

Úvěrové produkty bank

K prezentaci si prostudujte ze skript kap. 3.3.3 str. 31 – 32, kap. 4.1 a 4.2 str. 33 – 37, kap. 5 str. 43 – 48.

K členění úvěrů podle platební kázně (slide 7) – došlo k novelizaci Vyhlášky ČNB, nově se pohledávky dělí na výkonné a nevýkonné (tj. s pojmy standardní, sledované, nestandardní, pochybné a ztrátové, jak je uvedeno ve skriptech, se už nepracuje).

Ke spotřebitelskému úvěru (slide 14) – ve skriptech jsou nepřesné údaje o tom, na co se vztahuje zákon o spotřebitelském úvěru (ve skriptech uvedena dřívější úprava, že pouze na úvěry v rozsahu částek, ne na úvěry na bydlení, dnes bez omezení částek a včetně úvěrů na bydlení). Celkově pozor na právní úpravu, došlo k novelizaci, aktuální údaje jsou v prezentaci.

K výpočtu RPSN (slide 16):

- Je třeba dbát na to, abyste porovnávali skutečně porovnatelné – tj. je třeba porovnávat úvěry se stejnou dobou splatnosti a stejným splátkovým kalendářem (tj. např. nemá smysl porovnávat dvouletý úvěr splatný čtvrtletně s pětiletým úvěrem splatným měsíčně). Celkově jsou s RPSN problém úvěry splatné do 1 roku – RPSN přepočítává náklady na roční bázi, takže u úvěrů splatných do 1 roku vycházejí hodnoty příliš vysoké.
- Protože je výpočet složitý, lze využít úvěrové kalkulačky:
 - o Úplně přesnou kalkulačku nalezneme např. zde:
 - <https://www.finarbitr.cz/cs/informace-pro-verejnost/kalkulator-rpsn.html>
 - o Pro jednodušší orientační výpočty lze bez problému využít kalkulačku tady:
 - <https://www.penize.cz/kalkulacky/rpsn>

K dalším povinnostem ze zákona (slide 17): doba na rozmyšlenou:

- Poskytovatel po předložení návrhu smluvních podmínek nesmí podmínky 14 dní změnit (výjimkou je změna v důsledku nedostatečné bonity dlužníka)
- Sdělí-li spotřebitel během 14 dnů, že má zájem, poskytovatel musí smlouvu o spotřebitelském úvěru uzavřít bez odkladu

K dalším povinnostem ze zákona (2) (slide 18):

- Úvěruschopnost se posuzuje včetně nahlédnutí do úvěrových registrů
- Dohled vykonává ČNB (dříve to byla i ČOI – ČOI nad nebankovními institucemi, ČNB nad bankami, dnes nad vším ČNB – ve skriptech opět neaktuální informace)
- Porušení povinností uložených zákonem:
 - o Neplatnost smlouvy – když smlouva není písemně, nebo neobsahuje požadované informace nebo poskytovatel neposoudil bonitu dlužníka

- Úročení pouze repo sazbou – když smlouva neobsahuje informace o úrokové sazbě, RPSN, celkové splatné částce
- Pokuty – až 20 mil. Kč v některých případech (v jiných případech 5 mil. Kč, 10 mil. Kč – případy přesně vymezuje zákon, zájemci se můžou podívat do zákona ☺)

K výhodám a nevýhodám úvěrů ze SS (slide 34): mimořádná splátka bez jakýchkoliv sankčních poplatků platí pouze pro řádný úvěr ze SS (překlenovací úvěr není po dobu jeho trvání splácen, klient hradí pouze úroky)

Ke klasickému hypotečnímu úvěru (slide 38): Do jaké výše LTV bývá úvěr poskytován?

- V minulosti klidně i 100 % LTV.
- V r. 2016 ČNB zavedla pravidla (dala doporučení, které banky respektují), že HÚ může být poskytnut maximálně ve výši 90 % LTV, s tím, že podíl úvěrů v pásmu 80 – 90 % LTV nesmí překročit 15 % objemu sjednaných hypoték → tj. v realitě je většina klasických HÚ poskytovaných ve výši 80 % LTV

K splácení HÚ (slide 42): Jak je to s mimořádnými splátkami?

- Dříve: zdarma (bez sankcí) bylo možné dát mimořádnou splátku pouze v těchto případech:
 - U klasických HÚ v době fixace
 - U amerických HÚ kdykoliv (šlo o spotřebitelský úvěr)
 - U variabilních HÚ v době čerpání kdykoliv, v době splácení při změně úrokové sazby
- Nyní (tj. po novelizaci zákona o spotřebitelském úvěru od r. 2016):
 - Každý rok lze bez sankce splatit až 25 % celkové výše úvěru (během 1 měsíce před dnem výročí uzavření smlouvy)
 - Při prodeji dané nemovitosti (a tím splacení najednou) může sankce činit max. 1 % z předčasně splacené částky, max. 50 000,- Kč (tj. musí jít pouze o skutečně vynaložené náklady)

K půjčkám ze Státního fondu rozvoje bydlení (slide 48): ve skriptech je neaktuální verze půjček, aktuální popisuje prezentace plus odkaz na web SFRB

Řešené příklady viz samostatný soubor.