

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko – správní

Poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů v České republice

Lukáš Jechura

Bakalářská práce

2019

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lukáš Jechura**
Osobní číslo: **E16826**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management podniku: Management malých a středních podniků**
Název tématu: **Poskytování hypotečních a spotřebitelských úvěrů v České republice**
Zadávací katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je zhodnotit dopad novely č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru na poskytování spotřebitelských a hypotečních úvěrů v České republice. Dále se práce bude zabývat změnami požadavků na poskytovatele úvěrů, změnami podmínek pro žadatele a zhodnocením dopadů na finanční trh.

Osnova:

- Teoretické vymezení spotřebitelského a hypotečního úvěru.
- Změny podmínek pro žadatele v procesu uzavírání smlouvy a splácení úvěru vyplývající z novely č. 257/2016 Sb.
- Změny podmínek v procesu ověřování úvěruschopnosti klienta a omezení poplatků vyplývajících z novely č. 257/2016 Sb.
- Zhodnocení dopadů novely č. 257/2016 Sb. na finanční trh v České republice.

Rozsah grafických prací:


Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- ČERNOHORSKÁ, L. Komplexní pohled do bankovního světa. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015. ISBN 978-80-7395-863-3.
- JANDA, J. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833.
- LIŠKA, P, ELEK, Š. a MAREK, K. Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-510-8.
- MEJSTRÍK, M. a MATYÁŠ, J. Navigátor bezpečného úvěru 2017. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: EEIP, 2017.
- MEJSTRÍK, M., PEČENÁ, M. a TEPLÝ, P. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
- REVENDA, Z. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-726-1279-6.
- Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru
- Interní materiály vybraných bank a nebankovních institucí

Vedoucí bakalářské práce:




Ing. Liběna Černohorská, Ph.D.


Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **3. září 2018**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2019**


doc. Ing. Romana Provazníková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 3. září 2018

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 9/2012, bude práce zveřejněna v Univerzitní knihovně a prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 11.4.2019

Lukáš Jechura

PODĚKOVÁNÍ

Tímto způsobem bych rád poděkoval vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Liběně Černohorské, PhD. za odborné vedení, za veškeré cenné rady a věcné připomínky a v neposlední řadě také za vstřícnost při konzultacích.

Poděkování patří i mé rodině a přítelkyni za velkou podporu po celou dobu mého studia.

ANOTACE

Tato práce se zabývá legislativními změnami v poskytování spotřebitelských a hypotečních úvěrů v České republice, které nabyly platnosti 1.12.2016 přijetím zákona č. 257/2016 Sb. Budou zhodnoceny změny podmínek pro žadatele o úvěry a poskytovatele úvěrů. Následně budou zkoumány dopady na finanční sektor zejména na počty nebankovních poskytovatelů či vývoj objemů poskytnutých spotřebitelských úvěrů v bankovní a nebankovní sféře.

KLÍČOVÁ SLOVA

Spotřebitelský úvěr, hypoteční úvěr, novela č. 257/2016 Sb., finanční trh

TITLE

Mortgage and consumer credits providing in the Czech Republic

ANNOTATION

This thesis deals with legislative changes in a provision of consumer and mortgage loans in the Czech Republic. These changes came into force on December 1st, 2016 by accepting a novel No. 257/2016 Coll. Changes in conditions for loan applicants and lenders will be assessed. Furthermore, impacts on a financial sector will be examined, especially a number of non-banking providers and a development of a volume of provided consumer loans in a banking and non-banking sectors.

KEYWORDS

Consumer loan, mortgage loan, a novel No. 257/2016 Coll., financial market

OBSAH

Seznam obrázků	8
Seznam tabulek.....	8
Seznam zkratk	9
Úvod.....	10
1 Vymezení úvěrů z různých hledisek.....	11
1.1 Úvěry z ekonomického hlediska.....	11
1.2 Úvěry z pohledu finančních institucí	12
1.3 Úvěry z pohledu spotřebitele	13
2 Úvěrové produkty	14
2.1 Krátkodobé úvěrové produkty	14
2.2 Dlouhodobé úvěrové produkty	16
2.3 Spotřebitelský úvěr	16
2.3.1 Vymezení spotřebitelského úvěru	17
2.3.2 Druhy spotřebitelského úvěru	17
2.3.3 Proces získávání spotřebitelského úvěru	18
2.4 Hypoteční úvěr.....	20
2.4.1 Vývoj hypotečních úvěrů.....	20
2.4.2 Vymezení a druhy hypotečního úvěru.....	21
2.4.3 Způsoby splácení a doba fixace	22
2.4.4 Proces poskytování hypotečního úvěru	24
2.4.5 Poskytování hypotečních úvěrů z pohledu bank.....	25
3 Legislativní změny zákona č. 257/2016 Sb.	26
3.1 Předcházející zákon č. 145/2010 Sb. upravující spotřebitelské úvěry	26
3.2 Další předcházející legislativy upravující poskytování úvěrů v ČR.....	28
3.3 Vývoj zákona č. 257/2016 Sb.	30
3.4 Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.	31
3.4.1 Analýza obecných změn	31
3.4.2 Nové podmínky pro žadatele	32
3.4.3 Nové podmínky pro poskytovatele	34
3.4.4 Odborná způsobilost a důvěryhodnost	37
4 Dopady zákona č. 257/2016 Sb. na peněžní trh	39
4.1 Shrnutí zásadních změn na trhu spotřebitelských úvěrů	39
4.2 Dopady na úvěrový trh.....	41
5 Závěr	44
6 Seznam použité literatury	46

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Vývoj RPSN a úrokových sazeb u spotřebitelských úvěrů.....	19
Obrázek 2: Procentní vyjádření doby fixace u hypotečních úvěrů za rok 2017.....	23
Obrázek 3: Vývoj počtu nebankovních subjektů.....	41
Obrázek 4: Objemy spotřebitelských úvěrů v bankovní a nebankovní sféře.....	42

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Přehled minulého stavu institucí regulující úvěrový trh	29
Tabulka 2: Porovnání přechodích a stávajících požadavků na nebankovní poskytovatele ..	39
Tabulka 3: Porovnání předchozích a stávajících práv a sankcí spotřebitele	40
Tabulka 4: Nebankovní poskytovatelé v přechodném období	42

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
FES	Fakulta ekonomicko-správní
Sb.	Sbírka zákonů
PMR	Povinné minimální rezervy
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
USA	Spojené státy americké
LTV	Loan to value – poměr půjčované částky k hodnotě zastavované nemovitosti
DTI	Debt to Income – poměr celkového zadlužení k celkovému čistému ročnímu příjmu
DSTI	Debt Service to Income – poměr měsíční splátky k celkovým měsíčním příjmům
ČLFA	Česká leasingová a finanční asociace

ÚVOD

Tématem této bakalářské práce je zhodnocení legislativních změn přijetím zákona č. 257/2016 Sb. na trhu spotřebitelských a hypotečních úvěrů. Přijetím této novely se předpisy v České republice téměř ztotožnily s předpisy Evropské unie, došlo tedy k implementaci nových možností a požadavků v oblasti bankovníctví, přesněji v poskytování spotřebitelských a hypotečních úvěrů. V minulosti působilo na našem trhu více než šedesát tisíc poskytovatelů nebankovních úvěrů. Hlavním důvodem přijetí této novely bylo omezení jejich působnosti a ochrana konečného spotřebitele. Novela přinesla nové podmínky a možnosti pro všechny účastníky v procesu půjčování peněz.

Důvodem pro sepsání bakalářské práce bylo zjištění, že mnoho mladých lidí přemýšlí v budoucnu nad pořízením vlastního bydlení, proto bylo vhodné dozvědět se o hypotečních úvěrech a celkově úvěrovém trhu co nejvíce. Dalším důvodem bylo zjištění nových možností a podmínek ze strany spotřebitelů a poskytovatelů spotřebitelských a hypotečních úvěrů.

Cílem práce je zjistit dopad přijetí novely č. 257/2016 Sb. na český peněžní trh, a to zejména na nebankovní poskytovatele a spotřebitele. Cíl bude naplněn analýzou předchozího zákona č. 145/2010 Sb. a současného zákona č. 257/2016 Sb., kdy bude následně provedena komparace poznatků a zhodnocení celkových změn na práva spotřebitelů a podmínek pro činnost nebankovních poskytovatelů. K zjištění dopadů zákona na počty nebankovních poskytovatelů a objemy poskytnutých spotřebitelských úvěrů v bankovní a nebankovní sféře budou použita data získané od České národní banky, Ministerstva průmyslu a České leasingové a finanční asociace.

Úvodní část bude věnována vymezení úvěrů z různých pohledů. První pohled bude na všeobecný chod úvěrového trhu v České republice, kdy bude přiblížena jeho důležitost v ekonomice. Následně bude spotřebitelský pohled a pohled finančních institucí. Práce bude dále zaměřena na jednotlivé úvěrové produkty, kdy nejdříve budou popsány úvěrové produkty krátkodobé a dlouhodobé. V neposlední řadě budou rozebrány samostatně v podkapitolách spotřebitelské a hypoteční úvěry.

Následující část bude věnována analýze a popisu předcházejících zákonů, které upravovaly či stále upravují úvěrový trh v České republice. Kromě toho bude popsán vývoj a důvody pro přijetí zákona č. 257/2016 Sb. V poslední části bude provedena analýza zákona č. 145/2010 Sb., který upravoval poskytování spotřebitelských úvěrů před přijetím zákona č. 257/2016 Sb.

1 VYMEZENÍ ÚVĚRŮ Z RŮZNÝCH HLEDISEK

V první kapitole bakalářské práce budou vymezeny úvěry z různých hledisek, a to zejména úvěry z ekonomického hlediska, pohled finančních institucí a význam úvěrů pro konečného spotřebitele.

Úvěr je dočasné zapůjčení peněz věřitelem dlužníkovi, který je ochoten za vypůjčení peněz zaplatit určitý úrok. K základním funkcím úvěrů patří zejména přerozdělování dočasně volných prostředků přes zprostředkovatele, kterým jsou v současné době především banky. Banky úvěrovými obchody ovlivňují množství peněz v oběhu.

1.1 Úvěry z ekonomického hlediska

Úvěry jsou z ekonomického hlediska důležitou součástí finančního trhu, kde se střetává nabídka a poptávka kapitálu. Na straně nabídky vystupují domácnosti s úsporami či subjekty s volnými finančními prostředky, které chtějí investovat. Na druhé straně jsou poptávají deficitní domácnosti či subjekty s potřebou financovat své projekty. Finanční instituce jsou mezi nimi prostředníkem a zprostředkovávají úvěrové obchody. (Černohorský, 2011, str. 197)

Těmito úvěrovými obchody se do oběhu dostávají nové peníze. Přebytkové domácnosti investují skrze finanční instituce a za to dostávají zpět částku zvýšenou o úrok. Finanční instituce peníze dále půjčují, a to deficitním jednotkám, které za vypůjčení platí úrok. Finanční instituce tedy vydělávají na rozdílu úroků. (Černohorský, 2011, str.105)

Jak již bylo zmíněno, při úvěrovém procesu vznikají nové peníze, vytvářejí se tzv. multiplikací. Klient si vloží na svůj běžný, spořicí či termínovaný účet peníze, tím se z hotovostních peněz stávají bezhotovostní. Finanční instituce získané peníze dále použije pro úvěrové obchody a do oběhu se dostávají nové peníze, jejichž množství se zvětšuje, což může mít za následek zvýšení inflace, tedy dlouhodobý růst cenové hladiny a také vliv na ekonomickou situaci v dané zemi. (Revenda, 2017, str. 297)

Výši měnových agregátů, tedy i množství bezhotovostních peněz koriguje Česká národní banka (dále jen ČNB) skrze měnové nástroje, konkrétně výši minimálních povinných rezerv. Povinné minimální rezervy jsou povinně vytvářené vklady bank u centrální banky a jsou dány procentní sazbou z vkladů a dalších pohledávek. Zvýšení sazeb povinných minimálních rezerv snižuje hodnoty peněžních multiplikátorů, tedy množství peněz v oběhu, a naopak, snížení

sazeb vede ke zvýšení hodnot peněžních multiplikátorů. (Revenda, 2017, str. 235) Úvěry tedy v ekonomice hrají důležitou roli v otázce množství peněz a celkové stability daného státu.

1.2 Úvěry z pohledu finančních institucí

Poskytování úvěrů je pro banky důležitou činností, jelikož přijaté úroky jsou významným zdrojem výnosů. Úroky na poskytnutých úvěrech jsou vyšší než úroky u běžných účtů, tedy přijatých vkladů.

Banka zastává úvěrovou politiku, která se dá označit jako soubor zásad a metod uplatňující se při poskytování úvěrů a bankovních záruk. Banka uplatňuje základní principy, kterými jsou zejména návratnost a výnosnost. Návratnost lze charakterizovat jako schopnost dlužníka splatit úvěr v ujednanou dobu a výnosnost je spojena s vyšší úrokového výnosu.

Získáním primárních vkladů od klientů se banka zavazuje k tomu, že bude kdykoliv schopna vložené vklady klientům vyplatit. V rozvaze se vklady zobrazí jako cizí zdroje v pasivech. Úvěrové obchody se jeví jako aktivní a v rozvaze jsou jako aktiva.

V tržních ekonomikách musejí banky dodržovat limity pro některé druhy úvěrů neboli dodržovat pravidla angažovanosti. Důvodem tohoto opatření je diverzifikace bankovních aktiv a tím snížení velké koncentrace rizikových úvěrů. Bankám jsou stanoveny limity pohledávek, které musí dodržovat vůči svým akcionářům, zaměstnancům, členům vedení, ale hlavně vůči klientovi či ekonomicky spjaté skupině.

Po pádu některých bank v USA a Německu po druhé světové válce se projevila zranitelnost mezinárodních bankovních skupin, které byly ohroženy rizikem nákazy na finančních trzích. Kvůli ochraně finančních trhů se začala formovat regulace Basel, která měla být snahou zabránit morálnímu hazardu, kdy banky úmyslně poskytují rizikové půjčky a nechovají se obezřetně. V případě, že banky u tohoto obchodu utrpí ztrátu, budou zachráněny ze strany státu nebo centrální banky.

Bankovní regulátoři proto začali hledat určité standarty, které by snížily riziko morálního hazardu a vymezila se kapitálová přiměřenost, a to v rámci Basel I. Ten požaduje, aby minimální kapitál byl ve výši 8 % vzhledem k rizikově váženým aktivům. (Černohorská, 2015, str. 53-54)

1.3 Úvěry z pohledu spotřebitele

Úvěry umožňují domácnostem uspokojit jejich potřebu bez ohledu na volné finanční prostředky. Pro fyzické osoby jsou určeny především na financování nepodnikatelských potřeb, mezi které patří nákup spotřebního zboží, financování určitých služeb (dovolená či škola) a financování pořízení či rekonstrukci nemovitosti. Jak již bylo zmíněno mezi základní rozdělení úvěrů patří účelový a neúčelový úvěr. Rozdíl mezi nimi je takový, že při účelovém úvěru je financování pevně vázáno na danou věc či službu.

Přijetím novely č. 257/2016 Sb. dochází k větší ochraně spotřebitele, přesto by měl žadatel, potencionální dlužník, mít zodpovědné chování k vypůjčování peněz. Měl by vynaložit své maximální úsilí k získání relevantních informací o nabízeném produktu, být čestný při poskytování informací věřiteli či zprostředkovateli a zohlednit při rozhodování svou finanční i osobní situaci. V této souvislosti můžeme rozlišovat dva typy potencionálních dlužníků, kteří nepravdivě uvedou některé informace při schvalovacích procesů. Prvním z nich je klient, který uvede nepravdivé informace schválně, aby získal úvěr a druhým je klient, který je uvede ze své neznalosti či nedbalosti. Z uvedených příkladů je tedy patrné, že ne vždy si vzdělaný člověk půjčuje obezřetně. V mnoha případech jsou uvedené informace nesprávné, jelikož by za normálních okolností klient úvěr nezískal. Nutnou podmínkou pro zodpovědné půjčování peněz je tedy finanční gramotnost, neboť finančně vzdělání klienti lépe vyhodnotí svou situaci a zhodnotí, která nabídka je pro ně nejvýhodnější. (Mejstřík, Matyáš, 2017, str.6)

2 ÚVĚROVÉ PRODUKTY

Tato kapitola se bude zabývat základním rozdělením bankovních úvěrů a definicí úvěrových produktů. V první části bude provedeno základní rozdělení bankovních úvěrů na krátkodobé a dlouhodobé a popsány příslušné úvěrové produkty, které do tohoto rozdělení spadají. V druhé části budou přiblíženy spotřebitelské a hypoteční úvěry, zejména jejich definice, vývoj, druhy a proces k jejich získání.

2.1 Krátkodobé úvěrové produkty

Mezi základní krátkodobé úvěry patří především spotřebitelský úvěr neboli malý osobní úvěr. Spotřebitelské úvěry jsou ve většině případů poskytovány jako nezajištěné, zpracování a průběh úvěrového procesu je zde zjednodušený. Při procesu schvalování úvěru není požadováno u dlužníka reálné krytí ani ručení třetích osob, jedná se tedy o typ úvěru, který je založen pouze na analýze splacení úvěru a důvěře poskytovatele, že dlužník svůj dluh splatí. Pro klienta se jedná o velmi drahý úvěr, jelikož u spotřebitelského úvěru je vyšší úrok odůvodněn vyšším úvěrovým rizikem. Velikost úroků se pohybují přibližně mezi 6 až 10 % a jelikož je často obtížné pro klienta porovnat nabídky od různých bank či nebankovních institucí skrze nabízenou roční úrokovou sazbu, doporučuje se vždy porovnávat roční procentní sazbu nákladů (dále RPSN), která v sobě zahrnuje veškeré náklady spojené s poskytnutím úvěru. Mezi náklady spotřebního úvěru patří úroková sazba, manipulační poplatek, administrativní poplatek, poplatek za vedení a správu účtu.

K dalším krátkodobým úvěrům patří také kontokorentní úvěr. Ten je typický především tím, že klient má u banky otevřen běžný účet s úvěrovým rámcem. Klient může čerpat více peněz, než na něm má uloženo a banka za takto vypůjčené peníze vyžaduje úrok, který je vyšší než u běžného účtu. V úvěrové smlouvě je předem určen úvěrový rámec neboli finanční limit do kterého může klient čerpat. Úroky u kontokorentního úvěru se ve většině případů pohybuje od 9–24 % p. a.. V případě, že dojde k překročení úvěrového rámce musí klient uhradit navíc sankční úroky, které mohou činit přes 30 % p. a.

Mezi krátkodobé úvěry se řadí i revolvingový úvěr, který se vyznačuje tím, že uspokojí požadavky firemních subjektů po krátkodobém úvěru v případech, kdy banka nemůže poskytnout úvěr na delší dobu splatnosti. Banka se zaváže k poskytnutí krátkodobého úvěru a po jeho splacení i k automatickému nahrazení novým krátkodobým úvěrem.

Revolvingový úvěr umožňuje podnikům financovat zpravidla oběžná aktiva, tedy zásoby či bonitní pohledávky. Jelikož je revolvingový úvěr poskytnutý účelově je úročen nižší úrokovou sazbou než kontokorentní.

Dalším známým typem krátkodobého úvěru je lombardní úvěr, který je typický tím, že je zajištěný movitými věcmi či právy. Může se jednat o cenné papíry s kterými se obchoduje na burze, směnky a zboží. Úvěr je poskytnutý na fixní částku s pevným termínem splatnosti. V případě nesolventnosti klienta může banka velmi rychle zástavu zpeněžit na finančním trhu. Při pravidelném úvěrovém styku s bankou se doporučuje využít spíše kontokorentní úvěr.

Ke krátkodobým závazkovým úvěrům patří avalový neboli ručitelský úvěr. Při tomto úvěru banka přejímá záruku za závazek svého klienta vůči třetí osobě. Může se jednat o závazek o dodávce služeb, zboží nebo o závazek platební. Banka tento typ úvěru poskytuje jen svým prvotřídním klientům, kteří dlouhodobě využívají služeb banky a nehrozí u nich nesplnění závazku. Avalový úvěr je poskytován na základě smlouvy, ve které je stanovena výše, doba trvání a druh či účel ručení. Za poskytnutí ručitelské záruky si banka počítá ručitelskou provizi. Pro podnik získání ručitelského úvěru představuje výrazné zkvalitnění závazků.

Druhý závazkový úvěr je akceptační, který patří k základním směnečným úvěrům. U akceptačního úvěru banka prodává klientovi své jméno, klient vystaví směnku na jméno banky a ta mu směnku akceptuje. Směnka, která je akceptovaná dobrým jménem známé banky je důvěryhodnější a na trhu velmi dobře obchodovatelná. Směnka zní na částku a lhůtu dohodnutou v úvěrové smlouvě, a tak banka neposkytuje dlužníkovi peníze, ale spíše půjčku o úvěru.

Posledním krátkodobým úvěrem, který by měl být zmíněn je směnečný eskontní úvěr. Tento typ úvěru umožňuje bance, aby od majitele směnky eskontovala (odkoupila) směnku před dnem její splatnosti. Banka si za odkoupení směnky odečte provizi, úrok neboli diskont a zbylou částku proplatí žadateli o eskont. Obě části, které si banka odečte, vystupují jako jednotná úroková sazba, ale každou z nich ovlivňují různé faktory. Úvěrová sazba je odvozována od diskontní sazby ČNB, avšak úvěrová provize závisí na řadě faktorů, kterými může být např. bonita dlužníka, bonita směnky, situace peněžního trhu. Při eskontu se banka stává majitelem směnky a nabývá k ní všechna práva. Svým vztahem se spíše jedná o zvláštní úvěrový vztah, jelikož se banka při eskontu směnky stává věřitelem a úvěruje žadatele o eskont. (Černohorská,2015, str. 121-124)

2.2 Dlouhodobé úvěrové produkty

K dlouhodobým úvěrům lze zařadit emisní půjčku, která je definována jako úvěr poskytnutý odkoupením dluhopisů, které dlužník emituje za účelem získání finančních zdrojů k financování podnikatelských potřeb. Tato půjčka patří mezi listinné úvěry, kdy dlužník vystaví dluhopis na úvěrovou částku s úrokem a věřitel obdrží dlužní úpis proti předání úvěrové částky. Věřitel má díky listinné podobě pohledávky mnoho výhod, například možnost zpeněžení částky před datem splatnosti a také důkaz o pohledávce, který je důležitý při možném vymáhání dlužné pohledávky. Pro dlužníka, tedy pro toho, kdo emituje dluhopisy je hlavní předností emisního úvěru možnost získání velkého množství finančních zdrojů. Pokud uchazeč o půjčku emituje větší počet dluhopisů, může ji umístit u velkého počtu věřitelů a tím získat velký kapitál.

I přes veškerou péči, která je věnována dlužníkům se banky setkávají s insolvenčí svých klientů nebo se situací, kdy podniku hrozí insolvence. Pokud se ukáže, že podniku lze pomoci, tedy ho zachránit, vznikne otázka, jak může banka v tomto případě pomoci. Banka úvěrovou aktivitu u daného podniku rozšíří a úvěr dostane sanační charakter. Sanační úvěr má za cíl pomoci podniku s obnovením likvidity, financováním nákladů na nápravné opatření, a především zachránit hospodářskou existenci. Podoba sanačního úvěru je v novém úvěru nebo dodatečně poskytnutého úvěru. U tohoto typu úvěru banky zvyšují kontroly a je věnována velká pozornost kvalitě zajištění úvěru.

K nestarším úvěrům patří úvěr na bydlení, tedy tzv. hypoteční úvěr. Tento úvěr je určen pro fyzické i právnické osoby a je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Poskytován je zejména na koupi, výstavu či rekonstrukci nemovitosti. (Černohorská, 2015, str. 125-126) V této bakalářské práci budou níže rozebrány dále spotřebitelské a hypoteční úvěry.

2.3 Spotřebitelský úvěr

Jelikož je jedním ze středobodů této bakalářské práce spotřebitelský úvěr, bude v následujících podkapitolách více přiblížen, zejména jeho pojetí z literárních pramenů. Následně bude vymezena jeho definice podle zákona či popsány druhy, které jsou na trhu pro klienty nabízeny. Na konci této podkapitoly bude popsán proces získávání spotřebitelského úvěru a vysvětlen rozdíl úroků a roční procentní sazby nákladů.

2.3.1 Vymezení spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr je takový úvěr, jehož dlužník je spotřebitelem. To znamená, že úvěr je použit na spotřební zboží a je tedy určen fyzickým osobám k financování jejich nepodnikatelských potřeb. (Bohanesová, 2018, str. 56) Tento typ úvěru je v dnešní době pro spotřebitele jedním z nejjednodušších a nejrychlejších způsobů, jak získat peněžní prostředky k uspokojení svých potřeb. Mezi spotřebitelské potřeby může například patřit nákup domácí elektroniky, domácího spotřebiče nebo financování vánočních dárků či dovolené. Spotřebitelský úvěr je zákonem č. 257/2016 Sb. definován jako „*odložená platba, nepeněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.*“ (zákon č. 257/2016 Sb, 2016, ods.1) Z této definice spotřebitelského úvěru vyplývá, že si úvěr můžeme sjednat přímo s poskytovatelem úvěru, kterým je banka, nebo nebankovní společnost, případně můžeme požádat o zprostředkování některého externího zprostředkovatele. (Bohanesová, 2018, str. 56) V případě nebankovních společností si například spotřebitel vybere v obchodě konkrétní věc a pokud nemá volné finanční prostředky lze mu sjednat na místě po předložení dokladů totožnosti spotřebitelský úvěr. Pokud má však zájem o spotřebitelský úvěr od banky, musí počítat s delším a náročnějším procesem vyřizování. V současné době lze sjednat úvěr on-line přes internet, a to jak u banky, tak i nebankovní společnosti. (Bohanesová, 2018, str. 56)

Již výše zmíněná definice spotřebitelského zákona v sobě tedy zahrnuje tzv. mikroúvěry, tedy úvěry s částkou znějící do 5 000 Kč, nebo i spotřebitelské úvěry na bydlení, které jsou veřejnosti známé jako hypoteční úvěry, ty však budou přiblíženy v další podkapitole.

2.3.2 Druhy spotřebitelského úvěru

Spotřebitelské úvěry můžeme rozdělit dle několika hledisek, jedním ze základních je hledisko časové. Úvěry se splatností do 12 měsíců můžeme označit jako krátkodobé, úvěry se splatností od 12 až 48 měsíců jako střednědobé a úvěry se splatností delší než 48 měsíců jako dlouhodobé.

Dalším z možných hledisek, podle kterých lze rozdělit spotřebitelské úvěry je účel úvěru. Účelově vymezený spotřebitelský úvěr definuje zákon jako vázaný spotřebitelský úvěr, *který je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby, s výjimkou spotřebitelského úvěru na bydlení.* (Zákon č.257/2016, 2016, par. 2 ods.3) Jedná se tedy o úvěr, u kterého je předem stanovený účel. Zákon dále vymezuje podmínky, za kterých se bude moct jednat o vázaný spotřebitelský

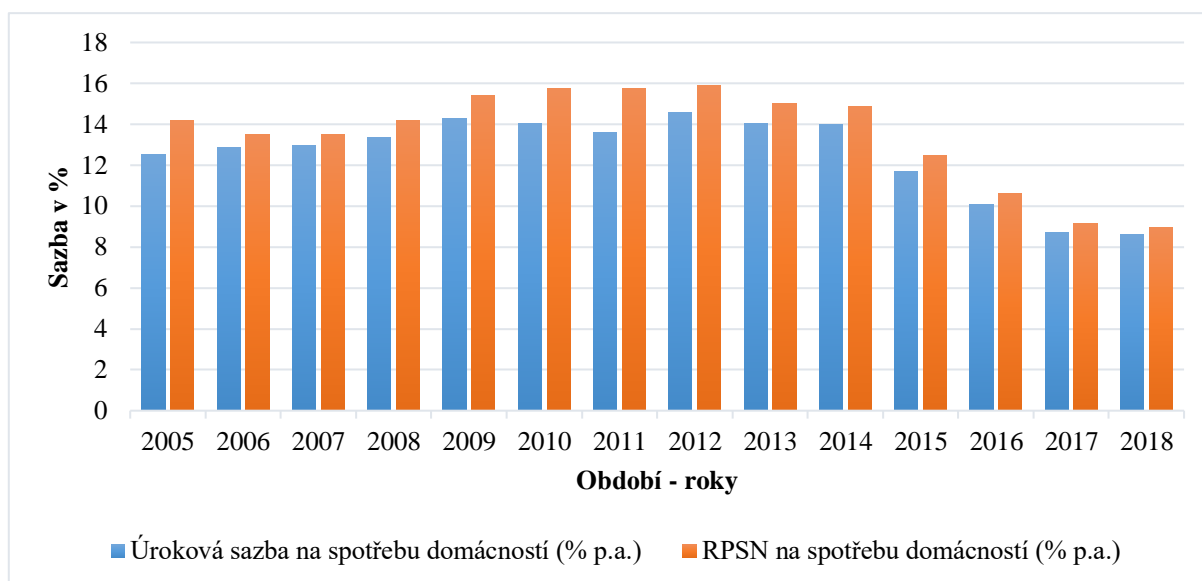
úvěr a to, že ve smlouvě o spotřebitelském úvěru musí být vysloveně uvedeno konkrétní zboží nebo služba na které mají být finanční prostředky poskytnuty. (Zákon č.257/2016, 2016, par. 3 ods. c) Opakem vázaného, tedy účelového spotřebitelského úvěru je úvěr neúčelový.

2.3.3 Proces získávání spotřebitelského úvěru

K získání spotřebitelského úvěru je nutné dosáhnout 18 let, být způsobilý k právním úkonům, občanem České republiky nebo v případě cizinců mít trvalý pobyt na území České republiky. Smlouva o spotřebitelském úvěru musí být sepsaná v písemné formě, avšak nesplnění této podmínky nemá za následek její neplatnost. Smlouva by měla zejména obsahovat údaje smluvních stran, popřípadě i zprostředkovatele, druh spotřebitelského úvěru, údaje o výši úvěru, podmínky čerpání a dobu trvání. Ve smlouvě nesmí chybět hodnota RPSN neboli roční procentní sazba nákladů nebo může být uvedena celková částka, která má být splacena. Následně je ve smlouvě uvedeno, v jakých splátkách má spotřebitel úvěr splácet, jejich četnost a počet. Ve smlouvě by měl poskytovatel uvést jakým způsobem bude zapůjčená částka finančních prostředků vyplacena, zda v hotovosti nebo v současné době stále častější bezhotovostně, a to zasláním částky na běžný účet. V neposlední řadě je u úvěrů znějících na vyšší částky uvedeno, zda je úvěr zajištěn či nikoliv. (asociace-sos, 2018)

Aby si spotřebitel mohl sjednat co nejlepší možný spotřebitelský úvěr, měl by si všimnout několika zásadních věcí. Nejdůležitějším ukazatelem výhodnosti spotřebitelských úvěrů je již výše zmíněná RPSN (dále jen roční procentní sazba nákladů), ale také i skryté poplatky za předčasné splacení nebo za mimořádnou splátku. Při porovnávání spotřebitelských úvěrů je úroková sazba až na druhém místě, jelikož na prvním místě by měla být zmíněná sazba RPSN, jež v sobě obsahuje právě úrokovou sazbu a další poplatky, například poplatek za vedení úvěrového účtu nebo doplňkové pojištění. (Janda, 2013, str.64) Rozdíl úrokové sazby a hodnoty RPSN můžeme vidět v obrázku č.1.

Výše RPSN je uváděna v procentech se značkou, pro jaké časové období je myšlena. V nejčastějším případě je uváděna se zkratkou p.a. z latinského per annum a znamená, že úroky jsou vypočítané pro každý den z úrokové sazby za celý rok. Spotřebitel by si tak měl dát především pozor na nabídky zprostředkovatelů či nebankovních poskytovatelů, kteří mohou uvádět úrokovou sazbu se zkratkou p.m., což by znamenalo měsíčně. V tomto případě by spotřebitel platil takový úrok, který bude z uvedené úrokové sazby vypočítán pro každý den za každý měsíc.



Obrázek 1 – Vývoj RPSN a úrokových sazeb u spotřebitelských úvěrů

Zdroj: Vlastní zpracování z dat (ČNB-a, 2019)

Pro všechny poskytovatele platí pro poskytování spotřebitelských úvěrů stejná pravidla. Mají například povinnost přezkoumat spotřebitelovu finanční situaci a vyhodnotit schopnost splácet. S tímto procesem může poskytovatel žádat spotřebitele o mnoho informací, které si následně ověřuje v úvěrových registrech. (Finanční vzdělání, 2016) K základním registrům patří hlavně BRKI neboli centrální registr klientských informací, který obsahuje úvěrovou historii dlužníků s výhradně bankovními úvěry, a to jak v pozitivním, tak negativním pojetí. V registru BRKI jsou zahrnuty i osoby, které mají sjednaný kontokorentní úvěr nebo kreditní karty, přičemž tyto služby nemusí využívat. Dalším registrem je nebankovní registr klientských informací se zkratkou NRKI obsahující úvěrovou historii dlužníků s nebankovními úvěry nebo leasingem. Dlužníky v tomto systému jsou jak fyzické, tak i právnické osoby. Posledním známým registrem je SOLUS, který vznikl koncem 90. let jako zájmové sdružení právnických osob a shromažďuje informace o spotřebitelích, kteří nesplácí úvěr, ale jsou povinni platit. Zkratka SOLUS znamená Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům. (Bohanesová, 2018, str.60)

Spotřebitel si může nabídky jednotlivých poskytovatelů předem porovnat z předmluvních informací, které má poskytovatel povinnost poskytnout před samotným podpisem smlouvy. Tyto informace jsou nejčastěji poskytovány na standardizovaných formulářích, ve kterých se spotřebitel snadno vyzná. Obsahují například i splátkový kalendář nebo jeho příklad.

Kromě práva na dostatek informací ať už před smluvními či smluvními, které jsou uvedené v samotné smlouvě má spotřebitel také právo na odstoupení od smlouvy. Toto odstoupení je možné do 14 dní od uzavření smlouvy, a to bez jakýchkoliv sankcí a uvedení důvodu. (Finanční vzdělání, 2016)

2.4 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je dalším středobodem této bakalářské práce, a proto se tato podkapitola zaměří na historii a vývoj tohoto úvěru. Následně bude vymezena jeho definice podle zákona a popsány jednotlivé druhy, které se na trhu vyskytují. Ke konci této podkapitoly budou přiblíženy možnosti splácení, volba fixace a proces poskytnutí hypotečního úvěru.

2.4.1 Vývoj hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr můžeme definovat jako úvěr zaměřený ve většině případů na bydlení, zajištěný zástavním právem. Tento typ úvěru je znám v historii již několik století. Občané si vždy mohli půjčit peníze například od bohatého souseda, velkomožného pána a později i od banky. Za tyto půjčky byla vždy požadována jistá záruka, tedy zástava. Již v dávné historii platilo základní pravidlo, že čím vyšší půjčka, tím musí být kvalitnější zástava. Toto pravidlo bylo uplatňováno hlavně v dobách objevných mořeplavných cest. Mořeplavci si na své cesty půjčovali vysoké sumy peněz a nebezpečí ztroskotání v těchto dobách bylo vysoké. Věřitelé, tedy banky a pojišťovny, tak vycítily velkou příležitost, jak přijít výhodně k nemovitostem.

Dnešní hypoteční úvěry, které známe, mají původ v USA, kde s tímto produktem na začátku 20. století přišly pojišťovny. Jejich princip byl stejný jako před několika stoletími při poskytování úvěrů mořeplavcům. Předpokládalo se, že klienti nedokáží hypoteční úvěr splácet. Hypoteční úvěry se uzavíraly na výši okolo 50 % odhadní ceny nemovitosti a na období tři až pět let. Během této doby se ve většině případů platil pouze úrok a celá hypotéka se doplácela ke konci období pomocí tzv. balónové platby, přičemž doplatek mohl činit až 80 % výše hypotéky. Pojišťovny měly velmi dobře spočítané, že většina klientů nedokáže své náklady kontrolovat, a na poslední splátku jim nezbydou finanční prostředky. V této době mělo vlastní bydlení pouze přibližně 10 % obyvatel.

Zlom v metodách a postupech při poskytování hypotečních úvěrů nastal v roce 1934, kdy na hypoteční trh v USA vstoupil FHA (Federální administrace bydlení). Balónová platba byla rozdělena do postupných splátek, hypoteční úvěr bylo možné využít až na 90 % ceny nemovitosti a doba splácení se prodloužila až na 15 let.

Pokud se zaměříme na historii poskytování hypotečních úvěrů v České republice, tak zjistíme, že hypotéky mají dlouhou tradici, která sahá až k dobám mocnářství. Na území tehdejšího Rakouska vnikaly veřejné peněžní ústavy podle vzoru pruských. Mezi první instituce, které poskytovaly úvěry na způsob hypotečního úvěru patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek, založený v roce 1841. Nejvýznamnější byla však Hypoteční banka království českého založená v roce 1865. Hypoteční trh byl na českém území násilně zklidován během událostí první poloviny 20. století. První i druhá světová válka, období protektorátu a zejména komunistická totalita zasadily hypotečnímu trhu ničující rány. Po revoluci byl formálně obnoven, ale chyběl vyhovující právní rámec a zázemí. V roce 1995 se na našem územím otevřela první hypoteční banka, která nabízela úvěry na bydlení zajištěné nemovitostí, jednalo se tedy o hypoteční úvěry. Zpočátku byly hypoteční úvěry pro občany České republiky zcela neznámé, nečitelné, a tak se jich celá řada pochopitelně bála. (Hypoindex.cz-a, 2017)

2.4.2 Vymezení a druhy hypotečního úvěru

Nový zákon č. 257/2016 Sb. v sobě zahrnuje i hypoteční úvěr, nazvaný spotřebitelský úvěr na bydlení. Tím se rozumí úvěr, jenž je zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci. Dále je také vymezen jako účelově určený k nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci, výstavbě nemovité věci nebo i její součásti. Pod pojmem spotřebitelský úvěr na bydlení také najdeme, že účelově určený úvěr je spjatý s možností úhrady za převod družstevního podílu a změně stavby podle stavebního zákona. Spotřebitelský úvěr na bydlení také zahrnuje úvěr poskytnutý stavební spořitelnou.

Zákon nám tedy definoval dva druhy hypotečních úvěrů, a to účelové a neúčelové, které musí být vždy zajištěny nemovitou věcí. Základním hypotečním úvěrem je úvěr účelový, který má již z názvu předem zřejmý účel použití finančních prostředků. Tento typ se zejména používá k pořízení nemovitosti například bytu, domu či pozemku. Druhým typem či skupinou k rozlišení jsou neúčelové hypoteční úvěry. Do této skupiny patří například tzv. americká, australská, kombinovaná a offsetová hypotéka.

Americká hypotéka je úvěr, který musí být zajištěn nemovitostí a získané prostředky lze využít k jakémukoliv účelu. Nevýhodou americké hypotéky jsou v porovnání s účelovou hypotékou vyšší úrokové sazby. Tato hypotéka se často využívá k financování vybavení nemovitosti, na které se často účelový hypoteční úvěr nevztahuje.

V současné době začínají banky více poskytovat tzv. kombinované hypotéky. Ty jsou specifické tím, že část úvěru je použita na financování nemovitosti a u zbylé části banka nepožaduje vyúčtování využitých prostředků. Jedná se tedy o to, že část hypotečního úvěru je účelová, spjatá s pořízením nemovitosti a druhá část je neúčelová, která se využije například na pořízení vybavení, které z účelové části nelze financovat. Mnohdy je neúčelová část úročena stejnou úrokovou sazbou jako účelová, což pro klienta představuje výhodnější finanční produkt, než je právě americká hypotéka. Díky neúčelové části nemusí klienti předkládat bance doklady na větší množství menších částek, které v souhrnu představují částky vyšší.

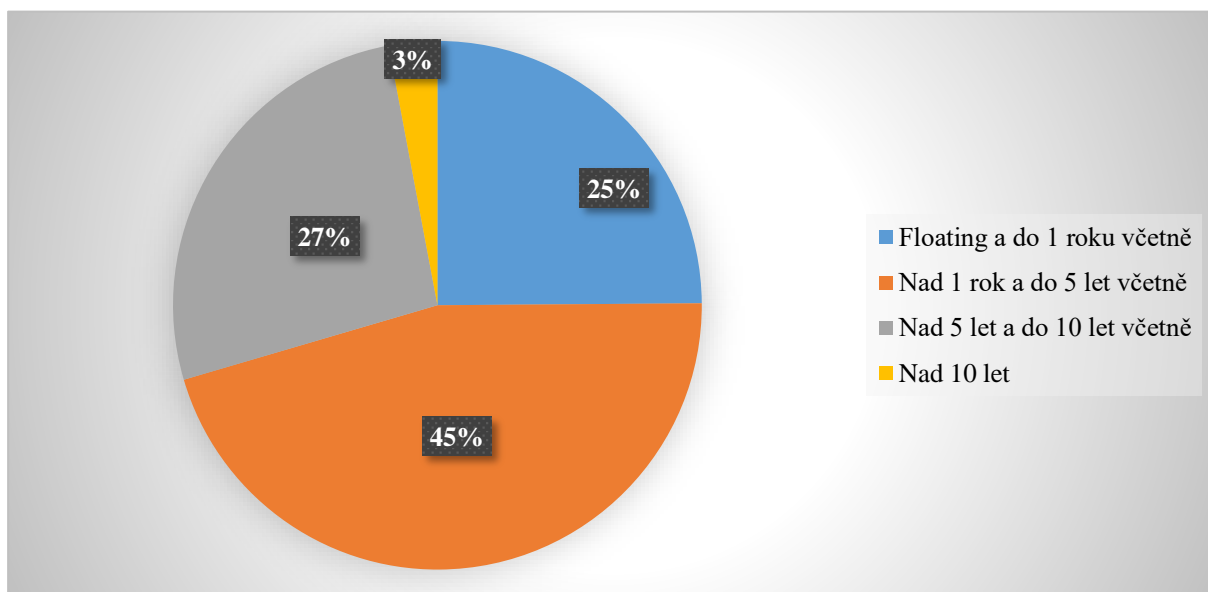
Dalším typem hypotečního úvěru je tzv. offserová hypotéka, která je vhodná pro klienty, kteří mají dostatek volných finančních prostředků, a chtějí si ji ponechat jako finanční rezervu a nechtějí ji použít k pořízení nemovitosti. Princip této hypotéky je takový, že ke klasickému hypotečnímu úvěru je připojen bilanční účet, na nějž lze vkládat volné finanční prostředky. Úroky jsou následně vypočteny z rozdílu zůstatku jistiny hypotéky a prostředků uložených na bilančním účtu.

Posledním typem hypotečního úvěru je tzv. australská hypotéka, která je marketingovým produktem Hypoteční banky. Její princip je jednoduchý, čím více finančních prostředků si klient půjčí, tím větší slevu na úrokové sazbě získá. Například u hypotéky do 1 mil. Kč klienti ušetří 0,1 procentního bodu, nad 2 mil. Kč ušetří 0,3 procentního bodu. Tento princip je využíván již několik let jinými bankami, ale právě Hypoteční banka vytvořila tento název. (Hypoindex.cz-b, 2012)

2.4.3 Způsoby splácení a doba fixace

V současné době poskytují všechny banky hypoteční úvěry s možností fixace úrokové sazby. Pro klienty to znamená, že si mohou sami zvolit období, po které budou platit stejný úrok. Tento úrok je tedy smluvně garantován a díky fixaci klienti přesně ví, jaká bude měsíční splátka po sjednané období. Časové období, na které lze úrokovou sazbu zafixovat je například

u Hypoteční banky v rozmezí 1 rok až 30 let, přičemž v České republice si klienti vybírají nejčastěji období fixace v rozmezí 1 rok až 5 let. V následujícím obrázku č.2 je vyčísleno procentní rozložení zvolených období za rok 2018 u nově poskytnutých hypotečních úvěrů.



Obrázek 2 - Procentní vyjádření doby fixace u hypotečních úvěrů za rok 2018

Zdroj: Vlastní zpracování z dat (ČNB – b, 2019)

Zvolené období fixace má vždy rozdílnou výši úrokové sazby. Obecně můžeme konstatovat, že čím kratší je období fixace tím je i nižší úrok. Bance se u delšího období hůře odhaduje, kam se úroky za období 10 let posunou, a tak své riziko započte do výše úroku klienta. Toto pravidlo platí ale i obráceně, a to tedy v případě, že si klient zafixuje úrokové sazby na delší období a úrokové sazby se sníží. Poté klient platí mnoho let více, než by musel. V době nízkých úrokových sazeb je obecně výhodnější zvolit delší období fixace. Delší fixace je výhodná zejména pro klienty, kteří mají konstantní výši příjmů, a proto upřednostňují stejnou výši splátky, kdy nepředpokládá splacení úvěrů před koncem doby fixace.

Kratší doba fixace, do které lze počítat období do pěti let je vhodná pro klienty, kteří preferují flexibilitu a nevdají jim případná změna splátek v budoucnu. Pro tyto klienty je také důležité mít možnost měnit podmínky úvěru v průběhu splácení a uchovat si možnost vyšších předčasných splátek. Hlavní výhodou krátké fixace je nižší úroková sazba, než je u delší doby fixace. Nevýhodou je ale naopak nejistota ohledně nové úrokové sazby po skončení fixace.

Pro aktivní klienty je na trhu možnost variabilní sazby neboli volný floating. Tato sazba se neustále mění a je vhodná pro menší skupinu klientů, kteří pravidelně sledují vývoj na trhu hypotečních úvěrů a jsou schopni reagovat na nárůst sazeb. Hypoteční úvěry s variabilní sazbou

jsou o něco levnější než hypoteční úvěry s fixací úrokové sazby, nicméně tento rozdíl se neustále zmenšuje. (Janda, 2013, str. 101)

2.4.4 Proces poskytování hypotečního úvěru

Proces získání hypotečního úvěru má vždy přesně vymezená pravidla a pokud se dodrží mohou klientovi ušetřit mnoho času a finančních prostředků. Každý takový proces se skládá z pěti základních kroků, které budou rozepsány níže.

Prvním bodem v procesu uzavření hypotečního úvěru je v současné době tzv. prescoring, který klienta ochrání před případnými problémy a následnou ztrátou finančních prostředků v případech, kdy klient nemá reálný nárok na získání úvěru kvůli negativním záznamům v registrech dlužníků. K prescoringu se ve většině případů přikládají dokumenty jako je samotná žádost o úvěr, souhlas se zpracováním osobních údajů a kopie dokladů totožnosti. Po přijetí těchto dokumentů má banka právo nahlédnout do registrů dlužníků a posoudit tak klientovu platební morálku neboli bonitu. (Hypoindex.cz-c, 2017)

Pokud prescoring pro klienta vyzní pozitivně doporučí mu, aby si připravil několik dokumentů potřebných pro uzavření smlouvy o hypotečním úvěru. Banku bude zajímat v jaké výši jsou klientovi příjmy a odkud plynou. Příjmy mohou být ze zaměstnání, z podnikání, z pronájmu či z důchodu. Potvrzení o příjmech se tedy dokládají dle původu, přičemž zaměstnanec dokládá potvrzení o příjmech za určité období vyplněné a podepsané zaměstnavatelem. V tomto případě má zaměstnanec s pracovní smlouvou na dobu neurčitou výhodu, ale pokud však nelze jinak banka ve většině případů akceptuje i smlouvu na dobu určitou. Podnikatelé musí doložit poslední dvě daňová přiznání a důchodce rozhodnutí o přiznání důchodu a jeho výměr. V současnosti také banky požadují výpis z běžného účtu, na který chodí dokládané příjmy. Po přijetí novely č. 257/2016 Sb. také banku zajímají výdaje domácnosti, bydlení, pojistné v majetkovém životním pojištění a spořicí produkty. (Bohanesová, 2018, str.52)

Mimo zjišťování výdajů a závazků žadatele se banka také zajímá o jeho životní minimum, které je závislé především na počtu osob v domácnosti. Do bonity žadatele začaly vstupovat nové ukazatele, konkrétně je to ukazatel DTI (z anglického názvu Debt To Income), který zkoumá poměr zadlužení oproti ročnímu příjmu a neměl by překročit devítinásobek. Dále ukazatel DSTI (z anglického názvu Debt Service To Income), který vyjadřuje poměr mezi měsíční splátkou veškerých úvěrů oproti celkovému měsíčnímu příjmu a neměl by přesáhnout hranici 45%.

Další ukazatel, který se v posledních dvou letech zpřísňuje je, ukazatel LTV (z anglického názvu Loan To Value) vyjadřující poměr mezi zapůjčenou částkou a hodnotou zastavěné nemovitosti. V současné době je tento poměr doporučován ČNB maximálně na 90%.

Banka se také zajímá o kvalitu zástavy dané nemovitosti. Podmínkou přijetí nemovitosti do zástavy je, aby byla nemovitost vedená v katastru nemovitostí, pokud se tedy nejedná o novou výstavbu. Kvalita zástavy je pro banku velmi důležitá, jelikož v případě nesplácení dlužníka bude chtít banka nemovitost snadno prodat. Posuzuje se například zda je bezproblémový přístup na pozemek k nemovitosti, zda není nemovitost zatížena exekucí či zástavními právy jiných věřitelů. Banka zjistí veškeré informace včetně současného vlastníka nemovitosti z listu vlastnictví, případně z katastrální mapy. Oba dokumenty je žadatel povinen doložit při žádosti o hypoteční úvěr. Banka musí znát hodnotu nemovitosti, která jí bude sloužit k přesnému určené výše úvěru. Hodnota nemovitosti se určuje prostřednictvím znaleckého posudků, který zajišťuje znalec. S pomocí znaleckého posudku banka také získá informace o riziku nemovitosti, na které má být následně pojištěna. (Bohanesová, 2018, str. 60-61)

Posledním krokem před podepsáním smlouvy je stanovení podmínek čerpání úvěrů a stanovení dodatečných podmínek mezi které může patřit ověření banky, zda skutečně došlo k zapsání zástavního práva ve prospěch banky. Pokud jsou jednotlivé kroky a podmínky splněny, je úvěr schválen a smlouva může být uzavřena. (Hypoindex.cz-d, 2009)

2.4.5 Poskytování hypotečních úvěrů z pohledu bank

Banka své zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů získává emisí tzv. hypotečních zástavních listů, což jsou speciální dluhopisy, které mohou poskytovat pouze banky s hypoteční licenci. Tato licence obnáší emitování hypotečních zástavních listů a následné poskytování hypotečních úvěrů. Investování do hypotečních zástavních listů představuje velkou výhodu, jelikož jsou zajištěny v podobě zastavených nemovitostí k samotným hypotečním úvěrům. Pokud by dlužník tedy nesplácel svůj úvěr, tak by následně propadla zastavěná nemovitost do vlastnictví banky, ta by jej prodala a získala finanční prostředky na výplatu kuponových plateb. Souvislost mezi poskytnutými hypotečními úvěry a hypotečními zástavními listy můžeme vidět například v tom, že období fixace úrokových sazeb se odvozují od období splatnosti hypotečních zástavních listů. (Bohanesová, 2018, 129)

3 LEGISLATIVNÍ ZMĚNY ZÁKONA Č. 257/2016 SB.

Tato kapitola bude zaměřena na předcházející zákony, jež upravovaly poskytování úvěrů v ČR. Dále budou zmíněny směrnice Evropského parlamentu, které vedly k vývoji a přijetí zákona č. 257/2016 Sb. V závěrečné části této kapitoly bude provedena analýza zákona č. 145/2010, který upravoval úvěrový trh do přijetí zákona č. 257/2016 a následně bude provedeno jejich vzájemné porovnání a nalezení příslušných změn.

3.1 Předcházející zákon č. 145/2010 Sb., upravující spotřebitelské úvěry

Před přijetím novely č.257/2016 Sb. byl trh s úvěry upravován zejména zákon č. 154/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů. Tento zákon zpracovával příslušné předpisy Evropské unie, konkrétně se jednalo o směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru.

Spotřebitelský úvěr je definován v zákoně č. 154/2010 Sb. jako „*odložená platba, půjčka, úvěr nebo jiná obdobná finanční služba poskytovaná nebo přislíbená spotřebiteli věřitelem, nebo zprostředkovatelem.*“ Do této definice ovšem nebyly podle zákona zahrnuty spotřebitelské úvěry na bydlení a také úvěry které jsou nižší než 5 000 Kč a vyšší než 1 880 000 Kč.

V zákoně č. 145/2010 paragrafu 3 jsou vymezeny základní pojmy v rámci spotřebitelského úvěru, přičemž spotřebitelem je fyzická osoba, která nejedná v rámci svého podnikání či svého povolání. Věřitelem můžeme označit osobu nabízející a poskytující spotřebitelský úvěr v rámci své podnikatelské činnosti, případně i v rámci samostatného výkonu svého povolání. Zprostředkovatelem můžeme označit osobu, která není věřitelem a která v rámci svého podnikání nebo samostatného výkonu provádí za odměnu zprostředkování úvěru spotřebiteli.

Pokud se zaměříme na vymezení informačních povinností, jak ukládal zákon č. 145/2010 Sb., zjistíme, že dle paragrafu 4 v případě reklamy spotřebitelského úvěru, kde je jakýkoliv údaj o jeho nákladech musí, reklama obsahovat jasně, výstižně a zřetelně naznačený reprezentativní příklad. Věřitel má také povinnost v listinné podobě nebo na jiném trvalém nosiči dat poskytnout spotřebiteli veškeré důležité údaje o nabízeném spotřebitelském úvěru. Musí tak učinit s dostatečným předstihem před uzavřením smlouvy nebo před tím, než spotřebitel učiní vážný návrh na uzavření smlouvy. Ze zákona je tedy patrné, že není nijak vymezené časové období, s jak velkým časovým předstihem mají být důležité informace poskytnuty. Věřitel musí spotřebiteli podat vysvětlení související se smlouvou, jeho potřebami a finanční situací. Musí být tedy dostatečně informován o dopadech na jeho osobu.

Smlouva o spotřebitelském úvěru musí být dle paragrafu 6 vždy v písemné formě a musí obsahovat veškeré informace z přílohy č. 3 zákona č. 145/2010 Sb. Mezi tyto informace patří zejména druh spotřebitelského úvěru, kontaktní informace smluvních stran, doba trvání, celková výše úvěru, podmínky čerpání úvěru, úroková sazba a RPSN. Pokud spotřebitel uplatní u věřitele skutečnost, porušení informační povinnosti, nebyla-li tedy splněna podmínka písemné formy smlouvy, neobsahuje informace uvedené výše a nebyla poskytnuta kopie smlouvy, pak se pokládá, že je spotřebitelský úvěr od počátku úročený ve výši diskontní sazby platné v době uzavření smlouvy uveřejněné ČNB.

V rámci posouzení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr je věřitel dle paragrafu 9 povinen posoudit s odbornou péčí schopnost spotřebitele splácet úvěr, a to na základě dostatečných informací, získaných od spotřebitele. Pokud je to nezbytné má věřitel právo nahlédnout do databází umožňující posouzení úvěruschopnosti spotřebitele. Po získání informací může věřitel poskytnout úvěr spotřebiteli pouze za předpokladů, že spotřebitel bude schopný úvěr řádně splácet.

Mezi základní práva spotřebitele patří možnost odstoupit od smlouvy do 14 dní od uzavření, a to bez udání důvodu. Po odstoupení je spotřebitel povinen do 30 dnů zaplatit získanou jistinu. Spotřebitel má právo kdykoliv odstoupit od smlouvy, která je uzavřená na dobu neurčitou a tato výpověď nesmí být věřitelem zpoplatněna. Spotřebitel také může spotřebitelský úvěr zcela nebo z části předčasně splatit po dobu jeho trvání. V tomto případě má poté spotřebitel právo na snížení celkových nákladů spotřebitelského úvěru o výši úroku a případných nákladů, které by jinak musel zaplatit v případě, že by nedošlo k předčasnému splacení. Po předčasném splacení úvěru či jeho části má věřitel právo na náhradu nutných a odůvodněných nákladů, které mu vznikly a může je požadovat po spotřebiteli do maximální výše 1 % z předčasně splacené části celkové výše spotřebitelského úvěru.

Paragraf 14 vymezuje smlouvu o vázaném spotřebitelském úvěru, kterým se rozumí spotřebitelský úvěr závislý na smlouvě o koupi konkrétního zboží či služby. Z paragrafu je zřejmé, že smlouva o koupi zboží či služby při sjednání vázaného spotřebitelského úvěru vymezuje tři případy vzniku. K prvním případům patří takový, kdy prodávající nebo poskytovatel služby je zároveň věřitelem. Dále věřitel využije služeb prodávajícího nebo poskytovatele služeb, nebo jsou konkrétní zboží či služba vysloveně uvedeny ve smlouvě o spotřebitelském úvěru.

V druhé části zákona č. 145/2010 Sb. paragrafu 25 je uvedeno, že vniká nový předmět podnikání a to konkrétně „Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru“. V další části paragrafu jsou uvedeny podmínky pro provozování této činnosti. Provozovatel neboli poskytovatel spotřebitelského úvěru při podnikání na živnostenské oprávnění musí splňovat jednu ze tří podmínek živnostenského zákona. K těmto podmínkám patří střední vzdělání s maturitou nebo osvědčení o rekvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost anebo prokáže tříletou praxi v oboru.

Na základě vzniku nového předmětu živnostenského podnikání je ve třetí části zákona č. 145/2010 Sb. určen orgán, který bude dohlížet na činnost poskytovatelů spotřebitelských úvěrů. Tímto úřadem je dle paragrafu 27 Česká obchodní inspekce. Ve čtvrté části je následně určena změna zákona o ČNB, ve které dohled nad spotřebitelskými úvěry poskytovatelů, kteří činnost provádějí na základě povolení a licence, provádí Česká národní banka. (zákon č. 145/2010 Sb.)

3.2 Další předcházející legislativy upravující poskytování úvěrů v ČR

Spotřebitelské či hypoteční úvěry určené k financování bydlení byly, tak jako legislativa pro úvěrový trh značně rozděleny do několika zákonů. Mezi hlavní zákony, včetně již zmíněného zákona č. 145/2010 Sb. patří také zejména zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a statní podpoře stavebního spoření a zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách vymezuje vztahy související například se vznikem, podnikáním a zánikem bank na území České republiky, a to včetně jejich působení mimo území České republiky. Dále vymezuje vztahy působení zahraničních bank na území ČR. Bankami můžeme rozumět akciové společnosti, které mají sídlo v ČR a podle prvního odstavce paragrafu 1 spočívá jejich činnost především v přijímání vkladů od veřejnosti, poskytování úvěrů anebo například poskytování finančního pronájmu. Jelikož mají banky při své činnosti postupovat obezřetně je dáno zákonem paragrafu 38a, že se mohou navzájem informovat o bankovním spojení, identifikačních údajích majitelů účtů a informacích, které vypovídají o bonitě a důvěryhodnosti klienta. Pro provozování bankovní činnosti na území České republika je nutné získat licenci od ČNB, které zároveň provádí dohled a regulaci na bankovním trhu. (Zákon č. 21/1992 Sb.)

Zákon o stavebním spoření a statní podpoře stavebního spoření vymezuje samotný pojem stavební spoření, který podle zákona spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování příspěvku fyzickým osobám konkrétněji statní podpory účastníkům stavebního spoření. Dále vymezuje pojmy provozovatel a účastník stavebního spoření, přičemž provozovatel i účastník musí splňovat zákonem dané podmínky.

Pro poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření musí být splněny podmínky, které jsou definovány pod paragrafem 5 v zákoně č. 96/1993 Sb. Pro získání úvěru musí mít klient uzavřenou platnou smlouvu se stavební spořitelnou, dále naspořené určité procento z cílové částky a také musí být účel úvěru použit na financování bydlení. Minimální čekací doba od počátku doby spoření je 24 měsíců a celková částka, která je možná poskytnout je maximální cílová částka při uzavření smlouvy. (Zákon č. 96/1993 Sb.)

Občanský zákoník č. 89/2012 Sb., upravuje vztahy mezi věřitelem a dlužníkem, definuje vzájemná práva a povinnosti. Posledním zákonem, který upravoval úvěrový trh byl živnostenský zákon. Na základě udělení živnosti poskytování a zprostředkování spotřebitelských úvěrů bylo možné začít podnikat na úvěrovém trhu. Tato živnost byla zrušena přijetím novely č. 257/2016 Sb. a stávající podnikatelé, kteří podnikali na základě tohoto oprávnění měli možnost využít přechodné období ke splnění nových podmínek o kterých bude pojednáno dále. (Zákon č. 257/2016 Sb.)

Tabulka 1 - Přehled minulého stavu institucí regulující úvěrový trh

Typ poskytovatele	Udělení oprávnění	Dohled nad činností
Bankovní	ČNB	ČNB
Nebankovní	Živnostenský úřad	ČOI

Zdroj: Vlastní zpracování z údajů zákona č. 145/2010 Sb. a zákona č. 257/2016 Sb.

Komparací podkapitoly č. 3.1 a 3.2 byla vytvořena tabulka č.1, ve které lze přehledně zjistit, že úvěrový trh z pozice nebankovních poskytovatelů byl v podstatě zjednodušen a v minulosti na něm mohl podnikat téměř kdokoliv, kdo splnil podmínky živnostenského zákona. Tento stav byl pro spotřebitele nevýhodný, jelikož na trhu figurovalo velké množství nebankovních poskytovatelů, kteří nebyli příliš slušní vůči spotřebitelům. Výjimkou při poskytování úvěrů nebyly přemrštěné úroky a minimální ověření bonity žadatele. I tento stav legislativy přispíval k obecnému zadlužování českých domácností. Tuto rostoucí tendenci zaznamenala i Evropská unie, jelikož stejná situace byla i v ostatních evropských zemích a začala pracovat na sjednocení podmínek fungování úvěrových trhů v rámci celé Evropské unie.

3.3 Vývoj zákona č. 257/2016 Sb.

Česká republika se vstupem do Evropské unie zavázala k implementaci nových směrnic a nařízení do svých zákonů. Mimo dopadů na legislativní změny mají směrnice a nařízení z EU vliv i na ekonomickou a sociální situaci.

Hlavním důvodem přijetí novely č. 257/2016 Sb. byla implementace nové směrnice 2014/17/EU, kterou vydala Evropská rada a parlament 4. února 2014. V plném znění Směrnice Evropského parlamentu a rady 2014/17/EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č.1093/2010. Evropská unie se vydáním této směrnice snaží regulovat trh spotřebitelských úvěrů v členských zemích, a tím ochránit spotřebitele před nekalými praktikami od úvěrových poskytovatelů.

Základem pro vznik této směrnice vzešel přijetím bílé knihy o integraci trhů EU s hypotečními úvěry, kterou přijala Komise v 18. prosince 2007. Komise v bílé knize ohlásila svůj záměr posoudit *„jaký dopad mají mimo jiné varianty politiky, pokud jde o předmluvní informace, úvěrové databáze, úvěruschopnost, roční procentní sazbu nákladů a poradenství v oblasti smluv o úvěru.“* Mimo jiné také Komise zřídila odbornou skupinu pro úvěrovou historii, která ji měla pomoci s přípravou opatření ke zlepšení dostupnosti, porovnatelnosti a úplnosti údajů o úvěrech. (Směrnice 2014/17/EU, 2014, ods. 1) Dalším cílem směrnice bylo sjednocení rozdílných podmínek v jednotlivých členských státech, které se týkají podnikání v oblastech poskytování smluv o úvěru na nemovitosti, zprostředkovatelů úvěrů a neúvěrových institucí poskytující smlouvy o úvěrech na nemovitosti. Tyto rozdílné podmínky *„tvoří překážky, jež omezují úroveň přeshraniční činnosti na straně nabídky i poptávky, a tak omezují konkurenci a výběr na trhu, zvyšují poskytovatelům zápůjční náklady, a dokonce jim brání v podnikání“*. (Směrnice 2014/17/EU, 2014, ods. 2)

Celosvětová finanční krize jasně ukázala, jak nezodpovědné chování účastníků trhu může podkopat základy finančního systému a následně vést ke ztrátě důvěry všech stran, zejména spotřebitelů a k potenciálně vážným sociálním a hospodářským důsledkům. Mnoho spotřebitelů při finanční krizi ztratilo důvěru ve finanční sektor a úvěry se staly pro dlužníky stále neúnosnějšími, což vedlo k nárůstu prodlení a vynucených prodejů. V tomto důsledku zadala skupina G 20 Radě pro finanční stabilitu, aby stanovila zásady pro správné poskytování úvěrů na nemovitosti určené k bydlení. I když k nejzávažnějším problémům spojených s finanční krizí došlo mimo EU, tak jsou spotřebitelé v EU značně zadluženi a velká část tohoto dluhu je

soustředěna v úvěrech na nemovitosti určené k bydlení. Komise ve svém sdělení 4. března 2009 nazvaném „Urychlit oživení evropské ekonomiky“ navrhla opatření, která se týkala smluv o úvěrech na nemovitosti určené k bydlení, a to včetně spolehlivého rámce pro zprostředkování úvěru v souvislosti s tím, aby byly do budoucna vytvořeny odpovědné a spolehlivé trhy a byla tak obnovena spotřebitelská důvěra ve finanční trhy. (Směrnice 2014/17/EU, 2014, ods. 3)

Tato směrnice tedy měla za cíl prostřednictvím konzistentních, flexibilních a spravedlivých smluv o úvěru a na nemovitosti vytvořit transparentnější, efektivnější a konkurenčnější vnitřní trh a prosazovat udržitelné poskytování a přijímání úvěru a zajistit tak vysokou úroveň ochrany spotřebitelů. (Směrnice 2014/17/EU, 2014, ods. 5)

Nutnost zapracovat směrnici do české legislativy v oblasti spotřebitelský úvěrů by způsobilo značné problémy, a proto byl pro sjednocení s platnou směrnicí vytvořen zcela nový zákon, který nabyl účinnosti vydáním novely č. 257/2016 Sb.

3.4 Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který nabyl účinnosti 1.12.2016 zapracovává příslušné výše zmíněné evropské směrnice. Upravuje zejména činnosti, práva a povinnosti osob oprávněných poskytovat a zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, a dále vymezuje působnost správních orgánů v oblasti poskytování.

3.4.1 Analýza obecných změn

V tomto zákoně je nově vymezená definice spotřebitelského úvěru, konkrétně se jedná o paragraf č. 2 odstavec č.1, kde je spotřebitelský úvěr definován jako „*odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli*“. Z této definice je zřejmé, že tento zákon nově reguluje veškeré spotřebitelské úvěry bez závislosti na hodnotě úvěru. Zákon tedy zahrnuje i mikroúvěry, které nebyly nijak regulované a většina z nich byla v tzv. šedé ekonomice. (Navigátor bezpečného úvěru, 2016, str. 29)

Do nové definice spotřebitelského úvěru spadají také úvěry určené k financování bydlení. Zákon č. 257/2016 Sb. tyto úvěry samostatně definuje v paragrafu 2 ods. 2 jako spotřebitelský úvěr na bydlení, který je:

- a) *zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,*
- b) *účelově určený k,*

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

Kromě definice spotřebitelského úvěrů zákon dále vymezuje již zmíněný vázaný spotřebitelský úvěr, který je definován jako spotřebitelský úvěr, který je vázaný na koupi zboží nebo poskytnutí služby, s výjimkou spotřebitelského úvěru na bydlení. (Zákon č.257/2016 Sb., paragraf 2, ods. 3) Vázaný spotřebitelský úvěr má tedy velmi podobnou definici jako v minulé legislativní úpravě.

3.4.2 Nové podmínky pro žadatele

Jedním z hlavních důvodů přijetí nového zákona byl zejména zvýšení ochrany spotřebitele proti nekalým praktikám poskytovatelů. Tento cíl by měl být naplněn dvěma cestami, a to pročištěním trhu, což bude více přiblíženo v další podkapitole a také definováním konkrétních práv spotřebitelů a jejich omezené postihování. Již v paragrafu 76 je jasně vymezeno chování vůči spotřebiteli a to tak, že poskytovatel či zprostředkovatel jedná vůči spotřebiteli vždy čestně, transparentně a zohledňuje jeho práva a potřeby.

Důsledky porušení požadavků na formu a obsah smlouvy o spotřebitelském úvěrů nový zákon č. 257/2017 Sb., definuje v paragrafu 110, přičemž jsou oproti staré legislativě změněny úrokové sazby. Při porušení podmínek při sjednávání věřitelem v minulé legislativě mohl spotřebitel uplatit nárok a spotřebitelský úvěr byl úročen diskontní sazbou, nyní je však v tomto případě úročen od začátku repo sazbou vyhlášenou ČNB v den uzavření smlouvy.

V následujícím paragrafu 111 je vymezena tzv. doba na rozmyšlenou, která je součástí návrhu smluvních podmínek o spotřebitelském úvěru na bydlení. Tento krok zavazuje poskytovatele dodržet nabídnutou úrokovou sazbu po 14 dní a v případě souhlasu spotřebitele neprodleně uzavřít smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení na základě sjednaných podmínek. Poskytovatel může během doby na rozmyšlenou podmínky odvolat pouze v případě, že vyšly najevo nové informace v procesu ověřování bonity spotřebitele, které následně způsobí, že mu nemůže být úvěr poskytnut. Doba na rozmyšlenou je cesta k většímu vyvinutí úsilí, jak u spotřebitelů k nalezení nejvýhodnější nabídky, tak i pro poskytovatele v rámci konkurenceschopnosti. Pro příklad lze uvést, že například hypoteční banka již poskytuje 30 dní na rozmyšlenou. (Hypoindex.cz-e, 2016)

Významnou změnou, jež zákon č. 257/2016 Sb. přinesl je omezené sankcionování spotřebitelů za prodlení při splacení. Věřitel má dle paragrafu 122 právo v případě prodlení spotřebitele s plněním dluhu vyplývajícího ze smlouvy na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu prodlením spotřebitele vznikly nebo na úroky z prodlení či smluvní pokutu. Podle tohoto paragrafu nesmí smluvní pokuta přesáhnout 0,1 % denně z částky, ohledně níž je spotřebitel v prodlení. Uplatněné smluvní pokuty nesmí přesáhnout součin čísla 0,5 a celkové částky spotřebitelského úvěru, maximálně může být však 200 000 Kč.

Při postupu zprostředkovatele při prodlení spotřebitele upravuje podmínky omezení plateb paragraf 132, kdy zprostředkovatel má právo na úroky z prodlení, které nesmí přesáhnout výši stanovenou právním předpisem. Tímto předpisem je myšleno nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v jehož paragrafu 2 je vymezeno, že maximální výše úroku z prodlení odpovídá nejvýše 8 % nad výši repo sazby stanovené ČNB, pro první den kalendářního pololetí. (Nařízení vlády 351/2013 Sb.) Současná hodnota repo sazby je dle údajů uvedených na webových stránkách ČNB je 1,75 % a to ke od 2.11.2018. (ČNB,2019) Zprostředkovatel má stejná práva jako poskytovatel, konkrétně právo na náhradu účelně vynaložených nákladů a smluvní pokutu. Výše smluvních pokut nesmí být vyšší stejně jako u věřitele a to 0,1 % denně z částky, ohledně níž je spotřebitel v prodlení. Zároveň ale nesmí přesáhnout výši provize, kterou měl zprostředkovatel za zprostředkování úvěru od poskytovatele získat.

Další regulovanou oblastí, ve které je legislativně omezené sankcionování spotřebitele je při předčasném splacení úvěru. Dle paragrafu 117 je spotřebitel oprávněn spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru. Spotřebitel má následně právo na snížení celkových nákladů o výši úroku a dalších případných nákladů, které by byl jinak povinen platit, kdyby nedošlo k předčasnému splacení. Pro případ předčasného splacení

má věřitel právo na úhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou s předčasným splacením spotřebitelského úvěru. Výše skutečně vynaložených nákladů nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splacené částky celkové výše úvěru, jestliže doba mezi předčasným splacením a sjednaným koncem úvěru přesahuje 1 rok. Pokud je doba kratší, celkové náklady nesmí přesáhnout 0,5 % z předčasně splacené části celkové částky úvěru. V případě, že dojde při splácení spotřebitelského úvěru na bydlení k úmrtí, dlouhodobé nemoci či invaliditě v postavení dlužníka, manželky či partnera a povede tato skutečnost k výraznému snížení schopnosti splácet spotřebitelský úvěr, je předčasné splacení bez poplatku. U spotřebitelského úvěru na bydlení je možné každý rok během 1 měsíce přede dnem výročí uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru splatit tzv. mimořádnou splátkou maximálně 25 % celkové zapůjčené částky zcela zdarma. Nejdůležitější změny pro žadatele byly zpracovány do tabulky č.3, která se nachází v kapitole čtvrté.

3.4.3 Nové podmínky pro poskytovatele

Přijetí zákona č. 257/2016 Sb. přineslo řadu významných změn na straně poskytovatelů spotřebitelských úvěrů. Oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr na českém trhu má banka, zahraniční banka či jiná zahraniční finanční instituce, která splňuje podmínky stanovené zákonem upravující činnosti bank. Spotřebitelský úvěr může poskytovat i nebankovní poskytovatel, jehož podmínky a činnosti upravuje zákon č. 257/2016 Sb.

Na činnost bankovních poskytovatelů spotřebitelských úvěrů dohlíží dle zákona č. 257/2016 Sb. česká národní banka. Tento dohled byl upraven také v předcházejícím zákoně č. 145/2010 Sb. a tento dohled se nezměnil. Pro činnost musí mít banky platnou licenci od ČNB dle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách. Tato licence se vztahuje i na poskytování spotřebitelských úvěrů. Pro nebankovní poskytovatele přijetím zákona č. 257/2016 Sb. vznikly nové podmínky k činnosti v ohledu na formu podnikání, základní kapitál, vnitřní strukturu či nové nároky na personální předpoklady. Nebankovní poskytovatel je dle paragrafu 9 vymezen jako právnická osoba, která má oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr a toto oprávnění získala od české národní banky. Nebankovní poskytovatel musí splňovat mnoho podmínek, aby získal oprávnění od České národní banky. Mezi základní podmínky patří forma podnikání, a to akciová společnost, evropská společnost nebo společnost s ručeným omezením s tím, že má sídlo i skutečné sídlo na území České republiky. Počáteční kapitál u nebankovního poskytovatele by měl být minimálně 20 000 000 Kč, kdy musí průběžně udržovat kapitál ve výši odpovídající 5% objemu

poskytnutých a zatím nesplacených úvěrů. Dále by měl splňovat důvěryhodnost a také odbornou způsobilost. Tyto podmínky budou rozepsány níže, tak jak je vysvětluje zákon č. 257/2016 Sb. Poslední podmínky, které by měly být zmíněny jsou průhlednost a nezávadnost původních finančních zdrojů, následně by měl mít zřízenou dozorčí radu a obchodní plán s reálnými ekonomickými propočty.

Oprávnění k činnosti nebankovního poskytovatele spotřebitelského úvěru má trvání do konce pátého roku od roku, kdy byl subjekt zapsáno do registru. Oprávnění se prodlužuje o dalších 60 měsíců, a to zaplacením poplatku. Zánik oprávnění k činnosti je způsobeno zánikem samotné právnické osoby, oznámením ukončení o činnosti, uplynutím doby trvání oprávnění nebo odebráním oprávnění. Při své činnosti by měli nebankovní poskytovatelé dodržovat jasná pravidla a postupy, které jsou vhodné pro řádný výkon činností poskytování nebankovních spotřebitelských úvěrů. Mezi postupy a pravidla můžeme zařadit například řádné plnění administrativních a účetních postupů, pravidla odměňování svých pracovníků případně zprostředkovatelů, dále pravidla a postupy při ověření úvěruschopnosti žadatele, správné ocenění zástavy při poskytování spotřebitelského úvěru na bydlení či pravidla při jednání s klienty.

Osoby, které mají oprávnění zprostředkovávat spotřebitelský úvěr zákon č. 257/2016 vymezuje do čtyř kategorií, a to na samostatného zprostředkovatele, vázaného zástupce, zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru a na zahraničního zprostředkovatele. Samostatným zprostředkovatelem se rozumí dle zákona č. 257/2016 Sb. paragrafu 17 osoba, která má oprávnění ke zprostředkování spotřebitelského úvěru od České národní banky. Svou činnost vykonává na základně smlouvy o zprostředkování v písemné smlouvě s jednou či více osobami, které mají oprávnění k poskytování nebo je tato smlouva o zprostředkování uzavřena přímo se spotřebitelem. K tomu, aby mohl samotný zprostředkovatel svou činnost vykonávat musí mít udělené již zmíněné oprávnění od České národní banky. Podmínky k udělení oprávnění tvoří například sídlo i skutečné sídlo na území České republiky, musí být odborně způsobilý a také důvěryhodný. Žádost o udělení oprávnění zasílá samostatný zprostředkovatel elektronicky a tato žádost musí obsahovat veškeré požadavky či dokumenty, které prokáží podmínky pro schválení. V případě schválení je samostatný zprostředkovatel zapsán do registru, přičemž má oprávnění platnost do konce následujícího roku po roce, ve kterém byl do registru zapsán. Pokud se má oprávnění prodloužit musí být zaplacen správní poplatek a oprávnění je následně prodlouženo o dalších 12 měsíců. Nově musí být samostatný zprostředkovatel na základě paragrafu 21 pojištěn, a to po celou dobu své činnosti. Tato podmínka je pro případ povinnosti uhradit

spotřebiteli případnou škodu, která by vznikla z porušení povinností samostatného zprostředkovatele.

Vázaným zástupcem se rozumí osoba, která má udělené oprávnění zprostředkovávat spotřebitelský úvěr na základě zápisu do registru. Tento vázaný zástupce zprostředkovává spotřebitelský úvěr pouze a výhradně pro jednu osobu, která je jím zastoupená na základě písemné smlouvy. Oprávnění k činnosti vzniká dnem zápisu do registru vázaných zástupce u ČNB. Oproti tomu paragraf 37 vymezuje zprostředkovatele vázaného úvěrů, kterým se rozumí osoba, jenž je oprávněna zprostředkovávat vázaný spotřebitelský úvěr, určený k financování jím prodávaným zbožím či služeb, a to na základě zápisu do registru. Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru musí mít uzavřenou písemnou smlouvu s osobou či poskytovatelem, kterého zastupuje.

Činnost zprostředkovatele na území hostitelského členského státu upravuje zákon č. 257/2016 Sb. v hlavě paté, ve které může zahraniční zprostředkovatel v České republice zprostředkovávat spotřebitelský úvěr na bydlení v takovém rozsahu v jakém je tuto činnost oprávněn vykonávat v domovském členském státě. Pro činnost na území České republiky sdělí zprostředkovateli ČNB podmínky a následně subjekt zapíše do registru, a to ve lhůtě do 1 měsíce od obdržení identifikačních údajů a potvrzení příslušného orgánu dohledu v jeho domovském členském státě. Zahraniční zprostředkovatel, který svou činnost provozuje prostřednictvím pobočky musí splňovat podmínky, aby jeho pracovníci splňovali podmínky odborné způsobilosti a důvěryhodnosti.

Pro účely přehlednosti a další možnosti pro spotřebitele byl na základě zákona č. 257/2016 Sb. vytvořen elektronický registr, který spravuje a provozuje Česká národní banka. Do tohoto registru musí být zapsané osoby na základě podmínek, které stanovuje tento zákon a k nimž osobám patří nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, samostatní zprostředkovatelé, vázaní zástupci, zprostředkovatelé vázaného spotřebitelského úvěru a také zahraniční zprostředkovatelé. K údajům, které se zapisují do registru patří identifikační údaje, předmět činnosti podle rozsahu tohoto zákona, datum vzniku a trvání oprávnění či členy statutárního orgánu. V rámci ochrany spotřebitele je umožněn dálkový přístup do registru, kde si každý spotřebitel může ověřit vybraného poskytovatele či zprostředkovatele spotřebitelského úvěru. Dále může být na žádost vydán výpis z registru od České národní banky, který prokazuje evidovaný stav jednotlivých subjektů.

Před uzavřením smlouvy či změnou závazku je poskytovatel spotřebitelského úvěru povinen posoudit úvěruschopnost spotřebitele na základě nezbytných, spolehlivých, dostatečných a přiměřených informací, které byly získány od spotřebitele. Pokud to je nezbytné, může poskytovatel využít k získání potřebných informací databáze. Spotřebitelský úvěr je poté následně poskytnut pouze, pokud je výsledek úvěruschopnosti kladný a nejsou důvody k pochybnosti o schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr. Při posuzování úvěruschopnosti spotřebitele se posuzuje zejména schopnost splácet dané splátky na základě porovnání příjmů a výdajů spotřebitele. Hodnota majetku se posuzuje v případě, kdy má být spotřebitelský úvěr částečně či úplně splacen výnosem z prodeje majetku spotřebitele. Jestliže poskytovatel poskytne spotřebiteli spotřebitelský úvěr i přes zjištěné informace, které svědčí o jeho neschopnosti splácet úvěr je smlouva považována za neplatnou. Při získávání informací jsou osoby poskytující spotřebitelské úvěry oprávněné se vzájemně informovat o údajích a dlužích spotřebitelů žádajících o spotřebitelský úvěr.

V jedenácté části upravuje zákon č. 257/2016 Sb. sankce za přestupky fyzických i právnických osob, přičemž u fyzické osoby je nejvyšší sankce do 5 mil. Kč a u právnické osoby až do výše 20 mil. Kč. Přestupkem může být například porušení informační povinnosti v procesu ověření úvěruschopnosti, neprovozování své činnosti s odbornou péčí či nečestné jednání a nezohlednění práv spotřebitele. Sankce také hrozí akreditované osobě, která má akreditaci k pořádání odborných zkoušek, která může být až ve výši 20 mil. Kč v případě, kdy provádí odbornou zkoušku v rozporu se získanou akreditací.

3.4.4 Odborná způsobilost a důvěryhodnost

Odbornou způsobilostí nebankovního poskytovatele či zprostředkovatele se rozumí všeobecné a odborné znalosti a dovednosti, které jsou nezbytné pro poskytování či zprostředkování spotřebitelského úvěru. Všeobecné znalosti se prokazují vysvědčením o maturitní zkoušce nebo dokladem o absolvování vyššího vzdělání. Odborné znalosti se prokazují osvědčením odborné zkoušky dle jednotlivých skupin odbornosti tohoto zákona. Tato zkouška musí být pouze písemná a vykonána prokazatelným způsobem. Oprávnění pořádat odborné zkoušky má právo pouze akreditovaná osoba, která má akreditaci od České národní banky. Seznam akreditovaných osob zveřejňuje ČNB dálkovým přístupem, ve kterém jich je v současné době evidováno celkem 18. (ČNB, 2019) K podmínkám pro udělení akreditace dle skupin odbornosti patří důvěryhodnost a předložení zkouškového řádu. Dále by měla mít osoba žádající o akreditaci věcné, kvalifikační, organizační a personální předpoklady pro činnosti akreditované osoby a

musí zejména splňovat požadavky organizačně – technické k pořádání odborných zkoušek. Žádost se podává v elektronické podobě a v případě jejího udělení je platná po dobu 5 let.

Odborná zkouška se skládá z otázek, které připravuje Česká národní banka ve spolupráci s Ministerstvem financí. Termíny konání zkoušek a jejich podrobné informace má povinnost akreditována osoba s předstihem zveřejnit dálkovým přístupem stejně tak, jeho další povinností je informovat bez odkladu o výsledku osoby, které zkoušku prováděli. Na řádný průběh odborné zkoušky dohlíží komise, jenž má za úkol dohlížet na provádění zkoušky dle zkouškového řádu.

Jako podmínka pro poskytování spotřebitelských úvěrů byla již několikrát zmíněna důvěryhodnost daná zákonem. Samotnému vymezení důvěryhodnosti se zabývají paragrafy 72 a 73, kde je vymezena důvěryhodnost pro fyzické i právnické osoby. Fyzická osoba se pro účely tohoto zákona považuje za důvěryhodnou, pokud je plně svéprávná a má tak předpoklad pro řádné provozování činnosti. Předpokladem se například rozumí, že nebyla pravomocně odsouzená za trestný čin proti majetku nebo trestný čin hospodářský. Dále je také zahrnuta podmínka o úpadku majetku fyzické osoby, které nesmí být vyhlášeno v posledních pěti letech nebo nesmí být fyzická osoba členem statutárního či dozorčího orgánu právnické osoby u které bylo v posledních letech také vydáno rozhodnutí o úpadku, konkursu či insolvenční. Důvěryhodnost u právnické osoby se nijak zásadně neliší od podmínek důvěryhodnosti fyzických osob. Pouze byla přidána podmínka při porušení oprávnění činnosti dané zákonem č. 257/2016 Sb., dle které se již nepovažuje právnická osoba za důvěryhodnou. Přehled změn pro poskytovatele je blíže popsán v tabulce 2 v následující kapitole.

4 DOPADY ZÁKONA Č. 257/2016 SB. NA PENĚŽNÍ TRH

V této kapitole bude provedena komparace důležitých změn z předchozích kapitol, které proběhly na trhu spotřebitelských úvěrů. V první části budou tyto změny prezentovány v tabulkové formě se stručným popisem. V druhé části budou využity dostupná data od ČNB, České leasingové a finanční asociace (dále jen ČLFA) či Ministerstva průmyslu a obchodu u kterých budou analyzovány dopady přijetí zákona č. 257/2016 Sb. na objemy poskytnutých spotřebitelských úvěrů a počtu poskytovatelů v bankovní a nebankovní sféře.

4.1 Shrnutí zásadních změn na trhu spotřebitelských úvěrů

Zákon č. 257/2016 Sb. měl za cíl sjednotit legislativní podmínky, ochránit spotřebitele proti nekalým praktikám poskytovatelů a zvýšit požadavky na poskytovatele. Tyto cíle byly naplněny zejména zvýšením požadavků na samotné poskytovatele a také zvýšením práv spotřebitelů.

V tabulce 2 je provedeno porovnání hlavních požadavků na činnosti nebankovních poskytovatelů komparací předchozích kapitol zabývajících se tímto tématem. Za jednu z hlavních změn lze označit sjednocení dohledu nad úvěrovým trhem, který byl v předchozí legislativě upraven na část nebankovní a bankovní. Nad bankovní částí prováděla dohled ČNB a nad částí nebankovní ČOI. Při počtu subjektů na nebankovním trhu, který se v roce 2016 odhadoval na cca 70 tisíc bylo za tento rok provedeno 194 kontrol. (ČOI, 2017) V přepočtu to tedy znamená, že kontrola poskytovatele vyšla jednou za 360 let. S přijetím zákona č. 257/2016 Sb. na celý trh dohlíží ČNB, a to spolu s dalšími podmínkami bude znamenat efektivnější dohled nad úvěrovým trhem.

Tabulka 2 - Porovnání předchozích a stávajících požadavků na nebankovní poskytovatele

Typ regulace	Předchozí stav (zákon č.145/2010 Sb.)	Současný stav (zákon č. 257/2016 Sb.)
Orgán provádějící dohled	ČOI – nebankovní poskytovatelé ČNB – bankovní poskytovatelé	ČNB
Způsob získání oprávnění pro činnost nebankovních poskytovatelů	Na základě vázané živnosti	Licence od ČNB
Základní kapitál	Nebyl stanoven	20 000 000 Kč
Právní forma poskytovatele	PO, FO	a.s., s.r.o., evropská společnost
Registr nebankovních poskytovatelů	Neexistoval	Spravuje ČNB

Zdroj: Vlastní zpracování z údajů zákona č.145/2010 Sb. a zákona č.257/2016 Sb.

Pro nebankovní poskytovatele vznikla nová podmínka pro jejich činnost, a to na základě druhu oprávnění. V předchozí legislativě byla podmínka upravena pouze založením si živnostenského listu, nyní je nutné získat oprávnění od ČNB, a to splněním dalších dílčích kritérií. Dalšími podmínkami jsou například výše základního kapitálu, který je nově vymezen na minimální částku 20 mil. Kč. Spolu se základním kapitálem se změnila i forma podniká, která musí být pouze formou akciové společnosti, společnosti s ručením omezením či evropské společnosti. Poslední hlavní změnou, kterou přinesl zákon č. 257/2016 Sb. je vznik registru nebankovních poskytovatelů. Předchozí stav neumožňoval efektivní a transparentní kontrolu počtu aktivních nebankovních poskytovatelů a jejich stav se pouze odhadoval, v současné době je možné dálkovým přístupem zjistit přesný počet, název i formu nebankovních poskytovatele a zprostředkovatele. Toto řešení je vhodné pro jejich kontrolu, ale také pro samotné spotřebitele, kteří si mohou ověřit jejich formu a oprávnění.

Jak již bylo zmíněno, ochrana spotřebitele byla upravena zvýšením práv, a to jednak omezením sankcí za prodlení či možnost předčasného splácení. Hlavní změny jsou uvedeny v tabulce 3.

Tabulka 3 - Porovnání předchozích a stávajících práv a sankcí spotřebitele

Typ regulace	Předchozí stav (zákon č.145/2010 Sb.)	Současný stav (zákon č. 257/2016 Sb.)
Lhůta na rozmyšlenou u spotřebitelských úvěrů na bydlení	Žádná úprava	Před uzavřením smlouvy 14 dní
Poplatky za předčasné splacení	Žádná úprava maximální částky	Poplatek ve výši skutečně vynaložených nákladů – ve výjimečných případech zdarma
Poplatky za prodlení	Žádná úprava	Maximálně 8% nad 2T sazbou ČNB
Smluvní poplatky	Žádná úprava	0,1% denně ze zapůjčené částky, maximálně však 200 000 Kč
Mimořádná splátka bez poplatku	Žádná úprava	Každý rok maximálně 25% z celkové zapůjčené částky
Ověření úvěruschopnosti	Při nedostatečném ověření neexistence poplatku	Při nedostatečném ověření hrozí neplatnost uzavřené smlouvy

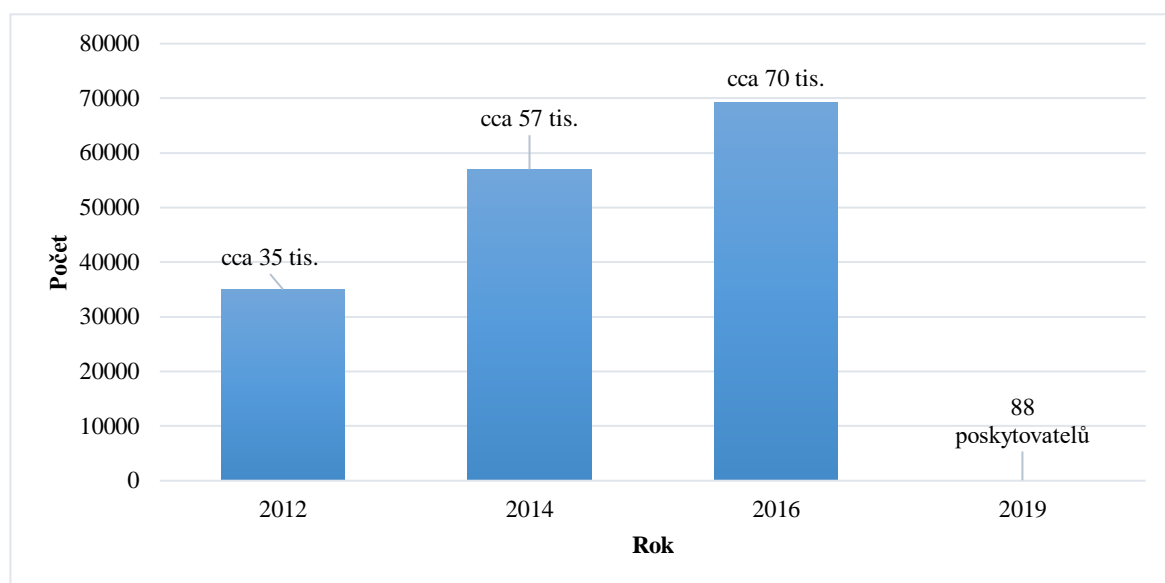
Zdroj: Vlastní zpracování z údajů zákona č.145/2010 Sb. a zákona č.257/2016 Sb..

V předchozím stavu legislativy nebyla stanovena maximální výše poplatku za předčasné splacené spotřebitelského úvěru, nově zákon č. 257/2016 Sb. tyto poplatky omezuje na skutečně vynaložené náklady, které jsou spojeny s předčasným splacením. Ve výjimečných případech je také chráněn spotřebitel v těžkých životních situacích proti jakémukoliv případnému poplatku

za předčasné splácení. Omezení výše poplatku se upravila také u smluvních poplatků či poplatků za případné prodloužení. Smluvní poplatek může nyní činit maximálně 0,1 % denně z celkové zapůjčené částky, maximálně však 200 000,- Kč. Pro další ochranu práv spotřebitele byla vytvořena možnost doby na rozmyšlenou u spotřebitelského úvěru na bydlení, kdy má spotřebitel při návrhu konečné smlouvy 14 dní možnost vyhodnotit své nejlepší možnosti. Tato podmínka by měla vést ke zvýšení úsilí spotřebitelů na porovnávání nabídek poskytovatelů působících na úvěrovém trhu a snížení tlaku poskytovatelů na spotřebitele při uzavírání smluv. Další možností pro spotřebitele je tzv. mimořádná splátka, kterou může spotřebitel využít každý rok a splatit maximálně 25 % z celkové zapůjčené částky, a to bez jakéhokoliv poplatku. Veškeré tyto nové možnosti a práva vedly ke zvýšení práv a možností spotřebitelů v rámci procesu splácení, prodloužení a uzavírání smlouvy o spotřebitelském úvěru.

4.2 Dopady na úvěrový trh

Dopad zákona č. 257/2016 Sb. na trh spotřebitelský úvěrů ze stran nebankovních poskytovatelů lze považovat s odstupem času za úspěšný. Z dostupných dat ČNB, knihy Navigátor bezpečného úvěru z let 2012 až 2016 či dat Ministerstva průmyslu a obchodu je patrný extrémní úbytek nebankovních poskytovatelů či zprostředkovatelů, kteří svou činnost vykonávaly na základě živnostenského oprávnění. Na obrázku č. 3 je patrný zmíněný úbytek, kdy bylo v roce 2016 evidováno přibližně 70 tisíc nebankovních poskytovatelů a počátkem roku 2019 již pouze 88.



Obrázek 3 - Vývoj počtu nebankovních subjektů

Zdroj: Vlastní zpracování z dat (ČNB – c, 2019; MPO, 2019; Navigátor bezpečného úvěru 2012–16)

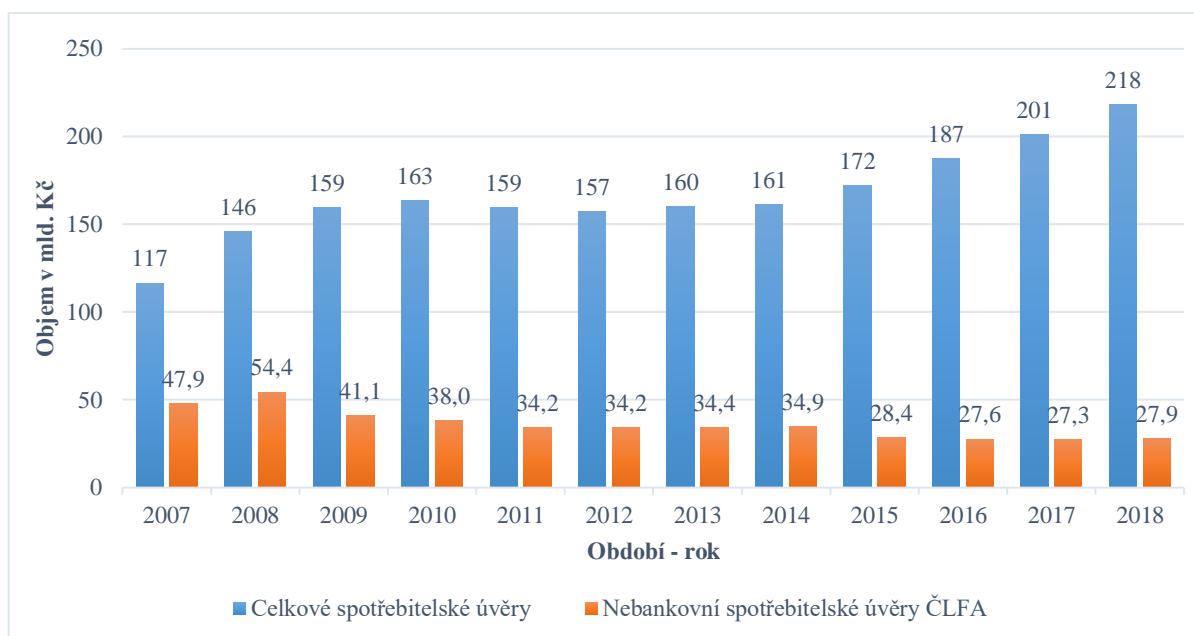
Tento zákon také zavedl tzv. přechodné období ve kterém mohou nebankovní poskytovatelé, kteří před dnem nabytí účinnosti zákona poskytovali úvěry na základě živnostenského oprávnění dále poskytovat úvěru do doby, než ČNB rozhodne o žádosti o udělení licence. Toto období je však nejdéle možné na 18 měsíců, přičemž bylo nutné, aby poskytovatel podal žádost o udělení licence do 3 měsíců od účinnosti zákona. (zákon č. 257/2016 Sb., paragraf 169) Z tabulky č. 4 je zřejmé, že účinností zákona č. 257/2016 Sb. bylo počátkem roku 2017 v přechodném období 107 nebankovních poskytovatelů a během roku 2017 splnilo podmínku pro získání oprávnění od ČNB pouze 5 subjektů.

Tabulka 4 - Nebankovní poskytovatelé v přechodném období za rok 2017

Nebankovní poskytovatelé v přechodném období	Stav k 31.3.2017	Stav k 30.6.2017	Stav k 17.7.2017	Stav k 18.12.2017
Poskytovatelé spotřebitelského úvěru v přechodném období	107	106	106	99
Nebankovní poskytovatelé s oprávněním od ČNB	0	0	0	5

Zdroj: Hypoindex.cz- f, 2017

Dále je v obrázku č. 4 interpretován z dostupných dat ČNB a ČLFA objem poskytnutých spotřebitelských úvěrů za jednotlivé roky, kdy je zkoumán určitý dopad na objemy nebankovních poskytovatelů.



Obrázek 4 - Objemy spotřebitelských úvěrů v bankovní a nebankovní sféře

Zdroj: Vlastní zpracování z dat (ČNB-d, 2019; ČLFA, 2018)

Českou leasingovou a finanční asociaci tvoří v současné době 42 subjektů, kteří realizují většinu nebankovních úvěrů či přímých prodejů na splátky pro spotřebitele. K nejznámějším nebankovních poskytovatelů, kteří patří do ČLFA jsou například Provident Financial s.r.o., Home Credit a.s., ESSOX s.r.o. a také COFIDIS s.r.o. (ČLFA, 2019) Na základě dat z obrázku č.4 výše lze konstatovat, že v období 2014–2018 došlo na trhu nebankovních spotřebitelských úvěrů k poklesu a následné stagnaci. Naopak na trhu bankovních spotřebitelských úvěrů došlo ve stejném období k celkovému každoročnímu navýšení objemu poskytnutých spotřebitelských úvěrů. Tento trend lze považovat za kladný díky přijetí zákona č. 257/2016 Sb. kvůli kterému muselo mnoho společností změnit formu podnikání a transformovat se do zákonné podoby. Dalším důvodem k růstu bankovních spotřebitelských úvěrů lze uvést odchod společnosti Celetelem z trhu nebankovních spotřebitelských úvěrů a její celkovou transformaci na společnost Hello bank. (Hypindex.cz-g, 2017)

5 ZÁVĚR

Spotřebitelské a hypoteční úvěry tvoří významnou roli na finančním trhu, a to zejména díky jejich různým druhům a typům. Umožňují spotřebitelům získat možné finanční prostředky k uspokojení svých potřeb, ať už se jedná o financování automobilu, bydlení či dovolené. Na druhé straně jsou poskytovatelé úvěrů, kteří se dělí dle oblasti na bankovní a nebankovní. Proces úvěrování spotřebitelů, domácností, podniků je pro banky a nebankovní poskytovatele jednou se základní činností.

Nebankovní trh spotřebitelských úvěrů byl upraven od roku 2010 zákonem č. 145/2010 Sb., kdy byly regulovány úvěry znějící na částku od 5 tisíc korun českých do 1,8 milionů korun českých. S postupem času se na trhu nebankovních poskytovatelů začaly objevovat velké počty poskytovatelů či zprostředkovatelů. Za zmínění stojí fakt, že od 2012 do roku 2016 se jejich počet zdvojnásobil až na počet téměř 70 tisíc. Na jedné straně trhu nebankovních spotřebitelských úvěrů stály slušní poskytovatelé, kteří půjčovali spotřebitelům jen tehdy, pokud to spotřebitelova situace dovolila. Na druhé straně stáli tzv. predátoři, kteří již dopředu věděli, že spotřebitel má minimální šanci na bezproblémové splacení spotřebitelského úvěrů. Tito predátoři tak těžili ze zákonných podmínek neomezených sankcí za prodlení, za smluvní poplatky a také určité neznalosti spotřebitele, kdy nebylo jasné, zda se jedná o poskytovatele či zprostředkovatele. Rostoucí poptávka po úvěrech na menší částky zavedla tyto predátory i mimo zákonné úpravy a tzv. mikroúvěry, tedy úvěry znějící na částku pod 5 tisíc korun českých, které nebyly nijak zákonně upraveny, a to umožnilo další nekalé praktiky na spotřebitele například v tíživé životní situaci. Na zákonně upravenou část nebankovních spotřebitelských úvěrů dohlížela Česká obchodní inspekce, ale při tak velkém množství registrovaných nebankovních poskytovatelů či zprostředkovatelů byla velká pravděpodobnost, že na velkou část nekalých praktik se nepříjde, pokud se sám spotřebitel neozve

Finanční krize, která začala v roce 2008 ukázala, jak velký dopad může mít nezodpovědné poskytování spotřebitelům, kteří nemají šanci úvěr včas a bez problémů splatit. I z těchto důvodů začala Evropská unie pracovat za sjednocení podmínek pro úvěrové trhy v členských státech a výsledným zapracováním vydaných směrnic musela Česká republika vytvořit zcela nový zákon č.257/2016 Sb. Tento zákon tedy zapracoval příslušné směrnice a měl za cíl pročistit trh od predátorů, nekalých praktik nebankovních poskytovatelů, a hlavně zvýšit ochranu spotřebitele.

Nově na celkový trh bankovních i nebankovních poskytovatelů dohlíží Česká národní banka. Aby mohl nebankovní poskytovatel poskytovat úvěry i nadále, musel získat oprávnění od

České národní banky. K získání oprávnění musí splňovat přísné podmínky, například základní kapitál musí být minimálně ve výši 20 mil. Kč. Pokud neměl formu právnické osoby, tak ji nově mít musí, a to ve formě akciové společnosti, společnosti s ručením omezením či evropské společnosti. Nové podmínky byly nastaveny také pro zprostředkovatele nebankovních spotřebitelských úvěrů, kteří musí splňovat všeobecné a odborné znalosti. Odborné znalosti musí být ověřeny zkouškou, kterou koná akreditovaná osoba s oprávněním od České národní banky, od které jsou také navrženy testové otázky. Pro lepší evidenci nebankovních poskytovatelů a zprostředkovatelů byl vytvořen transparentní registr, který spravuje Česká národní banka a každý spotřebitel si může ověřit údaje o svém možném poskytovateli či zprostředkovateli.

Analýzou dostupných dat bylo zjištěno, že jeden z cílů zákona č. 257/2016 Sb., tedy pročistit trh se podařil a z počtu přibližně 70 tisíc nebankovních poskytovatelů a zprostředkovatelů je po necelých třech letech v registru nebankovních poskytovatelů, kteří splňují zákonné podmínky celkem 88. Dalším cílem bylo zvýšení ochrany spotřebitele, což z daných porovnání jednotlivých zákonů lze považovat jako výrazný kladný krok. Dal nová práva spotřebitelům při procesu splácení, omezení jejich sankcionování ve smluvních pokutách či v případě prodlení. Nově také zavedl do zákona i úvěry na bydlení neboli spotřebitelský úvěr na bydlení. Zákon č. 257/2016 Sb. zrušil ohraničení částky na úvěr, nově se jako úvěr považuje jakákoliv částka, která je zapůjčená, což zahrnuje i zmíněné mikroúvěry, které byly často využívány predátory k nekalým praktikám na spotřebitele.

Na druhé straně zákon č. 257/2016 Sb. zvýšil nároky na proces ověření úvěruschopnosti spotřebitele, a tak někteří spotřebitelé již nedosáhnou na získání spotřebitelského úvěru. V případě těžké životní situace spotřebitele to může vést k vyhledání jiných možností na získání finančních prostředků, například k lichvářským praktikám, kdy bude nátlak na spotřebitele například podepsat směnku nebo si založit živnostenské oprávnění. V případě založení živnostenského oprávnění bude ze spotřebitele podnikatel a zákonné podmínky se již na něj nebudou vztahovat. Účel přijetí zákona č. 257/2016 Sb. se naplnil a zvýšil ochranu spotřebitelů a pročistil trh od nepoctivých poskytovatelů.

Cíl bakalářské práce byl naplněn, jelikož bylo provedeno zhodnocení dopadů přijetím zákona č. 257/2016 Sb. na poskytovatele, spotřebitele a celkový finanční trh. Proces půjčování peněz žádá od všech účastníků zodpovědné chování, jelikož porušení může mít velký dopad na celkový stav ekonomiky dané země.

6 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Australská hypotéka: Novinka? Ne. Marketing - Hypoindex.cz-b. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 18.02.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/australska-hypoteka-novinka-ne-marketing/>
- [2] BOHANESOVÁ, Eva. Finanční gramotnost. 1., vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2018. ISBN 978-80-244-5397-2.
- [3] ČERNOHORSKÁ, Liběna. Komplexní pohled do bankovního světa. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015. ISBN 978-80-7395-863-3.
- [4] ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
- [5] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]-a. Úrokové sazby MFI – nové obchody (sazby a objemy) – aktiva (číslo sestavy = 56070/185) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2019. Sestava vygenerována dne 18.3. 2019 [vid. 18.3.2019]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_priod=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=56070&p_uka=13%2C29&p_strid=AAAG&p_od=200501&p_do=201901&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- [6] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]-b. Nově poskytnuté hypoteční úvěry podle doby fixace úrokové sazby – aktiva (číslo sestavy = 22076/895) [tabulka]. In: Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2019. Sestava vygenerována dne 17.3.2019 [vid.17.3.2019]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_priod=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22076&p_uka=2%2C3%2C4%2C5&p_strid=AABBAKA&p_od=201803&p_do=201812&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- [7] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA[ČNB]-c. Celkový přehled počtu subjektů ke dni 17.3.2018. apl.cnb.cz [online]. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2
- [8] ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA [ČNB]-d. Úvěry domácnostem. (číslo sestavy 27369/976) [tabulka]. Databáze časových řad ARAD [online]. Česká národní banka, c2003-2019. Sestava vygenerována dne 18.3. 2019 [vid. 18.3.2019]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=27369&p_uka=5&p_strid=AABBAF&p_od=200701&p_do=201901&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
- [9] ČNB čistí úvěrový trh, lichváři hledají skulinky - Hypoindex.cz- f. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-cisti-uverovy-trh-lichvari-hledaji-skulinky/>
- [10] Členské společnosti – ČLFA. Home – ČLFA [online]. Copyright © 2019 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.clfa.cz/o-nas/clenske-spolecnosti/seznam-clenskych-spolecnosti>

- [11] Čerpání hypotéky? Ale až po splnění podmínek - Hypoindex.cz-d. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cerpani-hypoteky-ale-az-po-splneni-podminek/>
- [12] Hypoteční úvěry napříč historií - Hypoindex.cz-a. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- [13] Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? - Česká národní banka. [online]. Copyright © Česká národní banka, 2003 [cit. 19.02.2019]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydeni_repo_sazba_cnb.html
- [14] JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833.
- [15] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. Bankovní obchody. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-510-8.
- [16] MEJSTŘÍK, Michal a Jan MATYÁŠ. Navigátor bezpečného úvěru 2012. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: EEIP, 2012. [online]. Copyright © [cit. 11.03.2019]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/wp-content/uploads/2012/08/121127-Navigator-studie-final.pdf>
- [17] MEJSTŘÍK, Michal a Jan MATYÁŠ. Navigátor bezpečného úvěru 2014. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: EEIP, 2014. [online]. Copyright © [cit. 11.03.2019]. Dostupné z: http://www.eeip.cz/wp-content/uploads/2012/08/141125_NB%C3%9A.pdf
- [18] MEJSTŘÍK, Michal a Jan MATYÁŠ. Navigátor bezpečného úvěru 2016. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: EEIP, 2016. [online]. Copyright © [cit. 11.03.2019]. Dostupné z: http://www.eeip.cz/wp-content/uploads/2012/08/161201_NBU_Studie-20161.pdf
- [19] MEJSTŘÍK, Michal a Jan MATYÁŠ. Navigátor bezpečného úvěru 2017. Navigátor bezpečného úvěru. Praha: EEIP, 2017. [online]. Copyright © [cit. 4.03.2019]. Dostupné z: <http://www.eeip.cz/wp-content/uploads/2017/12/NBU2017.pdf>
- [20] MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
- [21] Nařízení vlády č.351/2013 Sb.
- [22] Než zažádáte o hypotéku, prověřte svou úvěrovou historii - Hypoindex.cz-c. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum[online]. Copyright © 2008 [cit. 20.02.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/nez-zazadate-hypoteku-proverte-svou-uverovou-historii/>
- [23] Počty živností dle oborů v jednotlivých krajích | MPO. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. Copyright © 2005 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/zivnostenske-podnikani/statisticke-udaje-o-podnikatelich/pocty-zivnosti-dle-oboru-v-jednotlivych-krajich--222296/>
- [24] REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-726-1279-6.

- [25] Spotřebitelský úvěr – 2016 – COI. COI – Česká obchodní inspekce kontroluje a dozoruje právnické a fyzické osoby prodávající nebo dodávající výrobky a zboží na vnitřní trh, poskytující služby nebo vyvíjející jinou podobnou činnost na vnitřním trhu, poskytující spotřebitelský úvěr nebo provozující tržiště (tržnice) pokud podle zvláštních právních předpisů nevykonává dozor jiný správní úřad. [online]. Copyright © Česká obchodní inspekce, Všechna práva vyhrazena [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.coi.cz/spotrebitelsky-uver-2016/>
- [26] Spotřebitelský úvěr – Sdružení obrany spotřebitelů – Asociace, z.s., Sdružení obrany spotřebitelů – Asociace, z.s. – Nestátní nezisková organizace založená za účelem pomáhat spotřebitelům [online]. Copyright © 2019 [cit. 18.02.2019]. Dostupné z: <https://www.asociace-sos.cz/pro-spotrebitel/poradenstvi/spotrebitelske-uvery-a-finance/spotrebitelsky-uver/>
- [27] Statistiky ČLFA (2007-2018) - ČLFA. Home – ČLFA [online]. Copyright © 2017 [cit. 18.3.2019] Dostupné z: <https://www.clfa.cz/statistiky/informace-o-trhu/statistiky-clfa-2007-2017>
- [28] Trh spotřebitelských úvěrů 2017 - Hypoindex.cz-g. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 18.03.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/trh-spotrebitelskych-uveru-2017/>
- [29] Zákon č. 21/1992 Sb. Zákon o bankách. Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 2018-11-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>.
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- [31] Zákon č. 96/1993 Sb. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 04.03.2019]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>
- [32] Zákon č. 145/2010 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 2018-11-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2010-145>
- [33] Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 2018-11-12]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>
- [34] Zpřísnění hypoték se týká i refinancování, ale jen v některých případech - Hypoindex.cz- e. Hypoindex.cz - odborný server společnosti Fincentrum [online]. Copyright © 2008 [cit. 19.02.2019]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/zpriseni-hypotek-se-tyka-i-refinancovani-ale-jen-v-nekterych-pripadech/>