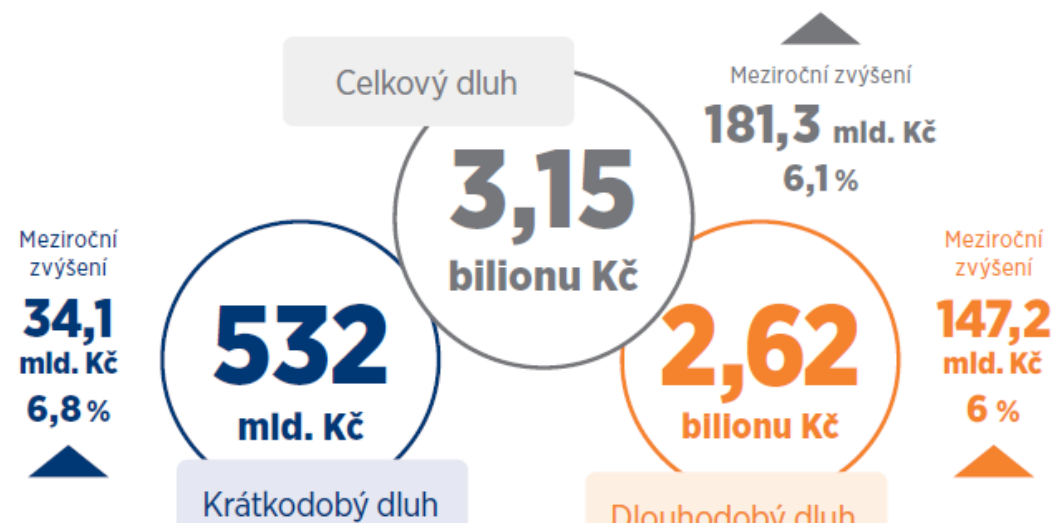
Zdroj : CBCB

Barometr úvěrového trhu

OBJEM DLUHU OBYVATEL V JEDNOTLIVÝCH KRAJÍCH (DLOUHODOBÝ / KRÁTKODOBÝ)

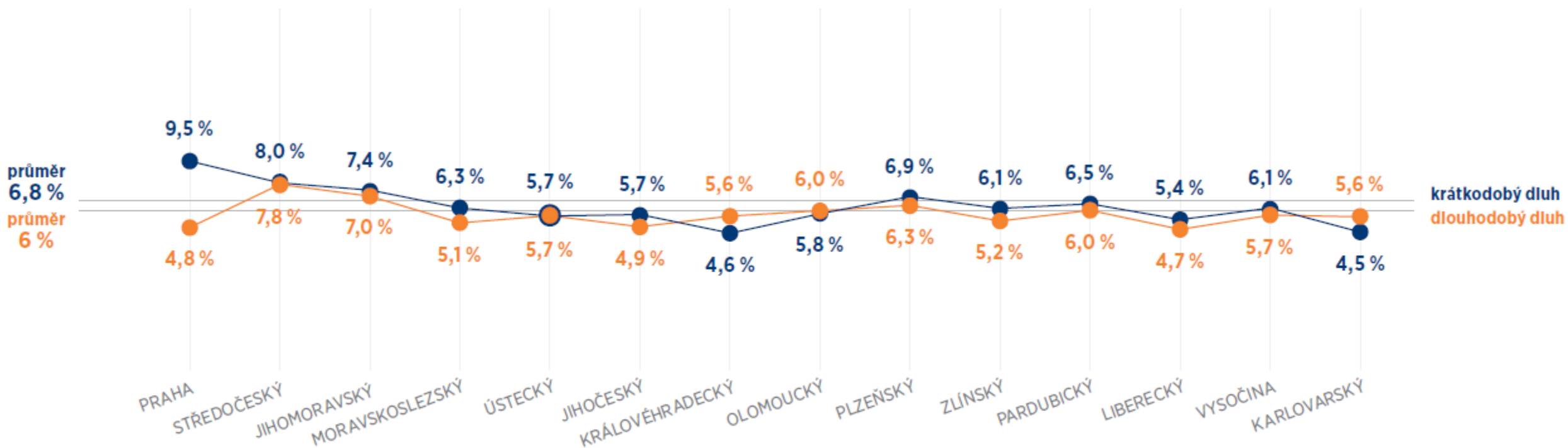


CELKOVÝ OBJEM DLOUHODOBÉHO A KRÁTKODOBÉHO DLUHU



Zdroj : CBCB

Barometr úvěrového trhu



Dluh obyvatel dosáhl ke konci roku 2022 výše 3 150,5 mld. Kč, tj. meziročně o 181,3 mld. Kč více (+6,1 %). Nejvyšší podíl dlouhodobého dluhu měli lidé z Prahy (19,3 %) a Středočeského kraje (15,9 %), nejnižší naopak obyvatelé Karlovarského kraje (1,9 %), u kterých byla zároveň nejnižší dynamika růstu krátkodobého dluhu (+4,5 %). U obyvatel Středočeského kraje byla nejvyšší dynamika růstu dlouhodobého dluhu (+7,8 %) a druhá nejvyšší dynamika růstu krátkodobého dluhu (+8 %) hned po obyvatelích Prahy (+9,5 %).

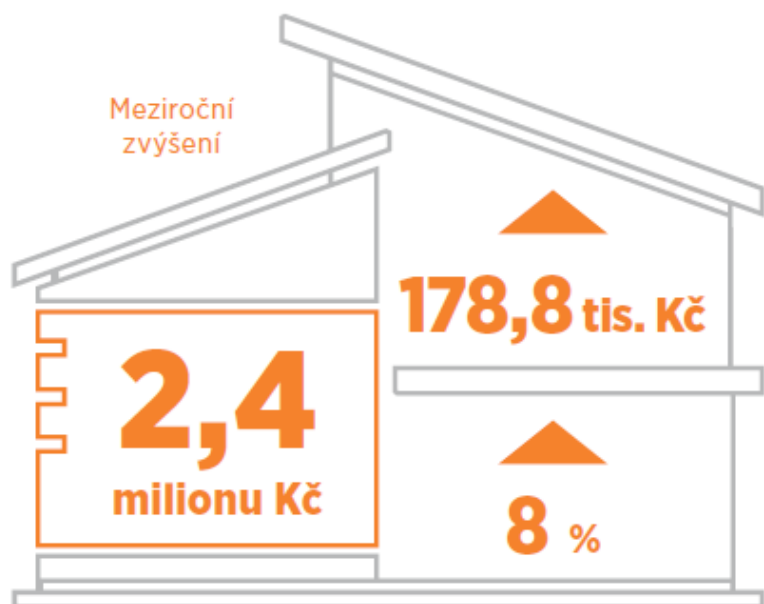
Dlouhodobý dluh - hypotéky a úvěry ze stavebního spoření.

Krátkodobý dluh - úvěry určené na spotřebu.

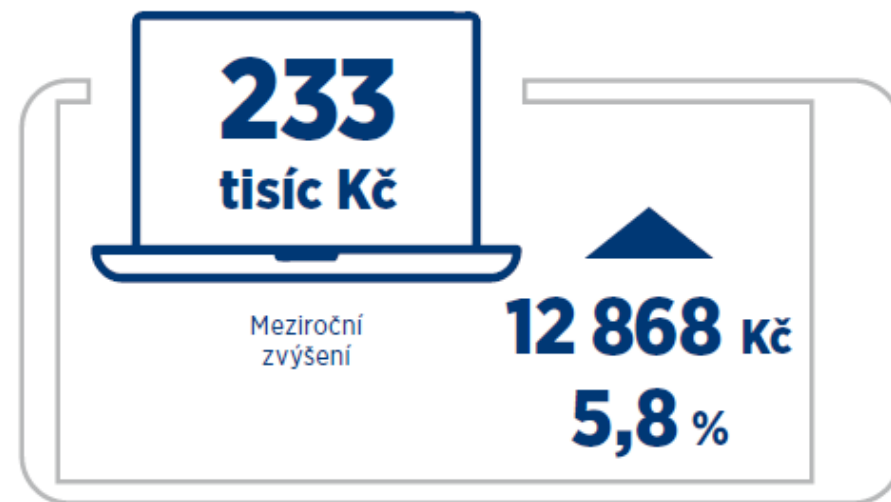
Zdroj : CBCB

Barometr úvěrového trhu

PRŮMĚRNÉ ČÁSTKY DLOUHODOBÉHO A KRÁTKODOBÉHO DLUHU NA KLIANTA



U dlouhodobého dluhu dosáhla částka připadající v průměru na klienta výše 2 414 681 Kč, což meziročně byla o 178 838 Kč, resp. o 8 % vyšší částka.



Průměrná částka na klienta s krátkodobým dluhem byla 232 993 Kč, přičemž meziročně byla o 12 868 Kč, resp. o 5,8 % vyšší.

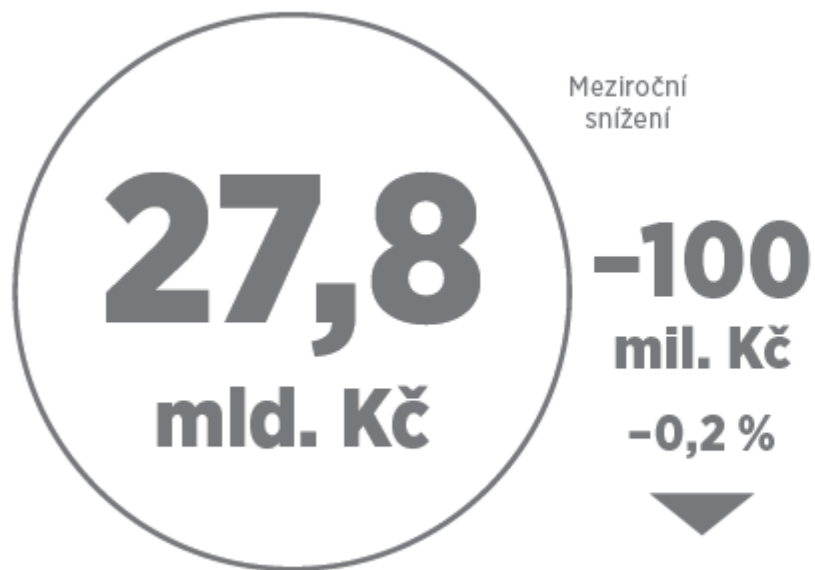
Dlouhodobý dluh - hypotéky a úvěry ze stavebního spoření.

Krátkodobý dluh - úvěry určené na spotřebu.

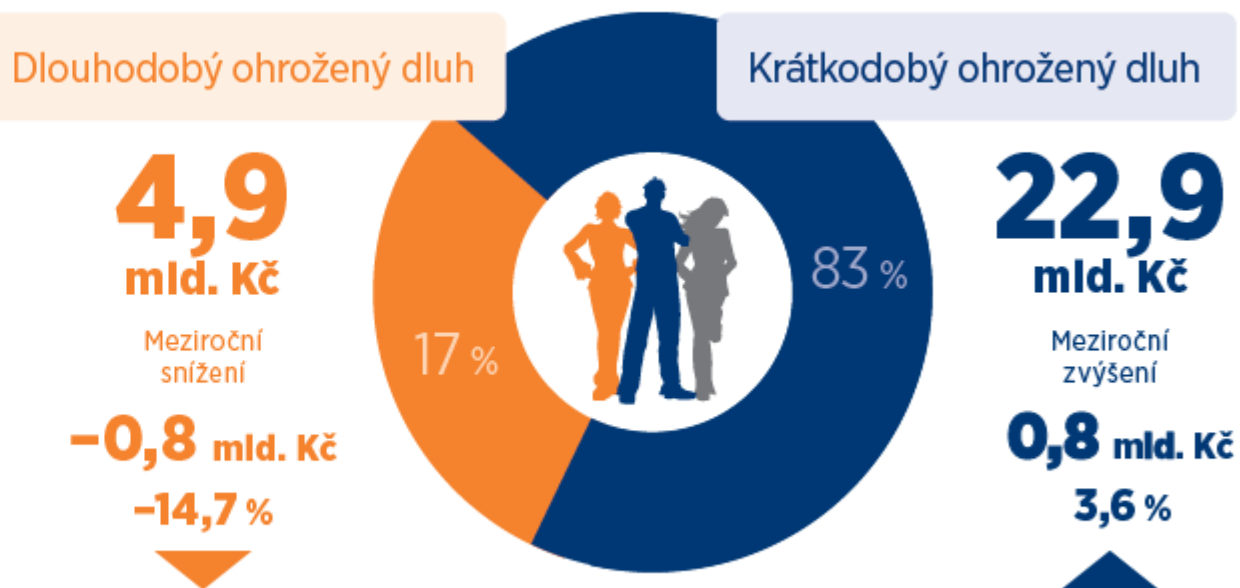
Zdroj : CBCB

Barometr úvěrového trhu

CELKOVÝ OBJEM OHROŽENÉHO DLUHU



SLOŽENÍ DLUHU



Celkový objem ohroženého dluhu dosáhl výše 27,8 mld. Kč, což je meziročně o 100 mil. Kč, resp. o 0,2 % méně. Z celkového objemu ohroženého dluhu připadlo na dlouhodobý ohrožený dluh 4,9 mld. Kč, meziročně to bylo o 0,8 mld. Kč, resp. o 14,7 % méně. Na krátkodobý ohrožený dluh připadlo 22,9 mld. Kč, meziročně to bylo o 0,8 mld. Kč, resp. o 3,6 % více.

Ohrožený dluh – součet splátek, které klienti nezaplatili (3 a více měsíců po splatnosti)

Zdroj : CBCB

Barometr úvěrového trhu

POČET KLIENTŮ S DLOUHODOBÝM OHROŽENÝM DLUHEM



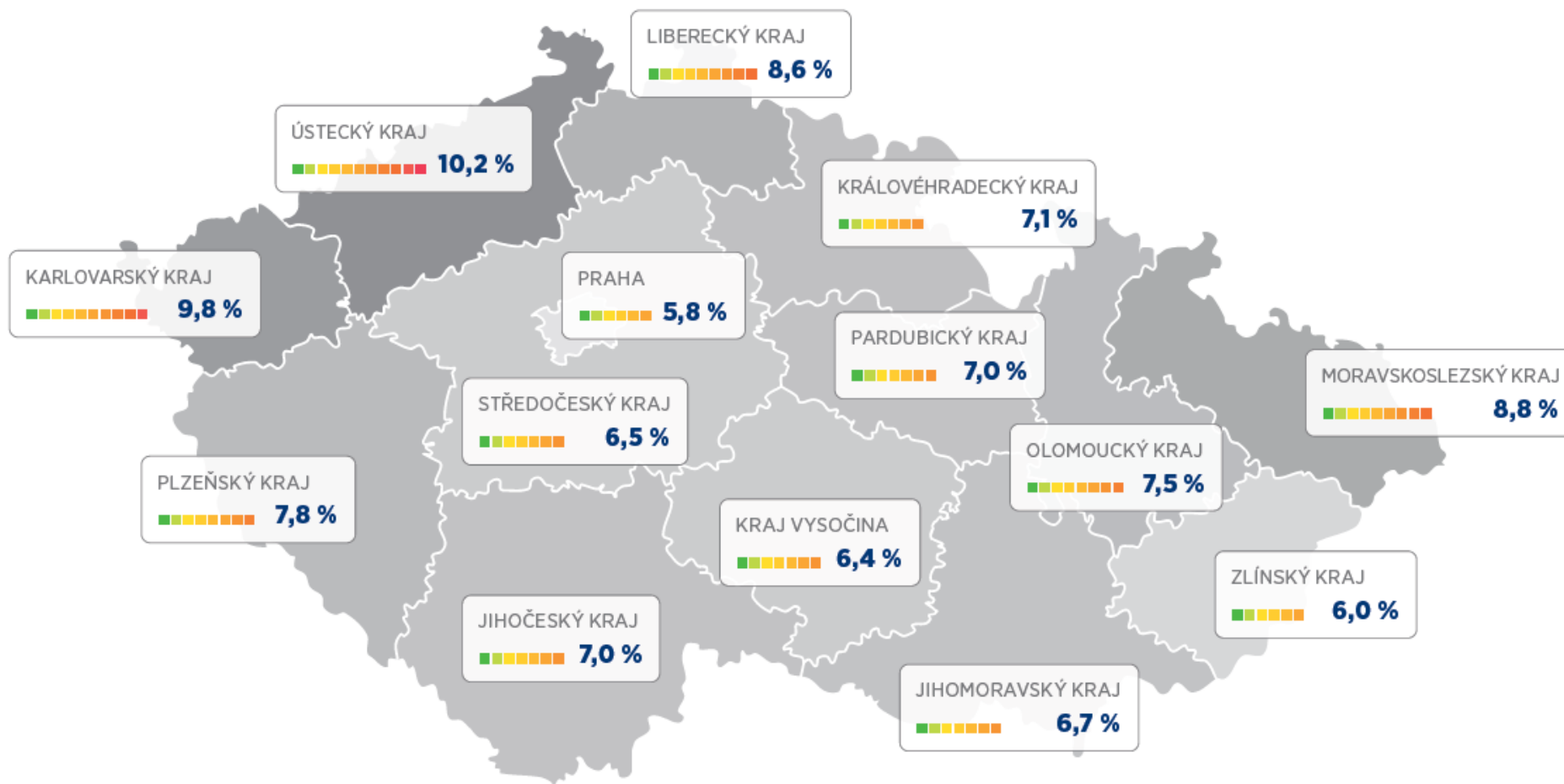
Počet klientů s dlouhodobým ohroženým dluhem činil 9 954, což bylo meziročně o 906 osob, resp. o 8,3 % méně.

POČET KLIENTŮ S KRÁTKODOBÝM OHROŽENÝM DLUHEM



Počet klientů s krátkodobým ohroženým dluhem činil 172 542, což bylo meziročně o 3 279 osob, resp. o 1,9 % méně.

PODÍL KLIENTŮ S OHROŽENÝM KRÁTKODOBÝM DLUHEM



Hodnoty uvedené v jednotlivých krajích zobrazují podíl klientů s ohroženým krátkodobým dluhem na celkovém počtu klientů s krátkodobým úvěrem. Nesplacením krátkodobého dluhu jsou nejvíce ohroženi klienti Ústeckého kraje (problémy se splácením má každý desátý klient), nejlépe jsou na tom klienti v Praze (nesplácí jen 5,8 % počtu klientů s krátkodobým dluhem).

Zdroj : CBCB



DISKUZE:

**Je podle vás dobré si koupit
nemovitost?**

**Nebo byste si měli bydlení
pronajímat?**

Bydlení vs. pronájem I

Výhody (pronájem)

- Cenově dostupné
- V případě potřeby rychlá změna
- Méně investic (pro daný časový rámeč)
- Žádné náklady na údržbu (hradí majitel)
- Méně nákladů na pojištění
- Méně zákonných povinností
- (Práva)

Neýhody (pronájem)

- Nejste vlastníkem
- Je to pasivum, není to aktivum
- U většiny záležitostí je nutný souhlas pronajímatele
- Inflace -> Nájemné se může zvýšit

Pronájem

Bydlení vs. pronájem II

Výhody (nákup nemovitosti)

- Nezávislost
- Aktivum, není to pasivum
- Plné vlastnictví nemovitosti (práva)
- Inflace -> Nájemné se může zvýšit
- Dlouhodobá investice

Nákup nemovitosti

Nevýhody (nákup nemovitosti)

- Vysoká částka úvěru
- Vysoké úrokové sazby
- Časové riziko: Nemovitostní bublina (např. spouštěč finanční krize v letech 2008/2009) -> Skutečná hodnota vs. cena nemovitostí
- Poloha - velká města a urbanizace mohou vést ke zvyšování kupní ceny
- Omezení možností investovat jinde
- Méně flexibility kvůli splátce úvěru (je to pro vás závazek)
- Je třeba mít našetřeno určité % z kupní ceny nemovitosti

Kritéria hypotéky (příklad)

Váš příjem

Budete muset prokázat výplatní lístek, bankovní výpisy z účtu a / nebo doklady z Finančního úřadu, abyste potvrdili svůj příjem a tím tak pomohli při rozhodování, jak velká částka hypoteční splátky a půjčovaných prostředků je pro vás rozumná.

Váš věk

Musíte mít alespoň 18 let, abyste mohli podat žádost, a ne více než 75 let (může být různé, záleží na podmínkách banky) na konci hypotéky. Bude se brát v úvahu pouze váš důchodový příjem, pokud chcete, aby vaše hypotéka překročila věk plánovaného odchodu do důchodu nebo státem stanovený důchodový věk.

Kritéria hypotéky (příklad)

Vaše výdaje

- Přestože dva lidé mohou mít stejně velký příjem, jejich výdaje se mohou velmi lišit. Kromě zohlednění vašeho příjmu je tedy také důležité přemýšlet o dalších finančních závazcích a zvážit, jaký dopad může mít budoucí zvýšení úrokové sazby na vaše finance. Pomůže vás to chránit před nezvládnutí zaplacení hypoteční splátky.
- Budete požádáni, abyste potvrdili své výdaje, protože hypotéka nebude schválena, pokud existují náznaky, že si to nemůžete dovolit nebo že nebudete splácet.
- Při zvažování toho, kolik si půjčit nebo jak byste chtěli splácet hypotéku, nezapomeňte, že změny vašich osobních okolností mohou změnit i vaši finanční situaci.

Zdroj: TSB

Záznamy o předchozích půjčkách nebo úvěrech

- Před podáním žádosti o hypotéku budete požádáni o souhlas s prozkoumáním údajů o vás a vašich finančních ujednáních. Vaše osobní údaje a zejména o vašich finančních ujednáních s bankami a jinými společnostmi poskytujícími finanční služby mohly být předány úvěrovým referenčním agenturám.
- Tyto a další veřejně dostupné informace, například volební seznam, jsou v držení agentur a jsou s vaším souhlasem zpřístupněny v souvislosti s budoucími žádostmi o půjčky nebo úvěry, které můžete podat.
- K posouzení vaší žádosti o hypotéku budou použity služby úvěrové referenční agentury a také agentury zabraňující podvodům.

Financování hypoték a staveb

Hypotéka

Hypotéky jsou také známé jako „zástavní práva k majetku“ nebo „pohledávky z majetku“.

U hypotečního úvěru s pevnou sazbou platí dlužník po dobu trvání půjčky stejnou úrokovou sazbu.

Rostoucí podíl na trhu věřitelů zahrnuje i nebankovní subjekty.



Registrace pozemků

- **Pozemkový registr** obecně popisuje systémy, pomocí kterých lze zaznamenávat záležitosti týkající se vlastnictví, vlastnictví nebo jiných práv k půdě (obvykle u vládní agentury nebo ministerstva), aby poskytly důkazy o vlastnictví, usnadnily transakce a zabránily nezákonnému nakládání. Zaznamenané informace a poskytovaná ochrana se budou lišit podle jurisdikce.
- **Katastr nemovitostí České republiky (KN)**
- je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení.
- Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem.
- Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících.
- KN je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Zkuste to sami: Výpůjční kalkulačka

Online úvěrové kalkulačky České národní banky (ČNB)

odkaz

LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

DTI – Nebudu předlužený?

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>

DSTI – Zvládnou splácet?

<https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

Spotřebitelský úvěr na bydlení

Spotřebitelský úvěr na bydlení

(2) Spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr

a) zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,

b) účelově určený k

- 1. nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- 2. výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- 3. úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,
- 4. změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
- 5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo
- 6. splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6, nebo

c) poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.



Do této skupiny úvěrů můžeme zařadit:

- **Hypoteční úvěry** (účelové x neúčelové)
- **Úvěry poskytnuté stavební spořitelnou** (překlenovací x řádné úvěry ze stavebního spoření)

Hypoteční úvěr

- Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
- **§ 28**
- Krytý dluhopis
- **(1)** Krytým dluhopisem je dluhopis nebo obdobný cenný papír představující právo na splacení dlužné částky vydávaný podle práva cizího státu, jehož emitentem je banka a který k datu emise splňuje požadavky podle § 28a odst. 1 a 2.
- **(2)** Krytý dluhopis může být **hypotečním zástavním listem** (§ 28b odst. 1), veřejnoprávním zástavním listem (§ 28b odst. 2), nebo smíšeným zástavním listem (§ 28b odst. 3).
- **(3)** **Hypoteční úvěr** je **úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci**, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv [§ 32 odst. 3 písm. a)] teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.
- **(4)** **Nemovitá věc** podle odstavce 3 se musí nacházet **na území členského státu**.

Hypoteční úvěr

- Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
- **§ 28b**
- **Druhy krytých dluhopisů**
- **(1) Hypotečním zástavním listem** je krytý dluhopis, z jehož emisních podmínek plyne, že povinnost podle § 28a odst. 2 má být plněna **jen s využitím krycích aktiv** podle § 31 odst. 2 písm. a) nebo podle čl. 129 odst. 1 písm. d) až f) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013 o obezřetnostních požadavcích na úvěrové instituce a investiční podniky a o změně nařízení (EU) č. 648/2012.
- Pouze hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat označení „hypoteční zástavní list“. Hypoteční zástavní listy mohou ve svém názvu obsahovat i svým významem odpovídající označení v cizím jazyce.

Druhy hypotečních úvěrů

Podle účelu/zá účelem:

- Financovat nemovitost (k bydlení)
- Financovat nemovitost (k pronájmu)
- Bez účelu => Americká hypotéka
- Kombinace = účelová + bezúčelová



Pojmy

- Hypoteční úvěr (=úvěr zajištěný zástavním právem k nemovité věci)

X

- Hypotéka (= zástavní právo k nemovité věci)



Dokumenty, Formuláře

- Potřebné dokumenty
- Potvrzení o příjmu
- Obchodní podmínky
- ESIP (Evropský Standardizovaný Informační Přehled)
- ...
- ukázky

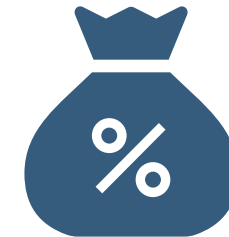
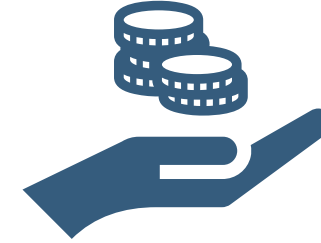




SPLÁCENÍ ÚVĚRU

Hypoteční úvěry - výpočty

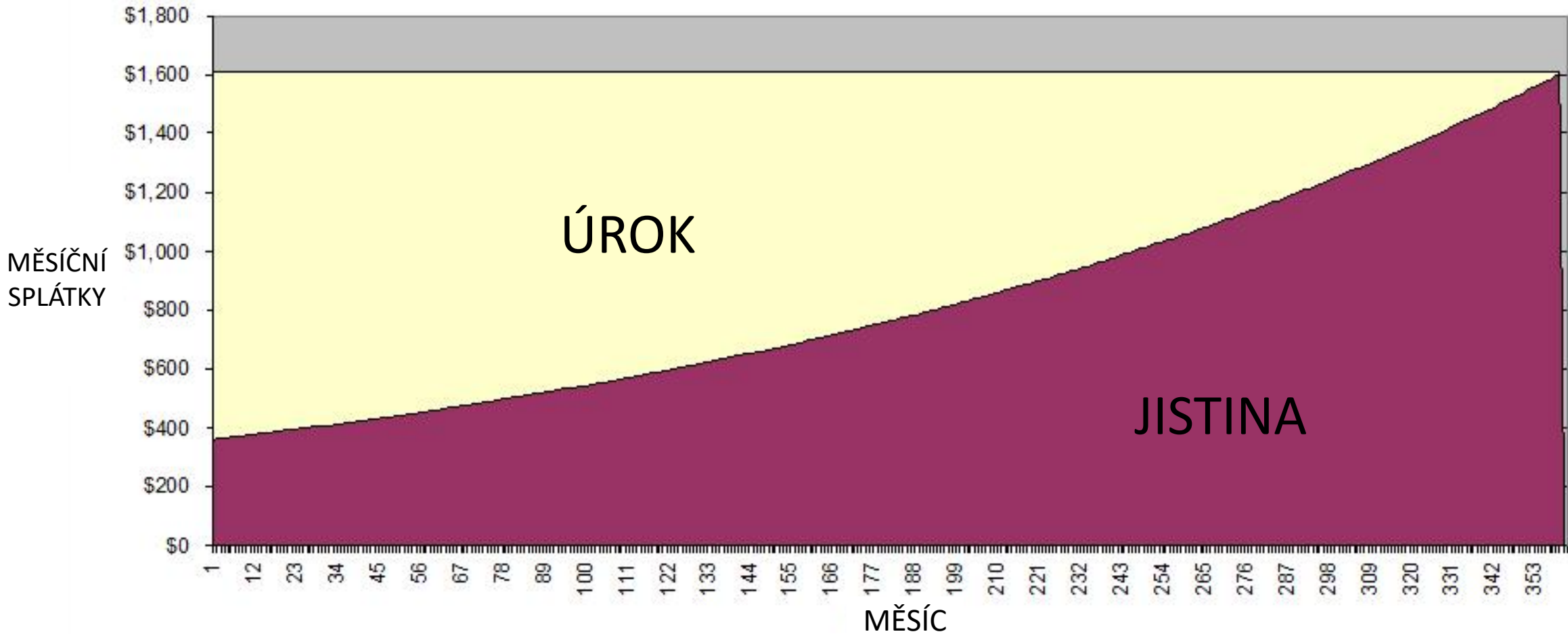
- Každá anuitní splátka úvěru v sobě zahrnuje **dvě složky**, a to
- **Úmor** = částka, o kterou se sníží dluh, a
- **Úrok** = platba úvěrujícímu za půjčení finančních prostředků.
- Poměr těchto dvou složek se uvnitř **anuitní splátky** v průběhu splácení mění.
- Splácení pravidelnými splátkami.
- Zpočátku tvoří úrok největší část celkové splátky, později menší část a v závěru splácení už jde většina splátky na úmor.





Úrok a jistina

Interest Vs Principal
\$300,000 Mortgage @ 5.0% w/ 30 Year Amortization



Zdroj: <https://i.stack.imgur.com/dLnok.jpg>



Umořovací plán, Splátkový kalendář

- Umořovací plány slouží:
- k výpočtu a přehledu o výši jednotlivých plateb (úrok, úmor, anuita) v průběhu splácení úvěru;
- k odlišení úmoru a úroku za účelem správného zaúčtování (úmory se platí ze zisku a úroky se zahrnují do nákladů);
- ke zjištění stavu dosud nesplaceného úvěru z hlediska výpočtu úrokové platby např. při prodlení ve splácení.



Umořovací plán, Splátkový kalendář

- Umořovací plán obsahuje pro každé období, pro které se sestavuje a v němž je úvěr splácen:
 - výši anuity (splátky);
 - výši úroku z úvěru;
 - výši úmoru (částky, o kterou je v každém období snižen úvěr);
 - zůstatek úvěru (po odečtení úmoru).
- Každá splátka se tedy skládá z úmoru úvěru a z úroku z úvěru.
- Hodnoty úroku v době splácení úvěru klesají, což vyplývá ze snižující se hodnoty úvěru, když předpokládáme, že úmory jsou kladné.



Umořovací plán, Splátkový kalendář

- **1. Suma splátek se rovná součtu sumy úrokové části u všech splátek a sumy úmorové části u všech splátek.**
- **2. Suma úmorové části u všech splátek se rovná výši poskytnutého úvěru.**
- **3. Po úhradě poslední splátky úvěru je nesplacená část úvěru rovna nule.**

Umořovací plán, Splátkový kalendář

Splátka č.	Splatnost	Úrok	Úmor	Splátka	Zůstatek úvěru
0					250 000 Kč
1	25. 10. 2016	1 042 Kč	13 958 Kč	15 000 Kč	236 042 Kč
2	25. 11. 2016	984 Kč	14 016 Kč	15 000 Kč	222 025 Kč
3	25. 12. 2016	925 Kč	14 075 Kč	15 000 Kč	207 950 Kč
...	...	866 Kč	14 134 Kč	15 000 Kč	193 817 Kč
...	...	808 Kč	14 192 Kč	15 000 Kč	179 624 Kč
18	25. 3. 2018	19 Kč	4 631 Kč	4 650 Kč	0 Kč

Zdroj: Finanční matematika v praxi (2017). O.Šoba, M.Širůček. P.132

- Splácení úvěru stejnými splátkami (konstantní anuita)



Použijte odkaz níže

Odkaz na finanční kalkulačku:

<https://www.fncalculator.com/financialcalculator?type=loanCalculator>

Loan Calculator

* Required field

Loan Amount *	<input type="text"/>	Calc Loan Amount
Interest Rate *	<input type="text"/>	% per year
Loan Term *	<input type="text"/> Years <input type="text"/> Months	
Extra Payment a Month	<input type="text"/>	
Property Tax	<input type="text"/>	per year
Insurance	<input type="text"/>	per year
Other Fee (HOA etc.)	<input type="text"/>	per year
PMI (%)	<input type="text"/>	PMI Note
Property Price	<input type="text"/>	
Reset	Amortization	Calculate

Zdroj: www.fncalculator.com

Zdroje

- [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-fso-credit-market-barometer-q2-2017/\\$File/ey-fso-credit-market-barometer-q2-2017.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-fso-credit-market-barometer-q2-2017/$File/ey-fso-credit-market-barometer-q2-2017.pdf)
- https://www.bc.edu/content/dam/files/offices/stserv/financial/successfulstart/pdf/budget_major_purchase.pdf
- <https://www.cbcb.cz/barometr-uveroveho-trhu-4-kvartal-2021/>
- <https://www.experian.co.uk/consumer>
- <https://banks-germany.com/schufa-credit-score>
- <https://www.meineschufa.de/>
- <https://secure.nationalcreditreport.com/us>
- <https://www.tsb.co.uk/mortgages/guides/mortgage-eligibility-criteria/>
- <https://bettermoneyhabits.bankofamerica.com/en/home-ownership/should-i-rent-or-buy>
- <https://www.investopedia.com/terms/m/mortgage.asp>
- <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>
- <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>
- ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. Finanční matematika v praxi. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0250-1.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 7. aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2009. Finance. ISBN 978-80-247-3291-6

- Vítejte v kurzu finanční gramotnosti, který byl vytvořen v rámci **Mezinárodního programu finanční gramotnosti (Financial Literacy International Programme)** financovaného z **programu Evropské unie Erasmus +**.
- Tento univerzitní kurz byl navržen ve spolupráci tří evropských univerzit:
 - Masarykova univerzita, Česká republika
 - Wirtschaftsuniversität Wien, Rakousko
 - FOM Hochschule, Německo
- Cílem kurzu je nejen seznámit univerzitní studenty s finanční gramotností, ale skutečně aplikovat znalosti finanční gramotnosti v praxi a pomoci šířit finanční gramotnost mezi ostatními.
- Kurz se skládá z 12 lekcí (units).



- Materiály ke kurzu jsou otevřeným zdrojem, avšak pokud jsou materiály dále používány, musí být vždy zahrnuty jejich **původní loga, poděkování a financování EU**.



Děkuji za pozornost.

Nějaké otázky?