



## PENÍZE POD KONTROLOU

Ing. MIROSLAV ŠKVÁRA, MBA



### TÉMA 24.

#### ZMĚNY VE SPOTŘEBITELSKÝCH ÚVĚRECH

- jaké změny zákon přináší poskytovatelům
- možnost předčasného splacení úvěru
- odborná způsobilost

Zákon o spotřebitelském úvěru, který nabyde účinnosti dne 1. prosince 2016, přináší jednotný režim pravidel pro poskytovatele a zprostředkovatele spotřebitelských úvěrů. Novela zákona má za cíl posílit ochranu spotřebitelů a v konečném důsledku snížit počet domácností a jednotlivců, kteří čelí exekucím, dluhům a neschopnosti je splácet. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, nahrazuje verzi z roku 2010. Nově rozšiřuje aplikovatelnost zákona i na mikroúvěry do výše 5 000 Kč.

#### JAKÉ ZMĚNY PŘINÁŠÍ POSKYTOVATELŮM?

Zákon stanovuje nové požadavky na výkon činnosti poskytovatelů spotřebitelských úvěrů, kteří budou moci nadále podnikat v oboru pouze na základě oprávnění, jež obdrží od České národní banky, která bude nad činností nebankovních poskytovatelů zároveň vykonávat i dohled. Současní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, kteří provozují tuto činnost jenom na základě živnostenského oprávnění a tvoří převážnou většinu všech poskytovatelů, budou muset požádat ČNB do 1. března 2017 o udělení povolení pod hrozbou zániku možnosti nadále poskytovat úvěry spotřebitelům. Předpokládá se, že nyní poskytuje všechny typy úvěrů v ČR cca 60 000 osob.

Náročné požadavky, které jsou nově kladeny na nebankovní poskytovatele spotřebitelských úvěrů při získání povolení ČNB, by měly přispět ke snížení jejich počtu. Kromě toho poskytovatelé a zprostředkovatelé spotřebitelských úvěrů budou mít povinnost jednat čestně a transparentně a zohledňovat zájmy spotřebitelů, a to zejména při posuzování jejich úvěruschopnosti a vhodnosti nabízeného úvěrového produktu. Pokud poskytovatel neprověří úvěruschopnost spotřebitele, bude smlouva o spotřebitelském úvěru neplatná a spotřebitel bude muset splatit jistinu ve lhůtě, která bude přiměřená jeho možnostem, přičemž už nebude mít povinnost splácet úroky a úroky již zaplacené mu budou vráceny zpět. Díky novému zákonu tudíž značně naroste poskytovatelům administrativní zátěž při sjednávání hypotečního úvěru.

Klient nově získá informace o celkové nákladovosti úvěru v pevně dané struktuře, takže bude moci nabídky konkurenčních bank mezi sebou snadno porovnat. Tak přímo uvidí, kolik peněz ve skutečnosti bance za úvěr zaplatí. Banky do dokumentu navíc nesmějí doplňovat jakékoliv další informace, které by srovnání případně ztěžovaly. Jak-

mile klient obdrží od banky nabídku, má 14denní dobu na rozmyšlenou, během které banka nemůže nabídku změnit ani odvolat. Pokud banka či její zprostředkovatelský subjekt poskytuje klientovi tzv. radu, musí tak činit písemně. Rada je činnost poskytovaná nad rámec běžného zprostředkování a poskytování úvěru.

## CO JE LTV?

Loan to value (LTV) v překladu znamená „úvěr k hodnotě“. Jedná se o finanční výraz vyjadřující poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Je to důležitý ukazatel, který vyjadřuje, kolik procent vlastních zdrojů má žadatel. V případě LTV 85 % musí mít žadatel k dispozici 15 % vlastních zdrojů. Česká národní banka v této souvislosti zpřísní od října letošního roku pravidla pro poskytování hypoték. Banky už nebudou moci poskytovat hypotéky na 100 % hodnoty zajištěné nemovitosti. ČNB si od svého nařízení slibuje méně rizikových hypoték. Pokud by došlo k poklesu cen nemovitostí a k tomu ještě třeba k nárůstu úrokových sazeb, mohl by nastat problém se splácením a následně s pokrytím pohledávek z realizace zástavního práva.

## MOŽNOST PŘEDČASNÉHO SPLACENÍ ÚVĚRU

Zákon zavádí i výrazné změny v oblasti předčasného splacení či mimořádných splátek u hypotečního úvěru. Z nově uzavřených hypotečních úvěrů a hypotečních úvěrů, u kterých po 1. prosince 2016 vyprší tzv. fixace, bude možné bez jakýchkoliv poplatků každý rok splatit až 25 %. Tuto mimořádnou splátku bude možné zaplatit v měsíci před výročím smlouvy.

Stejně tak bude možné předčasně splatit i celý hypoteční úvěr, a to v souvislosti s prodejem nemovitosti, která byla hypotečním úvěrem financována či použita jako zajištění. Podmínkou je, aby hypoteční úvěr byl sjednán na delší dobu než 2 roky. Banka si bude moci naúčtovat pouze účelně vynaložené náklady. Jedná se například o administrativní náklady na zpracování žádosti, náklady na vydání hypotečních zástavních listů, úrok zaplacený za mezibankovní půjčku apod., a to do maximální výše 1 % z předčasně splacené části, nejvýše však 50 000 Kč.

## KOLIK STÁLA HYPOTÉKA V POSLEDNÍCH TŘINÁCTI LETECH?

Odpověď nám dává FINCENTRUM HYPOINDEX (viz graf na str. 34).

Přesně před osmi lety, na přelomu srpna a září 2008, dosáhly úrokové sazby hypoték svého vrcholu. Jejich výše činila tehdy až 5,82 %. Od té doby základní úrokové sazby centrálních bank nabraly sestupný trend a ruku v ruce je následovaly i komerční banky. Za tímto poklesem stála především ekonomická krize, která otřásla americkým finančním trhem a přenesla se i do Evropy. Příčinou krize byly především hypotéky poskytnuté nízkobonitním klientům v USA.

Jako obranu před důsledky krize zahájily centrální banky jednotlivých evropských států politiku ve formě kvantitativního uvolňování měny. Ekonomiku tak zaplavilo vysoké množství financí, na které reagovaly i hypoteční úrokové sazby svým poklesem.

V ČR se během osmi let snížily úrokové sazby hypoték o téměř čtyři procentní body. Vždy, když se zdálo, že hypoteční sazby dosáhly svého rekordního dna, přišel dal-





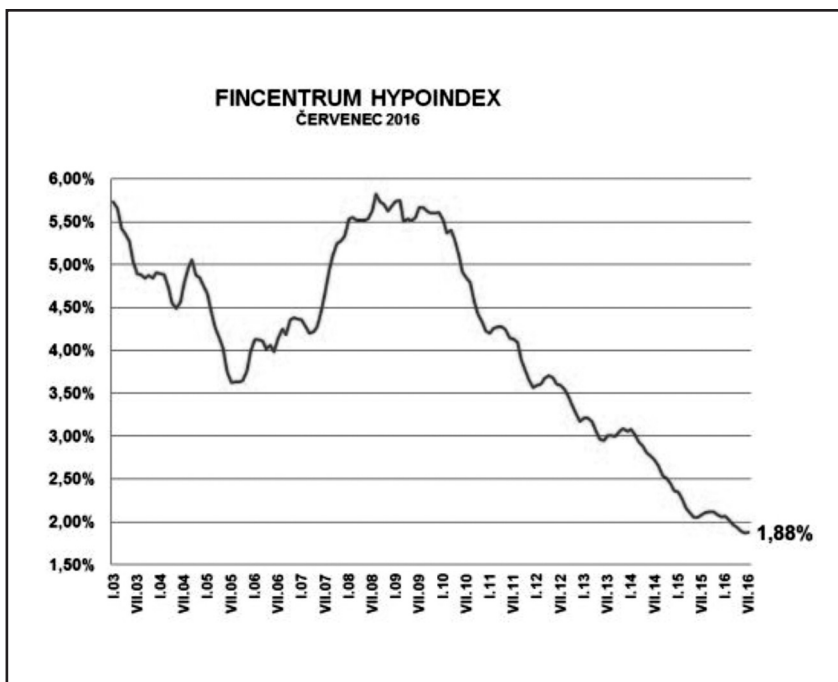
ší pokles. I nyní, když jsou hodnoty Hypoindexu na úrovni 1,88 %, se zdá, že se sestupný trend zastavil. Jak se budou sazby v příštím roce vyvíjet, si musíme počkat. Těžko lze ale očekávat, že se budou opakovat rekordní čísla v počtu poskytnutých hypoték.

## A CO ČEKÁ PORADCE, KTEŘÍ ÚVĚRY NABÍZEJÍ?

Odborná zkouška bude povinná pro všechny finanční poradce, zprostředkovatele, prodejce a distributory úvěrových produktů. Odbornou způsobilostí se pro účely tohoto zákona rozumí získání všeobecných a odborných znalostí a dovedností nezbytných pro poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru. Všeobecné znalosti se prokazují vysvědčením o maturitní zkoušce nebo dokladem o dosažení vyššího vzdělání. Odborné znalosti a dovednosti pro poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru se prokazují osvědčením o úspěšném vykonání odborné zkoušky podle výše uvedeného zákona.

Odbornou zkouškou budou pověřeny akreditované osoby, které splní přísné požadavky ČNB.

Jak je zřejmé, bankovní regulace dorazily i do oblasti úvěrů.



Zdroj: „Hypoindex.cz“ FINCENTRUM HYPOINDEX

Autor článku je lektorem finanční gramotnosti.