

# Metodika výpočtu RPSN stavebního spoření

## 1. Východiska

---

### 1.1. Základním východiskem je zákon

Způsob výpočtu RPSN vychází ze Zákona o úvěru pro spotřebitele (dále jen ZÚS). Tato metodika pouze sjednocuje postupy, na které tento zákon nedává jednoznačnou odpověď.

Dle přílohy 1 ZÚS je RPSN výsledkem řešení rovnice

$$\sum_{k=1}^m C_k (1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l (1 + X)^{-s_l} \quad (1)$$

pro  $X$ , kde  $C_k$  jsou objemy čerpání úvěru a  $D_l$  jednotlivé platby klienta. Čerpání úvěru a platby klienta jsou prováděny v okamžicích  $t_k$ , resp.  $s_l$ . Čas  $t$  (resp.  $s$ ) je počítán v letech od prvního čerpání úvěru (tedy  $t_1 = 0$ ).

### 1.2. Cílem je stanovit cenu úvěru

Metodika vychází předpokladu, že hodnota RPSN má sloužit klientovi jako míra určující cenu (náklady) úvěru. Tato metodika popisuje výpočet hodnoty RPSN k danému okamžiku  $T$ .

Metodika zahrnuje všechny náklady a výnosy klienta tak, aby hodnota RPSN byla co nejlepším měřítkem pro posouzení nákladovosti úvěru. V případě překlenovacího úvěru jsou náklady i výnosy účtu stavebního spoření (včetně stání podpory) po okamžiku  $T$  považovány za náklady a výnosy související s poskytnutým úvěrem.

### 1.3. Zjednodušování

V některých případech mohou být údaje pro výpočet hodnoty RPSN nedosažitelné, nebo jejich zjištění může být neúměrně nákladné, nebo přesný výpočet hodnoty RPSN může být obtížný. V takových případech se stavební spořitelna může odchýlit od této metodiky a použít zjednodušený způsob výpočtu. Tento zjednodušený postup však nesmí vést k nižší hodnotě RPSN než výpočet přesný.

## 2. Definice pojmů

---

### 2.1. Okamžik $T$

Tato metodika popisuje výpočet hodnoty RPSN k okamžiku  $T$ . To umožňuje obecnou formulaci metodiky. Dle ZÚS je okamžik  $T$  okamžikem předpokládaného uzavření úvěrové smlouvy.

## 2.2. Další náklady

Tato metodika se zabývá především tím, které finanční částky specifické pro produkt stavebního spoření zahrnout do výpočtu. Výpočet však musí zohlednit také veškeré další částky, které nejsou specifické pro stavební spoření a jsou uvedeny v § 133 a § 3 odst. 2 písm. d) ZÚS (například poplatky související se zajištěním úvěru, pojistné apod.). Tyto částky budou v metodice označovány jako *další náklady*. Upřesnění dalších nákladů není předmětem této metodiky, je nutno vycházet z obecných právních předpisů.

## 2.3. Kdy platba či obrat vstupuje do výpočtu

Říkáme, že platba či obrat vstupuje do výpočtu, pokud odpovídá některé z hodnot  $C_k$  nebo  $D_l$  v rovnici (1).

## 2.4. Smlouva o stavebním spoření

Pokud nebude výslovně uvedeno jinak, rozumí se smlouvou o stavebním spoření smlouva o stavebním spoření, na jejímž základě je klientovi poskytnut úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr.

## 2.5. Přidělení

Přidělením se rozumí okamžik, kdy jsou splněny podmínky stanovené stavební spořitelnou pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření ve všeobecných obchodních podmínkách dle § 5 odst. 2 zákona o stavebním spoření.

## 3. Předpoklady

---

Pro výpočet RPSN je v některých případech nutno spočítat okamžik přidělení a naspořenou částku na účtu stavebního spoření v okamžiku přidělení. Pro tyto potřeby se vychází z následujících předpokladů:

- a) Nedojde k neočekávané změně cílového hodnotícího čísla<sup>1</sup>. Pokud má stavební spořitelna v okamžiku  $T$  naplánovanou změnu cílového hodnotícího čísla, která by mohla ovlivnit okamžik přidělení, vychází se z tohoto naplánovaného cílového hodnotícího čísla.
- b) Pokud klient nárokuje na smlouvu o stavebním spoření státní podporu, má se za to, že splňuje podmínky zákona pro výplatu státní podpory a že mu nebude krácena v důsledku existence jiných smluv o stavebním spoření uzavřených dříve.

---

<sup>1</sup> Parametr používaný jako jedna z podmínek pro přidělení cílové částky. Tento parametr je u jednotlivých stavebních spořitelen pojmenován různě (ČMSS - hodnotící číslo, MPSS - parametr ohodnocení, RSTS - ukazatel zhodnocení, hodnotící číslo, SSČS - bodové hodnocení, Wüstenrot - ohodnocovací číslo) V tomto textu bude používán jednotný pojem hodnotící číslo.

## 4. RPSN úvěru ze stavebního spoření

---

### 4.1. Popis situace

Po přidělení úvěru ze stavebního spoření je klientovi

- vyplacena naspořená částka,
- klient v některých případech uhradí poplatky související s iniciací úvěru (poplatek za poskytnutí úvěru, poplatek za ocenění nemovitosti apod.),
- dále je klientem čerpán úvěr,
- tento úvěr je následně splácen zpravidla měsíčními splátkami,
- v některých případech je jako splátka úvěru použita i státní podpora, kterou klient získá po přidělení. Tato státní podpora je poukázána v jedné nebo dvou částkách a klientovi bývá stavební spořitelnou nabídnuto, zda chce tuto státní podporu použít jako splátku úvěru. Pokud klient této možnosti nevyužije, je mu tato státní podpora poukázána podle jeho dispozice.

### 4.2. Platby zahrnuté do výpočtu RPSN

Do rovnice pro výpočet RPSN k okamžiku  $T$  vstupují kromě čerpání úvěru  $C_k$  následující platby klienta  $D_t$ :

1. poplatky související s poskytnutím úvěru a jeho splácením vznikající po okamžiku  $T$ , pokud jsou placeny zvlášť,
2. veškeré platby na úvěrový účet,
3. poplatky účtované před okamžikem  $T$ , pokud souvisejí s poskytnutím úvěru
4. dodatečná státní podpora, pokud je použita jako splátka úvěru, a
5. další náklady (viz odst. 2.2).

#### 4.2.1. Poplatky placené zvlášť (bod 1)

Poplatky, které vznikají po okamžiku  $T$  a které nezvyšují pohledávku spořitelny ze klientem. Jde o poplatky, které

- a) zatěžují jiný účet než úvěrový účet klienta, nebo
- b) zatěžují úvěrový účet klienta, na kterém je však kladný zůstatek.

#### 4.2.2. Poplatky účtované před okamžikem $T$ , pokud souvisejí s poskytnutím úvěru (bod 3)

Do výpočtu RPSN je nutno zahrnout poplatky, kterými stavební spořitelna zatížila účet stavebního spoření před okamžikem  $T$  a které souvisí s poskytnutím úvěru.

Poplatek je považován za poplatek související s poskytnutím úvěru

- a) pokud je tak deklarováno ve smlouvě mezi stavební spořitelnou a klientem, v sazebníku poplatků stavební spořitelny nebo v podobném dokumentu, nebo
- b) pokud má klient právo na vrácení poplatku v případě, že nedojde k uzavření smlouvy o úvěru (např. poplatky za zvýšení cílové částky nebo změnu tarifu). Přitom nezáleží na tom, zda k vrácení poplatku dojde při odmítnutí úvěru ze strany klienta, nebo stavební spořitelny. Každá z těchto možností znamená, že platba souvisí s poskytnutím úvěru.

Pro posuzování dle bodu b) není důležité, zda k navrácení poplatku dojde automaticky, pokud nebude uzavřena smlouva o úvěru, nebo zda navrácení poplatku vyžaduje aktivní jednání klienta (například odstoupení od dříve provedené změny smlouvy o stavebním spoření). V obou případech jde o poplatek související s poskytnutím úvěru.

#### 4.2.3. Dodateční státní podpora (bod 4)

Dodatečná státní podpora je státní podpora, která je klientovi poukázána po přidělení. Pokud je dodatečná státní podpora použita jako splátka úvěru, je na ni pohlíženo jako na platbu klienta  $D_l$ .

Pokud dá klient odlišnou dispozici a dodatečnou státní podporu nepoužije ke splacení úvěru, nebude dodatečná státní podpora figurovat ve výpočtu vůbec.

#### 4.2.4. Obecné poznámky

Všechny uvedené obraty vstupují do výpočtu v okamžiku jejich předpokládaného (nebo skutečného) zaúčtování na účet. Poplatky účtované před okamžikem  $T$  dle bodu 3. tedy vstoupí do výpočtu v čase  $s_l < 0$ .

## 5. RPSN překlenovacího úvěru

---

### 5.1. Popis situace

Překlenovací úvěr je používán v situaci, kdy klient požaduje úvěr dříve, než mu ze smlouvy o stavebním spoření vznikne nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Je uzavřena jediná úvěrová smlouva, ve které je klient zavázán:

- provádět platby na účet překlenovacího úvěru,
- mít platnou smlouvu o stavebním spoření (bez ohledu na to, zda je klient zavázán na tuto smlouvu spořit), z této smlouvy bude po přidělení splacena pohledávka na účtu překlenovacího úvěru a úvěrový vztah přejde do fáze úvěru ze stavebního spoření,
- po přidělení klient splácí úvěr ze stavebního spoření.

### 5.2. Platby zahrnuté do výpočtu RPSN překlenovacího úvěru

Do rovnice pro výpočet RPSN k okamžiku  $T$  vstupují kromě čerpání úvěru  $C_k$  následující platby klienta  $D_l$ :

1. zůstatek na účtu stavebního spoření v okamžiku  $T$ ,
2. nepřipsané výnosy, tedy výnosy, které klient získal ze spoření na účtu stavebního spoření do okamžiku  $T$ , ale které nejsou v okamžiku  $T$  součástí zůstatku,
3. poplatky účtované před okamžikem  $T$ , pokud souvisejí s poskytnutím úvěru,
4. všechny platby na účet stavebního spoření, které nastanou po okamžiku  $T$ ,
5. všechny platby na účet překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření,
6. poplatky související s poskytnutím úvěru a jeho splácením, pokud jsou placeny na jiný účet, než je účet stavebního spoření, účet překlenovacího úvěru, nebo účet úvěru ze stavebního spoření,
7. další náklady (viz odst. 2.2).

### 5.2.1. Nepřipsané výnosy (bod 2)

Nepřipsané výnosy jsou

- a) úroky (po zdanění) na které získal klient nárok za dobu spoření do okamžiku  $T$  a které v okamžiku  $T$  nebyly připsány na účet, a dále
- b) zálohy státní podpory, které klientovi náleží z plateb klienta do okamžiku  $T$ , ale které dosud nebyly připsány na účet stavebního spoření.

Do výpočtu vstoupí záloha státní podpory za aktuální kalendářní rok (tj. za rok, ve kterém je okamžik  $T$ ), jejíž připsání na účet stavebního spoření je předpokládáno v roce následujícím. Pokud v okamžiku  $T$  není na účtu stavebního spoření připsána záloha státní podpory za předchozí kalendářní rok, vstoupí do výpočtu také záloha státní podpory za předcházející kalendářní rok, jejíž připsání na účet stavebního spoření je předpokládáno v roce aktuálním.

Nepřipsané úroky vstupují do výpočtu v okamžiku  $T$ . Nepřipsaná záloha státní podpory vstoupí do výpočtu v okamžiku, kdy je předpokládáno její připsání na účet stavebního spoření.

### 5.2.2. Platby klienta na účet stavebního spoření (bod 4)

Jedná se o všechny sjednané platby klienta, které nastanou po okamžiku  $T$ ; tedy všechny platby, které neměly vliv na zůstatek v okamžiku  $T$  dle bodu 1.

### 5.2.3. Poplatky účtované před okamžikem $T$ , pokud souvisejí s poskytnutím úvěru (bod 3)

Do výpočtu RPSN je nutno zahrnout poplatky, kterými stavební spořitelna zatížila účet stavebního spoření před okamžikem  $T$  a které souvisí s poskytnutím úvěru.

Poplatek je považován za poplatek související s poskytnutím úvěru

- a) pokud je tak deklarováno ve smlouvě mezi stavební spořitelnou a klientem, v sazebníku poplatků stavební spořitelny nebo v podobném dokumentu, nebo
- b) pokud má klient právo na vrácení poplatku v případě, že nedojde k uzavření smlouvy o úvěru (např. poplatky za uzavření smlouvy o stavebním spoření, za zvýšení cílové částky nebo změnu tarifu). Přitom nezáleží na tom, zda k vrácení poplatku dojde při odmítnutí úvěru ze strany klienta, nebo stavební

spořitelny. Každá z těchto možností znamená, že platba souvisí s poskytnutím úvěru.

Pro posuzování dle bodu b) není důležité, zda k navrácení poplatku dojde automaticky, pokud nebude uzavřena smlouva o úvěru, nebo zda navrácení poplatku vyžaduje aktivní jednání klienta (například odstoupení od dříve uzavřené smlouvy o stavebním spoření). V obou případech jde o poplatek související s poskytnutím úvěru.

#### **5.2.4. Obecné poznámky**

Všechny uvedené obraty vstupují do výpočtu v okamžiku jejich předpokládaného (nebo skutečného) zaúčtování na účet, pokud není stanoveno jinak. Poplatky účtované před okamžikem  $T$  dle bodu 3 tedy vstoupí do výpočtu v čase  $s_t < 0$ .

# Příklady

## 6. Úvěr ze stavebního spoření

---

Úvěr ze stavebního spoření ve výši 168 558 Kč je čerpán 1.7.

Úvěr je úročen úrokovou sazbou 3,49 % p. a. s měsíčním připisováním úroků.

Poplatek za poskytnutí úvěru je nulový. Poplatek za vedení účtu úvěru ze stavebního spoření je 27 Kč měsíčně, poplatek se účtuje k tíži úvěrového účtu, klient jej tedy hradí svými pravidelnými splátkami.

### Platby klienta

Měsíční splátka úvěru činí 3 025 Kč. Celkem klient zaplatí 61,2 splátek (poslední splátka je ve výši 466 Kč, tj. 0,2 měsíční splátky).

V 10. měsíci je klientovi poukázána státní podpora za poslední rok spoření ve výši 894 Kč; tato státní podpora je v souladu s přáním klienta použita jako splátka úvěru. Protože tato státní podpora je výnosem, který vznikl před podpisem úvěrové smlouvy, je tato částka z hlediska výpočtu RPSN považována za splátku klienta.

Celková částka, kterou má spotřebitel zaplatit (dle § 3 odst. 2 písm. c) ZÚS), je 185 885 Kč (tj.  $61 \times 3025 + 466 + 894$ ).

### Výpočet RPSN

Do výpočtu vstupují následující částky:

$$\begin{aligned} \text{Čerpání:} \quad & C_1 = 168558, \quad t_1 = 0 \\ \text{Splátky:} \quad & D_l = 3025, \quad s_l = \frac{l}{12}, \quad l = 1, 2 \dots 9, 11 \dots 61; \\ & D_{10} = 3025 + 894 = 3919, \quad s_{10} = 10/12 \\ & D_{62} = 466, \quad s_{62} = 62/12 \end{aligned}$$

Dosazením do (1) dostaneme  $X = 3,928 \%$

## 7. Překlenovací úvěr poskytnutý v okamžiku uzavření smlouvy o stavebním spoření

---

Překlenovací úvěr ve výši 300 000 Kč je čerpán 1.7.

Klientovi je na účet stavebního spoření na počátku (1.7.) naúčtován poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření ve výši 3000 Kč. Tento poplatek je uhrazen z pravidelných plateb klienta na účet stavebního spoření, stejně jako poplatky za vedení účtu (27 Kč měsíčně). Stejným způsobem jsou placeny poplatky za vedení účtu překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

Ve fázi spoření (prvních 84 měsíců) jsou klientovi připisovány na účet stavebního spoření výnosy (úroky a státní podpora), které jsou v okamžiku přidělení (na konci 84. měsíce) použity jako součást naspořené částky ke splacení překlenovacího úvěru.

V 94. měsíci je klientovi poukázána státní podpora za poslední rok spoření ve výši 894 Kč; tato státní podpora je v souladu s přáním klienta použita jako splátka úvěru. Protože je tato státní podpora výnosem, který souvisí s poskytnutím překlenovacího úvěru, nevstupuje tato státní podpora do výpočtu.

### Platby klienta

Po dobu 84 měsíců klient platí částku 3 025 Kč měsíčně, z toho 1 552 Kč jde na překlenovací úvěr (splátka úroků) a 1 473 Kč na účet stavebního spoření (dospořování).

Po přidělení je ve prospěch překlenovacího úvěru převedena naspořená částka a částka úvěru ze stavebního spoření. Klient nadále platí částku 3 025 Kč jako splátku úvěru ze stavebního spoření po dobu 61 měsíců. Na konci 62. měsíce provede poslední splátku ve výši 466 Kč.

Celková částka, kterou má spotřebitel zaplatit (dle § 3 odst. 2 písm. c) ZÚS), je 439 091 Kč (tj.  $(84+61) \times 3025 + 466$ ).

Další detaily jsou v následující tabulce:

	Překlenovací úvěr	Účet stavebního spoření	Účet úvěru ze stavebního spoření
Úroková sazba	6,10%	0,50%	3,49%
Počáteční poplatek	0	3 000	0
Měsíční poplatky <sup>*)</sup>	27	27	27
Měsíční platba	1 552	1 473	3 025
Počet plateb	84	84	61,2
Platby celkem	130 368	123 732	184 991

<sup>\*)</sup>Pravidelné poplatky za vedení účtu klient neplatí přímo. Tyto poplatky zatěžují účet klienta a jsou tak placeny nepřímo, z vkladů (splátek) klienta na daný účet. Proto tyto poplatky nevstupují do výpočtu.

### Výpočet RPSN

Do výpočtu vstupují následující částky:

$$\begin{aligned} \text{Čerpání:} \quad C_1 &= 300000, \quad t_1 = 0 \\ \text{Splátky:} \quad D_l &= 3025, \quad s_l = \frac{l}{12}, \quad l = 1, 2 \dots 145; \\ D_{146} &= 466, \quad s_{146} = 146/12 \end{aligned}$$

Dosazením do (1) dostaneme  $X = 6,932 \%$



## 8. Překlenovací úvěr poskytnutý po uzavření smlouvy o stavebním spoření

---

Smlouva o stavebním spoření je uzavřena v 7. měsíci roku 1. Překlenovací úvěr ve výši 300 000 Kč je vyplacen na konci 6. měsíce 6. roku, předpokládaný okamžik uzavření smlouvy o úvěru je shodný s okamžikem čerpání úvěru.

Fáze překlenovacího úvěru trvá 24 měsíců, fáze úvěru ze stavebního spoření trvá 62 měsíců. V 10. měsíci splácení úvěru ze stavebního spoření je klientovi poukázána státní podpora za poslední rok spoření ve výši 894 Kč; tato státní podpora je v souladu s přáním klienta použita jako splátka úvěru. Protože je tato státní podpora výnosem, který souvisí s poskytnutím překlenovacího úvěru, nevstupuje tato státní podpora do výpočtu.

Do výpočtu nevstupují ani pravidelné poplatky za vedení jednotlivých účtů, protože klient neprovádí žádné speciální platby pro jejich uhrazení. Tyto poplatky zatěžují jednotlivé účty klienta a jsou tak hrazeny nepřímo, platbami klienta na tyto účty.

### Platby klienta

Současně s výplatou úvěru klient uhradí poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru ve výši 1 500 Kč. Tento poplatek je placen zvlášť (nezatíží úvěrový účet klienta), proto vstupuje do výpočtu.

Po dobu 24 měsíců klient platí částku 3 025 Kč měsíčně, z toho 1 552 Kč jde na překlenovací úvěr (splátka úroků) a 1 473 Kč na účet stavebního spoření (dospořování).

Kromě těchto plateb je jako platba klienta zahrnut zůstatek na účtu stavebního spoření a nepřipsané výnosy v okamžiku předpokládaného uzavření smlouvy o úvěru, konkrétně:

- zůstatek na účtu stavebního spoření : 92 064,01 Kč
- nepřipsané úroky: 214,43 Kč
- nepřipsaná státní podpora: 889 Kč (tato částka vstoupí do výpočtu ve 4. měsíci roku 7, tedy 10 měsíců po uzavření smlouvy o úvěru).

Po přidělení je ve prospěch překlenovacího úvěru převedena naspořená částka a částka úvěru ze stavebního spoření. Tím dojde ke splacení překlenovacího úvěru. Klient nadále platí částku 3 025 Kč jako splátku úvěru ze stavebního spoření po dobu 61 měsíců. Na konci 62. měsíce provede poslední splátku ve výši 466 Kč.

Celková částka, kterou má spotřebitel zaplatit (dle § 3 odst. 2 písm. c) ZÚS), činí 352 259 Kč

Poplatek za poskytnutí úvěru	1 500,00
Zůstatek na účtu stavebního spoření	92 064,01
Nepřipsané úroky	214,43
Nepřipsaná státní podpora	889,00
Pravidelné platby $(24+61) \times 3025$	257 125,00
Poslední splátka	466,40
<b>Celkem</b>	<b>352 258,84</b>

Další detaily jsou v následující tabulce:

	Překlenovací úvěr	Účet stavebního spoření	Účet úvěru ze stavebního spoření
Úroková sazba	6,10%	0,50%	3,49%
Počáteční poplatek	1 500		0
Měsíční poplatky <sup>*)</sup>	27	27	27
Měsíční platba	1 552	1 473	3 025
Počet plateb	24	24	61,2
Platby celkem	38 748 <sup>**)</sup>	35 352	184 991

<sup>\*)</sup> Pravidelné poplatky za vedení účtu klient neplatí přímo. Tyto poplatky zatěžují účet klienta a jsou tak placeny nepřímo, z vkladů (splátek) klienta na daný účet. Proto tyto poplatky nevstupují do výpočtu. Poplatek za poskytnutí úvěru je však placen přímo stavební spořitelně, proto do výpočtu vstupuje.

<sup>\*\*)</sup> Včetně počátečního poplatku za poskytnutí úvěru ve výši 1 500 Kč

### Výpočet RPSN

Do výpočtu vstupují následující částky:

Čerpání:  $C_1 = 300000, t_1 = 0$

Počáteční poplatek:  $D_1 = 1500, t_1 = 0$

Zůstatek na účtu stavebního spoření:

$$D_2 = 92\,064,01, t_2 = 0$$

Nepřipsané úroky:  $D_3 = 214,43, t_3 = 0$

Splátky:  $D_{l+3} = 3025, s_{l+3} = \frac{l}{12}, l = 1, 2 \dots 9, 11 \dots 85;$

Splátka v 10. měsíci zvýšená o výnos klienta ze státní podpory:

$$D_{13} = 3025 + 889 = 3914, t_{13} = 10$$

Poslední splátka:  $D_{89} = 466, s_{89} = 86/12$

Dosažením do (1) dostaneme  $X = 6,781 \%$