

Analýza hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank

Veronika Sívková

Bakalářská práce
2014



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Veronika SÍVKOVÁ, DiS.
Osobní číslo: M100590
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Finanční řízení podniku
Forma studia: kombinovaná

Téma práce: Analýza hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Prostudujte uvedenou literaturu se vztahem ke zvolenému tématu.
- Provedte popis a vysvětlení základních skutečností vztahujících se k vybranému tématu.

II. Praktická část

- Popište základní charakteristiku a nabídku hypotečních úvěrů vybraných bank.
- Srovnejte parametry poskytnutí hypotečních úvěrů u vybraných bank na modelových příkladech.
- Provedte závěrečné shrnutí vyplývající z modelových příkladů.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: 100 s.
Rozsah příloh: 1 s.
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:


JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3670-9.
POLOUČEK, Stanislav. *Bankovnictví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-717-9462-7.
SMRČKA, Luboš. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-41-2.
SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1097-8.
ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovnictví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní: EUPRESS, 2010. ISBN 978-80-7408-029-6.
Aufgaben einer Bank. Planet Wissen, http://www.planet-wissen.de/politik_geschichte/wirtschaft_und_finanzen/banken/aufgaben_banken.jsp, [2014]

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Miriam Smilková
Externí
Datum zadání bakalářské práce: 14. března 2014
Termín odevzdání bakalářské práce: 25. dubna 2014

Ve Zlíně dne 11. dubna 2014


Mgr. Pavel Hýl
Zasl. děkanka




Bc. Ing. Šárka Vránová, Ph.D.
Zasl. ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním 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 obhajoby¹;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému;
- na mou 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. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² 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, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

³ 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, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 20.4.2014

Sivkova

⁴ 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, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce je analyzovat nabídku hypotečních úvěrů ve vybraných bankách České republiky. Práce je rozdělena do dvou hlavních částí - teoretické a praktické. V teoretické části práce je stručně popsána bankovní soustava České republiky včetně historického vývoje bankovníctví. Dále práce popisuje hypoteční úvěry obecně, charakteristiku a základní informace spojené s vyřízením hypotečního úvěru. Teoretická část je zakončena informacemi o hypotečních zástavních listech.

V praktické části práce jsou popsány jednotlivé hypoteční produkty vybraných bankovních institucí. Na modelových příkladech je porovnána nabídka 3 hypotečních bank na konkrétních žádostech fiktivních domácností o hypoteční úvěr.

Klíčová slova:

banka, hypoteční úvěr, registry, financování bydlení, doba splatnosti, úroková sazba, zástava nemovitosti

ABSTRACT

The aim of the thesis is to analyze the offer of mortgage loans in selected banks in the Czech Republic. The work is divided into two main parts: theoretical and practical part. The theoretical part briefly describes the banking system in the Czech Republic, including the historical development of the banking sector. It also describes the mortgage loans in general, its characteristics, and basic information associated with the execution of the mortgage loan. The theoretical part ends with the information about mortgage bonds. The practical part describes the different mortgage products in selected banking institutions. In model example the comparison of three mortgage bank offers is done, based on specific requests of fictitious households for a mortgage loan.

Keywords:

bank, mortgage loan, registries, housing finance, maturity date, interest rate, property as collateral

Děkuji vedoucí své bakalářské práce Ing. Miriam Smilkové za odborné vedení, poskytnuté materiály a čas, který mi věnovala.

OBSAH

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 11 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 13 |
| 1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČESKÉ REPUBLIKY | 14 |
| 1.1 CENTRÁLNÍ BANKA..... | 14 |
| 1.1.1 Funkce ČNB | 15 |
| 1.2 OBCHODNÍ BANKY | 17 |
| 1.3 RIZIKA BANKOVNÍCH OBCHODŮ | 19 |
| 1.4 STRUČNÁ HISTORIE BANKOVNICTVÍ..... | 20 |
| 1.4.1 Centrální bankovnictví | 20 |
| 1.4.2 Vývoj po roce 1989 | 21 |
| 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY | 23 |
| 2.1 DEFINICE A PRÁVNÍ ÚPRAVA..... | 24 |
| 2.2 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU | 24 |
| 2.3 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ | 25 |
| 2.4 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ..... | 26 |
| 2.5 ÚROKOVÁ SAZBA A DALŠÍ NÁKLADY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ | 27 |
| 2.6 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU | 30 |
| 3 POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU | 32 |
| 3.1 ŽÁDOST O HYPOTEČNÍ ÚVĚR | 32 |
| 3.2 ŽADATEL O HYPOTEČNÍ ÚVĚR A BONITA | 34 |
| 3.3 VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU..... | 36 |
| 3.4 UZAVŘENÍ ÚVĚROVÉ SMLOUVY | 37 |
| 4 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY | 39 |
| 4.1 DEFINICE A PRÁVNÍ ÚPRAVA..... | 39 |
| 4.2 SYSTÉM KRYTÍ..... | 40 |
| 4.2.1 Pohledávkový systém krytí | 40 |
| 4.2.2 Zástavní systém krytí..... | 40 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 41 |
| 5 VZNIK, PRŮBĚH A DŮSLEDKY AMERICKÉ HYPOTEČNÍ KRIZE | 42 |
| 6 REGISTRY | 46 |
| 6.1 SOLUS..... | 46 |
| 6.2 BRKI..... | 46 |
| 6.3 NRKI | 47 |
| 6.4 CENTRÁLNÍ REGISTR ÚVĚRŮ (CRÚ) | 47 |
| 7 KOMERČNÍ BANKA | 48 |
| 7.1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O KOMERČNÍ BANCE..... | 48 |
| 7.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY | 49 |
| 7.2.1 Hypoteční úvěr | 51 |
| 7.2.2 Flexibilní hypotéka..... | 51 |
| 7.2.3 Hypotéka 2v1 | 52 |

| | | | |
|-----------|--------|--|-----------|
| | 7.2.4 | Zvýhodněný hypoteční úvěr na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů | 53 |
| | 7.2.5 | Předhypoteční úvěr..... | 53 |
| | 7.2.6 | Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním – bez dokládání faktur | 54 |
| | 7.2.7 | Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů | 54 |
| | 7.2.8 | Americká hypotéka (úvěr Garant)..... | 55 |
| | 7.3 | POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU KB | 55 |
| 8 | | ČESKÁ SPOŘITELNA | 57 |
| | 8.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ČESKÉ SPOŘITELNĚ | 57 |
| | 8.2 | HYPOTEČNÍ ÚVĚRY | 58 |
| | 8.2.1 | Hypotéka České spořitelny..... | 60 |
| | 8.2.2 | Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou | 61 |
| | 8.2.3 | Hypotéka Komplet | 62 |
| | 8.2.4 | Hypotéka s premií | 62 |
| | 8.2.5 | Refinancování úvěrů..... | 62 |
| | 8.2.6 | Americká hypotéka..... | 63 |
| | 8.3 | POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET..... | 63 |
| 9 | | HYPOTEČNÍ BANKA | 65 |
| | 9.1 | ZÁKLADNÍ ÚDAJE O HYPOTEČNÍ BANCE..... | 65 |
| | 9.2 | HYPOTEČNÍ ÚVĚRY | 66 |
| | 9.2.1 | Hypotéka na byt v osobním vlastnictví..... | 68 |
| | 9.2.2 | Hypotéka, předhypotéka na družstevní byt | 68 |
| | 9.2.3 | Hypotéka na rodinný dům | 68 |
| | 9.2.4 | Americká hypotéka..... | 68 |
| | 9.2.5 | Hypotéka na koupi stavebního pozemku..... | 69 |
| | 9.2.6 | Hypotéka na stavbu, rekonstrukci | 69 |
| | 9.2.7 | Rekreační objekt..... | 69 |
| | 9.2.8 | Refinancování hypotéky..... | 69 |
| | 9.2.9 | Hypotéka bez doložení příjmů | 70 |
| | 9.2.10 | Hypotéka s bonusem | 70 |
| | 9.2.11 | Hypotéka pro absolventy..... | 71 |
| | 9.2.12 | Hypotéka pro manažery..... | 71 |
| | 9.3 | POJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY..... | 71 |
| 10 | | DAŇOVÁ ÚSPORA | 73 |
| | 10.1 | ODPOČET ZAPLACENÝCH ÚROKŮ OD ZÁKLADU DANĚ Z PFO..... | 73 |
| 11 | | MODELOVÉ PŘÍKLADY | 75 |
| | 11.1 | ŽADATEL V MLADÉM VĚKU | 75 |
| | 11.1.1 | Nabídka Komerční banky..... | 76 |
| | 11.1.2 | Nabídka České spořitelny..... | 78 |
| | 11.1.3 | Nabídka Hypoteční banky | 79 |
| | 11.2 | ŽADATEL VE STŘEDNÍM VĚKU | 80 |
| | 11.2.1 | Nabídka Komerční banky..... | 80 |

| | | |
|--------|--|------------|
| 11.2.2 | Nabídka České spořitelny..... | 81 |
| 11.2.3 | Nabídka Hypoteční banky..... | 81 |
| 11.3 | ŽADATEL VE VĚKU 50 LET..... | 82 |
| 11.3.1 | Nabídka Komerční banky..... | 83 |
| 11.3.2 | Nabídka České spořitelny..... | 84 |
| 11.3.3 | Nabídka Hypoteční banky..... | 84 |
| 11.4 | ČESKÁ SPOŘITELNA HYPOTÉKA S PRÉMÍÍ..... | 85 |
| | ZÁVĚR | 87 |
| | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY..... | 90 |
| | SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK..... | 96 |
| | SEZNAM OBRÁZKŮ | 97 |
| | SEZNAM GRAFŮ | 98 |
| | SEZNAM TABULEK..... | 99 |
| | SEZNAM PŘÍLOH..... | 100 |

ÚVOD

Řešení vlastního bydlení je věc, která patří k životu každého člověka a ovlivňuje jeho život na dlouhá léta. Každý člověk potřebuje mít domov, tedy místo, kde se rád vrací a kde má pocit bezpečí a jistoty. Děti jsou doma tam, kde jsou jejich rodiče a až jsou dospělí, chtějí si také vytvořit svůj vlastní domov. Pořízení vlastního bydlení je nedílnou součástí života člověka a neřeší ho pouze mladí lidé, ale lidé v každém věku, a to je vždy spojeno s velkými náklady. Žijeme v nejisté době, kdy mladí lidé mají problémy sehnat práci a také starší generace mají mnohdy problém si ji v době různých technologií a pokroků udržet. A všichni potřebují bydlet. Investice do vlastního bydlení je jednou z nejvýznamnějších a nejnákladnější událostí každého z nás. Mnoho lidí různých věkových kategorií nedisponuje dostatečným množstvím prostředků potřebných na pořízení a zařízení bydlení. Čekat na okamžik, kdy budeme mít jakési jistoty a ještě navíc nahromadíme dostatečné množství prostředků na pořízení bydlení, je vzhledem k délce života člověka a jeho životním potřebám téměř nereálné. Museli bychom čekat možná i několik desítek let než dáme dohromady třeba dva miliony korun. Naspořit? Kolik procent by musel mít spořicí účet, aby nám prostředky pořádně zhodnocoval a my uspořili potřebnou částku?

Předpoklady pro pořízení vlastního bydlení se zvýšily, když se v nabídce bankovních institucí začaly objevovat hypoteční úvěry. Na trhu je velká konkurence, jež nabízí vysoké množství produktů, které jsou si vesměs podobné. Trendem dnešní uspěchané doby je život na dluh. Díky úvěru nemusíme čekat dlouhá léta, než naspoříme dostatečné množství vlastních peněz. Ale nic není zadarmo. Místo spoření platíme měsíčně mnohdy i po dobu čtyřiceti let hypoteční úvěr, jehož cenou je úrok, který je někdy příčinou toho, že vypůjčenou částku jednou tolik přeplatíme.

Cílem této práce je poskytnout obecný přehled o pojmech a skutečnostech souvisejících s hypotečními úvěry, jejich nabídkou, vyřizováním a také jejich využitím, včetně ukázky praktického uplatnění tohoto dlouhodobého zdroje financování. Práce bude rozdělena do dvou částí, teoretické a praktické.

V teoretické části bude mimo stručné charakteristiky bankovní soustavy v České republice a její historie především popis hypotečních úvěrů – definice, účel, splácení, zajištění, úrokové sazby a popis úvěrového procesu – žadatel, bonita žadatele, náležitosti žádosti a smlouvy o úvěru. Tuto část zakončím základními informacemi o hypotečních zástavních listech – zdroji poskytování hypotečních úvěrů.

Obsahem začátku praktické části bude pojednání o Hypoteční krizi v USA, která se rozšířila do celého světa. Po informacích ohledně Hypoteční krize bude práce přecházet k nezbytnosti při vyřizování hypotečních úvěrů, a to k bankovním a nebankovním registrům, které jsou jedním ze základních faktorů rozhodujících o možnosti poskytnutí hypotečního úvěru danému žadateli. Samotnou analýzu hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank uvedu v kapitole 7 – 9. Poté následuje krátká kapitola zabývající se odpočtem zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob. Praktická část bude zakončena kapitolou, jejíž obsah vyplní modelové příklady fiktivních domácností v různých životních situacích žádajících o hypoteční úvěr u vybraných komerčních bank.

Cílem praktické části je:

- představit nabídku hypotečních úvěrů u vybraných komerčních bank
- srovnat nabídku hypotečních produktů vybraných bank na modelových příkladech

V závěru práce na základě ukázky modelových příkladů zhodnotím nabídku daných bank v rámci doporučení pro klienta.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM ČESKÉ REPUBLIKY

„Bankovní systém představuje souhrn všech bankovních institucí v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi. “ Banky patří mezi instituce, které se musí řídit bankovními zákony a dalšími právními podklady. Banky jsou akciovými společnostmi a tato činnost je upravena Zákonem o bankách, opatřeními a vyhláškami České národní banky. Pojem banka má ekonomické a právní vymezení. V rámci ekonomického vymezení banka obchoduje a provádí operace s penězi. Z hlediska právního vymezení se jedná o instituci mající bankovní licenci. (Revenda, 2011, citace s. 15)

V tržní ekonomice je bankovní systém dvoustupňový. Na vrcholu bankovní soustavy se nachází centrální banka (často označována také jako emisní banka), která plní funkce svěřené jí státem. Pod centrální banku patří obchodní banky působící na území státu. V historii byl prvním bankovním systémem systém jednostupňový, kdy neexistovala žádná centrální banka. (Šenkýřová, 2010, s. 46)

1.1 Centrální banka

„V České republice je centrální bankou Česká národní banka (ČNB). ČNB vznikla 1. ledna 1993 po zániku společného československého státu rozdělením Státní banky československé. Ta navazovala na tradici Národní banky československé, která působila od 1. dubna 1926. Po roce 1948 ustupovala funkce centrální banky do pozadí. Po roce 1989 se Státní banka československá stala moderní centrální bankou a došlo k jejímu pověření dohledem nad rostoucím počtem obchodních bank.“(Hartlová, 2004, s. 11)

Česká národní banka je zřízena Ústavou České republiky a jsou jí svěřeny kompetence správního úřadu v rozsahu stanoveném zákonem. Hospodaří samostatně s majetkem, který jí byl svěřený ze strany státu. Ústava zaručuje nezávislost ČNB. Sídli v Praze a má sedm poboček na území ČR: Praha, Plzeň, Hradec Králové, Brno, Ostrava, České Budějovice, Ústí nad Labem. Do činnosti ČNB lze zasahovat pouze na základě zákona. Nejvyšším řídicím orgánem ČNB je bankovní rada.

Rada se skládá ze sedmi členů, kteří jsou jmenováni prezidentem ČR, a to na dobu 6 let. Prezident může taktéž členy rady odvolávat. Členem bankovní rady je guvernér, 2 viceguvernéři a 4 členové bankovní rady. Nikdo nesmí zastávat funkci člena bankovní rady více než dvakrát. Jednání bankovní rady předsedá guvernér, v jeho nepřítomnosti jím pověřený viceguvernér. Bankovní rada přijímá svá rozhodnutí prostou většinou hlasů.

Jménem České národní banky jedná navenek guvernér. V současné době je guvernérem ČNB Miroslav Singer.



Obr. 1. Česká národní banka

1.1.1 Funkce ČNB

Centrální banka plní následující funkce (Bartošek a kol., 1995, s. 28-32):

1. Emisní funkce

Jedná se o historicky nejstarší funkci. Jako první v historii získala emisní monopol Rakouská centrální banka v roce 1817. Tento monopol jí byl udělen na omezenou dobu, a to na 25 let. První monopol na neomezenou dobu získala jako první anglická Bank of England. V průběhu dalších let získaly monopol také další banky, např. v roce 1848 Banque de France (ve Francii), v roce 1904 Sveriges Riksbank (Švédsko), ... V naší zemi získala emisní monopol centrální banka - Národní banka československá - ihned po založení v roce 1926.

Podstata této funkce je založena na skutečnosti, že pouze ČNB má monopolní právo emitovat hotovostní oběživo. Hotovostním oběživem jsou bankovky a mince. ČNB stanoví nominální hodnotu, vzhled, a ochranné prvky (vodoznak, ochranný okénkový proužek, soutisková značka, ochranná vlákna, iridiscentní pruh,...) vyhláškami zveřejňovanými i ve Sbírce zákonů. Vyhláška může samozřejmě platnost určitého platidla také ukončit. Na internetových stránkách ČNB lze mimo jiné najít i názornou ukázkou ochranných prvků na bankovkách. (Revenda, 2012, s. 87)

S emisní funkcí je spojena řada dalších činností, jako např. organizace dodávek bankovek a mincí od výrobců do peněžního oběhu, zařizování tisku bankovek a ražby mincí, správa zásob oběživa, stahuje z oběhu a ničí opotřebované bankovky a mince a vyměňuje

poškozené peníze za nové, dozor na ochranu a bezpečnost oběživa neuvedeného do oběhu, určování postupů při odebrání padělaných peněz atd. (Bartošek a kol., 1995, s. 28)

2. Realizace měnové politiky

Jedná se o souhrn opatření a pravidel, které mají prostřednictvím měnových nástrojů prosazovat splnění stanovených měnových cílů. Cílem ČNB je **měnový cíl** – stabilita měny, **zprostředkující cíl** – vliv na množství peněz v ekonomice, hospodářský růst, zaměstnanost, spotřebu, investice, úspory, **operativní cíl** – koordinace s dalšími oblastmi (celní, zahraničně obchodní).

Základním požadavkem pro plnění měnově-politických cílů je nezávislost centrální banky. K provádění měnové politiky slouží následující měnové nástroje:

Diskontní sazba centrální banky – cena, za kterou centrální banka půjčuje obchodním bankám peníze. Aby se zvýšilo množství peněz v ekonomice, centrální banka diskontní sazbu sníží a naopak. Pohyb diskontní sazby sledují i úrokové sazby z úvěrů poskytovaných obchodními bankami.

Povinné minimální rezervy – povinně vytvářené vklady obchodních bank u CB v určitém poměru k objemu všech přijatých depozit. Pokud se zvýší PMR, množství peněz v ekonomice se sníží.

Operace na trhu - „operace, při nichž banka vstupuje na trh cenných papírů a nákupem nebo prodejem státních dluhopisů zvyšuje nebo snižuje množství peněz v ekonomice.“ (Hartlová, 2004, s. 15, 16)

3. Regulace a dohled nad bankami

Banka je instituce hospodařící s cizími penězi a je velmi důležitá důvěra jejích klientů, že jejich peníze jsou v bance chráněny, zhodnocovány a že je banka schopna kdykoliv dostat svým závazkům. Pro podporu důvěry veřejnosti v banky podřizuje stát banky regulaci. Smyslem regulace je snížení rizik, do kterých banka vstupuje, na přijatelnou míru. Předpokladem pro regulaci bank je stanovení pravidel pro jejich vznik a činnost. Právním základem regulace bank v ČR je zákon o bankách. Zákon o bankách upravuje podmínky pro udělení bankovní licence, zánik banky, sankce při neplnění povinností, povinnosti banky ve vztahu ke klientům, povinnost banky sdělovat bankovnímu dohledu potřebné údaje,...ČNB také dohlíží na činnosti obchodních bank, které musí dodržovat stanovená pravidla a opatření vydaná ČNB, aby mohly fungovat. V opačném případě dochází

k pokutám, k požadavkům na nápravná opatření, nebo může dojít až k odebrání licence. ČNB se zabývá také posuzováním žádostí o udělení povolení, aby mohla osoba působit jako banka.

4. Banka bank

CB vede jednotlivým bankám účty, přijímá od nich vklady a poskytuje jim úvěry. Na účtu vedeném u CB mají banky uloženy povinné minimální rezervy.

5. Banka státu

„ČNB vede účty státního rozpočtu a poskytuje státu důležité údaje o plnění příjmové a výdajové strany státního rozpočtu. Vede účty státních institucí a úřadů.“ (Hartlová, 2004, s. 15, 16)

6. Správa devizových rezerv

Spočívá v udržování dostatečné zásoby rezerv ve formě cizích měn a zlata za účelem zajištění fungování peněžních a zbožových trhů a zabezpečení finanční bezpečnosti země. ČNB měnové rezervy ochraňuje, obchoduje s nimi a používá je na devizových trzích pro zajištění stability cen pro ovlivnění kurzu domácí měny.

7. Reprezentace v měnové oblasti

Guvernér reprezentuje ČR na pravidelných zasedáních Mezinárodního měnového fondu a Světové banky.

1.2 Obchodní banky

Bankovní systém je tvořen také obchodními bankami a nebankovními institucemi. V ČR je potřeba k založení banky povolení ČNB. Podle zákona o bankách 21/1992 Sb. může banku založit pouze právnická osoba se sídlem v ČR, která přijímá vklady od veřejnosti a poskytuje úvěry. Po předložení všech náležitostí nutných k založení banky musí být složeno základní jmění, které činí minimálně 500 mil. Kč a tato částka musí být složena v peněžní formě na předem dohodnutý účet. Činnost bank probíhá na základě bankovní licence vydané na základě posouzení žádosti. Vydává se na dobu neurčitou a obsahuje

výčet činností, které je banka oprávněna provozovat, případně podmínky, kterou banka musí splnit před zahájením určité povolené činnosti a během této činnosti ji dodržovat. (POLOUČEK, 1999, s. 90)

„V České republice mohou působit i pobočky zahraničních bank, které jsou organizační složkou těchto bank. Zahraniční banky ze zemí mimo Evropskou unii potřebují ke své činnosti rovněž licenci.“ (Česká národní banka, Copyright © Česká národní banka, 2003-2014)

Mezi základní činnosti komerčního (obchodního) bankovníctví patří (Copyright © Česká národní banka, 2003-2014):

- přijímání vkladů od fyzických a právnických osob
- poskytování úvěrů fyzickým i právnickým osobám
- provozování domácího a zahraničního platebního styku a zúčtování, vedení účtů a poskytování služeb na ně navazujících
- uschovávání cenností
- směnárenské operace
- další finanční operace

Do činnosti platebního styku patří nejen platby, které zrealizují zákazníci na přepážce v bance, ale také platby zrealizované přes internetové bankovníctví. Poskytování úvěrů fyzickým nebo právnickým osobám je spokojeno s funkcí přijímání vkladů. Peníze, které do banky uložili střadatelé, banka půjčuje právě ve formě úvěrů klientům i firmám, kteří mají různé investiční záměry a potřebují finanční prostředky. Střadatelé získávají úrok z vkladu a vypůjčovatelé platí úrok z úvěru. Úrokové sazby, které platí dlužník z úvěru, jsou vyšší než úrokové sazby, které vyplácí banka střadatelům. (Lothar Nickels 2012© WDR / SWR / BR-alpha 2014)

Existují dva základní druhy obchodních bank: (Revenda, Mandel, Kodera a kol., 1996, s. 115):

- **Univerzální banky** – banky nabízejí široký sortiment produktů a služeb komerčního i investičního bankovníctví (příkladem mohou být největší české bankovní domy, např. Česká spořitelna, Komerční banka, ČSOB, a další)

- **Specializované banky** – specializují se na vybrané bankovní činnosti, buď z vlastní vůle, nebo je jim to zákonem nařízeno (v Česku jsou klasickým příkladem stavební spořitelny). Mezi nejznámější specializované banky se řadí:
 - Spořitelny – instituce zaměřující se hlavně na sběr vkladů a provádění dalších služeb (vedení běžných účtů, platební styk).
 - Stavební spořitelny – speciální druh spořitelny, které se směřují ze zákona zabývat pouze stavebním spořením a s ním související činností (úvěry ze stavebního spoření, životní pojištění k úvěrům,...)
 - Hypoteční banky – jsou banky, které se specializují na získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a poskytování tzv. hypotečních úvěrů, tj. úvěrů zajištěných stanoveným způsobem zástavním právem k nemovitosti.
 - Investiční banky - banky zaměřené na financování investičních obchodů, například obchody s cennými papíry a jejich emise, pomoc při správě portfolia a další.

V praxi se nachází celá řada specializovaných bank, např. peněžní a úvěrová družstva nebo splátkové banky.

1.3 Rizika bankovních obchodů

Banka je podnikatelský subjekt, stejně jako každý jiný podnik, ale v porovnání s podniky působícími v jiných oborech než je bankovníctví, má řadu specifických rysů. Proto je podnikání bank upraveno jinými a přísnějšími pravidly. S rozvojem bankovníctví, nových služeb a produktů vznikají vedle již existujících i nová rizika.

Riziko likvidity – likvidita je schopnost banky dostát svým závazkům v krátkodobém horizontu. Banky tedy musí mít dostatek prostředků pro případy, kdy si klienti chtějí vybrat svá depozita, nebo když žádají o garantované úvěry. Stejně tak musí mít banka prostředky pro případ nenadálých odlivů zdrojů.

Úrokové riziko – jedná se o proměnlivost výnosů nebo kapitálu banky způsobené změnou úrokových sazeb.

Úvěrové riziko – jedná se o riziko, které vyplývá z proměnlivosti výnosů, které přináší úvěrové aktivity banky. Jinými slovy pro banku existuje riziko, že protistrana nebude schopná dostát svým závazkům. Protistranou se rozumí nejen firmy, jiné banky nebo finanční instituce, ale také vlády a obce.

Kapitálové riziko – toto riziko je známé i pod názvem riziko solventnosti. Základem pro vznik tohoto rizika je skutečnost, že banka nebude mít dostatek kapitálu na to, aby pokryla ztráty, které vzniknou důsledkem toho, že na banku dopadnou všechna rizika, která postupuje.

Provozní riziko – jedná se o rizika přímých nebo nepřímých ztrát. Tyto ztráty jsou výsledkem neadekvátních nebo neúspěšných podnikatelských aktivit a postupů, selhání zaměstnanců, systémů nebo jsou tato rizika způsobena vnějšími okolnostmi.

Tržní riziko – riziko ztráty způsobené změnou kurzů, cen a sazeb na finančních trzích.

(Polouček a kol. 2006 s. 290 – 317)

1.4 Stručná historie bankovníctví

1.4.1 Centrální bankovníctví

Privilegovaná Rakouská národní banka – první centrální banka na našem území, která vznikla 1. června 1816. V roce 1817 získala emisní monopol na území Rakouska a společně s ministerstvem financí emitovala státopky. V roce 1878 byla založena nová centrální Rakousko - Uherská banka, která se stala výsadním emitentem oběživa na celém území Rakouska – Uherska. V roce 1919 došlo k postupnému stažení peněz platných na území Rakouska – Uherska a byly zavedeny československé koruny. V dubnu 1926 zahájila svoji činnost Národní banka Československá, která měla emisní monopol a prováděla měnovou politiku. Význam Národní banky Československé postupně rostl a banka mohla úvěrovat také podniky. Měnová politika byla prováděna na základě diskontních nástrojů a později jejich význam nahradily operace na volném trhu. Mimo měnové politiky a emisní činnosti banka plnila i další funkce tržní ekonomiky. V roce 1939 byla činnost banky přerušena. V období protektorátu banka fungovala pod názvem Národní banka pro Čechy a Moravu a byla podřízena Německu. Vedle české koruny byla zákonným platidlem i říšská marka. Na území Slovenska plnila funkci centrální banky Slovenská národní banka. V roce 1945 byla znovu obnovena činnost Národní banky

Československé. A začala platit československá měna. Přejít na centrálně plánovanou ekonomiku znamenal vznik banky nového typu – Státní banky Československé, která v roce 1950 zahájila svoji činnost. V roce 1945 u nás kromě Státní banky existovaly ještě soukromé bankéřské domy, akciové obchodní banky, poštovní, komunální spořitelny, družstevní záložny a některé specializované bankovní instituce. Založení Státní banky československé z centralizace vedly k vytvoření jednostupňového bankovního systému. Státní banka československá vykonávala funkci jak centrální banky, tak obchodní banky pro podnikový sektor. V roce 1964 byla založena Československá obchodní banka – banka specializovaná na úvěrové, platební a zúčtovací operace se zahraničím pro podnikovou sféru. V roce 1965 přebírá Československá obchodní banka platební a zúčtovací operace v oblasti zahraničního styku od Státní banky československé. V roce 1985 začaly reformy v oblasti bankovníctví. (Revenda, 2011, s. 443-450)

1.4.2 Vývoj po roce 1989

Na začátku roku 1990 začaly v Československu platit dva zákony: Zákon o bankách a spořitelnách a Zákon o Státní bance československé. 1. 1. 1990 byla Státní banka československá rozdělena na Státní banku československou – ta se přetvářela na centrální banku, Komerční banku Praha, Všeobecnou úverovou banku Bratislava a Investiční banku. Státní banka československá přestala být podřízena vládě a částečně byla podřízena pouze parlamentu. Komerční banka a Všeobecná úverová banka Bratislava byly obchodními bankami. (Bartošek, Felsbergová, Jaroš, 2000, s. 11-13)

Po rozdělení Československa na dva samostatné státy se dělí Státní banka československá a 1.1.1993 u nás zahajuje činnost Česká národní banka a zaniká jednostupňový bankovní systém. Ze Státní banky československé se vyčlenila i Národní banka Slovenska. Byl umožněn vznik nových obchodních bank s minimálním základním kapitálem 50 mil. Kčs. V roce 1990 a 1991 vzniklo velké množství nových soukromých bank. Vznikly i dvě specializované banky, a to Českomoravská záruční a rozvojová banka a Konsolidační banka. Po roce 1992 se zvýšila minimální výše základního kapitálu banky na 300 mil. Kč. (Bartošek, Felsbergová, Jaroš, 2000, s. 11-13)

V letech 1993 – 1995 kromě vzniku nové české měny došlo k navýšení základního kapitálu bank na 500 mil. Kč, bylo zavedeno pojištění vkladů (maximální výše pojištěného vkladu u jedné banky 100 tis. Kč), byly zavedeny stavební spořitelny, úvěrová družstva a vzniká

hypoteční bankovníctví. V současnosti působí na území České republiky přes 44 bank a poboček zahraničních bank. Vklady jsou ze zákona pojištěny do výše 100 tis. Eur u jedné banky. (Bartošek, Felsbergová, Jaroš, 2000, s. 11-13)

Konkurence v bankovním sektoru je velká. Mimo velké stabilní bankovní domy, jako je např. Česká spořitelna nebo Komerční banka, vznikají nové nízkonákladové banky, které nabízejí pouze omezený sortiment produktů a služeb. Mezi tyto novější menší banky patří například Air Bank nebo Fio Bank. Tyto banky mají omezený počet poboček na území České republiky a v některých případech fungují především na principu samoobsluhy přes internet.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Jednou ze základních činností bank je poskytování úvěrů. Poskytování úvěrů je realizováno prostřednictvím různých forem a mezi ně patří i hypoteční úvěry neboli hypotéka. Hypoteční úvěry patří v bilanci banky do aktivních bankovních obchodů, banka vystupuje v pozici věřitele. Přibližně 70 % vypůjčených prostředků jde právě na bydlení. Hypoteční bankovníctví přispívá k rozvoji investic do nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí a k rozvoji celé ekonomiky. Mezi největší poskytovatele hypotečních úvěrů patří v České republice Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. Mezi ně se v poslední době řadí i Raiffeisenbank a UniCredit Bank. Na hypotečním trhu působí i malé banky poskytující hypoteční úvěry – LBBW Bank, mBank, Oberbank, Equa Bank nebo například Fio Banka. (Belás a kol., 2013, s. 509,510)

Hypoteční úvěr je úvěr, který si lidé pořizují při nákupu nemovitosti. Je to účelový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kterou se za tento úvěr ručí. Existují také neúčelové hypoteční úvěry neboli americké hypotéky. Hypoteční úvěry jsou poskytovány nejen fyzickým osobám pro potřeby bydlení, ale v nabídkách bank jsou také podnikatelské hypoteční úvěry určeny pro financování podnikatelských potřeb spojených s nemovitostí.. Hypoteční úvěry nebyly dříve moc známé a využívané. Většímu využití hypoték bránily úrokové sazby, které byly příliš vysoké. Právě budoucí pokles úrokových sazeb způsobil, že hypoteční úvěry se staly přijatelnějšími a v dnešní době tvoří ve velké části případů jediný způsob, jak si splnit sen o vlastním bydlení. Zatímco dříve bylo soužití více generací v jednom domě naprosto standardní, dnes je velkou zvláštností. A zatímco dříve žít na dluh bylo nepředstavitelné, dnes se stává běžnou součástí našeho života. (Janda, 2011, s. 137)

Hypoteční úvěr je účelový úvěr poskytovaný na koupi nebo výstavbu nemovitosti, rekonstrukci nemovitosti, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků, na koupi pozemku, na splácení dříve poskytnutých úvěrů. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr. V České republice je českými bankami považována za optimální dobu splatnosti doba 20 let. Poskytování hypotečních úvěrů se rozšířilo v posledních 15 – 20 letech. (Polouček , 2006, s. 378)

2.1 Definice a právní úprava

Hypoteční úvěr je účelový úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, kterou se za tento úvěr ručí. Existují také neúčelové hypoteční úvěry neboli americké hypotéky.

Hypoteční úvěr je definován Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Tento zákon začal platit 1. května 2004, tedy dnem vstupu České republiky do Evropské unie.

Definice hypotečního úvěru podle § 28 odstavec 3,4

(3) „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. 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 nemovitosti dozví.“

(4) „Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“

(Definice hypotečního úvěru - Zákon o dluhopisech, © Copyright 1999–2014 MAFRA, a.s.)

2.2 Účel hypotečního úvěru

Jak bylo uvedeno výše – hypoteční úvěr je účelový úvěr, který se používá na investice do bydlení. V rámci vstupu České republiky do evropské unie, kdy došlo k úpravě výše zmíněného Zákona o dluhopisech, byla zrušena podmínka, že hypoteční úvěr může být použit pouze na investice do bydlení. Banky nabízejí různé účely využití hypotečních úvěrů, např. podnikatelské hypotéky,... V platnosti zůstala pouze skutečnost, že je potřeba zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Tato bakalářská práce se zabývá financováním vlastního bydlení, proto zde nebude řešeno např. výše uvedené poskytování hypotečních úvěrů na podnikatelské financování. Hypoteční úvěry lze použít na následující účely (Kalabis,2005,s.77):

- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- koupě družstevního bytu

- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
- refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti

Účely hypotečních úvěrů lze vzájemně kombinovat, např. koupě rozestavěné nemovitosti a dostavba nebo koupě nemovitosti a její rekonstrukce,... Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, například: provize realitní kanceláři, projektová dokumentace,...(Kalabis,2005,s.77)

2.3 Doba splatnosti hypotečních úvěrů

Mezi jedny ze základních parametrů hypotečních úvěrů, které žadatele o hypoteční úvěr zajímá, je doba splatnosti. Jedná se o dobu, po kterou bude klient bance splácet úvěr - jistinu a úroky. Většina žadatelů by přirozeně požadovala co nejkratší dobu splatnosti, aby se života na dluh co nejdříve zbavili. Logicky ale platí, že čím kratší je doba splatnosti, tím jsou měsíční splátky vyšší. Právě z tohoto důvodu ve finále dochází k tomu, že je potřeba se situací naložit naopak. V praxi si klienti mohou zvolit splatnost hypotečního úvěru od 5 – 40 let. Kratší dobu splatnosti než 5 let banky většinou nenabízejí, protože by se jednalo o vysoké měsíční splátky, samozřejmě se však najdou i výjimky. Protážení splácení úvěru má ale i své temné stránky. Měsíční splátky budou sice nižší, avšak tím více se v konečném důsledku za úvěr zaplatí – tedy přeplatí. Banky často požadují, aby byl klientem úvěr doplacen do doby odchodu do důchodu, protože poté samozřejmě dojde většinou k razantnímu poklesu příjmů, což by si měl uvědomit i sám žadatel. Zároveň je potřeba počítat také s tím, že během života dochází k několika přirozeným změnám, které jsou doprovázeny poklesem příjmů obecně – mateřská a rodičovská dovolená, děti, školné, rekonstrukce nemovitosti (modernizace), spoření pro děti, opotřebení automobilu, nemoc, ale také riziko toho, že dlužník může přijít o zaměstnání. Bude následovat výpadek příjmů. Proto je potřeba při uzavírání hypotečního úvěru zvážit rizikové životní pojištění nebo jiná pojištění, která udrží život klienta, případně život jeho blízkých, v rozumných mezích.

V souvislosti s dobou splatnosti může nastat situace, kdy žadatel nemá jinou volbu než si zvolit maximální dobu splatnosti, protože se svými současnými příjmy a výdaji by nebyl schopen „dosáhnout“ na hypoteční úvěr s kratší dobou splatnosti. Následující tabulka ukazuje maximální doby splatnosti nabízených hypotečních úvěrů u dané banky.

| Banka | Max. doba splatnosti |
|------------------|-----------------------------|
| Česká spořitelna | 30 let |
| Komerční banka | 30 let |
| Hypoteční banka | 40 let |
| ČSOB | 40 let |
| GE Money Bank | 30 let |
| Fio banka | 30 let |
| mBank | 40 let |
| UniCredit Bank | 30 let |

(zdroj tabulky : vlastní šetření)

Tab. 1. Maximální doby splatnosti

2.4 Splácení hypotečních úvěrů

Jak již bylo výše napsáno, čím rychleji se úvěr splácí, tím vyšší bude měsíční zatížení klienta a tím nižší celkově zaplacené úroky. Tento princip funguje i v opačné situaci, a to následovně - čím delší splácení, tím nižší splátka a větší součet celkově zaplacených úroků. Hypoteční úvěr se splácí v podobě anuit. Anuita obsahuje úrokovou platbu a úmorovou složku. Výše splátky se během splácení nemění, mění se pouze poměr mezi jistinou a úrokem. Jedná se o stabilní splácení. Příjemce hypotečního úvěru vždy uvidí na měsíčním výpise k úvěrovému účtu, že z počátku tvoří převážnou většinou měsíční splátky úvěru úrok, ale postupem času dochází k vyrovnání a většinu splátky tvoří jistina. Zaleží na pravidlech banky, avšak hypoteční úvěr lze v některých bankovních institucích splácet tak, že výše splátek nebude v průběhu splácení stejná, ale bude se buď postupně zvyšovat (progresivní), nebo snižovat (degresivní splácení).

U degresivního splácení je splátkový kalendář postaven na vysokých splátkách v počátcích, které se postupně snižují. Výhoda degresivního splácení spočívá v tom, že je zpočátku splacena větší část jistiny a klient zaplatí v absolutních částkách méně na úrocích. Výhoda v degresivním splácení úvěru může být také viditelná u lidí se zaměstnáním či podnikáním, které má nejisté budoucí příjmy, ale vysoké příjmy v současnosti. Nižší budoucí splátka snižuje riziko neschopnosti splácet hypotéku pro případ, že by se příjmy domácnosti v budoucnosti skutečně snížily. U progresivního splácení splátky naopak rostou. Tento typ splácení je v praxi využitelný, např. pro rodiny, kdy je partnerka na rodičovské/ mateřské dovolené, která ještě chvíli potrvá, ale poté se vrátí do zaměstnání s pravidelným příjmem větším než v době mateřské/rodičovské dovolené. Tato varianta je svým způsobem docela riskantní, protože v případě, že skutečnost nebude podle predikce, rodině mohou hrozit velké platební problémy spojené s možností nedostání svých závazků ve vztahu k bance, což může skončit u exekucí a realizací zástavy.

Na splácení hypotečních úvěrů má vliv i způsob, jakým je hypoteční úvěr čerpán. Klient si může v bance sjednat také odložené splácení, což znamená, že po určitou dobu bude odloženo splácení jistiny. V tomto případě klient bance po dobu odkladu hradí úroky. V České republice je možnost splatit úvěr dříve v okamžiku, kdy dochází ke změně úrokové sazby, ale opět ne u všech bank to musí platit. (Simkanič J., Měsec.cz Copyright © 1998 – 2014.; Zámečník P. © 2008 – 2014 Fincentrum a. s.)

2.5 Úroková sazba a další náklady hypotečních úvěrů

Úrok je pro banku odměna za půjčení peněžních prostředků dlužníkovi. Výše úrokové sazby je závislá na mnoha vstupních datech, na základě kterých se hypoteční úvěr modeluje a počítá. Výchozím faktorem je například nejen výše hypotečního úvěru, ale také doba splatnosti, hodnota zástavy apod. V níže uvedeném grafu lze porovnat vývoj úrokových sazeb v období od roku 2007 do počátku roku 2014. Tabulka uvádí porovnání úrokových sazeb poskytnutých hypotečních úvěrů různých fixací úrokových sazeb a účelů (koupě, výstavba,...) Dle internetového serveru idnes.cz dosáhly úrokové sazby hypotečních úvěrů v roce 2013 svého minima. „V červenci totiž dosáhly podle ukazatele Hypoindex průměrné hodnoty 2,95 procenta. To je o téměř tři procentní body méně než v srpnu 2008, kdy byly za posledních deset let na nejvyšší úrovni (5,82 procenta). Od poloviny roku 2013 pak sazby mírně rostly. “ Pokud se ohlédneme do historie, např. v roce 2004 byla minimální výše úrokové sazby u Komerční banky u hypotečního úvěru na

15 let 5,11 % u hypotečního úvěru Klasik a 5,25 % u 100 % hypotečního úvěru. Českomoravská hypoteční banka a.s. poskytovala v roce 2004 hypoteční úvěry na 30 let se základní úrokovou sazbou 6,25 %. (Polouček a kol., 2006, s. 378 – 382, citováno: Kohoutová Z., © Copyright 1999–2014 MAFRA, a. s.)



(Zdroj: Hypoindex.cz)

Graf 1 - Vývoj úrokových sazeb v % rok 2007 – 2014

Trendem poslední doby je poskytování hypotečních úvěrů s plovoucí sazbou. Princip plovoucí sazby spočívá v tom, že nikdo neví, jakým směrem se sazba bude vyvíjet. Současné mezibankovní úrokové sazby jsou nízké a nízké jsou tak i plovoucí sazby hypoték. Reklamy dnes a denně lákají klienty právě na tyto nízké úrokové sazby. Otázkou je, zda si zájemci o hypoteční úvěr uvědomují, že sazba může být později vyšší než u klasické jistoty v podobě zafixování úrokové sazby. Banky si půjčují na mezibankovním trhu a průměrná cena peněz, které si takto půjčují je zjistitelná ze zveřejňovaných sazeb PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate – pražská mezibankovní úroková sazba). Aktuálně placenou plovoucí sazbu banka určí tak, že k sazbě odvozené od PRIBORu připočte svou marži, která činí nějaké dva až tři procentní body. „Plovoucí sazba sice v době nízkých úrokových sazeb umožňuje ušetřit, ale nikdo s jistotou neví, jak tomu bude příští měsíc. Plovoucí hypotéka se splácí tak, že si banka každý měsíc splátku inkasuje

z účtu automaticky, výše splátky se v průběhu času mění. V případě náhlého zvýšení mezibankovních úrokových sazeb se může u této hypotéky v nemalých částkách náhle zvýšit měsíční hypoteční splátka. “ (Novotný R., Měsec.cz Copyright © 1998 – 2014)

Na výši úrokové sazby má vliv řada faktorů. Hlavní položkou, která tvoří výši úrokových sazeb, je cena zdrojů na mezibankovním trhu. Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány i úrokovými sazbami dluhopisů. Proto pohyb úrokových sazeb můžeme odvozovat od úrokových sazeb právě na dluhopisových trzích. Pokud rostou sazby na dluhopisových trzích, pak můžeme očekávat růst úrokových sazeb také u hypotečních úvěrů. Na úrokovou sazbu má vliv bonita klienta (u rizikovějších klientů je sazba vyšší), doba splatnosti hypotečního úvěru, doba fixace úrokové sazby nebo konkurenční prostředí mezi bankami. V některých bankách mohou získat klienti nižší úrokové sazby na základě své historie v dané bance nebo také proto, že si k hypotečnímu úvěru založí rizikové životní pojištění nebo pojištění nemovitosti a aktivně využívají běžný účet. (Srov. Syrový, 2011, s. 42-44)

Je nutné si uvědomit, že úroková sazba není poslední hodnotou, o kterou by se měl klient zajímat. Důležitým pojmem je pojem RPSN, který je zkratkou pro slovní spojení – roční procentní sazba nákladů. Tento ekonomický ukazatel udává, kolik klient ročně zaplatí navíc, když si vezme úvěr. Do RPSN se započítává úroková sazba a další poplatky, jako je vedení úvěrového účtu, měsíční zasílání výpisů, poplatky vážící se k uzavření smlouvy, poplatky vážící se k posouzení žádosti o úvěr a další. Hodnotu RPSN je dle zákona třeba vyjadřovat s přesností na nejméně jedno desetinné místo. (Janda, 2011, s.128)

Při vyřizování hypotečního úvěru má klient možnost vybrat si z různých možností fixace úrokové sazby. Doba, po kterou si sjedná klient neměnnou sazbu, se nazývá fixace. Banky nabízí širokou škálu tzv. fixačních období od 1 roku až po 30 let. Po tuto dobu – dobu fixace úrokové sazby – má klient jistotu, že banka nemůže úrokovou sazbu změnit, a to zároveň znamená, že se nezmění ani výše pravidelné měsíční splátky. V praxi to funguje tak, že klient si může první fixaci zvolit třeba na 5 let, ale po uplynutí tohoto časového horizontu si může zvolit pro změnu fixaci třeba tříletou. Právě díky těmto možnostem nemá banka možnost na rozdíl od poskytnutí spotřebitelského úvěru, kde je úroková sazba neměnná, vystavit klientovi splátkový kalendář na celou dobu splácení hypotečního úvěru. Splátkový kalendář je možné vystavit pouze na období, na které je známa výše úrokové sazby a její zafixování. Se skončením data fixace úrokové sazby u některých bankovních

institucí vyplývá výhoda v podobě možnosti celkového splacení hypotečního úvěru k tomuto okamžiku nebo možnost mimořádné splátky bez sankcí. Na podrobnější podmínky je potřeba informovat se u banky, která hypoteční úvěr poskytla. S koncem platnosti úrokové sazby vzniká klientovi také možnost opustit stávající banku a hypoteční úvěr refinancovat u banky jiné, a to často bez jakýchkoliv poplatků.

2.6 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je úvěrem zajištěným. Zajištění je formou zástavního práva k nemovitosti. Princip je jednoduchý. Banka nechá na katastru nemovitostí vložit zástavní právo ve svůj prospěch na základě sepsání zástavní smlouvy, kterou podepíše majitel, jehož nemovitost bude předmětem zástavy. Katastr nemovitostí je ze zákona veřejně přístupný. V případě, že v průběhu splácení dojde ze strany dlužníka k problémům a nejsou úspěšné ani předcházející postupy vymáhání dlužné částky, banka realizuje zástavu. Obvyklá je možnost zpeněžení a převzetí výnosu až do výše nesplaceného závazku a příslušenství, tj. náklady spojené s vymáháním a úrok. (Smrčka, 2007, s. 112)

Proto na počátku vyřizování hypotečního úvěru je potřeba, aby se udělal odhad nemovitosti, která bude sloužit k zajištění hypotečního úvěru. Pro banku se v podstatě jedná o odhad rizik spojených se zástavou. Vyhodnocení rizik probíhá fyzicky nebo na dálku pomocí fotografií. Vyhodnocení rizik na základě fotografií je rychlejší způsob zjištění odhadní ceny zastavované nemovitosti. Na základě odhadu nemovitosti ze strany banky, když je zástava dostačující, je možné řešit hypoteční úvěr. S výsledkem odhadu souvisí maximální výše hypotečního úvěru. V praxi dochází ke špatnému pochopení odhadní ceny, která je mylně považována za cenu pořizovací. Tyto dvě ceny se sobě nerovnají. Odhadní cena může být buď vyšší, nebo nižší. Při plánování hypotečního úvěru je potřeba počítat s tím, že odhadní cena nemusí být taková, jakou potřebujeme. Pokud je odhad nižší, potřebujeme více vlastních prostředků.

Na zastavované nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby. Výjimkou je zástavní právo, kterým je zajištěný úvěr poskytnutý stavební spořitelnou. Nemovitost musí být zastavena celá, nelze akceptovat třeba polovinu. Na nemovitosti nesmí váznout žádné věcné břemeno, které by bránilo užívání nemovitosti. Ručit lze i rozestavěnou nemovitostí, pokud je v katastru zapsaná jako rozestavěná. Jako rozestavěnou stavbu lze do katastru zapsat stavbu, která má alespoň jedno nadzemní podlaží. Banky požadují, aby byla

zastavená nemovitost pojištěna proti živelným rizikům. Poté je pojistka vinkulována ve prospěch banky. V případě pojistné události bude pojišťovna plnit bance.

V souvislosti s poměrem úvěru a hodnoty nemovitosti se v bankovníctví můžeme setkat s termínem LTV („Loan to value“ => poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Např. LTV 70 = hypotéka na 70 % zástavní hodnoty nemovitosti). Právě do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti nabízely banky dříve úvěry. Postupem času ale klienti požadovali vyšší úvěry, proto se v současné době setkáme s úvěry i ve výši 100 – 120 % z hodnoty nemovitosti. Každá banka má nabídku jinou. V praxi bývá zlomová hranice 85 %. Pro banky nabízející hypotéku ve výši 100 % znamená tento typ obchodu větší riziko. Klient musí počítat s vyšší úrokovou sazbou než u hypotečního úvěru ve výši 85 % odhadní ceny nemovitosti. Optimální výše hypotečního úvěru je ve výši 2/3 odhadní ceny nemovitosti. (Srový, 2011, s. 48 – 49; Finanční poradna Copyright © 2003–2014 Borgis, a.s.; Copyright © 2014 by Online-Kredite.com)

Jak bylo uvedeno výše, hypoteční úvěr je zajištěný nemovitostí. Mohou ale nastat situace, kdy žadatelé o hypoteční úvěr nemají momentálně nemovitost, kterou by bance mohli poskytnout jako zajištění. Pokud se jedná o stav, který je pouze přechodný a žadatelé budou mít v brzké době předmět zástavy, lze využít tzv. předhypotečních úvěrů, kde je možné předmět zástavy „dodat“ v horizontu jednoho, maximálně dvou let. Pokud žadatelé o úvěr nebudou mít nemovitost vhodnou k zajištění úvěru ani do budoucna, potom mohou požádat jiné osoby, tzv. zástavce, kteří poskytnou předmět zajištění. Zástavci poskytují bance záruku pro případ nesplacení dluhu.

V České republice je poskytování hypotečních úvěrů se zástavou běžné od počátku 90. let. Do roku 1995 banky vlastně neposkytovaly opravdové hypoteční úvěry. Důvodem byla legislativa. Až novela zákona o dluhopisech a dalších souvisejících zákonů umožnila poskytování hypotečních úvěrů zajištěných nemovitostí. (Polouček a kol., 2006, s. 381)

3 POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Bydlení je základ života. V dnešní době máme dvě možnosti, jak bydlení vyřešit. Buď můžeme žít v nájmu, anebo si pořídíme bydlení vlastní – bydlení podle svých představ. Každému vyhovuje něco jiného. Jeden člověk bydlí v nájmu celý život, jiný si nedokáže tento způsob bydlení vůbec představit. Obojí má svoje výhody i nevýhody. Pokud bydlíme v nájmu, postačí měsíčně pravidelně hradit nájem a nemusíme se o nic starat. Na druhou stranu nám pronajímatel může libovolně nájem zvedat a mimo tuto skutečnost vlastně nemá smysl do takového bydlení moc investovat, protože není naše vlastní. Mnohdy si nájemníci ani neuvědomí, že pokud by místo placení vysokého nájmu raději spláceli hypoteční úvěr, měli by opravdu svoje vlastní bydlení, se kterým by mohli nakládat podle svého uvážení. Dnes jsme v jednom nájmu a zítra můžeme být zase v jiném. Nájemníci nejsou v podstatě vázáni na jeden „domov“, ale mohou si jednoduše zabalit své věci a jít zase o dům dál. Výhodou je i snazší možnost přestěhovat se za novou práci, protože nás nic nedrží a nemusíme řešit prodej vlastní nemovitosti. Další možností je, že si vlastní bydlení pořídíme. Pokud se rozhodneme pro vlastní bydlení, je to určitá zodpovědnost. Hlavním předpokladem pro zřízení vlastního bydlení je dispozice vysokou finanční částkou, díky které bydlení pořídíme. Pokud máme vlastní prostředky na koupi nebo rekonstrukci, je to mnohem jednodušší. V dalším případě nám mohou pomoci vlastní úspory v kombinaci s půjčením prostředků od rodinných příslušníků. Běžnou příležitostí je i získání nemovitosti, např. dědictvím nebo darem. Pokud není reálná ani jedna možnost, je potřeba prostředky půjčit od bank zabývajících se hypotečními úvěry.

3.1 Žádost o hypoteční úvěr

Předpokladem podání žádosti o hypoteční úvěr je pracovní poměr alespoň jednoho z žadatelů na dobu neurčitou a pravidelný příjem. Každá banka si poté sama upravuje podmínky týkající se požadavků na minimálně odpracovanou dobu v zaměstnání. Pokud je žadatel zaměstnán na dobu neurčitou a není už ve zkušební lhůtě, zpravidla nebrání nic započítí procesu vyřizování hypotečního úvěru. Základem pro návštěvu banky za účelem získání informací k hypotečnímu úvěru je mít už promyšlený investiční záměr a mít vybranou nemovitost. Při návštěvě banky je potřeba bankéřům sdělit informace o typu nemovitosti (byt, rodinný dům, výstavba,...), kupní ceně, výši vlastních zdrojů, které

vložíme do hypotečního úvěru, rodinném stavu, počtu dětí, výši příjmů, výši výdajů a závazků. Při nabídce hypotečního úvěru se banka v počátku odráží od představ klienta ohledně maximální měsíční splátky nebo době splatnosti hypotečního úvěru. Prvotně proběhne nezávazná simulace hypotečního úvěru na základě informací získaných od zájemce o úvěr. Výsledkem simulace je tedy výpočet potřebné výše úvěru, měsíční splátka, úroková sazba a doba splatnosti. V mnoha případech se klient setká v bance s tvrzením, že se jedná pouze o prvotní a pouze orientační nabídku. Při simulaci hypotečního úvěru banky většinou nepotřebují znát žádné přesné osobní údaje o žadateli a nevyžadují ani občanský průkaz ani jiné doklady vztahující se ke konkrétní osobě. Pracovníci banky pracují s kalkulátory, které dokážou na základě prvotních informací od klienta posoudit, zda je reálné s daným příjmem a počtem členů rodiny dosáhnout na požadovaný úvěr. Simulace úvěru slouží pro klienta jako informace o tom, v jakých měsíčních splátkách by se budoucí žadatel pohyboval. Při skutečném vyřizování hypotečního úvěru se pak opravdu potvrdí, že nabídka byla pouze orientační, protože zájemce nesdělil úplně přesnou výši své průměrné mzdy, nebo přesně nesdělil částky úvěrů, které splácí. Při poskytování nabídky hypotečního úvěru pracovník banky ani nepracuje s bankovními a nebankovními registry – nevstupuje do nich, proto se potom při skutečném vyřizování úvěru může ukázat, že klient má v registrech záznamy, kdy pro jejich závažnost ani není možné úvěr poskytnout. Součástí nabídky hypotečního úvěru bývá i přehled poplatků spojených s vyřízením úvěru.

Formulář žádosti o poskytnutí úvěru by měl obsahovat (Šenkýřová a kol., 2010, s. 217, 218):

- Základní identifikaci klienta (jméno, adresu, rodné číslo, vzdělání, rodinný stav, zaměstnavatel,...)
- Požadovaný druh úvěru a účel
- Výše úvěru, vlastní prostředky
- Navrhovaný způsob a termíny čerpání a splácení úvěru
- Způsob zajištění
- Předběžné údaje o závazcích a příjmech

Pokud zájemce nabídka hypotečního úvěru zaujme, může se začít pracovat s ostrými údaji. Žadatelé o úvěr musí předložit dva doklady totožnosti (vždy občanský průkaz a k němu

libovolně řidičský průkaz nebo pas) a oficiálně doložit své příjmy ze zaměstnání. Každá banka má své formuláře, které musí žadatel o úvěr nechat vyplnit a potvrdit v zaměstnání účetní nebo zaměstnavateli. Po odevzdání do banky mají bankovní úředníci povinnost ověřit, zda údaje, které vyplnila účetní, byly do banky doručeny opravdu beze změny a v podobě, kterou účetní vyplnila a osobně podepsala. Ověření této skutečnosti probíhá většinou telefonicky, někdy osobně. Pokud účetní vyplněné údaje opravdu potvrdí, pracuje se s příjmy žadatelů. Naproti straně příjmů je potřeba brát také v potaz výdaje. Každá banka má jiná pravidla. Někde stačí výdaje pouze nahlásit, jinde je potřeba je doložit, např. výpisy z účtu, smlouvami,... Mezi výdaje patří informace typu, zda má žadatel o hypoteční úvěr vlastní bydlení a jeho měsíční výdaje spojené s vlastním bydlením, nájem – jeho výše, výdaje typu výživné, výdaje na spoření – penzijní, stavební, výdaje na pojištění – životní, úrazové, ale především i výdaje spojené se závazky vyplývající z úvěrů, kreditních karet a kontokorentů u všech bankovních a nebankovních institucí. Poté žadatel o úvěr podepíše Žádost o hypoteční úvěr, jejíž součástí bývá také prohlášení, kdy klient souhlasí s náhledem do registrů. Na základě těchto informací proběhne hodnocení bonity klienta – tj. způsobilosti klienta úvěr splatit - a posouzení jeho důvěryhodnosti.

Vychází se tedy z informací od klienta, které je ovšem potřeba odpovídajícím způsobem ověřit.

3.2 Žadatel o hypoteční úvěr a bonita

Obecně může být žadatelem o hypoteční úvěr občan České republiky starší 18 let, cizinec s trvalým pobytem v České republice nebo občan členských zemí EU s průkazem k povolení k pobytu – přechodnému či trvalému. U manželů musí být alespoň jeden z nich občanem ČR nebo mít povolení k pobytu či povolení k trvalému pobytu. Manželé vždy vystupují jako spolužadatelé o úvěr. Tato podmínka neplatí v případě, kdy mají zúžené společné jmění manželů. Žadatel může být jediná osoba, popř. o úvěr může žádat více osob - žadatelů. Žadatel musí být oprávněný k právním úkonům.

S poskytováním úvěrů je spojeno úvěrové riziko, což znamená, že dlužník nebude splátky úvěru hradit řádně a včas, či dokonce úvěr neuhradí vůbec, a tak úvěrová pohledávka bude pro banku nedobytná. Banky se snaží proti tomuto riziku chránit, a právě proto při posuzování žadatele je nezbytné zjistit jejich bonitu. Zjištění bonity znamená prověřit skutečnost, zda bude zájem o úvěr schopný dostát svým závazkům a je u něj předpoklad, že je bude platit řádně a včas. Na bonitu působí mnoho faktorů. Banku vždy zajímá, zda je

žadatel ženatý, zda manželka pracuje, počet dětí, jejich věk. Nejdůležitější skutečností je přirozeně zjištění profese, pracovního poměru a výše příjmů, mezi něž patří příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu apod. U zaměstnanců je (až na výjimky) vyžadován pracovní poměr na dobu neurčitou. V dnešní době ale málokterý zaměstnavatel podepíše se zaměstnancem smlouvu na dobu neurčitou, a tak dochází k opakovanému prodlužování. Na tuto skutečnost reagují také banky a mají svá vlastní pravidla, na základě kterých poskytnou hypoteční úvěr i člověku, který už v dané firmě pracuje pár let a jemuž zaměstnavatel smlouvu postupně prodlužuje. V době podání žádosti o úvěr navíc nesmí být žadatel ve výpovědní lhůtě nebo zkušební době.

Žadatel o úvěr nemůže vždy spoléhat na to, že banka bude počítat pouze s jeho doloženými příjmy. Existuje prvek životního minima. „Od doložených příjmů žadatele se vždy odečítá bankou vypočtená výše životního minima. Životní minimum je u každého žadatele stanoveno individuálně. Výše životního minima přímo úměrně roste s vyšším počtem vyživovaných dětí nebo dalších osob ve společné domácnosti žadatele. Pokud si žadatel přizve do žádosti o úvěr další osobu – spolužadatele, dosáhne vyšší bonity, pokud je oním spolužadatelem jeho manželka (manžel), než kdyby byl spolužadatelem třeba jeho rodič nebo sourozenec žijící v jiné domácnosti. Je tomu tak proto, že žadatelé o úvěr žijící ve společné domácnosti dosahují dohromady nižšího životního minima.“ (Finance.cz Bučková)

V rámci zjištění bonity se počítá i s výdaji. „K těm nejčastěji patří platby nájemného, pojistného (na životní pojištění, pojištění nemovitosti či domácnosti, ...), příspěvky na stavební spoření, penzijní připojištění, splátky leasingu, alimony aj. Kromě těchto pravidelných plateb se do výdajů započítávají splátky úvěrů, které žadatel dluží. Dále je bonita ovlivněna úvěrovými limity na tzv. kontokorentních účtech nebo kreditních kartách, jestliže je žadatel jejich držitelem.“ Pro stanovení bonity žadatele banka posuzuje i jeho úvěrovou historii a platební morálku. K tomu banka může využít údaje z úvěrových registrů – viz. text níže v samostatné kapitole. (Finance.cz Bučková)

Pokud nastane situace, kdy např. rodina na základě svých příjmů a výdajů nedosahuje na požadovaný úvěr, lze bonitu žadatelů zvýšit pomocí úvěrového spolužadatele. Úvěrový spolužadatel může pomoci zvýšit žadatelům bonitu na základě svých příjmů. Tento spolužadatel poté vystupuje ve vztahu k bance jako spoludlužník a za splacení úvěru je

stejně zodpovědný jako hlavní dlužníci. Pokud by dlužník nesplácel, banka se obrátí na spoludlužníky. (Srový, 2011, s. 50)

Žadatel o hypoteční úvěr by ale neměl spoléhat pouze na vyhodnocení bonity ze strany banky, ale sám by měl zvážit, zda pro něj bude takový způsob života se „sníženými“ příjmy akceptovatelný. Každý budoucí žadatel má možnost si na nečisto vyzkoušet, jak moc pro něj bude snížení příjmů přijatelné. Tuto zkoušku lze provést tak, že si představí situaci, kdy bude muset v budoucnu splácet hypoteční úvěr ve výši např. 10 000,- měsíčně. A už od tohoto okamžiku si začne pravidelně každý měsíc odvádět tuto částku, např. na spořicí účet. Potom může budoucí žadatel vyhodnotit, zda by byl schopen za této situace fungovat dle svých představ. Samozřejmě je nutné uvědomit si skutečnost, že během životního cyklu se bude příjmová i výdajová stránka měnit – děti, studium, koupě auta, ... (Srový, 2005, s. 50)

3.3 Vyřízení hypotečního úvěru

Po podpisu Žádosti o úvěr ze strany klienta a banky a vyhodnocení bonity klienta dojde k řešení zástavy – zajištění hypotečního úvěru. V České republice je rozšířena zástava vlastní i cizí nemovitosti. Zástava cizí nemovitosti je vždy pouze se souhlasem vlastníka. V případě zástavy hraje důležitou roli pro vyřízení hypotečního úvěru z hlediska jeho zajištění ocenění nemovitosti. Ocenění nemovitosti provádí většinou osobně znalec, kterého banka pošle na místo určení. K moderním formám ocenění nemovitosti patří dnes už často využívaná možnost, kdy se znalecký posudek dělá na základě fotografií a souhrnu informací o daném objektu. Každá banka má určeny svoje požadavky, které musí podklady pro tento způsob ocenění obsahovat. Vždy ale na konec dojde k osobní návštěvě nemovitosti. Je potřeba zkontrolovat, zda nemovitost je opravdu skutečná, že existuje a nachází se v takovém stavu, jak je uvedeno na fotografiích. Odhadní cena nemovitosti je pro banky podstatná a její důležitost vyplývá i z případných budoucích potíží s prodejem nemovitosti v případě, že by banka realizovala zástavní právo.

Pro vyřízení hypotečního úvěru je potřeba doložit kupní smlouvu, smlouvu o smlouvě budoucí, smlouvu s družstvem při koupi družstevního bytu, stavební povolení, geometrický plán, rozpočet,.... Záleží na účelu, na který bude financování použito. Většinou je potřeba doložit také pojistnou smlouvu k zastavované nemovitosti. Banka si poté sama zařídí získání výpisu z katastru nemovitostí, tedy doklad potvrzující vlastnictví nemovitosti. Problémy nastávají většinou tam, kde je více spoluvlastníků. V tomto případě

je možné vyřízení hypotečního úvěru pouze na základě jejich spolupráce. Banka zkoumá i to, zda na nemovitosti nejsou jiné hypoteční úvěry, exekuce, nebo zda nejsou omezena nebo dotčena práva vlastníků. Doba vyřízení hypotečního úvěru je různá a individuální. Záleží na rychlosti doložení potřebných dokladů ze strany žadatele, ale také na posouzení bonity klienta, vypracování úvěrových smluv a především na složitosti daného úvěrového obchodu.

3.4 Uzavření úvěrové smlouvy

Po schválení úvěru a vypracování dokumentace uzavře banka s klientem Smlouvu o poskytnutí úvěru. Úvěrová smlouva musí být vždy písemná a je upravena Obchodním zákoníkem. Jakákoliv změna ve smlouvě musí být provedena na základě klientem i bankou odsouhlaseného a podepsaného dodatku. Nedílnou součástí úvěrové smlouvy jsou Všeobecné obchodní podmínky + Úvěrové podmínky, případně další náležitosti. V úvěrové smlouvě se věřitel zavazuje poskytnout ve prospěch dlužníka prostředky. Dlužník se zavazuje, že ve sjednaný termín vrátí prostředky včetně úroků.

Náležitosti úvěrové smlouvy (Šenkýřová a kol., 2010, s. 221):

- Identifikace smluvních stran (věřitel, dlužník)
- Závazek banky poskytnout úvěr
- Závazek dlužníka splatit úvěr a úroky ve sjednaných lhůtách
- Úroková sazba
- Účel úvěru
- Číslo úvěrového účtu, číslo smlouvy
- Termíny, částky a způsob čerpání úvěru, odkládací podmínky čerpání
- Termíny a způsob úhrady splátek
- Způsob zajištění úvěru
- Specifické podmínky a ujednání
- Sankční podmínky a pokuty

V průběhu trvání celého úvěrového obchodu banka kontroluje, zda klient dodržuje podmínky z úvěrové smlouvy. Po splacení závazku ze strany dlužníka dochází k odstranění zástavního práva. Dříve tuto činnost realizovaly banky samy. Po změně Občanského

zákoníku v lednu 2014 byl tento postup upraven. Po splacení závazku banka zašle klientovi vyrozumění o ukončení závazku. Klient na základě vyrozumění na katastru nemovitostí zařídí výmaz zástavního práva ve prospěch banky. Tento krok je v současné době zpoplatněn na katastru nemovitostí částkou 1 000,-.

4 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

4.1 Definice a právní úprava

Hypoteční úvěry jsou dlouhodobou záležitostí. Aby mohly banky poskytovat hypoteční úvěry, potřebují dlouhodobé zdroje krytí. Po tradičním financování hypotečních úvěrů z vkladů zaujímá významné místo emise hypotečních zástavních listů a jejich prodej na kapitálovém trhu. Jedná se o bankovní dlužné cenné papíry, které jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, jež jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitosti. Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Tyto dluhopisy vydávají banky, které získaly povolení od ČNB a ministerstva financí. Cílem této emise je získat prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Banka jako emitent těchto listů může prostředky získané z jejich prodeje použít pouze na financování hypotečních úvěrů.

(1) Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem. (Definice hypotečního úvěru - Zákon o dluhopisech, © Copyright 1999–2014 MAFRA, a. s.)

Nákup hypotečních zástavních listů je považován za bezpečnou investici právě kvůli zajištění pohledávek z hypotečních úvěrů zástavním právem k nemovitosti. Jsou dobře obchodovatelné, ale nízko úročené. Mezi kupce těchto dlužných cenných papírů patří instituce s dlouhodobými finančními zdroji, investoři, jako např. investiční fondy, důchodové fondy a pojišťovací společnosti. Fyzické osoby společně s bankami mohou tyto listy nakupovat na sekundárním trhu. Zájemci mohou hypoteční zástavní listy nakupovat na pražské burze nebo RM - systému. Jsou určeny i drobným vkladatelům, protože nominální hodnota některých listů je nízká (kolem 10 000 Kč). Banka vyplácí z úroků, které získá z poskytnutých hypotečních úvěrů, úrokové platby majitelům hypotečních zástavních listů.

4.2 Systém krytí

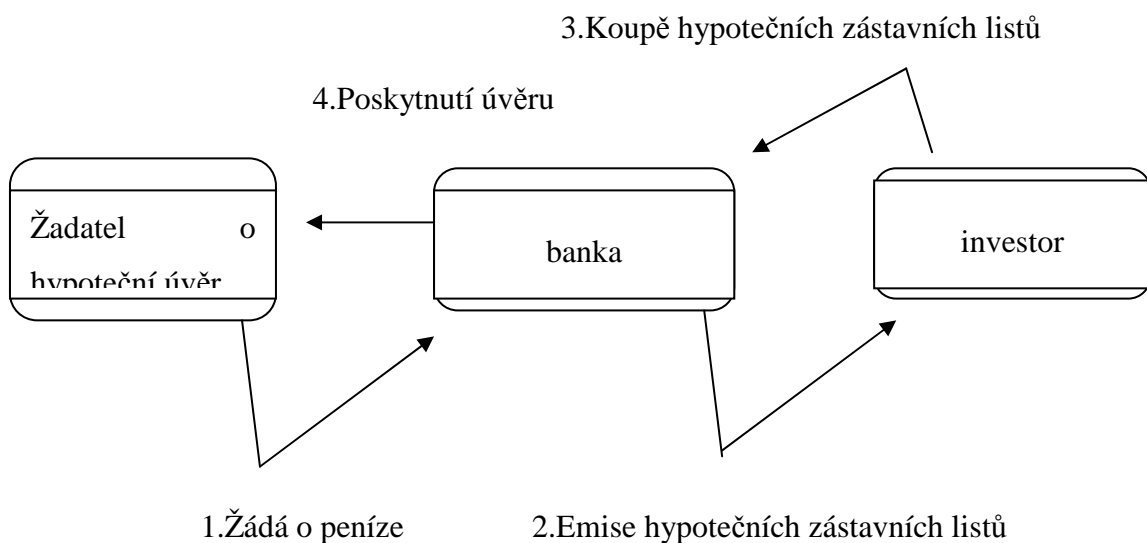
Hypoteční zástavní listy mohou být emitovány k již dříve sjednaným hypotečním úvěrům nebo v období sjednávání zástavní smlouvy, kdy banka ještě hypoteční úvěr neposkytla. Okamžik emitování hypotečních zástavních listů je základním kritériem pro rozlišení pohledávkového a zástavního systému krytí. (Belás a kol., 2013, s. 511)

4.2.1 Pohledávkový systém krytí

Pohledávkový systém krytí je systém, ve kterém jsou hypoteční zástavní listy emitovány k již poskytnutým úvěrům. Zdroje, které získá banka prodejem hypotečních zástavních listů, mají přímou vazbu na jejich spotřebu. Poskytované hypoteční úvěry musí banky dočasně krýt z jiných zdrojů. V případě rovnováhy mezi výší poskytnutých hypotečních úvěrů a stejnou výší emitovaných hypotečních zástavních listů je v době splácení úvěrů narušována. V tomto okamžiku je řešením tzv. náhradní krytí. U náhradního systému krytí se využívají prostředky jako hotovost, státní dluhové cenné papíry nebo vklady u ČNB. (Belás a kol., 2013, s. 511)

4.2.2 Zástavní systém krytí

V případě, že hypoteční úvěr ještě nebyl poskytnutý, byla sjednána zástavní smlouva a banka už emituje hypoteční zástavní listy, mluvíme právě o zástavním systému krytí. Není potřeba náhradního krytí. (Belás a kol., 2013, s. 511)



Obr. 2. Princip fungování hypotečních zástavních listů

II PRAKTICKÁ ČÁST

5 VZNIK, PRŮBĚH A DŮSLEDKY AMERICKÉ HYPOTEČNÍ KRIZE

Poskytování hypotečních úvěrů je jedna ze základních činností bank. Provozování této činnosti je podmíněno získáním licence od České národní banky. Na hypotečním trhu hraje důležitou roli nejen poskytování hypotečních úvěrů, ale také úvěrů ze stavebního spoření. Málokdo ví, že samotné počátky poskytování hypotečních úvěrů spadají do roku 1995. (Ostatek L., © 2008 – 2014 Fincentrum a. s) V tomto roce získalo poskytování hypotečních úvěrů zelenou. Formální vznik fungujícího hypotečního trhu byl podmíněn funkčním Zákonem o dluhopisech a vznikem kapitálového trhu. „Dne 14. 9. 1995 došlo k udělení prvního oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů „hypoteční“ licence ČNB Českomoravské hypoteční bance (dnes Hypoteční banka).“ (Ostatek L., © 2008 – 2014 Fincentrum a. s). (Co se týče činnosti stavebních spořitelén, ty zahájily svoji činnost v roce 1993 a jejich fungování je mimo jiné postaveno na Zákonu o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V prvních pěti letech své existence hledaly hypoteční úvěry své místo, což při sazbě převyšující 15 % nebylo zrovna jednoduché. V letech 2000 – 2005 vznikl hypoteční trh a konkurence.

Otřes na hypotečních trzích zavládl v roce 2008, kdy proběhla světová finanční krize. Tato krize byla důsledkem americké hypoteční krize. Víme vlastně, co bylo příčinou americké hypoteční krize? Dle internetového serveru Euroekonom.cz byl zlomovým okamžikem pád nadhodnocených technologických akcií v roce 2000 v USA z 5000 bodů na 2500 bodů. „Šlo do velké míry o virtuální hodnotu mladých a dravých internetových firem vyhnanou do výše především vírou akcionářů v permanentní růst jejich hodnoty - tedy vírou v růst tržeb a zisků o desítky až stovky procent ročně.“ (1.Zemánek J., (c) Copyright)

Internet opravdu v 90letech přinášel zisky tisícům firem po celém světě a současně došlo k celosvětovému růstu mobilní komunikace. Stovky miliard dolarů byly investovány do programování webových aplikací, internetových sítí apod. Firmy v USA ve velkém emitovaly akcie za účelem získání prostředků s cílem splnit si své investiční sny, které v jejich představách končily zlatým dolem. Ve velkém se začalo obchodovat s těmito akciemi a byl o ně velký zájem. Domácnosti začaly kupovat akcie dokonce na dluh. Podstatnou skutečností bylo to, že akcie firem byly nadhodnoceny a přitom opravdová cena firmy byla určována výší tržeb a zisků, což nebylo bráno v potaz. V roce 2000 akciová bublina praskla a cena akcií se vrátila na skutečnou úroveň. Investoři přišli

o peníze. Spousta investic do technologických akcií skončila fiaskem v podobě bankrotu firem, propouštění zaměstnanců, omezení výdajů domácností a ekonomika USA se začala ubírat směrem k recesi. Významnou roli v tomto okamžiku sehrála Americká národní banka – FED, která snížila základní úrokovou sazbu na historicky nejnižší hodnotu z 6,50 % na 1,75 %. Levné spotřebitelské úvěry pokryly ztráty, které vznikly kvůli pádu cen akcií. Do ekonomiky začalo přitékat velké množství peněz, které pomohlo „uzdravit“ mnoho firem. Kvůli nevydařeným investicím do akcií se do čela nejpříjemnějších možností získání prostředků dostal právě levný úvěr. Levný spotřebitelský úvěr hrál klíčovou roli nejen pro firmy, ale také pro domácnosti, které si mohly prostřednictvím těchto prostředků vyléčit svoje odřeviny od neúspěšných investic do akcií a mohly začít utrácet. FED zachránil v roce 2001 americkou ekonomiku od recese. (1.Zemánek J., (c) Copyright)

Díky nízkým úrokům se začaly domácnosti zadlužovat. Předmětem života na dluh se staly koupě aut, oblečení, elektroniky, nákupy v zahraničí a především nákupy, respektive stavby nemovitostí (rodinných domů), na dluh. Paradoxem se stala skutečnost, že jindy tak důkladně posuzovaná bonita klientů šla rázem stranou a k možnosti získat úvěr se dostaly i domácnosti, u nichž by to za „normálních“ okolností bylo nemožné. V USA se výrazně zvýšil počet prodaných nemovitostí. Spotřebitelské úvěry vyvolaly velkou poptávku po zboží a domácí výrobci nestačili vyrábět a americké domácnosti začaly nakupovat zahraniční zboží. Poté začal velký rozmach především v nákupu nemovitostí. „V roce 2002 se v USA prodalo již 973 000 nových rodinných domů, v roce 2003 1 086 000 a v průběhu roku následujícího jejich počet vystřelil na hodnotu 1 203 000.“ (2.Zemánek J., (c) Copyright)

Postupně vzrostla nominální cena nemovitostí, s čímž nekořespondoval narůst ročních příjmů domácností. „Pokles úrokových sazeb způsobil historický pokles sazeb u hypotečních úvěrů. Sazba hypotečního úvěru s 30letou fixací klesla v průběhu roku 2003 na 5,50 procenta, s 15letou fixací na 5,00 procenta a u hypotéky s pohyblivou mírou dokonce na 3,50 procenta! Hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou byly přesně tím, co odstartovalo celou dnešní americkou hypoteční krizi. Úroky u hypoték fixovaných na 15 a 30 let jsou historicky velmi stabilní. Za časů nízké inflace se vždy pohybují v intervalu 5 až 8 procent. Ten, kdo si takovou hypotéku sjedná, ví přesně, do čeho jde. Ví, jakou část rodinného rozpočtu mu hypotéka ukousne v době pořízení nemovitosti a ví i to, jak vysoká bude splátka hypotéky za 5, 10 nebo třeba 20 let. Člověk, který si vezme

hypotéku s pohyblivou úrokovou sazbou, zaplatí sice v globálu o něco méně než člověk s fixovanou sazbou, na druhou stranu si nikdy nemůže být zcela jistý, zda bude schopen splácet hypotéku, například po uplynutí pěti let od jejího sjednání. “ (1.Zemánek J., (c) Copyright)

S poklesem úrokových sazeb FEDu klesaly i úrokové sazby hypotečních úvěrů. Nemovitosti začaly nakupovat i domácnosti, které by za normálních okolností na tuto koupi neměly, ale banky jim úvěry poskytly. Hitem byly hypoteční úvěry právě s pohyblivou úrokovou sazbou. Od roku 2004 do roku 2009 zvedl FED nízkou úrokovou sazbu z 1 % až na 5,25 % ročně. „Sazba hypotéky s jednoletou fixací vzrostla během tří let z rekordně nízkých 3,50 na 5,50 procentních bodů, hypotéka s 15letou fixací podražila z 5 na 6 procent, hypotéka s 30letou fixací z 5,50 na 6,50 procenta.“ (2.Zemánek J., (c) Copyright)

Pokud se ohlédneme zpět, vidíme, že prvopočátek tohoto problému začal v okamžiku, kdy se posuzování bonity klientů nedávala velká váha a možnost získání levných hypotečních úvěrů měl téměř každý. Od roku 2006 se začal v USA snižovat počet žádostí o hypoteční úvěry, prodloužily se prodejní doby domů a v důsledku nárůstu měsíčních splátek hypotečních úvěrů se dostaly málo bonitní domácnosti do finanční tísně. Domácnosti musely začít méně utrácet, protože splátky hypotečních úvěrů po navýšení úrokových sazeb mnohdy spolky třetinu jejich příjmů. V USA poté obecně poklesla poptávka, např. po automobilech, elektronice apod. Méně bonitní domácnosti neměly přirozeně na splátky hypotečních úvěrů a banky začaly realizovat prodeje zastavených nemovitostí. Nesplácející domácnosti znamenají pro banky mimo jiné i vysoké náklady v podobě zasílání upomínek, exekucí,... V portfoliu klientů se začalo objevovat velké množství neplatičů, proto mnoho bank zbankrotovalo, nebo byly převzaty jinou finanční institucí.

V roce 2006 se začaly objevovat první signály, které předvídaly budoucí problémy na americkém trhu s nemovitostmi. Snižování výdajů domácností, šetření, bankroty, exekuce, krachy bank a jiné skutečnosti se poté přirozeně projeví v ostatních odvětvích americké ekonomiky. Kvůli fatálním následkům začal FED v roce 2007 postupně snižovat sazby, což znamenalo, že se snížil počet domácností, které nehradily splátky, nebo počet domácností, které měly zpoždění. Pokles sazeb FEDu na polovinu znamená, že úrokové sazby hypotečních úvěrů poklesly pouze o půl procenta, což se při splácení hypotečního úvěru moc neprojevívá. Banky tedy musí realizovat zástavy, ale i tak se dostávají do velkých

problémů, protože prodej zastavených nemovitostí trvá a je realizován pod cenou. Banky sahají do svých rezerv, půjčují od jiných bank a velké množství z nich podléhá bankrotu.

Hypoteční krize v USA se poté projevila i v ostatních odvětvích ekonomiky. Domácnosti šetří, obchodníkům klesají tržby, zvětšuje se počet nezaměstnaných. Mluvíme o hospodářské, finanční a dluhové krizi, která se rozšířila se západu do Evropy.



Obr. 3. Budova Americké centrální banky

6 REGISTRY

Při žádosti v bance o aktivní obchod hrají vždy podstatnou úlohu také informační systémy - registry. Registry shromažďují informace, díky kterým lze zjistit, zda žadatel o aktivní obchod již někde vlastní úvěr, v současné době žádá jinde o aktivní obchod, údaje o aktuálních bankovních a nebankovních závazcích dlužníka a jeho platební morálce. Tyto registry jsou pravidelně aktualizovány. Podle poskytovatelů se dělí na bankovní a nebankovní a důležitým dělicím kritériem je také to, zda prověřovaná osoba je fyzická nebo právnická osoba. V registrech najdeme veškeré dlužníky, a to i v případě, kdy hradí svoje závazky v pořádku. V tomto případě se jedná o pozitivní informace, v opačném o negativní. Pracovník banky, který s klientem vyřizuje úvěrový obchod, má do těchto registrů náhled. V žádném případě nesmí být tyto informace ze strany daného pracovníka sděleny nebo předány klientovi. Každý má právo si sám zažádat u dané společnosti o výpis z registrů.

6.1 Solus

Od roku 1999 existuje zájmové sdružení právnických osob Solus. Název tohoto sdružení je zkratkou Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům. Cílem tohoto sdružení je přispívat k prevenci předlužování klientů, prevence růstu počtu dlužníků v prodlení, zvyšování vymahatelnosti dluhů po splatnosti a snižování finanční ztráty věřitelů. Do sdružení Solus patří řada společností z různých ekonomických odvětví, např. banky, nebankovní finanční instituce, telekomunikační operátoři, distributoři energií, ... Zpracování osobních údajů je podmíněno souhlasem klienta. Každý člověk má možnost nechat si udělat výpis z tohoto registru. V tomto registru jsou údaje evidovány několik let i po splacení závazku. Jedná se o nebankovní registr. (SOLUS Copyright ©2011)

6.2 BRKI

Czech Banking Credit Bureau, a.s. neboli CBCB. Tato společnost provozuje bankovní registr klientských informací – BRKI. Uživatelem toho registru mohou být banky anebo pobočky zahraničních bank, které mají s touto společností uzavřenou smlouvu. Databáze BRKI obsahuje pozitivní i negativní informace o bonitě a důvěryhodnosti klienta. Tímto způsobem si banky informace o klientech vyměňují a tyto informace hrají důležitou roli při vstupu banky do smluvního vztahu s klientem. Jsou zde obsaženy informace pouze o úvěrových vztazích mezi klientem a bankami. Je zde pohled nejen na současný stav

zadluženosti klienta a stav aktuálně podaných žádostí o úvěry, povolené debety nebo kreditní karty, ale také na minulost. Informace v BRKI jsou aktualizovány měsíčně a jsou uchovávány po celou dobu úvěrového vztahu mezi klientem a bankou a poté následně ještě 4 roky. Podkladem pro ověření bonity v registru je podepsaná žádost o obchod. (CZECH BANKING CREDIT BUREAU, a.s, ©2014)

6.3 NRKI

NRKI neboli Nebankovní registr klientských informací je provozován zájmovým sdružením LLCB – Leasing & Loan Credit Bureau. Na rozdíl od bankovního registru obsahuje tento registr údaje i o právnických osobách.

U bankovních registrů nepotřebuje banka žádný souhlas klienta ohledně zpracovávání údajů. Výměna informací o platební morálce, bonitě a důvěryhodnosti klientů je bankám povolena v Zákoně o bankách. Naopak u nebankovních registrů je nutný souhlas klienta se zpracováváním osobních údajů. Na základě tohoto souhlasu mohou být informace do registru zadány. (Nebankovní registr LLCB, NRKI © 2013 Credit Check, s.r.o.)

6.4 Centrální registr úvěrů (CRÚ)

Jedná se o informační systém, jehož úkolem je shromažďovat informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob. V databázi nejsou evidovány spotřebitelské úvěry fyzických osob, hypoteční úvěry fyzických osob, ručitelské závazky klientů, údaje o depozitních účtech (běžné účty bez povoleného debetu, spořicí, termínové účty).

Účastníkem CRÚ jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank působící na území České republiky a další osoby, stanoví-li tak zvláštní zákon. Účastníci centrálního registru mají povinnost provádět pravidelné měsíční aktualizace. Garantem projektu a dalšího rozvoje systému Centrálního registru úvěrů je Česká národní banka. (Škvára, 2011, s. 145)

7 KOMERČNÍ BANKA

7.1 Základní údaje o Komerční bance

Vznikla v lednu v roce 1990 vyčleněním ze Státní banky československé. Nyní je Komerční banka mateřskou společností Skupiny KB a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, která je čtvrtou nejsilnější finanční skupinou na evropském trhu. Sociétés Générale je francouzská obchodní banka s centrálou v Paříži a patří do třetice nejstarších bank ve Francii. Sociétés Générale je akciová společnost podnikající v 82 zemích a má zhruba 160 704 zaměstnanců, z nichž je asi 60 % mimo území Francie.

Komerční banka se v roce 1992 transformovala na akciovou společnost a její akcie jsou obchodovatelné na Pražské burze. Od roku 2001 začala KB kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele.

Komerční banka 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. Banka je dostupná prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě.

Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby (Výroční zpráva Komerční banky 2012):

- penzijní připojištění (Penzijní fond Komerční banky, a.s.)
- pojištění (Komerční pojišťovna, a.s., ...)
- faktoring (Factoring KB, a.s.)
- spotřebitelské úvěry (Essox s.r.o.)
- stavební spoření (Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.) - v roce 2006 po schválení antimonopolním úřadem KB dokončila koupi zbývajících akcií od německé společnosti BHW Holding AG, a tak zvýšila svůj podíl ve společnosti ze 40 na 100 %

Ke konci roku 2012 využívalo služeb Komerční banky 1,6 milionu zákazníků. V České republice měla banka ve stejném roce 400 poboček a 702 bankomatů.

(Základní údaje © 2014 Komerční banka – Sociétés Générale Group)



Obr. 4. Logo Komerční banky a skupiny

7.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, nesmí být zatížena předcházejícím zástavním právem třetí osoby (s výjimkou úvěru poskytnutého stavební spořitelnou) ani omezením převodu nemovitosti, musí být pojištěna proti živelním a jiným škodám, které by mohly být příčinou poškození nebo zničení zastavené nemovitosti a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Komerční banky.

Žadatel, respektive spolužadatel, mohou být až čtyři osoby, které představují maximálně dvě domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr, což znamená, že podepisují žádost i smluvní dokumenty oba společně. Vždy je potřeba doložit dva doklady totožnosti, Potvrzení o výši příjmu a další doklady vztahující se k účelovosti úvěru dle požadavků banky (kupní smlouvu, stavební povolení, projektová dokumentace,...) Některé dokumenty si banka zajistí sama, např. aktuální výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu, ...

Minimální výše hypotečního úvěru poskytovaného Komerční bankou je 200 000,- a maximální výše je limitována 85 % ceny obvyklé (zástavní hodnoty je-li stanovena) zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru KLASIK nebo 100 % ceny obvyklé (zástavní hodnoty je-li stanovena) zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru PLUS. Dále je maximální výše úvěru omezena rozpočtovými náklady stavby, kupní cenou nemovitosti a mimo jiné především schopností klienta splácet jistinu a úroky. Hypoteční úvěr lze poskytnout až do výše 110 % nebo do výše 120 % ceny obvyklé zastavených nemovitostí, což je možné na základě zařazení klienta do příslušného rizikového pásma dle rozdělení banky. Splatnost úvěru je od 5 – 30 let. Celková splatnost úvěru od data podpisu smlouvy nesmí překročit 30 let.

Čerpání hypotečních úvěrů je možné jednorázově, např. při koupi nemovitosti, spoluvlastnického podílu, vypořádání spoluvlastnických podílů a dědických nároků, nebo postupně - výstavba, rekonstrukce. Čerpání hypotečního úvěru musí být zahájeno do 9-ti měsíců od data podpisu smlouvy. V případě postupného způsobu čerpání je doba čerpání stanovena maximálně do 24 měsíců od data podpisu smlouvy o úvěru. Prodloužení termínů čerpání je spojeno s poplatkem dle sazebníku, zkrácení termínu zpoplatněno není. Čerpání probíhá na základě klientem podepsané žádosti o čerpání. K čerpání není potřeba vyplnění převodních příkazů.

Úrokové sazby jsou u Komerční banky vždy pevné s možností zvolit si zafixování úrokové sazby na 1 – 10 let nebo 15 let. Platnost úrokové sazby se počítá od data podpisu smlouvy nebo účinnosti dodatku.

Splácení hypotečního úvěru je vždy formou pravidelných měsíčních splátek – anuit (stejná částka po dobu zvolené doby platnosti úrokové sazby k 10. nebo 15. dni v měsíci.

Hypoteční úvěr musí být po celou dobu trvání úvěru splácen z běžného účtu u Komerční banky. Majitelem účtu musí být vždy dlužník nebo spoludlužník. V případě získání nabídky na hypoteční úvěr od Komerční banky platí garance 30 denní platnosti úrokové sazby uvedené v nabídce v případě, že by došlo ke zvýšení úrokových sazeb.

(zdroj: osobní návštěva Komerční banky)

| VYBRANÉ POPLATKY KOMERČNÍ BANKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM* | |
|--|---|
| Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru | 2 900,- |
| Zpracování předhypotečního úvěru | 2 000,- |
| Čerpání hypotečního úvěru | Zdarma |
| Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva | 1 500,- |
| Cena za spravování úvěru | 0 ,- / měsíčně; Flexibilní hypotéka 99,- /měsíčně |
| Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta | 4 000,- |
| Cena za vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou | 3 500,- byt / 4 500,- rodinný dům |
| Papírový výpis | 20,- / měsíčně |
| Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby | Zdarma |
| Předčasné splacení (mimořádná splátka) mimo datum fixace úrokové sazby | viz. podmínky smlouvy* |

*Na základě osobní konzultace bylo zjištěno, že se zpravidla jedná o 5 % ročně ze zůstatku jistiny. (zdroj: Sazebník Komerční banky, osobní návštěva)

Tab. 2. Vybrané poplatky Komerční banky

7.2.1 Hypoteční úvěr

Parametry Hypotečního úvěru jsou totožné s obecnými informacemi o hypotečních úvěrech Komerční banky – viz výše.

7.2.2 Flexibilní hypotéka

Jedná se o úvěr, který je určený vždy pouze pro financování vlastních bytových potřeb. Flexibilní hypotéka umožňuje odklad splátek na začátku až o 12 měsíců nebo odklad splátek v průběhu splácení. V průběhu splácení je možné odložit 1 – 3 měsíční splátky s tím, že tomuto odkladu musí předcházet zaplacení minimálně 12 po sobě jdoucích splátek – anuitních i úrokových. O každé další odložení splátek je možné požádat po 12 měsících od počátku předchozí změny. Měsíční anuitní splátku lze snížit za celou dobu trvání obchodu maximálně o 50 % ze splátky sjednané při uzavření smlouvy o úvěru. Celková

splatnost hypotéky nesmí překročit 30 let. Minimální splatnost je 5 let. Fixace úrokové sazby je 3 – 10 let nebo 15 let. U smluv uzavřených do srpna roku 2010 lze měsíční anuitní splátku také zvýšit, a to za celou dobu trvání obchodu maximálně o 100 % splátky sjednané při uzavření smlouvy o úvěru. Flexibilní hypotéka umožňuje klientům pružně reagovat na změny jejich finanční situace a jako jediná umožňuje klientovi splatit bez sankce až 20 % z vyčerpané výše poskytnutého úvěru ročně.

Minimální výše úvěru je 200 000,- a maximální výše je limitována 85 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí nebo 100 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí. Předpokladem pro stanovení maximální výše úvěru je posouzení schopnosti klienta splácet jistinu a úroky. Flexibilní hypotéka je hypoteční úvěr, kdy si banka za správu úvěrového účtu účtuje 99 Kč měsíčně, jedná se totiž o nadstandardní hypoteční úvěr, který je opravdu flexibilnější než běžná hypotéka.

7.2.3 Hypotéka 2v1

Tento typ hypotečního úvěru se skládá ze dvou částí – účelové a neúčelové, proto lze Hypotéku 2 v 1 použít nejen na investice do nemovitosti. Předmětem účelové části může být pouze investice do nemovitosti pro vlastní bytové potřeby. Každá část má svoji samostatnou úvěrovou smlouvu. Každý úvěr má své vlastní číslo úvěrového účtu a stejně tak se splácí každý úvěr samostatně – samostatnou anuitní splátkou. U obou úvěrů je uzavřena samostatná zástavní smlouva k nemovitosti. Při poskytování obou úvěrů je výše úrokové sazby a doba fixace úrokové sazby totožná. V okamžiku nové fixace lze úrokové sazby zafixovat na rozdílnou dobu.

Minimální výše je 250 000,- z toho: účelová část minimálně 200 000,- a neúčelová část minimálně 50 000,-. Neúčelová část může činit max. 20 % z celkové výše obou úvěrů maximálně 400 000,-. Maximální výše hypotečního úvěru je opět limitována 85 % nebo 100 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti.

Celková splatnost je maximálně 30 let. Podmínkou pro čerpání neúčelové části hypotečního úvěru je vyčerpání alespoň 50 % účelové části úvěru. Jak účelová, tak i neúčelová část Hypotéky 2 v 1 musí být zajištěna totožnou nemovitostí.

7.2.4 Zvýhodněný hypoteční úvěr na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů

Hypoteční úvěr poskytne klientům možnost za zvýhodněných podmínek refinancovat (konsolidovat) hypotéku z jiného peněžního ústavu. Konsolidací se rozumí splacení existujícího úvěru novým úvěrem témuž subjektu. Tímto typem hypotečního úvěru lze konsolidovat pouze úvěry, které byly použity na financování investic do nemovitosti určených k vlastnímu bydlení nebo do objektu určeného k vlastní rekreaci. Konsolidovat lze zůstatek jistiny a příslušenství a konsolidovaný úvěr nebo půjčka nesmí být ke dni čerpání po splatnosti.

Hypoteční úvěr na refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu je možné získat na základě standardně doložených příjmů nebo prohlášených příjmů (ze závislé i podnikatelské činnosti). Pokud klient využije druhé možnosti – příjmy pouze prohlásí (nebude dokládat příjmy potvrzené ze zaměstnání apod.), je potřeba, aby byla splněna celá řada podmínek, a to jak interních, které si stanoví banka (např. určitý výsledek aplikačního ratingu), tak také externích, např.:

- smlouva k hypotečnímu úvěru u jiného peněžního ústavu musí být uzavřena před více jak 34 měsíci
- výše sjednané splátky u nově poskytovaného úvěru v Komerční bance je stejná nebo nižší než u stávajícího úvěru v jiné bance
- v době poskytnutí tohoto úvěru je refinancovaný hypoteční úvěr zcela vyčerpán

A jaké jsou výhody úvěru na refinancování? Klient nehradí poplatky spojené s refinancováním původního hypotečního úvěru (poplatek za zpracování žádosti o hypoteční úvěr, ocenění nemovitosti, čerpání na návrh pro vklad), získá výhodnou nabídku úrokové sazby se slevou jako u nového obchodu, má možnost poskytnutí vyššího nového hypotečního úvěru (zhodnocení nemovitosti může znamenat vyšší ocenění).

7.2.5 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je poskytován v kombinaci s následným hypotečním úvěrem. Tento typ hypotečního úvěru umožňuje zrealizovat koupi nemovitosti pro klienty, kteří nemají na přechodnou dobu k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru, ale mají

zájem o hypoteční úvěr. V praxi je předhypoteční úvěr nejčastěji využit při převodu členských práv k družstevnímu bytu, nebo také v případě koupě nemovitosti v dražbě, kdy „kupující“ zatím nemá žádnou zástavu. Nejdříve je poskytnut předhypoteční úvěr maximálně na dobu 12 měsíců. Do 12 měsíců musí klient zrealizovat převod družstevního bytu do osobního vlastnictví. Poté daný byt slouží jako zajišťovací prostředek u následného hypotečního úvěru. Pokud se klientovi nepodaří zrealizovat převod družstevního bytu do osobního vlastnictví, je potřeba poskytnout bance jinou nemovitost vhodnou k zajištění hypotečního úvěru, nebo banka provede převod na spotřebitelský úvěr se standardní úrokovou sazbou.

7.2.6 Hypoteční úvěr se zálohovým čerpáním – bez dokládání faktur

Základní postup poskytnutí hypotečního úvěru se zálohovým čerpáním vychází z procesu poskytnutí standardního Hypotečního úvěru. Odlišnost tohoto typu úvěru je ve způsobu čerpání a dokládání účelovosti vyčerpaných prostředků. Úvěr lze získat na rekonstrukci, modernizaci, opravy nemovitosti nebo výstavba nemovitosti. Výše úvěru je od 200 000,- do 5 000 000,-, ale současně je maximální výše limitována: 100 % ceny budoucí (zástavní hodnoty) zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru PLUS, 85 % ceny budoucí u hypotečního úvěru Klasik, 60 % ceny budoucí u hypotečního úvěru bez dokládání příjmů, 50 % ceny obvyklé stávající zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru bez standardního prokazování příjmů – rekonstrukce (bez prokazování vlastních prostředků), celkovými rozpočtovými náklady výstavby, rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitosti.

Úvěr může být zajištěn jak rekonstruovanou tak nově budovanou, nebo jinou vhodnou nemovitostí do zástavy. Čerpané prostředky jsou zasílány klientovi přímo na účet. Další možností je čerpání hypotečního úvěru na základě předkládání faktur.

7.2.7 Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů

Jedná se o úvěr poskytovaný bez standardního dokládání příjmů – daňové přiznání nebo potvrzení o výši pracovního příjmu. Úvěr lze na rozdíl od hypotečních úvěrů se standardně doloženými příjmy poskytnout pouze klientům, kteří nemají negativní záznam v registrech. Minimální výše úvěru je 200 000,-, maximální 50 – 60 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí. K úrokové sazbě je připočítávána přírážka 1 %.

7.2.8 Americká hypotéka (úvěr Garant)

Úvěr Garant neboli Americká hypotéka je určen výhradně pro osobní, nepodnikatelské potřeby. Jedná se o hotovostní neúčelový úvěr poskytovaný od částky 200 000,- maximálně do 70 % ceny obvyklé zastavené/ných nemovitosti/í stanovené odhadcem banky, max. však 10.000.000 Kč. I zde je maximální výše úvěru omezena schopností klienta splácet anuitu, tj. jistinu a úroky.

Pro úvěr platí jednotná úroková sazba 5,99 %. Maximální doba splatnosti je 20 let a peníze se převádějí přímo na běžný účet klienta. Je to v podstatě spotřebitelský úvěr s mnohem nižší úrokovou sazbou. Důvod pro nízkou úrokovou sazbu spočívá v tom, že tento typ úvěru je zajištěn zástavním právem k dokončené nemovitosti určené k jakýmkoliv nepodnikatelským účelům do celé výše úvěru. Nemovitost musí být pojištěna proti živelným a jiným rizikům a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch KB.

7.3 Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru KB

Pojištění schopnosti splácet neboli rizikové životní pojištění se sjednává na dobu trvání smlouvy o úvěru, maximálně však do 75 let věku pojištěného. V případě úmrtí nebo přiznání plné invalidity klienta pojišťovna jednorázově uhradí nesplacenou část úvěru bance. Pokud se klient dostane do dlouhodobé pracovní neschopnosti nebo přijde o své zaměstnání, pojišťovna za něj převezme úhrady pravidelných splátek úvěru. Při sjednání pojištění musí klient vyplnit tzv. zdravotní dotazník.

Je zde možnost pojistit pouze část úvěru. V průběhu pojistné smlouvy je možné změnit variantu pojištění. Sjednání pojištění může mít vliv na nižší úrokovou sazbu u hypotečního úvěru. Pojištění je úzce vázané na úvěr – částka, na kterou je klient pojištěn, přímo úměrně klesá se splácením úvěru.

Komerční banka nabízí pojištění k hypotečnímu úvěru ve třech variantách:

- **Varianta A** - pojištění smrti a plné invalidity
- **Varianta B** - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti
- **Varianta C** - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty

Zaměstnání

| Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru Komerční banky | |
|--|---|
| Varianta A – pojištění smrti a plné invalidity, vstupní věk klienta 18 – 45 let (včetně) | 0,025 % měsíčně z pojistné částky |
| Varianta A – pojištění smrti a plné invalidity, vstupní věk klienta 46 – 60 let (včetně) | 0,045 % měsíčně z pojistné částky |
| Varianta B – pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti | 0,025 % z pojistné částky + 0,01 % z pojištěného úvěru měsíčně |
| Varianta C – pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání | 0,025 % z pojistné částky + 0,02 % z pojištěného úvěru měsíčně |

Tab. 3. Pojištění schopnosti splácet u Komerční banky

8 ČESKÁ SPOŘITELNA

8.1 Základní údaje o České spořitelně

V roce 1825 zahájila činnost Spořitelna česká. Spořitelna česká byla právně nejstarším předchůdcem České spořitelny. V roce 1992 navázala na tradici Česká spořitelna ve formě akciové společnosti. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem skupiny Erste Group, což je významný poskytovatel finančních služeb ve střední a východní Evropě. Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy, na města a obce a stejně tak poskytuje finanční služby velkým korporacím. Disponuje sítí 651 poboček a provozuje více než 1509 bankomatů a platbomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry. V současné době má Česká spořitelna přes 5,3 milionů klientů a řadí se tak mezi banky s pevným postavením na trhu. Česká spořitelna zaměstnává 10 000 zaměstnanců.



Obr. 5. Logo České spořitelny

Významnou součástí České spořitelny jsou dceřiny společnosti, které se zabývají širokým spektrem činností:

- Brokerjet České spořitelny - Posláním společnosti je rozšíření online brokerage v ČR.
- Erste Corporate Finance
- Erste Energy Services - Česká spořitelna patří také mezi největší obchodníky s elektřinou na Pražské energetické burze (PXE). V roce 2012 byla založena společnost Erste Energy Services, která umožnila začít obchodovat s fyzickou elektřinou. Česká spořitelna se tímto stala první bankou na českém trhu, která se začala zabývat problematikou výkupu elektřiny z obnovitelných zdrojů a realizací dodávek elektřiny koncovým odběratelům.
- Erste Factoring
- Erste Leasing

- GRANTIKA České spořitelny – tato dceřina společnost nabízí poradenství v oblasti podnikání.
- ČS do domu, a. s. – jedná se o skupinu externích finančních poradců, kteří obsluhují celou skupinu klientů České spořitelny, kteří si chtějí sjednat schůzku v čase a místě podle svých představ
- Česká spořitelna - Penzijní společnost
- Realitní společnost České spořitelny
- REICO České spořitelny - investiční společnost České spořitelny, zřizovatel a manažer fondů, které investují do aktiv
- Stavební spořitelna České spořitelny
- sAutoleasing

(Profil České spořitelny © Česká spořitelna, a. s.)

8.2 Hypoteční úvěry

Základní podmínky pro získání hypotečních úvěrů jsou téměř ve všech bankovních institucích nabízejících úvěry na bydlení totožné. Víceméně ani není nepravdivé tvrzení, že i nabídka bank je téměř totožná, ale každá banka má ve své nabídce určitá specifika, kterými se snaží odlišit od konkurence a být dobrým důvodem pro volbu financování bydlení ze strany klienta. Všechny hypoteční úvěry jsou i u České spořitelny samozřejmě zajištěny nemovitostí, na níž je poté zástavní právo. Zástavní právo je právem banky k zastavované nemovitosti, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna před živelními riziky a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny

O hypotéku může zažádat plnoletá fyzická osoba podnikatel nebo cizinec s trvalým či přechodným pobytem na území ČR. O hypotéku mohou žádat max. čtyři osoby žijící max. ve dvou domácnostech. Manželé musí o úvěr žádat společně. Žadatelé musí prokázat svoji totožnost pomocí základních dokladů. Základním parametrem pro zahájení vyřizování hypotečního úvěru je prokázání příjmů. V případě příjmů ze závislé činnosti se dokládá příjem za posledních 12 měsíců. Pokud mzda žadatele chodila doposud na účet jiné banky,

je mimo potvrzení o příjmu nutné doložit dva výpisy z daného účtu. Jedná se o výpis za poslední měsíc a výpis z doby před 6 měsíci. Pokud má žadatel příjmy z podnikání, je potřeba předložit daňové přiznání za poslední 2 ukončená zdaňovací období včetně příloh a doklad o zaplacení daně. Stejně tak jako ostatní banky, tak také Česká spořitelna bere v potaz příjmy i z ostatních činností, např. rodičovský příspěvek (max. výše, kterou ČS akceptuje je 6 100 Kč). Dále pak banka požaduje doklady vztahující se k financování zamýšlené investice – kupní smlouva, geometrické plány, ... Při návštěvě Hypotečního centra České spořitelny bylo zjištěno, že banka mimo jiné poskytne hypoteční úvěr pouze za předpokladu, že měsíční splátka hypotečního úvěru nepřesáhne 50 % výše celkových příjmů žadatele.

Banka poskytuje hypoteční úvěry do výše 70 %, 85 %, 90 % a maximálně 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Na základě osobní návštěvy České spořitelny bylo zjištěno, že banka poskytuje hypoteční úvěr ve výši 100 % pouze klientům České spořitelny, kteří zde mají vedený účet minimálně po dobu 6 měsíců, a minimálně po tuto dobu zde chodí pravidelně mzda. Minimální splatnost hypotečního úvěru je 5 let a maximální 30 let. Maximální splatnost je omezena věkem žadatele – 67 let. Splátka hypotečních úvěrů probíhá vždy 20 den v měsíci. Účelem hypotečního úvěru může být buď koupe nemovitosti, družstevní byt, výstavba nemovitosti, rekonstrukce, vypořádání vlastnických vztahů týkajících se nemovitosti, refinancování již dříve získaných úvěrů na bydlení, nebo třeba dnes již běžně používaný účel hypotečního úvěru – refundace- což znamená zpětné proplacení dříve vynaložených prostředků.

Fixace je doba, po kterou se úroková sazba – a tedy ani splátka úvěru nebude měnit. Je možné si ji sjednat na 1, 2, 3, 4, 5, 10 nebo 15 let. Výše úrokových sazeb se u jednotlivých fixací liší. Záleží na žadateli, zda dá přednost jistotě neměnné sazby na delší dobu, či zda očekává pohyb úrokových sazeb na trhu a potom zvolí fixaci kratší. K datu fixace je možné hypoteční úvěr doplatit v celkové výši nebo vložit mimořádný vklad – obojí je k datu fixace zdarma. Vlastník hypotečního úvěru u České spořitelny má možnost přikoupit si službu tzv. Mimořádná splátka, která je zpoplatněna 200,-/ měsíčně. V rámci této služby může klient realizovat v určité procentuální výši mimořádnou splátku mimo datum ukončení platnosti úrokové sazby a to jednou za rok – podrobnější informace jsou uvedeny níže. Minimální výše hypotečního úvěru na základě konzultace s hypoteční specialistkou České spořitelny není stanovena, což znamená, že poskytnou jakoukoliv minimální výši. Na rozhodnutí klienta je, zda se mu potom vyplatí řešit malé finanční

výdaje prostřednictvím hypotečních úvěrů, jejichž vyřízení včetně dalších náležitostí je zpoplatněno.

V České spořitelně stejně jako v Komerční bance platí garance úrokové sazby na 30 dní. Růst úrokové sazby od okamžiku vystavení nabídky hypotéky do podpisu smlouvy o hypotéce se klienta nedotkne.

| VYBRANÉ POPLATKY ČESKÉ SPOŘITELNY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM | |
|--|-----------------------------------|
| Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru | 3 000,- |
| Čerpání hypotečního úvěru | 1. čerpání – zdarma |
| | 2. a každé další čerpání - 500,- |
| Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva | 2 000,- |
| Cena za spravování úvěru | Zdarma |
| Mimořádná splátka (doplňková služba) | 200,-/ měsíc |
| Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta | 5 000,- |
| Cena za vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou | 3 900,- byt / 4 900,- rodinný dům |
| Papírový výpis | Zdarma |
| Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby | Zdarma |
| Předčasné splacení (mimořádná splátka) mimo datum fixace úrokové sazby | 10 % z výše mimořádné splátky |

(zdroj: Sazebník České spořitelny, osobní návštěva)

Tab. 4. Vybrané poplatky České spořitelny

8.2.1 Hypotéka České spořitelny

Hypotéka České spořitelny nabízí úrokovou sazbu od 3,04 %. Tato výše sazby nemusí být konečná. V případě, že bude klient splácet hypoteční úvěr z aktivního účtu vedeného u České spořitelny a bude na něj pravidelně směřovat svůj příjem, získá snížení úrokové sazby o 0,5 %. Pokud klient zřídí hypotéku na déle než 20 let a zvolí 3 – 5 letou fixaci úrokové sazby, nabízí banka úrokové zvýhodnění 0,3 %. Klient má možnost volby pevné úrokové sazby nebo proměnné úrokové sazby. Splatnost hypotéky je až 30 let. Klient

si může k základnímu hypotečnímu úvěru pořídit další služby dle svých potřeb. Mezi ně patří nejen Pojištění schopnosti splácet, ale také například variabilita splátek a mimořádné splátky.

Je zde možnost variabilního splácení, tedy možnost přerušení splácení a odkladu či změny splátek na začátku úvěrového vztahu i v jeho průběhu. Po vyčerpání úvěru je možnost odložit splátky až o tři měsíce, v průběhu splácení pak lze vždy po 12 pravidelných měsíčních splátkách snížit nebo zvýšit výši splátky až o 30 %, či přerušit splácení až na tři měsíce. Všechny tři možnosti zahrnuje služba Variabilita splátek. Dle Sazebníku České spořitelny je tato variabilita zpoplatněna jednorázovou částkou 3 000,-.

Díky další volitelné službě zpoplatněné částkou 200 ,- měsíčně, umožňuje Česká spořitelna klientům mimořádné splátky hypotéky bez poplatku i v průběhu období platnosti fixované úrokové sazby. Po každých 12 pravidelných splátkách může klient vložit bez poplatku mimořádnou splátku ve výši 20 % částky úvěru. Výhodou této doplňkové služby je skutečnost, že si klient může zvolit délku období platnosti fixované úrokové sazby podle své potřeby a nikoliv podle doby, kdy potřebuje udělat mimořádnou splátku.

8.2.2 Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou

Hypotéka odráží aktuální podmínky na trhu. Výhodou je nízký měsíční úrok. Proměnná úroková sazba hypotéky je navázána na vývoj jednoměsíční sazby PRIBOR (Mezibankovní nabídková úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Je vyhlášována Českou národní bankou.). Úroková sazba je složená z 1M PRIBORU plus pevná odchylka banky minus slevy (aktivní Osobní účet u ČS, Pojištění schopnosti splácet). Díky nižším úrokovým sazbám u Hypotéky s proměnnou úrokovou sazbou a degresivnímu způsobu splácení má majitel hypotečního úvěru možnost zaplatit nižší sumu na úrocích oproti hypotéce s anuitním splácením. Kdykoli lze proměnnou úrokovou sazbu změnit na fixní.

Existuje zde možnost volby degresivního splácení - splátky se v průběhu trvání hypotéky budou postupně snižovat. Na konci splatnosti hypotéky tak bude klient platit nižší splátku než na začátku. Hypotéka je v neomezené výši - až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění. Kdykoliv může klient přejít na hypotéku s pevnou úrokovou sazbou a anuitní způsob splácení, kde je splátka po celou dobu stejná. I zde platí možnost získat výhodnější úrokovou sazbu ve výši 0,50 %, pokud bude hypoteční úvěr splácen z aktivního účtu u České spořitelny. Navíc může klient získat

další slevu 0,2 % při zřízení Pojištění schopnosti splácet, které kryje i riziko ztráty zaměstnání. Peníze banka poskytne okamžitě i na základě návrhu na vklad zástavního práva a navíc pomůže klientovi při komunikaci s katastrem nemovitostí. Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou je poskytována bez poplatku za vyřízení. Tento typ hypotečního úvěru může klient použít téměř na všechno – koupě rodinného domu, pozemku, bytu, na koupi družstevního bytu, na koupi nemovitosti na bydlení za účelem jejího pronájmu,...

8.2.3 Hypotéka Komplet

Jedná se v podstatě o účelový a neúčelový hypoteční úvěr, kdy část úvěru může klient využít dle vlastního uvážení pro účely bydlení. Hypotéka Komplet nabízí klientům možnost financovat vedle nemovitosti samotné i vybavení jejího interiéru (např. nábytek, vybavení kuchyně,...). Klient si tak nemusí zařizování interiéru financovat ze svých vlastních prostředků, ale může je použít na jiné účely. Na neúčelovou část hypotečního úvěru je poskytnuta stejná sazba jako sazba sjednaná pro hlavní účel hypotéky.

8.2.4 Hypotéka s prémie

Pro získání prémie je nutné si zvolit fixaci úrokové sazby na 3, 4 nebo 5 let a hypotéku s minimální splatností 20 let. Pro první období fixace banka poskytne slevu 0,3 % na úrokové sazbě. Pokud klient u České spořitelny zůstane i nadále, získá finanční prémii. Finanční prémie - peníze bude banka posílat na klientův účet poměrně na začátku každého dalšího fixačního období. Je jedno na jaký účel klient tyto prostředky využije. Pokud klient bude řádně splácet, za celou dobu splatnosti hypotéky získá celkem 4 % z výše vyčerpané hypotéky. Pokud uskuteční mimořádnou splátku, nárok na prémii zaniká, již vyplacené prémie však nevrací. Na rozdíl od základního hypotečního úvěru České spořitelny, kde je možnost pořídit si k úvěru doplňkovou službu Mimořádná splátka – viz.výše, u Hypotéky s prémie tato možnost není. Důvodem pro poskytování finanční prémie pro klienty je poděkování za to, že si vybrali Českou spořitelnu. V modelových příkladech bude ukázka i Hypotéky s prémie.

8.2.5 Refinancování úvěrů

Je určené fyzickým osobám na splacení dříve poskytnutých bankovních úvěrů na nemovitosti včetně možnosti financovat další potřeby. Lze refinancovat dříve poskytnuté úvěry na nemovitosti, vyjma hypotečních úvěrů poskytnutých Českou

spořitelnou, další účelové (spojené s nemovitostí) i neúčelové potřeby. Refinancování je bez poplatku za zpracování a banka akceptuje původní ocenění nemovitosti. Maximální splatnost - 30 let. Úvěr je zajištěn smluvním zástavním právem k původní předmětné nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny. Úroková sazba je stanovená jako pevná na určité klientem zvolené období (v prvním období je možné zvolit fixaci na 3 a více let). Po vypršení doby platnosti úrokové sazby je možné zvolit stejnou či jinou délku fixace.

V souvislosti s refinancováním úvěrů je pojem Dopředné refinancování. Tato služba umožňuje sjednání hypotečního úvěru až 12 měsíců před refinancováním stávající hypotéky u jiné banky. Možnost této funkce je v tom, že klient využije současných nízkých sazeb a nemusí čekat do budoucna. Dopředné refinancování se sjednává k účelu refinancování v případě, kdy dojde k čerpání úvěru v období 4 - 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy.

8.2.6 Americká hypotéka

Americká hypotéka je úvěr na cokoliv. Je možné ji využít na nákup zboží a služeb osobní potřeby - nového i ojetého automobilu, studium v zahraničí, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, ...Zkrátka opravdu na cokoliv. Jedná se o neúčelový úvěr, klient nedokládá účel. Prostředky jsou čerpány přímo na běžný účet klienta. Minimální výše úvěru je 150 tisíc korun. Úvěr banka poskytuje až do 70 % hodnoty nemovitosti. Maximální splatnost úvěru 15 let. Po celou dobu úvěru je pevná úroková sazba. Jednorázový poplatek za zpracování úvěru činí 5 000 Kč, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu činí 97 Kč měsíčně. Úroková sazba je ve výši 5,40 % p.a.

8.3 Pojištění schopnosti splácet

Pokud klient vlastní toto pojištění tak v případě ztráty zaměstnání, pracovní neschopnosti, invalidity nebo úmrtí získá peníze na splátky hypotečního úvěru. Pojištění lze sjednat nejen k novým hypotečním úvěrům, ale také stávajícím. Poplatek je inkasovaný bankou přímo z běžného účtu klienta. Pojištění u hypotečního úvěru je možné sjednat až pro dvě osoby. Pojistnou událost lze uplatnit také zpětně v zákonné lhůtě od vzniku pojistné události (4 roky u neživotních typů pojištění, včetně pojištění invalidity, anebo 11 let u životních pojištění). Pojištění si může zřídit osoba mladší 60 let. U úvěrů do 4 999 999 Kč včetně

stačí vyplnit základní dotazník bez nutnosti lékařské prohlídky. V případě úmrtí uhradí pojišťovna nesplacenou část úvěru, a to ve výši zůstatku úvěru k datu úmrtí, včetně dlužných úroků a úhrad bez ohledu na jejich splatnost, maximálně však do výše pojistné částky dle příslušné rámcové smlouvy.

- Soubor pojištění A (základní) nebo AA (dva pojištění) – tento soubor zahrnuje dlouhodobou pracovní neschopnost, invaliditu, úmrtí
- Soubor pojištění B, BB – smrt, dlouhodobá pracovní neschopnost, invalidita, ztráta zaměstnání

| Pojištění schopnosti splácet k hypotečním úvěrům České spořitelny | |
|---|----------------|
| Varianta A | 373 Kč / osoba |
| Varianta AA | 336 Kč / osoba |
| Varianta B | 494 Kč / osoba |
| Varianta BB | 445 Kč / osoba |
| Každá varianta znamená slevu na úrokové sazbě 0,20 %. | |

(Hypoteční úvěry zdroj: osobní návštěva; Sazebník České spořitelny; Hypotéky© Česká spořitelna, a. s)

Tab. 5. Pojištění schopnosti splácet Česká spořitelna

9 HYPOTEČNÍ BANKA

9.1 Základní údaje o Hypoteční bance

Hypoteční banka vznikla v lednu v roce 1991. Původně se jednalo o univerzální banku regionálního charakteru. V září roku 1995 dostala banka oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy a jednalo se tak o první banku specializovanou na hypoteční úvěry. V současné době je banka největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. Do konce roku 2005 byla tato banka známa pod názvem Českomoravská hypoteční banka, a.s. Majoritním vlastníkem je Československá obchodní banka, a.s. a v současné době patří Hypoteční banka, jejíž právní formou je akciová společnost do finanční Skupiny ČSOB. Hypoteční banka se specializuje na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám a služby spřízněných společností v oblasti bankovníctví, pojišťovnictví a správy aktiv. Banka nabízí hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravuje i hypoteční produkty pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a další partnery.

Obchodní síť tvoří 26 poboček a mimo pobočky existují také poradenská místa a externí hypoteční poradci, kteří působí po celé České republice. Hypoteční banka jako jediná nabízí možnost vyřídit hypotéku přímo na webu prostřednictvím virtuální pobočky, kde na klienta čeká videohovor s hypotečním specialistou. Naproti tomu je ale na internetových stránkách Hypoteční banky uvedena informace, že ke kompletnímu vyřízení hypotéky a získání peněz klienta nejspíš čeká několik návštěv banky.

Koncem ledna 2006 banka přistoupila ke kodexu chování mezi bankami a klienty. Od dubna téhož roku se poskytování hypotečních úvěrů řídí Hypotečním kodexem. Jedná se o dodržování zásad obsažených ve standardu. Klienti mají k dispozici informace o hypotečních úvěrech v jednotné a strukturované podobě. Jsou zde popsány jednotlivé varianty hypotečních úvěrů včetně způsobu zajištění, druhy úrokových sazeb, náklady klienta spojené s hypotečním úvěrem (obdoba RPSN u spotřebitelských úvěrů) apod.

(O bance © 2014 Hypoteční banka, a.s.)



Obr. 6. Logo hypoteční banky

9.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry jsou zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K vyřízení hypotečního úvěru bude banka vždy vyžadovat ocenění nemovitosti. V Hypoteční bance může mít zájemce o hypotéku ocenění nemovitosti vlastní, nebo ho může zajistit banka. Hypoteční banka například nabízí tzv. expresní ocenění bytu zdarma. Podstatou je zjištění hodnoty nemovitosti, na niž bude váznout zástavní právo hypoteční banky. Ve smlouvě jsou definovány podmínky, které je nutné splnit, než bude klient hypotéku čerpat, např. doložit smlouvu o pojištění nemovitosti a zajistit potvrzení vinkulace pojistného plnění pojišťovnou, kde klient sjedná pojištění nemovitosti

Žadatel o hypoteční úvěr může být jeden současně s dalšími třemi žadateli (celkem čtyři žadatelé) a společně musí žít maximálně ve dvou domácnostech. Manželé musí o úvěr žádat společně. Žadatelé musí přiložit dva doklady totožnosti, potvrzení prokazující pravidelný příjem (pokud se nejedná o hypotéku bez dokládání příjmů), pak dokument vztahující se k financované skutečnosti (kupní smlouva, stavební povolení, smlouva o vypořádání závazků, ...). Může se stát, že banka bude individuálně vyžadovat i další dokumenty. Část dokumentů, které banka potřebuje k vyřízení hypotéky, si může opatřit sama. Jedná se o aktuální výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapu, odhad nemovitosti a některé další.

Hypoteční banka poskytuje hypoteční úvěry do výše 70 %, 85 % nebo 100 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti. Mimo speciální typy hypotečních úvěru je minimální výše vždy 300 000,-. Splatnost je od 5 – 40 let (splatnost 40 let je u hypotečních úvěrů do výše 70 % odhadní hodnoty zastavované nemovitosti, jinak 30 let). Pro sjednání hypotečního úvěru je potřeba prokázání příjmů a výdajů žadatelů.

Čerpání hypotečního úvěru probíhá prostřednictvím vyplněného příkazu k úhradě. Doba, po jakou lze peníze čerpat, je zpravidla 6 měsíců u koupě a 2 roky u stavby nebo rekonstrukce od podpisu smlouvy o hypotečním úvěru. Při sjednávání hypotéky je možné se dohodnout i na individuálních podmínkách.

Úrokové sazby je možné u Hypoteční banky zafixovat na 1,3,5,7,10,15,20,25 nebo 30 let. Po uplynutí této doby jsou s klientem sjednány úrokové podmínky na další období, současně má při změně fixace možnost mimořádnou splátkou splatit hypoteční úvěr nebo jeho část bez sankcí a poplatků. Společně s uzavřením úvěru lze bezplatně sjednat mimořádnou splátku. Tato služba umožní jednou ročně zaplatit mimořádnou splátku až ve

výši deseti procent z aktuálního zůstatku jistiny. Mimořádná splátka úvěru nesjednaná ve smlouvě je dle Sazebníku Hypoteční banky spojena se sankcí 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, max. 25 % z výše mimořádné splátky. Splátky hypotečního úvěru jsou vždy bezhotovostní. To znamená, že není možné peníze za splátku složit v hotovosti na žádné pobočce.

Hypoteční úvěr je možno splácet z účtu v jakékoliv bance. Pokud je ale hypoteční úvěr splácen z účtu vedeného u ČSOB, klient může očekávat nižší úrokovou sazbu u hypotéky. Stejně jako u Komerční banky, také u Hypoteční banky platí v případě poskytnutí nabídky na hypoteční úvěr garance výše úrokové sazby po dobu 30 dnů. Pokud by v této době došlo k zvýšení úrokových sazeb, platí pro klienty po dobu 30 dnů sazba platná v době podání žádosti. Pokud se naopak v této době sazba sníží, samozřejmě se sníží i úroková sazba dle aktuálně nabízených sazeb.

| VYBRANÉ POPLATKY HYPOTEČNÍ BANKY SPOJENÉ S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM | |
|---|---|
| Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru | 3 900,- |
| Zpracování předhypotečního úvěru | 2 000,- |
| Čerpání hypotečního úvěru | 1. čerpání – zdarma |
| | 2. a každé další čerpání - 500 ,- Kč |
| Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva | 1 900,- |
| Cena za spravování úvěru | 150 Kč/měsíc |
| Vedení a správa hypotečního úvěru s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace | 250 Kč/měsíc |
| Změna předmětu zajištění nemovitosti provedená dodatkem ke Smlouvě | 5 000,- |
| Ostatní změny provedené dodatkem ke Smlouvě nebo dohodou | 3 000,- |
| Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti) – ocenění nemovitosti | 3 700,- byt / 4 700,- rodinný dům |
| Papírový výpis | 30,- / měsíčně |
| Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby | Zdarma |
| Mimořádná splátka úvěru nesjednaná ve Smlouvě | 5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby, |
| | max. 25 % z výše mimořádné splátky |

| | |
|---|---|
| Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve Smlouvě | 1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny |
|---|---|

(zdroj: Sazebník Hypoteční banky)

Tab. 6. Vybrané poplatky Hypoteční banky

9.2.1 Hypotéka na byt v osobním vlastnictví

Hypotéku lze využít na koupi bytu v osobním vlastnictví nebo koupi spoluvlastnického podílu na tomto bytu, na vypořádání majetkových poměrů spojených s bytem v osobním vlastnictví, na profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků nebo na různé kombinace uvedených možností.

9.2.2 Hypotéka, předhypotéka na družstevní byt

Tento hypoteční úvěr je možno využít na převod členských práv a povinností v družstvu a k úhradě členského podílu. Záruka za hypoteční úvěr – v případě, že bytový dům je rozdělen prohlášením vlastníka na samostatné bytové jednotky a Družstvo bude souhlasit s podpisem zástavní smlouvy, pak je možné ručit přímo tímto pořizovaným družstevním. Ručení je možné i jinou nemovitostí. Další možností je využití předhypotečního úvěru – pokud bude kupovaný družstevní byt převeden nejpozději během 1 roku do osobního vlastnictví, potom není potřeba hledat jinou záruku.

Pro vyřízení hypotečního úvěru je nutné mimo prokázání příjmů a výdajů doložit smlouvu o převodu členských práv a doklad o členství převodce v bytovém družstvu (např. potvrzení bytového družstva o členství).

9.2.3 Hypotéka na rodinný dům

Hypotéka slouží na pořízení rodinného domu. K tomuto hypotečnímu úvěru se vážou obecné parametry hypotečních úvěrů uvedené viz.výše.

9.2.4 Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový úvěr, který je vhodný k libovolnému účelu financování. Na rozdíl od spotřebitelských úvěrů je zde nižší úroková sazba. Výhodná sazba je způsobena skutečností, kdy Americká hypotéka je zajištěna nemovitostí. Nejsou zde žádné sankce za předčasné splacení. Minimální splatnost je 3 roky a maximální splatnost je 20 let. Úvěr musí být splacen do věku 70 let.

Americká hypotéka je poskytována do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 200 000,-. Maximální výše je 5 000 000,-, ale je samozřejmě dána především bonitou klienta. Za hypotéku se ručí formou zástavního práva ke zkolaudované nemovitosti, která je zapsaná v katastru nemovitostí a nachází se na území České republiky. Nemovitost musí být nejpozději před čerpáním úvěru pojištěna (pojistka musí být vinkulována ve prospěch Hypoteční banky) a nesmí být zatížena zástavním právem třetí osoby a převod nesmí být omezen s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou.

9.2.5 Hypotéka na koupi stavebního pozemku

Maximální splatnost hypotečního úvěru na koupi pozemku je 40 let. Úvěr lze použít na koupi pozemku, na vypořádání majetkových poměrů spojených se stavebním pozemkem, na profinancování již dříve zaplacených prostředků. Za hypotéku se ručí kupovaným stavebním pozemkem, popřípadě nemovitostí.

9.2.6 Hypotéka na stavbu, rekonstrukci

Za hypoteční úvěr lze ručit právě stavěnou (rekonstruovanou) nemovitostí. Je zde možnost jednoduchého čerpání – není nutné dokládat faktury. K získání úvěru je nutné prokázat příjmy a výdaje všech žadatelů.

9.2.7 Rekreační objekt

Díky Hypotéce na rekreační objekt lze získat peníze na pořízení chaty, chalupy nebo jiné rekreační nemovitosti. Podmínkou je, aby tato nemovitost měla přidělené alespoň evidenční číslo.

9.2.8 Refinancování hypotéky

Refinancování hypotéky znamená splácení předchozího závazku od jiných bank. Účelem tohoto závazku byla investice do nemovitosti. Možnosti refinancování:

Běžné refinancování úvěru – při běžném refinancování úvěrů je nutné doložit veškeré dokumenty dle podmínek stanovených bankou.

Převzetí dluhu – převzetí původního dluhu novým klientem s podmínkami původního úvěru (úrokové sazby, slevy atp.)

Zjednodušené refinancování úvěru – umožňuje za určitých podmínek zjednodušené dokládání příjmů. Klient nemusí opět dokládat všechny dokumenty jako u nového úvěru, ale banka využije podklady předložené klientem pro původní úvěr a informace týkající se platební morálky klienta. Poplatek za přípravu, zpracování úvěru a odhadu je v tomto případě zdarma.

9.2.9 Hypotéka bez doložení příjmů

Hypoteční banka nepožaduje standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání. Hypoteční úvěr lze použít na byt, dům, pozemek, stavbu nebo refinancování. Hypotéka je poskytována maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše je 200 000,-, maximální 5 000 000,-. Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 000 000 Kč. Žadatelem je fyzická osoba.

9.2.10 Hypotéka s bonusem

Klient získá bonus ve výši 4 % z celkové výše hypotéky. Například při hypotečním úvěru ve výši 2 000 000,- získá klient bonus 80 000,-. Bonus je vyplacen formou odpuštění části hypotéky. Výplata bonusu je rozdělena na 2 části. Po 12 letech bude vyplacena 1. polovina bonusu => o tuto částku bude ponížena nesplacená část hypotečního úvěru. Hned po výplatě 1. poloviny bonusu budou opět sníženy následující měsíční splátky, protože v tuto chvíli bude klient splácet zbytek hypotéky ponížený o vyplacený bonus = nižší úvěr = nižší měsíční splátky. Po splacení hypotéky bude vyplacena 2. polovina bonusu. Tímto bude úvěr zcela splacen.

Splatnost úvěru je 20 – 40 let. Fixace úrokové sazby 3 nebo 5 let. Splatnost úvěru v průběhu splácení je možné prodloužit. Při zkrácení délky úvěru přichází klient o nárok na bonus pouze v případě, že celková délka hypotéky od zahájení čerpání do splatnosti bude kratší než 20 let. V průběhu splácení jsou umožněny mimořádné splátky, ale pouze za těchto podmínek:

Mimořádná splátka v období, kdy je výše úvěru 100 % – 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, je umožněna bez sankce, ale klient přichází o nárok na bonus. Mimořádná splátka v období, kdy už výše úvěru činí max. 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, se řídí podmínkami pro předčasné splacení jako pro standardní hypoteční úvěry. Pokud klient provede mimořádnou splátku mimo období refixace, hradí poplatek dle sazebníku banky a přichází o nárok na bonus. Mimořádná splátka při refixaci, tj. v době změny úrokové

sazby bez sankce - pokud mimořádná splátka bude činit více než 20% ze zůstatku úvěru (tj. zůstatek včetně bonusu), přichází klient o nárok na bonus.

9.2.11 Hypotéka pro absolventy

Hypotéka je určena absolventům VŠ (případně SŠ) do 30 let věku na počátku kariéry s předpokladem zvyšování jejich příjmu nebo mladým rodinám, kde jeden z partnerů je na mateřské (příp. rodičovské) dovolené a plánuje návrat zpět do práce. Výhodou produktu je progresivní splácení, což umožňuje snížit finanční zátěž v počátečním období. Splátka se pak postupně zvyšuje. Fixace úrokové sazby je v těchto možnostech: 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Hypotéka je poskytována od 300 000,- do 5 milionů korun. Doba splatnosti 20 – 25 let. Maximální možný věk pro klienta, který si může úvěr pro absolventy pořídit, je 30 let. Hypotéka je poskytována až do výše 85 % odhadní hodnoty nemovitosti.

9.2.12 Hypotéka pro manažery

Hypotéka je určena pro bonitní klienty, kteří do budoucna očekávají určitý pokles svých příjmů (například v důsledku odchodu partnera na mateřskou /rodičovskou dovolenou, narození dítěte), nebo klientům na vrcholu své kariéry, kteří do budoucna očekávají spíše pokles svých příjmů. Podstatou Hypotéky pro manažery je regresivní typ splácení, který umožňuje soustředit vyšší finanční zatížení na počáteční období splácení a ke konci úvěru dovoluje splátky snížit. Minimální výše hypotéky je 1 500 000,-.

9.3 Pojištění hypotéky

Hypotéky je možné pojistit. Pojištění hypotéky přijde vhod v nepříznivých životních situacích, jako je pracovní neschopnost nebo ztráta zaměstnání, kdy platí pojišťovna hypoteční splátky za klienta. V případě plné invalidity nebo úmrtí klienta zaplatí pojišťovna bance nesplacenou část jistiny. Pojistit lze až dvě osoby. Při sjednání pojištění je možnost získat slevu na úrokové sazbě 0,1 %. Věk žadatele je minimálně 18 let a maximálně 54 let. Při sjednání pojištění musí klient vyplnit tzv. zdravotní dotazník.

Hypoteční banka nabízí pojištění ve třech variantách:

- Pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity
- Pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity
- Pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

Výpočet ceny pojištění je následující:

- Pojištění pro případ smrti nebo invalidity: měsíční platba pojištění = (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu) x 4,84%
- Pojištění pro případ smrti nebo invalidity a pracovní neschopnosti: měsíční platba pojištění = (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu) x 6,48 %
- Pojištění pro případ smrti nebo invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání: měsíční platba pojištění = (měsíční splátka hypotéky + poplatek za správu účtu) x 9,12 %

(Hypoteční úvěry zdroj: osobní návštěva; Sazebník Hypoteční banky; Hypotéky© 2014 Hypoteční banka, a.s.)

10 DAŇOVÁ ÚSPORA

10.1 Odpočet zaplacených úroků od základu daně z PFO

Stát podporuje vlastní bydlení prostřednictvím možnosti odpočtu úroků úvěru z bydlení až do výše 300 tisíc korun ročně. Úroky z hypotečního úvěru jsou odčitatelnou položkou. Pokud majitel hypotečního úvěru pracuje jako zaměstnanec, příslušný finanční úřad vrátí část odvedených peněz, které zaměstnanec doposud zaplatil spolu s měsíčními zálohami daně z příjmů. Maximální odečitatelná položka činí 45 000 korun ročně. Výše částky, kterou si daňový poplatník může odečíst z daní, závisí na výši úrokové sazby a počtu let do konce splatnosti hypotéky. Základ daně si lze snížit odpočtem úroků z úvěru pouze tehdy, pokud se jedná o úvěr na bytové potřeby. Bytovou potřebou se nerozumí např. rekreační chata. Bytová potřeba vlastníka je definována v zákoně o dani z příjmu v § 15. Odpočet od základu daně lze využít i při refinancování hypotéky.

Odpočtu úroků může využít nejen zaměstnanec, ale také osoba samostatně výdělečně činná. Zaměstnanci musejí pro možnost odpočtu v průběhu roku odvádět na dani z příjmu více, než činí měsíční sleva na poplatníka 2 070 Kč. OSVČ musejí mít zase takový zisk, aby jim vznikla daňová povinnost. Pokud majitel úvěru na bydlení pracuje za minimální mzdu nebo na základě dohody o provedení práce s měsíční odměnou do 10 000 Kč, nemůže uplatňovat odpočet úroků.

Pro uznání odpočtu úroků je potřeba doložit doklad o zaplacených úrocích. Zpravidla na začátku roku zasílají banky klientovi oznámení o zaplacených úrocích za předchozí rok. Pro odpočet úroků je potřeba doložit úvěrovou smlouvu - rozhodující je osoba uvedená ve smlouvě a originální výpis z katastru nemovitostí.

Zákoně o dani z příjmů § 15 :(3) „Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření,4a) úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou) bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu. “

Zákon o dani z příjmů § 15 (4)“ Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle odstavce 3 ze všech úvěrů poplatníků v téže společně hospodařící domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků. “

Připravovaná daňová reforma na rok 2014 počítala s maximálním limitem úroků, které si lze odečíst od základu daně, se snížením z dosavadních 300 na 80 tisíc ročně.

(Podnikatel.cz Copyright © 2007 – 2014)

11 MODELOVÉ PŘÍKLADY

V následující kapitole budou prakticky zaměřené příklady. Příklady se budou týkat různých žadatelů v různých finančních situacích. Na modelových příkladech bude srovnána aktuální nabídka hypotečního úvěru ze strany Komerční banky, Hypoteční banky a České spořitelny a bude vytvořena na míru přímo konkrétnímu případu. Účelem modelových příkladů je nejen praktické znázornění nabídky hypotečních úvěrů vybraných finančních institucí, ale také možnost porovnání parametrů. Žadatelé různých věkových kategorií mají různé požadavky na řešení svého bydlení, různé příjmy a výdaje dle své rodinné situace a také různý počáteční finanční start pro pořízení vlastního zázemí. V rámci modelových příkladů uvidíme, jakou nabídku hypotečního úvěru poskytnou žadateli jednotlivé banky. Mimo praktického porovnání nabídky hypotečních úvěrů na základě totožných vstupních údajů bude výsledkem zhodnocení a doporučení.

11.1 Žadatel v mladém věku

Prvnímu žadateli o hypoteční úvěr je 25 let, je svobodný a bezdětný. Chce se osamostatnit, a proto plánuje pořízení vlastního bydlení. Jelikož se jedná o absolventa vysoké školy, který je zaměstnaný teprve rok a půl, nemá našetřeno dostatečné množství prostředků, za které by mohl bydlení pořídit, proto bude žádat o hypoteční úvěr v plné výši a bude jediným žadatelem. Žadatel plánuje koupit menšího bytu, jehož kupní cena je 1 200 000,-, hodnota bytu je odhadnuta na cca 1 300 000,-. Průměrná čistá měsíční mzda činí 18 000,-. Žadatel si spoří na penzijní připojištění ve výši 300,-/ měsíčně, stavební spoření 1 700,-, pravidelně investuje do fondů ve výši 500,-/ měsíčně. V současné době bydlí u rodičů, kterým přispívá 2 000,-/měsíčně. Není vlastníkem žádných úvěrových obchodů, kreditních karet ani povolených debetů.

Žadatel si přeje co nejnižší splátky, proto chce hypoteční úvěr na maximální dobu, ale ne na více než 30 let.

11.1.1 Nabídka Komerční banky

| Doba platnosti úrokové sazby | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 rok | 5,29 % p.a. | 9 672,- | 8 113,- | 7 220,- | 6 657,- |
| 3 roky | 4,79 % p.a. | 9 359,- | 7 781,- | 6 870,- | 6 289,- |
| 5 let | 4,79 % p.a. | 9 359,- | 7 781,- | 6 870,- | 6 289,- |
| 10 let | 5,49 % p.a. | 9 799,- | 8 248,- | 7 362,- | 6 806,- |

Tab. 7. Úrokové sazby Komerční banka – mladý žadatel 1

Jedná se tedy o hypotéku ve výši 100 %. Při zadání průměrného čistého měsíčního příjmu a uvedených výdajů žadatel z příkladu dosáhne obecně maximálně na hypoteční úvěr ve výši 1 441 435,-. Jelikož nabídky bank počítají s životním minimem, žadatel může při současné situaci získat hypoteční úvěr, jehož měsíční splátky u Komerční banky nepřesáhnou částku 7 554,-. Při pohledu do tabulky zjistíme, že uvedený žadatel o hypoteční úvěr má možnost zvolit celkovou dobu splatnosti minimálně 25 let. Je nutné si uvědomit, že žadatel z příkladu má v podstatě minimální výdaje, protože žije u rodičů. Pokud vezmeme v potaz skutečnost, že by žil v nájmu nebo vlastnil spotřebitelské úvěry např. řešil koupi auta, nedostali bychom se na částku 1 441 435,-, kterou by měl možnost získat za současné situace., jeho bonita by byla nižší. Jelikož se jedná o 100% hypoteční úvěr, úroková sazba je vyšší. Pokud by měl k dispozici nějaké vlastní zdroje a požadoval hypoteční úvěr ve výši 85 %, úroková sazba a stejně tak splátky by byly podstatně nižší – viz příklad níže.

V následujícím příkladu si ukážeme, kolik by ušetřil mladý žadatel o hypoteční úvěr v případě, že by disponoval vlastními prostředky ve výši 200 000,-. Nabídka hypotečního úvěru s fixací úrokové sazby na 3 roky by byla následující:

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Doba platnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 3 roky | 3,29 % p.a. | 7 047,- | 5 693,- | 4 895,- | 4 375,- |

Tab. 8. Úrokové sazby Komerční banka – mladý žadatel 2

Při fixaci úrokové sazby na 3 roky a s vlastnictvím prostředků ve výši 200 000,- by mladý žadatel platil při splatnosti 30 let o necelé dva tisíce měsíčně méně. Do budoucna mu zbývá prostor i na spoření. Příklad ukazuje, jak je dobré mít aspoň část vlastních prostředků. Hypoteční úvěry ve výši 100 % disponují vyššími úrokovými sazbami a tím pádem vyššími měsíčními splátkami. Pokud mají navíc banky tzv. hypoteční dny, kdy nabízejí po určité období ještě nižší sazby, tyto akce se ve většině případů nevztahují na hypotéky ve výši 100 %.

Jelikož v měsíci dubnu probíhá v Komerční bance Jarní kampaň na hypoteční úvěry ve výši 85 %, je zde garantovaná úroková sazba 2,79 % s fixací na 3 až 5 let. V rámci této kampaně je hypotéka bez poplatku za zpracování a vyhodnocení žádosti a bez poplatku za ocenění nemovitosti. Podmínkou využití této akce, že klient souhlasí s tzv. podmínkou domicilace = každý měsíc bude na účet připsána platba minimálně ve výši 10 000,-.

Pojďme se podívat, jak by vypadal splátkový kalendář pro zmíněného mladého žadatele za předpokladu, že bude disponovat prostředky ve výši 200 000,- a využije Jarní kampaň u Komerční banky.

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Doba platnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 3 roky | 2,79 % p.a. | 6 806,- | 5 442,- | 4 634,- | 4 104,- |
| 5 let | 2,79 % p.a. | 6 806,- | 5 442,- | 4 634,- | 4 104,- |

Tab. 9. Úrokové sazby Komerční banka – Jarní kampaň

Pokud by mladý žadatel využil jarní kampaně, měsíčně ušetří více jak 200,- měsíčně.

11.1.2 Nabídka České spořitelny

Nyní se podíváme, jakou nabídku poskytne Česká spořitelna v případě, kdy má mladý žadatel zájem o koupi bytu – vše se stejnými parametry viz.výše, ale opět nedisponuje žádnými prostředky. Jedná se o nabídku hypotéky ve výši 100 %.

Dle informací získaných v České spořitelně je reálné poskytnutí hypotečního úvěru pro tento typ žadatele a za těchto podmínek. Maximální možná výše poskytnutí úvěru se pohybuje ještě výš, než jak tomu bylo u Komerční banky. Dostáváme se na částku kolem 1 600 000,-.

| | | Splatnost hypotečního úvěru (let) + měsíční splátka | | | |
|-----------------|---------------|---|----------|---------|---------|
| Doba splatnosti | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 5 let | 4,29 % p.a. | 9 080,- | 7 489 ,- | 6 563,- | 5 970,- |

Tab. 10. Úrokové sazby Česká spořitelna – mladý žadatel

Pokud by si klient k úvěru zřídil i Pojištění schopnosti splácet, vyšlo by jej měsíčně na 447 ,-.

11.1.3 Nabídka Hypoteční banky

Maximální částka, na kterou žadatel u Hypoteční banky v tomto případě (100 % hypoteční úvěr) dosáhne je 1 148 177 Kč. Úroková sazba vychází u hypotečního úvěru na částku 1 200 000,- s fixací na 3 roky a se splatností 30 let na 4,34 %. Měsíční splátka by činila 5 967,-.

| Doba platnosti úrokové sazby | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 rok | 5,49 % p.a. | 9 799,- | 8 248,- | 7 362,- | 6 806,- |
| 3 roky | 4,34 % p.a. | 9 082,- | 7 489,- | 6 561,- | 5 967,- |
| 5 let | 4,39 % p.a. | 9 113,- | 7 521,- | 6 595,- | 6 002,- |
| 10 let | 5,59 % p.a. | 9 862,- | 8 316,- | 7 434,- | 6 881,- |

Tab. 11. Úrokové sazby Hypoteční banka – mladý žadatel 1

Pokud by měl žadatel vlastní prostředky ve výši 200 000,-, nabídka by vypadala následovně :

| Kupní cena | Vlastní zdroje | Splatnost úvěru | Doba platnosti úrokové sazby | Úroková sazba | Měsíční splátka |
|-------------|----------------|-----------------|------------------------------|---------------|-----------------|
| 1 200 000,- | 200 000,- | 30 let | 3 roky | 3,04 % | 4 238,- |

Tab. 12. Úrokové sazby Hypoteční banka – mladý žadatel 2

Na základě zadaných příjmů a výdajů – hodnoty viz. výše může našemu žadateli Hypoteční banka poskytnout hypoteční úvěr maximálně ve výši 1 654 221 Kč, za předpokladu, že by se jednalo o hypoteční úvěr ve výši do 85 % hodnoty nemovitosti. Pokud by žadatel využil možnosti hypotečního úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti, hypoteční banka by mu na dobu splácení 40 let mohla poskytnout hypoteční úvěr ve výši až 1 977 237 Kč.

11.2 Žadatel ve středním věku

Druhým žadatelem o hypoteční úvěr je mladá rodina s jedním dítětem. Rodina plánuje koupit domu. Kupní cena domu je 2 000 000,-. Žadatel o hypoteční úvěr má čisté příjmy ve výši 25 000,- a jeho manželka je na mateřské dovolené. Jelikož už mají něco naspořeno, mají v plánu koupit domu zrealizovat hypotečním úvěrem pouze ve výši 1 700 000,- a ještě jim zbudou i vlastní prostředky na malou rekonstrukci. Rodina si spoří na penzijní spoření, stavební spoření, platí životní a úrazové pojištění – vše v hodnotě 4 500,- měsíčně. Nemají žádné úvěrové obchody. Doposud bydleli ve společném rodinném domě s rodiči. Protože rodina plánuje do budoucna další dítě, budou chtít hypoteční úvěr na maximální možnou dobu.

Vzhledem k věku žadatele lze hypoteční úvěr poskytnout na dobu maximálně 30 let, aby splnil maximální možné věkové kritérium přijatelné pro splácení hypotečního úvěru.

11.2.1 Nabídka Komerční banky

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|---------|---------|
| Doba platnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 1 rok | 4,29 % p.a. | 12 824,- | 10 564,- | 9 248,- | 8 403,- |
| 3 roky | 3,79 % p.a. | 12 397,- | 10 115,- | 8 778,- | 7 912,- |
| 5 let | 3,79 % p.a. | 12 397,- | 10 115,- | 8 778,- | 7 912,- |
| 10 let | 4,49 % p.a. | 12 997,- | 10 746,- | 9 440,- | 8 604,- |

Tab. 13. Úrokové sazby Komerční banka – mladá rodina

Maximální výše hypotečního úvěru, kterou by Komerční banka této mladé rodině poskytla s přihlédnutím k tomu, že mají malé dítě a už nepočítáme s životními minimy pouze rodičů, ale je zde zohledněno i jejich dítě, je částka kolem 1 900 000,-.

11.2.2 Nabídka České spořitelny

Česká spořitelna má nyní v dubnu kampaň na hypoteční úvěry. Jedná se o tzv. Hypo dny, v rámci kterých je na hypoteční úvěr do výše 85 % poskytována úroková sazba 2,55 %. Tuto zvýhodněnou sazbu dostane klient, který si zvolí pětiletou fixaci úrokové sazby, hypoteční úvěr bude splácet z běžného účtu u České spořitelny a k úvěru si sjedná pojištění schopnosti splácet.

Pokud by klient využil nabídky v České spořitelně, výše měsíční splátky by byla při pětileté fixaci následující:

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) + měsíční splátka | | | | |
|----------------------------------|---|---------|---------|---------|---------|
| Doba splatnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 5 let | 2,55 % p.a. | 9 080,- | 7 489,- | 6 563,- | 5 970,- |

Tab. 14. Úrokové sazby Česká spořitelna – mladá rodina

Místo stávajícího hypotečního úvěru by žadatel mohl využít určité modifikace hypotečního úvěru a to Hypotéky s premií. Parametry hypotéky s premií byly uvedeny výše.

11.2.3 Nabídka Hypoteční banky

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) + měsíční splátka | | | | |
|----------------------------------|---|----------|---------|---------|---------|
| Doba splatnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 20 | 25 | 30 |
| 5 let | 3,09 % p.a. | 11 814,- | 9 505,- | 8 141,- | 7 250,- |

Tab. 15. Úrokové sazby Hypoteční banka – mladá rodina

Na základě simulace hypotečního úvěru by Hypoteční banka vzhledem ke klientovým výdajům klientovi poskytla výše uvedený hypoteční úvěr se splatností 20 – 30 let. Nižší dobu splatnosti by banka klientovi zamítla, protože z jejího posouzení vychází, že únosná

výše měsíčních splátek hypotečního úvěru je 11 042,- pro uvedenou mladou rodinu. Komerční banka by klientovi povolila maximální možnou splátku ve výši 12 696,-.

11.3 Žadatel ve věku 50 let

Třetím příkladem simulace hypotečního úvěru je žadatel ve věku 50 let. Plánuje společně s manželkou koupit rodinného domu. Kupní cena 3 000 000,-, mají naspořeno 500 000,- a za zbytek svých naspořených prostředků budou dodělávat úpravy podle svých představ. Děti již mají dospělé, samostatné. Nemají žádné závazky. Doposud žili v bytě, tento byt si ponechají a budou pronajímat. Příjmy žadatele a jeho manželky činí dohromady kolem 50 000,- čistého měsíčně. Jelikož ještě spoří vnukům i pro sebe a chtějí si ještě svých finančních prostředků užít a budou cestovat, proto chtějí splatnost hypotečního úvěru co nejdéle. Měsíčně si dohromady spoří 2 500,- na penzijní připojištění, 4 000,- na stavební spoření a platí si pojistky ve výši 3 000,- měsíčně.

U žadatele staršího věku je finanční situace zcela odlišná od předchozích žadatelů. Tato rodina je finančně docela zajištěná, nemá žádné závazky a může ještě měsíčně uspořit velkou část prostředků. Vlastní byt, v němž mají také určitou část prostředků a mimo pravidelný měsíční příjem ze zaměstnání bude existovat ještě pravidelný příjem z pronájmu bytu. I přesto, že po bonitní stránce budou žadatelé dobře ohodnoceni, mohou se zde vyskytnout problémy. Žadatel o hypoteční úvěr již má 50 let. Pokud bychom vzali v úvahu 30 letou splatnost úvěru, dostáváme se na věk 80let. Ve věku 80 let by byl hypoteční úvěr doplacen, pokud by žadatel nevkládal mimořádné vklady. Pro Českou spořitelnu není věk doplacení 80 let akceptovatelný. Česká spořitelna požaduje, aby byl hypoteční úvěr doplacen ve věku maximálně 67 let. U Komerční banky není žádná podobná hranice stanovena. Dle informací může být věk jakýkoliv, záleží na schvalovateli hypotečního úvěru. Dalším problémem může být i pojištění hypotečního úvěru – pojištění schopnosti splácet – platnost tohoto pojištění je vždy po celou dobu trvání úvěru, ale jsou staveny horní hranice. Například u Komerční banky má toto pojištění platnost maximálně do věku 75 let. Navíc čím více je člověk starší, objevují se různá zdravotní omezení nebo problémy. Proto se může stát, že žadatel už v případě nějakých předchozích zdravotních potíží nemusí být do pojištění přijatý, což znamená, že v případě nemoci nebo ztráty zaměstnání mohou vzniknout problémy. Sám žadatel o hypoteční úvěr by měl zvážit všechna rizika. Pokud by šel žadatel za 10 let do důchodu, jeho příjmy by se rapidně

snížily. Na splátky by musel použít úspory nebo důchod v kombinaci s prostředky z pronájmu.

Jelikož je podle České spořitelny maximální možný věk doplacení hypotečního úvěru stanoven na 67 let, simulace hypotečního úvěru bude tedy pouze na 17 let. Simulace je provedena ze strany Komerční banky v rámci Jarní kampaně a ze strany České spořitelny v rámci akce Hypo dny. Hypoteční banka v době psaní bakalářské práce neměla žádnou akci.

11.3.1 Nabídka Komerční banky

Nabídka Komerční banky na dobu 17 let na hypoteční úvěr ve výši 2 500 000,- bude následující:

| | Splatnost hypotečního úvěru (let) | | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Doba platnosti úrokové sazby | Úroková sazba | 15 | 17 | 20 | 25 |
| 1 rok | 3,29 % p.a. | 17 616,- | 16 017,- | 14 231,- | 12 236,- |
| 3 roky | 2,79 % p.a. | 17 014,- | 15 405,- | 13 604,- | 11 585,- |
| 5 let | 2,79 % p.a. | 17 014,- | 15 405,- | 13 604,- | 11 585,- |
| 10 let | 3,49 % p.a. | 17 860,- | 16 266,- | 14 487,- | 12 503,- |

Tab. 16. Úrokové sazby Komerční banka – žadatel ve věku 50 let

Tabulka ukazuje nabídku se splatností hypotečního úvěru na dobu 17 let. Splatnost úvěru na 17 let je nasimulována úmyslně kvůli možnosti porovnání s nabídkou České spořitelny, kde je maximální možná doba splatnosti v tomto případě 17 let. Zda by byla v Komerční bance žadateli o hypoteční úvěr povolena delší doba splatnosti než 17 let by bylo na rozhodnutí schvalovatele hypotečního úvěru. Velkým plusem by pro klienta byla skutečnost, že vlastní i byt. V případě jakýchkoliv platebních problémů by žadatel mohl byt prodat a prostředky použít ke splacení hypotečního úvěru. Další výhodou by bylo to, že v případě pokud by banka požadovala vzhledem k věku žadatele a ještě delší době

splatnosti úvěru než např. 17 let další prostředek zajištění hypotečního úvěru mimo rodinný dům, může k tomuto účelu sloužit byt.

11.3.2 Nabídka České spořitelny

Tabulka níže ukazuje simulaci hypotečního úvěru v rámci kampaně Hypo dny, kdy je možná pouze 5ti letá fixace úrokové sazby. V případě, že by žádné akce na hypoteční úvěry v tu dobu nebyla, žadatel by měl ještě vyšší splátky a je možné, že vzhledem k věku by mu Česká spořitelna hypoteční úvěr neposkytnula nebo v menší výši. Pokud bychom teoreticky vycházeli ze skutečnosti, že Česká spořitelna klientovi neposkytne hypoteční úvěr, pokud výdaje přesahují 50 % výše příjmů – což v našem případě znamená, že pokud jsou čisté příjmy domácnosti 50 000,- a výdaje kolem 10 000,- měsíčně plus měsíční splátka úvěru ve výši 15 270,-, dostáváme se v podstatě na maximální možnou hranici úvěru, kterou by Česká spořitelna klientovi poskytla. Na základě informace zjištěné v České spořitelně by se maximální možná výše úvěru pohybovala na částce 2 536 000,-.

| | | Splatnost hypotečního úvěru (let) + měsíční splátka | | | | |
|-----------------|---------------|---|----------|----------|----------|---------|
| Doba splatnosti | Úroková sazba | 15 | 17 | 20 | 25 | 30 |
| 5 let | 2,55 % p.a. | 16 762,- | 15 270,- | 13 346,- | 11 319,- | 9 986,- |

Tab. 17. Úrokové sazby Česká spořitelna – žadatel ve věku 50 let

11.3.3 Nabídka Hypoteční banky

| | | Splatnost hypotečního úvěru (let) + měsíční splátka | | | | |
|-----------------|---------------|---|----------|----------|----------|----------|
| Doba splatnosti | Úroková sazba | 15 | 17 | 20 | 25 | 30 |
| 5 let | 3,06 % p.a. | 17 337,- | 15 733,- | 13 940,- | 11 934,- | 10 621,- |

Tab. 18. Úrokové sazby Hypoteční banka – žadatel ve věku 50 let

Splátkový kalendář pro prvních 12 měsících platnosti úrokové sazby na 5 let:

| Měsíc | Splátka | Úrok | Jistina | Hypotéka |
|-------|-----------|----------|----------|--------------|
| 1 | 15 732,79 | 6 375,00 | 9 357,79 | 2 490 642,21 |
| 2 | 15 732,79 | 6 351,14 | 9 381,65 | 2 481 260,56 |
| 3 | 15 732,79 | 6 327,21 | 9 405,58 | 2 471 854,98 |
| 4 | 15 732,79 | 6 303,23 | 9 429,56 | 2 462 425,42 |
| 5 | 15 732,79 | 6 279,18 | 9 453,61 | 2 452 971,81 |
| 6 | 15 732,79 | 6 255,08 | 9 477,71 | 2 443 494,10 |
| 7 | 15 732,79 | 6 230,91 | 9 501,88 | 2 433 992,22 |
| 8 | 15 732,79 | 6 206,68 | 9 526,11 | 2 424 466,11 |
| 9 | 15 732,79 | 6 182,39 | 9 550,40 | 2 414 915,70 |
| 10 | 15 732,79 | 6 158,04 | 9 574,76 | 2 405 340,95 |
| 11 | 15 732,79 | 6 133,62 | 9 599,17 | 2 395 741,78 |
| 12 | 15 732,79 | 6 109,14 | 9 623,65 | 2 386 118,13 |

Tab. 19. Splátkový kalendář Hypoteční banka

11.4 Česká spořitelna Hypotéka s Prémii

Poslední modelace hypotečního úvěru nesouvisí s předchozími příklady. Jedná se o nabídku na Hypotéku s Prémii od České spořitelny, která byla pro účely bakalářské práce získána na podzim v roce 2013 v rámci kampaně Podzimní hypodny 2,99 %. Tato akce platila do konce ledna 2014. Účelem modelového příkladu je ukázat, jakým způsobem funguje prémie.

Hypoteční úvěr ve výši 85 % na částku 3 700 000,- Splatnost úvěru na 15 let, úroková sazba 2,99 %.

| | |
|---------------------------------|--------|
| Standardní úroková sazba | 2,99 % |
| Úroková sazba po odpočtu prémie | 2,67 % |

| | |
|---|----------|
| Prémie celkem - při 5 leté fixaci úrokové sazby | 98 933,- |
| Prémie za fixaci 3 roky | 29 680,- |
| Prémie za fixaci 4 roky | 39 574,- |
| Prémie za fixaci 5 let | 49 470,- |
| Zvýhodněná splátka pro 1. Fixaci | 25 680,- |
| Standardní splátka | 26 227,- |
| Splátka s premií | 25 403,- |
| Úspora na úrocích za 1. Fixaci | 50 377,- |

Tab. 20. Hypotéka s Prémii

Pokud si klient v rámci této kampaně vyřídil hypoteční úvěr ve výši 3 700 000,- se splatností na 15 let a fixací úrokové sazby na 5 let získal úrokovou sazbu 2,99 %. Po skončení 5letého období fixace bude klientovi vyplacena prémie ve výši 49 470,- což způsobí, že úroková sazba není 2,99 % , ale 2,67 %. Měsíční splátka úvěru pro 5letou fixaci bude činit 25 680,-. Pokud by zvolil fixaci úrokové sazby na 3 roky, po 3letech mu bude vyplacena prémie ve výši 29 680,- V tabulce výše je uvedena výše prémie i při fixaci na 4 roky.

ZÁVĚR

Na trhu je velká konkurence, ale banky poskytující hypoteční úvěry nabízejí obdobné produkty. Každý hypoteční úvěr je individuální, protože i požadavky klienta jsou individuální a každý případ financování bydlení je něčím ojedinělý. Při myšlence financování vlastního bydlení je určitě dobré, když si budoucí žadatel o hypoteční úvěr udělá průzkum trhu – zjistí nabídky různých bank, porovná je a vybere pro sebe tu nejpříjemnější. Banku může klient navštívit sám nebo může oslovit nějakého zprostředkovatele, tedy firmu zabývajícího se finančním poradenstvím. Firem tohoto druhu je v dnešní době hodně. Využít jejich služeb může nejen klient, který nechce trávit čas různým zařizováním a porovnáváním nabídek, ale i klient, který se v nabídkách bank neorientuje nebo si není rady, jak postupovat a podobně. Vyřizování hypotečního úvěru je spojeno s dokládáním potřebných dokladů a proto je potřeba řídit se instrukcemi a radami banky nebo hypotečního specialisty. Celý proces je založen na spolupráci mezi klientem a bankou. Klient dodá potřebné doklady a banka s nimi dále pracuje a vyhodnocuje je. Například v případě bonity, by klient ale neměl spoléhat pouze na hodnocení ze strany banky, ale je potřeba, aby i sám zvážil parametry jako je věk, ve kterém hypoteční úvěr doplatí, rodinný stav, měsíční příjem, výše měsíčních splátek a především i předjímat, že se do budoucna mohou stát neočekávané situace a počítat s jakousi rezervou.

Cílem teoretické části bylo představit základní pojmy a náležitosti související s problematikou hypotečních úvěrů. Začátek praktické části byl zaměřen na registry, pomocí nichž banka získává informace o platební morálce nebo úvěrové angažovanosti klienta. Stěžejní část práce tvoří představení nabídky hypotečních úvěrů vybraných komerčních bank. Existují různé druhy a typy hypotečních úvěrů a pro různé účely. Mimo analýzy nabídek jednotlivých hypotečních úvěrů s uvedením základních parametrů včetně ceníku bylo cílem představit praktickou stránku hypotečních úvěrů v modelových příkladech. V příkladech figuroval mladý žadatel bez prostředků, mladá rodina s dítětem a padesátiletí manželé s již odrostlými a samostatnými dětmi. Každý z žadatelů je v jiné finanční situaci a má jiné požadavky. Zatímco mladí lidé preferují při řešení bydlení co nejmenší splátky, takže maximální dobu splatnosti, žadatelé ve věku padesáti let jsou limitováni věkem. V příkladech bylo také ukázáno, jak moc záleží na žadateli a jeho okolnostech. Mladý, svobodný a bezdětný žadatel bez závazků může dosáhnout na vysokou výši hypotečního úvěru. Ovšem je potřeba počítat s tím, že finanční situace, za které si v té době bere hypoteční úvěr, může být za pár let jiná – přijdou děti, mateřská

dovolená a další výdaje nad kterými v současné době ani moc neuvažuje. Je nutné tyto budoucí okolnosti zvážit. Pro banku je více méně tento typ žadatele nejideálnější, protože není mnoho překážek, které by bránily poskytnutí úvěru. Pro mladého žadatele může být komplikace, že nemá naspořené žádné prostředky a tudíž bude žádat o hypoteční úvěr ve výši 100 %. V modelových příkladech u mladého žadatele byla simulace jednak hypotečního úvěru ve výši 100 %, ale potom také i simulace ze strany Komerční banky a České spořitelny v případě, že žadatel bude mít naspořeno a pořídí si hypoteční úvěr pouze ve výši 85 % nebo využije i dané akční nabídky. Rozdíl úrokové sazby činí přes 1 % a na měsíčních splátkách to dělá rozdíl kolem 2 000,- měsíčně. Jak bylo ukázáno v modelových příkladech, úrokové sazby u těchto hypotečních úvěrů jsou daleko vyšší a tím pádem i měsíční splátky. Je to způsobeno především rizikem, které banka podstupuje. Klient by měl sice vyšší úrokovou sazbu u hů 100 %, ale pokud by si např. v České spořitelně sjednal za jednorázový poplatek Hypoteční úvěr s premií, po dodržení doby fixace by mu byla vyplacena premie. Dle simulace Hypotečního úvěru v České spořitelně tato premie činí při 3 leté fixaci částku 9 600 a například při 5 leté fixaci se klient dostane na částku 16 000, která je mu vyplacena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy. S každým modelovým příkladem je spojena nabídka jednotlivých bank.

Jelikož by každá banka chtěla, aby klient řešil své bydlení právě u ní, proto se pořádají různé akce a kampaně, ve kterých se banky snaží potencionální žadatele do banky přilákat. Pokud přijde žadatel o hypoteční úvěr v pravou chvíli, může mít štěstí a natrefit např. na Hypo dny u České spořitelny, Jarní kampaň v Komerční bance nebo jinou zvýhodněnou nabídku na hypoteční úvěr. Většinou se jedná o časově omezené akce, které bývají spojeny s určitými podmínkami např. vedení účtu v bance, pojištění nemovitosti, fixace úrokové sazby na určité období a podobně. Díky těmto akcím může vlastník hypotečního úvěru ušetřit na měsíčních splátkách a poplatcích za vyřízení úvěru. Na základě modelových příkladů především v rámci modelace Komerční banky může klient vidět, že využití této kampaně pro něj může znamenat ušetření finančních prostředků na měsíčních splátkách nejen v řádech stovek. V rámci ukázkové modelace Hypotéky s Prémii od České spořitelny je to i v řádech desetitisíců korun za celkovou dobu splatnosti, protože klient je odměňován navrácením určité částky po skončení fixace úrokové sazby prostřednictvím premie. Klienti bank si už víceméně zvykly na různé zvýhodněné akce a nabídky, proto není nic neobvyklého, že by klient přišel do banky a sám se zeptal, kdy bude probíhat nějaká akce.

DOPORUČENÍ:

Vyřešit bydlení pomocí hypotečního úvěru není v dnešní době nic neobvyklého. Jedná se o závazek na celý život, proto je potřeba se na tento závazek připravit. Příprava je možná už od samotného začátku, protože už rodiče svých čerstvě narozených dětí tuší, že i jejich děti budou jednou žít svůj život a budou potřebovat pořídit bydlení, což není zrovna levná záležitost. Pokud mají rodiče možnost, mohou svým dětem už od narození připravit vklad do života ve formě spoření. Po zahájení pracovního života, kdy děti ještě většinou žijí u rodičů, by měly samy děti maximálně spořit. Jelikož je předpoklad, že do budoucna budou bydlení řešit, je možnost zajít si do banky na úplně nezávaznou simulaci hypotečního úvěru. Tato simulace pomůže budoucím budovatelům svého vlastního bydlení vidět reálně potencionální zátěž hypotečním úvěrem. Právě na základě nezávazné simulace, jejímž výsledkem bude určitá výše měsíční splátky, si může tento mladý člověk zařídit spoření, na které bude pravidelně měsíčně po delší dobu zasílat částku ve výši nasimulované měsíční splátky. Zkusí si hypoteční úvěr nanečisto. Na základě této zkušenosti poté posoudí, zda je pro něj toto „snížení“ příjmů akceptovatelné a to například i po dobu 30 let. Přínosem bude ve finále i naspořená částka, která v budoucnu zajistí vyřízení hypotečního úvěru ve výši např. jen 85 %. Jak je z modelových příkladů zřejmé, hypoteční úvěr v nižší výši než 100 % v praxi znamená nižší úrokovou sazbu, nižší závazek a nižší měsíční splátky úvěru.

Mimo počáteční vklad, který zajistí nižší výši hypotéky a nižší náklady než hypotéka ve výši 100 % je vždy potřeba zjistit konkurenční nabídky, podmínky a srovnat je. Klient velmi ušetří, i pokud využije akčních nabídek a kampaní na hypoteční úvěry. Tato skutečnost byla taktéž namodelována v praktických příkladech.

Mimo hodnotu úrokové sazby hypotečního úvěru by měl klient sledovat i vedlejší náklady spojené nejen s vyřízením hypotečního úvěru, ale také poplatky spojené s vedením běžného účtu, zasílání výpisů apod. Nízká úroková sazba bývá někdy podmíněna zřízením nebo využíváním dalších služeb např. zřízením pojištění.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. BARTOŠEK, Karel, Dagmar FELSBERGOVÁ a Pavel JAROŠ,1995. *Bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 330 s.
2. BELÁS, Jaroslav a kol.,2013.: *Finanční trhy Bankovníctví Pojišťovnictví*. 594 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
3. HARTLOVÁ, V. a kol., 2004.: *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 199 s. ISBN 80-716-8900-9.
4. JANDA, Josef., 2011. *Spořit nebo investovat?*. 1. vyd. Praha: Grada, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
5. KALABIS, Zbyněk., 2005. *Bankovní služby v praxi*. Vyd. 1. Brno, viii, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
6. POLOUČEK, Stanislav.,1999. *České bankovníctví na přelomu tisíciletí*. Ostrava: Ethics. ISBN 80-238-3982-9.
7. POLOUČEK, Stanislav., 2006. *Bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck. ISBN 80-717-9462-7.
8. REVENDA, Zbyněk., 2011. *Centrální bankovníctví*. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-230-7.
9. REVENDA, Zbyněk, Mandel M., Kodera J., Musílek P., Dvořák P.,2012. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Management Press, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
10. REVENDA, Zbyněk, Mandel M., Kodera J., Musílek P., Dvořák P. Brada J.,1996. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Vyd. 1. Praha: Management Press. ISBN 80-859-4306-9.
11. SMRČKA, Luboš., 2007. *Osobní a rodinné finance: (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 257 s. ISBN 978-80-86946-41-2.
12. SYROVÝ, Petr., 2011. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 123 s. Finance pro každého. ISBN 80-247-1097-8.
13. SYROVÝ, Petr., 2005. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada, 123 s. Finance pro každého. ISBN 978-80-86946-41-2.

14. ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava., 2010. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.
15. ŠKVÁRA, Miroslav., 2011. *Finanční gramotnost*. 1. vyd. Praha: Miroslav Škvára. ISBN 978-809-0482-302.

Elektronické zdroje:

(Copyright © 2014 by Online-Kredite.com)

Was ist ein Hypothekenkredit?. *Online-Kredite.com: Kreditvergleiche und Finanzvergleiche* [online]. 2014 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: <http://www.online-kredite.com/ratgeber/hypothekenkredit.html>

(CZECH BANKING CREDIT BUREAU, a.s, ©2014)

CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. [online]. 2014 [cit. 2014-02-14]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/cz/cbcb-czech-banking-credit-bureau-a-s--1404041448.html>

(Česká národní banka, Copyright © Česká národní banka, 2003-2014)

Česká národní banka [online]. [cit. 2014-02-14]. Dostupné z: [//www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/uverove_instituce/licencovani.html](http://www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/vykon_dohledu/postaveni_dohledu/uverove_instituce/licencovani.html)

(Definice hypotečního úvěru - zákon o dluhopisech, © Copyright 1999–2014 MAFRA, a. s.)

IDNES.cz / Finance. FINCENTRUM. *Definice hypotečního úvěru - zákon o dluhopisech* [online]. 2005. vyd. [cit. 2014-02-14]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/definice-hypotecniho-uveru-zakon-o-dluhopisech-f5j-/uver.aspx?c=A050324_142312_viteze_jjj

(Finance.cz Bučková)

Finance.cz. BUČKOVÁ, Veronika. *Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují? Jestliže jste již někdy žádali v bance o úvěr, možná jste se setkali s pojmem „bonita klienta“ nebo „bonita žadatele“*. Víte však co tento pojem znamená a k čemu si banka bonitu klienta

zjišťuje? 6.11.2013, *Finance.cz*, Veronika Bučková [online]. 2013 [cit. 2014-03-03].
Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a->

(Finanční poradna, Copyright © 2003–2014 Borgis, a.s.)

Novinky.cz. *Finanční poradna: Co znamená tajemná zkratka LTV* [online]. 2013 [cit. 2014-02-028]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/bydleni/reality-a-finance/297452-financi-poradna-co-znamenata-tajemna-zkratka-ltv.html>

(Hypotéky České spořitelny © Česká spořitelna, a. s.)

Česká spořitelna. *Profil České spořitelny* [online]. 2014 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z:
http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml,
http://www.csas.cz/banka/content/inet/bydleni/cs/sc_9846.xml

(Hypotéky © 2014 Hypoteční banka, a.s.)

Hypoteční banka. *Hypotéky* [online]. 2014 [cit. 2014-02-28]. Dostupné z:
<https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

(Hypotéky © 2014 Komerční banka – Société Générale Group)

Komerční banka. *Hypotéky* [online]. 2014 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z:
<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypoteky/index.shtml>

(Kohoutová Z., © Copyright 1999–2014 MAFRA, a. s.)

IDNES.cz / Finance. . *Sazby hypoték se drží při zemi, rok 2013 byl pro banky rekordním*
Zdroj: http://finance.idnes.cz/prumerne-urokove-sazby-hypotek-za-prosinec-2013-fq2-/hypoindex.aspx?c=A140121_120729_hypoindex_zuk [online]. 2014 [cit. 2014-04-02].
Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prumerne-urokove-sazby-hypotek-za-prosinec-2013-fq2-/hypoindex.aspx?c=A140121_120729_hypoindex_zuk

(Lothar Nickels 2012© WDR / SWR / BR-alpha 2014)

Planet wissen. NICKELS, Lothar. *Aufgaben einer Bank* [online]. 2012, 2014 [cit. 2014-02-13]. Dostupné z: http://www.planet-wissen.de/politik_geschichte/wirtschaft_und_finanzen/banken/augaben_banken.jsp

(Nebankovní registr LLCB, NRKI © 2013 Credit Check, s.r.o.)

CREDIT CHECK. *Nebankovní registr LLCB, NRKI* [online]. [cit. 2014-02-015]. Dostupné z: <http://www.creditcheck.cz/SlovnicekJpojmuDetail.aspx?id=13>

(Novotný R., Měšec.cz Copyright © 1998 – 2014)

Měšec.cz. NOVOTNÝ, Radovan. *Je plovoucí hypotéka skrytou pastí, nebo lze na ní vydělat?* [online]. 2010 [cit. 2014-02-27]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/je-plovouci-variabilni-hypoteka-skrytou-pasti-nebo-lze-na-ni-vydelat/>

(O bance© 2014 Hypoteční banka, a.s.)

Hypoteční banka. *O bance* [online]. 2014 [cit. 2014-02-28]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>

(Ostatek L., © 2008 – 2014 Fincentrum a. s)

Hypindex.cz. OSTATEK, Libor. *Hypotéky po 15 letech: Jak se zrodil český hypoteční trh?* [online]. 2010 [cit. 2014-11-04]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>

(Podnikatel.cz Copyright © 2007 – 2014)

Podnikatel.cz. *Zákony online: Zákon o dani z příjmů* [online]. 2014 [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-586-1992-sb-o-danich-z-prijmu/zneni-20140101/uplne/#cast1>

(Profil České spořitelny © Česká spořitelna, a. s.)

Česká spořitelna. *Profil České spořitelny* [online]. 2014 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>

(Simkanič J., Měšec.cz Copyright © 1998 – 2014.)

SIMKANIČ, Ján. *Jak se splácí hypotéka* [online]. 2003 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/jak-se-splaci-hypoteka/>

(SOLUS Copyright ©2011)

Solus. [online]. 3.3.2014 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/hlavni-strana/historie-sdruzeni>

(Svačina L.,© 2008 – 2014 Fincentrum a. s.,)

Hypindex.cz. SVAČINA, Luboš. *Jak dlouhou dobu splatnosti hypotéky si nastavit?* [online]. 2008. vyd. [cit. 2014-02-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-dlouhou-dobu-splatnosti-hypoteky-si-nastavit/>

(Základní údaje © 2014 Komerční banka – Société Générale Group)

Komerční banka. *Základní informace* [online].2014 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

(Zámečník P. © 2008 – 2014 Fincentrum a. s.)

ZÁMEČNÍK, Petr. *Jak splácet hypotéku* [online]. 2011 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/jak-splacet-hypoteku/>

(1.Zemánek J., (c) Copyright)

Euroekonom.cz. ZEMÁNEK, Josef. *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (1. díl)* [online]. 2008 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>

(2.Zemánek J., (c) Copyright)

Euroekonom.cz. ZEMÁNEK, Josef. *Hypoteční krize v USA. Příčiny, průběh, následky (2. díl)* [online]. 2008 [cit. 2014-02-11]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>

Ostatní zdroje:

- Výroční zpráva Komerční banky za rok 2012, autor Komerční banka
- Osobní návštěva Komerční banky
- Osobní návštěva České spořitelny
- Osobní návštěva Hypoteční banky
- Sazebník Komerční banky, Hypoteční banky, České spořitelny

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|--------|--|
| BRKI | Bankovní registr klientských informací |
| CB | Centrální banka |
| ČNB | Česká národní banka |
| ČR | Česká republika |
| ČS | Česká spořitelna |
| ČSOB | Československá obchodní banka |
| EU | Evropská unie |
| FED | Americká národní banka |
| HZL | Hypoteční zástavní listy |
| KB | Komerční banka |
| LTV | Loan to value |
| NRKI | Nebankovní registr klientských informací |
| P.A. | Per annum (roční úroková míra) |
| PMR | Povinné minimální rezervy |
| PRIBOR | Prague Internbank Offered Rate |
| RPSN | Roční procentuální sazba nákladů |

SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--|----|
| Obr. 2. Česká národní banka | 15 |
| Obr. 2. Princip fungování hypotečních zástavních listů | 40 |
| Obr. 3. Budova Americké centrální banky | 45 |
| Obr. 4. Logo Komerční banky a skupiny | 49 |
| Obr. 5. Logo České spořitelny | 57 |
| Obr. 6. Logo hypoteční banky | 65 |

SEZNAM GRAFŮ

| | |
|--|----|
| Graf 1 - Vývoj úrokových sazeb v % rok 2007 – 2014 | 28 |
|--|----|

SEZNAM TABULEK

| | |
|--|----|
| Tab. 1. Maximální doby splatnosti | 26 |
| Tab. 2. Vybrané poplatky Komerční banky | 51 |
| Tab. 3. Pojištění schopnosti splácet u Komerční banky | 56 |
| Tab. 3. Pojištění schopnosti splácet u Komerční banky | 60 |
| Tab. 5. Pojištění schopnosti splácet Česká spořitelna | 64 |
| Tab. 6. Vybrané poplatky Hypoteční banky | 67 |
| Tab. 7. Úrokové sazby Komerční banka – mladý žadatel 1 | 76 |
| Tab. 8. Úrokové sazby Komerční banka – mladý žadatel 2 | 77 |
| Tab. 9. Úrokové sazby Komerční banka-Jarní kampaň..... | 77 |
| Tab. 10. Úrokové sazby Česká spořitelna-mladý žadatel..... | 78 |
| Tab. 11. Úrokové sazby Hypoteční banka – mladý žadatel 1..... | 79 |
| Tab. 12. Úrokové sazby Hypoteční banka-mladý žadatel 2 | 79 |
| Tab. 13. Úrokové sazby Komerční banka – mladá rodina..... | 80 |
| Tab. 14. Úrokové sazby Česká spořitelna- mladá rodina | 81 |
| Tab. 15. Úrokové sazby Hypoteční banka- mladá rodina..... | 81 |
| Tab. 16. Úrokové sazby Komerční banka- žadatel ve věku 50 let | 83 |
| Tab. 17. Úrokové sazby Česká spořitelna – žadatel ve věku 50 let | 84 |
| Tab. 18. Úrokové sazby Hypoteční banka – žadatel ve věku 50 let | 84 |
| Tab. 19. Splátkový kalendář Hypoteční banka | 85 |
| Tab. 20. Hypotéka s Prémii | 86 |

SEZNAM PŘÍLOH

P I Potvrzení o výši pracovního příjmu

