

Financování bydlení

Zajištění vlastního bydlení je přáním a cílem většiny mladých lidí. Pochopitelně jsou i mladí lidé, zejména mladí pánové, kterým vyhovuje život v tzv. „máma hotelu“, kde nemusí platit nájem ani stravu a je o ně s láskou postaráno. Bohužel o to tvrdší je jejich procitnutí a střet s realitou ve chvíli, kdy se rodiče již o ně nebudou moci starat.

Většina z těch, kdo stojí o vlastní bydlení, se při získání bytu neobejde bez úvěru. Úvěr nám umožní získat vytoužené bydlení v krátkém čase, finančně nás však zatíží na mnoho let. Důležitou podmínkou pro získání hypotéky nebo úvěru ze stavebního spoření je prokázání naší bonity (dostatečného příjmu) příslušné finanční instituci. V případě, že je naše bonita nepostačující, požaduje se přistoupení další osoby k dluhu – spoludlužníka.

Výhodou úvěrů na bydlení je nízká úroková sazba a skutečnost, že **úroky jsou odečitatelnou položkou z daňového základu**. Celková úroková zátěž je tak nižší o uplatněnou daňovou slevu, která může v příslušném kalendářním roce činit až 300 000 Kč. Finanční instituce při poskytnutí úvěru na bydlení vždy požadují **zajištění úvěru zástavou nemovitosti**. To znamená, že až do doby splacení úvěru nemá dlužník právo s nemovitostí nakládat. Pokud by pohledávku nesplácel, může věřitel (finanční instituce) nemovitost prodat a pohledávku splatit z výnosu prodeje.

Dalším požadavkem, který musí dlužník splnit, je uzavření **majetkové pojistky** na danou nemovitost. Některé banky vyžadují také uzavření **životního pojištění** pro případ smrti dlužníka na pojistnou částku, která se rovná výši dluhu. Dlužník má také možnost si uzavřít pojištění pro případ ztráty zaměstnání, v tomto případě by pojišťovna po smluvně stanovenou dobu převzala placení úvěru za něj.

Úvěr nebo půjčka na spotřební účely

V životě se někdy stane, že zatoužíme mít nějakou věc a nechceme na ni léta spořit. Může se jednat o nový výkonný počítač, moderní televizor s vysokým rozlišením apod. Nemusí to být vždy jen věc, může to být např. třeba romantická dovolená strávená v některém z exotických rájů. Dnes se stále častěji setkáte i s lidmi, kteří neváhají vynaložit mnohatisícové částky, aby si za ně nechali kosmetickými zákroky vylepšit svůj vzhled. Nemáme-li vytvořeny pro podobné situace vlastní finanční rezervy, máme možnost si potřebné peníze vypůjčit.

Banky nabízejí fyzickým osobám spotřebitelské úvěry jako **účelové nebo neúčelové**. Poskytne-li banka peníze na konkrétní účel, bude požadovat doklad, že prostředky byly na daný účel skutečně vynaloženy, popřípadě za vás sama zaplatí bezhotovostním převodem na účet dodavatele zboží či služeb. Jedná-li se o neúčelový úvěr, dostanete v bance peníze v

hotovosti a nikdo nezkontroluje, na co byly vynaloženy. Tato volnost ve využití peněz však není zadarmo, banka si ji nechá zaplatit ve vyšší úrokové sazbě. Obecně lze konstatovat, že úvěry na spotřební účely mají podstatně vyšší úrokové sazby oproti hypotečním úvěrům a bývají navíc zatíženy různými poplatky.

Další možností bývá tzv. **nebankovní spotřebitelský úvěr**. Spíše jej známe pod pojmem nákup na splátky. Výhodou tohoto typu úvěru je možnost sjednat jej přímo v prodejně, s minimem administrativy. Příslušný obchod spolupracuje s některou z nebankovních **úvěrových společností**.

POZOR!

U tohoto typu úvěru musíme být velmi ostražití, bývají zde velmi vysoké úroky a poplatky, které jsou úvěrovými společnostmi v nabídkách velmi obratně kamuflvány. Přestože zákon 321/2001 Sb. o spotřebitelském úvěru ukládá povinnost objektivního a srozumitelného informování spotřebitele o veškerých důležitých podmínkách úvěru, úvěrové společnosti dokážou zájemce ve svých nabídkách i smluvních dokumentech vodit doslova za nos.

Z výuky matematiky víme dobře, co znamená úrok a jak se počítá. Ve světě financí se standardně počítá s ročním úrokem, a aby nedocházelo k mylným interpretacím, příslušná číselnice bývá doplněna zkratkou **p. a.**, což znamená zkratku slov **per annum**, tj. ročně (např. 4,4 % p. a.).

Některé finanční společnosti však ve svých nabídkách operují s měsíčními úrokovými sazbami nebo jen s výší splátek, abychom si nedovedli udělat představu o tom, kolik celkově zaplatíme navíc oproti tomu, co jsme si vypůjčili.

Když se chystáme uzavřít půjčku, může být pro nás velmi obtížné srovnat nabídky jednotlivých bank nebo úvěrových společností dle roční úrokové sazby, poněvadž smluvní podmínky velmi často zahrnují ještě další **poplatky**, o kterých se v nabídkách nic neuvádí, jako například:

- **poplatek** za sepsání smlouvy či jiné administrativní poplatky,
- **poplatky** za transakce peněžních prostředků,
- **poplatek** za správu úvěru,
- **poplatek** za vedení účtu,
- **poplatek** za pojištění schopnosti splácet,
- první splátka může být navýšená (**akontace**).

Údajem, který nás informuje o tom, kolik zaplatíme úvěrové společnosti nebo bance navíc za jeden rok, je ukazatel **RPSN (= ROČNÍ PROCENTNÍ SAZBA NÁKLADŮ)**. Údaje o RPSN jsou úvěrové společnosti povinny v nabídkách uvádět, činí to však velmi nenápadným způsobem, třeba malým písmem na okraji textu. **Bohužel celá řada zájemců o půjčku, i když si RPSN všimne, vůbec netuší, co pro ně tento údaj znamená.**

Potřebuji-li si například půjčit 10 000 Kč na novou pračku a RPSN činí 36 %, zaplatím úvěrové společnosti 10 000 Kč + 3 600 Kč navíc.

Poněkud dramatičtější je situace, když si chceme od úvěrové společnosti půjčit **peníze v hotovosti**. Po podpisu smlouvy neobdržíme příslušnou částku, ale společnost si rovnou strhne RPSN za první rok. Pokud bychom chtěli půjčit např. 100 000 Kč a RPSN bylo 38 %, dostanete na ruku jen 62 000 Kč.

Smluvní podmínky takovýchto společností také obsahují vysoké sankce pro případ nesplácení dluhu, ale také pro případ, že byste chtěli půjčku splatit předčasně, abyste se vyhnuli vysoké úrokové zátěži.

Pro racionálně uvažujícího člověka platí tři zásady:

- vyhýbat se pokud možno nebankovním úvěrům,
- být velmi opatrný i u bankovního úvěru,
- **nepořizovat si na úvěr nebo půjčku nic, co má kratší životnost, než je doba splácení úvěru.**

Tím máme na mysli třeba velmi rozšířené pořizování dovolených na úvěr. Za 14 příjemně strávených dní budu řadu měsíců splácet nemalé částky. Obdobným projevem finančního zoufalství je půjčka na vánoční dárky. Za chvilkovou radost a potěšení z dáreků měsíce odřikání a mnoho peněz zaplacených navíc na úhradu úroků a poplatků.

Úvěrové společnosti zájemcům rády půjčí další a další peníze, nevyžadují ani potvrzení o příjmu nebo nějakou záruku. Někteří lidé si tak berou následné půjčky, aby mohli splácet dluhy, které mají z minulosti. Tímto způsobem však jen poněkud oddálí neodvratný konec, kterým je exekuce jejich majetku. Pokud dlužník není schopen své dluhy splácet, exekutor na základě soudního rozsudku zabaví veškerý majetek dlužníka, který se mu podaří dohledat. Jedná se jak o věci movité, tak i nemovité – domy, byty, jejichž úhrnná hodnota může podstatně převýšit dlužnou částku. Majetek dlužníka je prodán v dražbě – zpravidla pod cenou a dluhy jsou z výnosu dražby uhrazeny.

V roce 2009 bylo dle údajů Exekutorské komory v ČR soudy nařízeno **718 000 exekucí**, v meziročním srovnání jde o **zhruba 30 % nárůst**. Někteří předlužení lidé ani nedosáhnou na podmínky osobního bankrotu, kdy musí prokázat, že je reálné, aby do pěti let splatili třicet procent celkové výše svých dluhů. Tito lidé ani nemají možnost získat legální práci, protože všechny jejich příjmy by šly na úhradu dluhů. Nezbyvá jim než práce na černo, kriminalita apod.

Osobní bankrot je pětiletá cesta z dluhů. Na soud se s žádostí o **oddlužení** může obrátit kdokoli, kdo dluží více věřitelům, není schopen dluhy splácet a z pravidelného příjmu může uhradit během pěti let alespoň třicet procent dluhů.

Pokud se dlužník dohodne s věřiteli na splátkovém kalendáři, soud rozhodne, jakou část z celkové splátky budou jednotliví věřitelé dostávat. Ta závisí na velikosti dluhu. Jediné peníze, které dlužníkovi zbudou, je **nezabavitelné minimum**. Vše, co tuto částku převyšuje, jde na splátky dluhů. Dlužníkovi, který nesplácí dluhy, může exekutor zabavit část mzdy, nemocenské, ošetřovného za péči o nemocného člena rodiny, mateřské, důchodu, stipendia či podpory v nezaměstnanosti.

Chráněny nejsou ani přídavky na děti či rodičovský příspěvek. Z těchto příjmů zůstane dlužníkovi jen nezabavitelné minimum. To se stanoví na základě životního minima dlužníka a normativních nákladů na bydlení, které stanovuje stát. Částka se zvyšuje i za každé vyživované dítě a manžela či manželku.

Pro nás je velmi důležité vědět, že pokud jsou již lidé v dluzích a nejsou schopni splácet, tak je nezbytné okamžitě vstoupit do jednání s věřitelem. Největší chybou by bylo dělat „mrtvého brouka“ a čekat, že to nějak dopadne. Je třeba se pokusit navrhnout věřiteli reálné východisko přijatelné pro obě strany. Domluvit si nový splátkový kalendář a dodržovat ho.

Dobrou zprávou je, že se na základě směrnice Evropské komise projednává v parlamentu zákon, který podstatně změní podmínky poskytování úvěrů ze strany bank a úvěrových společností ve prospěch jejich klientů a bude platit od počátku roku 2011. Například když si člověk vezme nevýhodnou půjčku nebo si ji prostě rozmyslí, bude od ní moci do čtrnácti dnů bez udání důvodu odstoupit. Pokud jsou dané informace uvedeny ve smlouvě, lhůta se ještě prodlouží. Nebude také již možné, jako je tomu v současnosti, aby úvěrová společnost při uzavření smlouvy uváděla výši měsíčních místo ročních úroků nebo mu tajila RPSN, která lépe než úroková sazba ukazuje, kolik člověk zaplatí za úvěr navíc.

Firmy budou muset nově poskytovat úplné informace o všech poplatcích spojených s úvěrem, skryté poplatky se nepřipouštějí. Zákon také přesně definuje vzorec, podle kterého se počítá roční procentní sazba nákladů (RPSN).

Významnou novinkou bude, že i nebankovní subjekty budou nuceny zkoumat bonitu žadatelů o půjčku. Pokud bude bonita klienta nízká, nesmí půjčku poskytnout.

Nově se také stanoví maximální poplatky za předčasné splacení půjčky. Jejich výše nebude smět přesáhnout jedno procento splácené částky. Pokud bude doba mezi předčasným splacením a koncem úvěrové smlouvy jeden rok, nebudou moci překročit půl procenta.