

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

**FAKULTA EKONOMICKÁ**

**Bakalářská práce**

**Úvěrové možnosti domácností v České republice**

**Credit options for households in the Czech  
Republic**

**Simona Marešová**

**Plzeň 2024**

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Úvěrové možnosti domácností v České republice“*

vypracoval/a samostatně pod odborným dohledem vedoucí/vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 19. 04. 2024

v. r. Simona Marešová

## **Zásady pro vypracování práce**

1. Vytvořte úvod do dané problematiky, definujte cíl a metodiku řešení.
2. Zpracujte teoretická východiska k problematice úvěrů.
3. U vybraných bankovních institucí charakterizujte jejich úvěrové produkty.
4. Na modelovém příkladě aplikujte různé druhy úvěrů pro domácnost a následně vyberte vhodný úvěr dle možností domácností v ČR.

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucí mé bakalářské práce Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za ochotu, vstřícnost, cenné a odborné rady. Dále za pomoc při zpracování této bakalářské práce.

# Obsah

Úvod .....	6
Cíl a metodika .....	7
<b>1 Úvěr .....</b>	<b>8</b>
1.1 Charakteristika úvěru .....	8
1.2 Druhy úvěrů .....	10
1.3 Právní úprava .....	12
1.4 Úročení úvěrů.....	13
1.5 RPSN.....	14
1.6 Úvěrové riziko.....	14
<b>2 Úvěry domácností .....</b>	<b>16</b>
2.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru .....	16
2.2 Charakteristika hypotečního úvěru .....	17
2.3 Charakteristika úvěru ze stavebního spoření .....	19
<b>3 Poskytovatelé úvěrů, úvěrový proces .....</b>	<b>21</b>
3.1 Poskytovatelé úvěrů .....	21
3.1.1 Bankovní společnost .....	21
3.1.2 Nebankovní společnost .....	22
3.1.3 Zprostředkovatel spotřebitelského úvěru .....	23
3.2 Žádost o poskytnutí úvěru.....	24
3.3 Bonita klienta .....	24
3.4 Uzavření úvěrové smlouvy .....	25
3.5 Způsoby splácení úvěrů .....	26
3.5.1 Jednorázové splácení úvěrů .....	26
3.5.2 Průběžné splácení úvěrů.....	26

3.6	Kontrola dodržování smluvních podmínek.....	28
<b>4</b>	<b>Zadlužování domácností.....</b>	<b>30</b>
4.1	Základní pojmy .....	30
4.1.1	Dluh, zadluženost, předluženost, domácnost .....	30
4.2	Příčiny zadlužování.....	31
4.3	Dopady zadlužení.....	32
4.3.1	Exekuce.....	33
4.3.2	Osobní bankrot.....	34
4.4	Způsoby prevence a řešení zadlužování.....	35
<b>5</b>	<b>Praktická část.....</b>	<b>38</b>
5.1	Vybrané bankovní společnosti .....	38
5.1.1	Československá obchodní banka, a. s. ....	38
5.1.2	ČSOB a nabídka úvěrových produktů .....	39
5.1.3	Česká spořitelna, a. s.....	41
5.1.4	Česká spořitelna a nabídka úvěrových produktů .....	42
5.2	Modelové příklady financování domácností prostřednictvím spotřebitelského úvěru.....	43
5.2.1	Modelový příklad 1 .....	44
5.2.2	Modelový příklad 2 .....	53
5.2.3	Modelový příklad 3 .....	59
	<b>Závěr .....</b>	<b>63</b>

## **Seznam použité literatury**

## **Seznam tabulek**

## **Abstrakt**

## **Abstract**

# Úvod

Nedílnou součástí novodobého finančního systému jsou spotřebitelské úvěry. V České republice nabízejí bankovní i nebankovní společnosti širokou škálu úvěrových produktů, které umožňují financovat českým domácnostem své vlastní bydlení, nákup automobilu, financovat rekonstrukci bytu a dále financovat další potřeby, na které domácnosti nemají současně vdané situaci dostatek svých finančních prostředků.

Zájemce o spotřebitelský úvěr by měl nejdříve zvážit před konečným rozhodnutím, zda není jiná bankovní společnost, která nabízí lepší nabídku spolu s výhodnějšími podmínkami.

Pojem spotřebitelský úvěr zahrnuje účelové spotřebitelské úvěry a neúčelové spotřebitelské úvěry. Typickým účelovým spotřebitelským úvěrem na bydlení je hypotéka nebo řádný úvěr ze stavebního spoření. Mezi spotřebitelské úvěry jiné než na bydlení patří americká hypotéka. Neúčelovým spotřebitelským úvěrem se rozumí neúčelová půjčka, kontokorent nebo například kreditní karta. V této bakalářské práci budou srovnány nabídky úvěrových produktů od dvou bankovních institucí, které budou také představeny.

Spotřebitelské úvěry s sebou nesou nabídku cizího kapitálu potřebného pro další financování, ale také zahrnují i zadlužení domácnosti, která o úvěr zažádá. Toto riziko může vést k sankcím a úrokům z prodlení. V kritické fázi se klient může nacházet v dluhové spirále, která může vést k exekučnímu řízení či osobnímu bankrotu. Problematika zadlužování domácností bude blíže rozebrána v teoretické části bakalářské práce.

## Cíl a metodika

Cílem této bakalářské práce bude vysvětlit proces sjednávání, čerpání a způsob splácení spotřebitelských úvěrů. Dále budou vysvětleny klíčové pojmy, které souvisejí se spotřebitelskými úvěry. Bakalářská práce bude definovat pojmy jako úvěr, domácnost nebo dluh.

Dalším cílem této práce bude porovnání vhodně zvolených spotřebitelských úvěrů na konkrétních příkladech od dvou vybraných bankovních institucí, které patří mezi nejznámější bankovní společnosti na českém trhu.

Bakalářská práce se skládá ze dvou částí – teoretické a praktické části. Teoretická část bude zpracována dle literární rešerše. Zejména bude zahrnovat vysvětlení problematiky týkající se spotřebitelských úvěrů, budou charakterizovány druhy úvěrů, jejich právní úprava, úročení, RPSN a rizika, která s úvěry souvisejí. Charakterizovány budou i nejčastěji zvolené úvěry domácností. Dále práce popisuje věřitele úvěrů a samotný proces poskytnutí úvěru. V teoretické části bude dále zahrnuto i problematika zadlužování českých domácností.

V praktické části budou porovnány úvěrové produkty vybrané od konkrétních bankovních institucí, tedy od banky ČSOB, a. s. a od České spořitelny, a. s., které budou také představeny. Dále bude zmíněn proces sjednání, čerpání a způsob splácení konkrétních úvěrů. Informace budou čerpány z webových stránek a z konzultací s osobními bankéři konkrétních bank.

# 1 Úvěr

Tato teoretická část se bude zabývat základní charakteristikou úvěrů a následně i jejich právní formou. Dále bude vysvětleno členění úvěrů, úročení úvěrů, nebo úvěrové riziko.

## 1.1 Charakteristika úvěru

Pojem úvěr lze charakterizovat jako dočasný způsob získání finančních prostředků. Jedná se o dvoustranný vztah, kdy věřitel poskytne dlužníkovi peněžní prostředky za předem stanovený úrok. Úrok vyjadřuje cenu, kterou musí dlužník uhradit za poskytnutý úvěr, naopak pro věřitele úrok znamená finanční výnos. Za věřitele lze nejčastěji považovat banku, ale existují i další nebankovní instituce, které nabízejí úvěrové produkty (Dvořák, 2005).

Mezi úvěry nabízenými bankou a nebankovní institucí panují značné rozdíly. Jeden z rozdílů se týká nabízené úrokové sazby, kterou banky dávají zpravidla nižší. V bankovním sektoru je však nevýhodou delší období schválení úvěru, neboť bývá administrativně náročná a banky mají vysoké nároky na kvalitu bonity potenciálního dlužníka. Nicméně i nebankovní společnosti musí prověřovat bonitu klienta žádajícího o úvěr, ale zákon neukládá požadavky, které musí bonita dlužníka splňovat. Další rozdíl mezi bankou a nebankovní společností bývá v ručení za poskytnutý úvěr ve vyšší peněžní částce, kdy banka požaduje zajištění například nemovitostí či požaduje ručitele. Nebankovní společnosti naopak žádné ručení nepožadují (Polouček a kol., 2013).

Pro banky jsou tyto nabízené služby důležitou obchodní činností. V roli dlužníka se můžou nacházet podnikatelé, občané státu, stát a municipality. Dále existují i další formy financování, které banky mohou nabídnout. „Jedná se o tzv. alternativní formu financování, která klientům umožňuje získat peněžní prostředky za specifických podmínek“ (Šenkýřová a kol, 2010). Mezi tyto alternativní formy se řadí faktoring, forfaiting a leasing (Šenkýřová a kol, 2010).

Dle Šenkýřové (2010) lze rozdělovat úvěrové produkty do různých skupin, např. úvěry lze rozlišovat dle doby splacení na:

- krátkodobé,
- střednědobé,



- dlouhodobé.

Za krátkodobé úvěrové produkty se považují úvěry, které mají dobu splatnosti do jednoho roku. Střednědobé úvěry jsou splatné od jednoho roku do pěti let a dlouhodobé úvěrové produkty mají dobu splatnosti delší než pět let (Šenkýřová a kol, 2010).

Mezi další základní členění úvěrů patří členění dle jejich použití na:

- účelové,
- neúčelové.

Za účelové úvěry se považují produkty, které vymezují účel použití peněžních prostředků a dlužník tyto prostředky nemůže použít na jiné financování než na to, které je stanoveno smlouvou mezi věřitelem a dlužníkem. Naopak neúčelové úvěry nejsou nijak omezeny a je tedy možné peněžní prostředky využít dle svého uvážení na cokoliv (Dvořák, 2005).

Dále je možné úvěry dělit na:

- úvěry zajištěné,
- úvěry nezajištěné.

Úvěry, které jsou zajištěné, jsou zpravidla kryty jakýmkoliv majetkem dlužníka. Tyto úvěry mívají nižší úrokovou míru než nezajištěné úvěry. Typickým příkladem zajištěného úvěru bývá hypotéka. Nezajištěné úvěry jsou půjčky, které banka nabízí a nepožaduje jejich zajištění ze strany dlužníka (Dvořák, 2005).

Dále je možné rozlišit úvěry dle formy poskytnutí na:

- peněžní úvěry,
- závazkové úvěry.

V rámci peněžních úvěrů se jedná o likvidní prostředky, které mohou být poskytnuty v hotovostní i bezhotovostní formě. V neposlední řadě se jedná o úvěry, které ovlivňují likviditu banky a odrážejí se i v její bilanci. Naopak závazkové úvěry banku a její bilanci s likviditou přímo neovlivňují. V tomto případě se banka pouze zaručuje za svého klienta ohledně plnění závazku v okamžiku, kdy klient není schopen se zaručit za své závazky sám (Šenkýřová a kol, 2010).

Úvěry se dále mohou rozdělovat na základě rozlišení měny, ve které je úvěr poskytován, a to na:

- úvěry v tuzemské měně,
- úvěry v zahraniční měně.

Banky nabízejí úvěrové produkty převážně v tuzemské měně, tedy v českých korunách. Nicméně je možné zažádat i o úvěr v cizí měně, který je pak označován jako devizový úvěr (Šenkýřová a kol, 2010).

## 1.2 Druhy úvěrů

Banky dnes již nabízejí mnoho úvěrových produktů, které lze členit dle různých hledisek. Například úvěry členíme podle doby splacení a účelu, což bývají hlavní rysy produktů (Šenkýřová a kol, 2010).

Jak již bylo zmíněno v kapitole 1. 1. Charakteristika úvěru, úvěry je možno dělit na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Šenkýřová (2010) mezi krátkodobé úvěry řadí následující.

- **Kontokorentní úvěr** – tento úvěr je velmi známý a oblíbený produkt, který banky nabízejí svým klientům. Jedná se o úvěr, kdy banka svému klientovi nabídne kontokorentní účet, který funguje na bázi běžného účtu. Rozdíl od běžného účtu však bývá v zůstatku na účtu, kdy je možné se dostat i do kreditního zůstatku. V okamžiku, kdy se klient banky nachází v záporném zůstatku, čerpá úvěr. Jedná se o produkt neúčelový, což znamená, že klient nemusí uvádět důvod čerpání úvěru a může jej použít na cokoliv. Tento typ úvěru má i omezenou dobu splatnosti, kterou si každá banka stanoví sama. Pro klienta je vhodné splatit kreditní zůstatek do stanovené doby. V případě překročení tohoto časového mezníku banka zatíží klienta vysokou úrokovou sazbou úvěru, kterou musí klient spolu s dlužnou částkou zaplatit. V uzavřené smlouvě se často vyskytuje výhradní klauzule, která má za úkol dlužníka donutit uzavírat obchody pouze s danou bankou, která mu kontokorentní úvěr nabízí.
- **Směnečný eskontní úvěr** – jedná se o situaci, kdy banka nakoupí (eskontuje) směnku před její splatností s užitím srážky diskontu. Diskont je úrok, který si banka strhne za odkoupení a snížená cena směnky připadne majiteli. Tento druh úvěru banka nabízí na základě žádosti klienta a na kvalitě směnky. Banky mají

různé požadavky k eskontu směnky, nejčastěji přijímají obchodní směnky, cizí směnky právnických osob, směnky s danou dobou splatnosti atd. Tento úvěr banky provádějí jednorázově, nebo opakovaně, kdy banka označí klienta tzv. směnečným obligem. Směnečné obligo znamená, že banka stanoví klientovi určitý limit, do kterého je možné odkoupit předložené směnky a v případě vyčerpání tohoto limitu klient již nemůže předložit další směnky k eskontu.

- **Negociační úvěr** – tento typ úvěru je obdobou eskontního úvěru. Rozdíl v těchto úvěrech je, že negociační úvěr se týká zahraničních obchodů. „Dovozce zaplatí směnkou vývozci přes negociační banku, který dostává možnost obdržet směnečnou sumu v okamžiku prodeje směnky“ (Šenkýřová a kol, 2010). Dovozce v tomto případě má možnost čerpat úvěr u svého partnera.
- **Akceptační úvěr** – jedná se již o starší verzi úvěru. Banka akceptuje směnku na základě žádosti klienta a stává se směnečníkem. Jedná se o závazkový úvěr, a proto banky jej nabízí jen svým stálým klientům.
- **Ramboursní úvěr** – je velmi podobný úvěr negociačnímu úvěru. Rozdíl v těchto úvěrech je, že ramboursní úvěr lze provést i bez pověřovacího listu, pouze na určitě známých obchodních vztazích, což u negociačního úvěru nelze provést.
- **Avalový úvěr** – tento úvěr je opět typ závazkového úvěru. Banka se v tomto případě zavazuje za klientův platební závazek a stává se vedlejším směnečným dlužníkem v obchodním vztahu vůči třetí straně a podepíše se již na existující směnku. Směnka se v tomto případě stává kvalitnější a je sní možno lépe obchodovat. Banka však tuto možnost nenabízí každému, pouze klientům, u kterých předpokládá nízkou rizikovost.
- **Lombardní úvěr** – jedná se o úvěr, který má předem stanovenou pevnou sumu a lhůtu splatnosti. Lombardní úvěr je zajištěn jakoukoliv movitou věcí či právem. Tento druh úvěru a jeho nabití se využívá v menším měřítku, v případě nevyčerpání celé částky úvěru by musel dlužník zbylou část využít jiným vhodným způsobem (Šenkýřová a kol, 2010).

Všechny tyto úvěry jsou krátkodobé a jejich doba platnosti je do jednoho roku (Šenkýřová a kol, 2010).

Typickými střednědobými a dlouhodobými úvěry, které trvají déle než jeden rok, jsou tyto:

- **emisní půjčka** – jedná se o listinný úvěr, kde dlužník vyhotoví dluhopis (obligaci), stanoví částku, úrok a následně dlužník předá po obdržení úvěrové částky dluhopis věřiteli,
- **hypoteční úvěr** – typickým dlouhodobým úvěrem je hypotéka. Jedná se o účelový úvěr typicky používaný k nákupu nemovitostí, k opravám a rekonstrukcím nemovitostí. Jeho doba splatnosti se pohybuje v řádu i desítek let. Tento typ hojně využívají jak domácnosti, tak i podnikatelské subjekty k financování svých záměrů. Úvěrová částka se pohybuje okolo 70 % z ceny nemovitosti. Banky nabízejí i možnost neúčelových dlouhodobých úvěrů, které jsou zajištěné nemovitostí a jsou označovány jako americké hypotéky (Šenkýřová a kol, 2010).

### 1.3 Právní úprava

Do roku 2016 byly spotřebitelské trhy na území České republiky upraveny dvěma hlavními zákony:

- zákon č. 321/ 2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru. Tento zákon se vztahoval na úvěrové smlouvy, které byly sjednány v letech 2002 až 2010,
- zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů, kterým se řídí smlouvy uzavřené po 1. lednu 2011 (dále jen „zákon o spotřebitelském úvěru“).

Zákon o spotřebitelském úvěru v tomto znění zatížil převážně bankovní a další finanční instituce, které poskytují různé druhy půjček a úvěrů. Tento zákon kladl důraz na sjednocení právních úprav v rámci jednotlivých zemí Evropské unie. Druhým cílem tohoto zákona bylo zvýšit ochranu spotřebitele. Česká obchodní inspekce se stala pro tento zákon a jeho dodržování podmínkou dozorcem (Teplý a kol., 2013).

V současnosti existuje zákon č. 257/2016 Sb, o spotřebitelském úvěru, který plně nahradil zákon č. 145/ 2010 Sb. Aktuální zákon reguluje nejen spotřebitelské úvěry, ale zabývá se i hypotečními. Současný zákon o spotřebitelském úvěru usiluje o zlepšení postavení podnikatelských subjektů v úvěrovém prostředí a dále zlepšuje významně

ochranu a postavení spotřebitelů. Dalším úkolem zákona je zamezit zneužití, či různým nekalým praktikám například lichvářů. S ohledem na ochranu spotřebitele zákon o spotřebitelském úvěru stanovuje tato hlavní opatření:

- omezení sankcí za pozdní splátku úvěru,
- umožnění splatit hypoteční úvěr předčasně bez vysokých nákladů,
- neplatnost smlouvy o spotřebitelském úvěru bez řádného posouzení úvěruschopnosti,
- rozšíření působnosti regulace i na další typy úvěrů,
- významné zvýšení nároků na nebankovní subjekty,
- česká národní banka se stává dozorcem a poskytovatelem licencí,
- úvěr poskytnutý nelicencovaným poskytovatelem je zdarma (Ministerstvo financí ČR, 2019a).

## 1.4 Úročení úvěrů

Úvěrové smlouvy zahrnují informace týkající se úrokové míry. Jak už bylo zmíněno, jedná se o peněžní částku, kterou klient zaplatí navíc a jedná se o cenu za půjčení peněz. Úroková míra může být sjednána:

- pevnou sazbou,
- pohyblivou sazbou.

Pevnou sazbu nejčastěji mívají krátkodobé úvěrové produkty. Tato úroková sazba je předem stanovená v úvěrové smlouvě a je aktuální po celou dobu splácení úvěrového produktu. Pohyblivá sazba, jak už z názvu vyplývá, se může během splácení úvěru změnit. „Tento pohyb závisí na aktuální výši úrokových sazeb a na jejich pohybu směrem nahoru a dolů“ (Kantnerová, 2016). Tato sazba počítá se základní sazbou a odchylkou, kdy základní sazbu banka spravuje dle situace a pohybu tržní úrokové hladiny, a to má za následek zvýšení celkové částky úroku. Jedná se o nástroj banky, která se snaží chránit proti inflačnímu tlaku, který znehodnocuje celkovou úrokovou částku. Tento koncept úrokové sazby se také nazývá jako floating rate (Kantnerová, 2016).

## 1.5 RPSN

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů. Jedná se o ukazatel, který je schopen klientovi zhodnotit a porovnat mezi sebou poskytnuté úvěry, které nabízejí různé bankovní společnosti. Tato zkratka vyjadřuje procentuální podíl z poskytnutých peněžních prostředků, který je povinen spotřebitel na základě úvěrové smlouvy zaplatit v období jednoho roku, neboť s čerpáním úvěru jsou spojeny další výdaje. Pod těmito výdaji si lze představit například poplatek za vedení úvěrového účtu, pojištění úvěrového produktu, nebo se může jednat o poplatek za expresní čerpání úvěru (Kantnerová, 2016). Zákon udává poskytovatelům poskytujícím spotřebitelské úvěry v České republice povinnost o uvádění RPSN u svých nabídek. Údaj o výši ukazatele RPSN musí být uveden povinně v předmluvní dokumentaci (Česká národní banka, n.d.a).

## 1.6 Úvěrové riziko

Úvěrovému riziku je vystavena každá banka i další finanční instituce. Toto riziko může nastat z důvodu neuhrazení poskytnutých úvěrů, různých cenných papírů a dalších obchodů, které byly sjednány mezi dlužníkem a bankou. Tomuto riziku se banky obtížně vyhýbají, a proto se snaží s danou situací pracovat tak, aby riziko pro banku nebylo příliš vysoké (Bláhová, 2018).

Úvěrové riziko a jeho příčiny lze rozdělit na interní a externí. Interní příčiny vycházejí z různých bankovních rozhodnutí. Naopak banky jsou ovlivněny rozhodnutími z externího prostředí, kdy pod externí příčinou si lze představit jakékoliv politické rozhodnutí či vývoj ekonomiky země. Úvěrové riziko a jeho řízení Kantnerová (2016) rozděluje na:

- riziko nesplnění závazku druhou stranou,
- inherentní riziko produktu.

Riziko nesplnění závazku druhou stranou vykazuje situaci, kdy za daných podmínek banka o své transakce přijde. Patří sem:

- riziko zákazníka – jedná se o klienta, který neplní svůj závazek vůči bankovní instituci,

- riziko země – kdy země není schopna plnit své závazky vůči zahraničí z mnoha důvodů, které se týkají ekonomiky či politiky dané země,
- riziko úrokových sazeb – ovlivňují zejména dlouhodobé úvěry,
- riziko transferu – země není schopna plnit závazky na mezinárodní úrovni, neboť nemá i přes vlastní dostatečné zajištění ve vlastní měně prostředky dostačující pro uspokojení mezinárodního trhu,
- riziko nedostatečné diverzifikace aktiv – neboli příliš vysoké orientace pouze na určitou oblast obchodů či určitou klientelu (Kantnerová, 2016).

Inherentní riziko produktu vystihuje určitou ztrátu banky, která vznikla z důvodů neplnění podmínek ze strany dlužníků a obchodních partnerů banky. K tomuto typu rizika patří například:

- riziko jistiny a úroků – úvěr poskytnutý bankou dlužník nesplácí řádně dle předem stanovených časových intervalů (prodlení splátkového kalendáře),
- riziko náhradního obchodu – toto riziko vzniká v důsledku konkurenčního trhu, kdy klient jako spotřebitel má právo provést konsolidaci uzavřené smlouvy k jinému poskytovateli úvěru za pro něj výhodnějších podmínek,
- riziko zajištění – i v případě zajištěného úvěru může vzniknout riziko, kdy banka nedokáže uplatnit své právo na zástavu nemovitých i movitých věcí, určitých záruk a postoupení pohledávek (Kantnerová, 2016).

V důsledku vzniku úvěrového rizika si banky musí tvořit zdroje krytí, které pokryjí nedostatečně zajištěné pohledávky banky. Banky si proto vytvářejí opravné položky a rezervy (Kantnerová, 2016).

## 2 Úvěry domácností

Tato kapitola bude charakterizovat druhy úvěrů, které jsou u domácností oblíbené. V případě nedostatku finančních prostředků si domácnosti nejčastěji berou tyto typy úvěrů:

- spotřebitelský úvěr,
- hypoteční úvěr,
- úvěr ze stavebního spoření.

### 2.1 Charakteristika spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr lze charakterizovat jako finanční službu, která poskytuje nepodnikající fyzické osobě peněžní prostředky na základě smlouvy o spotřebitelském úvěru uzavřené s poskytovatelem úvěru. Zprostředkovatel služby se zavazuje poskytnout přislíbený finanční obnos a zároveň spotřebitel se zavazuje jej vrátit včetně vyměřených úroků. Spotřebitel uzavírá smlouvu o spotřebitelském úvěru v případě nedostačujících vlastních finančních prostředků. Žádat o spotřebitelský úvěr může fyzická osoba s českým občanstvím nebo osoba, která trvale pobývá na území České republiky a dovršila věku 18 let. Fyzická nepodnikající osoba má možnost uplatnit právo na odstoupení od smluvního vztahu či o možnosti předčasného splacení dlužné částky. Dále musí být informována o případných následcích, které plynou ze sjednané smlouvy a týkají se nedodržení sjednaných náležitostí (SOS Asociace, n.d.).

Spotřebitel peněžní půjčky a úvěry zpravidla používá pro koupi spotřebního zboží, pořízení automobilu nebo nemovitostí (pořízení bytu, stavba domu). Dále může pomocí nabídnutým finančním prostředkům financovat různé opravy či rekonstrukce na nemovitostech. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru rozlišuje spotřebitelské úvěry na bydlení a ostatní spotřebitelské úvěry jiné než na bydlení. Zprostředkovatelské instituce nabízejí účelové spotřebitelské úvěry a neúčelové spotřebitelské úvěry. V případě účelových spotřebitelských úvěrů finanční instituce vyžaduje po spotřebiteli doložení účelu, ke kterému budou využity zapůjčené finanční prostředky, naopak pro neúčelové úvěry spotřebitel nepotřebuje dokládat účel využití zapůjčené částky. Dále se spotřebitelskými úvěry řeší způsob ručení, kdy bankovní instituce většinou požadují



zajištění úvěru, nebankovní instituce nabízejí spotřebitelské úvěry i bez zajištění či zástavy (SOS Asociace, n.d.).

Způsob financování pomocí spotřebitelského úvěru má své výhody, ale i nevýhody. Za výrazné pozitivum spotřebitelského úvěru se považuje téměř okamžité uspokojení potřeb spotřebitele bez dlouhodobé nutnosti spořit. Nevýhodou spotřebitelských úvěrů a půjčení si finančních prostředků je zaplacení vyšší částky, než kterou si spotřebitel půjčil. Se spotřebitelským úvěrem se vážou úroky, které musí dlužník spolu s jistinou zaplatit. Dále je vyžadováno po dlužníkovi potvrzení o pravidelném příjmu a jeho výši, nebo bankovní instituce vyžadují ručení majetkem (Finance.cz, n.d.).

## **2.2 Charakteristika hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je typický dlouhodobý úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zástavní právo neboli určité omezení s dispozičním právem k nemovitosti se stahuje k financované nemovitosti, nebo je možné ručit jiným objektem. Dále se jedná o nemovitost určenou k bydlení, která se nachází na území České republiky a je zapsána v katastru nemovitostí. Domácnosti využívají tento typ dlouhodobého úvěru k pořízení vlastního bydlení nebo k rekonstrukci apod. (Moneta Money Bank, n.d.a).

Hypoteční úvěr lze rozdělit dle účelu financování na:

- klasickou hypotéku,
- neúčelovou hypotéku.

Klasickou hypotékou se rozumí účelový dlouhodobý úvěr, který slouží k pořízení vlastního bydlení, nebo k pořízení nemovitosti za účelem následného pronájmu. Dále lze klasickou hypotéku použít k financování rekonstrukce či stavby nemovitosti (Moneta Money Bank, n.d.a).

Neúčelovou hypotékou lze financovat cokoli a nejčastěji se jedná o Americkou hypotéku nebo o Konsolidaci půjček zajištěnou nemovitostí. Hypotéku na bydlení lze sjednat od jisté částky, tedy od 300 000 Kč až do 80 % zástavní hodnoty dané nemovitosti. Domácnost, která zažádá o Americkou hypotéku jí může být poskytnuta od 100 000 Kč až do 70 % hodnoty nemovitosti (Moneta Money Bank, n.d.a).

Pro získání hypotéky je nutné splnit základní podmínky, které jsou určeny Českou národní bankou. Dále poskytovatelé hypotečních úvěrů přidávají další podmínky, které jim zaručí větší jistotu navrácení půjčené částky. Obecně se lze setkat s typy podmínek, které vyžadují bankovní společnosti (Banky.cz, n.d.).

Je tedy nutné, aby klient žádající o hypoteční úvěr splňoval minimální věkovou hranici – 18 let. Na hypotéku tedy může dosáhnout fyzická nepodnikající osoba v aktivním věku. V případě vyššího věku okolo 67 let jsou šance na získání hypotečního úvěru nižší. Dále se musí jednat o občana s českým občanstvím. Další podmínkou pro získání úvěru je příjem domácnosti. Výše příjmu domácnosti musí být taková, aby domácnost zvládla hypotéku splácet. Vždy záleží na výši částky úvěru, době splatnosti a úrokové sazbě, která je nabídnuta bankou. Při zažádání o úvěr se musí výše příjmu prokázat prostřednictvím potvrzení o výši příjmů v případě zaměstnanců. Dále je pro banky důležitá bonita klienta žádajícího o úvěr. Jedná se o hodnocení klienta, zda je schopen hypotéku splácet. Další podmínka se týká záznamů v registrech dlužníků, kdy banka sama prověřuje, zda klient zde nemá záznamy, není v insolvenční či exekuci. Důležitá podmínka se týká hodnoty zástavy, neboť pro získání nemovitosti klient musí vždy ručit nemovitostí. Lze ručit i více nemovitostmi najednou (Banky.cz., n.d.).

Česká národní banka dále ovlivňuje výši hypotéky pomocí ukazatele LTV (Loan To Value). Ukazatel LTV vykazuje poměr mezi cenou nemovitosti a výší hypotéky. Česká národní banka tak kontroluje nadměrné kupní ceny nemovitostí na trhu. Jestliže se jedná o nákup nemovitosti a klientovi je více než 36 let, banka je ochotna půjčit maximálně 80 % z ceny nemovitosti. Pokud se jedná o mladšího klienta, banka může nabídnout až 90 % z kupní ceny majetku. Dále ČNB používala další dva ukazatele DTI (Debt To Income) a DSTI (Debt Service To Income). Ukazatel DSTI nařizoval finančním institucím, aby nepůjčovali další peněžní prostředky dlužníkům, kterým je nad 36 let a jejich výše splátky přesahuje 45 % z jejich čistého příjmu. V případě mladších dlužníků výše splátky nesměla překročit 50 % z příjmu. Tento ukazatel byl zrušen 1. července 2023. Ukazatel DTI hlídal celkovou zadluženost klienta. Banka nemohla poskytnout fyzické nepodnikající osobě starší 36 let půjčku, která byla o 8,5násobek vyšší než roční čistý příjem klienta. V případě mladšího klienta se jednalo o 9,5násobek ročního čistého příjmu. Tento ukazatel od 1. ledna 2024 byl také deaktivován. Důvodem vypnutí těchto dvou ukazatelů je, že hypotéku by si mohli dovolit pouze lidé

s vysokými příjmy a značnou finanční rezervou, neboť úrokové sazby a cena nemovitostí jsou v současnosti velmi vysoké (Bondareva Dubnová, 2023).

Domácnost, která si bude chtít zvolit tento druh dlouhodobého úvěru, by se měla zaměřit na výši půjčky a RPSN, pojištění úvěru, úrokovou sazbu hypotéky a její fixaci. Fixace je pevně stanovená sazba, která je dohodnuta na určité časové období, během kterého se nemění (Silný, 2020).

### **2.3 Charakteristika úvěru ze stavebního spoření**

Stavební spoření lze charakterizovat jako finanční produkt, který nabízí klientům možnost spořit, zhodnotit své peněžní prostředky a dále nabízí možnost získání úvěru. Stavební spoření lze tedy dělit na část spořicí a na část úvěrovou. Spořicí část slouží pro uložení peněžních prostředků v předem sjednaných částkách, kdy vklady jsou dále úročeny jednou ročně. Dále je možné získat státní příspěvek ve výši 1 000 Kč za kalendářní rok. Pokud klient chce čerpat státní podporu, je nutné dodržet vázací lhůtu po dobu 6 let nebo využít úvěr ze stavebního spoření. V případě nedodržení vázací lhůty je klient povinen státní podporu vrátit (Šámalová, 2020a).

Klient může ukončit smlouvu stavebního spoření buď výpovědí, dohodou, nebo může zažádat o úvěr ze stavebního spoření. Klient může zažádat o úvěr:

- řádný,
- překlenovací úvěr.

Řádný úvěr ze stavebního spoření nabízí klientovi fixní úrokovou sazbu po celou dobu jeho splácení. Dále je možné úvěr kdykoliv splatit bez poplatků či sankcí (Moneta Money Bank, n.d.b). Pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření musí klient vlastnit tento finanční produkt alespoň 2 roky a mít na stavebním spoření naspořeno minimálně 35 až 50 % z cílové částky, která je dohodnutá písemně ve smlouvě stavebního spoření (Šámalová, 2020a).

Překlenovací úvěr ze stavebního spoření žádá klient, který nesplňuje podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření. Může tedy požádat o překlenovací úvěr do té doby, než získá úvěr řádný (Moneta Money Bank, n.d.b).

Tento druh dlouhodobého úvěru lze použít pouze na bytové potřeby, neboť se jedná o účelový úvěr. Klient může použít tento úvěr pouze na stavbu, koupi rodinného domu

nebo bytu, koupi pozemku, rozestavěného domu, financovat vstup do bytového družstva, údržbu či rekonstrukci. Dále je možné tímto úvěrem vyrovnat dědictví v případě odkoupení podílů na nemovitosti či zakoupit podíl v obchodní korporaci. Také je možné refinancovat starší půjčky, které byly už dříve využity na bytové potřeby (Šámalová, 2020b). Refinancování půjčky znamená, že klient převede půjčku do jiné banky, která nabízí výhodnější podmínky pro splácení úvěru (Moneta Money Bank, n.d.c).

## **3 Poskytovatelé úvěrů, úvěrový proces**

Tato kapitola bude zmiňovat typy poskytovatelů a zprostředkovatelů spotřebitelských úvěrů. V rámci úvěrového procesu se kapitola bude zabývat pouze bankovními institucemi.

Banky jsou závislé na svých úvěrových produktech, a proto se snaží s klienty udržovat dlouhodobý vztah. Každý jednotlivý vztah probíhá v určitých etapách a v této kapitole budou jednotlivě popsány. Úvěrový vztah mezi klientem a bankou začíná žádostí o poskytnutí úvěru. Poté banka zkoumá způsobilost splácení dlužníka. Po této zkoušce se uzavírá úvěrová smlouva mezi těmito stranami a dojde k čerpání úvěru. Ke konci úvěrového vztahu dlužník splatí úvěr včetně předem stanovených úroků (Šenkýřová a kol, 2010).

### **3.1 Poskytovatelé úvěrů**

„Oprávnění k činnosti lze rozdělit na oprávnění k poskytování spotřebitelského úvěru a na oprávnění ke zprostředkování spotřebitelského úvěru“ (Ministerstvo financí ČR, 2019b). Všichni poskytovatelé a zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů se musejí řídit stanovenými pravidly vydané Českou národní bankou. Česká národní banka spravuje registr poskytovatelů a zprostředkovatelů, který je zpřístupněn veřejnosti. V registru lze dohledat vše o subjektech včetně jejich historie, nebo sankcí, které jim byly uděleny (Ministerstvo financí ČR, 2019b).

Ke dni 14. 11. 2023 bylo zapsáno v registru spravovaném Českou národní bankou 46 bank a poboček zahraničních bank, 72 nebankovních poskytovatelů poskytujících spotřebitelské úvěry a 272 samostatných zprostředkovatelů spotřebitelských úvěrů (Česká národní banka, n.d.b).

#### **3.1.1 Bankovní společnost**

Banka se sídlem v České republice musí působit pod právním subjektem jako akciová společnost a musí získat bankovní licenci, kterou dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách vydává Česká národní banka. Možnost působit na území České republiky mají i pobočky zahraničních bank, které ke své činnosti také potřebují bankovní licenci. Žádost o získání licence musí obsahovat náležitosti, které jsou určeny vyhláškou ČNB.

Žádost musí pojímat základní informace o žadateli, důvod žádosti, strategický záměr banky a její obchodní plán a další listinné dokumenty, které jsou důležité pro správní řízení (Česká národní banka, n.d.c). Česká národní banka udělí licenci dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách v případě splnění následujících základních podmínek uvedených v § 4:

- minimální základní kapitál začínající banky je stanoven na 500 milionů korun,
- vhodný a neškodlivý původ základního kapitálu a dalších finančních zdrojů,
- základní kapitál musí být splacen v plné výši,
- akciová společnost musí být důvěryhodná a odborně způsobilá osoba,
- banka musí sídlit na území České republiky.

Existují i další podmínky, které začínající banky musí splnit pro udělení licence, které jsou obsaženy v zákoně č. 21/1992 Sb., o bankách (zákon č. 21/1992 Sb., o bankách).

### **3.1.2 Nebankovní společnost**

Nebankovní společnost poskytující spotřebitelský úvěr je právnická osoba, která vlastní oprávnění k činnosti poskytovat spotřebitelský úvěr, které jí udělila Česká národní banka. Žádost o udělení licence lze podat elektronicky a pokud Česká národní banka vyhoví této žádosti, bude nebankovní subjekt zapsán do registru osob oprávněných poskytovat spotřebitelské úvěry. Licence, které jsou vydávány nebankovním poskytovatelům, mají omezenou platnost. Doba trvání oprávnění k činnosti je omezena po dobu pěti let a v případě prodloužení musí nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru zaplatit správní poplatek, který jeho licenci prodlouží automaticky o 60 měsíců. Podmínky pro získání licence opět stanovuje Česká národní banka a jsou následující:

- žadatel musí vystupovat pod právní formou akciová společnost, společnost s ručením omezením či se musí jednat o evropskou společnost,
- sídlo žadatele musí být na území České republiky,
- žadatel musí být důvěryhodný a odborně způsobilý,
- počáteční kapitál je stanoven na 20 milionů korun,
- původ finančních zdrojů je nezávadný a průhledný.

Nebankovní poskytovatel spotřebitelského úvěru a jeho oprávnění k činnosti zaniká například zánikem právnické osoby, uplynutím doby trvání oprávnění bez obnovy.

Nebankovní poskytovatel dále může oznámit ukončení činnosti, či mu bude odebrána licence Českou národní bankou (zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru).

### **3.1.3 Zprostředkovatel spotřebitelského úvěru**

Zprostředkovatel je podnikatelský subjekt, který je oprávněn zprostředkovávat spotřebitelské úvěry za stanovených podmínek upravených v zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Tento podnikatelský subjekt může být:

- samostatný zprostředkovatel,
- vázaný zástupce,
- zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru,
- zahraniční zprostředkovatel.

**Samostatným zprostředkovatelem** se rozumí osoba, která je oprávněna zprostředkovávat spotřebitelský úvěr prostřednictvím oprávnění k činnosti udělené Českou národní bankou. Spotřebitelské úvěry jsou zprostředkovávány prostřednictvím uzavřených smluv v písemné podobě s jednou či více osob, které jsou oprávněny poskytovat spotřebitelské úvěry, nebo se jedná o smlouvy, které jsou uzavřené přímo se spotřebitelem. Doba trvání oprávnění k činnosti je omezena po dobu jednoho roku a v případě prodloužení licence musí samostatný zprostředkovatel uhradit správní poplatky. Následně se oprávnění k činnosti prodlouží vždy o dalších 12 měsíců. Samostatný zprostředkovatel má povinnost si sjednat pojištění pro případ povinnosti uhradit škodu spotřebiteli (zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

**Vázaný zástupce** je osoba, která je oprávněna zprostředkovávat spotřebitelské úvěry za zastoupeného a je zapsána do registru vázaných zástupců. Vázaný zástupce prostřednictvím písemné smlouvy zprostředkovává spotřebitelské úvěry pouze pro jednoho zastoupeného. Vázaný zástupce musí splňovat podmínky jako důvěryhodnost a odborná způsobilost. Zákon neuděluje povinnost vázanému zástupci sjednat pojištění proti škodám způsobené porušením povinností (zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

**Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru** je osoba, která má oprávnění zprostředkovávat vázané spotřebitelské úvěry, které dále financují jím prodávané zboží či nabízené služby pro daného zastoupeného zapsaného v registru. Zprostředkovatel

vázaného spotřebitelského úvěru jedná na odpovědnost jedné či více (zastoupených) osob (zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

**Zahraniční zprostředkovatel**, který pochází z členského státu, smí zprostředkovávat spotřebitelské úvěry na území České republiky v rozsahu, ve kterém je možno tuto činnost vykonávat v jeho domovském členském státě prostřednictvím pobočky, nebo jinou alternativou než prostřednictvím pobočky. Česká národní banka po domluvě s příslušnými orgány domovského státu zprostředkovatele udělí zahraničnímu zprostředkovateli oprávnění k činnosti na území České republiky (zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

### **3.2 Žádost o poskytnutí úvěru**

Tato fáze, kdy klient požádá o poskytnutí úvěru, je první etapou celého procesu. V rámci této etapy je vhodné, aby se jednalo o banku, kde klient aktivně využívá svůj běžný účet, neboť má větší šanci, že mu banka nabídne úvěr ve vyšší potřebné částce. Tato žádost začíná příchodem klienta do banky, kdy předmětem úvodní schůzky je sdělení různých potřeb a cílů ze strany klienta a různé podmínky ze strany banky. Obecně se tedy jedná o důvod, druh a účel úvěru, o jeho potřebnou výši a způsob čerpání a splácení úvěru (Šenkýřová a kol, 2010).

Na základě těchto informací klient písemně podává žádost o poskytnutí úvěru. Banka spolu s klientem vyplní oficiální formulář, který musí obsahovat podstatné údaje jako identifikaci klienta, jeho finanční situaci, o jaký druh úvěru žádá, jakým způsobem hodlá úvěr zajistit atd. (Šenkýřová a kol, 2010).

Žádost o poskytnutí úvěru obsahuje podklady a další potřebné přílohy pro úvěrovou analýzu, kterou musí projít každý úvěrový vztah, kdy banka ověří bonitu klienta (Šenkýřová a kol, 2010).

### **3.3 Bonita klienta**

Bonita klienta a jeho kvalita vyjadřuje potencionálního dlužníka, který je či není schopen splácet úvěr. Banky se snaží předejít tomuto riziku nesplácení, a proto každého klienta, který si zažádá o půjčení peněžních prostředků, řádně prověřují a následně jej i ohodnotí. V případě nabídnutí úvěru klientovi, který má nízkou schopnost splácet,



hrozí riziko, že na klientův majetek dopadne exekuce (Teplý a kol., 2013). Banka provádí úvěrovou analýzu na základě dvou hledisek. První hledisko je úvěruschopnost klienta, kdy banka řádně prověřuje právní možnosti v rámci uzavření úvěrové smlouvy s daným klientem. Úvěruschopnost klienta se vyhodnocuje na základě identifikace osoby. Druhým bodem této zkoušky je důvěryhodnost klienta, kde už banka prověřuje dlužníkovu schopnost a vůli splácet. Tato aktivita bývá problematičtější než první část úvěrové analýzy, neboť banka hodnotí převážně klientovu důvěryhodnost, kterou nelze vyhodnotit pouze z různých finančních ukazatelů. Banky se proto snaží vycházet z předchozích zkušeností s daným klientem a vyhodnotit spolehlivost klienta (Šenkýřová a kol, 2010).

Při žádosti o spotřebitelský úvěr je bonita klienta prověřována jinými postupy, než když žádá o úvěr podnikatelský subjekt. Pro poskytnutí spotřebitelského úvěru žadatel musí být schopen vytvářet finanční prostředky potřebné pro splácení úvěru a jeho úroků. Nejčastějším příjmem finančních prostředků bývá příjem ze zaměstnání, nebo příjem ze samostatně výdělečné činnosti. Dále čistý příjem musí být snížen o nezbytné částky, které klient musí zaplatit jako například nájemné, pojištění, nebo měsíční útrata za potraviny (Šenkýřová a kol, 2010).

Banka na základě všech zjištěných údajů vyhodnotí ekonomickou situaci klienta a rozhodne, zda bonita klienta je pozitivní pro poskytnutí spotřebitelského úvěru či nikoliv (Šenkýřová a kol, 2010).

### **3.4 Uzavření úvěrové smlouvy**

Úvěrová smlouva se vyhotovuje na základě schválení bankovní komise, která vyhodnocuje bonitu klienta. Úvěrové smlouvy jsou upraveny obchodním zákoníkem, musí být vyhotoveny v písemné podobě a v případě změny jakýkoliv podmínek musí být vytvořen dodatek k sjednanému dokumentu, který bude obsahovat podpisy obou stran. Každá smlouva o poskytnutí úvěru musí splňovat určité náležitosti. Smlouva musí obsahovat v první řadě identifikaci osob, které úvěrovou smlouvu sjednávají. Dalším bodem smlouvy je závazek banky vůči klientovi o poskytnutí úvěru v předem sjednané výši. Ve smlouvě také stvrzuje dlužník, že sjednaný úvěr zaplatí spolu úroky, které jsou stanoveny v předem stanovených lhůtách. Dále úvěrová dokumentace obsahuje informace o úrokové míře a její výši, za jakým účelem je úvěr sjednán, výše úvěru, číslo úvěrového účtu, jakým způsobem bude úvěr čerpán, termíny týkající se splácení

sjednané půjčky a úroků a dále jejich způsob splacení. Dalším bodem úvěrové smlouvy bývá způsob ručení za úvěr a další podmínky a ujednání pro daný úvěrový produkt. V dané smlouvě se nachází i různé pokuty a penále za nesplnění podmínek sjednané v úvěrovém dokumentu (Šenkýřová a kol., 2010).

Úvěrová smlouva může zaniknout různými způsoby. Jedním ze způsobů zaniknutí je splnění a dodržení všech podmínek obsažených v úvěrové smlouvě. Další možností je odstoupení od sjednané smlouvy, kdy banka může tento krok podniknout z důvodů, kdy dlužník nesplnil podmínky ve smlouvě a úvěr nenabyl účelu sjednaném ve smlouvě, nebo dlužník nesplácí pravidelně. Poslední možností, jak může smlouva o poskytnutí úvěru zaniknout, je samotnou výpovědí, kdy obě strany mají právo toto rozhodnutí učinit (Dvořák, 2005).

### **3.5 Způsoby splacení úvěrů**

Jak již bylo zmíněno, úvěrová smlouva musí obsahovat způsob splacení úvěru. Úvěr se dá splatit různými způsoby.

#### **3.5.1 Jednorázové splacení úvěrů**

Mezi základní způsoby splacení úvěru patří jednorázová splátka v době splatnosti. Jednorázové splacení úvěru bývá sjednáno na předem pevně určenou dobu splatnosti. Po této určité době je celková částka úvěru uhrazena dlužníkem. Dlužník dále musí uhradit úroky, které jsou splatné v určitých časových intervalech, nejčastěji na konci prvního, třetího měsíce, po půl roce či na konci roku (Dvořák, 2005).

Dále je možné splatit úvěr jednorázově po uplynutí výpovědní lhůty. Výpovědní lhůta úvěru není předem stanovena na určitou dobu, ale je pouze dohodnuta. Zpravidla u tohoto způsobu splacení úvěrů bývá i stanovena podmínka, která zamezuje předčasné vypovězení úvěrové smlouvy, neboť je sjednána minimální lhůta splatnosti. Po uplynutí výpovědní lhůty dlužník opět splatí úvěr jednorázovou splátkou a úroky jsou opět splatné na konci předem sjednaných časových intervalech (Dvořák, 2005).

#### **3.5.2 Průběžné splacení úvěrů**

Dlužník má možnost splácet úvěr průběžně nepravidelnými splátkami. Tento způsob splacení se využívá především u kontokorentních úvěrů, které jsou spojené s běžným

účtem. Klient čerpá kontokorentní úvěr platbou z účtu a následně jej splácí přicházejícími úhradami na běžný účet (Radová a kol, 2013).

Další možností je splacení úvěrů pomocí pravidelných splátek, což bývá nejčastější způsob splacení úvěrů zejména u úvěrů střednědobých a dlouhodobých (Radová a kol. 2013). Každá splátka z úvěru je složena ze dvou položek, tedy z úmoru a úroku z úvěru. Úmor představuje peněžní částku, o kterou se postupně snižuje výše dluhu. Úrok z úvěru se počítá vždy ze zbylé dlužné částky úvěru. Umořování dluhu probíhá podle předem stanoveného splátkového kalendáře, kterému se také říká umořovací plán. Jedná se o časový harmonogram, který obsahuje informace o výši splátek, úmorů, úroků a zbylé dlužné části úvěru. Díky umořovacímu plánu lze provést případné změny v přepočtu splátek (Šenkýřová a kol., 2010). Úvěry splatné pomocí pravidelných splátek lze dle Radové a kol. (2013) dále rozdělit na:

- úvěry splatné při konstantní anuitě,
- úvěry splatné při konstantním úmoru,
- úvěry splatné při rostoucí anuitě (Radová a kol., 2013).

Anuita neboli pravidelná splátka spotřebitelského úvěru ve stejné výši obsahuje splátku úmoru (jistiny) a vypočteného úroku. Anuita bývá zaplácena ročně, nebo čtvrtletně, nejčastěji dlužníci preferují měsíční splátky. Anuitní splátka u hypotečního úvěru bývá konstantní po dobu fixace úrokové sazby. Pojem fixace představuje časově ohraničenou dobu, při které nemohou nastat změny v podmínkách služeb instituce, u které si dlužník sjednal úvěrový produkt a zavázal se jej splácet (Česká spořitelna, n.d.a). U úvěrů s konstantním úmorem se mění výše platby, kdy výše úmoru zůstává stejná, ale výše úroku se liší. Úvěry splatné při rostoucí anuitě označují opět nestálost výše platby, při které se mění částka úmoru i částka úroku (Radová a kol., 2013).

Dle Šenkýřové a kol. (2010) pro výpočet konstantní anuity lze využít vzorce pro polhůtní splátku:

$$a = \frac{D \cdot i}{1 - v^n} \quad (1)$$

Kde:

$a$  = anuita neboli výše splátky

$D$  = celková výše poskytnutého úvěru

$i$  = úroková sazba, která je vyčíslená v desetinných číslech

$v$  = diskontní faktor  $\frac{1}{1+i}$

$n$  = počet splátek

Dále se provádí výpočet úmoru a úroku z vypočtené anuitní splátky. Úrok pro první splátku se vypočítá následně (Radová a kol., 2013):

$$U1 = a * (1 - v^n) \quad (2)$$

Vzorec pro výpočet první splátky úmoru ( $M1$ ) je následující (Radová a kol., 2013):

$$M1 = a - U1 \quad (3)$$

Dalším způsobem je předčasné splacení úvěru. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru umožňuje od konce roku 2016 spotřebitelům splácejícím úvěr kdykoliv předčasně splatit své úvěry. Poskytovatel úvěrů tomuto kroku ze strany spotřebitele nemůže zabránit, ale má nárok na náhradu nákladů, které jsou spojené s poskytnutím úvěru. Nicméně tyto nároky na náhradu mají jistá omezení. Zákon vymezuje situace, kdy poskytovatel úvěrů nemůže požadovat náhradu za poskytnuté úvěry a spotřebitel může splatit svůj úvěr předčasně bez dalších poplatků (ČBA, 2020). Poskytovatel nemá nárok na náhradu v případě předčasného splacení, pokud dojde ke splacení spotřebitelského úvěru formou přečerpání (kontokorent), využitím pojistného plnění z pojištění sjednaného k poskytnutému spotřebitelskému úvěru. Dále ke spotřebitelskému úvěru na bydlení nelze činit nárok na náhradu v případě smrti, invalidity či dlouhodobé nemoci (zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru). V případě spotřebitelských úvěrů, které nejsou určeny na bydlení má poskytovatel úvěrů nárok na náhrady, které však nesmí převýšit 1 % z předčasně splácené částky úvěru, pokud je úvěrová smlouva sjednána na delší dobu než 1 rok. V případě kratšího trvání úvěrové smlouvy sankce za předčasné splacení nesmí převýšit 0,5 % z předčasně splácené částky úvěru (Moneta Money bank, n.d.d).

### **3.6 Kontrola dodržování smluvních podmínek**

Banka během celého úvěrového vztahu s klientem realizuje kontrolu, zda jsou řádně dodržovány sjednané podmínky plynoucí z úvěrové smlouvy a zda dlužník řádně splácí. Banka aplikuje podobné nástroje a metody, které jsou podobné jako při provádění

úvěrové analýzy. Následně si banka vede písemné záznamy o provedených kontrolách. Při kontrole se klade velká pozornost na následující skutečnosti:

- zda je plněn účel sjednaného úvěru,
- zda se dlužníkovi nezhoršila finanční situace,
- zda dlužník dodržuje a platí splátky v řádných termínech,
- zda úvěrové záruky a jejich reálná hodnota neklesá.

Úvěrová záruka je zajištění, které slouží jako prostředek dodržení závazků dlužníka vůči bance. Úvěrové zajištění může mít podobu osobní či věcné. Osobní forma zajištění je situace, kdy je závazek splacení přenesen na ručitele, pokud dlužník není schopen uhradit svůj dluh. Věcná forma zajištění funguje prostřednictvím zástavy movitých či nemovitých věcí na základě zástavní smlouvy (Šenkýřová a kol., 2010).

Banka provádí tyto kontroly za účelem předcházení rizika nesplácení ze strany dlužníka a snaží se včas identifikovat tyto situace, aby mohla následně reagovat tak, aby zabezpečila splacení úvěrové částky. Bankovní pracovníci a úvěroví specialisté proto musí umět tyto výstražné signály včas poznat. Tyto varovné signály mohou plynout přímo od dlužníka, nebo tyto náznaky mohou vzejít od jiných subjektů. V případě varovných signálů přímo od dlužníka se může jednat například o obtížnou komunikaci s klientem při sjednávání úvěrového produktu, neochota poskytnout potřebné informace, nedodržení řádného splácení umořovacího plánu, neobvyklé transakce či špatná finanční situace dlužníka. Další varovné signály mohou být například špatné zprávy od jiných subjektů nebo zvýšený počet dotazů na klienta, který žádá o úvěr. Banka v případě méně závažných situací, kdy dochází k porušování podmínek uvedených v úvěrové smlouvě, přistoupí k řešení pomocí finančních sankcí, pokut či sankčních úroků. Nejčastěji dochází k porušování podmínek prostřednictvím opožděných splátek úvěru a úroků (Šenkýřová a kol., 2010).

## 4 Zadlužování domácností

Tato kapitola se bude zabývat tématem zadlužování domácností. Kapitola bude charakterizovat základní pojmy jako dluh, domácnost, zadluženost, předluženost či se bude zabývat vývojem zadluženosti českých domácností. Kapitola se následně bude zabývat příčinami, které se podílejí na zadlužování domácností a samozřejmě i následky, které dopadají na domácnosti. Na závěr kapitoly budou zmíněny i způsoby prevence a řešení zadlužování.

### 4.1 Základní pojmy

Nejdříve je potřebné pro pochopení problematiky představit důležité pojmy, které budou celou problematiku doprovázet. Pojmy, které je nutné vysvětlit, jsou dluh, zadluženost, předluženost a pojem domácnost z ekonomického hlediska.

#### 4.1.1 Dluh, zadluženost, předluženost, domácnost

**Dluh** lze charakterizovat jako určitý nárok, který vzniká věřiteli vůči dlužníkovi. Věřiteli vzniká právo na plnění. Naopak dlužníkovi vzniká povinnost vrátit půjčené peněžní prostředky, a tak splatit závazek vůči věřiteli. Závazek, který představuje určitý právní vztah, vzniká dle Krejčího (2019):

- na základě právních jednání,
- na základě jiných právních skutečností,
- ze zákona.

V případě vzniku závazku na základě právních jednání existují jednostranná právní jednání, kdy se projeví pouze jedna strana právního jednání například při výpovědi, vzdání se práva, či odstoupení apod. Dvoustranné právní jednání, kdy se obě strany dohodnou a jedná se o shodný projev vůle. Dále může být i vícestranné právní jednání, kterého se účastní více smluvních stran (Krejčí, 2019).

Typický závazek, který vzniká na základě jiných právních skutečností, je porušení právní povinnosti či porušení závazku (Krejčí, 2019).

Dále za typický závazek, který vyplývá ze zákona, se považuje například odvod daní, zdravotní pojištění či povinné ručení atd. (Hrdinková & Mati, 2013).

**Zadluženost** vzniká fyzické nepodnikající osobě, která si půjčí peněžní prostředky od věřitele a stává se tak dlužníkem. Pokud má dlužník jeden či více dluhů může dojít k prodlení splátek. V tomto okamžiku může dojít i k sjednání nové půjčky, kterou zaplatí dlužník své dosavadní dluhy. Tento princip splácení dluhů je velmi rizikový a dochází k tzv. dluhové spirále neboli předlužení, kdy na konci dluhové spirály dlužníkovi mohou hrozit smluvní pokuty, úroky z prodlení či exekuce a vymáhání dluhu (Ministerstvo financí ČR, 2019c).

**Předlužení** je situace, kdy osoba dluží více věřitelům a celková výše dluhu převyšuje celkovou hodnotu majetku dlužníka. V případě, kdy prodá dlužník veškerý svůj majetek nebude mít stále dostatek finančních prostředků na splacení všech závazků (Vetešníková, 2018).

**Domácnost** představuje podstatný ekonomický subjekt, který vystupuje na trhu v roli spotřebitele a uspokojuje své potřeby. Proto aby uspokojila domácnost své potřeby nakupuje zboží a služby na trhu. Dále domácnost nabízí zdroj pracovní síly na trhu práce, nebo může vystupovat jako podnikatelský subjekt a prodávat hmotné či nehmotné statky a služby. Domácnosti jsou díky svým úsporám také zdrojem pro financování investic, které využívají zprostředkovatelé (Český statistický úřad, n.d.).

## 4.2 Příčiny zadlužování

Nejčastějšími událostmi, které způsobují zadlužování domácností, jsou například potřeba vlastnictví nemovitosti, nebo financování rekonstrukce nemovitosti spotřebitelským úvěrem. Dále si domácnosti půjčují na nákup osobního automobilu či na vybavení bytových prostor (Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2015).

Zásadní příčiny, které ovlivňují domácnosti a jejich zadlužení vyplývají z absence základních údajů z finanční gramotnosti. Právě tato absence má špatný vliv na úsudek spotřebitele, který neumí vyhodnotit při svém rozhodování své finanční možnosti v dlouhodobém horizontu. Dále spotřebitel nebere v potaz jakékoliv nahodilé situace jako ztráta zaměstnání nebo nemoc v rodině apod. Další příčina může být i nízká obeznámenost s vlastními právy a jejich vymáhání, kdy spotřebitel může být vystaven i nekalým tržním praktikám, proti kterým se neumí včas bránit (Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2015).

Dle Kavkové (2020) existuje tzv. „nezdravé zadlužování“. Jeho nejčastější příčiny jsou:

- **absence finančního plánu**, kdy spotřebitelé nemají povědomí o svých celkových měsíčních výdajích. V případě vzniku špatné finanční situace spotřebitel tuto událost řeší sjednáním spotřebitelského úvěru, který jej bude zatěžovat několik let,
- **nedostatečné hospodaření**, kdy domácnost má fixní výdaje, které je nutné každý měsíc uhradit (nájem, energie atd.), ale nebere v potaz výhodnější nabídky na trhu. Proto je vhodné jednou za čas se porozhlédnout po jiných dodavatelích, kteří mohou nabídnout nižší cenu a kvalitnější služby. Důležitá je také spolehlivost a stabilita poskytovatele,
- **financování běžné spotřeby spotřebitelským úvěrem**. Jedná se o příčinu zadlužení, kdy spotřebitel si sjedná úvěr pro financování potřeby, která však není životně důležitá a jedná se například o nákup dražší elektroniky nebo dovolené. V případě, že se spotřebitel nedokáže oprostít od této potřeby zadluží se opět na několik let (Kavková, 2020).

Další příčinou, která vzniká díky nedostatečným příjmům, je splácení úvěru pomocí úvěru. Někteří spotřebitelé si sjednávají spotřebitelské úvěry, kterými dále splácejí své dosavadní dluhy a dostávají se tak do dluhové spirály (Starý, 2022).

### 4.3 Dopady zadlužení

Každý spotřebitel, který si sjednává spotřebitelský úvěr, musí počítat i s možnými dopady, které mohou nastat v případě špatné kondice splácení úvěru. Pokud nastane situace, kdy spotřebitel nezvládá splácet řádně a včas své půjčky nebo zapomněl poslat svoji splátku v dohodnutém termínu existují dopady, které mohou spadnout na spotřebitele (Ministerstvo financí ČR, 2019c).

V případě nezaplacení řádné splátky nebo neuhrazení splátky v řádném termínu spotřebiteli hrozí sankce ze strany věřitele za pozdní splacení, nebo za nedodržení smluvních podmínek. Je důležité podotknout, že v případě opakování se těchto situací výše sankce může rapidně narůstat. S narůstajícím dluhem se spotřebitel může ocitnout v dluhové spirále, která může mít za následek exekuci či osobní bankrot (Ministerstvo financí ČR, 2019c).



Na konci roku 2022 Institut prevence a řešení předlužení zaznamenal 668 tisíc osob v exekuci, z toho 445 tisíc osob má 3 a více exekucí. Celková vymáhaná částka činí 620 mld. Kč (Institut prevence a řešení zadlužení, 2022).

V případě osobního bankrotu Institut prevence a řešení předlužení vykazoval k datu 31. října 2023 celkový počet osob 102 340. Celkový počet aktivních bankrotů je 90 620. Do tohoto data podalo žádost o osobní bankrot 15 922 osob (Institut prevence a řešení zadlužení, 2023).

#### **4.3.1 Exekuce**

Exekuce lze charakterizovat jako vynucené splacení dluhů, které je soudem přikázáno na základě žádosti věřitele. K exekuci dochází v krajní nouzi ze strany věřitele, kdy dlužník odmítá splácet úvěr. V den, kdy je soudu či exekutorovi doručen návrh je zahájeno exekuční řízení. Soudní exekutor je osoba, která je pověřena provádět exekuci a může vstoupit do dlužnickovy nemovitosti i bez přítomnosti dlužníka, neboť se jedná o veřejného činitele, který spadá pod samosprávu Exekutorské komory České republiky. Dnem, kdy je zahájeno exekuční řízení, je dlužník vybídnut svůj dluh splatit dobrovolně. Pokud dlužník do 30 dnů od výzvy splatit svůj dluh dosud neuhradil své závazky exekutor prostřednictvím stanoveného exekučního příkazu povede exekuci. Jedná se o rozhodnutí, které je vydáno soudním exekutorem a náplní exekučního příkazu je postup provedení exekuce, který je možný provádět v souladu zákonem. Na základě exekučního příkazu dlužníkovi je zabaven majetek a finanční prostředky jsou na všech účtech dlužníka obstaveny. Dlužník nemá právo prodat či darovat zabavený majetek, nebo disponovat finančními prostředky na svých účtech (Moneta Money Bank, n.d.e).

Existují různé způsoby dle zákona, jak splatit exekuci. Exekuce bývá splácena například:

- srážkami ze mzdy,
- prodejem dlužnickových nemovitostí,
- prodejem dlužnickových movitých věcí,
- příkazem pohledávky z účtu dlužníka.

Dlužník je dále povinen zaplatit veškeré náklady spojené se službami exekutora i zákonem stanovené odměny exekutora (Moneta Money Bank, n.d.e).

Dále existují i věci, které exekutor nemůže zabavit. Mezi takové věci patří vybavení domácnosti, které dlužník či jeho rodina potřebuje k životu a jsou nezbytné. Exekutor nemůže zabavit hotovost do výše dvojnásobku životního minima (4 860 Kč), zdravotnické potřeby, snubní prsten či studijní a náboženskou literaturu. Pokud by exekutor zabavil tyto předměty dlužník může podat návrh na částečné zastavení exekuce (Justice.cz, n.d.a).

Po úhradě vymáhané pohledávky a celkové dlužné částky je exekuce ukončena. Exekutor oznámí ukončení exekuce a případně majetek dlužníka uvolní (Justice.cz, n.d.a).

#### **4.3.2 Osobní bankrot**

Dalším způsobem, jak splatit své závazky vůči věřiteli, je prostřednictvím osobního bankrotu. Osobní bankrot neboli oddlužení lze charakterizovat jako způsob, jak dlužníci mohou splatit své dluhy vůči věřitelům. Značná výhoda osobního bankrotu je, že část nesplacených závazků je dlužníkovi odpuštěna. Dále osobní bankrot chrání dlužníka před zabavením a zpeněžením jeho majetku ze strany exekutora. Vyhlášení osobního bankrotu dlužníkem znamená pro samotné věřitele, že se jim alespoň část půjčených finančních prostředků vrátí zpět, neboť za jiných okolností by své pohledávky nemuseli dostat vůbec (Tancerová, 2021).

Dlužník před vyhlášením osobního bankrotu musí splňovat jisté podmínky, které jsou uvedeny v zákoně č. 182/2006 Sb. (insolvenční zákon). Oddlužení je tedy určené pro nepodnikající fyzické osoby, kterým hrozí úpadek či se nachází v úpadku. V případě osoby výdělečně činné lze povolit oddlužení za předpokladu, že se jedná o závazky spotřebitelského charakteru. Podmínky pro vyhlášení osobního bankrotu jsou následující:

- dlužník má více věřitelů,
- dlužníkovy závazky jsou déle než 30 dní po lhůtě splatnosti,
- dlužník není schopen své závazky hradit (Tancerová, 2021).

Způsoby, jakými probíhá samotný proces oddlužení, jsou následující:

- pomocí splátkového kalendáře a prodej majetku,
- zpeněžení majetku dlužníka.

V případě osobního bankrotu, který byl vyhlášen dlužníkem a bude splácen formou prodeje majetku dlužníka a pomocí splátkového kalendáře, se dlužník zavazuje hradit pravidelné měsíční splátky ze svých příjmů, kdy je stanoven nový splátkový kalendář, který zahrnuje všechny závazky spolu s jejich věřiteli (Insolvenční návrhy.cz, n.d.). Dlužník je povinen maximálně po dobu 5 let pravidelně odevzdávat veškeré své příjmy mimo nezabavitelného minima (Tancerová, 2021). Od 1. ledna 2023 se zvýšilo životní minimum pro jednotlivce a činí 4 860 Kč. Od životního minima se dále odvíjí nezabavitelné minimum, které se od 1. ledna zvýšilo na 13 638 Kč. Částka se vypočte jako 2/3 ze souhrnu životního minima a normativních nákladů na bydlení, které činí pro rok 2023 částku 15 597 Kč (Exekuce-insolvence.cz, 2023).

Pokud je zvolena forma oddlužení zpeněžením majetkové podstaty veškerý movitý i nemovitý majetek dlužníka je zpeněžen nejčastěji prostřednictvím dražby. Do dražby není zahrnutý majetek, který byl nabyt po schvalovacím procesu oddlužení (Tancerová, 2021).

Insolvence neboli neschopnost dlužníka splácet své závazky je ukončena, pokud:

- jsou uhrazeny veškeré závazky,
- je zapláceno alespoň 60 % závazků během 3 let,
- dlužník vynaložil veškeré úsilí ke splacení všech svých závazků během 5 let.

Od června 2019 byla zrušena podmínka, která v případě posledního bodu pojednávala o minimálním splacení 30 % z veškerých závazků. Nyní se nejedná o oficiální podmínku, ale pokud dlužník během 5 let splatí minimálně 30 % z veškerých závazků, soud považuje insolvenční řízení za ukončenou, neboť dlužník vynaložil veškeré úsilí ke splacení (Tancerová, 2021).

#### **4.4 Způsoby prevence a řešení zadlužování**

Nejlepší prevencí je se zcela vyhnout zadlužení. Nicméně do nepříznivé finanční situace se může dostat každý (Justice.cz, n.d.b).

Nejdříve je vhodné si uvědomit, že získáním půjčky či úvěru má spotřebitel povinnost splácet dluh. Dluh je závazek, který může výrazně postihnout domácnost. Proto je dobré se zamyslet, zda si úvěr vůbec sjednat, neboť splácení úvěru je značně dražší než jeho pořízení (Justice.cz, n.d.b).

Nicméně pokud se domácnost nachází v tíživé finanční situaci a sjedná si spotřebitelský úvěr měla by se před sjednáním zamyslet nad jistými otázkami. Nejdříve by se domácnost měla zamyslet, u koho si finanční prostředky půjčí, neboť důvěryhodnost a spolehlivost poskytovatele spotřebitelského úvěru je důležitá. Dále je důležité si vybrat půjčku, která bude nejvhodnější pro danou domácnost. Zásadní je také při sjednávání zjistit v případě včasného nezaplacení splátky, jaké jsou následky. Dlužníka mohou hned postihnout smluvní pokuty, soudní řízení, či zástava bydlení. V neposlední řadě by měla domácnost zvážit pojištění proti neschopnosti splácet své dluhy (Justice.cz, n.d.b).

V případě, kdy se domácnost ocitne v zadlužení, existují jistá doporučení:

- komunikace s věřiteli,
- dluhová poradna,
- konsolidace dluhů,
- omezení výdajů.

Pokud dlužník má potíže se splácením svých závazků, vždy je vhodné najít správnou komunikaci se svými věřiteli a pokusit se společně najít možnou alternativu (Škubalová, 2023). V případě hrozby exekuce je také vhodné kontaktovat své věřitele a pokusit se domluvit na splátkovém kalendáři, neboť s exekucí dlužník neplatí jen své závazky, ale také náklady spojené s exekutorskými službami, které bývají vysoké (Cebia, 2023).

Dluhová poradna se skládá z finančních odborníků, kteří svým klientům pomáhají vytvořit finanční plán pro splácení závazků. Dále nabízejí i právní rady (Škubalová, 2023).

Prostřednictvím konsolidace dluhů si dlužník může sjednotit všechny své závazky do jednoho dluhu. Tato operace může snížit dlužnickovy splátky (Škubalová, 2023).

Dále je vhodné snížit nezbytné výdaje a soustředit se na splácení svých závazků. Klíčovými pro splácení všech svých závazků je vytrvalost a odpovědnost při řešení dluhových problémů (Škubalová, 2023).

Důležité je se také vyhnout nadměrnému zadlužení a nevytvářet dluhovou spirálu. Jako prevenci pro nadměrné zadlužení doporučuje Škubalová (2023):

- sestavení finančního rozpočtu,
- vytvářet si úspory,
- zodpovědné půjčky,

- vzdělávat se ve finanční gramotnosti.

Plánovat si rozpočet by měla každá domácnost a mít přehled o měsíčních příjmech a výdajích (Škubalová, 2023). Při sestavování rozpočtu je důležité rozlišovat, které výdaje jsou nezbytné (nájem, energie, potraviny) a které výdaje jsou zbytné. V rozpočtu se nachází i stálá příjmová strana a v případě potřeby navýšení je možné ji zvýšit například pomocí různých brigád (Justice.cz, n.d.b).

Při sestaveném rozpočtu má domácnost přehled o svých příjmech, výdajích a na základě těchto informací může vytvářet úspory (Justice.cz, n.d.b).

V případě půjčení peněz by měla každá domácnost půjčku provést zodpovědně, tedy porovnat nabídky a zkusit si vyjednat výhodnější podmínky pro daného spotřebitele. Není vhodné si brát půjčku, u které je patrné, že spotřebitel není schopen ji splácet (Škubalová, 2023).

V neposlední řadě by se každý měl vzdělávat a zjišťovat si stále nové informace o osobních financích, investicích a správě peněz, neboť při dobré finanční gramotnosti se domácnosti lépe rozhodují a mají větší šanci se vyhnout případným rizikům (Škubalová, 2023).

## 5 Praktická část

Praktická část bakalářské práce bude obsahovat představení vybraných bankovních společností a jejich nabídku produktů z oblasti spotřebitelských úvěrů. Následně budou úvěrové produkty vybraných společností použity v modelových příkladech. Získané informace budou čerpány z webových stránek bankovních společností a z osobní konzultace s pracovníky poboček.

### 5.1 Vybrané bankovní společnosti

Pro praktickou část bakalářské práce byly vybrány bankovní společnosti – Československá obchodní banka, a. s. a Česká spořitelna, a. s.

#### 5.1.1 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka (ČSOB) vznikla v roce 1964. Banka byla založena státem pro účely poskytování finančních služeb v zahraničním obchodu a provádění volno-měnových operací. V roce 1999 byla banka privatizována neboli většinovým vlastníkem banky se stala belgická KBC Bank, která je zároveň dceřinou společností mezinárodní banko-pojišťovací skupiny KBC Group. Od roku 2013 KBC Group zaměřuje své aktivity v rámci svých klíčových trhů do tří obchodních divizí. Mezi tyto obchodní divize, kam směřují aktivity KBC Group jsou do trhu Belgie, České republiky a na Mezinárodní trhy (ČSOB, a. s., n.d.a).

Skupina ČSOB v roce 2022 zaznamenala 4, 340 mil. klientů banky. Ve stejném období na českém trhu působilo 201 bankovních poboček, 95 poboček pojišťovny ČSOB, 215 poradenských míst ČSOBS (stavební spořitelna) a 5 leasingových poboček ČSOB. K této bance se připojila i Česká pošta, která v roce 2022 zaznamenala cca 2 400 obchodních míst. Počet zaměstnanců skupiny ČSOB za rok 2022 činil 8 105 pracovníků a na českém trhu se nacházelo 1 022 bankomatů (ČSOB, a. s., 2022).

Československá obchodní banka nabízí finanční služby různým segmentům klientů. Mezi tyto segmenty patří například fyzické osoby, malé a střední podniky či korporátní společnosti a jiné institucionální společnosti. Banka ČSOB a celá skupina ČSOB poskytuje mnoho bankovních produktů a služeb. V rámci České republiky nabízí ČSOB různé financování potřeb spojené s bydlením, pojistné produkty, penzijní fondy, služby

spojené investováním či specializované služby jako leasing nebo factoring (ČSOB, a. s., n.d.a).

### 5.1.2 ČSOB a nabídka úvěrových produktů

**Půjčka na cokoliv** je neúčelový spotřebitelský úvěr, který nabízí banka ČSOB. Jedná se o spotřebitelský úvěr, který je možné splácet až 8 let. Maximální nabízená částka v rámci tohoto neúčelového úvěru je 1 200 000 Kč. Potřebné finanční prostředky jsou k dispozici do 15 minut od podpisu úvěrové smlouvy. Dále banka umožňuje vedení úvěrového účtu a předčasné splacení zbylé částky bez poplatků. Při zažádání tohoto úvěru banka prověřuje bonitu klienta a může vyžadovat informace týkající se příjmů a výdajů spotřebitele, dosaženého vzdělání klienta či informace o zaměstnání, způsobu bydlení nebo o rodinné situaci. Dále je nutné doložit občanský doklad klienta. V případě, že se jedná o nebankovního klienta, který však požádá o tento spotřebitelský úvěr, je zapotřebí doložit další dokumenty například výpisy z účtu nebo potvrzení o pracovním úvazku. Každá žádost se posuzuje individuálně a žadateli spotřebitelského úvěru je vždy sdělen výsledek vyhodnocení. U tohoto produktu je dále možné si snížit či odložit splátku. Součástí úvěrových produktů ČSOB je takzvaný Flexi balíček, kdy klient musí řádně zaplatit prvních 6 měsíčních splátek, aby mohl požádat o snížení splátky. Snížení splátky je možné pouze 1krát do roka a maximálně 3krát během životnosti půjčky. Dále je možné požádat o odklad splátky, kterou je možné odložit o 1 až 3 měsíce. Opět lze odložit splátku maximálně 3krát během životnosti půjčky. Banka také nabízí tento spotřebitelský úvěr na zkoušku, kdy klient během 90 dní od podepsání úvěrové smlouvy a čerpání úvěru může půjčené peněžní prostředky vrátit bez postihů. Banka navíc vrátí klientovi dosud zaplacené úroky. Tato nabídka se nevztahuje pro úvěry, které jsou uzavřeny na pobočkách České pošty. Nejnižší možná úroková sazba při půjčení maximální možné částky po dobu splácení 8 let je 6,9 % p. a. (ČSOB, a. s., n.d.b).

**Hypotéka** je další možnost financování nabízená domácnostem. Jedná se o účelový spotřebitelský úvěr, který je vhodný pro nákup nemovitosti, financování stavby či možnosti refinancování dosavadního úvěru. Hypotéku je možné splácet po dobu 5 až 30 let a půjčené finanční prostředky se mohou pohybovat od 300 000 Kč až do 28 800 000 Kč. Tento účelový spotřebitelský úvěr požaduje po klientovi ručení nemovitostí a doložení účelu úvěru. Účel úvěru může být doložen například prostřednictvím

smlouvy o nákupu nemovitosti. Dále je nutné doložit potvrzení o zdroji příjmů klienta. V rámci hypotečního úvěru, kdy je tento úvěr zajištěn nemovitostí, se vypracuje odhad samotné nemovitosti. Vždy záleží, o jakou nemovitost se jedná. Následně banka vytvoří odhadní cenu nemovitosti online nebo ji provede bankovní technik či smluvní poradce. Další podmínkou pro získání hypotečního úvěru od ČSOB je nutnost pojištění nemovitosti, neboť klient zajišťuje hypoteční úvěr zástavním právem k nemovitosti. Dále je možné se pojistit proti neschopnosti splácet, nebo je možné si sjednat životní pojištění, které chrání klienta v případě pracovní neschopnosti či úrazu. Hypoteční úvěr je možné splácet až 30 let při různých možnostech fixace úrokových sazeb. Banka nabízí možnost na 1, 3, 5, 7 až 10 let zafixovat úrokovou sazbu hypotéky. Nejnižší nabízená fixní úroková sazba, kterou banka poskytuje pro 1 rok doby fixace, je od 5,49 % p. a., kdy se musí jednat o výši úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti. Při fixaci úrokové sazby po dobu 3 let banka nabízí úrokovou sazbu od 5,69 % p. a. Pokud se klient rozhodne pro fixaci úrokové sazby na 5 let, pevná úroková sazba bude nejnižší na 5,79 % p. a., po dobu 7 let je fixace úrokové sazby stanovena od 6,14 % p. a. a pro období 10 let je možná fixace úrokové sazby od 6,24 % p. a. Banka ČSOB klientům, kteří jsou mladší 36 let, nabízí možnost půjčení finančních prostředků až výši 90 % hodnoty nemovitosti zastavené zástavním právem. V případě starších klientů banka nabízí možnost půjčení si maximálně 80 % hodnoty zastavované nemovitosti (ČSOB, a. s., n.d.c). Klient může ručit nakupovanou nemovitostí, jinou vlastněnou nemovitostí, nebo nemovitostí, která je vlastněná osobou v příbuzenském vztahu či rozestavěnou nemovitostí na území České republiky (ČSOB, a. s., n.d.d).

U hypotečního úvěru je možné provést bezplatně mimořádnou splátku 1krát ročně, kdy klient o tuto splátku musí zažádat a může splatit až 25 % hodnoty úvěru před výročním podpisem úvěrové smlouvy. Dále je možné mimořádnou splátku provést bezplatně při datu výročí fixace (ČSOB, a. s., n.d.d).

**Řádný úvěr ze stavebního spoření** je další alternativou pro možnost financování rekonstrukce bytu, výstavby či nákupu nemovitosti. Klient získá nárok na poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření již 2 roky od počátku spoření, kdy banka garantuje úrokovou sazbu 4,5 % p. a. Pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření je nutné mít naspořeno minimálně 35 % z cílové částky. V případě nutnosti finančních prostředků, kdy od podpisu smlouvy ještě neuběhly 2 roky, lze požádat o překlenovací úvěr. U překlenovacího úvěru neboli meziúvěru platí klient pouze úroky z úvěru



a současně spoří. Tímto spořením klient dosáhne splnění podmínek a následně dosáhne na řádný úvěr. Po splnění podmínek se překlenovací úvěr „překlopí“ na řádný úvěr, kdy se prostřednictvím naspořené částky a řádným úvěrem umoří překlenovací úvěr. Klient poté splácí pouze řádný úvěr. Dále je možné využít stavební spoření jako účet pro zhodnocování finančních prostředků, kdy je možné získat i státní podporu. Minimální doba spoření je 6 let. Po této zafixované době lze naspořené finanční prostředky vybrat a použít na cokoliv. Pokud stavební spoření klient ukončí dříve, o státní podporu přijde. Je možné mít i více uzavřených smluv o stavebním spoření, nicméně státní podpora bude nabídnuta pouze v součtu maximálního ročního limitu (ČSOB, a. s., n.d.e).

### **5.1.3 Česká spořitelna, a. s.**

Česká spořitelna patří mezi lídry na českém bankovním trhu s nejdelsí tradicí. Banka byla založena v roce 1825. Nyní nabízí své služby fyzickým nepodnikajícím osobám, malým a středním podnikatelům nebo obcím a municipalitám. Dále nabízí možnost financování i velkým korporacím. Česká spořitelna je součástí silné skupiny jménem Erste již od roku 2000 (Česká spořitelna, a. s., n.d.b). Skupina Erste group započala svoji činnost jako první rakouská spořitelna již v roce 1819. Erste group se v roce 1997 rozšířila do východní části EU a stala se tak jednou z největších bank poskytující finanční služby. Za rok 2023 Česká spořitelna zaznamenala 4, 5 milionů klientů a 2, 2 milionů aktivních klientů, kteří používají internetové bankovníctví. Po České republice se nachází 369 poboček, na kterých lze v celkovém součtu najít 9 925 pracovníků banky. Dále se na území České republiky nachází 1 689 bankomatů a transakčních terminálů. Česká spořitelna spolupracuje také například s pojišťovnou Kooperativou, se společností Česká společnost ekonomická, nebo jejím partnerem je dále Poradna při finanční tísni (Česká spořitelna, a. s., n.d.c).

Bankovní společnost se snaží o posílení finanční gramotnosti, a proto spolupracuje s různými vysokými školami. V rámci filantropie a společenské odpovědnosti se banka snaží podporovat kvalitu školství, povzbudit seniory například v digitalizaci, věnuje pozornost mentálně postiženým nebo podporuje prevenci závislosti na drogách (Česká spořitelna, a. s., n.d.c). V roce 2025 bude banka slavit 200 let existence bankovní společnosti České spořitelny (Česká spořitelna, a. s., n.d.b).

#### 5.1.4 Česká spořitelna a nabídka úvěrových produktů

**Zdravá půjčka** je neúčelový úvěrový produkt nabízený Českou spořitelnou. Banka nabízí tento neúčelový spotřebitelský úvěr při úrokové sazbě již od 4,97 % p. a. s maximální délkou splácení 10 let. Banka nabízí v rámci zdravé půjčky maximální výši půjčky 1 200 000 Kč. Prostřednictvím tohoto produktu banka nabízí bezplatné poradenství pro sestavení splátkového kalendáře dlužníka. V případě řádného splacení banka odpustí klientovi až 15 posledních splátek. Jednotlivé splátky je možné si odložit, navýšit či snížit (Česká spořitelna, a. s., n.d.d). Odložení splátky je možné provést zadarmo po řádném 6měsíčním splácení, kdy klientovi chybí doplatit alespoň ještě 3 řádné splátky úvěru. V případě možného navýšení splátky existují stejná pravidla jako pro odklad splátky. Další podmínkou je, že výše splátky může být vyšší pouze o půlku než sjednané splátky v úvěrové smlouvě. Pro snížení splátky jsou uplatňována stejná pravidla jako pro navýšení splátky s výjimkou, kdy celkové splátky mohou být sníženy maximálně o půlku, než je výše splátek sjednaná v úvěrové smlouvě. Dále je možné provést i změnu data splácení, kdy klient si může vybrat bezplatně mezi 5. až 20. dnem v měsíci, kdy bude hradit splátku (Česká spořitelna, a. s., n.d.e).

**Nová hypotéka** je název účelového spotřebitelského úvěru na bydlení nabízený Českou spořitelnou. Dále je možné prostřednictvím hypotéky financovat rekonstrukci nemovitosti, koupi družstevního bytu, pořízení fotovoltaiky, nebo je možné úvěr použít pro způsob vyrovnání v rámci dědictví. Nabízená úroková sazba hypotéky se odvíjí již od 5,39 % p. a. Banka navrhuje pro získání lepší úrokové sazby založení běžného účtu, který bude aktivně používán a pojištění, které chrání klienta v případě neschopnosti splácet své závazky. U České spořitelny si lze půjčit hypoteční úvěr již od 300 000 Kč a nejvyšší možná částka úvěru je 25 000 000 Kč. Spotřebitelský úvěr na bydlení lze splácet až 30 let s možnou fixací úrokové sazby, která je u České spořitelny nabízena na 1 rok s fixní úrokovou sazbou 6,19 % p. a., dále je možné úrokovou sazbu zafixovat na 2–5 let, 8, 10, 15, nebo na 20 let. Nejnižší úroková sazba, která již byla zmíněna je nabízena na dobu fixace 5 let. V případě, že si klient sjedná tento typ spotřebitelského úvěru s dobou fixací na 20 let, banka nabídne klientovi úrokovou sazbu 5,69 % po celou dobu splácení spotřebitelského úvěru na bydlení (Česká spořitelna, a. s., n.d.f). Banka v rámci zjišťování bonity klienta porovnává příjmy a výdaje domácnosti žádající o spotřebitelský úvěr, kdy za hlavní příjem se považuje příjem ze zaměstnání. Příjem lze zvýšit i doplňkovým příjmem, například se jedná o příjem z pronájmu jiné nemovitosti,

rodičovský příspěvek nebo starobní či invalidní důchod. Pro získání hypotéky u České spořitelny klient musí být starší 18 let, pobývat na území České republiky, dále musí doložit potvrzení o výši příjmů pro posouzení bonity klienta a klient nesmí být nalezen v registru dlužníků s jakýmkoliv záznamem. Pro žadatele mladší 36 let je možnost nabídnutí úvěrové částky až 90 % hodnoty nemovitosti, kdy klient musí mít minimálně 10 % z celkové hodnoty nemovitosti naspořeno. Pro žadatele, kteří jsou starší 36 let banka nabízí maximální výši hypotéky 80 % hodnoty nemovitosti, zbylých 20 % musí klient opět kryt vlastními peněžními prostředky (Česká spořitelna, a. s., 2023a).

**Úvěr ze stavebního spoření** je další možností financování nového bydlení, rekonstrukce bytu či domu, koupě družstevního bytu, vypořádání dědictví, nebo je zde možnost refinancovat úvěr na bydlení. Podmínky pro získání spotřebitelského úvěru musí klient spořit minimálně 2 rok prostřednictvím zřízeného stavebního spoření, které klientovi zřídí Buřinka neboli Stavební spořitelna České spořitelny (Česká spořitelna, a. s., n.d.g).

Banka nabízí možnost půjčky ve výši až 2 500 000 Kč se splatností 25 let, což je nejdelší možná doba splácení. Úrokovou sazbu tohoto spotřebitelského úvěru lze zafixovat maximálně na 3 roky, kdy roční úroková sazba je nabízena od 6,69 % p. a. Úvěr ze stavebního spoření lze čerpat dvěma způsoby. Banka nabízí možnost zrychleného čerpání, kdy je klientovi celá půjčená částka připsána dopředu na účet. Klient musí zpětně do 1 roku doložit účel použití půjčených finančních prostředků například prostřednictvím zaplacené faktury, podepsané smlouvy o díle atd. Druhá možnost čerpání úvěru je na základě předložených dokumentů, kdy banka zaplatí požadovanou úhradu rovnou dodavateli (Česká spořitelna, a. s., n.d.g).

## **5.2 Modelové příklady financování domácností prostřednictvím spotřebitelského úvěru**

Tato podkapitola bude obsahovat tři modelové příklady. V prvním modelovém příkladu bude provedeno s ohledem na vhodně zvolený spotřebitelský úvěr pro nákup nemovitosti sjednání, splácení a způsob čerpání od banky ČSOB. Následně bude provedeno porovnání stejně zvoleného spotřebitelského úvěru od České spořitelny. V druhém modelovém příkladu bude zpracováno sjednání, splácení a způsob čerpání vhodně zvoleného spotřebitelského úvěru pro financování rekonstrukce bytu od obou bank, kdy bude provedeno opětovné porovnání nabídek od ČSOB a České spořitelny.

Ve třetím modelovém příkladu se bude bakalářská práce zabývat situací, kdy dlužníkovi se výrazně sníží měsíční příjem. Tento modelový příklad se bude zaměřovat na způsoby řešení neschopnosti splácet závazky.

### 5.2.1 Modelový příklad 1

První modelový příklad představuje fiktivní mladou rodinu, která se skládá ze čtyř členů pobývajících ve společné domácnosti. Členy rodiny jsou otec, kterému je 34 let, matka ve věku 30 let a dále tvoří rodinu dvě děti ve věku 6 a 4 roky. Muž pracuje jako architekt v jedné společnosti a jeho čistý měsíční příjem činí 45 000 Kč. Jeho manželka pracuje jako účetní, její čistý měsíční příjem činí 26 000 Kč. Rodina doposud bydlela v nájmu a nyní si chce pořídit byt s dispozicí 3+1 o výměře 75 m<sup>2</sup> ve městě Plzeň, v části obce Bolevec. Kupní cena bytu je 4 290 000 Kč. Rodina má celkem naspořeno 540 000 Kč. Zbylou částku se rodina rozhodla financovat spotřebitelským úvěrem na bydlení – hypotékou. Rodina se rozhoduje mezi dvěma nabídkami od bank ČSOB a Českou spořitelnou. Muž má vedený běžný účet u ČSOB. Neboť žadatel o spotřebitelský úvěr je mladší 36 let, obě banky nabízí výši hypotéky až ve výši 90 % z hodnoty odhadové nemovitosti. Cena kupní je pro tento příklad brána i jako cena odhadní. Výše potřebných finančních prostředků činí 3 750 000 Kč. Doba splatnosti je stanovena na 20 let se zafixovanou úrokovou sazbou na 5 let. V případě tohoto modelového příkladu se z důvodu neznámé budoucí úrokové míry se změnou po uplynutí doby fixace nepočítá. Pro správně zvolenou hypotéku je nutné zhodnotit nabízené podmínky hypotéky od obou bank, které si rodina vybrala pro porovnání. Obě banky nabízí rodině možnost se pojistit pro možnou ztrátu příjmu. Rodina si nesjednala životní pojištění pro případ neschopnosti splácet. Podmínkou pro získání hypotéky je pojištění nemovitosti, které si rodina sama sjednala u pojišťovny a v tomto modelovém příkladu není zahrnuto. Hlavním dlužníkem hypotečního úvěru je muž, který čerpá a splácí hypotéku prostřednictvím svého účtu.

Tabulka 1: Přehled hypoték od ČSOB a ČS

	Hypotéka od ČSOB, a. s.	Hypotéka od ČS, a. s.
Výše úvěru	3 750 000 Kč	3 750 000 Kč
LTV (loan to value)	87,4 %	87,4 %
Doba fixace	5 let	5 let
Doba splatnosti	20 let	20 let
Roční úroková sazba	5,79 % p. a.	5,39 % p. a.
RPSN (včetně všech poplatků)	6,36 %	6,02 %
Poplatky – odhad, zástavní právo	2 000 Kč	5 000 Kč
Poplatky – správa účtu (měsíčně)	0,00 Kč	150 Kč
Sjednané pojištění schopnosti splácet	NENÍ	NENÍ

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

V rámci sjednání bude banka ČSOB požadovat po žadateli doložení o účelu použití finančních prostředků z hypotéky. Účel úvěru žadatel doloží prostřednictvím smlouvy o koupi nemovitosti, nebo pomocí smlouvy o nabývajícím titulu k nemovitosti (dědictví), dále je nutné doložit potvrzení o pravidelném příjmu. Neboť se jedná o klienta banky, žadatel toto potvrzení nemusí dokládat. Předložení dokladu totožnosti je samozřejmostí. Nemovitost musí být také pojištěna, proto žadatel musí doložit smlouvu o sjednaném pojištění nemovitosti. Další dokumenty týkající se katastrální mapy, aktuálního výpisu z katastru, nebo odhad nemovitosti již banka zařizuje sama. Pro odhad nemovitosti banka osloví bankovního technika, který odhad nemovitosti provede, nebo se s klientem dohodne na smluvním odhadci. Česká spořitelna v rámci sjednání má velice podobné podmínky. Pokud by si žadatel zvolil tuto banku, dokumenty týkající se potvrzení o příjmu musí předložit, neboť se nejedná o klienta banky.

Po doložení všech potřebných dokumentů hypoteční specialisté od obou bank s rodinou vypíší žádost o hypoteční úvěr, do kterého se vypisují údaje o příjmech a výdajích

rodiny, které jsou následně i prověřovány. Na základě všech zjištěných skutečností banky prověřují bonitu žadatele, tedy zda bude rodina schopna splácet úvěr.

Hypoteční úvěr se splácí u obou bank konstantními anuitními měsíčními splátkami. V této praktické části budou z důvodu velkého rozsahu měsíčních splátek vypočítané splátky roční. V obou případech nabídek se klient domluvil s bankou na splácení anuit prostřednictvím zřízeného inkasa z běžného účtu žadatele.

Nejdříve se vypočítá dle vzorce (1) anuitní neboli pravidelná měsíční a následně roční polhůtní splátka hypotéky od ČSOB:

$$a = 3\,750\,000 * \frac{\frac{0,0579}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0579}{12}}\right)^{20*12}}$$

$$a = 26\,413,84$$

$$a = 3\,750\,000 * \frac{0,0579}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0579}\right)^{20}}$$

$$a = 321\,390,52$$

Měsíční anuitní splátka, kterou rodina bude platit, činí 26 413, 84 Kč. Roční anuitní splátka hypotečního úvěru od ČSOB činí 321 390, 52 Kč.

Dále bude spočítán roční úrok pro první splátku dle vzorce (2) pro hypotéku od ČSOB:

$$U1 = 321\,390,52 * \left[1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0579}\right)^{20}\right]$$

$$U1 = 217\,125,-$$

V prvním roce bude činit úrok 217 125 Kč obsažený v anuitní roční splátce. S tímto vzorcem, který se bude upravovat, se budou dále počítat úroky pro zbylá úročená období.

Následuje výpočet pro roční úmor obsažený v první splátce dle vzorce (3) hypotéky od ČSOB:

$$\text{Úmor} = 321\,390,52 - 217\,125$$

$$\text{Úmor} = 104\,265,52$$

V prvním roce žadatel o hypoteční úvěr umoří úvěrovou jistinu částkou 104 265, 52 Kč.  
Pro následující a zbylá období se úmory počítají stejným způsobem.

Dle předchozích již zmíněných vzorců následuje zpracovaná tabulka ročního splátkového kalendáře hypotéky od ČSOB, kdy se po uplynutí fixace úroková sazba nemění.

Tabulka 2: Roční splátkový kalendář hypotéky od ČSOB

Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Konečná jistina
1	321 390,52	217 125,00	104 265,52	3 645 734,48
2	321 390,52	211 088,03	110 302,50	3 535 431,98
3	321 390,52	204 701,51	116 689,01	3 418 742,97
4	321 390,52	197 945,22	123 445,30	3 295 297,67
5	321 390,52	190 797,73	130 592,79	3 164 704,88
6	321 390,52	183 236,41	138 154,11	3 026 550,77
7	321 390,52	175 237,29	146 153,23	2 880 397,54
8	321 390,52	166 775,02	154 615,50	2 725 782,03
9	321 390,52	157 822,78	163 567,74	2 562 214,29
10	321 390,52	148 352,21	173 038,31	2 389 175, 98
11	321 390,52	138 333,29	183 057,23	2 206 118,74
12	321 390,52	127 734,28	193 656,25	2 012 462,50
13	321 390,52	116 521,58	204 868,94	1 807 593,55
14	321 390,52	104 659,67	216 730,86	1 590 862,70
15	321 390,52	92 110,95	229 279,57	1 361 583,12
16	321 390,52	78 835,66	242 554,86	1 119 028,27
17	321 390,52	64 791,74	256 598,79	862 429,48
18	321 390,52	49 934,67	271 455,86	590 973,62
19	321 390,52	34 217,37	287 173,15	303 800,47
20	321 390,52	17 590,05	303 800,47	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2024



Rodina zaplatí bance ČSOB za vypůjčené peněžní prostředky částku 2 677 810, 44 Kč prostřednictvím úroků a celkem zaplatí včetně poplatků 6 429 810, 44 Kč za 20 let splácení.

Čerpání finančních prostředků od banky ČSOB lze postupně nebo najednou. Postupné čerpání lze čerpat až 2 roky a je vhodné například pro případ stavění rodinného domu. V modelovém příkladě rodina kupuje nemovitost, tudíž úvěr bude čerpat jednorázově, celou sjednanou částku najednou. Čerpat finanční prostředky lze prostřednictvím telefonní aplikace Smart, kde se klient prokliká do hypoteční zóny. Dále je možné již zmíněný způsob použít i pro internetové bankovníctví ČSOB. V případě čerpání financí na pobočce spotřebitel zaplatí jednorázový poplatek ve výši 1 000 Kč.

Dle vzorce (1) bude spočítaná pravidelná měsíční a roční splátka hypotéky i od České spořitelny:

$$a = 3\,750\,000 * \frac{\frac{0,0539}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0539}{12}}\right)^{20*12}}$$

$$a = 25\,563,35$$

$$a = 3\,750\,000 * \frac{0,0539}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0539}\right)^{20}}$$

$$a = 310\,939,90$$

Měsíční anuitní splátka činí 25 563, 35 Kč. Roční anuitní splátka nabízeného hypotečního úvěru od České spořitelny činí 310 939, 90 Kč.

Dle vzorce (2) bude spočítán pro první rok úroky z roční anuitní splátky:

$$U_2 = 310\,939,90 * \left[1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0539}\right)^{20}\right]$$

$$U_2 = 202\,125,-$$

Pro první rok činí roční úroky 202 125 Kč. Pro následující období se budou roční úroky obsažené v anuitní splátce počítat s upraveným vzorcem.

Dle vzorce (3) bude opět vypočítaný úmor z roční anuitní splátky hypotečního úvěru od České spořitelny:

$$\dot{U}mor = 310\,939,90 - 202\,125$$

$$\dot{U}mor = 108\,814,90$$

Žadatel o hypoteční úvěr od banky České spořitelny umoží jistinu v prvním roce splácení částkou 108 814, 90 Kč. V následujících obdobích se roční úmor bude počítat s upraveným výpočtem.

Opět dle předchozích zpracovaných vzorců bude následovat zpracovaná tabulka ročního splátkového kalendáře hypotéky od České spořitelny. Po uplynutí fixace se úroková sazba úvěru nemění.

Tabulka 3: Splátkový kalendář hypotéky od České spořitelny

Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Konečná jistina
1	310 939,90	202 125	108 814,90	3 641 185,10
2	310 939,90	196 259,88	114 680,02	3 526 505,08
3	310 939,90	190 078,62	120 861,28	3 405 643,80
4	310 939,90	183 564,20	127 375,70	3 278 268,11
5	310 939,90	176 698,65	134 241,25	3 144 026,86
6	310 939,90	169 463,05	141 476,85	3 002 550,01
7	310 939,90	161 837,45	149 102,45	2 853 447,55
8	310 939,90	153 800,82	157 139,08	2 696 308,48
9	310 939,90	145 331,03	165 608,87	2 530 699,61
10	310 939,90	136 404,71	174 535,19	2 356 164,42
11	310 939,90	126 997,26	183 942,64	2 172 221,78
12	310 939,90	117 082,75	193 857,14	1 978 364,63
13	310 939,90	106 633,85	204 306,05	1 774 058,59
14	310 939,90	95 621,76	215 318,14	1 558 740,45
15	310 939,90	84 016,11	226 923,79	1 331 816,66
16	310 939,90	71 784,92	239 154,98	1 092 661,68
17	310 939,90	58 894,46	252 045,43	840 616,24
18	310 939,90	45 309,22	265 630,68	574 985,56
19	310 939,90	30 991,72	279 948,18	295 037,38
20	310 939,90	15 902,51	295 037,38	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Žadatel u České spořitelny zaplatí za hypoteční úvěr prostřednictvím úroků 2 468 797, 98 Kč. K hypotečnímu úvěru se vážou poplatky za vedení úvěrového účtu 1 800 Kč ročně. Za sjednání a za poplatky spojené s vedením úvěrového účtu zaplatí klient celkem 41 000 Kč. Klient zaplatí za 20 let České spořitelně celkem 6 259 797, 98 Kč.

Čerpání hypotéky u ČS lze provést dvěma způsoby – jednorázově či postupně. Nejdříve je však nutné splnit podmínky pro převod finančních prostředků. Klient musí předložit potřebné doklady pro čerpání financí a podepsat příkaz k čerpání. Následuje samotné čerpání hypotéky. Způsob čerpání hypotečního úvěru je stanoven v úvěrové smlouvě, kdy klient platí úroky pouze z vyčerpané částky. V době, kdy spotřebitel přestane čerpat úvěr, začíná splácet hypotéku. Samotné čerpání finančních prostředků lze prostřednictvím mobilní aplikace George, nebo pomocí internetového bankovníctví České spořitelny. Další možností čerpání financí je na pobočce České spořitelny, kdy se klienta ujme hypoteční specialista, který je mu nápomocen. V případě jednorázového čerpání úvěru se jedná o bezplatnou službu. Pokud by klient chtěl čerpat finanční prostředky postupně, Česká spořitelna za další čerpání účtuje poplatek ve výši 500 Kč. Načerpat finanční prostředky lze do dvou dnů po splnění všech stanovených podmínek pro čerpání.

Tabulka 4: Celkové srovnání hypoték bank u ČSOB a ČS

	Hypotéka od ČSOB	Hypotéka od ČS
Měsíční splátka úvěru	26 413,84 Kč	25 563,35 Kč
Celkové úroky za 20 let	2 677 810, 44 Kč	2 468 797,98 Kč
Celkové poplatky	2 000 Kč	41 000 Kč
Zaplacená částka celkem	6 429 810, 44 Kč	6 259 797,98 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

V tabulce č. 4 jsou srovnány nabídky od banky ČSOB a České spořitelny, kde obě banky nabízejí možnost financování nemovitosti prostřednictvím účelového spořitelenského úvěru na bydlení. Měsíční splátka u banky ČSOB, kterou by klient platil každý měsíc činí 26 413, 84 Kč. U České spořitelny vychází měsíční splátka o necelých 1 000 Kč levněji. Z tabulky je patrné, že spotřebitel hypotečního úvěru sjednaný u ČSOB zaplatí bance za půjčení peněžních prostředků o 209 012, 46 Kč více než

u České spořitelny. Banka ČSOB v rámci poplatků si účtuje pouze poplatek za provedení odhadu nemovitosti ve výši 2 000 Kč. Naopak spotřebitel u České spořitelny zaplatí za poplatky podstatně více. Za provedený odhad nemovitosti si banka účtuje poplatek ve výši 5 000 Kč. Další poplatky jsou spojené s vedením úvěrového účtu ve výši 1800 Kč ročně.

### **5.2.2 Modelový příklad 2**

Druhý modelový příklad má stejné parametry týkající se fiktivní rodiny jako v předchozím modelovém příkladu. Rodina má čtyři členy – otec, kterému je 34 let a jeho čistý příjem činí 35 000 Kč, manželce je 31 let a její příjem činí 27 000 Kč. Žena uzavřela před sedmi lety smlouvu o stavebním spoření v ČSOB, kde si pravidelně spoří. Nyní činí naspořená částka 315 000 Kč. Rodina se rozhodla rekonstruovat vlastní byt, který se nachází v městě Plzeň, v obci Bolevec s dispozicemi 3+1 o výměře 75 m<sup>2</sup>. Rodina by dle svého vlastního propočtu potřebovala na financování rekonstrukce 890 000 Kč. Dále se rodina rozhoduje, zda je výhodnější zažádat o úvěr ze stavebního spoření, které má žena uzavřené u ČSOB, nebo uvažují také nad nabídkou od České spořitelny, která jim může poskytnout neúčelový úvěr – Zdravou půjčku, která nabízí různé výhody, například odpuštění některých splátek v případě řádného splácení spotřebitele. V případě řádného úvěru ze stavebního spoření banka ohledně zajištění zástavního práva k nemovitosti nabízí rodině pevnou roční úrokovou sazbu 4,5 %. Pokud by rodina nezajistila tento úvěr zástavním právem k nemovitosti, úroková sazba se pohybuje již od 6 % p. a. V tomto modelovém příkladě se rodina rozhodla pro zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti, a tak získání nižší úrokové sazby v případě řádného úvěru ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření je v bakalářské práci počítán na zjednodušeném příkladu. Dále je úroková míra konstantní po celé období z důvodu neznalosti budoucí procentní hodnoty. Žadatelem o spotřebitelský úvěr je v tomto modelovém příkladu manželka.

Tabulka 5: Přehled spotřebitelských úvěrů k příkladu 2

	Úvěr ze stavebního spoření od ČSOB	Zdravá půjčka od ČS
Cílová částka	890 000 Kč	890 000 Kč
Výše úvěru	575 000 Kč	575 000 Kč
Doba splatnosti	10 let	10 let
Doba fixace	10 let	10 let
Úroková sazba	4,5 % p. a.	4,97 % p. a.
RPSN	6,57 %	5,84 %
Poplatek – správa účtu	360 Kč/ročně	0,00 Kč
Poplatek –vklad zástavního práva	2 000 Kč	0,00 Kč
Pojištění	NENÍ	NENÍ

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

V případě sjednání si řádného úvěru ze stavebního spoření žadatelka musí předložit platný doklad totožnosti. Potvrzení o příjmu dokládat nemusí, neboť se jedná o aktivního klienta banky. Banka ČSOB bude dále vyžadovat doklad potvrzující účel použití finančních prostředků, neboť se jedná o účelový úvěr. Dokument, který doloží účel může být například vystavená faktura za nákup materiálu, služeb či práce v rámci rekonstrukce. Případně je možné tyto dokumenty doložit do 1 roku od čerpání finančních prostředků. Další potřebné dokumenty týkající se katastru nemovitostí si banka obstarává sama. Sjednání tohoto úvěru je možné provést na pobočce, telefonicky či v klientské zóně v internetovém bankovníctví.

U České spořitelny lze sjednat neúčelový spotřebitelský úvěr prostřednictvím internetového bankovníctví bezplatně z pohodlí domova. Dále je možné sjednat Zdravou půjčku po telefonu, nebo přímo na pobočce banky. V případě sjednání spotřebitelského úvěru po telefonu nebo na pobočce, kde je spotřebitel obsluhován bankěrem, je poplatek ve výši 1 % z poskytnutého úvěru, maximálně však činí poplatek 5 000 Kč. Klient si v tomto příkladu sjednává půjčku prostřednictvím internetového bankovníctví George. Výhodou tohoto typu úvěru je, že není potřebné dokládat účel

použití peněžních prostředků, žadatel neručí nemovitostí a banka dále také nabízí odpuštění až 8 splátek v rámci modelového příkladu. Pro sjednání půjčky u České spořitelny je nutné předložit občanský průkaz, potvrzení o pracovním vztahu nebo 3 předešlé výpisy z účtu, které potvrzují příchozí příjem žadatele, neboť žena není klientem banky.

Nabízené spotřebitelské úvěry jsou umořovány pomocí pravidelných splátek po dobu 10 let. Opět z důvodu velkého rozsahu splátek budou vypracovány roční výpočty týkající se spotřebitelských úvěrů a následně budou zpracovány roční splátkové kalendáře pro každý úvěr.

Dle vzorce (1) lze opět vyčíslit měsíční a následně i roční anuitu řádného úvěru ze stavebního spoření, které má žadatelka sjednané u banky ČSOB:

$$a = 575\,000 * \frac{\frac{0,045}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,045}{12}}\right)^{10*12}}$$

$$a = 5\,959,21$$

$$a = 575\,000 * \frac{0,045}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,045}\right)^{10}}$$

$$a = 72\,667,82$$

Měsíční pravidelná splátka, kterou rodina bude platit, činí 5 959, 21 Kč. Roční konstantní splátka, kterou žena bude splácet, činí 72 667, 82 Kč po dobu 10 let.

Pomocí vzorce (2) bude vyčíslen roční úrok z první anuitní splátky:

$$U1 = 72\,667,82 * \left[1 - \left(\frac{1}{1 + 0,045}\right)^{10}\right]$$

$$U1 = 25\,875, -$$

V prvním roce klientka zaplatí úroky prostřednictvím první splátky částku 25 875 Kč. Pro další roky splácení je vzorec (2) upraven dle aktuálního roku splácení.

Dle vzorce (3) lze vyčíslit roční úmor pro první rok splácení spotřebitelského úvěru:

$$\text{Úmor} = 72\,667,82 - 25\,875,00$$

$$\text{Úmor} = 46\,792,82$$

V prvním roce bude umořen dluh částkou 46 792, 82 Kč. Pro následující období je tento vzorec upraven dle aktuálního roku umořování.

Na základě vypracovaných výpočtů je zpracován splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření, které klientce nabízí banka ČSOB.

Tabulka 6: Splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření ČSOB

Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Konečná jistina
1	72 667,82	25 875,00	46 792,82	528 207,18
2	72 667,82	23 769,32	48 898,50	479 308,68
3	72 667,82	21 568,89	51 098,93	428 209,75
4	72 667,82	19 269,44	53 398,38	374 811,36
5	72 667,82	16 866,51	55 801,31	319 010,05
6	72 667,82	14 355,45	58 312,37	260 697,68
7	72 667,82	11 731,40	60 936,43	199 761,25
8	72 667,82	8 989,26	63 678,57	136 082,69
9	72 667,82	6 123,72	66 544,10	69 538,59
10	72 667,82	3 129,24	69 538,59	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Klientka zaplatí za půjčení potřebných finančních prostředků bance ČSOB prostřednictvím úroků 151 678, 23 Kč. Roční poplatek za vedení účtu činí 360 Kč. Žena tedy zaplatí na poplatcích 5 600 Kč. Celková výše spotřebitelského úvěru, kterou klientka zaplatí činí 732 278, 23 Kč.

Čerpání řádného úvěru ze stavební spořitelny ČSOB je zapotřebí, aby spotřebitel měl sjednanou dostatečnou výši cílové částky, která je u této banky stanovena na 35 %. Klient musí tedy mít naspořeno min. 35 % z cílové částky. Poté je možné čerpat řádný úvěr. Banka poskytne klientce potřebné finanční prostředky na účet po odečtení dosud naspořené částky.



Dle vzorce (1) je vyčíslena měsíční a roční pravidelná splátka spotřebitelského úvěru – Zdravá půjčka, kterou nabízí Česká spořitelna:

$$a = 575\,000 * \frac{\frac{0,0497}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0497}{12}}\right)^{10*12}}$$

$$a = 6\,090,34$$

$$a = 575\,000 * \frac{0,0497}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0497}\right)^{10}}$$

$$a = 74\,356,68$$

Roční splátka činí 74 356, 68 Kč. Tato splátka se v průběhu 10 let nemění.

Pro vypočítání ročních úroků, které spotřebitel uhradí v prvním roce splácení, se použije vzorec (2):

$$U2 = 74\,356,68 * \left[1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0497}\right)^{10}\right]$$

$$U2 = 28\,577,50$$

V první roce spotřebitel úvěru zaplatí bance za půjčení peněžních prostředků prostřednictvím úroků, které jsou obsaženy v konstantní splátce, částku 28 577, 50 Kč. Pro následující období se počítá s upraveným vzorcem.

Následuje výpočet dle vzorce (3) ročního úmoru. Tedy o kolik spotřebitel umoří dluh v prvním roce splácení:

$$\text{Úmor} = 74\,356,68 - 28\,577,50$$

$$\text{Úmor} = 45\,779,18$$

V prvním roce spotřebitel umoří jistinu částkou 45 779, 18 Kč. Dále se počítá s upraveným vzorcem pro následující období.

Dle předchozích zpracovaných vzorců je vytvořen splátkový kalendář neúčelového spotřebitelského úvěru s názvem Zdravá půjčka, který nabízí Česká spořitelna.

Tabulka 7: Splátkový kalendář Zdravé půjčky od České spořitelny

Rok	Splátka	Úrok	Úmor	Konečná jistina
1	74 356,68	28 577,50	45 779,18	529 220,82
2	74 356,68	26 302,27	48 054,41	481 166,41
3	74 356,68	23 913,97	50 442,71	430 723,70
4	74 356,68	21 406,97	52 949,71	377 773,98
5	74 356,68	18 775,37	55 581,32	322 192,67
6	74 356,68	16 012,98	58 343,71	263 848,96
7	74 356,68	13 113,29	61 243,39	202 605,57
8	74 356,68	10 069,50	64 287,19	138 318,39
9	74 356,68	6 874,42	67 482,26	70 836,13
10	74 356,68	3 520,56	70 836,13	0,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Za půjčení peněžních prostředků žena zaplatí České spořitelně 168 566, 82 Kč. Za řádné splácení nejsou účtovány žádné poplatky. Celková částka, kterou žena zaplatí, činí 743 566, 82 Kč.

Tento spotřebitelský úvěr je možné nejrychlejším způsobem čerpat prostřednictvím internetového bankovníctví či pomocí mobilní aplikace George. Prostřednictvím aplikace George si žadatelka vyplní nutný dotazník, který se ptá na výši příjmů a výdajů. Po vyplněním dotazníku přichází elektronické podepsání dokumentace. Možnost čerpat finance je možné pro klienty České spořitelny do 5 minut. Pro ostatní žadatele, kteří nejsou klienti banky se doba čekání na schválení a následné čerpání prodlouží do řádu dní. Žadatelka není klientkou banky, proto je možné zažádat o spotřebitelský úvěr na pobočce. Průběh zažádání o úvěr, schválení a následné čerpání probíhá podobným způsobem jako v internetovém bankovníctví.

Tabulka 8: Celkové srovnání spotřebitelských úvěrů bank

	Úvěr ze stavebního spoření od ČSOB	Zdravá půjčka od ČS
Měsíční splátka úvěru	5 959,21 Kč	6 090,34 Kč
Celkové úroky za 10 let	151 678,23 Kč	168 566,82 Kč
Celkové poplatky	5 600 Kč	0,00 Kč
Zaplacená částka celkem	732 278,23 Kč	743 566,82 Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

V tabulce č. 8 je znázorněno srovnání spotřebitelských úvěrů, které nabízejí banky. Pokud si rodina zvolí řádný úvěr ze stavebního spoření, které jí nabízí banka ČSOB, měsíční pravidelná splátka činí 5 959, 21 Kč. Tuto částku bude rodina platit po dobu 10 let. Banka ČSOB si účtuje poplatky pouze za vedení účtu, kdy celková částka poplatků činí 3 600 Kč. Žena zaplatí za půjčení účelového spotřebitelského úvěru celkem 151 678, 23 Kč. Celková částka, kterou je potřeba zaplatit činí 732 278, 23 Kč.

Česká spořitelna nabízí rodině neúčelový spotřebitelský úvěr, jehož výhodou je nižší administrativní náročnost, rychlejší získání finančních prostředků a možnosti odpuštění splátek ze strany banky. Měsíční splátka zdravé půjčky činí 6 090, 34 Kč. Poplatky za sjednání či za vedení účtu si banka neúčtuje. Rodina zaplatí za půjčené peněžní prostředky bance 168 566, 82 Kč a celkem tedy zaplatí 743 566, 82 Kč. Neboť se jedná o neúčelový spotřebitelský úvěr, úroky jsou vyšší. Nicméně atraktivní výhodou je odpuštění až 8 splátek při řádném úvěru. Klientka by tedy ušetřila 49 571,12 Kč. Při této úspoře se však zvyšuje úroková sazba.

### 5.2.3 Modelový příklad 3

Tento modelový příklad se zabývá způsoby řešení neschopnosti splácet. Otec rodiny z modelového příkladu 1 přišel o svůj dosavadní příjem a nyní mu vzniká problém se splácením závazku vůči České spořitelně, u které si sjednal hypoteční úvěr na financování nemovitosti. Muž si našel nové zaměstnání, kde pobírá čistou měsíční mzdu 32 000 Kč. Jeho příjem tedy klesl o 13 000 Kč. Místo roční splátky úvěru bude použita měsíční splátka, z které lze jednodušeji interpretovat možné sankce z prodlení. Rodina na základě svého upraveného rozpočtu zjistila, že při současné měsíční splátce, která

činí 25 911,66 Kč nebude mít dostatek finančních prostředků na další pravidelné měsíční výdaje rodiny. Existují následující možnosti, jak tuto situaci řešit. Nejdříve je však nutné sdělit informaci o této finanční situaci České spořitelně. Banka si s rodinou domluví schůzku, kde budou předmětem konverzace možné způsoby řešení vzniklé situace. Klient si může zažádat o odložení splátky na pozdější termín prostřednictvím internetového bankovníctví či aplikace George. Žádost banka posoudí a může žádosti vyhovět posunutím termínu plnění.

V případě zpoždění úhrady měsíční splátky bude rodině posláno oznámení o neuhrazené splátce a banka prostřednictvím tohoto oznámení bude požadovat uhrazení měsíční splátky. Toto oznámení může proběhnout telefonicky, SMS či e-mailem. Další možností je zobrazení této informace při výběru hotovosti v bankomatu.

Pokud rodina neuhradí měsíční splátku do 10 dnů od získání oznámení bankou, klienta postihne sankce. Klientovi po 10 dnech neuhrazení splátky bude účtován poplatek za úhradu nákladů, které jsou spojeny s prodlením ve výši 300 Kč. Následující poplatky budou účtovány v případě stálého nezaplacení měsíční splátky po 40 a 70 dnech ve výši 900 Kč. Dále klient bude hradit i úroky z prodlení, které jsou ve výši REPO sazby a jsou zvýšené o 8 % z dlužné částky (Česká spořitelna, a. s., n.d.h). Dvoutýdenní REPO sazba vyhlášena Českou národní bankou ke dni 9. 2. 2024 činí 6, 25 % (Česká národní banka, n.d.d). Pokud se rodina zpozdí se splátkou o 14 dní, sankce a poplatky za prodlení jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 9: Vzniklé poplatky a sankce za prodlení splátky

Dlužná částka	25 563,35 Kč
Úhrada poplatku za náklady spojené s prodlením	300 Kč
Úrok z prodlení ( $25\,563,35 * 0,1425 * 14/365$ )	$139,72 \approx 140$ Kč

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

Rodina celkem uhradí částku 440 Kč za 14denní zpoždění jedné měsíční splátky.

V zájmu České spořitelny však je, aby byl zachován splátkový kalendář klienta. Pokud se bude jednat o problém dlouhodobějšího rázu a klient nebude dále schopen splácet závazek vůči bance, sama banka může nabídnout rodině možnosti řešení například

upravením splátkového kalendáře, refinancováním hypotéky či samotným prodejem nemovitosti.

**Restrukturalizace** splátkového kalendáře spočívá ve změně výše měsíčních splátek a v jejich počtu. Pro rodinu je vhodné toto řešení, pokud se jejich finanční situace v budoucnosti zlepší. Naopak restrukturalizace není vhodné řešení, pokud se očekává, že finanční situace rodiny se v budoucnu nezlepší, neboť snížení měsíčních splátek značně prodlouží dobu splácení hypotečního úvěru a rodina může v celkovém součtu zaplatit více na umoření dluhu. Minimální splátka v rámci restrukturalizace splátkového kalendáře musí činit 20 % z měsíční splátky. V tomto příkladu minimální částka splátky činí 5 112, 67 Kč. Nevýhodou tohoto způsobu řešení je vytvoření záznamu v Centrálním bankovním registru dlužníků, které může v budoucnu ovlivnit schvalování nových úvěrů (Česká spořitelna, a. s., n.d.i).

Banka nabízí dvě možnosti restrukturalizace. Jedna z variant se týká krátkodobé finanční tísně rodiny, kdy banka dočasně sníží klientovi splátky na 3 až 6 měsíců a nabídne možnost prodloužit splatnost hypotečního úvěru až o 60 měsíců. V případě dlouhodobé finanční tísně lze trvale snížit výši splátek a prodloužit splatnost úvěru až o 60 měsíců. Pokud klient má více úvěrových produktů je dále možné všechny úvěry sloučit do jednoho a nastavit jednotný splátkový kalendář. Jedná se o tzv. konsolidaci úvěrů. Žádost na restrukturalizaci splátkového kalendáře je možné podat osobně, kdy pracovník pobočky s klientem vyplní online formulář či telefonicky. Tato služba je nabízena zdarma bez poplatků (Česká spořitelna, a. s., n.d.i).

**Refinancování** úvěru je další možností, jak snížit finanční náročnost splácené hypotéky. Možnost refinancovat hypotéku neboli splatit dosavadní hypotéku novým hypotečním úvěrem od jiného poskytovatele úvěru přináší dlužníkovi možnost výrazně snížit úrokovou sazbu hypotéky, prodloužit nebo zkrátit dobu splatnosti hypotéky či zdarma splatit částečně dluh, kdy zároveň dojde k převedení a celkovému snížení výše hypotéky k novému bankovnímu subjektu. Refinancovat hypotéku lze před ukončením doby fixace. Refinancování se rodině nevyplatí, pokud konkurenční banky budou nabízet úrokové sazby hypoték, které se příliš neliší od jejich stávající hypotéky či jsou jí nabízené výhody, které konkurence nenabízí jako výhodnější pojištění bytu, zdarma vedený běžný účet apod. V případě zhoršení bonity klienta, kdy nebude schopen splňovat podmínky úvěruschopnosti mu refinancování hypotéky bude zamítnuto (Hyponamiru.cz., n.d.).

**Prodej nemovitostí** je také možností, jak se vypořádat s daným problémem. Nejdříve je nutné si uvědomit, že byt rodiny je v zástavním právu banky, proto se dlužník musí nejdříve dohodnout na prodeji nemovitosti s bankou, která mu úvěr poskytla. Rodina by tak uhradila zbylou výši hypotéky. Poté by banka zrušila zástavní právo k nemovitosti (Česká spořitelna, a. s., 2023b). V případě, kdy klient není schopen splácet může banka po oznámení klientovi iniciovat prodej nemovitosti sama. Tato možnost vypořádání dluhu nastává v krajních případech. Banka může tento dluh předat vymáhací kanceláři, může ji nechat postoupit jinému věřiteli, nebo může dluh vymáhat prostřednictvím soudu (Česká spořitelna, a. s., n.d.i).

Pokud rodině nastanou problémy se splácením spotřebitelského úvěru na bydlení, který si vzala od České spořitelny, tato banka se bude snažit nejdříve společně s klientem nalézt vhodné řešení, které bude prospěšné pro obě strany. Výsledkem řešení by mělo být zachování řádného splácení klienta a navrácení půjčené částky věřiteli neboli bance, která úvěr poskytla. Pokud klient nesplácí svoje závazky vůči bance, nereaguje na oznámení a komunikaci ze strany České spořitelny, banka nejčastěji zareaguje tak, že prodá výši dluhu vymáhací agentuře.

## Závěr

Spotřebitelský úvěr se nejčastěji používá pro financování nákupu nemovitosti, rekonstrukci, pro nákup automobilového vozu, ale také pro vybavení domácnosti či pro nákup drahé elektroniky.

Tato bakalářská práce na téma Úvěrové možnosti domácností v České republice obsahuje teoretickou a praktickou část. Hlavním cílem této práce bylo objasnit způsob získání, sjednání spotřebitelského úvěru, jeho čerpání a způsob splácení s ohledem na konkrétní příklady českých domácností a jejich platební možnosti.

Teoretická část objasnila základní pojmy, které se vážou k dané problematice. V praktické části byly představeny bankovní společnosti a jejich nabídka úvěrových produktů. Následně byly zpracovány 3 modelové příklady.

V prvním modelovém příkladu žádala fiktivní rodina o spotřebitelský úvěr určený pro nákup nemovitosti. Fiktivní rodina, která potřebovala finanční prostředky ve výši 3 750 000 Kč, se rozhodla pro hypoteční úvěr a dále měla možnost si vybrat hypotéku od banky ČSOB nebo od České spořitelny. V tomto modelovém příkladu byly srovnány podmínky sjednání účelového spotřebitelského úvěru na bydlení, čerpání a způsoby splácení. Vhodnější varianta úvěrového produktu pro fiktivní rodinu byla hypotéka od České spořitelny. Fiktivní rodina zaplatila celkem České spořitelně 6 259 797, 98 Kč. Hypotéka od České Spořitelny byla o 209 012, 46 Kč levnější v porovnání s hypotečním úvěrem od ČSOB.

Ve druhém modelovém příkladu byly porovnány podmínky řádného úvěru ze stavebního spoření, které nabízela ČSOB, a neúčelového úvěru nabízeného Českou spořitelnou. Fiktivní rodina v tomto příkladu potřebovala peněžní prostředky ve výši 575 000 Kč pro rekonstrukci bytu. V tomto příkladu se jeví jako vhodnější varianta řádný úvěr ze stavebního spoření, který nabídla banka ČSOB, neboť by se jednalo o levnější finanční prostředky. V případě, kdy klient nebude mít k dispozici všechny potřebné dokumenty, které potvrzují účel použití finančních prostředků, bude vhodnější neúčelový spotřebitelský úvěr od České spořitelny, která dále nabízí i možnost odpuštění až 8 splátek.

Ve třetím modelovém příkladu se fiktivní rodina z prvního příkladu dostala do finančních problémů. V této návaznosti byly představeny možnosti řešení dané situace

fiktivní rodiny. Rodina se zpozdila s úhradou splátky a vznikla jí tak povinnost zaplatit sankce a úroky z prodlení. Česká spořitelna nabídla rodině restrukturalizaci splátkového kalendáře. Další možností bylo refinancování hypotéky. V neposlední řadě je možné nemovitost prodat, kdy prodej nemovitosti může iniciovat sama banka. V krajní situaci, kdy není možné využít žádný již zmíněný způsob řešení dané situace, banka může dluh postoupit jinému věřiteli, předat vymáhací agentuře nebo vymáhat dluh prostřednictvím soudu.

Zadluženost českých domácností je vysoká a vzniká z důvodu nesplácení závazků domácností vůči bankovním i nebankovním společnostem. Do finančních problémů se může dostat každý. Důležité je však řešit danou situaci včas se svým věřitelem, najít společně řešení daného problému, aby v budoucnosti nedošlo ke kritickým důsledkům například k exekuci.



## Seznam použité literatury

- Banky.cz (n.d.). *Podmínky pro získání hypotéky 2024*. <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>
- Bláhová, N., (2018). *Rizika bank a jejich regulace*. Ekopress
- Bondareva Dubnova, I. (2023). *ČNB: Vypínáme limit pro celkovou zadluženost. Pomůže to pro získání hypotéky?* Měsíc.cz. <https://www.mesec.cz/clanky/cnb-vypiname-limit-pro-celkovou-zadluzenost-pomuze-to-pro-ziskani-hypoteky/>
- Cebia (2023). *Jak probíhá exekuce – pravidla a postupy*. <https://www.cebia.cz/pruvodce/jak-probiha-exekuce-pravidla-a-postupy>
- ČBA (2020). *Sdělení ČBA k problematice předčasného splácení hypotečních úvěrů*. <https://cbaonline.cz/sdeleni-cba-k-problematice-predcasneho-splaceni-hypotecnich-uveru->
- Česká národní banka (n.d.a). *Co je ukazatel RPSN*. <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/rpsn/>
- Česká národní banka (n.d.b). *Celkový přehled počtu subjektů ke dni 14.11.2023*. [https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS\\_COUNTS\\_2](https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2)
- Česká národní banka (n.d.c). *Licencování*. <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/vykon-dohledu/postaveni-dohledu/dohled-nad-uverovymi-institucemi/licencovani/>
- Česká národní banka (n.d.d). *Jak se vyvíjela dvou týdenní repo sazba ČNB?* <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
- Česká spořitelna (n.d.a). *Co je to anuitní splátky úvěru*. <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/anuita>
- Česká spořitelna, a. s. (2023a). *Podmínky hypotéky: kolik vám banka půjčí a za jakých podmínek?* <https://www.csas.cz/cs/blog/bydlení/pravidla-hypoteky-kolik-vam-banka-pujci-a-za-jakych-podminek>
- Česká spořitelna, a. s. (2023b). *Jak koupit nebo prodat nemovitost pořízenou na úvěr?* <https://financnezdravejsi.csas.cz/cs/bydlim-chytre/jak-koupit-nebo-prodat-nemovitost-porizenou-na-uver>
- Česká spořitelna, a. s. (n.d.b). *Česká spořitelna – všeobecná prezentace o FS ČS*. [https://www.csas.cz/static\\_internet/cs/Obecne\\_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna\\_prezentace.pdf](https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf)
- Česká spořitelna, a. s. (n.d.c). *Česká spořitelna – kdo jsme*. <https://www.csas.cz/cs/onas/kdo-jsme>
- Česká spořitelna, a. s. (n.d.d). *Půjčka, která vás nevyčerpá*. [https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka?gad\\_source=1&gclid=CjwKCAiAleyuBhBnEiwAOGZ2S-9XxOr2WuKBEI4DQooKUhR111Xyqk9zCfj-VHr47yZDxysl5gFMbhoChLoQAvD\\_BwE](https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAleyuBhBnEiwAOGZ2S-9XxOr2WuKBEI4DQooKUhR111Xyqk9zCfj-VHr47yZDxysl5gFMbhoChLoQAvD_BwE)
- Česká spořitelna, a. s. (n.d.e). *Půjčka – vaše půjčka od A do Z*. <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka/podpora>



- Hyponamiru.cz (n.d.). *Refinancování hypotéky* 2024. <https://www.hyponamiru.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky/>
- Insolvenční návrhy.cz (n.d.). *Jak funguje osobní bankrot?* <https://www.insolvenčni-navrhy.cz/jak-funguje-osobni-bankrot.html>
- Institut prevence a řešení předlužení (2022). *Exekuce*. <https://www.institut-predluzeni.cz/mapy-a-statistiky/exekuce/>
- Institut prevence a řešení předlužení (2023). *Osobní bankrot*. <https://www.institut-predluzeni.cz/mapy-a-statistiky/osobni-bankroty/>
- Justice.cz (n.d.a). *Jsem v exekuci*. <https://justice.cz/jsem-v-exekuci>
- Justice.cz (n.d.b). *Jak předejít dluhům a exekucím*. <https://exekuce.justice.cz/jak-muze-dluznik-predejit-dluhum-a-exekucim/>
- Kantnerová L. (2016). *Základy bankovníctví – Teorie a praxe*. C. H. Beck v Praze.
- Kavková J. (2020). *3 nejčastější příčiny nezdravého zadlužení Čechů*. Kurzy.cz. <https://www.kurzy.cz/zpravy/533771-3-nejcastejsi-priciny-nezdraveho-zadluzeni-cechu/>
- Krejčí, P. (2019). *Obecně k pojmu dluh a pohledávka*. Fulsoft. <https://www.fulsoft.cz/33/obecne-k-pojmu-dluh-a-pohledavka-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EnhEI8yvqwHRi-BD6ZQMESc/>
- Ministerstvo financí ČR (2019a). *Základní informace*. <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>
- Ministerstvo financí ČR (2019b). *Oprávnění k činnosti*. <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/opravneni-k-cinnosti>
- Ministerstvo financí ČR (2019c). *Zadlužení a předlužení*. <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/rodinne-finance/zadluzeni-a-predluzeni>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR (2015). *Metodika řešení předluženosti nejchudších obyvatel*. [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Metodika\\_reseni\\_predluzenosti\\_nejchudsi\\_obyvatel.pdf/ead7cd34-787d-3ffe-b75f-c5eb1f087f00](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Metodika_reseni_predluzenosti_nejchudsi_obyvatel.pdf/ead7cd34-787d-3ffe-b75f-c5eb1f087f00)
- Moneta Money Bank (n.d.a). *Co je to hypoteční úvěr?* <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>
- Moneta Money Bank (n.d.b). *Jak funguje stavební spoření?* <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-funguje-stavebni-sporeni->
- Moneta Money Bank (n.d.c). *Jak se zbavit nevýhodných půjček*. <https://www.moneta.cz/blog/jak-se-zbavit-nevyhodnych-pujcek>
- Moneta Money bank (n.d.d). *Vše o předčasném splácení úvěru*. <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/vse-o-predcasnem-splaceni-uveru>
- Moneta Money Bank (n.d.e). *Co je to Exekuce?* <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-exekuce>
- Polouček, S., Frait, J., Skaunic, I., Stavárek, D., & Vodová, P., (2013). *Bankovníctví*. (2. vyd.). C. H. Beck v Praze.

Radová, J., Dvořák P., & Málek, J. (2013). *Finanční matematika pro každého*. (8. vyd.). Grada Publishing.

Silný, M. (2020). *Jak vybrat hypotéku: 6 věcí, na které se musíte zaměřit, abyste získali tu nejvýhodnější*. Banky.cz. <https://www.banky.cz/clanky/jak-vybrat-hypoteku-6-veci-na-ktere-se-musite-zamerit-abyste-ziskali-tu-nejvyhodnejsi/>

SOS Asociace (n.d.). *Spotřebitelský úvěr*. <https://www.asociace-sos.cz/pro-spotrebitele/poradenstvi/spotrebiteleske-uvery-a-finance/spotrebitelesky-uver/>

Starý P. (2022). *Zadlužení českých domácností poprvé překročilo 3 biliony korun*. Finanční a ekonomické informace. [https://faei.cz/zadluzeni-ceskych-domacnosti-poprve-prekrocilo-3-biliony-koron/?\\_zn=aWQlM0Q5NDMlMTk0ODY2MTgwMzIwNjQzJTdDdCUzRDE2OTkyMTEyNjQuNDExJTdDdGUlM0QxNjk5MjExMjY0LjQxMSU3Q2MlM0Q4MkQxRTIzNTQzRDZDMzJDNzBBRDhBQzc5NEI2MzRBQg%3D%3D](https://faei.cz/zadluzeni-ceskych-domacnosti-poprve-prekrocilo-3-biliony-koron/?_zn=aWQlM0Q5NDMlMTk0ODY2MTgwMzIwNjQzJTdDdCUzRDE2OTkyMTEyNjQuNDExJTdDdGUlM0QxNjk5MjExMjY0LjQxMSU3Q2MlM0Q4MkQxRTIzNTQzRDZDMzJDNzBBRDhBQzc5NEI2MzRBQg%3D%3D)

Šámalová, M. (2020a). *Co je to úvěr ze stavebního spoření? Jak funguje?* Ušetřeno.cz. <https://www.usetreno.cz/clanky/co-je-to-uver-ze-stavebniho-sporeni-jak-funguje/>

Šámalová, M. (2020b). *Na co můžu úvěr ze stavebního spoření využít?* Ušetřeno.cz. <https://www.usetreno.cz/clanky/co-je-to-uver-ze-stavebniho-sporeni-jak-funguje/>

Šenkýřová, B., Čechák, V., Hlavínová, H., Pavlát, V., & Peterská, Z. (2010). *Bankovníctví*. Vysoká škola finanční a správní.

Škubalová M. (2023). *Jak zvládnout zadlužení? Řešení a prevence problémů s dluhy*. Edevizy.cz. [https://www.edevizy.cz/clanek/jak-zvladnout-zadluzeni-reseni-a-prevence-problemu-s-dluhy\\_1314/](https://www.edevizy.cz/clanek/jak-zvladnout-zadluzeni-reseni-a-prevence-problemu-s-dluhy_1314/)

Tancerová T. (2021). *Osobní bankrot. Jak probíhá a za jakých podmínek lze vyhlásit?* Měsíc.cz. <https://www.mesec.cz/clanky/osobni-bankrot/>

Teplý, P., Kolmanová, H., Šmejkal, D., Hradil, D., Kozub, M., Doležal, P., Kebort, M. & Ondrušek, J. (2013). *Navigátor bezpečného úvěru*. Karolinum.

Vetešníková, E. (2018). *Předlužení – co to je, definice, vysvětlení*. Bezplatná právní poradna. <https://www.bezplatnapravniporadna.cz/ruzne/pravnicky-slovník/37144-predluzeni-co-to-je-definice-vysvetleni.html>

*Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách* (2023). <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

*Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru* (2022). <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled hypoték od ČSOB a ČS .....	45
Tabulka 2: Roční splátkový kalendář hypotéky od ČSOB .....	48
Tabulka 3: Splátkový kalendář hypotéky od České spořitelny.....	51
Tabulka 4: Celkové srovnání hypoték bank u ČSOB a ČS .....	52
Tabulka 5: Přehled spotřebitelských úvěrů k příkladu 2 .....	54
Tabulka 6: Splátkový kalendář řádného úvěru ze stavebního spoření ČSOB .....	56
Tabulka 7: Splátkový kalendář Zdravé půjčky od České spořitelny .....	58
Tabulka 8: Celkové srovnání spotřebitelských úvěrů bank .....	59
Tabulka 9: Vzniklé poplatky a sankce za prodlení splátky .....	60

## **Abstrakt**

Marešová, S. (2024). *Úvěrové možnosti domácností v České republice* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

**Klíčová slova:** Spotřebitelský úvěr, poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, klient, banka, domácnost, dluh, dopady zadluženosti

Bakalářská práce se zabývá možnostmi nabízení spotřebitelských úvěrů českým domácnostem. Cílem této práce je objasnit proces sjednání spotřebitelského úvěru, způsobu čerpání a následného splácení spotřebitelského úvěru u dvou konkrétních bankovních společností. Dále jsou v této bakalářské práci objasněné možné způsoby řešení zadluženosti domácností. Práce je zpracována na základě teoretických poznatků, vzorců i z osobní komunikace bankéřů bank. Teoretická část bakalářské práce obsahuje pojmy, které souvisejí se spotřebitelskými úvěry a zadlužením domácností. V praktické části této práce jsou vypracovány 2 modelové příklady, které jsou zaměřené na nabídku úvěrových produktů vybraných bankovních společností. Následně je provedeno porovnání těchto nabídek a vybrání vhodného spotřebitelského úvěru domácnosti s ohledem na její možnosti splácet. Ve třetím modelovém příkladu jsou představeny možné způsoby řešení zadluženosti, která může nastat, pokud není spotřebitelský úvěr splácen řádnými pravidelnými splátkami.

## **Abstract**

Marešová, S. (2024). *Credit options for households in the Czech Republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

**Key words:** Consumer credit, consumer credit providers, client, bank, household, debt, effects of indebtedness

The bachelor thesis deals with the possibilities of offering consumer loans to Czech households. The aim of this thesis is to explain the process of arranging consumer loan, the method of drawing and subsequent repayment of the consumer loan at two specific banks. Furthermore, the possible ways of solving household debt are explained in this bachelor thesis. The thesis is based on theoretical knowledge, formulas and personal communication of bankers of banks. The theoretical part of the bachelor thesis contains concepts related to consumer credits and household debts. In the practical part of this work, 2 model examples are developed, which are focused on the offer of loan products of selected banking companies. Subsequently, a comparison of these offers and the selection of a suitable consumer loan for a household with regard to its repayment capacity is made. In the third model example, possible ways of solving the indebtedness that may arise if the consumer loan is not repaid with proper regular installments are presented.