

Analýza hypotečních úvěrů a jejich daňový dopad pro klienta

Lenka Navrátilová

Bakalářská práce
2017



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka Navrátilová**
Osobní číslo: **M14490**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Analýza hypotečních úvěrů a jejich daňový dopad pro klienta**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Proveďte literární rešerši teoretických poznatků o hypotečních úvěrech.

II. Praktická část

- Analyzujte hypoteční úvěry v ČR.
- Proveďte komparaci hypoték u vybraných bankovních institucí pro modelový příklad.
- Na základě analýzy zhodnoťte a navrhněte optimální řešení a zhodnoťte dopad jeho ceny na daň z příjmu pro klienta.

Závěr


Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

MISKHIN, Frederic S. The economics of money, banking, and financial markets. Eleventh edition. Boston: Pearson, 2016, 724 s. ISBN 978-1-292-09418-2.
RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.
REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovnictví. 3., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2011, 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7.
SOUKAL, Ivan a Jan DRAESSLER. Základní bankovní služby a asymetrie informací z hlediska spotřebitele. 1. vyd. Praha: Grada, 2014, 160 s. ISBN 978-80-247-5465-9.
SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014, 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **15. prosince 2016**
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2017**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2016



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užit své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s příjmem – tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně, 10.5.2017

Leona Navrátilová
.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů. Cílem této práce je analýza hypotečního trhu v České republice a poté hypotečních nabídek vybraných bank. Na základě literárních zdrojů byly definovány základní pojmy a principy hypotéky. V praktické části je zhodnocen současný stav na hypotečním trhu. Provedeným průzkumem byly shrnuty a srovnány hypotéky vybraných bank. Na základě získaných teoretických poznatků byly výsledky zhodnoceny a navrženo řešení. Hlavním výsledkem této práce je návrh optimální nabídky na financování nemovitosti hypotečním úvěrem modelovému žadateli včetně dopadu ceny na daň z příjmu.

Klíčová slova: Hypoteční úvěr, bankovní systém, žadatel, státní finanční podpora, úroková sazba, LTV, splátka, daň.

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the issue of mortgage loans. The aim of this thesis is to analyze the mortgage market in the Czech Republic and then mortgage offers of selected banks. On the basis of literary sources, the basic terms and principles of the mortgage were defined. In the practical part, the current state of the mortgage market is evaluated. The survey carried out has summarized and compared the mortgages of selected banks. Based on acquired theoretical knowledge, the results were evaluated and proposed. The main result of this work is the proposal of an optimal offer for mortgage loan financing to the model applicant including the impact of the income tax charge.

Keywords: Mortgage loan, bank system, applicant, state financial submission, interest, LTV, payment, tax.

Poděkování, motto

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení mé práce, její ochotu, vřelý přístup, cenné rady a věcné připomínky. Poděkování patří také mé rodině za jejich podporu během let studia, trpělivost a porozumění.

„Cílem vzdělání a moudrosti je, aby člověk viděl před sebou jasnou cestu života, po ní opatrně vykračoval, pamatoval na minulost, znal přítomnost a předvídal budoucnost.“

Jan Amos Komenský

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 BANKOVNÍ SYSTÉM	13
1.1 JEDNOSTUPŇOVÝ BANKOVNÍ SYSTÉM.....	13
1.2 DVOUSTUPŇOVÝ BANKOVNÍ SYSTÉM	13
1.2.1 Centrální banka	14
1.2.2 Bankovní pobočky	14
1.3 AKTIVNÍ ÚVĚROVÉ OPERACE.....	14
1.4 PASIVNÍ ÚVĚROVÉ OPERACE.....	14
1.5 BANKOVNÍ SLUŽBY PRO FYZICKÉ OSOBY	15
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	16
2.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA.....	17
2.1.1 Financování hypotečního úvěru v ČR.....	17
2.2 HISTORIE.....	18
2.2.1 Hypotéky v českých zemích.....	18
2.3 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	19
2.4 PRÁVNÍ ÚPRAVA.....	19
2.4.1 Smlouva o úvěru	19
2.4.2 Zákon o spotřebitelském úvěru	20
2.4.3 LTV	20
2.5 ZÁSTAVNÍ PRÁVO	20
2.6 ŽADATEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	21
2.6.1 Fyzické osoby.....	21
2.6.2 Podnikatelé a právnické osoby.....	21
2.7 POSKYTOVATELÉ ÚVĚRŮ.....	22
2.7.1 Banka.....	22
2.7.2 Stavební spořitelna	22
2.8 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	23
3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	24
3.1 ÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR	24
3.1.1 Hypoteční úvěr (hypotéka).....	24
3.1.2 Australská hypotéka	25
3.1.3 Předhypoteční úvěr.....	25
3.1.4 Kombinovaná hypotéka	25
3.1.5 Hypotéka na pronájem – investiční hypotéka	26
3.1.6 Hypotéka s neúčelovou částí.....	26
3.2 NEÚČELOVÝ HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	26
3.2.1 Americká hypotéka	26
4 PARAMETRY HYPOTÉKY	28

4.1	ÚČEL HYPOTÉKY	28
4.1.1	Typy nemovitostí	28
4.2	VÝŠE HYPOTÉKY	28
4.3	DOBA SPLATNOSTI.....	28
4.4	ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	29
4.4.1	Jednorázové čerpání	29
4.4.2	Postupné čerpání	29
4.5	ÚROKOVÉ SAZBY.....	29
4.5.1	Co ovlivňuje úrokovou sazbu.....	31
4.6	RPSN.....	32
4.7	SPLÁCENÍ HYPOTÉKY	32
4.7.1	Hypotéka s anuitním splácením	33
4.7.2	Hypotéka s degresivním splácením.....	34
4.7.3	Hypotéka s progresivním splácením	34
4.8	FIXACE.....	34
4.8.1	Krátká doba fixace – výhody, nevýhody.....	35
4.8.2	Dlouhá doba fixace – výhody, nevýhody.....	35
4.9	ZAJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY	35
4.10	NÁKLADY NA HYPOTÉKU	35
4.11	BONITA KLIENTA	36
4.11.1	LTV	36
5	DAŇOVÝ DOPAD	37
5.1	STÁTNÍ PODPORA.....	37
5.1.1	Základní formy státní finanční podpory hypotečního úvěrování v České republice	37
5.2	DAŇOVÝ ODPOČET	38
II	PRAKTICKÁ ČÁST	39
6	ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA ČESKÉM BANKOVNÍM TRHU	40
6.1	VÝVOJ NA HYPOTEČNÍM TRHU.....	40
6.1.1	Aktuální stav a podmínky pro hypotéky	42
6.2	INTERVENCE ČNB.....	44
6.3	SWOT ANALÝZA HYPOTÉKY.....	44
6.3.1	Poskytovatelé hypoték na českém trhu	45
6.3.2	Úrokové sazby hypotečních úvěrů	46
6.3.3	Prognóza a vývoj úrokových sazeb.....	48
6.3.4	Úrokové sazby stanovované Centrální bankou	50
6.3.5	RPSN.....	50
6.4	FIXACE A TYPY SPLÁCENÍ.....	51
6.4.1	Refinancování	52
6.5	POJIŠTĚNÍ	53
6.5.1	Životní pojištění	53
6.5.2	Pojištění nemovitosti.....	53

6.6	BONITA	54
6.7	AKTUÁLNÍ STAV V ČR NA HYPOTEČNÍM TRHU	54
7	NABÍDKY VYBRANÝCH BANKOVNÍCH INSTITUCÍ	55
7.1	POSOUZENÍ ÚVĚRUSCHOPNOSTI.....	55
7.2	VYBRANÉ BANKOVNÍ INSTITUCE KE SROVNÁNÍ.....	55
7.2.1	UniCredit Bank	56
7.2.2	Hypoteční banka.....	57
7.2.3	Komerční banka	57
8	MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	59
8.1	PROFIL ŽADATELE	59
8.2	EKONOMICKÝ PŘÍNOS HYPOTÉKY	60
8.2.1	Stanovení výše úvěru	60
8.2.2	Vstupní poplatky	60
8.2.3	Způsob čerpání úvěru	61
8.2.4	Splácení úvěru	62
8.3	ZHODNOCENÍ VYBRANÝCH PRODUKTŮ	62
8.4	DAŇOVÉ ZVÝHODNĚNÍ	63
8.5	SHRnutí - DOPORUČENÍ.....	63
	ZÁVĚR	65
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	66
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ	71
	SEZNAM TABULEK.....	72
	SEZNAM GRAFŮ	73
	SEZNAM PŘÍLOH.....	74

ÚVOD

Otázka bydlení je jednou z nejzákladnějších lidských potřeb a dřív nebo později ji v průběhu života řeší každý z nás. Tudíž odpověď týkající se financování nemovitosti pokládám za podstatnou, aktuální a věcné téma nejen současné doby. Hypotéky dnes patří k nejběžnějšímu a nejčastějšímu způsobu financování vlastního bydlení. Tato problematika je tak velmi aktuální a pestrá zároveň. Nutno také podotknout, že řešení hypotékou s sebou nese značné finanční břemeno na dlouhou dobu.

Ve své bakalářské práci se tedy proto zaměřuji na problematiku týkající se hypoték, jejich podstatu, specifika, náležitosti a v neposlední řadě vyzdvihnu nejnovější změny týkající se hypotečních úvěrů. Vše bude směřováno na fyzickou osobu s cílem doporučit konkrétní produkt hypotéky.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. První část obsahuje zpracování literárních zdrojů. Prvních pět kapitol se zabývá teorií, kde jsou vymezeny základní pojmy, popsány jednotlivé druhy hypoték, jejich základní parametry a přiblíženy základní podmínky pro jejich získání. Druhá část je zaměřena na praktickou stránku problému hypoték. Dvě kapitoly jsou orientovány fakticky, tedy na informace o vývoji, trendech, současném stavu a jeho možném následném vývoji, a na srovnání produktů. V poslední kapitole práce se zabývám výběrem konkrétní varianty hypotéky určené modelovému žadateli. Výběr je řešen na základě stanovených požadavků a v souladu s aplikací poznatků získaných v teoretické části. Při srovnání je rovněž brán zřetel na daňovou úsporu.

Závěr patří zhodnocení vybraných a analyzovaných bankovních produktů a výsledků z nich vyplývajících. Je vyzdvihnuta možnost daňového odpočtu a výsledné snížení celkových nákladů hypotéky.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce bude analyzovat problematiku hypotečních úvěrů a zobrazit daňový dopad plynoucí z úvěrů na klienta. Teoretická část obsahuje zpracování literárních pramenů týkajících se bankovníctví. Budou objasněny základní pojmy, uvedeny potřebné informace a podmínky, za kterých lze úvěr získat. Při zpracování teoretické části bude použita abstrakce literárních zdrojů a analýza internetových zdrojů.

Cílem praktické části je provedení analýzy hypotečních úvěrů a přehled o současném stavu těchto produktů na finančním trhu v České republice. Komparace je provedena na základě vícekritériálních metod, jako jsou SWOT analýza, pozorování, srovnání, metoda analogie a indukce. Srovnávány budou 3 banky nabízející hypotéku pro modelového žadatele. Průzkum trhu pro konkrétní poptávku je proveden v rozmezí dvou dnů, aby byly nabídky z časového hlediska adekvátně srovnatelné. Cílovou skupinou je fyzická osoba. Získané údaje jsou poté srovnány, porovnány a následně vyhodnoceny.

Závěrem jsou tyto nabídky a dosažené výsledky zhodnoceny. Cílem je vybrat pro zvolený příklad nejvhodnější produkt. Na základě získaných poznatků budou výsledky zhodnoceny a doporučena potencionálnímu žadateli nejvýhodnější varianta se zohledněním daňového dopadu na jeho příjem.

Jednou z metod při zpracování této práce je pozorování aktuálního dění na bankovním trhu a zaznamenávání změn v průběhu její tvorby. Dalšími metodami jsou sběr dat a informací (ČNB, Ministerstvo pro místní rozvoj, webové stránky poskytovatelů HÚ, jednotlivé banky), porovnání a srovnání. Grafy a tabulky jsou zpracovány v programu MS Excel. Predikce možného vývoje úrokové sazby je provedena pomocí statistické funkce Lintrend a Forecast v MS Excelu.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM

„Peníze jsou klíčem, jenž otevře každý zámek.“

Molière

„Bankovníctví patří v každé vyspělé tržní ekonomice mezi odvětví s nejvyšší dynamikou rozvoje. Bez kvalitně fungujících bank není myslitelný výraznější ekonomický pokrok. Vyspělá ekonomika potřebuje vyspělý bankovní systém, a naopak. Banky patří mezi instituce, jejichž hlavní oblastí činnosti jsou operace a obchody s penězi. Peníze jsou nyní institucionálně spojeny s existencí a fungováním bank. Bankovní systém představuje souhrn všech bankovních institucí v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi.“ (Revenda, 2011, s. 15)

Podle vztahů mezi bankovními institucemi v daném státě je podstatné rozlišit jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém.

Miskhin (2016, s. 52) definuje banky jako finanční instituce, které přijímají vklady a poskytují půjčky. Banky zahrnují jak komerční banky, tak spořitelny či úvěrová družstva. Jako finanční zprostředkovatelé je běžný člověk využívá nejčastěji. Úvěr na koupi domu nebo auta lidé obvykle získávají z místní banky. Většina Američanů má velkou část svého finančního bohatství v bankách ve formě účtů, spořicíh účtů, anebo jiných bankovních vkladů.

1.1 Jednostupňový bankovní systém

„V jednostupňovém bankovním systému provádí většinu operací jediná centrální banka. Často zde působí další banky, které jsou:

- Specializované na předem velmi úzce vymezený rozsah bankovní činnosti nebo na vymezené sektory či oblasti – zahraniční obchod, sektor obyvatelstva, zemědělství, investiční výstavba apod;
- Závislé na rozhodnutí centra, resp. centrální banky – nejde o podnikatelské subjekty a jejich rozhodovací pravomoci jsou velmi úzké.“ (Revenda, 2011, s. 15-18)

1.2 Dvoustupňový bankovní systém

„V tržních ekonomikách je bankovní systém dvoustupňový. Je v něm funkčně odděleno centrální a obchodní bankovníctví a centrální banka až na výjimky neprovádí činnosti, kte-

ré spadají do oblasti působení obchodních a dalších bank – především neúvěruje podnikový (podnikatelský) sektor a neřídí činnost ostatních bank“. (Revenda, 2011, s. 19)

1.2.1 Centrální banka

Prvním stupněm je centrální (ústřední) banka, kde převažují činnosti řídicí, metodické a podpůrného charakteru. Centrála je sídlem vedení bank. Jsou zde zřizovány obvykle i specializované obchodní útvary, jejichž zaměření činnosti vyžaduje centrální řízení, např. z důvodu eliminace rizik. K nim patří útvary vykonávající bankovní obchody s cennými papíry, útvar devizových obchodů aj. (Kašparovská, 2010, s. 13)

1.2.2 Bankovní pobočky

Druhý stupeň je tvořen tzv. pobočkovou sítí. Jedná se o organizační jednotky, u kterých převažuje obchodní činnost. (Kašparovská, 2010, s. 13)

1.3 Aktivní úvěrové operace

„Rozhodující část aktivních operací komerčních bank tvoří úvěrové operace a úvěry tvoří rozhodující část jejich aktiv. Úvěry jsou málo likvidní, relativně rizikové, ale přinášejí při srovnání s jinými aktivy vyšší výnosy. Protože rozhodujícím zdrojem aktivních operací bank jsou cizí (vypůjčené) zdroje, banka musí poskytovat úvěry obezřetně a vážit nejen očekávané výnosy, ale i riziko. Úvěrové riziko je odrazem celé řady faktorů, větší je v nestabilních nebo transformujících se ekonomikách než ekonomice stabilní, resp. dynamicky rostoucí. Riziko poskytnutého úvěru se zvyšuje úměrně délce poskytnutého úvěru.“ (Polouček, 2009, s. 289)

1.4 Pasivní úvěrové operace

Král‘ (2009, s. 129) definuje tyto operace jako obchody bank, které se v bankovní rozvaze projeví na straně pasiv ve formě cizích zdrojů. „Jsou primárním obchodem bank, protože bez jejich získání nelze provozovat půjčování peněžního kapitálu dalším subjektům. Banky tyto obchody (rovněž i aktivní obchody) provozují prakticky výlučně ve formě standardizovaných produktů a tím zvyšují svou produktivitu při jejich realizaci.

Cizí zdroje bank jsou získávány jako:

- Primární zdroje – zdroje získané přímo od obyvatelstva, podnikatelů, samosprávních celků a jejich podniků, od států a jiných organizací. Pro banku jsou důležité

z hlediska jejího řízení, protože povinné minimální rezervy, které banka musí bezúročně držet u centrální banky, se povyšují právě z primárních vkladů.

- Sekundární zdroje – zdroje, které banka získala od jiného peněžního ústavu, který je předtím nakoupil od primárních klientů a sám je není s to optimálně umístit do vlastních aktivních úvěrových obchodů.,,

Význam pasivních bankovních obchodů Kašparovská (2010, s. 77) shledává v samotné podstatě bankovního podnikání. Tyto obchody představují způsob nabytí zdrojů bankou. Při těchto obchodech stojí banka v pozici dlužníka, věřiteli jsou bankovní klienti, kteří ukládají v bance své volné finanční zdroje. Příkladem bankovních zdrojů jsou např. termínované vklady, úsporné vklady nakoupené od klientů a bankou emitované obligace.

Pasivní obchody tak představují způsob nabytí možných finančních zdrojů bankou. Podíl jednotlivých typů zdrojů na celkových zdrojích je ovlivněn podnikatelským zaměřením banky a také možnostmi, které banka má při získávání zdrojů. K základním typům patří primární vklady, emitované dluhopisy a úvěry a vklady od jiných bank. Primární vklady jsou vklady na požádání, vklady termínované, vklady úsporné a spořicí účty. Mezi specifické produkty lze uvést depozitní směnky, kontokorentní účty a stavební spoření. (Kašparovská, 2010, s. 85)

1.5 Bankovní služby pro fyzické osoby

Nepostradatelnou součástí dnešního ekonomického života jsou základní maloobchodní bankovní služby. Na bankovním trhu je přítomna jedna ze základních tržních nedokonalostí ve větší míře, než by měla být, a to sice asymetrie informací. Problémem nesouhlasu s poplatkovou politikou bank se zabývá Soukal s Draesslerem (2004, s. 19).

Morální hazard je jedním z negativních jevů, ve který může asymetrie informací vyústit. K němu dochází tehdy, kdy rozhodnutí subjektu je ovlivněno tím, že nemusí nést případné negativní důsledky ze změny svých rozhodnutí. V bankovníctví je tento vztah přítomný především v oblasti pojišťovnictví, investování a úvěrů. (Soukal a Draessler, 2014, s. 55)

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Obecně úvěry patří v posledních letech mezi nejčastější témata v osobních financích. Patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. S rostoucím počtem hypotečních úvěrů se úměrně zvyšuje i zadlužení obyvatelstva.

Hypoteční úvěr má ve světě široké využití. Může být poskytován jako účelový, na investice do nemovitostí nebo na jakýkoliv účel či bez udání účelu. Podstatným znakem a nutnou podmínkou je jeho zajištění nemovitostí. V některých zemích je tento úvěr zajišťován i movitým majetkem investičního charakteru. Hypotéka či hypotekární dluh jsou právní formy zajištění hypotečního úvěru. Nemovitosti mají vhodné vlastnosti jako předmět hypotéky. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Kalabis (2012, str. 111) zjednodušeně definuje hypoteční úvěr jako dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splatnost je zajištěna zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.

Právní vymezení pojmu zní: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.“ (Česko, 2004, s. 2897)

Hypoteční úvěr je základním typem dlouhodobého úvěru, s dobou splatnosti delší než čtyři roky. Běžně má dobu splácení 20-30 let, přičemž se doporučuje jako nejvýhodnější doba splácení pro klienta 20 let. Nejčastějším typem zástavy je nemovitost, která se z úvěru pořizuje či rekonstruuje. Z povahy zajištění úvěru plyne pro banku relativně nízké riziko hypotečních úvěrů a dlouhodobost. Patří k nejstarším druhům bankovního úvěru. Je poskytován právnické či fyzické osobě. Je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a sjednáván pouze na část tržní ceny nemovitosti (tedy velmi dobře jištěný). Ve většině případů je splácen konstantními anuitními splátkami. Anuita obsahuje jak složku úrokovou (jíž se splácí úrok), tak složku úmorovou (jíž se splácí úvěr). Existují instituce specializované na poskytování hypotečních úvěrů – tzv. hypoteční banky, které si zpravidla zajišťují financování prodejem hypotečních zástavních listů. Hypoteční listy jsou zvláštním druhem dluhopisů (jejich nákup je považován za velmi jistý způsob uložení peněz). Hypoteční banky získají

emisí hypotečních zástavních listů finanční zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů. (Černohorská, 2015, s. 126)

2.1 Obecná charakteristika

Základní charakteristický rys hypotečních úvěrů je jejich zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nejčastěji jsou využívány u podnikatelských i nepodnikatelských subjektů k financování pořízení či úprav nemovitého majetku.

Typické pro hypoteční úvěry Liška (2014, s. 146) shledává:

- Zajištění nemovitostmi (většinou zástavním právem).
- Financování ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů - hypotečními zástavními listy. Uvedený způsob krytí specifickými zdroji si vyžádala dlouhá doba splatnosti hypotečních úvěrů. Ve většině zemí mohou hypoteční zástavní listy vydávat pouze banky se zvláštním povolením – hypoteční banky. Může se tak jednat o banky univerzální, tak rovněž o banky specializované.

Stručná charakteristika hypotečních úvěrů:

- a) Dlouhodobý účelový úvěr k financování investic do nemovitostí, se splatností až několik desítek let;
- b) Obvykle je poskytován s pevnou úrokovou sazbou stanovenou na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 atd. let;
- c) Splácí se formou pevných pravidelných měsíčních splátek, tzn. anuit (konstantní platba zahrnující úrok a jistinu), nebo formou progresivních splátek nebo degresivních splátek.

Obvyklá výše hypotečních úvěrů je do výše 70 až 90 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění.

2.1.1 Financování hypotečního úvěru v ČR

V bankovním sektoru ČR se uplatňují dva systémy financování hypotečních úvěrů. Prvním způsobem je financování HÚ emisemi HZL. Druhým používaným způsobem je financování HÚ ostatními bankovními zdroji, především dlouhodobými primárními depozity nebo půjčkami od jiných bank. V tomto případě poskytovateli HÚ postačí licence v bankovním podnikání od ČNB. Způsob financování emisemi HZL je zákonně upraven. V ČR je využíván model pohledávkový, v němž jsou emise HZL vázány na objem pohledávek

z hypotečních úvěrů. HZL jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrový výnos jsou plně kryty pohledávkami z HÚ nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona. (Kašparovská, 2010, s. 137)

2.2 Historie

Půjčky jsou staré jako lidstvo samo, patří mezi nejstarší bankovní produkty. Aby se však dalo hovořit o hypotéce, je třeba, aby dluh byl krytý zástavou. Hypotéka, jak ji známe dnes, má kořeny na počátku 20. století ve Spojených státech. Nebyly to však banky, ale pojišťovny, které začaly půjčovat běžným občanům na financování jejich bydlení. Největší boom přišel po druhé světové válce, kdy byly zavedeny hypotéky pro veterány, a délka hypoték byla kolem 30 let. Od roku 1949 do roku 2000 se zvýšil podíl hypotečních dluhů k příjmům z 20 na 73%. (Redakce Hypotékomat, 2014)

Kašparovská (2010, s. 128) tvrdí, že při zkoumání historie hypoték jako formy zajištění zjistíme, že původním znakem hypotéky není její spojitost s nemovitostí, ale skutečnost, že zástavce není povinen předat zástavu do držby zástavnímu věřiteli. Hypotéka se tedy v původním smyslu týkala jak věcí nemovitých, tak věcí movitých, které nebyly předány do držby zástavnímu věřiteli. Z tohoto důvodu se v právních úpravách v řadě zemí (např. Francie, Německo, Belgie, Nizozemí) využívají hypotéky ve vazbě jak na nemovitý, tak i movitý majetek investičního charakteru, jako jsou např. lodě, letadla nebo stáda dobytka.

2.2.1 Hypotéky v českých zemích

V polovině 90. let minulého století došlo v ČR k renesanci bankovního produktu - hypotečního úvěru, jak uvádí Kašparovská (2010, s. 134). Jeho tradice na českém území sahají až do poloviny 19. století, kdy byla v roce 1865 založena Hypoteční banka království českého s cílem půjčovat úvěry zastavené domovním a pozemkovým majetkem. Rozvoj hypotečního úvěrování byl přerušen okupací Československa v r. 1939 a následně přechodem k socialistické ekonomice. Právní základ pro obnovu byl položen zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zejména pak novelou č. 84/1995 Sb.

Hypotéky mají v i v naší zemi dlouhou tradici. Jejich historie se píše již od dob mocnářství. Od 2. poloviny 19. století vznikaly veřejné peněžní ústavy poskytující úvěry, které by se daly označit jako hypoteční. Nejvýznamnější byla Hypoteční banka království českého (založena 1865). První i druhá světová válka zasadily hypotečnímu trhu ničující ránu.

Hypoteční trh byl formálně oživen po revoluci v roce 1990. Následně trvalo pět let, než se v roce 1995 otevřela na našem území první hypoteční banka, která nabízela první úvěry na bydlení zajištěné nemovitostmi – hypotéky. Z počátku byl trh malý a neohrabaný. Chyběla především osvěta. Hypoteční úvěry byly tehdy naší zemi neznámé a nečitelné, proto se řada lidí bála. První bankou, která odstartovala epochu hypotečního trhu, byla Českomoravská hypoteční banka, která je na našem trhu dodnes pod názvem Hypoteční banka. (Partners, © 2017)

2.3 Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry můžeme rozdělit do několika skupin. Lze si sjednat klasickou hypotéku, předhypoteční úvěr či americkou verzi hypotéky. Dále je možnost dělení podle typu splácení. Je velký rozdíl, zejména po finanční stránce, splácet hypotéku anuitně, progresivně nebo degressivně. Oproti jiným typům úvěrů můžete v průběhu trvání tohoto typu úvěru měnit i úrokovou sazbu anebo přenášet tento úvěr během času mezi různé banky. Do hry se tak dostávají takové pojmy jako refinancování, fixace úrokové sazby anebo naopak jejich variabilita. (Janda, 2013, s. 78)

2.4 Právní úprava

Od 1. 1. 2014 došlo k zásadní změně právního prostředí. Skončila platnost obchodního zákoníku a tehdejšího občanského zákoníku a v účinnost vstoupila řada nových právních předpisů, zejména zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. (Kantnerová, 2016, s. 103).

Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování je v České republice řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zde je hypoteční úvěr definován jako úvěr na investice do nemovitosti na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této (i rozestavěné) nebo jiné nemovitosti. (Kalabis, 2012, s. 111)

2.4.1 Smlouva o úvěru

Smlouvu o úvěru upravuje § 2395 občanského zákoníku následovně: „Smlouvou o úvěru se úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch pe-

něžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.“ (Česko, NOZ, 2014, s. 440)

2.4.2 Zákon o spotřebitelském úvěru

K 1. 12. 2016 vešel v účinnost Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., kdy je za úvěr považována odložená platba, peněžitá zápůjčka nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli.

Spotřebitelským úvěrem na bydlení se rozumí spotřebitelský úvěr:

- a) Zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci.
- b) Účelově určený k:
 1. Nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součástí nemovité věci.
 2. Výstavbě nemovité věci nebo součástí nemovité věci.
 3. Úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí součásti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu. (Česko, 2016, s. 3794)

2.4.3 LTV

Loan to value představuje výši hypotečního úvěru k hodnotě nemovitosti, na kterou je brán. Základním ukazatelem je procento, které představuje částku, kterou v daném případě banka půjčí. V ideálním případě by to bylo 100 %, jako ještě donedávna. Nyní však čím vyšší hodnota, tím méně žadatelů hypotéku získá. Zbytek peněz si žadatel musí opatřit sám ze svých zdrojů. (Janda, 2013, s. 80)

V současné době je LTV hodnota snížena na 95%. Toto opatření není nijak uzákoněno, ale má doporučující charakter ze stran České národní banky. Od dubna 2017 by se LTV mělo posunout na hranici 90 %.

2.5 Zástavní právo

Předmětem zástavního práva je většinou nemovitost, na kterou je úvěr čerpán. Zastavena může být i jiná nemovitost (družstevní byt, tedy družstevní podíl). Na nemovitost, která zajišťuje hypoteční úvěr, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Zastavena musí být celá nemovitost, včetně pozemku. Zastavit lze i rozestavěnou nemovitost, pokud je zapsaná v katastru nemovitostí (zápis je možný, pokud je postavena alespoň základová deska stav-

by a zdívo tak, aby bylo možno stavbu změřit). Každá zastavěná nemovitost musí být pojištěná s tím, že pojistné plnění je vinkulované ve prospěch banky. (Hypoteční banka, © 2017)

2.6 Žadatel hypotečního úvěru

Pro poskytnutí úvěru musí žadatel splnit celou řadu podmínek, které můžeme rozdělit do tří základních oblastí:

- Bonita klienta, zaručující právní i ekonomickou způsobilost k přijetí a splacení hypotečního úvěru;
- v případě účelového úvěru kvalita investičního záměru, který bude z poskytnutého hypotečního úvěru financován, a jeho soulad se zákonnými podmínkami;
- cena nemovitosti, sloužící jako zástava, a její vhodnost využití k zajištění úvěru.

2.6.1 Fyzické osoby

O hypotéku může požádat osoba starší 18 let, s pravidelným příjmem, pokud možno bez záznamu v registru dlužníků. Maximální věk žadatele je většinou do 65 let (banky většinou trvají na splacení hypotéky do věku 75 let nejstaršího žadatele). Žádá buď občan České republiky, občan Evropské unie s povolením k přechodnému pobytu v ČR delšímu než 3 měsíce nebo s povolením dlouhodobého či trvalého pobytu, anebo občan jakéhokoliv jiného státu s povolením k trvalému pobytu na území ČR nebo osoba, která dle devizového zákona může nabývat nemovitosti na území ČR. (Gepard Finance, © 2017)

2.6.2 Podnikatelé a právnické osoby

Hypotéka nemusí sloužit jen pro soukromé účely, tedy k dluhovému financování soukromých potřeb, zejména bydlení. Lze ji také využít pro financování podnikatelských aktivit, ať už jde o administrativní budovu, výrobní nebo skladovací halu, zemědělský nebo jakýkoliv jiný podnikatelský objekt. Právnické osoby založené a fungující podle českých zákonů, tj. sídlo na území ČR, existující společnosti prokazující se daňovým přiznáním. (Ruml, 2007)

2.7 Poskytovatelé úvěrů

K poskytovatelům hypotečních úvěrů ve světě patří univerzální nebo specializované banky, spořitelní banky, úvěrová družstva. Trh hypotečních úvěrů je tvořen trhem domovních hypoték a trhem komerčních bank. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Potřebné finanční prostředky je možné získat několika způsoby. Nejznámější věřitelé jsou banky, družstevní záložny a stavební spořitelny. Další variantou jsou splátkové společnosti. Hypoteční úvěr nabízí jak bankovní, tak nebankovní instituce. Tyto úvěry může poskytovat jakákoliv banka, pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

2.7.1 Banka

Prvním místem, kde si běžný člověk rozhodne půjčit peníze, je banka, u které má sjednaný bankovní účet. Většina úvěrů, které nabízejí banky, je do určité míry unifikovaná, tj. nenačnete žádné větší rozdíly napříč jednotlivými bankami. Pro banky je spotřebitelský úvěr totéž co rohlík pro pekárny. Avšak ani dva úvěry stejného typu nemusejí mít shodné podmínky, principiálně oba shodné jsou. Odlišnosti jsou ve výši úroku, poplatků, délce splácení nebo detailech. (Janda, 2013, 56)

Úvěrová funkce banky spočívá v poskytnutí úvěru, jímž se rozumí v jakékoliv podobě dočasně poskytnuté peněžní prostředky. Úvěr je tedy návratná forma poskytnutí peněžních prostředků zpravidla za úrok. Banky poskytují úvěry malým i velkým podnikům, spotřebitelům i státu. Splatnost úvěru může být různá (několik dnů, ale i desítky let). Také výše úvěru se může značně lišit (od několika set nebo tisíc korun do několika miliard korun). Poskytování úvěrů banky vytvářejí bezhotovostní peníze a tak ovlivňují nabídku peněz v ekonomice. Každý poskytnutý úvěr představuje pohledávku banky. V rozvaze banky se tedy projeví v aktivech. (Cipra, 2015, s. 171)

2.7.2 Stavební spořitelna

Jak uvádí Janda (2013, s. 102), princip stavební spořitelny k nám přišel začátkem 90. let minulého století ze zahraničí. Respektive z německy mluvících zemí, kde má tento způsob spoření dlouhou tradici. Aby nedošlo k mýlce, stavební spoření je známé například i ve Velké Británii a v dalších zemích. Principiálně vychází ze stejného základu jako družstevní záložny. Jde o spolek členů, kteří vloží předem danou částku. Následně se začne s výstavbou domů, pro jednotlivé členy.

V České republice působí 5 stavebních spořitelen, u kterých můžeme spořit anebo si půjčit.

Jsou to:

- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.

Úvěry ze stavebního spoření jsou dostupnou možností, jak také financovat své bydlení, jeho rekonstrukci anebo vybavení nemovitosti. Oproti hypotečním úvěrům jsou dostupnější. Stavební spořitelny půjčují i malé částky, což je výhoda proti hypotékám. Další výhodou je, že úvěry ze stavebního spoření mohou být splaceny kdykoliv před jejich splatností, aniž byste museli hradit sankční poplatky. Podle Jandy (2013, s. 102) obliba těchto úvěrů spočívá i v tom, že není nutné zajišťovat úvěr zástavním právem na nemovitost ve prospěch stavební spořitelny. Stavební spoření naučilo lidi spořit ve střednědobém a dlouhodobém investičním horizontu. Kromě toho tento produkt přiměl populaci využívat finanční podporu státu. Úvěry ze stavebního spoření jsou vhodné pro každého, kdo potřebuje vyřešit své bydlení, avšak hypoteční úvěr pro něho nemusí být tou nejlepší volbou.

2.8 Hypoteční zástavní listy

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí. Vedle řádného krytí funguje také náhradní krytí, což mohou být vysoce likvidní a bonitní prostředky (např. hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB). Takto kvalitní krytí činí z hypotečních zástavních listů jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů.“ (Polouček, 2009, s. 175)

Předností HZL jako zdroje krytí hypotečních úvěrů je pro hypoteční banky jejich nezrušitelnost ze strany kupce před dobou splatnosti. Před dobou splatnosti může jejich majitel získat své prostředky pouze odprodejem jinému investorovi.

3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypotéka patří neodmyslitelně k životu většiny domácností. S rostoucím zájmem o ni se zvyšuje i nabídka. Rozlišujeme především podle 4 hlavních kritérií:

1. Účel hypotéky
2. Nutnost a způsob dokládání příjmů
3. Typ splácení
4. Typ úročení

3.1 Účelový hypoteční úvěr

Podle Jandy (2013, s. 55) je účelový úvěr takový, kdy věřitel předem zná účel vaší půjčky. Nejčastěji jsou to účelové úvěry na bydlení, jedno zdali jde o hypotéku nebo některý z úvěrů stavebního spoření. Díky účelovosti jsou tyto úvěry levnější, jelikož mají nižší úrokovou sazbu. Podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je zástava nemovitosti, na kterou se půjčka vztahuje.

3.1.1 Hypoteční úvěr (hypotéka)

Hypotéka je dlouhodobý úvěr, který se většinou pojí s nákupem či opravou nějaké nemovitosti. Je možno ji využít k předem stanoveným účelům. Dále je třeba prokázat, na co konkrétního byly peníze vynaloženy.

Cipra (2015, s. 82) zjednodušeně definuje hypoteční úvěr jako úvěr na pořízení nemovitosti krytý touto nemovitostí jako zástavou (banka jako věřitel získá na používanou nemovitost tzv. zástavní právo, na jehož základě může případně v mimosoudní dražbě nemovitost prodat).

Kidwell (2012, s. 267) definuje hypotéky jako půjčky, u nichž se dlužník zavazuje nemovitostí jako zajištění, aby bylo zaručeno, že dluh bude splacen. V případě, že dlužník splácet nebude, jak slíbil, může být zajištění zabaveno a prodáno. Z výnosů z prodeje pak bude dluh splacen. Hypoteční úvěry se obvykle splácí v měsíčních splátkách, které zahrnují jak úrok splatnosti, tak splátky části jistiny, splatné z úvěru. Nicméně, dlužníci často uhradí plnou dlužnou částku z refinančního úvěru, pokud se přestěhují.

3.1.2 Australská hypotéka

Australská hypotéka je kombinací americké a účelové. Tato hypotéka je typem úvěru s degresivním výpočtem úrokové sazby. Jednoduše řečeno, čím více si klient půjčí, tím levnější bude mít úrokovou sazbu. Australská hypotéka obecně funguje jako klasická hypotéka, která je určena fyzickým i právnickým osobám a jištěna zástavou nemovitosti. Obvykle je zastavena nemovitost, která je zároveň úvěrem financována. Jako ostatní hypotéky, může být účelová i neúčelová. Lze ji využít na nákup nemovitosti, rekonstrukci či nákup nábytku a vybavení bytu. Typická je absence poplatků za sjednání této hypotéky. (Hypindex, © 2012)

3.1.3 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je krátkodobý překlenovací úvěr. Je určen pro ty případy, kdy není možné ručit nemovitostí, neboť nemůže být v danou chvíli převedena do osobního vlastnictví. Tento typ úvěru se používá např. k financování koupě družstevního bytu nebo ke koupi parcely od obce či města. Dále je možno ho využít k vykoupení obecního bytu do osobního vlastnictví nebo k financování developerského projektu, kdy klient kupuje dům či byt, který v době sjednání úvěru ještě fyzicky nestojí. Tento typ úvěru je zajištěn pouze příjmy žadatele. Je sjednáván vždy na konkrétní dobu, obvykle na dobu 12 měsíců. Do té doby musí být nemovitost převedena do osobního vlastnictví alespoň jednoho z žadatelů. Pak je možné předhypoteční úvěr splatit pouze hypotečním úvěrem, který se sjednává zároveň. (Janda, 2013, s. 80-81)

Předhypoteční úvěr je splácen pouze v části úroků. Jistina zůstává po celou dobu stejná, začíná se splácet až hypotečním úvěrem. Tím se celý úvěr prodražuje. Je tak cíleně vyvíjen tlak na dlužníka, aby zajistil převod nemovitosti do osobního vlastnictví co nejdříve. Bance tak odpadne riziko, kdy má dluh zajištěn pouze příjmy žadatele. (www.financepolopate.cz)

3.1.4 Kombinovaná hypotéka

Kombinovaná hypotéka spočívá v tom, že klient splácí pouze úroky z půjčené částky a na pozdější jednorázovou splátku jistiny má rozjeté kapitálové nebo investiční životní pojištění, popř. podílové fondy. Z peněz v nich nasporených se pak na konci spoření splatí celá jistina úvěru najednou. Jde tedy o provázání, kombinaci hypotečního úvěru s nějakým spořicí produktem, kterým bude hypotéka splacena. (Janda, 2013, s. 79)

3.1.5 Hypotéka na pronájem – investiční hypotéka

Tento typ hypotéky je snadno splatitelný z částky, kterou klient vydělá na pronájmu. V současné době je považován za výhodnou investici do budoucnosti. Jedná se o hypotéku na koupi nemovitosti sloužící k pronájmu, varianta tzv. BUY TO LET (započítání odhadu příjmů z budoucího pronájmu do příjmů žadatele). (Janda, 2013, s. 80)

3.1.6 Hypotéka s neúčelovou částí

Tento druh hypotéky znamená navýšení klasické hypotéky. Výhoda spočívá v tom, že peníze navíc lze využít dle vlastního úsudku a potřeby. Výhodou je stejně vysoká úroková míra u obou částí hypotéky. Většinou totiž neúčelové hypotéky mají vyšší úrokovou sazbu než účelové. Má účelovou část (investice do nemovitosti), ale také část neúčelovou (financování banka nesleduje), měla by však být spojena s nemovitostí, např. vybavení. (Finance.cz, © 2017)

3.2 Neúčelový hypoteční úvěr

Tento druh získává stále větší oblibu. Díky tomu, že nabízí větší možnosti. Lze jej využít nejen k nákupu nemovitosti, ale prakticky k čemukoliv. Přičemž zástavou zůstává jakákoliv nemovitost žadatele. Není zde nutné prokazovat účel, pro který jsou finanční prostředky poskytovány. Úroková sazba je vyšší než v případě úvěru účelového. (Finance.cz, © 2017)

3.2.1 Americká hypotéka

Tento druh hypotéky je určen zájemcům, kteří nechtějí půjčku využít na investici do nemovitosti. I u této půjčky je nutné doložit schopnost půjčku vrátit, tedy prokázat příjmy. Může ji získat fyzická osoba starší 18ti let, max. věk žadatele je 60 let. Může to být občan ČR nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR. Smlouva je uzavírána na pevně stanovenou dobu splácení, která je kratší než u klasických hypoték. Min. doba je 1 rok, max. je 20 let. Dále musí být splaceno do 65ti let nejstaršího žadatele. (Kalabis, 2012, s. 115)

Jedná se o hypoteční úvěr, který není účelově vázán a je zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Finanční prostředky z tohoto úvěru lze použít na uspokojení potřeb na cokoli. Bance není nutno oznamovat, za jakým účelem se hypotéka zřizuje. Obecně však většina bank nechce, aby finanční prostředky byly použity do podnikání. Nejde o hypotéku v pravém slova smyslu. Peníze lze použít na cokoli: začít s nimi podnikat, zrekonstruovat bydlení nebo i vyrazit na cestu kolem světa. V případě americké hypotéky se platí poměrně

vysoký úrok. Banka také nepůjčí celou hodnotu nemovitosti, která je k dispozici. Výhodou je možnost ji splatit kdykoliv mimořádnou splátkou, aniž by byl účtován poplatek. Tuto hypotéku mohou poskytovat jak bankovní, tak nebankovní subjekty. Na rozdíl od běžné půjčky či spotřebitelského úvěru nabízí americká hypotéka zejména výhodnější úrok. Někteří lidé dají přednost neúčelové hypotéce jako řešení splacení několik půjček naráz. (HYPOTEČNÍ BANKA, © 2017, Hypotéka-hypotéky, ©2016)

4 PARAMETRY HYPOTÉKY

4.1 Účel hypotéky

Banky poskytují klasické účelové hypotéky. Mezi nejčastější účel hypotéky patří: koupě bytu, koupě či výstavba rodinného domu, koupě pozemku, rekonstrukce nemovitosti, přestavba, dostavba, modernizace, oprava, refinancování stávající hypotéky atd. Vedle nich lze zmínit americké hypotéky, u kterých není účel půjčky sledován. (Peníze.cz, 2017)

4.1.1 Typy nemovitostí

Hypotéky jsou poskytovány nejčastěji na tyto typy nemovitostí: rodinný dům, rekreační chata nebo chalupa, byt v osobním vlastnictví, družstevní byt, nájemní byt od města, bytový dům, stavební pozemek, nebytová jednotka, objekt sloužící k podnikání, administrativní budovy, polyfunkční budovy a jiné typy nemovitostí dle volby bank. (Peníze.cz, 2017)

4.2 Výše hypotéky

Minimální částka, kterou si jde na bankovní hypotéku půjčit, činí 200 tis. Kč (UniCredit Bank). Výše hypotéky závisí především na tržní hodnotě nemovitosti a příjmech prokazujících hypotéku splácet.

4.3 Doba splatnosti

Doba splatnosti HÚ je determinována schopností příjemce úvěru splácet úvěr po celou dobu splatnosti (což je třeba brát v úvahu zejména u FO) a rovněž životností nemovitosti, která slouží jako zástava k zajištění úvěru. Pokud se jedná o účelový úvěr, neměla by splatnost úvěru přesahovat ani životnost toho, co je předmětem financování z úvěru. (Dvořák, 2005, s. 529)

Doba splatnosti je omezena i ekonomickou výhodností pro klienta. S rostoucí dobou splatnosti na jedné straně sice klesá výše jednotlivých splátek úvěru, na druhé straně se však zvyšuje celkový objem placených úroků. Vliv doby splatnosti na výši anuity se ovšem postupně snižuje (mezní snížení splátky v důsledku přírůstku doby splatnosti se snižuje). (Dvořák, 2005, s. 530)

Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 30 (45) let. Maximální doba je omezena věkem nejstaršího žadatele. Žadatelé by měli být v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba přibrat dalšího spoludlužníka.

Nižší doba splatnosti znamená vyšší splátku, vyšší doba naopak splátku nižší a možnost např. takový rozdíl investovat nebo volné peníze spořit, a následně jednorázovým vkladem snížit hodnotu úvěru nebo zkrátit jeho délku. (Finance.cz, 2017)

4.4 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpat finance z úvěru lze jen v souladu s úvěrovou smlouvou. Způsob čerpání se odvíjí od účelu, na který je úvěr poskytován. Samotné čerpání úvěru je možné v okamžiku, kdy po podpisu úvěrové smlouvy dojde k podání návrhu na zápis o vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitosti. Provádí se bezhotovostně, proplacením dodavatelských faktur, případně zaplacením kupní ceny na účet prodávajícího. (Finance.cz, 2017)

4.4.1 Jednorázové čerpání

S jednorázovým čerpáním se setkáváme při nebankovních hypotékách. Finance se čerpají jednorázově, tedy celá částka naráz. Používá se např. v případech, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo na splacení jiného, již existujícího úvěru. Jednorázové čerpání musí být provedeno do 6 měsíců. (Finance.cz, 2017)

4.4.2 Postupné čerpání

Postupné čerpání se používá při stavbě či rekonstrukci domu či bytu, kdy se průběžně předkládají faktury a čeká se na jejich postupné proplácení. Musí být zahájeno nejpozději do 2 let od začátku čerpání (tedy max. 30 měsíců). (Finance.cz, 2017)

4.5 Úrokové sazby

Výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Sazby jsou dále snižovány v důsledku státní podpory. Tato sazba může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často je používána kombinace obou způsobů, tzn. pevná sazba pro několik počátečních let a pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru. (Dvořák, 2005, s. 532)

Úrok je odměna (resp. cena) za poskytnutí finančních prostředků. Výše úroku je vyjadřována úrokovou mírou neboli úrokovou sazbou, která je vyjádřena v procentech.

Úrok představuje cenu za zapůjčení peněz, tzn. je to cena zapůjčených peněz za určité období v absolutním vyjádření. Úrok je závislý na množství zapůjčených peněz a délce období. (Kašparovská, 2010, s. 81)

Úroková sazba je základní a velmi důležitou složkou, která ovlivňuje konečnou cenu hypotéky. Každého klienta však jednotlivé banky posuzují jinak. Ne všichni dostanou tutéž sazbu a stejné podmínky.

Úroková sazba bývá nejčastěji stanovována jako roční (zkráceně označována p. a. neboli per aunum). Měsíční úroková sazba (zkráceně označována p. m. neboli per mensem) je využívána především u úročení úvěrů, které byly poskytnuty prostřednictvím kreditních karet. Řídce je možné také se setkat s pololetní úrokovou sazbou (zkráceně označovanou p. s. – per semestrum) a se čtvrtletní úrokovou sazbou (zkráceně označovanou p. q. – per quartale). (Kalabis, 2012, s. 26)

Úroková sazba je poměrem úroku k objemu zapůjčených peněz. Jde tedy o relativní vyjádření výnosnosti zapůjčených peněz. V bankovní praxi je obvykle udávána za rok, s příponou p. s. (per aunum) či bez přípony. V případě, že je dána za pololetí, je přípona p. s. (per semestrum), v případě čtvrtletí p. q. (per quartale), v případě měsíce p. m. (per mensem), v případě dne p. d. (per diem). (Kašparovská, 2010, s. 81)

Šoba, Širůček a Ptáček (2013, s. 14) upozorňují na rozdíl v teoretické (terminologické) rovině dvou pojmů:

- **Úroková sazba:** veličina přímo určená nějakým subjektem, např. obchodní bankou, centrální bankou. Příkladem může být sazba konkrétního spořicího účtu ve výši 2 % p.a.
- **Úroková míra:** veličina odvozená z různých úrokových sazeb, např. průměrná úroková sazba spořicíh účtů v ČR.

Zaměňování těchto pojmů je běžné, a nelze je považovat za vážnou chybu. Významnou chybou je však záměna pojmů úrok a úroková sazba, kdy úrok je v peněžních jednotkách, kdežto úroková sazba se udává v procentech.

Základní úrokové sazby jsou určovány centrální bankou. Racionální a moderní centrální banka rozhoduje o sazbách podle inflace a případně také ekonomické aktivity a zaměstnanosti. Centrální banka by měla podporovat hospodářský růst a zaměstnanost nízkými úro-

kovými sazbami, které zlevňují úvěry a podporují ekonomickou aktivitu. (Kohout, 2013, s. 194)

2T repo sazba – repo operace jsou hlavním nástrojem ČNB ovlivňujícím množství peněz v ekonomice. Banka stahuje měnu z oběhu prodejem svých CP a naopak ji do oběhu uvolňuje prodejem stejných CP. Po uplynutí doby splatnosti se vrátí ČNB zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí zase CP. Základní doba těchto operací je 14 dní. Vyhlášená repo sazba slouží jako max. limitní sazba pro uspokojování bank. (Finance.cz, 2017)

Repo sazba – sazba pomocí níž se stahuje nebo dodává likvidita do bankovního sektoru.

Diskontní sazba – je úrok z diskontního úvěru. Banky mají možnost uložit přes noc u ČNB bez zajištění svoji přebytečnou likviditu (nutno požádat 15min před uzávěrkou účetního dne v Zúčtovacím centru ČNB). Touto sazbou ČNB ovlivňuje zprostředkovaně měnovou bázi. (Finance.cz, 2017)

Diskontní sazba – sazba, za kterou si mohou ostatní banky u centrální banky uložit peníze (Černohorský a Teplý, 2011, s. 107)

Lombardní sazba – je úrokem z lombardního úvěru. Tento úvěr je poskytován centrální bankou komerčním bankám proti zajištění zástavou cenných papírů. Banky si mohou přes noc vypůjčit od ČNB formou repo operace na svou likviditu. (Finance.cz, 2017)

Lombardní sazba – sazba, za kterou si mohou ostatní banky půjčit u centrální banky peníze. (Černohorský a Teplý, 2011, s. 107)

4.5.1 Co ovlivňuje úrokovou sazbu

Mezi faktory ovlivňující výši úrokové sazby patří:

- Typ a účel úvěru
- Míra LTV (poměr požadovaného úvěru k odhadní ceně nemovitosti)
- Délka fixace úrokové sazby
- Doba splatnosti úvěru
- Bonita klienta

Průměrná úroková sazba je za posledních 13 let dle ukazatele Fincentrum Hypoindex 4,03%. První hypotéky měly úrokovou sazbu ve výši průměrných 10%. Od roku 1995 ale

sazby trvale padají, pomineme-li hospodářskou krizi v roce 2008. Minima dosáhly sazby koncem roku 2016, a to sice 1,77 %. (Hypoindex, 2017)

Rejnuš (2014, str. 144) konstatuje, že výše úrokových sazeb, příp. již pouhé očekávání jejich změn, zásadním způsobem determinuje chování a rozhodování všech účastníků finančního trhu. Vzhledem k tomu, že jak vypůjčovatelé, tak investoři, mohou přecházet mezi jednotlivými segmenty finančního trhu, jsou úrokové sazby faktorem, který celý finanční trh vzájemně podporuje a pomáhá udržovat v rovnováze. Úrokové sazby zastávají v rámci finančního systému a prostřednictvím jeho působení i v ekonomice celou řadu významných funkcí:

- ✓ Napomáhají garantovat tok běžných úspor do investic; čímž podporují ekonomický růst.
- ✓ Zaručují rozdělování disponibilních peněžních zdrojů tak, že je všeobecně směřují do investic s co největší očekávanou mírou návratnosti.
- ✓ Uvádějí do rovnováhy nabídku a poptávku po penězích.
- ✓ Vzhledem ke svému vlivu na objem úspor a investic představují rovněž důležitý regulační nástroj státu.

4.6 RPSN

S pojmem RPSN se setkáváme od 1. 12. 2016 podle nového zákona o spotřebitelském úvěru. Umožňuje srovnat úvěry napříč trhem, tedy různé nabídky různých poskytovatelů. Jakožto dobrý srovnávací ukazatel, ne však jediným kritériem.

Je to „roční procentní sazba nákladů“, která nám udává, jaká je celková výše nákladů spojená s úvěrem. Kromě úrokové sazby zahrnuje veškeré náklady, které musí klient zaplatit v souvislosti s úvěrem. Do RPSN vstupují poplatky za ocenění nemovitosti, za úřední ověření podpisu, za zpracování úvěru, za vedení účtu, atd. Jedná se tedy o veškeré náklady, které jsou v době poskytnutí úvěru poskytovateli známé. (Syrový a Tyl, 2011, s. 187)

4.7 Splácení hypotéky

Splácení hypotéky závisí na způsobu jejího čerpání. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je vyčerpán celý úvěr. Po ukončení čerpání začne dlužník splácet hypoteční úvěr anuitními částkami, které obsahují jistinu a úrok. Při sjednání hypotéky

je podstatné zajímat se o možnost předčasného splacení. Banky to dovolují jen za dodržení určitých podmínek. Splatit část půjčky lze na konci fixačního období bez pokuty, pokud bylo nastaveno. Pokud to bude dříve, banka si naúčtuje pokutu za ušlý zisk, což není v rozporu se zákonem. Umořování dluhu je splácení dluhu (úvěru) dlužníkem věřiteli podle předem sjednaného umořovacího plánu. Každá splátka se skládá ze dvou složek:

- Úmor dluhu: tato složka postupně snižuje dlužnou částku;
- Úrok z dluhu: tato složka vždy splatí úrok ze zbývajících dlužných částek (s postupným snižováním dlužné částky velikost této složky klesá).

Umořovací plán (splátkový kalendář) je důležitý dokument (z hlediska dlužníka i věřitele) obvykle obsahující:

- výši splátky;
- výši úmoru;
- výši úroku;
- stav dluhu po odečtení úmoru (tj. zbývajících dlužnou částku. (Cipra, 2015, s. 83)

Anuitní splácení úvěru a placení úrokových plateb lze kvantifikovat pomocí umořovatele:

$$A = SH * \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}} \quad (1)$$

SH = poskytnutá výše úvěru (současná hodnota)

A = pravidelná splátka úvěru a úrok

i = úroková míra (měsíční)

n = počet období (let, měsíců, ...), ve kterých se vklad úročí

4.7.1 Hypotéka s anuitním splácením

U této hypotéky se částka nemění po celou dobu splácení. Ovšem za předpokladu, že nedochází v průběhu ke změně úrokové sazby. Výhodou pro klienta je přehled a jistota v tom kolik, jak často a jak dlouho bude splácet. Mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. V současné době nejvíce využívaný způsob. (Janda, 2013, s. 94)

4.7.2 Hypotéka s degresivním splácením

Degresivní splácení hypotéky v praxi znamená, že výše splátky se každý měsíc mění a to tak, že splátky se snižují. Na počátku úvěru klient platí vyšší částky, ale odměnou pro něj je kratší doba splácení a celkově nižší suma úvěru. (Janda, 2013, s. 90)

4.7.3 Hypotéka s progresivním splácením

V tomto případě se splátka s časem zvyšuje. Tato varianta by mohla být výhodná pro mladé lidi, kteří mají prognózu vyšších příjmů v budoucnosti. (Janda, 2013, s. 99)

4.8 Fixace

Banky nabízejí klientům tzv. fixní úrokovou sazbu, která se odvíjí od délky této fixace (např. 5 let). Tato sazba je garantována po celou dobu fixace, klient zná výši splátek v následujících pěti letech a banka má zároveň přehled o finančních prostředcích, které bude mít k dispozici v následujících letech. Čím je delší doba fixace, tím je i vyšší úroková sazba z poskytnutého hypotečního úvěru. Po uplynutí fixace lze navýšit (snížit) výši splátek, změnit dobu fixace a případně přejít k jiné bance, která nabídne klientovi lepší úvěrové podmínky ke stávajícímu hypotečnímu úvěru. (Černoorská, 2015, s. 127)

Fixace úrokové sazby je garance na neměnnou výši splátek po určité období. Výhodou fixace je, že banka po dobu jejího trvání nemůže změnit úrokovou sazbu. (Janda, 2013, s. 100)

Jak tvrdí Syrový a Tyl (2011, s. 204), krátké peníze jsou levnější než dlouhé. To samé platí i pro úvěry. Fixaci úvěru je třeba také volit podle toho, co chce nebo nechce klient s úvěrem dále dělat. Krátká fixace se nedoporučuje při rozestavěné stavbě, která není ještě zkolaudovaná. Zde je optimální zvolit takovou dobu fixace, aby se případná změna sazby „potkala“ až po kolaudaci stavby. Naopak dlouhá fixace se nedoporučuje, jestliže se jedná o přechodné řešení. Např. když mladí bezdětní manželé kupují menší byt, ale v následujících letech plánují rodinu, tedy i koupí většího bytu. Zde tedy není vhodné brát v úvahu např. 10letou fixaci. Fixní období lze nastavit na 1, 3, 5, i 10, 12 a 30 let. Záleží, co kdo preferuje. Nejčastější fixace se volí 3 a 5 let. Fixace je období, po které se úroková sazba nemění. Po dobu trvání fixace nelze půjčku převést jinam, tedy refinancovat nebo ji předčasně splatit bez pokut. Pokud je žadateli dopředu známo, že v blízké době získá větší finanční prostředky, může si fixaci nastavit na 1 rok.

Obecná pravidla pro fixaci říkají, že klient by měl primárně vycházet z aktuálních příjmů domácnosti a očekávaného vývoje rodinných příjmů v následujících letech.

4.8.1 Krátká doba fixace – výhody, nevýhody

Tato doba je sjednávána s fixací do 5 let. Jako nejzajímavější výhodu Syrový a Tyl (2011, s. 201-203) shledávají v nižší úrokové sazbě. Jakmile fixace vyprší, je úvěr možno splatit nebo částečně ponížit mimořádnou splátkou oproštěnou od poplatků a sankcí. Nevýhodou je určitá míra nejistoty. „Kde je vyšší výnos, je i vyšší riziko. Kratší fixace je výnosnější (resp. méně nákladná), ale je rizikovější.“

4.8.2 Dlouhá doba fixace – výhody, nevýhody

U dlouhé doby fixace délka překračuje hranici 5 let. Zde plyne jistota stále stejné a neměnné úrokové sazby. Díky tomu lze lépe rozplánovat rodinný rozpočet a průběžně tvořit finanční polštář. Nevýhodou je ovšem vyšší úroková sazba, kterou banky u delších fixací nastavují. Pokud by byl požadavek na splacení hypotéky před vypršením fixace, je třeba počítat s nemalými sankcemi a poplatky. (Měšec.cz, 2017)

4.9 Zajištění hypotéky

Základní podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Zastavovaná nemovitost nemusí být přímo objektem úvěru. Může to být i jiná nemovitost, nebo i více nemovitostí. Ta se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. polovinu domu. Zároveň na nemovitost nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání, ani jiné zástavní právo třetí osoby. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, na níž je čerpán úvěr. (Syrový, 2009, s. 30)

Dalším nástrojem zajištění, které banky vyžadují, je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Někdy ještě může banka vyžadovat spoludlužníka či ručitele, a to v případě, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (bonita klienta nebo vyšší věk).

4.10 Náklady na hypotéku

Standardně lze očekávat tato vydání související s pořízením hypotečního úvěru:

- Ocenění nemovitosti – znalecký odhad
- Poplatek za schválení (vyřízení) hypotéky

- Poplatek za čerpání úvěru
- Poplatek za správu úvěru (většina bank již nepožaduje)
- Pojištění (životní a pojištění nemovitosti – vinkulace)

4.11 Bonita klienta

Vyjadřuje schopnost klienta splatit požadovaný úvěr, respektive jeho schopnost splácet řádně a včas své závazky. Bonita se určuje podle individuálních pravidel každé banky, ale obecně lze říct, že se vychází z poměru mezi měsíčními výdaji a příjmy klienta. Banku zajímá především výše mzdy, splátek, alimentů, pojistek, životního nebo penzijního spoření a tedy životní minimum. Po stanovení podílu výdajů a příjmů dostane banka koeficient, který použije k rozhodnutí, zda úvěr poskytne a v jaké výši. Dále je zde zohledněno také pravidlo LTV – čím více je nemovitost zatížena úvěrem, tím bonitnější klient musí být. (Janda, 2013, s. 87)

4.11.1 LTV

LTV (loan to value) vyjadřuje výši hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. Základním ukazatelem je procento, které představuje z hodnoty nemovitosti částku, kterou banka v daném případě půjčí. V ideálním případě dříve mohl žadatel získat stoprocentní hypotéku. Čím vyšší hodnota, tím méně žadatelů o úvěr ji získá.

$$\text{Výše hypotečního úvěru} / \text{odhadní cena zástavy} * 100\% = \text{LTV} \quad (2)$$

Čím nižší LTV, tím nižší riziko pro banku, která pak může klientovi poskytnout nižší úrokovou sazbu. (Janda, 2013, s. 81)

5 DAŇOVÝ DOPAD

Pokud bude hypotéka použita na investici do bydlení, je možnost zaplacené úroky po celou dobu splácení odečítat od základu daně, a tak si snižovat daň. Tuto možnost mají jak osoby s příjmem ze závislé činnosti, tak osoby samostatně výdělečně činné. (Finance.cz, 2017)

5.1 Státní podpora

Hypoteční úvěrování je spojeno i s různými formami státní podpory, která zlepšuje podmínky poskytování úvěrů a zvyšuje jejich dostupnost pro širší okruh klientů. (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 182).

K získání státní podpory je nutné splnit několik podmínek, jak uvádí Kantnerová (2016, s. 111). Na státní podporu ze státního spoření má dle zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, nárok každá fyzická osoba, která bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně 6 let, nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření. V současnosti dosahuje státní podpora maximálně 2 000 Kč ročně a úrokové výnosy ze stavebního spoření jsou zdaněny 15 %.

V případě, že na hypoteční úvěr je uplatňována některá forma státní podpory, musí splňovat podmínky stanovené zákonem. Viz zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. (Česko, 2004 s. 2897). Ty určují, že nemovitost sloužící jako zajištění, se musí nacházet na území státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru, a výše úvěru může činit maximálně 70 % ze zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Státní podpora hypotečních úvěrů se netýká všech. Je určena lidem mladším 36 let a směřována na starší bydlení. Díky obecně nízkým úrokovým sazbám klesla už v r. 2005 na nulu, a tak se na ni při uzavírání nových smluv poněkud zapomíná. Ti, kdo splňují podmínky dané nařízením vlády č. 249/2002 Sb., by proto o podporu měli požádat. Jde to jen do prvního čerpání úvěru, později není možné žádost podat. Podpora má formu tzv. úrokové dotace.

5.1.1 Základní formy státní finanční podpory hypotečního úvěrování v České republice

Státní podpora ve formě příspěvku se stanoví jako rozdíl mezi výší měsíční anuitní splátky při úrokové sazbě dohodnuté s bankou a výší měsíční anuitní splátky, která je stanovena při úrokové sazbě, snížené o výši státní finanční podpory. Snížení závisí na průměrné výši

úrokových sazeb z hypotečního úvěru, kterou vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku Ministerstvo pro místní rozvoj. (Hypoteční banka, © 2017)

Možnost pro fyzické osoby odečíst ze základu daně z příjmů částku rovnající se úrokům (sníženou o státní příspěvek k úrokům) zaplaceným za zdaňovací období z hypotečního úvěru, který byl poskytnutý a i použitý na financování bytových potřeb. Částka, o kterou lze maximálně snížit základ daně, může činit za zdaňovací období maximálně 300 tis. Kč (při uplatnění nezdanitelné částky dvěma či více členy domácnosti pak hodnotu příslušného podílu této maximální částky připadajícího na každého z nich). (Gepard Finance, © 2017)

5.2 Daňový odpočet

Možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů byla zavedena novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, s platností od 1. ledna 1998. Odpočítat lze úroky snížené o státní příspěvek, zaplacené poplatníkem – fyzickou osobou – ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, použitého poplatníkem na financování bytových potřeb. Poplatník musí daný úvěr řádně splácet a předmět bytové potřeby vlastní, a v době po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí též užívá ke svému trvalému bydlení nebo bydlení manžela, potomků, rodičů nebo prarodičů. Úhrnná částka úroků, o kterou lze snížit základ daně, nesmí překročit u poplatníka v téže domácnosti částku 300 000,- Kč.

“Od základu daně lze se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, a použitým poplatníkem na financování bytových potřeb (koupě jednotky).“ (Česko, 2017, s. 19)

Přínos odpočtu zaplacených úroků z daňového základu závisí jak na velikosti zaplacených úroků, tak i na výši daňového základu poplatníka a na sazbách daně z příjmů. Daňový přínos se u daného úvěru mění i v průběhu splatnosti hypotečního úvěru v závislosti na tom, jak se mění struktura anuity; klesá podíl připadající na úroky a roste podíl úmoru. Tento přínos lze vyjádřit jako:

$$\text{Daňový přínos} = \text{daň z příjmů před odpočtem úroků} - \text{daň z příjmů po odpočtu úroků} \quad (3)$$

Tzn., že daňový přínos pro poplatníka se bude přibližně rovnat odpočítávaným úrokům, vynásobeným příslušnou daňovou sazbou dle výše daňového základu.

Úspora na daních není u různých klientů stejná, a to ani v případě, že by měli úplně stejný hypoteční úvěr. Kdo má vyšší příjmy, může očekávat i vyšší úsporu.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

6 ANALÝZA HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ NA ČESKÉM BANKOVNÍM TRHU

Na českém trhu nabízí hypoteční úvěry v současné době 14 bank. Každá má pro klienty připraveno několik produktů s různými podmínkami pro tu kterou sazbu. Prvotní je třeba se informovat obecně, jaké má žadatel možnosti a s jakými požadavky se může setkat ze strany banky. Hypoteční trh nabízí stále nové a inovativní produkty, kdy se snaží co nejvíce přizpůsobit požadavkům a přáním klientů.

Na začátku 21. století byl hypoteční trh na svém vrcholu. Vše změnila krize na začátku roku 2008. Dalším přelomovým mezníkem je podzim 2016, kdy Česká národní banka omezila nabídku 100% hypotéky na bydlení. Rok 2016 hypotečním úvěru nad míru přál. Podle odhadu expertů by rok 2017 neměl být jiný. Přispívá k tomu fakt, že ceny nemovitostí rapidně rostou. Hypotéky budou tedy stále velmi výhodnými. Do konce března 2017 budou moci banky nabízet do maximální výše 95 %, od dubna 2017 nanejvýš do 90 %. Je to reakce na vysoké zadlužování. ČNB chce tak donutit žadatele disponovat také vlastními úspory.

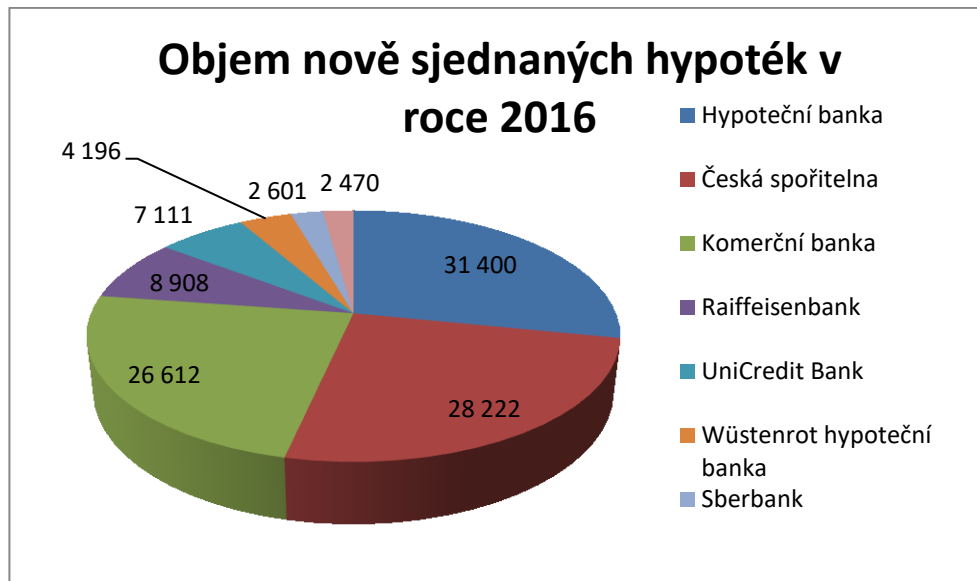
Za poslední čtvrtletí letošního roku poskytly banky hypotéky za rekordních 58 miliard korun, což činí meziroční růst téměř o 28 %. Rekordní zájem nezbrzdil ani růst sazeb, které se v průměru dostaly ke 2 %. Jen v březnu to byly hypotéky za 21,13 mld. Kč. Z uvedeného vyplývá, že březen r. 2017 se stal třetím nejsilnějším měsícem v historii hypoték. Zájemce o hypotéku nezastavil ani růst úrokových sazeb, kdy průměrná úroková sazba v březnu stoupla na 1,95 % oproti únorovým 1,87 %.

6.1 Vývoj na hypotečním trhu

Uplynulý rok 2016 byl přelomový s mnoha „nej“. K němu patřily historicky nejnižší úrokové sazby, nejvyšší objem poskytnutých úvěrů a nejvíce změn v legislativě.

- Objem poskytnutých hypoték: 225 mld. Kč (rok 2015 to bylo 184 mld. Kč)
- Úroková sazba: 1,77 % v listopadu 2016 (2016 činila v průměru 2,12 %)
- Průměrná výše úvěru: 1,97 mil. Kč (rok 2015 činila 1,82 mil. Kč)
- Požadavky na nemovitost: 2+kk, 2+1

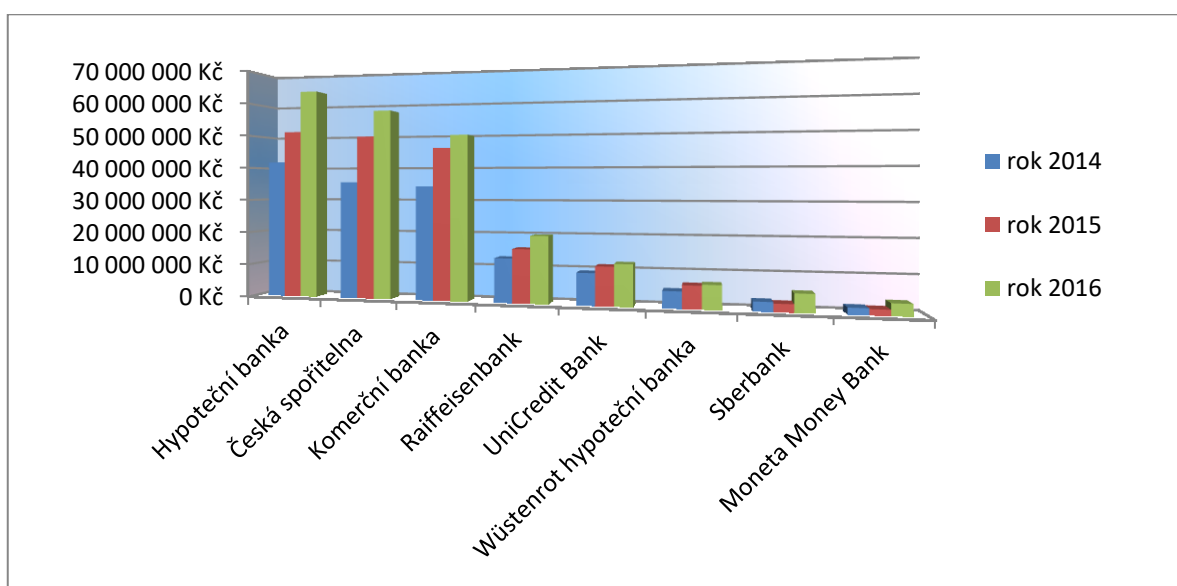
Celkově banky půjčily na hypotékách skoro 230 mld. Kč.



Graf 1 Objem nově sjednaných hypoték vybraných bank v r. 2016 (zdroj: MMR)

Za poslední 3 roky lze na níže uvedeném grafu (Graf 2) získaného z dat Ministerstva pro místní rozvoj vidět rostoucí trend sjednaných hypoték. Každá z vybraných bank poskytla více úvěrů než v předchozím roce. U prvních tří institucí se jedná o skokový nárůst.

Jedničkou na finančním trhu je Hypoteční banka s tržním podílem 29,2 % a poskytnutými 63,7 mld. Kč. Druhá za ní je Česká spořitelna s 26,3 % a 57,3 mil. Kč a na třetím místě je Komerční banka s 22,7 % a 49,6 mld. Kč.



Graf 2 Objem nově sjednaných hypoték v r. 2014 – 2016 v tis. Kč (zdroj: MMR)

Období extrémně levných hypoték však pomalu, ale jistě končí, banky hypotéky postupně zdražují. Podle nové legislativy musí banky při poskytování hypotéky postupovat daleko opatrněji a důsledně ověřovat bonitu žadatele.

Zákonodárci mají „na stole“ novelu zákona o České národní bance, která by měla učinit přítrž praxi, kdy nedostatek vlastních zdrojů žadatelé budou řešit klasickým úvěrem, který by jim umožnil získat potřebný základ, aby mohli žádat o hypotéku. Následně by pak spláceli oba úvěry zvlášť. Pokud novela projde, změna bude závazná od 1. července 2017.

6.1.1 Aktuální stav a podmínky pro hypotéky

Podle statistiky Ministerstva pro místní rozvoj v r. 2016 uzavřely tuzemské banky nové hypoteční smlouvy za celkem 218 mld. Kč, což představuje meziroční růst o 18 %. Způsobeno to bylo jak historicky nejnižšími průměrnými úrokovými sazbami, které poprvé v historii klesly pod 2 %, tak i růstem cen nemovitostí.

Tab. 1 Průměrná výše poskytnutých hypoték v letech 2015-2017 (zdroj: ČNB)

Jak rostla průměrná výše poskytnutých hypoték			
Měsíc	Průměrná výše v Kč	Měsíc	Průměrná výše v Kč
leden 15	1 725 728	leden 16	2 138 995
únor 15	1 731 248	únor 16	1 878 013
březen 15	1 751 311	březen 16	1 909 937
duben 15	1 783 330	duben 16	1 886 765
květen 15	1 816 423	květen 16	1 911 376
červen 15	1 829 483	červen 16	1 929 207
červenec 15	1 832 976	červenec 16	1 999 405
srpen 15	1 841 182	srpen 16	1 952 489
září 15	1 852 485	září 16	1 995 626
říjen 15	1 866 517	říjen 16	1 980 701
listopad 15	1 843 878	listopad 16	2 063 292
prosinec 15	1 913 396	prosinec 16	2 034 199
leden 17	2 023 286		
únor 17	2 013 220		
březen 17	2 034 193		

Nové podmínky platné od 1. dubna 2017 znamenají, že část zájemců na hypotéku již nyní nedosáhne. Podle nové legislativy banky musí postupovat daleko opatrněji a důsledně prověřit bonitu žadatele. Od dubna je potřeba mít našetřeno min. 10 % z celkové hodnoty nemovitosti. To ovšem není konečné omezení, počet 90% hypoték banky mohou poskytnout

pouze 15 % ze sjednaných smluv. Další hypotéky mohou pak pokrýt jen 80 % částky nemovitosti. Tohle se dá ale opět řešit, např. klasickým úvěrem, který umožní získat potřebný základ.

Nebývale nízké úrokové sazby v závěru roku 2016 vedly k tomu, že si na vlastní bydlení půjčovali Češi v průměru něco málo přes 2 mil. Kč.

Zatím banky o klienty nepřicházejí. V březnu 2017 si pro hypotéku přišlo 10 388 klientů, což je nejvíce za poslední 4 měsíce. Stejně tak rostou i objemy hypoték. Tomu dopomohly stále ještě přijatelné sazby před omezením výše hodnoty úvěru k nemovitosti na 90 %.

ČNB si navíc dále chystá legislativní půdu pro zpřísnění poskytování hypoték. Pokud projde připravovaná novela o ČNB, většina domácností na hypoteční úvěr nedosáhne. Důvodem by mohl být parametr, kdy domácnost by si nesměla půjčit více než pětinasobek ročního příjmu.

Lze očekávat mírně zpomalení vývoje hypotečního trhu, a to sice z důvodu snížení doporučeného limitu LTV na 90 % a navíc ještě regulace počtu žádostí v pásmu LTV 80-90 %. To znamená, že ve spojitosti se zvyšující se úrokovou sazbou a nově přenesení platby daně na kupujícího, na hypotéku nedosáhne tolik klientů.

Tab. 2 *Souhrnné údaje Fincentrum Hypoindex březen 2017 (zdroj: Hypoindex)*

Doba fixace	Všechny fixace
Fincentrum Hypoindex	1,95 %
Změna oproti minulému období	8
Počet nových hypoték	10 388
Objem nových hypoték	21,131 mld. Kč
Průměrná výše hypotéky	2 034 193 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 036 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 413 Kč
Účelovost úvěrů	
Podíl úvěrů na koupi	58 %
Podíl úvěrů na výstavbu	22 %
Podíl ostatních úvěrů	20%

6.2 Intervence ČNB

Česká národní banka ukončila intervence na devizovém trhu a uvolnila českou korunu, což vedlo k okamžitému posílení koruny. Ukončení kurzového závazku ale zvýší úrokové sazby. Ukončení intervencí ČNB se projeví v cenách hypotečních i dalších úvěrů. Jejich sazby porostou. U úvěrových produktů změna potrvá déle a sazby porostou pozvolna. Zvýšily se výnosy českých státních dluhopisů. Následovat bude pravděpodobně zvýšení sazeb na bankovním trhu. A z něj se poté přenesou na hypotéky a spotřebitelské půjčky.

Oddělit jednotlivé vlivy růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů je téměř nemožné. Od 1. 4. 2017 začalo platit zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték s vyšším LTV (banka nesmí poskytnout více než 90% hypotéku a v rozmezí LTV 80 – 90 % smí poskytnout jen 15 % nových úvěrů). Výsledkem bylo téměř okamžité zvýšení nabídkových sazeb hypoték nad 80 % LTV.

Zároveň banky ještě zcela nepromítly do sazeb zvýšení rizika pro ně plynoucího z nového zákona o spotřebitelském úvěru. I tento prospotřebitelský zákon s novými pravidly na ochranu spotřebitele vede ke zdražení hypoték.

Rychlost zvyšování úrokových sazeb bude pravděpodobně záviset na rychlosti posilování koruny.

6.3 SWOT analýza hypotéky

K utřídění myšlenek při rozhodování se o úvěru je možno využít SWOT analýzu. Jedná se o matici rozdělenou na čtyři kvadranty. V levé polovině jsou faktory s pozitivním dopadem, a tedy výhodami hypotéky. V pravé části jsou naopak zobrazeny negativní skutečnosti, se kterými je nutno počítat a být na ně připraveni. Jsou zde shrnuty minusy, které je nutné brát na zřetel. Vrchní polovina značí faktory z interní povahy, dolní vychází z externích vlivů.

Silné stránky posilují rozhodnutí a identifikují oblasti přínosu. Slabé stránky poukazují na možná břemena související s hypotékou. Příležitosti jsou možné budoucí strategie a jejich možnosti uplatnění a naopak hrozby znamenají skutečnost ohrožení ekonomické stability žadatele.

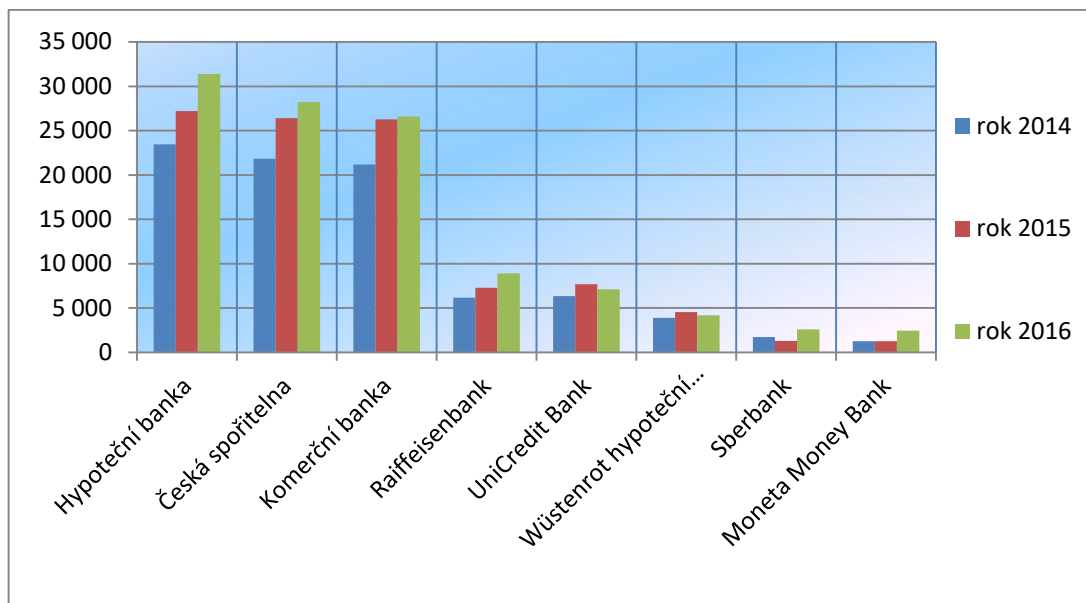
Tab. 3 SWOT analýza hypotéky (vlastní zpracování)

STRENGTHS – silné stránky	WEAKNESSES – slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - Vlastní bydlení - Jistá investice - Daňová úspora - Rychlost vyřízení - Rychlost čerpání a realizace záměru 	<ul style="list-style-type: none"> - Dlouhodobá finanční zátěž - Zástavní právo na nemovitost - Nutné vlastní finanční prostředky - Prostředky pouze na financování kupní ceny
OPPORTUNITIES – příležitosti	THREATS – hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - Refinancování - Změna fixace - Možnost mimořádných splátek 	<ul style="list-style-type: none"> - Ztráta schopnosti splácet - Růst úrokových sazeb - Riziko neschválení úvěru

6.3.1 Poskytovatelé hypoték na českém trhu

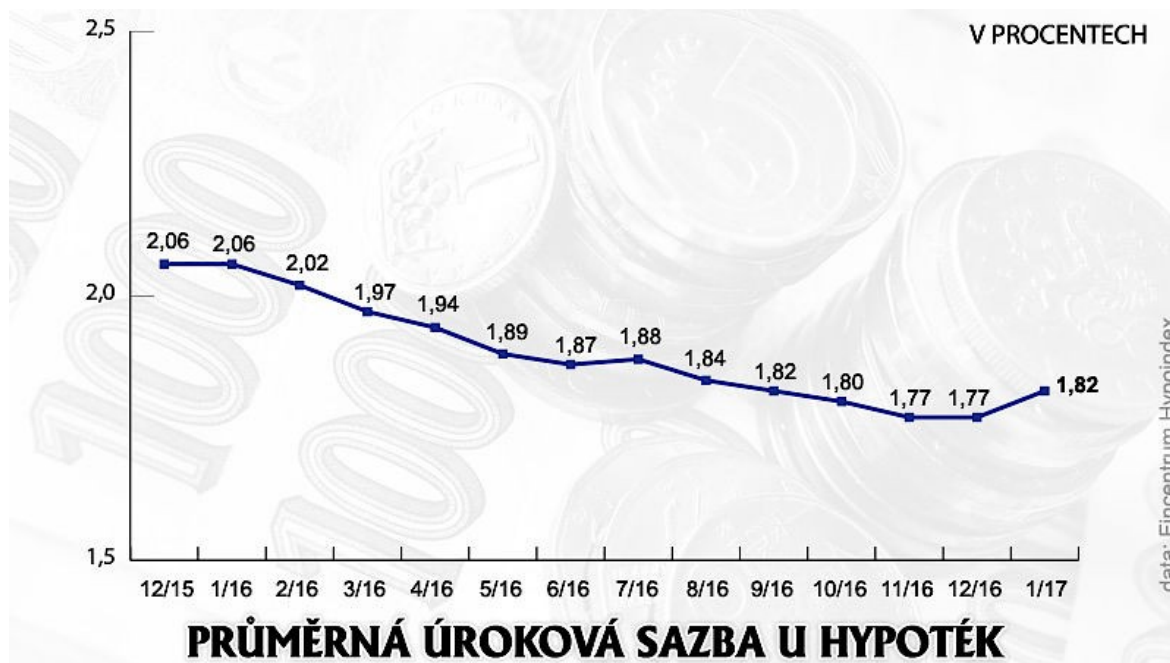
V České republice se na poskytování hypotečních úvěrů zaměřuje několik bank. Najdeme mezi nimi jak ty největší, tak ty malé. Podle zaměření bankovních služeb se banky dělí na univerzální a realizované. V oblasti hypoték je jasným příkladem specializované banky Hypoteční banka, patřící do skupiny Československé obchodní banky. Dlouhodobě patří k lídrům na trhu, co do počtu hypoték, tak i do jejich objemu.

Dále poskytují hypotéku např. tyto banky: Česká spořitelna, Česká pojišťovna, Československá obchodní banka, Moneta money bank, mBank, Komerční banka, UniCredit bank, Poštovní spořitelna, ING Bank a dále.



Graf 3 Objem nově sjednaných hypoték vybraných institucí (zdroj:MMR)

6.3.2 Úrokové sazby hypotečních úvěrů



Obr. 1 Vývoj úrokové sazby od prosince 2015 (zdroj: Hypoindex)

Úrokové sazby nabízené tuzemskými bankami v r. 2016 byly srovnatelné a téměř vyrovnané. Od počátku roku lze zaznamenat pokles, s výjimkou měsíce července. (Obr. 1)

Predikce vývoje úrokové sazby na základě sazeb v období 4/2015 – 4/2017 pomocí funkce Lintrend a Forecast, v programu Excel, vychází na 1,8 %. Jedná se však pouze o statistické

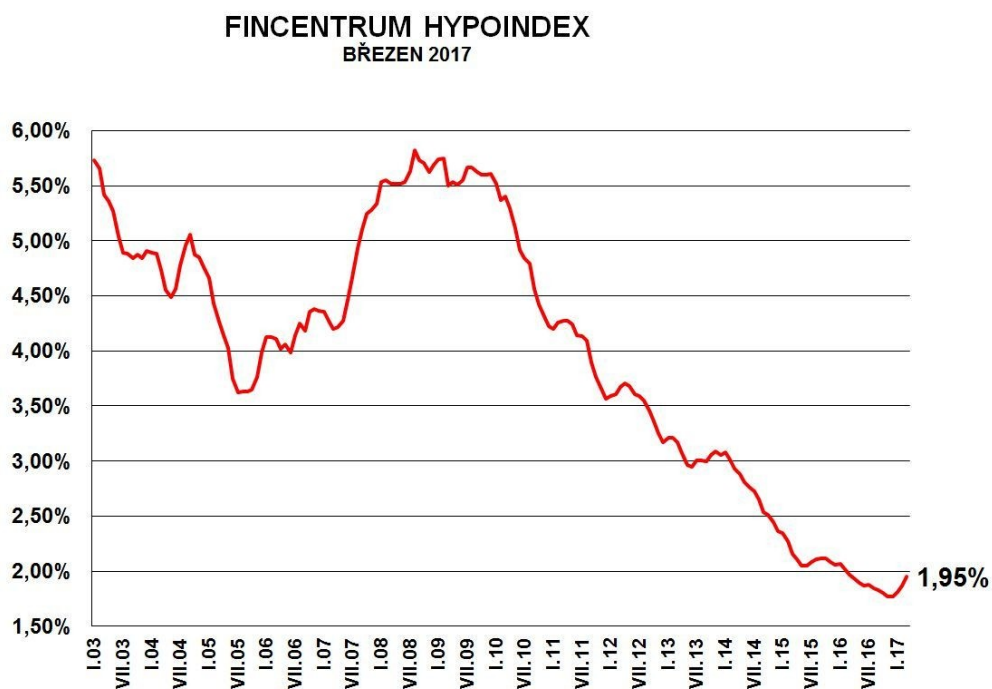
kou předpověď vývoje, která nezohledňuje makroekonomické vlivy působící rovněž na sazbu.

Tab. 4 *Predikce úrokové sazby pomocí funkce Lintrend a Forecast (vlastní zpracování)*

Rok	Měsíc	Pořadí	Úroková sazba	Rok	Měsíc	Pořadí	Úroková sazba
2015	duben	1	2,1	2016	leden	10	2,1
	květen	2	2		únor	11	2
	červen	3	2		březen	12	2
	červenec	4	2,1		duben	13	1,9
	srpen	5	2,1		květen	14	1,9
	září	6	2,1		červen	15	1,9
	říjen	7	2,1		červenec	16	1,9
	listopad	8	2,1		srpen	17	1,8
	prosinec	9	2,1		září	18	1,8
2017	leden	22	1,8		říjen	19	1,8
	únor	23	1,9		listopad	20	1,8
	BŘEZEN	24	1,868145031 LINTREND		prosinec	21	1,8
			1,868145031 FORECAST				

Z níže zobrazeného grafu (Obr. 2) je evidentní pokles úrokové sazby za posledních 7 let. V r. 2005 úroková sazba klesla na 3,5 %, ovšem v r. 2008 s přicházející ekonomickou krizí opět vzrostla na hranici téměř 6 %. Od té doby už jen klesá a dosáhla svého minima. Podle nejaktuálnějších a posledních průzkumů však sazby začínají opět růst. Banky reagovaly na doporučení ČNB a začaly zdražovat hlavně hypotéky s vyšší hodnotou zástavy nemovitosti. Na dobrou sazbu bude klient potřebovat minimálně 24 % z kupní ceny nemovitosti v hotovosti (4 % daň, 20 % na část kupní ceny).

Jak je vidět níže (Obr. 2), svého dna úrokové sazby dosáhly loni v listopadu a prosinci, kdy klesly na 1,77 %. V závěru loňského roku banky postupně sazby zvyšovaly a pokračují v tom i v posledních týdnech.

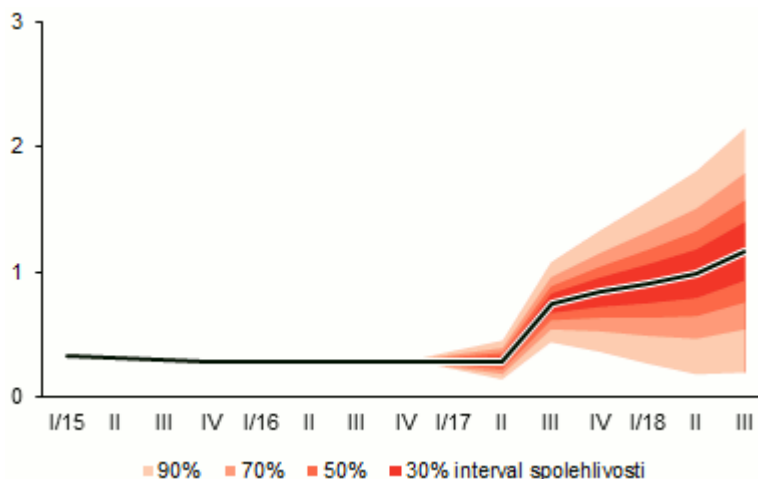


Obr. 2 Vývoj úrokové sazby od r. 2003 (zdroj: Hypoindex)

6.3.3 Prognóza a vývoj úrokových sazeb

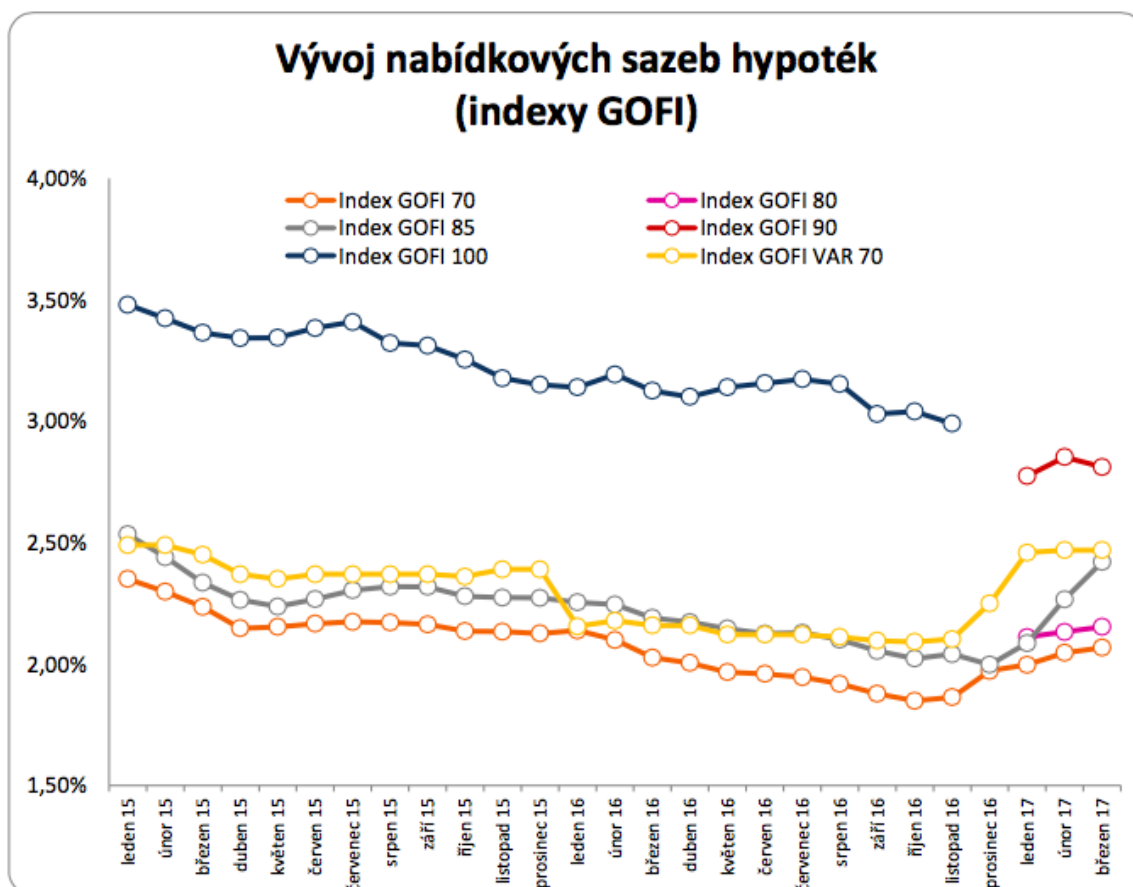
Dle údajů ČNB (Obr. 3) lze již očekávat ve 3. kvartále růst úrokových sazeb a začne na to připravovat i trhy. V návaznosti na omezení hypoték ze strany ČNB aktuálně zvýšení úrokových sazeb neplánuje, což ale do budoucna nelze vyloučit, v návaznosti na rostoucí cenu finančních zdrojů na finančních trzích. Na výši úrokových sazeb mají vliv úrokové sazby peněžního trhu, výnosy státních dluhopisů a očekávání. Samotná regulace úvěrů na bydlení by podle expertů ke zdražení hypoték vést neměla. Růst úrokových sazeb lze předpokládat u hypoték nad 80 % ceny nemovitosti, a to z důvodu omezení jejich podílu.

Úroková sazba pro hypoteční úvěry se odvíjí od sazby PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate). Tj. sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Predikci možného vývoje zachycuje graf (Obr. 3), kde není zcela patrné, jak se sazby budou vyvíjet. Jelikož světlejší pásmo značící 90% pravděpodobnost jde dvojím směrem. Vývoj úrokových sazeb je velmi těžko předvídatelný.



Obr. 3 Prognóza úrokových sazeb 3M Pribor (zdroj: ČNB)

V následujícím obrázku (Obr. 4) je vidno, jak v minulých měsících úrokové sazby pro různé výše LTV klesaly. Je zaznamenán nově také index sazby pro LTV 90 %, která v dubnu letošního roku byla doporučena ČNB.



Obr. 4 Vývoj sazeb hypoték (zdroj: Golemfinance)

6.3.4 Úrokové sazby stanovované Centrální bankou

Úroková míra znamená cenu kapitálu. Stejně jako většina ostatních cen je určována trhem; bankami, které přijímají vklady a poskytují úvěry, a subjekty působícími na kapitálovém trhu. Trh kapitálu má tu zvláštnost, že je do značné míry ovlivňován chováním centrální banky. CB vyhláší některé základní sazby, za něž půjčuje peníze komerčním bankám (diskontní sazba, lombardní sazba) anebo za ně přijímá vklady od bank (repo sazba). Tímto způsobem může CB výrazně ovlivňovat dění na finančních trzích a zprostředkovaně i vývoj ekonomiky. Při svém rozhodování musí brát v úvahu vývoj finančních trhů. (Kohout, 2013, s. 65)

Od základních úrokových sazeb stanovovaných ČNB se odvíjí i úročení komerčních úvěrů. Sazby hypoték jsou zvláště citlivé na každý pohyb těchto sazeb.

PMR – každá banka mající bankovní licenci v ČR je povinna držet na svém účtu v Zúčtovacím centru ČNB předem stanovený objem peněžních prostředků. To se nazývá povinná minimální rezerva a je stanovena 2 % z primárních závazků dané banky v předchozím období.

Jak se asi bude vyvíjet dále hypoteční trh po vstoupení v platnost zákona o spotřebitelském úvěru a zprísňení podmínek od ČNB na poskytování hypoték? Bude se to odvíjet mimo jiné od vývoje ekonomiky, inflace, míře nezaměstnanosti i cen nemovitostí.

6.3.5 RPSN

Pro větší přehlednost na trhu a rozkrytí všech poplatků spojených s úvěrem se uvádí roční procentní sazba nákladů (RPSN). Banky často využívaly nízkou informovanost klientů, kteří nedokázali vyhodnotit, kolik ve skutečnosti bude úvěr celkem stát a zda si jej mohou dovolit. RPSN je komplexní nákladový ukazatel úvěru zahrnující kromě finančních nákladů (úroků ve splátce) i další související náklady a určuje přesnou cenu za produkt. Patří sem:

- poplatek za vyřízení hypotéky
- poplatek spojený s vedením účtu
- poplatek za znalecký posudek
- poplatek za návrh na vklad zástavního práva
- povinné pojištění při nižší úrokové sazbě

RPSN vyjadřuje sazbu, pro kterou se rovná čistá současná hodnota úvěru čisté současné hodnotě výdajů (splátek, poplatků a dalších povinných plateb spojených s úvěrem – např. povinné pojištění).

Od 1. 12. 2016, kdy začal platit zákon o spotřebitelském úvěru, jsou poskytovatelé povinni sdělit roční procentní sazbu nákladů, jakožto celkové náklady úvěru. Zahrnuje veškeré náklady, které musí žadatel v souvislosti s úvěrem zaplatit. Tato sazba by měla zájemci pomoci při výběru úvěrového produktu. Vstupují do ní poplatky za ocenění nemovitosti, za úřední ověření podpisu, za zpracování úvěru, za vedení účtu, za správu úvěru, z životního pojištění či pojištění nemovitosti, pokud je součástí návrhu.

6.4 Fixace a typy splácení

Pokles úrokových sazeb se zastavil, neočekává se další, naopak je předpoklad postupného růstu. Vyplatí se tedy fixovat si ji na delší období. V současné době je největší zájem o pětileté, ale i víceleté fixace. Je potřebné zvážit jak finanční situaci, stejně tak i rodinné poměry. Pokud bude hypotéku čerpat někdo, kdo očekává v brzké době získání vyšší finanční částky, měl by volit fixaci kratší, příp. úrokovou sazbu nefixovat vůbec. Naopak rodina, která nepočítá s brzkým umořením hypotéky, by v současné době, kdy jsou sazby nízko, měla volit fixaci alespoň pětiletou.

V současné době lze odhadovat, že sazby hypotečních úvěrů pomalu, ale jistě porostou, proto se vyplatí uvažovat o delší době fixace.

Tab. 5 Výše roční úrokové sazby pro fixaci u 90% hypotéky (%), (zdroj: Novinky.cz)

Výše roční úrokové sazby pro jednotlivé fixace u 90procentní hypotéky (v %)				
Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let
Česká spořitelna	4,59	3,39	3,19	3,29
Equabank	5,09 (do 1 mil. Kč)	3,29 (do 1 mil. Kč)	3,29 (do 1 mil. Kč)	nenabízí
	4,69 (nad 1 mil. Kč)	2,89 (nad 1 mil. Kč)	2,89 (nad 1 mil. Kč)	
Hypoteční banka	3,69	2,79	2,79	3,29
Komerční banka	3,29	3,09	3,09	3,29
mBank	od 2,24	od 2,24	od 2,44	nenabízí
Moneta MB	od 2,99	od 2,49	od 2,49	od 2,79
Raiffeisenbank	3,79	2,49	2,49	2,79
Sberbank	nenabízí	2,79	2,79	3,49 (3)
UniCredit Bank	3,99	3,19	3,29	3,49 (1)
Wüstenrot	4,64	2,79	2,94	nenabízí (2)

Poznámka: (1) – 7letý fix: 3,39 %, (2) – 7letý fix: 3,09 %, (3) – 7letý fix: 2,79 %

Nový zákon o spotřebitelském úvěru navíc podstatně zjednodušil situaci v případě mimořádných splátek ještě v průběhu fixace úrokové sazby. U nových hypoték a hypoték, kterým po 1. 12. 2016 vypršela fixace, je možné bez sankce každý rok v měsíci před výročím smlouvy splatit až 25 %.

Tab. 6 *Výše roční úrokové sazby pro fixaci u 80% hypotéky (%)*, (zdroj: Novinky.cz)

Výše roční úrokové sazby pro jednotlivé fixace u 80procentní hypotéky (v %)				
Banka	1 rok	3 roky	5 let	10 let
Air Bank	nenabízí	nenabízí	2,09	nenabízí
Česká spořitelna	3,59	2,39	2,19	2,29
Equabank	4,39 (do 1 mil. Kč)	2,59 (do 1 mil. Kč)	2,59 (do 1 mil. Kč)	nenabízí
	3,99 (nad 1 mil. Kč)	2,19 (nad 1 mil. Kč)	2,19 (nad 1 mil. Kč)	
Expobank CZ	4,51 (1)	3,34 (1)	3,43 (1)	4,15 (1)
Fio banka	od 2,19	od 1,58	od 1,58	nenabízí
Hypoteční banka	3,39	2,09	2,09	2,99
Komerční banka	2,49	2,29	2,29	2,49
mBank	od 1,54	od 1,54	od 1,74	nenabízí
Moneta MB	od 2,59	od 2,09	od 2,09	od 2,39
Raiffeisenbank	3,49	2,19	2,19	2,49
Sberbank	2,99	1,99	1,99	2,59 (4)
UniCredit Bank	2,49	1,69	1,79	1,99 (2)
Wüstenrot	od 3,89	od 2,04	od 2,19	nenabízí (3)

Poznámka: (1) sazby platné do 31.3.2017, (2) 7letý fix: 1,89 %, (3) 7letý fix: od 2,34 %, (4) 7letý fix: 2,49 %

Z výše uvedených tabulek (Tab. 5 a Tab. 6) je zřejmé, že hypotéky s fixací na 3 a 5 let jsou dle srovnání úrokových sazeb výhodnější než hypotéky s kratší či delší dobou fixace. Je to relevantní jak z pohledu žadatele, tak z pohledu banky. Období v rozmezí těchto roků.

6.4.1 Refinancování

Obecně lze označit tento krok jako splácení předchozího závazku od jiné banky. Řada bank nabízí tuto možnost jako jednu ze svých standardních produktů. Jde o to, že hypotéka, která je vedena u jedné banky, se převede k bance jiné. Důvodem bude nejčastěji nižší a výhodnější úvěrový úrok, tím nižší splátky nebo kratší doba splácení nebo i možnost rozložení si splátek do delšího časového období.

Vzhledem k tomu, že tržní situace se stále vyvíjí, lze získat výhodnější podmínky, nižší úrok a nižší splátky. Upravit lze i délku splácení a pravidla mimořádných splátek.

6.5 Pojištění

Zájemci o hypoteční úvěry musí počítat s dalšími požadavky banky. Nedílnou součástí žádosti o poskytnutí úvěru je smlouva o životním pojištění. Životní pojištění je pevnou podmínkou pro podpis smlouvy u drtivé většiny hypoték. Banka požaduje pojištění na osobě, která čerpá úvěr. Mezi ně určitě patří životní pojištění a pojištění nemovitosti.

Zvýšenou pozornost je třeba věnovat úrokové přírážce za nesjednání životního pojištění (+0,1 – 0,5%), která může výraz ovlivnit úrokovou sazbu, tím vyšší splátky a celkově zdražit hypotéku.

6.5.1 Životní pojištění

Pojištění schopnosti splácet zlevňuje hypotéky. Při uzavření životního pojištění banky nabízí výhodnější sazbu. Je možno zvolit mezi 3 variantami:

1. Pojištění smrti a plné invalidity
2. Pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti
3. Pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

V případě jakékoliv neschopnosti splácet se pojištění stává jakýmsi zadními vrátky a hlavně jistotou. Pro případ výpadku zapříčiněného zdravotními komplikacemi, nemocemi, invaliditou, úrazy či smrtí pojišťovna vyplatí z tohoto pojištění peníze bance a uhradí za pojištěného měsíční splátku.

6.5.2 Pojištění nemovitosti

Toto pojištění je určeno k zabezpečení nemovitosti proti živelním pohromám a krádežím. K hlavním rizikům živelního nebezpečí patří požár, výbuch, úder blesku a pád letadla. K tomu je možné připojistit nemovitost proti záplavě, povodni, vichřici, pádu stromu a dalším nebezpečím.

S pojištěním a hypotékou souvisí pojem vinkulace. Jedná se o tzv. omezení dispozičního práva. Vinkulace pojistného plnění ve prospěch třetí osoby znamená, že v případě pojistné události je pojistné plnění vyplaceno třetí osobě, tzn. hypoteční bance.

S příchodem nového občanského zákoníku nahrazuje vinkulaci pojištění často Smlouva k pohledávce.

6.6 Bonita

Bonita klienta znamená ohodnocení žadatele, jak dobře je schopný splácet svůj budoucí dluh bance. Počítá se z předložených údajů a informací, které si banka zjistí. Platí, že čím větší bonita, tím lepší podmínky (nižší úroková sazba).

V potaz je bráno především:

- Trvalé příjmy (čím vyšší, tím lepší)
- Výdaje (čím nižší, tím lepší)
- Věk (čím starší, tím hůře)
- Pohlaví (muži mají tendenci nesplácet)
- Dosažené vzdělání
- Profese
- Rodinný stav
- Informace o žadateli v registrech
- Datum čerpání úvěru
- Lokalita

Zvýšení bonity lze dosáhnout přizváním spolužadatele (manžel/ka, druh/družka), popř. dalšího spoludlužníka. Dále je možné bonitu zvýšit zrušením kontokorentních účtů a kreditních karet.

6.7 Aktuální stav v ČR na hypotečním trhu

Novela zákona o České národní bance na doporučení centrální banky by měla letos v červenci posílit pevně stanovená pravidla zakotvená v zákoně. ČNB se do něj snaží prosadit limit pro maximální výši hypotéky v závislosti na příjmech a dlužích žadatele. Tyto kroky nyní centrální banka diskutuje s Českou bankovní asociací. Vedle ČNB limituje hypotéky i zákon o spotřebitelském úvěru platný od loňského prosince, který mimo jiné nařizuje důslednější analýzu platební schopnosti klienta.

7 NABÍDKY VYBRANÝCH BANKOVNÍCH INSTITUCÍ

Z níže uvedené tabulky a údajů z Ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že největší podíl poskytovaných hypoték má Hypoteční banka. Dále je evidentní, že každoročně její podíl z celkového počtu roste. První tři uvedené banky v tabulce (Tab. 7) mají evidentně náskok před ostatními uvedenými vybranými institucemi, min. 2,5x větší podíl na trhu.

Tab. 7 Tržní podíl vybraných bank % (zdroj: MMR)

Tržní podíl vybraných bank %	ROK		
	2014	2015	2016
Hypoteční banka	29,10%	27,80%	29,20%
Česká spořitelna	24,80%	26,90%	26,30%
Komerční banka	23,90%	24,90%	22,70%
Raiffeisenbank	9,10%	8,60%	9,10%
UniCredit Bank	6,50%	6,20%	5,60%
Wüstenrot hypoteční banka	3,40%	3,60%	3,20%
Sberbank	1,90%	1,20%	2,40%
Moneta Money Bank	1,30%	0,90%	1,50%

7.1 Posouzení úvěruschopnosti

Před každým poskytnutím úvěru nebo významným navýšením stávajícího úvěru je banka povinna řádně vyhodnotit úvěruschopnost klienta. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších povinností banky. Při posuzování banka hodnotí především záznamy v úvěrových registrech, kde může zjistit údaje o existujících dlužích a historii jejich splácení. Dále jsou posuzovány příjmy klienta, jestli dostačují na pokrytí všech jeho výdajů (jiné úvěry, bydlení, živobytí a další nezbytné výdaje) včetně výdajů na budoucí poskytnutý hypoteční úvěr.

7.2 Vybrané bankovní instituce ke srovnání

K analýze, porovnání a zhodnocení jsem si vybrala 3 bankovní instituce, které stručně blíže představím a zdůvodním jejich výběr. Dle tabulky výše (Tab. 7) tyto banky patří mezi první pětku poskytovatelů hypotečních úvěrů na českém finančním trhu. Ke 2 hlavním bankám, Hypoteční a Komerční, s největším podílem na trhu, jsem zvolila banku s 1/6 podílem oproti lídrům. Jen za leden a únor letošního roku v UniCredit Bank vzrostl meziročně objem poskytnutých hypoték více jak dvojnásobně.

7.2.1 UniCredit Bank

Tato banka získala podle Zlaté koruny (internetové stránky zabývající se finančními produkty) ocenění „Zlatá koruna“ v r. 2016 dvě ocenění, a v letošním r. 2017 již v březnu další ocenění.



Díky dlouhodobě výhodným podmínkám hypoték roste tržní podíl UniCredit Bank, v dubnu dosahoval již 10 %. Dále UniCredit Bank reaguje na rostoucí zájem Čechů o financování bydlení snížením sazeb, u 1leté fixace začínají od 1,29 % p.a., u populární 5leté od 1,69 % p.a. Snížením úrokových sazeb UniCredit Bank vyšla vstříc klientům, kteří chtěli v nejbližších měsících financovat své bydlení a obávali se dopadu regulačního opatření.

Tab. 8 Nabídka úvěru Unicredit Bank (vlastní zpracování)

UniCredit Bank	
Celkový investiční záměr	1 300 000 Kč
Vlastní zdroje	260 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	1 040 000 Kč
LTV	80%
Délka úvěru	20
Období fixace	5
Výsledná úroková sazba	1,69%
RPSN	2,82%
Splátka úvěru	5 110 Kč

Během loňského roku přišla UniCredit Bank s kampaněmi na nejnižší úrokovou sazbu na trhu. Meziroční navýšení objemu nové produkce bylo 7 %. Nejnižší úroková sazba však byla podmíněna zaplacením pojištění ještě před čerpáním úvěru.

Tab. 9 Nové úrokové sazby hypoték UniCredit Bank, 1. 4. 2017 (zdroj: UniCredit Bank)

Délka fixace	Úroková sazba	
	do 80 % LTV	nad 80 % LTV
1 rok	1,29 % p.a.	2,79 % p.a.
2 roky	1,39 % p.a.	2,89 % p.a.
3 roky	1,59 % p.a.	3,09 % p.a.
5 let	1,69 % p.a.	3,19 % p.a.
7 let	1,79 % p.a.	3,29 % p.a.
10 let	1,99 % p.a.	3,49 % p.a.
Variabilní sazba	1,45 % p.a.	2,95 % p.a.

7.2.2 Hypoteční banka



Hypoteční banka byla dva roky za sebou (2016, 2015) v anketě o nejlepší hypotéku dle Zlaté koruny na 2. místě. Dle údajů z Ministerstva pro místní rozvoj má největší podíl na trhu. Upevnila si pozici lídra na trhu, zvýšila svůj tržní podíl o 1,4 %. V r. 2016 půjčila lidem 63,7 miliardy korun, o 24% více než v předchozím roce. Již 7 let patří mezi největší poskytovatele hypoték v České republice. V letošním ročníku soutěže Fincentrum Banka roku v kategorii Hypotéka uspěla „Pěkná hypotéka“ Hlavním akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka (ČSOB), která je členem mezinárodní Skupiny KBC Group NV. Toto silné zázemí umožňuje Hypoteční bance plně se soustředit na rozvoj své činnosti a dlouhodobě se držet v čele hypotečního trhu v České republice.

Dále je specializovanou společností a umí vyřídit i komplikovanější případy, jako jsou úvěry na novou výstavbu a rekonstrukce.

Tab. 10 Nabídka úvěru Hypoteční banky (vlastní zpracování)

Hypoteční banka	
Celkový investiční záměr	1 300 000 Kč
Vlastní zdroje	200 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč
LTV	90%
Délka úvěru	20
Období fixace	5
Výsledná úroková sazba	2,09%
RPSN	2,93%
Splátka úvěru	5 612 Kč

7.2.3 Komerční banka

Komerční banka je na 3. místě, co se týká tržního podílu. Je mateřskou společností Skupiny KB a dále od října 2001 součástí mezinárodní skupiny Société Générale, patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny Komerční banky nabízí další specializované služby:



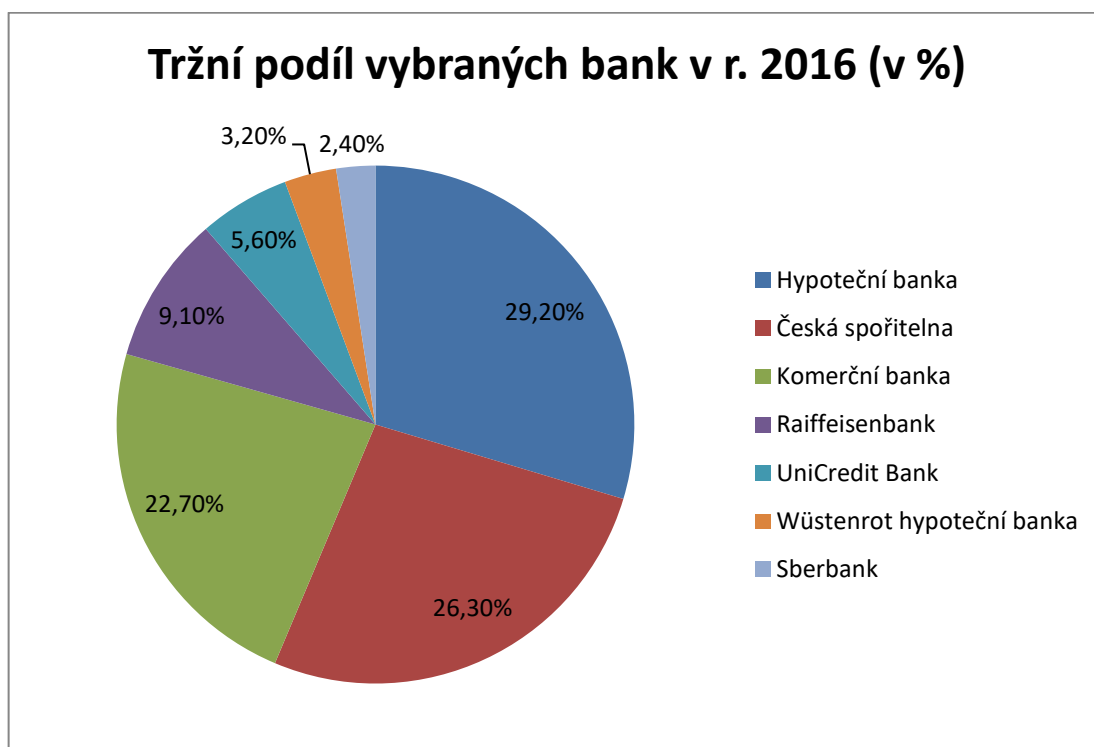
- Penzijní připojištění

- Stavební spoření
- Faktoring
- Spotřebitelské úvěry
- Pojištění

Tab. 11 Nabídka úvěru Komerční banky (vlastní zpracování)

Komerční banka	
Celkový investiční záměr	1 300 000 Kč
Vlastní zdroje	260 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	1 040 000 Kč
LTV	80%
Délka úvěru	20
Období fixace	5
Výsledná úroková sazba	2,29%
RPSN	2,40%
Splátka úvěru	5 424 Kč

Lídry hypotečního trhu jsou (Graf 4) s necelými 30 % z celku Hypoteční banka, o necelá 3 % za ní je Česká spořitelna a s více jak 20 % se mezi 3 nejlepší řadí Komerční banka. S podstatným podílem na trhu vystupuje ještě Raiffeisenbank s necelými 10 %.



Graf 4 Tržní podíl vybraných bank v r. 2016 (zdroj: MMR)

8 MODELOVÝ PŘÍKLAD

8.1 Profil žadatele

Za modelový příklad jsem zvolila muže (30 let) s ukončeným vysokoškolským vzděláním, svobodný, bezdětný, pracující v prosperující firmě již 5 let, s pracovní smlouvou sjednanou na dobu neurčitou. Jeho hrubý příjem činí 27 500,- Kč, čistý měsíční příjem je 21 020,- Kč. Má naspořené volné finanční prostředky ve výši 250 000,- Kč, (a možnost půjčit si příp. od rodičů 50 tis. Kč), tyto prostředky budou sloužit na úhradu části kupní ceny nemovitosti. Dále si platí pravidelně penzijní připojištění 1 000,- Kč měsíčně. K tomu má neúčelovou půjčku na auto, měsíčně splácí 1 800,- Kč (má ½ splaceno, úvěr na 200 tis. Kč). Jiné finanční závazky nemá. Dosud bydlí u rodičů v rodinném domě. Chce se však již osamostatnit a pořídit si vlastní bydlení. Zvažuje koupit byt 2+1 (54m²) do osobního vlastnictví. Ceny těchto nemovitostí standardního vybavení se v Kroměříži pohybují v hodnotách okolo 1 300 000,- Kč. Hypotéku uvažuje vzít ve výši 1 100 000,- Kč, za předpokladu žádných mimořádných splátek a preferuje dobu splatnosti 20 let. Aby získal lepší úrok, bude akceptovat nabídku hypotéky s LTV 80% ve výši 1 040 000,- Kč. V neposlední řadě požaduje pojištění v případě neschopnosti splácet (smrt, trvalá invalidita a pracovní neschopnost).

Tab. 12 Příjmy a výdaje žadatele (vlastní zpracování)

Rozpočet žadatele			
Příjmy		Výdaje	
čistá mzda	21 020 Kč	penzijní připojištění	1 000 Kč
		splátka úvěru na auto	1 800 Kč
		náklady na bydlení	2 500 Kč
		jídlo	3 000 Kč
		náklady na telefon	500 Kč
		kultura, zábava	1 500 Kč
CELKEM	21 020 Kč	CELKEM	10 300 Kč

Na základě konkrétních poptávek u vybraných bank budu posuzovat jejich nabídky a zabývat se výběrem, který úvěr u kterého finančního ústavu bude pro klienta nejvýhodnější. Při posuzování beru v úvahu fixní úrokovou sazbu na 5 let. Po jejím skončení je pravděpodobné, že bude jiná, s největší pravděpodobností vyšší. Nelze tedy uvést, kolik bude úvěr skutečně stát. Budu hodnotit dle aktuální sazby, což bude pro tento modelový příklad do-

stačující. Dále je zde varianta, že klient úvěr splatí v případě neočekávaných příjmů (výhra, dědictví) nebo může po skončení 5leté fixace provést refinancování úvěru.

Tab. 13 *Parametry hypotéky modelového žadatele (vlastní zpracování)*

Účel hypotečního úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt v osobním vlastnictví
Kupní cena nemovitosti	1 300 000,- Kč
Volné finanční prostředky	260 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 040 000,- Kč
LTV	80-90 %
Doba splatnosti úvěru	20 let
Fixace úrokové sazby	5 let

8.2 Ekonomický přínos hypotéky

Nájem je spotřeba, jednorázový výdaj za službu, bez budoucího dalšího užitku. Kdežto hypotéka je investice, mnohdy celoživotní, která do budoucna přináší nemalé benefity. 20-30 let splácení se může jevit jako dlouhá doba, ale za tento diskomfort si kupujeme garantovanou cenu bydlení a jistotu do budoucna.

Negativem hypotéky je závazek na desítky let dopředu. Ale i nemovitost koupená na dluh se dá prodat a hypotéka umořit. Pak zbývají jen pozitiva. Splácíme vlastní investici/nemovitost, je zde jistota garance ceny bydlení (nájemy rostou, splátky hypotéky jsou stabilní). Inlace hraje také v prospěch (mzdy a ceny nemovitostí rostou, tedy splácení hypotéky zatěžuje každým rokem méně). Máme bydlení podle svých představ a kvalitnější než v nájmu.

8.2.1 Stanovení výše úvěru

Stanovení výše úvěru se odvíjí od velikosti vlastních zdrojů. Hypoteční bance na požadovanou výši úvěru stačilo na pokrytí 90% LTV 200 tis. Kč. Komerční banka požadovala vlastní úspory ve výši 260 tis. Kč, aby poskytla požadovanou výši úvěru. Stejně tak UniCredit Bank poskytla v nabídce hypotéku do výše 80 % LTV.

8.2.2 Vstupní poplatky

Novela zákona o spotřebitelském úvěru si vynutila změny v hypotečních sazebnících. Např. Česká spořitelna zrušila některé příplatkové služby, Hypoteční banka zrušila popla-

tek za vyřízení úvěru (viz příloha), naopak s Komerční bankou zdražila poplatky za některé typy odhadů zastavované nemovitosti. Z tabulky níže (Tab. 14) je zřejmé, že většina bank upustila od platby za poskytnutí úvěru, za čerpání úvěru před zápisem do katastru si účtuje ještě většina bank.

Tab. 14 *Sazebníky jednotlivých bank k 15. 2. 2017 (zdroj: finance.idnes)*

Vybrané poplatky za standardní účelovou hypotéku s fixní úrokovou sazbou - údaje v Kč				
Banka	Poplatek za poskytnutí úvěru	Za čerpání úvěru před zápisem do katastru	Standardní interní odhad bytu	Standardní interní odhad rodinného domu
Česká spořitelna	0	2000	3900	4900
ČSOB	0	1900	3900	4900
Equa bank	0 ¹	0	3800	4900
Fio banka	0	0	0 ²	0 ²
MONETA	0	1000	0	0
Hypoteční banka	0	1900	3900	4900
Komerční banka	2900	1500	4500	4500
Expobank CZ	0,5% z výše úvěru	1000	3000 až 4000	4000 až 5000
mBank	0	0	0 ³	-
Raiffeisenbank	0	0	-	-
Sberbank	0	0	-	-
UniCredit Bank	2500	1500	3700	4900
Wüstenrot	2400	0	3500	4800

Pozn.: 1: pro fixaci úrokové sazby na 1 rok je poplatek za poskytnutí hypotéky 2 800,- Kč, 2: odhady nemovitostí klient řeší sám s externím odhadcem, 3: u bytů možný interní odhad za 1 900,- Kč jen ve vybraných městech.

8.2.3 Způsob čerpání úvěru

Úvěr bude klient čerpat jednorázově, uhradí jím kupní smlouvu nemovitosti. Bance je ještě nutné před čerpáním doložit dokumenty týkající se nemovitosti a převodu finančních prostředků. Jde např. o předložení bankou předem schválené kupní smlouvy. Vyhotovení úvěrové smlouvy zpravidla vychází z návrhu kupní smlouvy nebo smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Pokud čerpání bude probíhat převodem na účet advokátní úschovy, podmínkou je předložení smlouvy o notářské či advokátní úschově. Finanční prostředky z úvěru budou uvolněny po vkladu zástavního práva k nemovitosti.

8.2.4 Splácení úvěru

Splácení úvěru bude pravidelnou měsíční částkou 20 let (240 splátek). Při předběžném propočtu s fixní úrokovou sazbou na 5 let, klient při pravidelném splácení, bez uvažování jednorázového vkladu, přeplatí cca 1/3. Součástí splátky je i životní pojištění, které analyzované banky vyžadují. Při současném sjednání poskytují výhodnější úrokovou sazbu.

8.3 Zhodnocení vybraných produktů

Nabídky hypoték vybraných bank lze hodnotit podle různých kritérií. Faktorů, které ovlivňují celkovou výši jak splátky, tak výslednou cenu celého úvěru, je hned několik. Bylo hodnoceno dle výše splátky. Není to však konečná částka, jelikož nezahrnuje životní pojištění, které má vliv na možnost poskytnutí nižší sazby bankou. Výhoda je zde oboustranná. Důležité je brát v potaz jak úrokovou sazbu, která je různá pro jednotlivé roky fixace, tak hodnotu LTV, stejně tak dobu, na kterou je úvěr brán a v neposlední řadě poplatky s ním spojené. Při zvažování úvěru je nutné nerozhodovat se pouze na základě výše úrokové sazby, ale na základě celkové nákladovosti úvěru, pomocí ukazatele RPSN. Podle něj lze lépe porovnat konkurenční nabídky, jelikož metodika jeho výpočtu je pro všechny poskytovatele stejná.

Tab. 15 Srovnání nabídek pro daného žadatele (vlastní zpracování)

	UniCredit Bank	Komerční banka	Hypoteční banka
Cena nemovitosti	1 300 000 Kč		
Výše úvěru	1 040 000 Kč		1 100 000 Kč
Max. LTV	80%		90%
Doba splatnosti	20 let		
Délka fixace	5 let		
Úroková sazba	1,69%	2,29%	2,09%
Anuitní splátka	5 110 Kč	5 424 Kč	5 612 Kč
Životní pojištění	520 Kč	265 Kč	374 Kč
Celkem měsíční splátka	5 630 Kč	5 689 Kč	5 986 Kč
Celkové náklady úvěru	1 372 720 Kč	1 403 600 Kč	1 455 660 Kč
Úroky	186 400 Kč	261 760 Kč	246 880 Kč
Ostatní poplatky			
Pojištění nemovitosti	951 Kč	951 Kč	951 Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 500 Kč	2 900 Kč	0 Kč
Vedení účtu	0 Kč	68 Kč	0 Kč
Poplatky celkem	21 520 Kč	38 240 Kč	19 020 Kč
Přeplatek celkem	354 240 Kč	401 840 Kč	374 680 Kč

Podle výše konečné splátky hypotéky nejlépe vychází nabídka v UniCredit Bank. Výše splátky je 5 630,- Kč, včetně pojištění. UniCredit bank, nejen, že poskytuje nejnižší úrokovou sazbu, tedy i nejnižší splátku, ale i čisté přeplacení vychází s nejnižší částkou.

8.4 Daňové zvýhodnění

Dle zákona o daních z příjmu lze snížit základ daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru. Při uplatnění odpočtu zaplacených úroků bude žadatel platit nižší výslednou daň. Při ročním zúčtování se odpočet úroků projetí jako přeplatek daně a je poplatníkovi vrácen. Tento daňový odpočet, který činí 15 %, ve skutečnosti snižuje celkové náklady hypotečního úvěru. V níže uvedené tabulce (Tab. 16) je znázorněna daňová úspora nabídky od UniCredit bank, která vychází podle výše splátky nejlépe. Tedy žadatel nezaplatí na úročích částku 186 400,- Kč ale sníženou o přeplatek na dani po započtení úroků, konkrétně to vychází 158 440,- Kč.

Tab. 16 *Daňová úspora u HÚ od UniCredit bank (vlastní zpracování)*

HÚ UniCredit Bank	1 040 000 Kč
Splátky celkem	1 226 400 Kč
Úroky	186 400 Kč
Daňová úspora (15%)	27 960 Kč

8.5 Shrnutí - doporučení

Při výběru hypotéky je důležité si porovnat podmínky, vlastnosti a v neposlední řadě také ceny. Při posuzování je třeba brát na zřetel nejen výši úroku a dobu jeho fixace, ale je nutno do celkové výše hypotéky započíst také související poplatky, které často nejsou nezanedbatelné a které mohou hypotéku ve výsledku prodražit. Všechny nabídky vybraných bank splňují vytyčené požadavky žadatele. Nejvýhodnější hypoteční úvěr na základě požadavků a stanovených parametrů žadatele pro účel financování koupi konkrétní nemovitosti z hlediska nejnižší finanční zátěže je hypotéka UniCredit Bank.

Na základě srovnání výsledných nabídek (Tab. 15) lze zhodnotit jako nejvýhodnější produkt od UniCredit Bank. Nejen, že je anuitní splátka **5 110,- Kč** ve srovnání s ostatními nejnižší, tak i po započtení pojištění životního pojištění **5 630,- Kč** je i tak poskytovaný úvěr nejvýhodnější. Konkurenceschopná je ovšem dle výše splátky i nabídka Komerční banky. Přestože je ve splátkách vč. životního pojištění jen nepatrný rozdíl, 59,- Kč, ve vý-

sledném přeplacení úvěru za celou dobu jeho trvání je však již rozdíl 47 600,- Kč. Nelze však také jednoznačně říct, že nejhůře vychází Hypoteční banka. Ta naopak při konečném srovnání, kdy celkový přeplatek snížíme o daňovou úsporu, je druhou volbou pro žadatele. O celkové ceně úvěru rozhodují také poplatky. Je mezi ní a UniCredit Bank rozdíl pouhých 11 368,- Kč, což je způsobeno minimálními, výrazně nižšími poplatky účtujícími si Hypoteční bankou k danému úvěru.

Metodou analýzy, srovnání a výpočtů jsem zjistila výhody a nevýhody jednotlivých nabídek a došla k závěru. Mohu tedy konstatovat a jako neoptimálnější variantu pro žadatele doporučit nabídku **UniCredit Bank**. Hypotéka splňuje požadavky klienta i jeho finanční možnosti, je to nejlevnější úvěr z nabízených variant. V konečné fázi žadatel zaplatí po započtení daňové úspory navíc **328 280,- Kč**.

Tyto výpočty a srovnání jsou platné pro období fixace 5ti let. Po jejím skončení je třeba být připraven na možné zvýšení úrokové sazby, což bude mít za následek celkové zdražení úvěru. Nabídky úrokových sazeb a výše splátek jsou garantovány na 1 měsíc, proto bych klientovi doporučila si vybraný úvěr sjednat, jelikož lze objektivně soudit a očekávat růst úrokových sazeb. Navíc, po opětovném zpřísnění podmínek ČNB, pro získání úvěru bude zase o něco méně dostupná hypotéka standardní rodině. Stejně tak lze očekávat i růst cen nemovitostí. Výhodou současných hypoték je možnost splatit každý rok až 25 % úvěru, což znamená, že při využití této možnosti lze úvěr splatit ze 4 roky. Což zase na druhou stranu neznačí snížení celkových nákladů na úvěr.

Tab. 17 *Analýza finanční situace žadatele po sjednání hypotéky (vlastní zpracování)*

Finanční situace žadatele	
<i>Příjmy</i>	21 020 Kč
<i>Výdaje</i>	10 300 Kč
<i>Měsíční splátka hypotéky UniCredit Bank</i>	5 630 Kč
<i>Měsíční disponibilní příjmy</i>	5 090 Kč

Z výše uvedeného přehledu (Tab. 17) je hypotéka únosná i po finanční stránce žadatele. Po započtení současných příjmů a výdajů klientovi zůstává dostatek volných finančních prostředků.

ZÁVĚR

I úvěry mohou pomoci splnit si sny a cíle. Pokud nemáme dost vlastních prostředků, je možné si rozdíl půjčit v bance. Nicméně než si vezmeme úvěr, mělo by nás zajímat, kolik vlastně bude stát, jak drahý bude, kolik celkem zaplatíme. Je třeba uvažovat v širších souvislostech. Hypotéka je díky daňovým odpočtům levnější, než za kolik jsme si půjčili od banky. Mnohé z bank již odstupují od poplatku za čerpání úvěru a rezervaci úvěrových zdrojů, žadatel nemusí mít ani u vybrané instituce vedený běžný účet či využívat jiné služby dané banky. Hypotéky zdražují, je však o ně stále značný zájem. Je velmi obtížné zvolit jeden produkt jako nejlepší, jelikož každá banka přistupuje k žadateli individuálně a závisí na opravdu mnoha faktorech, které mohou mít dopad na výslednou nabídku. Kritériem při výběru banky mohou být i podmínky a služby při splácení úvěru, jak banka přistupuje ke klientovi při problémech s nesplácením úvěru, následná péče apod. Při výběru hypotéky se žadatelé většinou zaměřují jen na výši úrokové sazby. Cenu hypotéky ale ovlivňuje také délka fixace, doba splácení a řada dalších faktorů.

Tato bakalářská práce se zabývala problematikou hypotečních úvěrů. Práce si kladla za cíl definovat, zmapovat a srovnat hypotéky. Zároveň také získat přehled o současném dění na hypotečním trhu a prvotně navrhnout neoptimálnější variantu hypotéky dle zadaných parametrů potenciálního žadatele s nejnižšími náklady.

Teoretická část byla shrnutím nejdůležitějších faktů se zaměřením se na vysvětlení základních pojmů a principů hypotečního úvěru. V praktické části jsem se zabývala aktuální situací a děním kolem hypoték. Součástí byla praktická realizace žádosti o poskytnutí hypotéky u vybraných bank. Zároveň byl zdůvodněn výběr konkrétních bank a jejich stručný popis. Na základě získaných teoretických poznatků jsem provedla různými metodami srovnání mezi analyzovanými nabídkami. Výsledkem bylo nalezení nejvhodnější nabídky, objasnění a zdůvodnění, proč právě ta která nabídka. Na základě metody analýzy mohu žadateli navrhnout nabídku UniCredit Bank z těchto důvodů: nejnižší splátka, nejnižší úroková sazba, nejnižší celkový přeplatek. Doporučení vyplývá z informací získaných v teoretické části a z provedeného průzkumu hypotečního trhu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické zdroje

CIPRA, T., 2015. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 3. vyd. Praha: Ekopress, 308 s. ISBN 978-87865-18-7.

ČERNOHORSKÁ, L., 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 978-80-7395-863-3.

ČERNOHORSKÝ, J. a P. TEPLÝ, 2011. *Základy financí*. 1. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-247-3669-3.

ČESKO, 2004. Zákon č. 190/2004 sb. Zákon o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. [online]. Částka 63, s. 2888 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=190/2004&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO, 2016. Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru. In: *Sbírka zákonů České republiky*. [online]. Částka 100, s. 3794 [cit. 2017-04-05]. Dostupné z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=257/2016&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

ČESKO: DAŇOVÉ ZÁKONY. *Daňové zákony 2017: úplná znění platná k 1.1.2017*. 26. vyd. Praha: Grada, 288 s. ISBN 978-80-271-0451-2.

ČESKO. 2014. *Nový občanský zákoník. Zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Zákon o mezinárodním právu soukromém*. 2. vyd. Olomouc: ANAG, 809 s. ISBN 978-80-7263-814-7.

DVOŘÁK, P., 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 681 s. Vysokoškolská učebnice. ISBN 80-7201-515-X.

JANDA, J., 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.

KAŠPAROVSKÁ, V., 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIDWELL D. S., 2012. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley, 708 s. ISBN 978-0-740-56108-9.

- KOHOUT, P., 2013. *Nová abeceda financí*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 256 s. ISBN 978-80-7179-361-8.
- KOHOUT, P., 2013. *Investiční strategie pro třetí tisíciletí*. 7., aktualiz. a přeprac. vyd. Praha: Grada. 272 s. ISBN 978-80-247-5064-4.
- KRÁL', M., 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. 1. vyd. Žilina: Georg, 262 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- LIŠKA, P., Štefan ELEK a Karel MAREK, 2014. *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer, 214 s. ISBN 978-80-7478-510-8.
- MISHKIN, F. S., 2016. *The economics of money, banking, and financial markets*. 11th edition. Boston: Pearson 2016, 724 s. The Pearson series in economics. ISBN 978-1-292-09418-2.
- NOVOTNÝ, P., 2014. *Nový občanský zákoník. Smluvní právo*. 1. vyd. Praha: Grada, 230 s. ISBN 978-80-247-5164-1.
- POLOUČEK, S. a kol., 2009. *Peníze, banky, finanční trhy*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 415 s. ISBN 978-80-7400-150-9.
- RADOVÁ, J., P. DVOŘÁK a J. MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 304 s. Finance. ISBN 978-80-247-4831-3.
- REJNUŠ, O., 2014. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, Partners. 760 s. ISBN 978-80-247-3671-6.
- REVENDA, Z., 2011. *Centrální bankovníctví*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7.
- SOUKAL, I. a J. DRAESSLER, 2014. *Základní bankovní služby a asymetrie informací z hlediska spotřebitele*. 1. vyd. Praha: Grada, 158 s. ISBN 978-80-247-5465-9.
- SYROVÝ, P. 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. Finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, P. a T. TYL, 2011. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 208 s. ISBN 978-80-247-3813-0.
- ŠOBA, O., M. ŠIRŮČEK a R. PTÁČEK, 2013. *Finanční matematika v praxi*. 1. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-4636-4.

Elektronické zdroje

Abeceda hypotéky. Finance. [online]. [cit. 2017-04-18]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/>

Aktuálně.cz. [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/jednicka-na-trhu-hypotek-zvysuje-naskok-pred-konkurenci-znam/r~1a3d0a36ed5111e698c20025900fea04/?redirected=1493396237>

Česká národní banka [online]. [cit. 2017-05-05]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/

Idnes. Finance. [online]. [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-prumerne-urokove-sazby-za-brezen-2017-flq-/pujcky.aspx?c=A170418_060751_pujcky_sov

Gepard Finance. [online]. [cit. 2017-04-19]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/mene-obvykle-varianty-hypotek>

Gepard Finance. [online]. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/statni-podpora-hypotecnich-uveru>

Golemfinance. [online]. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/1210.cnb-ovlivnuje-ceny-hypotek>

Hypoteční banka. [online]. [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>

Hypoindex. [online]. [cit. 2017-04-30]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>

Komerční banka [online]. [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace/>

Měšec.cz. [online]. [cit. 2017-04-06]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jakou-delku-fixace-hypoteky-doporucuji-odbornici/>

Partners. [online]. [cit. 2017-04-05]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Peníze.cz. [online]. [cit. 2017-04-31]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky>

RUML, M., 2007. Hypotéky už i pro podnikatele a podniky. In: *Finance.cz*. [online]. 15. 3. 2007. [cit. 2017-04-02]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/101570-hypoteky-uz-i-pro-podnikatele-a-podniky/>

UniCredit Bank [online]. [cit. 2017-04-02]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/o-bance.html>

Zlatá koruna. [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.zlatakoruna.info/zpravy/hypoteky/rok-2017-z-pohledu-hypotek>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CB	Centrální banka
CP	Cenný papír
ČNB	Česká národní banka
FO	Fyzická osoba
HÚ	Hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní listy
LTV	Loan To Value
PMR	Povinné minimální rezervy
p.a.	Per annum
p.s.	Per semestre
p.q.	Per quartale
p.m.	Per mensem
p.d.	Per diem
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1 Vývoj úrokové sazby od prosince 2015 (zdroj: Hypoindex).....</i>	<i>46</i>
<i>Obr. 2 Vývoj úrokové sazby od r. 2003 (zdroj: Hypoindex).....</i>	<i>48</i>
<i>Obr. 3 Prognóza úrokových sazeb 3M Pribor (zdroj: ČNB).....</i>	<i>49</i>
<i>Obr. 4 Vývoj sazeb hypoték (zdroj: Golemfinance).....</i>	<i>49</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1 Průměrná výše poskytnutých hypoték v letech 2015-2017 (zdroj: ČNB)</i>	42
<i>Tab. 2 Souhrnné údaje Fincentrum Hypoindex březen 2017 (zdroj: Hypoindex)</i>	43
<i>Tab. 3 SWOT analýza hypotéky (vlastní zpracování)</i>	45
<i>Tab. 4 Predikce úrokové sazby pomocí funkce Lintrend a Forecast (vlastní zpracování)</i> ..	47
<i>Tab. 5 Výše roční úrokové sazby pro fixaci u 90% hypotéky (%), (zdroj: Novinky.cz)</i>	51
<i>Tab. 6 Výše roční úrokové sazby pro fixaci u 80% hypotéky (%), (zdroj: Novinky.cz)</i>	52
<i>Tab. 7 Tržní podíl vybraných bank % (zdroj: MMR)</i>	55
<i>Tab. 8 Nabídka úvěru Unicredit Bank (vlastní zpracování)</i>	56
<i>Tab. 9 Nové úrokové sazby hypoték UniCredit Bank, 1. 4. 2017 (zdroj: UniCredit Bank)</i> ..	56
<i>Tab. 10 Nabídka úvěru Hypoteční banky (vlastní zpracování)</i>	57
<i>Tab. 11 Nabídka úvěru Komerční banky (vlastní zpracování)</i>	58
<i>Tab. 12 Příjmy a výdaje žadatele (vlastní zpracování)</i>	59
<i>Tab. 13 Parametry hypotéky modelového žadatele (vlastní zpracování)</i>	60
<i>Tab. 14 Sazebníky jednotlivých bank k 15. 2. 2017 (zdroj: finance.idnes)</i>	61
<i>Tab. 15 Srovnání nabídek pro daného žadatele (vlastní zpracování)</i>	62
<i>Tab. 16 Daňová úspora u HÚ od UniCredit bank (vlastní zpracování)</i>	63
<i>Tab. 17 Analýza finanční situace žadatele po sjednání hypotéky (vlastní zpracování)</i>	64

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1 Objem nově sjednaných hypoték vybraných bank v r. 2016 (zdroj: MMR)</i>	<i>41</i>
<i>Graf 2 Objem nově sjednaných hypoték v r. 2014 – 2016 v tis. Kč (zdroj: MMR).....</i>	<i>41</i>
<i>Graf 3 Objem nově sjednaných hypoték vybraných institucí (zdroj:MMR)</i>	<i>46</i>
<i>Graf 4Tržní podíl vybraných bank v r. 2016 (zdroj: MMR)</i>	<i>58</i>

SEZNAM PŘÍLOH

- P I** Nabídka UniCredit Bank
- P II** Splátkový kalendář UniCredit Bank 1/4
- P III** Splátkový kalendář UniCredit Bank 2/4
- P IV** Splátkový kalendář UniCredit Bank 3/4
- P V** Splátkový kalendář UniCredit Bank 4/4
- P VI** Nabídka Hypoteční banky 1/2
- P VII** Nabídka Hypoteční banky 2/2
- P VIII** Sazebník poplatků Hypoteční banky
- P IX** Nabídka Komerční banky 1/4
- P X** Nabídka Komerční banky 2/4
- P XI** Nabídka Komerční banky 3/4
- P XII** Nabídka Komerční banky 4/4
- P XIII** Kalkulace pojištění nemovitosti

PŘÍLOHA P I: NABÍDKA UNICREDIT BANK



Orientační nabídka hypotečního úvěru



Klient: Karel Novák
E-mail:
Telefon:
Dne: 5.4.2017

Typ produktu	Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual	
Výše úvěru	1 040 000 Kč	
Fixní období	5 let	
Doba splatnosti (v měsících)	240	
Úroková sazba	1,69% p. a.	
Výše splátky	5 110 Kč	(+ měsíční pojistné 520 Kč)
Měsíční poplatek za správu úvěru	0 Kč	
Poplatek za poskytnutí úvěru	2 500 Kč	
RPSN *	2,82%	
Maximální výše úvěru (při uvedeném příjmu a výdajích)	2 590 000 Kč	

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti (náklady odhad nemovitosti)

Typ produktu ***
<input checked="" type="checkbox"/> Kreditní karta
<input checked="" type="checkbox"/> Pojištění schopnosti splácet

*** Detaily produktů najdete v příloze této nabídky

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 1300000 Kč
- klient bude aktivně využívat libovolnou kreditní kartu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a bude mít k danému úvěru sjednáno pojištění schopnosti splácet.
- nejpozději do 19.4.2017 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.

Děkujeme za Váš zájem. V případě dotazů nás, prosím, neváhejte kontaktovat. Těšíme se na naši spolupráci.

Jméno bankéře: Lenka Režňáková
Pobočka:
E-mail:
Telefon:

PŘÍLOHA P II: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ UNICREDIT BANK

č.	Datum	Splátka	Úrok	Úmor	Nesplacená jistina
1	25.4.2017	1 220,56 Kč	1 220,56 Kč	0,00 Kč	1 040 000,00 Kč
2	25.5.2017	5 110,00 Kč	1 464,67 Kč	3 645,33 Kč	1 036 354,67 Kč
3	25.6.2017	5 110,00 Kč	1 459,53 Kč	3 650,47 Kč	1 032 704,20 Kč
4	25.7.2017	5 110,00 Kč	1 454,39 Kč	3 655,61 Kč	1 029 048,59 Kč
5	25.8.2017	5 110,00 Kč	1 449,24 Kč	3 660,76 Kč	1 025 387,83 Kč
6	25.9.2017	5 110,00 Kč	1 444,09 Kč	3 665,91 Kč	1 021 721,92 Kč
7	25.10.2017	5 110,00 Kč	1 438,93 Kč	3 671,07 Kč	1 018 050,85 Kč
8	25.11.2017	5 110,00 Kč	1 433,75 Kč	3 676,25 Kč	1 014 374,60 Kč
9	25.12.2017	5 110,00 Kč	1 428,58 Kč	3 681,42 Kč	1 010 693,18 Kč
10	25.1.2018	5 110,00 Kč	1 423,39 Kč	3 686,61 Kč	1 007 006,57 Kč
11	25.2.2018	5 110,00 Kč	1 418,20 Kč	3 691,80 Kč	1 003 314,77 Kč
12	25.3.2018	5 110,00 Kč	1 413,00 Kč	3 697,00 Kč	999 617,77 Kč
13	25.4.2018	5 110,00 Kč	1 407,80 Kč	3 702,20 Kč	995 915,57 Kč
14	25.5.2018	5 110,00 Kč	1 402,58 Kč	3 707,42 Kč	992 208,15 Kč
15	25.6.2018	5 110,00 Kč	1 397,36 Kč	3 712,64 Kč	988 495,51 Kč
16	25.7.2018	5 110,00 Kč	1 392,13 Kč	3 717,87 Kč	984 777,64 Kč
17	25.8.2018	5 110,00 Kč	1 386,90 Kč	3 723,10 Kč	981 054,54 Kč
18	25.9.2018	5 110,00 Kč	1 381,65 Kč	3 728,35 Kč	977 326,19 Kč
19	25.10.2018	5 110,00 Kč	1 376,40 Kč	3 733,60 Kč	973 592,59 Kč
20	25.11.2018	5 110,00 Kč	1 371,14 Kč	3 738,86 Kč	969 853,73 Kč
21	25.12.2018	5 110,00 Kč	1 365,88 Kč	3 744,12 Kč	966 109,61 Kč
22	25.1.2019	5 110,00 Kč	1 360,60 Kč	3 749,40 Kč	962 360,21 Kč
23	25.2.2019	5 110,00 Kč	1 355,32 Kč	3 754,68 Kč	958 605,53 Kč
24	25.3.2019	5 110,00 Kč	1 350,04 Kč	3 759,96 Kč	954 845,57 Kč
25	25.4.2019	5 110,00 Kč	1 344,74 Kč	3 765,26 Kč	951 080,31 Kč
26	25.5.2019	5 110,00 Kč	1 339,44 Kč	3 770,56 Kč	947 309,75 Kč
27	25.6.2019	5 110,00 Kč	1 334,13 Kč	3 775,87 Kč	943 533,88 Kč
28	25.7.2019	5 110,00 Kč	1 328,81 Kč	3 781,19 Kč	939 752,69 Kč
29	25.8.2019	5 110,00 Kč	1 323,49 Kč	3 786,51 Kč	935 966,18 Kč
30	25.9.2019	5 110,00 Kč	1 318,15 Kč	3 791,85 Kč	932 174,33 Kč
31	25.10.2019	5 110,00 Kč	1 312,81 Kč	3 797,19 Kč	928 377,14 Kč
32	25.11.2019	5 110,00 Kč	1 307,46 Kč	3 802,54 Kč	924 574,60 Kč
33	25.12.2019	5 110,00 Kč	1 302,11 Kč	3 807,89 Kč	920 766,71 Kč
34	25.1.2020	5 110,00 Kč	1 296,75 Kč	3 813,25 Kč	916 953,46 Kč
35	25.2.2020	5 110,00 Kč	1 291,38 Kč	3 818,62 Kč	913 134,84 Kč
36	25.3.2020	5 110,00 Kč	1 286,00 Kč	3 824,00 Kč	909 310,84 Kč
37	25.4.2020	5 110,00 Kč	1 280,61 Kč	3 829,39 Kč	905 481,45 Kč
38	25.5.2020	5 110,00 Kč	1 275,22 Kč	3 834,78 Kč	901 646,67 Kč
39	25.6.2020	5 110,00 Kč	1 269,82 Kč	3 840,18 Kč	897 806,49 Kč
40	25.7.2020	5 110,00 Kč	1 264,41 Kč	3 845,59 Kč	893 960,90 Kč
41	25.8.2020	5 110,00 Kč	1 258,99 Kč	3 851,01 Kč	890 109,89 Kč
42	25.9.2020	5 110,00 Kč	1 253,57 Kč	3 856,43 Kč	886 253,46 Kč
43	25.10.2020	5 110,00 Kč	1 248,14 Kč	3 861,86 Kč	882 391,60 Kč
44	25.11.2020	5 110,00 Kč	1 242,70 Kč	3 867,30 Kč	878 524,30 Kč
45	25.12.2020	5 110,00 Kč	1 237,26 Kč	3 872,74 Kč	874 651,56 Kč
46	25.1.2021	5 110,00 Kč	1 231,80 Kč	3 878,20 Kč	870 773,36 Kč
47	25.2.2021	5 110,00 Kč	1 226,34 Kč	3 883,66 Kč	866 889,70 Kč
48	25.3.2021	5 110,00 Kč	1 220,87 Kč	3 889,13 Kč	863 000,57 Kč
49	25.4.2021	5 110,00 Kč	1 215,39 Kč	3 894,61 Kč	859 105,96 Kč
50	25.5.2021	5 110,00 Kč	1 209,91 Kč	3 900,09 Kč	855 205,87 Kč
51	25.6.2021	5 110,00 Kč	1 204,41 Kč	3 905,59 Kč	851 300,28 Kč
52	25.7.2021	5 110,00 Kč	1 198,91 Kč	3 911,09 Kč	847 389,19 Kč
53	25.8.2021	5 110,00 Kč	1 193,41 Kč	3 916,59 Kč	843 472,60 Kč
54	25.9.2021	5 110,00 Kč	1 187,89 Kč	3 922,11 Kč	839 550,49 Kč
55	25.10.2021	5 110,00 Kč	1 182,37 Kč	3 927,63 Kč	835 622,86 Kč
56	25.11.2021	5 110,00 Kč	1 176,84 Kč	3 933,16 Kč	831 689,70 Kč
57	25.12.2021	5 110,00 Kč	1 171,30 Kč	3 938,70 Kč	827 751,00 Kč
58	25.1.2022	5 110,00 Kč	1 165,75 Kč	3 944,25 Kč	823 806,75 Kč
59	25.2.2022	5 110,00 Kč	1 160,19 Kč	3 949,81 Kč	819 856,94 Kč
60	25.3.2022	5 110,00 Kč	1 154,63 Kč	3 955,37 Kč	815 901,57 Kč
61	25.4.2022	5 110,00 Kč	1 149,06 Kč	3 960,94 Kč	811 940,63 Kč

PŘÍLOHA P III: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ UNICREDIT BANK

62	25.5.2022	5 110,00 Kč	1 143,48 Kč	3 966,52 Kč	807 974,11 Kč
63	25.6.2022	5 110,00 Kč	1 137,90 Kč	3 972,10 Kč	804 002,01 Kč
64	25.7.2022	5 110,00 Kč	1 132,30 Kč	3 977,70 Kč	800 024,31 Kč
65	25.8.2022	5 110,00 Kč	1 126,70 Kč	3 983,30 Kč	796 041,01 Kč
66	25.9.2022	5 110,00 Kč	1 121,09 Kč	3 988,91 Kč	792 052,10 Kč
67	25.10.2022	5 110,00 Kč	1 115,47 Kč	3 994,53 Kč	788 057,57 Kč
68	25.11.2022	5 110,00 Kč	1 109,85 Kč	4 000,15 Kč	784 057,42 Kč
69	25.12.2022	5 110,00 Kč	1 104,21 Kč	4 005,79 Kč	780 051,63 Kč
70	25.1.2023	5 110,00 Kč	1 098,57 Kč	4 011,43 Kč	776 040,20 Kč
71	25.2.2023	5 110,00 Kč	1 092,92 Kč	4 017,08 Kč	772 023,12 Kč
72	25.3.2023	5 110,00 Kč	1 087,27 Kč	4 022,73 Kč	768 000,39 Kč
73	25.4.2023	5 110,00 Kč	1 081,60 Kč	4 028,40 Kč	763 971,99 Kč
74	25.5.2023	5 110,00 Kč	1 075,93 Kč	4 034,07 Kč	759 937,92 Kč
75	25.6.2023	5 110,00 Kč	1 070,25 Kč	4 039,75 Kč	755 898,17 Kč
76	25.7.2023	5 110,00 Kč	1 064,56 Kč	4 045,44 Kč	751 852,73 Kč
77	25.8.2023	5 110,00 Kč	1 058,86 Kč	4 051,14 Kč	747 801,59 Kč
78	25.9.2023	5 110,00 Kč	1 053,15 Kč	4 056,85 Kč	743 744,74 Kč
79	25.10.2023	5 110,00 Kč	1 047,44 Kč	4 062,56 Kč	739 682,18 Kč
80	25.11.2023	5 110,00 Kč	1 041,72 Kč	4 068,28 Kč	735 613,90 Kč
81	25.12.2023	5 110,00 Kč	1 035,99 Kč	4 074,01 Kč	731 539,89 Kč
82	25.1.2024	5 110,00 Kč	1 030,25 Kč	4 079,75 Kč	727 460,14 Kč
83	25.2.2024	5 110,00 Kč	1 024,51 Kč	4 085,49 Kč	723 374,65 Kč
84	25.3.2024	5 110,00 Kč	1 018,75 Kč	4 091,25 Kč	719 283,40 Kč
85	25.4.2024	5 110,00 Kč	1 012,99 Kč	4 097,01 Kč	715 186,39 Kč
86	25.5.2024	5 110,00 Kč	1 007,22 Kč	4 102,78 Kč	711 083,61 Kč
87	25.6.2024	5 110,00 Kč	1 001,44 Kč	4 108,56 Kč	706 975,05 Kč
88	25.7.2024	5 110,00 Kč	995,66 Kč	4 114,34 Kč	702 860,71 Kč
89	25.8.2024	5 110,00 Kč	989,86 Kč	4 120,14 Kč	698 740,57 Kč
90	25.9.2024	5 110,00 Kč	984,06 Kč	4 125,94 Kč	694 614,63 Kč
91	25.10.2024	5 110,00 Kč	978,25 Kč	4 131,75 Kč	690 482,88 Kč
92	25.11.2024	5 110,00 Kč	972,43 Kč	4 137,57 Kč	686 345,31 Kč
93	25.12.2024	5 110,00 Kč	966,60 Kč	4 143,40 Kč	682 201,91 Kč
94	25.1.2025	5 110,00 Kč	960,77 Kč	4 149,23 Kč	678 052,68 Kč
95	25.2.2025	5 110,00 Kč	954,92 Kč	4 155,08 Kč	673 897,60 Kč
96	25.3.2025	5 110,00 Kč	949,07 Kč	4 160,93 Kč	669 736,67 Kč
97	25.4.2025	5 110,00 Kč	943,21 Kč	4 166,79 Kč	665 569,88 Kč
98	25.5.2025	5 110,00 Kč	937,34 Kč	4 172,66 Kč	661 397,22 Kč
99	25.6.2025	5 110,00 Kč	931,47 Kč	4 178,53 Kč	657 218,69 Kč
100	25.7.2025	5 110,00 Kč	925,58 Kč	4 184,42 Kč	653 034,27 Kč
101	25.8.2025	5 110,00 Kč	919,69 Kč	4 190,31 Kč	648 843,96 Kč
102	25.9.2025	5 110,00 Kč	913,79 Kč	4 196,21 Kč	644 647,75 Kč
103	25.10.2025	5 110,00 Kč	907,88 Kč	4 202,12 Kč	640 445,63 Kč
104	25.11.2025	5 110,00 Kč	901,96 Kč	4 208,04 Kč	636 237,59 Kč
105	25.12.2025	5 110,00 Kč	896,03 Kč	4 213,97 Kč	632 023,62 Kč
106	25.1.2026	5 110,00 Kč	890,10 Kč	4 219,90 Kč	627 803,72 Kč
107	25.2.2026	5 110,00 Kč	884,16 Kč	4 225,84 Kč	623 577,88 Kč
108	25.3.2026	5 110,00 Kč	878,21 Kč	4 231,79 Kč	619 346,09 Kč
109	25.4.2026	5 110,00 Kč	872,25 Kč	4 237,75 Kč	615 108,34 Kč
110	25.5.2026	5 110,00 Kč	866,28 Kč	4 243,72 Kč	610 864,62 Kč
111	25.6.2026	5 110,00 Kč	860,30 Kč	4 249,70 Kč	606 614,92 Kč
112	25.7.2026	5 110,00 Kč	854,32 Kč	4 255,68 Kč	602 359,24 Kč
113	25.8.2026	5 110,00 Kč	848,32 Kč	4 261,68 Kč	598 097,56 Kč
114	25.9.2026	5 110,00 Kč	842,32 Kč	4 267,68 Kč	593 829,88 Kč
115	25.10.2026	5 110,00 Kč	836,31 Kč	4 273,69 Kč	589 556,19 Kč
116	25.11.2026	5 110,00 Kč	830,29 Kč	4 279,71 Kč	585 276,48 Kč
117	25.12.2026	5 110,00 Kč	824,26 Kč	4 285,74 Kč	580 990,74 Kč
118	25.1.2027	5 110,00 Kč	818,23 Kč	4 291,77 Kč	576 698,97 Kč
119	25.2.2027	5 110,00 Kč	812,18 Kč	4 297,82 Kč	572 401,15 Kč
120	25.3.2027	5 110,00 Kč	806,13 Kč	4 303,87 Kč	568 097,28 Kč
121	25.4.2027	5 110,00 Kč	800,07 Kč	4 309,93 Kč	563 787,35 Kč
122	25.5.2027	5 110,00 Kč	794,00 Kč	4 316,00 Kč	559 471,35 Kč
123	25.6.2027	5 110,00 Kč	787,92 Kč	4 322,08 Kč	555 149,27 Kč
124	25.7.2027	5 110,00 Kč	781,84 Kč	4 328,16 Kč	550 821,11 Kč
125	25.8.2027	5 110,00 Kč	775,74 Kč	4 334,26 Kč	546 486,85 Kč

PŘÍLOHA IV: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ UNICREDIT BANK

126	25.9.2027	5 110,00 Kč	769,64 Kč	4 340,36 Kč	542 146,49 Kč
127	25.10.2027	5 110,00 Kč	763,52 Kč	4 346,48 Kč	537 800,01 Kč
128	25.11.2027	5 110,00 Kč	757,40 Kč	4 352,60 Kč	533 447,41 Kč
129	25.12.2027	5 110,00 Kč	751,27 Kč	4 358,73 Kč	529 088,68 Kč
130	25.1.2028	5 110,00 Kč	745,13 Kč	4 364,87 Kč	524 723,81 Kč
131	25.2.2028	5 110,00 Kč	738,99 Kč	4 371,01 Kč	520 352,80 Kč
132	25.3.2028	5 110,00 Kč	732,83 Kč	4 377,17 Kč	515 975,63 Kč
133	25.4.2028	5 110,00 Kč	726,67 Kč	4 383,33 Kč	511 592,30 Kč
134	25.5.2028	5 110,00 Kč	720,49 Kč	4 389,51 Kč	507 202,79 Kč
135	25.6.2028	5 110,00 Kč	714,31 Kč	4 395,69 Kč	502 807,10 Kč
136	25.7.2028	5 110,00 Kč	708,12 Kč	4 401,88 Kč	498 405,22 Kč
137	25.8.2028	5 110,00 Kč	701,92 Kč	4 408,08 Kč	493 997,14 Kč
138	25.9.2028	5 110,00 Kč	695,71 Kč	4 414,29 Kč	489 588,85 Kč
139	25.10.2028	5 110,00 Kč	689,50 Kč	4 420,50 Kč	485 162,35 Kč
140	25.11.2028	5 110,00 Kč	683,27 Kč	4 426,73 Kč	480 735,62 Kč
141	25.12.2028	5 110,00 Kč	677,04 Kč	4 432,96 Kč	476 302,66 Kč
142	25.1.2029	5 110,00 Kč	670,79 Kč	4 439,21 Kč	471 863,45 Kč
143	25.2.2029	5 110,00 Kč	664,54 Kč	4 445,46 Kč	467 417,99 Kč
144	25.3.2029	5 110,00 Kč	658,28 Kč	4 451,72 Kč	462 966,27 Kč
145	25.4.2029	5 110,00 Kč	652,01 Kč	4 457,99 Kč	458 508,28 Kč
146	25.5.2029	5 110,00 Kč	645,73 Kč	4 464,27 Kč	454 044,01 Kč
147	25.6.2029	5 110,00 Kč	639,45 Kč	4 470,55 Kč	449 573,46 Kč
148	25.7.2029	5 110,00 Kč	633,15 Kč	4 476,85 Kč	445 096,61 Kč
149	25.8.2029	5 110,00 Kč	626,84 Kč	4 483,16 Kč	440 613,45 Kč
150	25.9.2029	5 110,00 Kč	620,53 Kč	4 489,47 Kč	436 123,98 Kč
151	25.10.2029	5 110,00 Kč	614,21 Kč	4 495,79 Kč	431 628,19 Kč
152	25.11.2029	5 110,00 Kč	607,88 Kč	4 502,12 Kč	427 126,07 Kč
153	25.12.2029	5 110,00 Kč	601,54 Kč	4 508,46 Kč	422 617,61 Kč
154	25.1.2030	5 110,00 Kč	595,19 Kč	4 514,81 Kč	418 102,80 Kč
155	25.2.2030	5 110,00 Kč	588,83 Kč	4 521,17 Kč	413 581,63 Kč
156	25.3.2030	5 110,00 Kč	582,46 Kč	4 527,54 Kč	409 054,09 Kč
157	25.4.2030	5 110,00 Kč	576,08 Kč	4 533,92 Kč	404 520,17 Kč
158	25.5.2030	5 110,00 Kč	569,70 Kč	4 540,30 Kč	399 979,87 Kč
159	25.6.2030	5 110,00 Kč	563,30 Kč	4 546,70 Kč	395 433,17 Kč
160	25.7.2030	5 110,00 Kč	556,90 Kč	4 553,10 Kč	390 880,07 Kč
161	25.8.2030	5 110,00 Kč	550,49 Kč	4 559,51 Kč	386 320,56 Kč
162	25.9.2030	5 110,00 Kč	544,07 Kč	4 565,93 Kč	381 754,63 Kč
163	25.10.2030	5 110,00 Kč	537,64 Kč	4 572,36 Kč	377 182,27 Kč
164	25.11.2030	5 110,00 Kč	531,20 Kč	4 578,80 Kč	372 603,47 Kč
165	25.12.2030	5 110,00 Kč	524,75 Kč	4 585,25 Kč	368 018,22 Kč
166	25.1.2031	5 110,00 Kč	518,29 Kč	4 591,71 Kč	363 426,51 Kč
167	25.2.2031	5 110,00 Kč	511,83 Kč	4 598,17 Kč	358 828,34 Kč
168	25.3.2031	5 110,00 Kč	505,35 Kč	4 604,65 Kč	354 223,69 Kč
169	25.4.2031	5 110,00 Kč	498,87 Kč	4 611,13 Kč	349 612,56 Kč
170	25.5.2031	5 110,00 Kč	492,37 Kč	4 617,63 Kč	344 994,93 Kč
171	25.6.2031	5 110,00 Kč	485,87 Kč	4 624,13 Kč	340 370,80 Kč
172	25.7.2031	5 110,00 Kč	479,36 Kč	4 630,64 Kč	335 740,16 Kč
173	25.8.2031	5 110,00 Kč	472,83 Kč	4 637,17 Kč	331 102,99 Kč
174	25.9.2031	5 110,00 Kč	466,30 Kč	4 643,70 Kč	326 459,29 Kč
175	25.10.2031	5 110,00 Kč	459,76 Kč	4 650,24 Kč	321 809,05 Kč
176	25.11.2031	5 110,00 Kč	453,21 Kč	4 656,79 Kč	317 152,26 Kč
177	25.12.2031	5 110,00 Kč	446,66 Kč	4 663,34 Kč	312 488,92 Kč
178	25.1.2032	5 110,00 Kč	440,09 Kč	4 669,91 Kč	307 819,01 Kč
179	25.2.2032	5 110,00 Kč	433,51 Kč	4 676,49 Kč	303 142,52 Kč
180	25.3.2032	5 110,00 Kč	426,93 Kč	4 683,07 Kč	298 459,45 Kč
181	25.4.2032	5 110,00 Kč	420,33 Kč	4 689,67 Kč	293 769,78 Kč
182	25.5.2032	5 110,00 Kč	413,73 Kč	4 696,27 Kč	289 073,51 Kč
183	25.6.2032	5 110,00 Kč	407,11 Kč	4 702,89 Kč	284 370,62 Kč
184	25.7.2032	5 110,00 Kč	400,49 Kč	4 709,51 Kč	279 661,11 Kč
185	25.8.2032	5 110,00 Kč	393,86 Kč	4 716,14 Kč	274 944,97 Kč
186	25.9.2032	5 110,00 Kč	387,21 Kč	4 722,79 Kč	270 222,18 Kč
187	25.10.2032	5 110,00 Kč	380,56 Kč	4 729,44 Kč	265 492,74 Kč
188	25.11.2032	5 110,00 Kč	373,90 Kč	4 736,10 Kč	260 756,64 Kč
189	25.12.2032	5 110,00 Kč	367,23 Kč	4 742,77 Kč	256 013,87 Kč

PŘÍLOHA V: SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ UNICREDIT BANK

190	25.1.2033	5 110,00 Kč	360,55 Kč	4 749,45 Kč	251 264,42 Kč
191	25.2.2033	5 110,00 Kč	353,86 Kč	4 756,14 Kč	246 508,28 Kč
192	25.3.2033	5 110,00 Kč	347,17 Kč	4 762,83 Kč	241 745,45 Kč
193	25.4.2033	5 110,00 Kč	340,46 Kč	4 769,54 Kč	236 975,91 Kč
194	25.5.2033	5 110,00 Kč	333,74 Kč	4 776,26 Kč	232 199,65 Kč
195	25.6.2033	5 110,00 Kč	327,01 Kč	4 782,99 Kč	227 416,66 Kč
196	25.7.2033	5 110,00 Kč	320,28 Kč	4 789,72 Kč	222 626,94 Kč
197	25.8.2033	5 110,00 Kč	313,53 Kč	4 796,47 Kč	217 830,47 Kč
198	25.9.2033	5 110,00 Kč	306,78 Kč	4 803,22 Kč	213 027,25 Kč
199	25.10.2033	5 110,00 Kč	300,01 Kč	4 809,99 Kč	208 217,26 Kč
200	25.11.2033	5 110,00 Kč	293,24 Kč	4 816,76 Kč	203 400,50 Kč
201	25.12.2033	5 110,00 Kč	286,46 Kč	4 823,54 Kč	198 576,96 Kč
202	25.1.2034	5 110,00 Kč	279,66 Kč	4 830,34 Kč	193 746,62 Kč
203	25.2.2034	5 110,00 Kč	272,86 Kč	4 837,14 Kč	188 909,48 Kč
204	25.3.2034	5 110,00 Kč	266,05 Kč	4 843,95 Kč	184 065,53 Kč
205	25.4.2034	5 110,00 Kč	259,23 Kč	4 850,77 Kč	179 214,76 Kč
206	25.5.2034	5 110,00 Kč	252,39 Kč	4 857,61 Kč	174 357,15 Kč
207	25.6.2034	5 110,00 Kč	245,55 Kč	4 864,45 Kč	169 492,70 Kč
208	25.7.2034	5 110,00 Kč	238,70 Kč	4 871,30 Kč	164 621,40 Kč
209	25.8.2034	5 110,00 Kč	231,84 Kč	4 878,16 Kč	159 743,24 Kč
210	25.9.2034	5 110,00 Kč	224,97 Kč	4 885,03 Kč	154 858,21 Kč
211	25.10.2034	5 110,00 Kč	218,09 Kč	4 891,91 Kč	149 966,30 Kč
212	25.11.2034	5 110,00 Kč	211,20 Kč	4 898,80 Kč	145 067,50 Kč
213	25.12.2034	5 110,00 Kč	204,30 Kč	4 905,70 Kč	140 161,80 Kč
214	25.1.2035	5 110,00 Kč	197,39 Kč	4 912,61 Kč	135 249,19 Kč
215	25.2.2035	5 110,00 Kč	190,48 Kč	4 919,52 Kč	130 329,67 Kč
216	25.3.2035	5 110,00 Kč	183,55 Kč	4 926,45 Kč	125 403,22 Kč
217	25.4.2035	5 110,00 Kč	176,61 Kč	4 933,39 Kč	120 469,83 Kč
218	25.5.2035	5 110,00 Kč	169,66 Kč	4 940,34 Kč	115 529,49 Kč
219	25.6.2035	5 110,00 Kč	162,70 Kč	4 947,30 Kč	110 582,19 Kč
220	25.7.2035	5 110,00 Kč	155,74 Kč	4 954,26 Kč	105 627,93 Kč
221	25.8.2035	5 110,00 Kč	148,76 Kč	4 961,24 Kč	100 666,69 Kč
222	25.9.2035	5 110,00 Kč	141,77 Kč	4 968,23 Kč	95 698,46 Kč
223	25.10.2035	5 110,00 Kč	134,78 Kč	4 975,22 Kč	90 723,24 Kč
224	25.11.2035	5 110,00 Kč	127,77 Kč	4 982,23 Kč	85 741,01 Kč
225	25.12.2035	5 110,00 Kč	120,75 Kč	4 989,25 Kč	80 751,76 Kč
226	25.1.2036	5 110,00 Kč	113,73 Kč	4 996,27 Kč	75 755,49 Kč
227	25.2.2036	5 110,00 Kč	106,69 Kč	5 003,31 Kč	70 752,18 Kč
228	25.3.2036	5 110,00 Kč	99,64 Kč	5 010,36 Kč	65 741,82 Kč
229	25.4.2036	5 110,00 Kč	92,59 Kč	5 017,41 Kč	60 724,41 Kč
230	25.5.2036	5 110,00 Kč	85,52 Kč	5 024,48 Kč	55 699,93 Kč
231	25.6.2036	5 110,00 Kč	78,44 Kč	5 031,56 Kč	50 668,37 Kč
232	25.7.2036	5 110,00 Kč	71,36 Kč	5 038,64 Kč	45 629,73 Kč
233	25.8.2036	5 110,00 Kč	64,26 Kč	5 045,74 Kč	40 583,99 Kč
234	25.9.2036	5 110,00 Kč	57,16 Kč	5 052,84 Kč	35 531,15 Kč
235	25.10.2036	5 110,00 Kč	50,04 Kč	5 059,96 Kč	30 471,19 Kč
236	25.11.2036	5 110,00 Kč	42,91 Kč	5 067,09 Kč	25 404,10 Kč
237	25.12.2036	5 110,00 Kč	35,78 Kč	5 074,22 Kč	20 329,88 Kč
238	25.1.2037	5 110,00 Kč	28,63 Kč	5 081,37 Kč	15 248,51 Kč
239	25.2.2037	5 110,00 Kč	21,47 Kč	5 088,53 Kč	10 159,98 Kč
240	25.3.2037	5 110,00 Kč	14,31 Kč	5 095,69 Kč	5 064,29 Kč
241	25.4.2037	5 071,42 Kč	7,13 Kč	5 064,29 Kč	0,00 Kč

PŘÍLOHA VI: NABÍDKA HYPOTEČNÍ BANKY

Údaje o klientovi

Jméno
Telefon
E-mail

04.04.2017 13:10:33
1.44.0
03.04.2017

Orientační propoččet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 90 % hodnoty nemovitosti
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	1 300 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	200 000 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 100 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	1 526 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	90 %	Minimální hodnota zajištění	1 222 223 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	5 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 4.4.2017 do 4.5.2017 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	3,09 % p. a.	
Akční sleva z úrokové sazby	-0,30 % p. a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,70 % p. a.	
Výsledná úroková sazba	2,09 % p. a.	RPSN 2,93 % p. a.

Složení odchylek: Akce Úrokové schody (od 1 do 2 mil) = -0,20; IND AKCE POJ = -0,10; Nový klient ČSOB = -0,10; Inkaso z ČSOB = -0,10; Individuální = -0,30; Pojištění ČSOBP - 1 až 2 osoby v součtu 100% + NZP = -0,10

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	5 612 Kč	Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % V2 = 374 Kč. Limitní věk: 18–54 let; zdravotní stav viz Zdravotní dotazník, další podmínky viz Předmluvní informace k Pojištění hypotéky.
Pojištění úvěru	374 Kč	Varianty: 1. osoba 100 % V1 = 281 Kč; V3 = 523 Kč. (Var. 1 – smrt nebo invalidita; Var. 2 – smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost; Var. 3 – smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)
Pojištění stavby a domácnosti	Neuvedeno	
Splátka vč. pojištění	5 986 Kč	

Poplatky

Zpracování úvěru	0 Kč	Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty; poplatek za ocenění nemovitosti, případný Protokol o stavu stavby, případný poplatek za rezervaci finančních prostředků, poplatek za vedení účtu, ze kterého bude úvěr splácen a případné další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.
Zpracování odhadu	Dle Sazebníku Banky	
Správa úvěru měsíčně	Sleva 100 %, 0 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	11 268 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	21 000 Kč
z toho životní minimum	7 894 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	18 283 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 403 Kč	Zůstatek příjmů	2 717 Kč

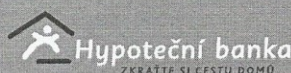
Varianty splátky pro porovnání

Úroková sazba		Měsíční splátka na 15 let	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let
5 let fixace	2,09 % p. a.	7 124 Kč	5 612 Kč	4 711 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno David Nádeniček
Telefon 603 253 820
E-mail nadenicek.david@hypotecnibanka.cz



PŘÍLOHA VII: NABÍDKA HYPOTEČNÍ BANKY

Informace ze sazebníku banky

F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

Zprostředkovatel

Prohlášení

Zprostředkovatel: David Nádeníček

Pojištění hypotéky

V rámci Přihlášky k pojištění hypotéky budou položeny dotazy pojistitele o zdravotním stavu klienta. Formou dotazníku se ověří možnost do pojištění přihlásit uvedené osoby. **Zdravotní dotazník** v plném znění je k dispozici [zde na www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz), nebo u obchodního zástupce. Pro případné konzultace k uvedeným dotazům na Vaše případná onemocnění, se obraťte na svého lékaře. Povinností pojištěného je odpovědět **pravdivě a úplně** ve smyslu § 2788 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v opačném případě pojištění nevznikne.

Bezpečné financování vašeho bydlení

Chcete-li spolehlivě vyřešit Vaše bydlení, sjednejte si ke svému hypotečnímu úvěru **službu Bezpečné financování**, která slouží jako alternativa k notářské/advokátní úschově.

Hlavní výhody:


- Hypoteční banka vystupuje jako nezávislý prostředník mezi prodávajícím a kupujícím
- Výplatu peněz prodávajícímu zajistíme až po předložení prokazujících nabytí vlastnického práva kupujícím, či po splnění ostatních dohodnutých podmínek
- Možnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí přímo na účet finančního úřadu

Pro více informací kontaktujte svého poradce.



Hypotéka s bezpečným financováním byla letos oceněna odbornou porotou v soutěži Zlatá koruna.



 **Hypoteční banka**
ZKRÁTÍTE SI CESTU DOMŮ

PŘÍLOHA VIII: NABÍDKA HYPOTEČNÍ BANKY

Sazebník Hypoteční banky, a.s.

Tento Sazebník je platný pro smlouvy uzavřené od 1. 12. 2016.

Příprava úvěru	
Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
Ocenění nemovitosti v případě převažujícího účelu refinancování z jiného peněžního ústavu	Zdarma
Poskytnutí úvěru na bydlení	Zdarma
Poskytnutí úvěru v případě převažujícího účelu refinancování z jiného peněžního ústavu	Zdarma
Pořízení listu vlastnictví z katastru nemovitostí elektronicky (před podpisem Smlouvy)	Zdarma
Získání prostředků z úvěru	
Rezervace finančních prostředků v případě převažujícího účelu refinancování z jiného peněžního ústavu	Zdarma
Vedení a správa úvěru	
Zaslání výpisu k úvěru e-mailem	Zdarma
Informativní SMS o nedostatku peněz na účtu pro splácení úvěru	Zdarma
<i>V další části Sazebníku uvádíme poplatky, se kterými se u nás můžete setkat.</i>	
Příprava úvěru	
Náhrada nákladů na ocenění nemovitosti	
Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
Ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč
Poskytnutí úvěru	
Poskytnutí neúčelového úvěru	2 900 Kč
Poskytnutí neúčelové části k úvěru na bydlení	2 900 Kč
Poskytnutí služby Správa kupní ceny (úschova peněz za účelem bezpečného převodu finančních prostředků při pořízení nemovitosti)	5 900 Kč
Poskytnutí služby Správa kupní ceny s individuálními úpravami na žádost klienta	9 900 Kč
Zaslání zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí za klienta	300 Kč + správní poplatek
Získání prostředků z úvěru	
Čerpání úvěru	
První čerpání úvěru zadané přes pobočku nebo korespondenčně, případně šesté a každé další čerpání	1 000 Kč
Čerpání úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí sjednané ve Smlouvě	1 900 Kč
Expresní čerpání (uvolnění finančních prostředků z úvěru následující pracovní den po podání žádosti o čerpání při splnění smluvních podmínek)	1 900 Kč/pokyn
Zrychlená platba (ve shodný den odeslání finančních prostředků z úvěru a zároveň připsání prostředků na účet příjemce)	600 Kč/položka
Vyhotovení Protokolu o stavu stavby odhadcem banky (zjištění aktuální hodnoty nemovitosti)	1 500 Kč
Rezervace finančních prostředků	0,5 % za rok z nevyčerpané částky úvěru
Vedení a správa úvěru	
Vedení a správa úvěru	150 Kč/měsíc
<i>Poplatek účtujeme za služby, které souvisí s vedením a správou úvěru, ale nejsou samostatně zaplatitelné tímto Sazebníkem (včetně samostatně nezaplatitelné písemné a telefonické komunikace ze strany banky na podnět klienta, stálá služba infolinky klientských služeb v její provozní době atd.). Poplatek účtujeme za každý i započatý měsíc od uzavření Smlouvy až do doby splacení úvěru.</i>	
Pořízení záznamu z listu vlastnictví z katastru nemovitostí (elektronicky)	200 Kč/nemovitost + správní poplatek
Každá změna smluvních podmínek podle individuálního požadavku klienta	
Změna oznámením banky	500 Kč
Změna dohodou, dodatkem ke Smlouvě nebo ke smlouvě o Správě kupní ceny	3 900 Kč
Vystavení prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva nebo o vzdání se zástavního práva formou písemného prohlášení	1 000 Kč/úkon + správní poplatek
Zaslání výpisu k úvěru poštou	50 Kč
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků za kalendářní rok poštou	100 Kč (vč. DPH)
Další služby a nadstandardní úkony související se správou úvěru (např. vydání fotokopie dokladu, vystavení bankovní informace o klientovi)	500 Kč/úkon (vč. DPH)
Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí	500 Kč/úkon + správní poplatek

Nepřehlédněte:

Plátcem všech poplatků, úroků, odměn a úhrad nákladů je klient (podle Smlouvy).

Pod pojmem „Smlouva“ se rozumí smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru uzavřená mezi klientem a Hypoteční bankou, a.s.

Pod pojmem „správní poplatek“ se rozumí skutečný správní poplatek stanovený právním předpisem, který hraď Hypoteční banka, a.s., za daný úkon (např. katastru nemovitostí).



PŘÍLOHA IX: NABÍDKA KOMERČNÍ BANKY



KB

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka, a.s.

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054
infolinka: 800 521 521 | email: mojebanka@kb.cz

Jan Novák

Datum narození: 1.1.1987

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Celková výše úvěru	1 040 000 Kč
Vlastní prostředky	260 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 300 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení - Hypoteční úvěr
Pevná zápůjční úroková sazba (ÚS)	2,29 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	5 let
Doba trvání úvěru	240 měsíců
Počet splátek	240
Výše anuitní splátky	5 424 Kč
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	2,40 %
Celková splatná částka*	1 304 576,25 Kč
Poplatky a ceny	viz. výňatek ze Sazebníku

* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce a zároveň:

PŘÍLOHA X: NABÍDKA KOMERČNÍ BANKY

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- zprostředkovatel doručí tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky a.s., která bude úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídí úrokovou sazbu uvedenou v této garanci klientovi,
- klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

Další možné varianty nabídky

Doba fixace, ÚS / doba splatnosti	20 let	25 let	30 let
3 roky, 2,29% p.a.	5 424 Kč	4 568 Kč	4 005 Kč
5 let, 2,29% p.a.	5 424 Kč	4 568 Kč	4 005 Kč

Výňatek ze Sazebníku

Vyhodnocení rizik spojených s:

bytovou jednotkou	2 900 Kč
rodinným domem a bytovou jednotkou ve specifických případech	4 500 Kč
ostatními typy nemovitostí	individuálně
vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)	1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	2 900 Kč
Čerpání úvěru	zdarma
Čerpání úvěru na návrh na vklad	1 500 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	zdarma
Flexibilita úvěru (měsíčně)	19 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)	20 Kč
Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně)	zdarma
Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)*	68 Kč

* výše uvedený poplatek za vedení běžného účtu odpovídá ceně dle Sazebníku při nesplnění podmínek konceptu *MojeOdměny*, pokud se na Váš účet vztahuje.

PŘÍLOHA XI: NABÍDKA KOMERČNÍ BANKY

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově ke dni 4.4.2017, ve výši 1 040 000 Kč
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.5.2017
- výpůjční úroková sazba je stanovena ve výši 2,29% p.a.

Pro výpočet RPSN byly započítány tyto poplatky:

- Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr 2 900 Kč
- Spravování úvěru zdarma
- Výpis z úvěrového účtu zdarma
- Vedení běžného účtu zdarma
- Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou 2 900 Kč
- Výpis z běžného účtu zdarma
- Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem 1 000 Kč
- do katastru nemovitostí
- Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem 1 000 Kč
- z katastru nemovitostí

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen jí pojištit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- vyhodnocení rizik spojených s vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce – pokud budete čerpat poskytnutý úvěr na základě Zpráv, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby.

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15.4.2017	splátka úroků	727,71
2-239	vždy k 15. dni v měsíci	splátka	5 424
240	15.3.2037	splátka	5 136,53

Ostatní

Zprostředkovatel. Úvěr je Vám nabízen za přispění zprostředkovatele: Modrá pyramida, IČO 60192852, se sídlem Bělehradská 128, PSČ 120 00, Praha, kontaktní adresou Bělehradská 128, PSČ 120 00, Praha a kontaktním telefonem .

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.

Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

Dopady plynoucích z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, OCČIL 8, VLOŽKA 1300

HK verze 8.0 , sestavení 1, sazby 4.4.2017, korekce 0,00 %
DATUM ÚČINNOSTI SABLON 19.11.2014 HC\NABIDKA\HU.DOCX 4.4.2017 13:34:40

3/4

PŘÍLOHA XII: NABÍDKA KOMERČNÍ BANKY

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,
- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení Vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku Vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání Vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojistit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co my mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky,
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat Vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za Vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti,
- vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

Dne 4.4.2017

vlastnoruční podpis

Jméno: **Učík Rudolf**

Funkce: **Finanční poradce**

Název firmy: **Modrá pyramida**

Tel.: **704 412 295**, e-mail:

PŘÍLOHA XIII: KALKULACE POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI ČPP



Česká podnikatelská pojišťovna, a.s.,
Vienna Insurance Group

KALKULACE

pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů typ DOMEX

POJIŠTĚNÍ STAVEB / REKREAČNÍCH STAVEB

Hlavní stavba: byt

Zastavěná plocha všech podlaží: 58 m²

Výše celkové zastavěné plochy všech podlaží v %, která je určena k podnikání, výrobní nebo provozní činnosti: 0%

Rozsah pojištění:

Rozšířený rozsah **Poj. nebezpečí:** požár, výbuch, přímý úder blesku do pojištěné věci, pád letadla nebo sportovního létajícího zařízení nebo jeho části; vichřice; krupobití; aerodynamický třesk; kouř, mráz na vodovodním a topném systému; náraz vozidla; pád stromů, stožárů nebo jiných věcí, pokud nejsou součástí pojištěné věci nebo souboru pojištěných věcí; sesuv nebo zřícení sněhových lavin; sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin; tíha sněhu a námrazy; únik kapaliny z technického zařízení; zemětřesení; zpětné vystoupení vody z odpadního potrubí; poškození nebo zničení elektromotorů elektronických zařízení přepětím a zkratem; poškození nebo zničení skel z jiných příčin; poškození nebo zničení pojištěné stavby živočišnými škůdci; atmosférické srážky.

Odcizení, vandalismus Ne

Povodeň, záplava Ne

Pojistné věci, pojistné částky, pojistné

Hlavní stavba	Pojištěné věci (název)	Tarifní zóna	Pojistná částka	Pojistné
Byt			1 300 000 Kč	1 807 Kč
Spoluúčast: 500 Kč (sleva 0%)				Sleva za spoluúčast
Stálá sleva: Akční obchodní sleva		Výše slevy 20%		Sleva 361 Kč
Poskytovaný bonus		Výše poskytovaného bonusu 30%		Sleva 434 Kč
Sleva celkem (stálá sleva + poskytovaný bonus)				Sleva 795 Kč
				Roční pojistné za pojištění staveb 1 012 Kč

ASISTENČNÍ SLUŽBY V ROZSAHU DOMÁCÍ ASISTENCE

ZDARMA

SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

		Roční pojistné celkem 1 012 Kč
Sleva za propojitelnost	Výše slevy 0%	Sleva 0 Kč
		Celkové roční pojistné po slevě 1 012 Kč
Pojistné období: roční		Platba prvního pojistného 951 Kč