

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Úvěr ze stavebního spoření není pro každého

Nárok na úvěr ze stavebního spoření je sice stanoven přímo zákonem, to však ale neznamená, že jej spořitelna musí poskytnout. Žadatel musí mít na splácení dostatečně vysoké příjmy, pro úvěr kolem půl milionu je to až dvacet tisíc korun čistého. Na čem závisí, zda na úvěr ze stavebního spoření máte, nebo ne?

Zájemci o úvěr ze stavebního spoření musí splnit několik podmínek. Jednak je to zákonná minimální čekací doba 24 měsíců od uzavření smlouvy, po kterou musí spořit, aby jim mohl být úvěr poskytnut. Dále musí na svůj účet uložit spořitelnou stanovenou minimální sumu, která činí 40% případně 50% z cílové částky. Konkrétní výše je závislá na zvoleném tarifu, dnes je běžně požadováno naspoření 40% cílové částky. Další nezbytnou podmínkou, která určí, kdy vznikne účastníkovi spoření nárok na úvěr, je dosažení stanovené výše tzv. hodnotícího čísla. Tento parametr v sobě vlastně odráží „zásluhu“ klienta na tom, jak se s ostatními spolupodílel na tvorbě fondu spoření, a srovnává je s jeho „nároky“ na využití prostředků z tohoto fondu. Společný fond spoření je vytvářen vklady klientů a z jeho prostředků jsou poskytovány úvěry.

Když klient všechny tři podmínky splní, může požádat spořitelnu o úvěr. Musí jí však také poskytnout dostatečné zajištění úvěru a prokázat svou úvěruschopnost. Jako zajištění se nejčastěji používají ručitelenské závazky, zástavní právo k nemovitosti, zástava pohledávky. Pokud jde o úvěruschopnost, klient musí být natolik bonitní, aby jeho příjmy postačily na bezproblémové splácení úvěru. Pokud v úvěrovém vztahu vystupují spoludlužníci, posuzují se i jejich příjmy, pokud jsou i tak nedostačující, může je doplnit přistupitel k závazku.

Jak spořitelny posuzují bonitu klientů

V úvahu se při hodnocení bonity bere především životní minimum rodiny, splátka úvěru ze stavebního spoření a další závazky, které dlužník musí pravidelně platit, jako jsou například ostatní úvěry a půjčky, leasing, výživné, pojistné.

Životní minimum vymezuje zákon z roku 1991 takto: „jde o společensky uznanou minimální hranici příjmu pod níž nastává stav hmotné nouze. Stanovuje výši nezbytných finančních prostředků pro domácnost k dočasnému zajištění základních životních potřeb jejích členů na velmi skromné úrovni“. Konkrétně jsou stanoveny částky životního minima pro jednotlivé osoby podle jejich věku a dále částky na domácnost podle počtu jejích členů. V níže uvedeném příkladu budeme uvažovat čtyřčlennou rodinu s dvěma malými dětmi do pěti let. Jejich měsíční životní minimum je 10 900 korun.

Obecně se posuzuje úvěruschopnost žadatele o úvěr ze stavebního spoření tak, že se od čistých příjmů odečtou povinné a nezbytné výdaje a do zbývající částky se musí „vejít“ spolu se splátkou úvěru také stanovený násobek životního minima, případně ještě nějaká další rezerva navíc. Každá stavební spořitelna si stanovuje konkrétní výši koeficientů, které zohledňují výši úvěru a jeho rizikovost. Proto vyšší koeficient bývá stanoven pro překlenovací úvěry a pro úvěry o vyšším objemu. Čím vyšším koeficientem jsou životní minimum nebo splátka úvěru vynásobeny, tím vyšší musí být příjem. Pokud jde o překlenovací úvěr, musí se ke splátce úvěru přičíst navíc ještě výše měsíční úložky, která se dospořuje na vkladový účet až do doby, kdy dojde k přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření. Kromě toho některé spořitelny od určité výše úvěru požadují povinně také

sjednání životního pojištění dlužníka a pojistné se taktéž bere při výpočtu bonity jako pravidelná součást měsíční splátky úvěru. V každém případě ale také záleží na posouzení konkrétního úvěrového případu pracovníkem spořitelny, který úvěr vyřizuje a v jednotlivých případech se uplatňuje individuální přístup ke klientovi.

Spořitelna	Minimální výše příjmů, která musí zůstat po odečtení všech ostatních výdajů:
ČMSS	splátka úvěru + 10% rezerva z příjmu + ŽM
HYPO	splátka úvěru + ŽM
Raiffeisen	splátka úvěru + 1,1 x ŽM
SS ČS	1,7 x splátka úvěru + ŽM
VSS KB	splátka úvěru + 30% rezerva z výše splátky + ŽM
Wüstenrot	splátka úvěru + 1,3 x ŽM

Poznámky:

- ŽM = životní minimum

- ČMSS: pro úvěr do 350 000 korun se rezerva nepožaduje

- Wüstenrot spořitelna: pro úvěr do 300 000 korun se životní minimum nenásobí koeficientem 1,3

Doklady

Výše příjmů se dokládá u zaměstnanců potvrzením mzdové účtárny, příslušný formulář poskytne stavební spořitelna. Někdy je navíc třeba předložit několik posledních výplatních pásek. Osoby samostatně výdělečně činné příjmy prokazují daňovým přiznáním za několik předchozích období. Kromě toho si spořitelna může vyžádat i další doklady.

Spořitelna	Výše úvěru, do které není nutné dokládat příjmy	Potvrzení od zaměstnavatele za poslední:	OSVČ - daňová přiznání za poslední:
ČMSS	200 000 Kč	12 měsíců + 2 vp	2 roky
HYPO	50 000 Kč	3 měsíce	1 rok
Raiffeisen	250 000 Kč	3 měsíce	2 roky
SS ČS	150 000 Kč	3 měsíce	2 roky
VSS KB	150 000 Kč	12 měsíců + 2 vp	1 rok
Wüstenrot	70 000 Kč	6 měsíců + 6 vp	3 roky

Poznámky:

- vp = výplatní pásky

- u HYPO spořitelny uvedená částka platí pouze pro tzv. „známé klienty“, což jsou žadatelé o úvěr, kteří po dobu posledních 24 měsíců uspořili na účet ročně částku odpovídající dvanácti sjednaným měsíčním vkladům (což je 0,3% z ČČ)

Výše splátek a potřebných příjmů

Pro představu, jak vysoké čisté příjmy je třeba mít, aby mohl být čerpán úvěr ze stavebního spoření,

je zde uveden následující příklad. Byla zvolena cílová částka jeden milion, což znamená úvěr o výši 500 000 až 600 000 korun, případně nižší. V ideálním případě by úvěr činil až 60% z cílové částky, v praxi je to však kvůli čekání na správnou výši hodnotícího čísla o něco méně. U takto vysokého úvěru by již byla nutná zástava nemovitosti. Pokud bychom vzali v úvahu například cílovou částku 500 000 korun, stačilo by si výsledná čísla uvedená níže v tabulce vydělit dvěma. Pro nižší úvěry (pod 350 000 korun) však již některé spořitelny mají při výpočtu bonity na výši příjmů klienta snížené požadavky, například používají nižší koeficienty životního minima.

Také je dobré zdůraznit, že výše měsíční splátky úvěru nezávisí na jeho konkrétní výši, ale odvozuje se procenty z cílové částky. Při cílové částce 1 milion korun tedy bude měsíční zatížení stejné s úvěrem 600 000 i 500 000 korun, ale i s nižším.

Výše měsíční splátky úvěru je závislá také na tarifu či „variantě“ spoření. Většina spořitelen s výjimkou HYPO spořitelny rozlišuje více variant podle jejich rychlosti, například rychlou, standardní, pomalou. Čím je varianta rychlejší, tím dříve dojde ke splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru, na druhou stranu však musí být také úvěr rychleji splacen, což znamená vyšší měsíční splátky a vyšší nároky na příjem klienta.

V tabulce jsou proto u každé spořitelny uvedeny vždy dvě varianty, rychlá a standardní. Ve všech případech je požadovaná výše naspoření 40% z cílové částky, pouze u tarifu OS od Wüstenrot spořitelny je nutné naspořit alespoň 50% cílové částky. V příkladu jsme uvažovali rodinu s dvěma malými dětmi, jejíž životní minimum je 10 900 korun měsíčně.

V následující tabulce jsou vypočteny minimální částky, které musí z čistého příjmu zůstat po odečtení všech pravidelných měsíčních výdajů, aby byla bonita klienta vyhodnocena jako dostatečná:

Spořitelna	Rychlé varianty		Standardní varianty	
	Min. měsíční splátka (v % z CČ)	Minimální měsíční příjem po odečtení výdajů	Min. měsíční splátka (v % z CČ)	Minimální měsíční příjem po odečtení výdajů
ČMSS	0,8%	18 900 Kč + 10% z č. příjmů	0,6%	16 900 Kč + 10% z č. příjmů
HYPO	0,6%	16 400 Kč - varianty spoření se nerozlišují		
Raiffeisen	0,7%	18 900 Kč	0,5%	16 990 Kč
SS ČS	0,65%	21 950 Kč	0,55%	20 250 Kč
VSS KB	0,75%	20 650 Kč	0,6% 0,9%	18 700 Kč 22 600 Kč
Wüstenrot	0,7% (tarif OF)	21 170 Kč	0,6% (tarif OS)	20 170 Kč

Poznámky:

- CČ = cílová částka
- HYPO stavební spořitelna má splátku stanovenou ne v procentech z CČ, ale jako 1% z výše úvěru
- Wüstenrot spořitelna má celkem tři tarify, nerozlišuje rychlé a standardní varianty: zde byl zvolen tarif OF s 40% akontací a dále tarif OS, kde hodnotící číslo narůstá rychleji, ale je nutné naspořit 50% z CČ
- u ČMSS je k uvedené částce nutné přičíst ještě rezervu ve výši 10% z čistého příjmu
- u VSS KB jsou u standardní varianty dvě možnosti: při nižší úrokové sazbě z úvěru 4% se splácí 0,9% z CČ, při úrokové sazbě 5% činí splátka 0,6% z CČ

- do měsíčních splátek nejsou započteny platby pojistného životního pojištění, které však některé spořitelny do splátek započítávají

- jsou zde uvedeny výpočty pro řádné úvěry, u překlenovacích úvěrů jsou většinou požadavky na příjem vyšší

Jak je vidět, při cílové částce jeden milion korun je nutné mít čistý příjem kolem 20 000 korun. Splátky a tedy i nároky na výši příjmů jsou ve standardních variantách o jeden až dva tisíce korun nižší než u variant rychlých. Výjimkou je standardní varianta u VSS KB se sníženou 4% úrokovou sazbou z úvěru, zde je zatížení dokonce úplně nejvyšší. Nejmírnější požadavky na výši příjmů má HYPO stavební spořitelna, za ní následuje Raiffeisen spořitelna. U ČMSS bude nutné k uvedeným částkám přičíst ještě rezervu ve výši 10% z čistých příjmů.

Jaké máte zkušenosti s poskytnutím úvěru ze stavebního spoření? S jakými problémy jste se setkali? Zkoumala spořitelna podrobně dostatečnost vašich příjmů? Doporučili byste tuto spořitelnu ostatním?

Zdroj: www.fincentrum.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz