

# **Analýza hypotéčního trhu ČR s nabídkou pro konkrétního klienta**

Eva Borutová

---

Bakalářská práce  
2011

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eva BORUTOVÁ**  
Osobní číslo: **M081500**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza hypotečního trhu ČR s nabídkou pro  
konkrétního klienta**

Zásady pro vypracování:

**Úvod**

**I. Teoretická část**

- Provedte literární rešerši teoretických východisek k zadanému tématu.

**II. Praktická část**

- Provedte analýzu hypotečního trhu ČR.
- Srovnejte podmínky poskytnutí hypotečního úvěru u vybraných institucí.
- Navrhněte optimální řešení financování bydlení pro konkrétního klienta.

**Závěr**

Rozsah bakalářské práce: cca 40 stran

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

[1] BLAHA S. Z. Řízení rizika a finanční inženýrství. 1. vyd. Praha: Management press, 2004. 196 s. ISBN 80-7261-113-5.

[2] KROH M. Jak si vzít úvěr. 1. vyd. Praha: Grada, 1999. 150 s. ISBN 80-7169-617-X.

[3] POLIDAR V. Management bank a bankovních obchodů. 4. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 432 s. ISBN 80-86119-11-4.

[4] REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P., BRADA, J. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 2. vyd. Praha: Management Press s. r. o, 2008. 620 s. ISBN 978-80-7261-132-4.

[5] REJNUŠ O. Finanční trhy. 1. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2008. 559 s. ISBN 978-80-87071-87-8.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jiří Polách  
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: 4. dubna 2011

Termín odevzdání bakalářské práce: 20. května 2011

Ve Zlíně dne 4. dubna 2011

  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
  - bez omezení;
  - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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 § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou 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/diplomové 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/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně ..... 20.5. 2011 .....

.....  


<sup>4</sup> 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 jim 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 zmapovat současný stav hypotéčního trhu v České republice, srovnat konkrétní nabídky jednotlivých bank a najít nejvhodnější variantu pro konkrétního klienta, který bude řešit otázku družstevního bydlení. Teoretická část bakalářské práce vysvětluje pojmy z oblasti bankovníctví a finančních služeb, na jakém principu jsou založeny hypotéka a úvěry ze stavebního spoření a jak vypadá proces vyřizování hypotéky. Praktická část pak srovnává jednotlivé nabídky bank s cílem vybrat pro konkrétního klienta tu nejvhodnější variantu pro financování družstevního bydlení.

Klíčová slova: bonita, hypotéka, stavební spoření, fixace, anuita, zástavní právo, směnka, předhypoteční úvěr, poplatky

## **ABSTRACT**

The goal of the Bachelor Thesis is to map out the current situation on the Czech mortgage market, compare specific offers from particular banks and co-operative banks and find the optimal option for a specific client that will tackle the question of co-operative housing. The theoretical part of the thesis explains the terms from the banking sector and the financial services, the principals of mortgages and loans by co-operative banks and the mortgage processing itself. The practical part then compares specific offers by each bank and co-operative bank while the goal remains to find the optimal option for a specific client for financing co-operative housing.

Keywords: financial standing, mortgage, building savings, interest rate fixation, annuity, right of lien, bill of exchange, pre mortgage loan, fees.

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Jiřímu Poláchovi za odborné vedení, a také své dceři Evičce a manželovi za podporu a pochopení při tvorbě této práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 HISTORIE</b> .....	<b>13</b>
<b>2 HYPOTÉČNÍ ÚVĚRY</b> .....	<b>14</b>
2.1 HYPOTÉČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY .....	14
2.2 AMERICKÁ HYPOTÉKA .....	15
2.3 PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	15
2.4 HYPOTÉKA BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ .....	15
2.5 KOMBINOVANÁ HYPOTÉKA .....	16
2.6 HYPOTÉKA NA DRUŽSTEVNÍ BYT .....	16
2.7 HYPOTÉKA S POHYBLIVOU ÚROKOVOU SAZBOU .....	17
<b>3 ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ</b> .....	<b>18</b>
3.1 OBECNÉ INFORMACE O PRODUKTU .....	18
3.2 CÍLOVÁ ČÁSTKA .....	18
3.3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ: .....	19
3.4 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR .....	19
<b>4 „STARÉ“ STAVEBNÍ SPOŘENÍ</b> .....	<b>20</b>
4.1 STAVEBNÍ SPOŘITELNY NA TRHU ČR .....	20
<b>5 POSKYTNUTÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU</b> .....	<b>21</b>
5.1 ÚVĚR LZE POSKYTNOUT .....	21
5.2 ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU .....	21
5.3 ÚČEL ÚVĚRU .....	22
5.4 ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU .....	22
5.5 BONITA A PRESKORING .....	23
<b>6 REGISTRY</b> .....	<b>24</b>
6.1 JAK FUNGUJE BANKOVNÍ REGISTR .....	24
6.2 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	25
6.3 ÚROKOVÁ SAZBA A SPLATNOST HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	26
6.3.1 Co je PRIBOR? .....	26
6.3.2 Co může úrokovou sazbu ovlivnit?.....	27
6.4 SPLATNOST ÚVĚRU .....	28
6.5 ČERPÁNÍ ÚVĚRU .....	28
6.5.1 Čerpání na návrh na vklad zástavního práva.....	29



6.6	SPLÁCENÍ HYPOTÉKY .....	29
6.6.1	Anuitní splácení .....	29
6.6.2	Progresivní splácení .....	30
6.6.3	Degresivní splácení .....	31
6.7	POJIŠTĚNÍ .....	31
6.7.1	Rizikové životní pojištění .....	31
6.7.2	Rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou .....	32
6.7.3	Investiční životní pojištění .....	32
<b>7</b>	<b>PROCES VYŘIZOVÁNÍ ÚVĚRU .....</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA .....</b>	<b>34</b>
8.1	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY PODPORY .....	34
8.2	ZÁKLADNÍ PODMÍNKY POSKYTNUTÍ PODPORY .....	34
8.3	KDE LZE O PODPORU ŽÁDAT .....	35
8.4	VÝŠE STÁTNÍ PODPORY .....	36
<b>9</b>	<b>DAŇOVÁ ÚSPORA .....</b>	<b>37</b>
9.1	ÚROKY Z ÚVĚRU JAKO NEZDANITELNÁ ČÁSTKA .....	37
9.2	BYTOVÝMI POTŘEBAMI DLE ZÁKONA JSOU: .....	37
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>VÝSLEDKY HYPOTÉČNÍHO TRHU ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ .....</b>	<b>40</b>
10.1	SOUČASNÁ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU .....	40
10.2	OČEKÁVÁNÍ NA HYPOTEČNÍM TRHU .....	42
<b>11</b>	<b>KOMERČNÍ BANKA .....</b>	<b>44</b>
11.1	KOMERČNÍ BANKA A SKUPINA KB V ROCE 2009 .....	44
11.2	SKUPINA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE .....	45
11.3	NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	45
11.3.1	Hypoteční úvěr - klasický .....	45
11.3.2	Flexibilní hypotéka .....	46
11.3.3	Hypotéka 2 v 1 .....	46
11.3.4	Úvěr na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů .....	47
11.3.5	Hypotéka Dopředu Dozadu .....	47
11.3.6	Rekonstrukce bez faktur - zálohové čerpání .....	47
11.3.7	Výstavba bez faktur - zálohové čerpání .....	48
11.3.8	Předhypoteční úvěr .....	48
11.3.9	Překlenovací hypoteční úvěr .....	49
11.4	NOVINKY KB DUBEN .....	49
<b>12</b>	<b>ČESKÁ SPOŘITELNA .....</b>	<b>51</b>
12.1	NEJDŮVĚRYHODNĚJŠÍ BANKA ROKU 2010 .....	51
12.2	NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	52
12.2.1	Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním .....	52

12.2.2	Hypotéka ČR .....	52
12.2.3	Překlenovací hypotéka .....	52
12.2.4	Hypotéka na družstevní bydlení .....	53
12.2.5	Společné poskytnutí HYPO a AHYPO .....	53
<b>13</b>	<b>UNICREDIT BANK.....</b>	<b>54</b>
13.1	NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	54
13.1.1	Účelový úvěr rezidenční.....	54
13.1.2	Účelový hypoteční úvěr nerezidenční .....	55
13.1.3	Převratná hypotéka .....	55
<b>14</b>	<b>HYPOTEČNÍ BANKA .....</b>	<b>57</b>
14.1	NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	57
14.1.1	Hypoteční úvěr pro fyzické osoby.....	57
14.1.2	Hypoteční úvěr pro fyzické osoby s odkladem splátky jistiny .....	58
14.1.3	Americká hypotéka.....	58
14.1.4	Předhypoteční úvěr.....	58
<b>15</b>	<b>VOLKSBANK .....</b>	<b>60</b>
15.1	NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	61
15.1.1	Hypoteční úvěr účelový.....	61
15.1.2	Standardní americká hypotéka .....	61
15.1.3	Standardní hypoteční úvěr bez doložení příjmů.....	62
15.1.4	Americká hypotéka bez doložení příjmů.....	62
15.1.5	Individuální hypoteční úvěry a americké hypotéky.....	62
15.1.6	Předhypoteční úvěr.....	63
15.1.7	Nerezidenční úvěr .....	63
15.1.8	Speciální nabídky a služby .....	64
<b>16</b>	<b>SROVNÁNÍ PODMÍNEK POSKYTNUTÍ HU U VYBRANÝCH INSTITUCÍ.....</b>	<b>65</b>
<b>17</b>	<b>SROVNÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADĚ A NÁVRH OPTIMÁLNÍHO ŘEŠENÍ .....</b>	<b>69</b>
17.1	ZADÁNÍ A PARAMETRY KONKRÉTNÍHO PŘÍKLADU.....	69
17.2	VLASTNÍ POSTUP ZPRACOVÁNÍ A DOPORUČENÉ ŘEŠENÍ .....	70
	<b>NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>72</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>74</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>75</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>78</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>79</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>80</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>81</b>

## ÚVOD

Řešení otázky bydlení je téma, se kterým se denně setkávám, a proto jsem se rozhodla problematiku analýzy hypotečního trhu podrobně rozebírat ve své bakalářské práci. Téměř každý člověk otázku bydlení řešil, řeší nebo bude řešit, ať už pouhou rekonstrukcí, přístavbou, koupí bytu či domu nebo výstavbou domu. Dnešní finanční trh nabízí velice obsáhlou nabídku možností financování vlastního bydlení, pokud člověk nedisponuje hotovostí, a proto je velice těžké se v nabídce vyznat a z nesčetných možností a variant vybrat tu nejlepší a zároveň cenově nejpříznivější. Ve své práci se proto budu věnovat srovnáním jednotlivých bank z pohledu získání úvěru a poté vypracováním konkrétní nabídky pro klienta, který řeší problém družstevního bydlení.

Na dnešním hypotečním trhu působí 5 stavebních spořitelny a 17 bank, které nabízí předhypoteční, hypoteční úvěry, americké hypotéky a úvěry ze stavebního spoření kromě jiných produktů.

V moci obyčejného člověka proto není, aby si při řešení otázky svého bydlení obešel všechny bankovní ústavy a stavební spořitelny. Moje práce má pomoci se v této problematice orientovat podle zásadních kritérií a těmi jsou čas a peníze.

Teoretická část bude zaměřena na základní pojmy týkající se hypoték, s jakými druhy hypoték se můžeme setkat, jaký je princip stavebního spoření a překlenovacího úvěru, jak probíhá proces vyřizování hypotéky od podání žádosti až po čerpání hypotéky, jak funguje státní podpora a problematiku daňových úspor.

V praktické části mé práce budu analyzovat 5 vybraných bank (stavební spořitelny nebudu srovnávat, protože z pohledu nové smlouvy, tzn. od nulové akontace, vychází překlenovací úvěry velmi draze). Budu srovnávat celkovou nabídku hypotečních úvěrů jednotlivých bank, jejich úrokové sazby, poplatky a další parametry. Poté bude následovat praktický příklad, na kterém vyhodnotím nejvýhodnější nabídku pro klienta řešícího družstevní bydlení.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 HISTORIE

Jako první banky sloužily v dávných dobách chrámy, kam si bohatí lidé přinášeli ukrýt svoje zásoby zlata, neboť tyto chrámy považovali za spolehlivé místo pro svoje úspory. Existují podrobné záznamy o půjčkách, které poskytovali v 18. století př. n. l. v Babyloně kněží v těchto chrámech obchodníkům. K dalšímu rozvoji bankovníctví docházelo v antickém Řecku, kdy bankovní operace se začaly přesouvat z chrámů, ale velký rozmach zaznamenalo bankovníctví ve starověkém Římě. Ostatně i slovo banka má původ v latinském „il banco“ což znamená stůl či lavice, na kterém byly prováděny operace s penězi. Ve středověké Evropě rozvoj bankovníctví narážel na církevní zákaz půjčování peněz za úplatek (na úrok). Proto v tomto období se této činnosti mohli věnovat hlavně židovští obchodníci. Tudíž zde byli lichváři. Velký rozvoj bankovních služeb pak přichází v období průmyslové revoluce, která přinesla potřebu sofistikovanějších bankovních produktů a většího počtu bankovních domů.

## 2 HYPOTÉČNÍ ÚVĚRY

Patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Právní úprava v České republice v oblasti hypotéčního úvěrování je řešena zejména v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zde je hypotéční úvěr definován jako úvěr na investice do nemovitosti na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné nebo jiné nemovitosti. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost. Z vymezení hypotéčního úvěru vyplývá, že není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován. Nicméně v praxi jsou zcela převládající hypoteční úvěry poskytované jako účelové na financování bytových potřeb. Dalšími účely kromě koupě a výstavby nové nemovitosti jsou opravy, modernizace, dostavba stávající nemovitosti, získání podílu na nemovitosti – výplata dědických podílů nebo splacení již dříve poskytnutého úvěru.

Pokud hypotéční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů. To znamená, že takové hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky.

V případě, že pohledávky z hypotéčního úvěru jsou použity jako krytí emitovaných hypotečních zástavních listů, potom musí hypoteční úvěry splňovat stanovené podmínky týkající se jejich zajištění zástavním právem k nemovitostem. [1, 6, 7]

### 2.1 Hypotéční zástavní listy

Jsou speciálním druhem dluhopisů emitovaných hypotečními bankami, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitosti. Banky totiž zdrojů získaných emisí hypotečních zástavních listů mohou použít pouze na poskytování hypotečních úvěrů.

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěry jsou v důsledku zajištění zástavním právem k nemovitostem relativně málo rizikové, jsou z tohoto důvodu i hypoteční zástavní listy relativně velmi bezpečným cenným papírem.

Přihlédnutím k výhodám, které hypoteční zástavní listy dávají investorům, je jejich výnos ve srovnání s jinými bankovními dluhopisy relativně nižší. To znamená, že představují pro emitující banku relativně levnější zdroj.

## 2.2 Americká hypotéka

Poskytování tzv. americké hypotéky je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Je to výhodná půjčka určená pouze lidem, kteří vlastní nemovitost /např. dům, byt nebo chatu/ a jsou ochotni ji dát bance do zástavy. Na rozdíl od klasických hypoték nemusí být prostředky z americké hypotéky využity na nákup nemovitostí, ale mohou být použity prakticky na jakékoli zboží a služby.

Výhodou americké hypotéky je nižší úrok než u jiných půjček jištěných nemovitostmi a delší doba splatnosti až 15 – 20 let než u klasických spotřebitelských půjček. Další výhodou je také možnost splacení americké hypotéky kdykoliv a jednorázově bez sankcí za předčasné splacení.

Nevýhodou jsou poměrně vysoké poplatky s poskytnutím a se správou úvěru – a při nesplácení může klient přijít o zastavenou nemovitost.

Na americkou hypotéku mohou pomýšlet i takoví klienti, kteří mají již klasickou hypotéku a potřebují další peníze, tedy pokud potřebují menší úvěr, než je hodnota zastavené nemovitosti a část původní hypotéky již splatili. Tuto americkou hypotéku ale poskytne pravděpodobně pouze ta banka, které danému klientovi poskytla původní klasickou hypotéku. [5]

## 2.3 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr slouží k jednomu hlavnímu účelu. Tím je financování nemovitosti, na kterou není možné dočasně vložit zástavní právo. Může sloužit například k financování privatizace bytového fondu, koupě družstevního bytu, koupě pozemku od města, dražby či v dalších situacích. Minimální výše úvěru je 200.000 Kč, maximální pak 5.000.000 Kč a splatnost je ve všech případech 1 rok. Úroková míra je pevně stanovená na 1 rok a bývá podstatně vyšší než u klasické hypotéky, klienti splácejí pouze úroky a neumožňují dluh. [9]

## 2.4 Hypotéka bez dokládání příjmů

Některé banky nabízí hypotéku bez dokládání příjmů, nicméně tyto hypotéky jsou v praxi dražší než ostatní a banka je zpravidla ochotna klientovi půjčit maximálně 50% až 60% ceny nemovitosti.[8]

## 2.5 Kombinovaná hypotéka

Hypotéka kombinovaná s rezervotvorným produktem (s investičním životním pojištěním, dříve i s kapitálovým životním pojištěním, s investicí do podílových fondů, s penzijním připojištěním, stavebním spořením) – jde o takový typ hypotéky, kdy klient hypoteční bance splácí jen úroky a zbytek „splácí“ (investuje) do rezervotvorného produktu. [5]

## 2.6 Hypotéka na družstevní byt

Hypotéka na družstevní bydlení je speciálním typem hypotečního úvěru. Při nákupu družstevního bytu totiž klient nezískává nemovitost v pravém slova smyslu ale podíl na právnické osobě (družstvu) s právem užívat konkrétní bytovou jednotku. Toto právo není z pohledu hypotečního financování zastavitelné a tudíž klasická hypotéka je nepoužitelná. V současné době existují dva způsoby řešení:

- 1) Jako zajištění hypotéky může klient využít zástavy v podobě jiné nemovitosti, která je v osobním vlastnictví - v tom případě se jedná o standardní hypotéku
- 2) V případě, že se jedná o družstevní byt "před převodem" do osobního vlastnictví a klient má jistotu tohoto převodu do jednoho roku, jsou některé banky a stavební spořitelny ochotny podstoupit riziko nezajištěného úvěru

Výhody:

- Možnost financovat nemovitost bez nutnosti jiné zástavy
- Některé banky poskytují hypotéku až do 100% hodnoty nemovitosti

Nevýhody:

- Složitější konstrukce úvěru, která může být v prvním "překlenovacím" roce dražší
- Tuto hypotéku nabízí méně bank na trhu, takže nabídka není příliš široká
- Většina bank neumožňuje financovat 100% investice
- V případě, že družstevní byt není převoditelný do osobního vlastnictví do 1 roku, je bez nutnosti jiné zástavy hypotékou nefinancovatelný
- Některé banky vyžadují jako další zajištění hypotéky ručitele [10]



## 2.7 Hypotéka s pohyblivou úrokovou sazbou

Základem nyní velice rozšířené a oblíbené hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou je tzv. Prague InterBank Offered Rate (zkráceně PRIBOR). Jde o průměrnou sazbu, za kterou jsou si banky na českém mezibankovním trhu navzájem ochotny půjčit peníze (likviditu). U každé variabilní hypotéky si pak banka zvolí jednu ze sazeb PRIBORu, připočte k ní pevně stanovenou procentní sazbu a výsledek pak „garantuje“ klientům jakožto úrokovou sazbu hypotečního úvěru.

Hodnota PRIBORu se může měnit každý den. Pokud fluktuuje v úzkém pásmu +/- 0,1 %, konečná sazba se nemění. Pokud PRIBOR vybočí z tohoto pásma, „zafixuje“ se nově dosažená sazba, která se opět navýší o „zisk banky“. Další měsíc tak klient platí úplně jinou částku než ten předchozí. Možná vyšší, možná nižší. Záleží na celé řadě faktorů.

Floatingovou, plovoucí nebo také variabilní hypotéku poskytují **mBank, Ge Money Bank, UCB a LBBW bank.** [11]

### 3 ÚVĚRY ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

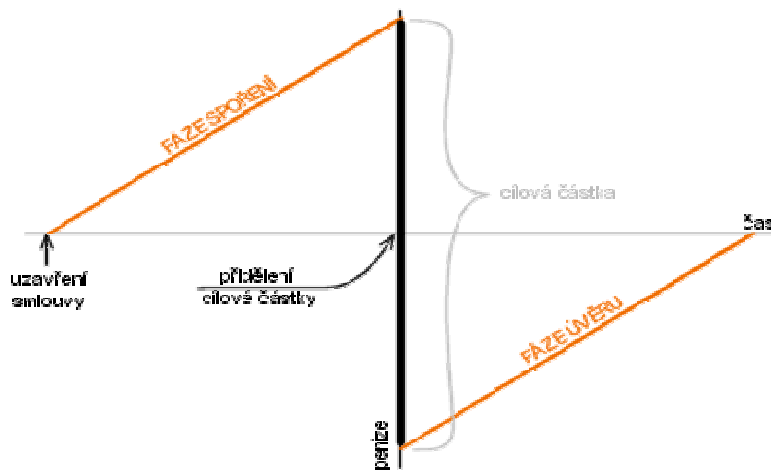
#### 3.1 Obecné informace o produktu

Stavební spoření, které patří mezi nejvíce oblíbené i využívané produkty na finančním trhu, vzniklo za účelem podpory řešení bytové situace občanů. Stavební spoření je výhodnou formou uložení úspor, neboť je podpořeno státní podporou. Úspory jsou pojištěny a po 6 letech je možno je využít k libovolnému účelu. Na stavební spoření je navázán výhodný úvěr a možnost poskytnutí tzv. „překlenovacího úvěru“. Minimální spořicí částka je 100 Kč měsíčně, maximální částka, na kterou lze získat státní podporu, je 20 000 Kč ročně.

#### 3.2 Cílová částka

Cílová částka stavebního spoření indikuje, jakou částku peněz bude klient v budoucnu potřebovat. Cílová částka v sobě zahrnuje:

- Naspořenou částku klientem
- Státní podporu + úroky z vloženého kapitálu



Obr. 1. Princip stavebního spoření [20]

### 3.3 Úvěr ze stavebního spoření:

Požádat o přidělení úvěru za stavebního spoření lze nejdříve po dvou letech spoření. Úvěr je spořitelnou poskytnut v případě, že klient splňuje všechny stanovené podmínky, jedná se zejména o naspoření 40% z cílové částky a získání patřičné výše parametrického ohodnocení (to závisí např. na stavební spořitelně, výši naspořené částky, velikosti a frekvenci úložek apod.). Výše úvěru ze stavebního spoření je stanovena jako rozdíl mezi cílovou částkou a uspořenou částkou.

### 3.4 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je poskytován jako standardní úvěr, ale za podmínky vyššího zajištění a vyššího úročení. V praxi to znamená, že po celou dobu trvání překlenovacího úvěru klient platí úroky z celé cílové částky, oproti hypotéce, kde se hned od počátku snižuje dluh a tím pádem se platí každý měsíc nižší úroky. O překlenovací úvěr žádá klient v případě, že nespĺňuje podmínky pro standardní stavební úvěr. V okamžiku získání nároku na stavební úvěr se překlenovací úvěr převádí na standardní stavební úvěr.

## 4 „STARÉ“ STAVEBNÍ SPOŘENÍ

U řady klientů můžete narazit na stavební spoření, uzavřené za „starých“ podmínek, kdy platila jiná pravidla pro státní dotaci a obecně pro stavební spoření jako takové. Hlavní rozdíly mezi „starým“ a „novým“ stavebním spořením jsou:

Tab. 1. Srovnání stavebního spoření [12]

	<b>Stavební spoření</b>		
Parametry produktu:	<b>„Staré“</b> (smlouvy uzavřené do 31. 12. 2003)	<b>„Nové“</b> (smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004)	<b>Aktuální</b> (platí i zpětně pro smlouvy dříve uzavřené)
Minimální doba trvání:	5 let	6 let	<b>6 let</b>
Státní dotace v procentech	25%	15%	<b>10%</b>
Max. částka, na kterou stát poskytuje dotaci:	18 000/rok	20 000/rok	<b>20 000/rok</b>
Maximální státní dotace:	4 500/rok	3 000/rok	<b>2 000/rok</b>
Platnost:	<b>do 31. 12. 2010</b>	<b>do 31. 12. 2010</b>	<b>od 1. 1. 2011 pro všechny smlouvy</b>

### 4.1 Stavební spořitelny na trhu ČR

K 1. 1. 2011 existuje na finančním trhu v ČR 5 stavebních spořitelen:

- 1) Raiffeisen stavební spořitelna
- 2) Stavební spořitelna České spořitelny („Buřinka“)
- 3) Wüstenrot stavební spořitelna
- 4) Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS – „Liška“)
- 5) Stavební spořitelna Komerční banky (Modrá pyramida) [12]

## 5 POSKYTNUTÍ HYPOTÉČNÍHO ÚVĚRU

### 5.1 Úvěr lze poskytnout

- občanům ČR (za podmínky, že jsou starší 18 let a způsobilí k právním úkonům),
- cizím státním příslušníkům – občanům členských států EU s průkazem o povolení k pobytu v ČR (tento průkaz může být jak k přechodnému tak k trvalému pobytu),
- cizím státním příslušníkům, pokud mají povolen trvalý pobyt v ČR (v případě překlenovacího hypotečního úvěru ještě přiděleno RČ)
- Žadatel, respektive spolužadatel, mohou být až čtyři osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé
- V případě, že o úvěr žádají druh a družka žijící ve společné domácnosti, hodnotíme je jako jednu domácnost
- Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr. To znamená, že podepisují žádost i smluvní dokumenty oba společně. V případě zúžení SJM o všechny závazky vzniklé v budoucnosti, popř. zúžení o závazky, které by vyplynuly z předmětné Smlouvy o úvěru uzavřené s bankou, může být žadatelem o úvěr pouze jeden z manželů. Bance musí být toto zúžení SJM doloženo dohodou o zúžení SJM uzavřenou formou notářského zápisu. V těchto případech může podepisovat všechny smluvní dokumenty pouze jeden z manželů (zavázaný ze Smlouvy o úvěru). Pokud SJM není zúženo zároveň o kupovanou nemovitost – nabývají ji manželé do SJM a zástavní smlouvu ohledně předmětné nemovitosti musí podepsat oba manželé (neuzavírá-li zástavní smlouvu ještě prodávající)
- V případě koupě nemovitosti nemůže být klient (žadatel) současně stranou prodávající z kupní smlouvy (příjemcem kupní ceny). [6, 7]

### 5.2 Žádost o poskytnutí úvěru

Většinou platí, že klient nejspíše získá úvěr v bance, která vede jeho běžný účet.

Pokud klient žádá banku o poskytnutí úvěru, banky od něj obvykle požadují určité podklady, nejdříve ty, které dokládají účelovost úvěru.

### 5.3 Účel úvěru

Účel úvěru – podle účelu se doloží další dokumentace, v případě výstavby je potřeba doložit stavební povolení s nabytím právní moci nebo v případě menší výstavby stačí ohláška stavby, v případě koupě nemovitosti kupní nebo předkupní smlouva, u některých bank stačí pro vyřizování pouze návrh smlouvy bez ověřených podpisů, teprve pro výplatu úvěru musí být smlouva opatřena ověřenými podpisy. Pro účel rekonstrukce stačí pouze projektantem nebo klientem sestavený finanční rozpočet stavebních úprav na výši úvěru. Pro účel vypořádání dědických či majetkových poměrů po rozvodu je potřeba rozsudek soudu s nabytím právní moci, nebo dokument sepsaný u notáře s ověřenými podpisy. V posledním případě splacení starších úvěrů či neúvěrování současného úvěru u tzv. refinancování pak klient dokládá původní úvěrovou smlouvu včetně vyčíslení zůstatku a souhlasu s jednorázovým splacením současného úvěru. [5]

### 5.4 Zajištění úvěru

Hypotéční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti, buď úvěrem pořizované nebo k jiným nemovitostem, vždy záleží na konkrétní bance, např. Unicredit bank, a. s. umožňuje hypotéční úvěr zajišťovat zástavním právem pouze k pořizované nemovitosti. Tu část ceny nemovitosti, na kterou hypoteční banka poskytne úvěr, představuje zadlužitelnou cenu nemovitosti. Podíl zástavní hodnoty, na který banka poskytne úvěr, se nazývá pupilární nebo sirotčí jistota. Max. 80 – 90% obvyklé ceny zastavené nemovitosti, kterou stanovil s bankou spolupracující odhadce; v praxi to bývá často ještě o něco méně, zhruba sedmdesát procent; zbytek prostředků musí mít žadatel vlastních.

100% hypotéku lze získat ideálně v případě koupě nového bytu nebo výstavby nové nemovitosti. V opačném případě se klient vystavuje riziku, že banka jeho kupovanou nemovitost může ohodnotit hůře než je její kupní cena. Potom může sice získat od banky hypotéku na 100% odhadní ceny nemovitosti (cena, na kterou ohodnotí danou nemovitost znalec banky) – nikoliv však na 100% tržní ceny nemovitosti (tj. cena, za kterou klient nemovitost skutečně kupuje).

## 5.5 Bonita a preskoring

V praxi se postupuje tak, že ještě než začne kompletace veškerých podkladů pro vyřízení hypotéky, vyplníme s klientem žádost a souhlas se zpracováním osobních údajů a ty dodáme bance pro posouzení bonity a pro provedení preskoringu. Teprve na základě výsledku bonity a preskoringu se pokračuje ve vyřizování.

Poskytnutím úvěru klientovi se však banka vystavuje riziku, že dlužník nebude splátky úvěru hradit řádně a včas či dokonce úvěr neuhradí vůbec a úvěrová pohledávka bude pro banku nedobytná. Takové riziko se nazývá úvěrovým rizikem. Za účelem udržení své solventnosti a stability se banka musí proti ztrátám z úvěrového rizika zajišťovat, nějak se proti chránit. Jednou z možností je eliminace takového rizika. To zjednodušeně znamená, že banka úvěr poskytne jen takovým žadatelům, u kterých banka shledá dostatečně vysokou pravděpodobnost splacení úvěru. U každého úvěrového žadatele je potřeba zjistit jeho předpokládanou schopnost poskytnutý úvěr splatit, tj. jeho bonitu, kterou zjistí pomocí scoringu. Podle zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví úrokovou sazbu. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. Je tomu tak proto, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úrokové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru. Příjem žadatele se pak dokládá následujícími doklady:

Doložení příjmu potvrzením o příjmu od zaměstnavatele v případě zaměstnance, daňovým přiznáním + dokladem o zaplacení daně, případně doložením bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a ossz, dále také doložením mateřské či jiných sociálních dávek potvrzením od příslušného úřadu. V souhrnu banka posuzuje příjmy trvalé, u nichž se předpokládá jejich trvání i v budoucnu. U zaměstnanců je vyžadován pracovní poměr na dobu neurčitou nebo je možné akceptovat i min. dvakrát prodlužovaný pracovní poměr na dobu určitou. V době podání žádosti o úvěr navíc nesmí být žadatel ve zkušební době, to platí téměř u všech bank.

Výplatní pásky nebo výpisy z účtu za určité období, jako doklad o tom, že příjem pravidelně a v určité výši chodí na účet.

## 6 REGISTRY

### 6.1 Jak funguje Bankovní registr

Bankovní registr klientských informací (úvěrový registr) je základním nástrojem ekonomik zemí celého světa, bez kterého si lze jen stěží představit vstup naší země do společenství zemí EU.

Úvěrový registr představuje databázi údajů o úvěrových vztazích. Je vytvořen na základě informací, které banky poskytují do samotného jádra registru a které jednotlivě nebo v souhrnu vypovídají o důvěryhodnosti klienta, včetně platební morálky. Tyto informace jsou každý den aktualizovány a uchovávány po dobu minimálně 10 let. Centrální registr dlužníků (jehož součástí je bankovní registr) je informační systém, který umožňuje vyhledávat nesplacené závazky ekonomických subjektů registrovaných v České republice s napojením, na registry EU, USA, a dalších zemí. Zprostředkovává zobrazení negativních a pozitivních údajů vedených v jednotlivých registrech, ze kterých čerpá data (tzv. zdrojové registry) [13]

Registry dlužníků nejsou žádnou českou specialitou, fungují ve všech vyspělých zemích. A kromě toho, že chrání banky před chronickými neplatiči, také pomáhají "chronickým platičům" získat úvěry za výhodnějších podmínek. Pokud totiž banka, pro kterou jste noví, zjistí, že jste bezproblémový dlužník, ráda vám půjčí a často i za lepších podmínek než někomu, o kom neví nic.

Czech Banking Credit Bureau - zahájilo činnost v roce 2002, prvními členy bylo pět velkých bank, v současnosti je členy většina bank působících na českém trhu včetně stavebních spořitelen, podle zákona nemohou být členy registru nebankovní instituce Registr obsahuje pozitivní informace, tj. ostatní členové se dozví o všech úvěrových produktech, které máte u ostatních bank, dozví se, kolik dlužíte na kreditní kartě, hypotéce, kontokorentu, spotřebitelském úvěru... Ke všem těmto informacím mají banky k dispozici roční historii (půlroční u kontokorentů). Výpis z registru je možné zajistit na základě vyplnění formuláře, který si klient stáhne na stránkách [www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz), pokud klient žádá o informaci do 2 pracovních dnů, zaplatí na dobírku 300,- Kč, v případě, kdy si počká 30 dnů, zaplatí jen 100,- Kč (viz příloha).

Členy jsou: Česká spořitelna, Československá obchodní banka, GE Money Bank, HVB Bank Czech Republic, Komerční banka, Živnostenská banka, Raiffeisenbank, eBanka, Hypoteční



banka, Citibank, Českomoravská stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Wüstenrot - stavební spořitelna, BAWAG Bank CZ, Wüstenrot hypoteční banka, Raiffeisen stavební spořitelna, HYPO stavební spořitelna, Modrá pyramida stavební spořitelna.

LCLB – zahájilo svou činnost v červenci 2005, zakládajícími členy jsou velké leasingové společnosti a dvě splátkové společnosti, stejně jako tomu bylo u CBCB, počet členů se určitě bude rozšiřovat. Registr je zpracováván podobně jako CBCB, tj. obsahuje pozitivní informace a vše o probíhajících leasingových kontraktech i historii. Členy jsou: ČSOB leasing, GE Money Auto, GE Money Multiservis, CAC LEASING, CCB FINANCE, ŠkoFIN, Leasing České spořitelny, Autoleasing

SOLUS je další registr informací o klientech, který ovšem vytváří dva negativní registry. Cílem registru je v rámci tzv. odpovědného úvěrování přispívat k prevenci předlužování klientů, k prevenci růstu počtu dlužníků v prodlení, přispívat ke zvyšování vymahatelnosti stávajících dluhů po splatnosti a snižovat potenciální finanční ztráty věřitelů. Sdružení SOLUS bylo zaregistrováno a fakticky zahájilo činnost v červnu 1999.

SOLUS vytváří dva negativní registry klientských informací, které shromažďují informace o klientech, kteří se dostali do problémů se splácením svých závazků u některého z členů sdružení SOLUS. Jde o Registr FO, do kterého jsou zařazovány fyzické osoby (spotřebitelé), a Registr IČ, do kterého jsou zařazovány fyzické osoby podnikatelé a právnické osoby.

Stejně jak tomu bylo i v případě registru CBCB i z tohoto registru si může klient na základě písemné žádosti zajistit výpis, dokonce jeden za rok zdarma. Vše je možné zjistit na stránkách registru Solus - <https://www.solus.cz/hlavni-stranka/>, kde je možné stáhnout formulář a požádat o výpis písemný nebo dokonce o výpis v sms! [13]

## 6.2 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečních úvěrů se může trochu lišit, ale téměř ve všech bankách je to minimálně 200 000,- Kč a u stavebních spořitelen většinou min 300 000,- Kč, maximální výše hypotéky je pak vždy limitována hodnotou nemovitosti, rozpočtovými náklady stavby, kupní cenou nemovitosti, která je objektem úvěru a schopností klienta splácet jistinu a úroky. [14, 15]

### 6.3 Úroková sazba a splatnost hypotečního úvěru

Úrokové sazby jsou jedním z nejdůležitějších hledisek posuzování jednotlivých nabídek, navíc v dnešní době jsou opravdu na historickém minimu a to je dáno postavením české národní banky vůči obchodním bankám.

Platnost úrokové sazby se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru nebo od data účinnosti dodatku ke smlouvě o úvěru.

Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru za předpokladu dodržení podmínek smlouvy o úvěru.

Klient si může zvolit dobu fixace úrokové sazby na 1 - 10 let nebo na 15 let.

Float sazba – variabilní úroková sazba, která se odvíjí od měsíční úrokové sazby na mezibankovním trhu – Priboru. Část úrokové sazby je fixní – ta je uvedena ve smlouvě, druhá část je pohyblivá – ta se odvíjí od PRIBORU. Klient má možnost kdykoli přejít na sazbu fixní formou dodatku k úvěrové smlouvě. Dále může učinit mimořádnou splátku. Tato sazba je určena pro klienty, kteří chtějí platit hned co nejméně a zároveň akceptují nestálou výši měsíční splátky. [12]

#### 6.3.1 Co je PRIBOR?

PRIBOR je úroková sazba vyhlášená ČNB, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Pro výpočet úrokové sazby UCB využívá měsíční sazbu 1 M PRIBOR.



Obr. 2. Vývoj sazby PRIBOR od roku 1993 [11]

### 6.3.2 Co může úrokovou sazbu ovlivnit?

- Konkurenční nabídky – úrokové sazby bank ovlivňují úrokové sazby dluhopisů, které představují zdroj peněz pro banku, proto záleží na ceně, za kterou je banky nakoupí. V praxi se pak často dá využít konkurenční nabídka jiné banky přímo určená určitému klientovi, tzn. na jeho jméno, ke snížení úrokové sazby.
- Fixační období - v současné době platí, že nejzajímavější jsou úrokové sazby s fixací na 3 nebo 5 let. Naopak se nevyplatí fixace na 1 rok nebo delší než 5 let, pokud nemá klient samozřejmě v úmyslu do roku úvěr splatit, nebo z jiného důvodu úvěr přefinancovat.
- Bonita a případná historie klienta - čím vyšší bonita klienta, tím je vyšší předpoklad např. schválení výjimky na úrokové sazbě. Historie neboli platební morálka pak může mít samozřejmě dopady dva, buď pozitivní či negativní. V prvním případě opět k přihlédnutí ke klientově dobré platební morálce může klient vyjednat lepší úrokovou sazbu a případně další výhody. V opačném případě může špatná platební morálka úrokovou sazbu zvyšovat, v horším případě vyřizování úvěru zcela znemožnit.

- Služby navíc - u každé banky platí, že pokud si klient vezme navíc běžný účet ke splácení hypotéky, kde musí splnit určité parametry, dostane další slevu na sazbě. V některých případech dokonce 0,5 %. Dalšími službami pak jsou např. pojištění úvěru – rizikové životní a majetkové nebo kreditní kartu, ta ovšem může na druhou stranu vyřizování úvěru ztížit, protože pak je potřeba klientovi započítávat splátku do bonity v případě čerpání z karty.
- Dle výše zajištění – 80 nebo 100 % z odhadu nemovitosti a účelu, obecně platí, že úvěry, které pro banku představují nižší riziko, mají nižší úrokové sazby. Naopak úvěry s vyšším rizikem tzn. 100 % hypotéky, hypotéky bez dokládání příjmu nebo americké hypotéky mají úroky podstatně vyšší.
- U některých stavebních spořitelén navíc také účel – bydlení nebo rekonstrukce mají rozdílné úrokové sazby.

#### 6.4 Splatnost úvěru

Splatnost úvěru se počítá od data zahájení splácení. Minimální splatnost je stanovena na 5 let, protože při kratším splácení by splátky byly příliš vysoké. Celková splatnost úvěru od data podpisu smlouvy o úvěru však nesmí překročit 30 let, u některých bank dokonce 40 let. Vždy také závisí na věku klienta, který by neměl přesáhnout 70 let /v některých případech i nižší/ v době celkového doplacení úvěru.

Dnešní nízké úrokové sazby spíše navádějí k rozložení splácení úvěru na co nejdelší dobu a zároveň investování na kapitálovém trhu, které může v dnešní době zajistit zajímavé výnosy. V konečném důsledku pak klient může hypotéku dříve splatit z pravidelných investic na kapitálovém trhu a zároveň mu zůstane určitá rezerva. [14]

#### 6.5 Čerpání úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat po splnění podmínek stanovených bankou, z nichž nejdůležitější je vklad zástavního práva na katastr nemovitostí pro zajištění úvěru nemovitostí. Dalšími podmínkami pro čerpání mohou být např. doložení určitých dokumentů k účelovosti – stavební povolení s nabytím právní moci u výstavby nebo ohlášky.

### 6.5.1 Čerpání na návrh na vklad zástavního práva

Znamená, že banka povolí výplatu úvěru již ve chvíli, kdy klient bance předloží list vlastnictví s vyznačenou plombou, která znamená, že probíhá vklad zástavního práva k nemovitosti. V praxi to znamená, že výplata probíhá již druhý den od podání návrhu na příslušný katastr nemovitostí, v opačném případě by se muselo čekat cca 30 dní, které mají katastrální úřady ze zákona na zavkládování. U většiny bank je pak tato služba zpoplatněna a říká se jí např. expresní čerpání. U stavebních spořitelén se za tuto službu neplatí.

Čerpání pak můžeme rozdělit na bezhotovostní, jednorázové a postupné, na účet příjemce dle dokladu prokazujícího účelovost čerpání, nebo na účet písemně sdělený dlužníkem, je-li jako účel úvěru uvedena rekonstrukce či výstavba nemovitosti a jsou-li splněny podmínky pro neprokazování faktur, což je v poslední době velikým trendem v hypotékách nebo se jedná o doplňkovou část úvěru nebo není-li sjednán účel úvěru.

Jednorázové čerpání musí být provedeno zpravidla do 6 měsíců od data schválení úvěru, pak je již ve většině bank zpoplatněno. Postupné čerpání by mělo být ukončeno do 24 měsíců od data schválení úvěru. [1, 7, 8]

## 6.6 Splácení hypotéky

Obecně platí, že hypotéka se začíná splácet ve chvíli, kdy je zcela dočerpána, především je to důležité u výstavby, kdy se čerpá postupně. Ve chvíli, kdy je zcela vyčerpána, začíná klient splácet kromě úroku i úmor. U stavebního spoření je splácení úvěru založeno na odlišném principu. /viz stavební spoření/

### 6.6.1 Anuitní splácení

Podstatou anuitního splácení je pevně stanovená splátka (v konstantní výši po dobu platnosti pevné úrokové sazby). Splátka obsahuje úrok z úvěru a úmor (tj. splátku jistiny úvěru) hradí se měsíčně, čtvrtletně - k datu sjednanému v úvěrové smlouvě. Postupně v čase se mění poměr úroku a úmoru ve splátce. [16]

Anuitní splátka hypotečního úvěru se počítá na základě vzorce:

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

Obr. 3. Vzorec anuitní splátky hypotečního úvěru

- **A** splátka úvěru – anuita
- **SH A** současná hodnota anuity – výše úvěru
- **i** úroková sazba
- **n** počet období úročení

### 6.6.2 Progresivní spláčení

Úvěr je splácen formou pravidelných měsíčních splátek, které jsou konstruovány progresivně, tj. klientovi se po dobu spláčení úvěru objem splátky zvyšuje. Přibližně první polovinu doby splatnosti úvěru je progresivní splátka úvěru nižší v porovnání s anuitní splátkou a přibližně druhou polovinu doby splatnosti je progresivní splátka vyšší než anuitní splátka.

Klient platí měsíčně splátku po celý rok ve stejné výši (první období je zpravidla kratší než jeden rok v závislosti na termínu zahájení spláčení) a pro následující období (rok) se vždy splátka zvyšuje o koeficient růstu. Po dočerpání úvěru je klientovi zasláno Oznámení banky o dočerpání úvěru, ve kterém mu budou stanoveny progresivní splátky do konce platnosti úrokové sazby. [16]

Výše volitelné progresivní splátky:

Klient si může zvolit výši první progresivní splátky, a to v rozpětí úroková splátka až anuita – 100,- Kč, přičemž může volit jakoukoliv splátku v tomto rozpětí. Minimální výše progresivní splátky je tedy ve výši úroků a pokud si ji klient zvolí, pak má v prvním období odloženou splátku jistiny. Následující růst progresivní splátky zajistí splacení jistiny úvěru.

### Výhody progresivního splácení

- progresivní konstrukce splácení umožňuje poskytnout úvěr mladým žadatelům, jejichž příjmy na začátku profesní kariéry jsou obvykle nižší a tito žadatelé tak nemají přístup ke klasickým hypotečním úvěrům.
- Individuální přístup ke klientovi – klient si zvolí, kolik by chtěl splácet a pokud je jeho zvolená splátka nižší než splátka anuitní, tak můžeme nabídnout i progresivní splácení.

### 6.6.3 Degresivní splácení

Degresivní splácení je vhodné pro ty žadatele, jejichž současné příjmy jim umožňují provádět vyšší měsíční splátky než u klasického anuitního splácení. Tedy např. pro střední a vyšší management, pro ty žadatele, kteří očekávají pokles současných příjmů (mladé páry plánující rodinu...), nevyhovuje jim anuitní splácení (zpočátku se splácí především úroky a pomalu se umořuje jistina), preferují klesající úvěrové zatížení (psychologický efekt), popř. by část svých příjmů v budoucnu rádi investovali jiným způsobem. [16]

## 6.7 Pojištění

Lepší vyjádření je zajištění příjmů, protože smyslem pojištění je klienta zajistit v případě náhodných nepříjemných událostí. Jsou to události, např. invalidita nebo smrt, či dlouhodobá pracovní neschopnost, která člověka nadlouho nebo natrvalo vyřadí z pracovního poměru a tím nastane velice svízelná situace pro rodinu. Pokud se tak stane ještě v případě nositele příjmu, je situace velice komplikovaná. Pro krátkodobé výpadky, tzn. jeden měsíc až tři měsíce by měla mít rodina vytvořeny rezervy, např. na běžném nebo spořicímu účtu, které by měly pokrýt splátky úvěrů a běžné výdaje rodiny. Ovšem v případě dlouhodobého nebo trvalého výpadku přichází na řadu výplata z pojištění, které by si každý klient měl při vyřízení hypotéky určitě zajistit. Je to sice výdaj navíc, ale v konečném důsledku může rodinu ochránit před nejhorším, to je před nuceným prodejem pořízované nemovitosti. Navíc v dnešní době řada bank pojištění požaduje a vinkuluje ve svůj prospěch. [12]

### 6.7.1 Rizikové životní pojištění

Rizikové životní pojištění slouží zejména k zajištění rizika smrti pojištěného. V drtivé většině případů není v rizikovém životním pojištění rezervotvorná (spořicí) složka. Veškerá platba v

daném pojistném je určena ke krytí pojistného rizika. Z tohoto důvodu je platba pojistného na rizikové životní pojištění (podstatně levnější než u produktů u kžp a ižp, kde se kombinuje pojištění a tvorba rezervy (případně investování). Výhodou ržp je také to, že když se za 5 let objeví na trhu nový typ pojištění, může klient o staré zrušit a založit si nové a to bez finanční újmy. To je možné proto, že si klient v daném produktu nic nespoří a nemůže tak o nic přijít. [12]

### **6.7.2 Rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou**

Tento typ pojištění se používá tehdy, pokud klient chce mít v době sjednání pojištění vysoké zajištění, ale zároveň nepotřebuje žádné zajištění v době při skončení pojistné smlouvy. Nejčastěji se využívá pro zajištění úvěru, zejména u hypoték. Poměrně často se také tento typ pojištění používá při zajištění živitele rodiny s vědomím toho, že nejvíce potřebuje být živitel rodiny pojištěný v době, kdy má rodinu a děti, tj. v produktivním věku. Naopak v době, kdy mu bude 60 let resp. 65 let, nebude na jeho příjmu již nikdo závislý. [12]

### **6.7.3 Investiční životní pojištění**

Druhou podstatně nákladnější variantou je IŽP, které ovšem kromě kompletní pojistné ochrany tj. ochrany na smrt, invaliditu úrazem i těžkou nemocí, denní odškodné při běžných úrazech, pracovní neschopnosti či trvalých následků, vytváří také rezervotvornou složku. Z této kapitálové hodnoty si klient může prostředky v průběhu trvání pojištění vybírat, může vkládat mimořádné vklady a také může kdykoliv měnit připojištění. Proto je velice oblíbené a v mnoha případech častěji sjednávávané k hypotékám, přestože je cenově nákladnější. [12]



## 7 PROCES VYŘIZOVÁNÍ ÚVĚRU

Proces začíná zpravidla návštěvou klienta buď ve své bance či na schůzce se svým nezávislým finančním poradcem.

Předmětem této první schůzky je pak specifikace požadavku klienta. Banka či poradce zjistí od klienta co nejvíce možných informací, které by mohly zásadně či částečně ovlivnit vyřizování úvěru.

Druhým krokem je pak vyplnění žádosti pro banku, pro jejíž nabídku se klient rozhodne, dále se podepíše souhlas se zpracováním osobních údajů jako povolení bance, aby si klienta mohla zkontrolovat v příslušných bankovních a nebankovních registrech.

Pokud je výsledek kontroly registrů pozitivní a i po bonitní stránce, kterou si opět banka na základě ještě nedoložených ale předběžně vyplněných příjmů spočítá, je klient pro banku přijatelný, začíná proces kompletování úvěru.

V této fázi klient doloží své příjmy ze závislé činnosti nebo podnikání, účel úvěru, zajištění úvěru – odhad nemovitosti, pojištění nemovitosti, případně další podklady vyžádané bankou.  
/viz podklady výše/

Poté probíhá proces schvalování úvěru. Banka má právo si vyžádat případně další dokumenty, které mohou doplňovat či upřesňovat účelovost úvěru, k příjmům žadatele, popř. k zástavě nemovitosti.

Pokud je hypoteční úvěr schválen, dochází k podpisu úvěrové dokumentace a k podpisu čerpání úvěru.

Úvěrová dokumentace obsahuje úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu k nemovitosti, návrh na vklad zástavního práva, příp. vinkulaci životního a majetkového pojištění.

Před podpisem je velice důležité si smlouvu důkladně pročíst, zkontrolovat především údaje, jako jsou výše úvěru, úroková sazba, fixace, poplatky a další podmínky čerpání, které je potřeba před čerpáním splnit.

## 8 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA

### Cíl podpory

Zvýšit dostupnost bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

### Cílová skupina

Mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

### 8.1 Základní charakteristiky podpory

- podpora má formu úrokové dotace, poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru
- výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.
- výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.
- úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.
- úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

### 8.2 Základní podmínky poskytnutí podpory

- viz ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.

- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

### **8.3 Kde lze o podporu žádat**

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr, a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory, nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout.

Seznam hypotečních bank, které přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na všech svých pobočkách.

Česká spořitelna

Hypoteční banka, a.s.

Československá obchodní banka a.s.

GE Capital bank a.s.

Komerční banka

Raiffeisenbank

Wustenrot hypoteční banku, a.s.

UniCredit Bank, a.s.

#### **8.4 Výše státní podpory**

Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky, platnou ke dni ukončení čerpání úvěru, a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu, platnou ke dni 1. čerpání úvěru, a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru, je výší státní podpory.

Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

Pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu:

1. 9. 2002 - 31. 1. 2003 činí státní podpora 3% body

1. 2. 2003 - 31. 1. 2004 činí státní podpora 2% body

1. 2. 2004 - 31. 1. 2005 činí státní podpora 1% bod

1. 2. 2005 - 31. 1. 2006 činí státní podpora 0% bodů

1. 2. 2006 - 31. 1. 2007 činí státní podpora 0% bodů

1. 2. 2007 - 31. 1. 2008 činí státní podpora 0% bodů

1. 2. 2008 - 31. 1. 2009 činí státní podpora 0% bodů

1. 2. 2009 - 31. 1. 2010 činí státní podpora 1% bod

[12]

## 9 DAŇOVÁ ÚSPORA

### 9.1 Úroky z úvěru jako nezdánitelná částka

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru i z úvěru ze stavebního spoření na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdánitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem.

Jde-li o bytovou potřebu ad a) až c) a e), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, kdy byl objekt ve vlastnictví poplatníka (vlastnil - a) až c); užíval - a), c) a e)), při výstavbě či změně a po kolaudaci ho užíval ke svému trvalému bydlení nebo bydlení svých nejbližších (manžel, potomků, rodičů nebo prarodičů). Jde-li o předmět bytové potřeby ad d), f), g), může být základ daně snížen pouze ve zdaňovacím období, kdy poplatník byt, rodinný dům nebo bytový dům získaný dle d), f), g) užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo k trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

### 9.2 Bytovými potřebami dle zákona jsou:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby
- b) koupě pozemku (při splnění podmínek),
- c) koupě bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů,

- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

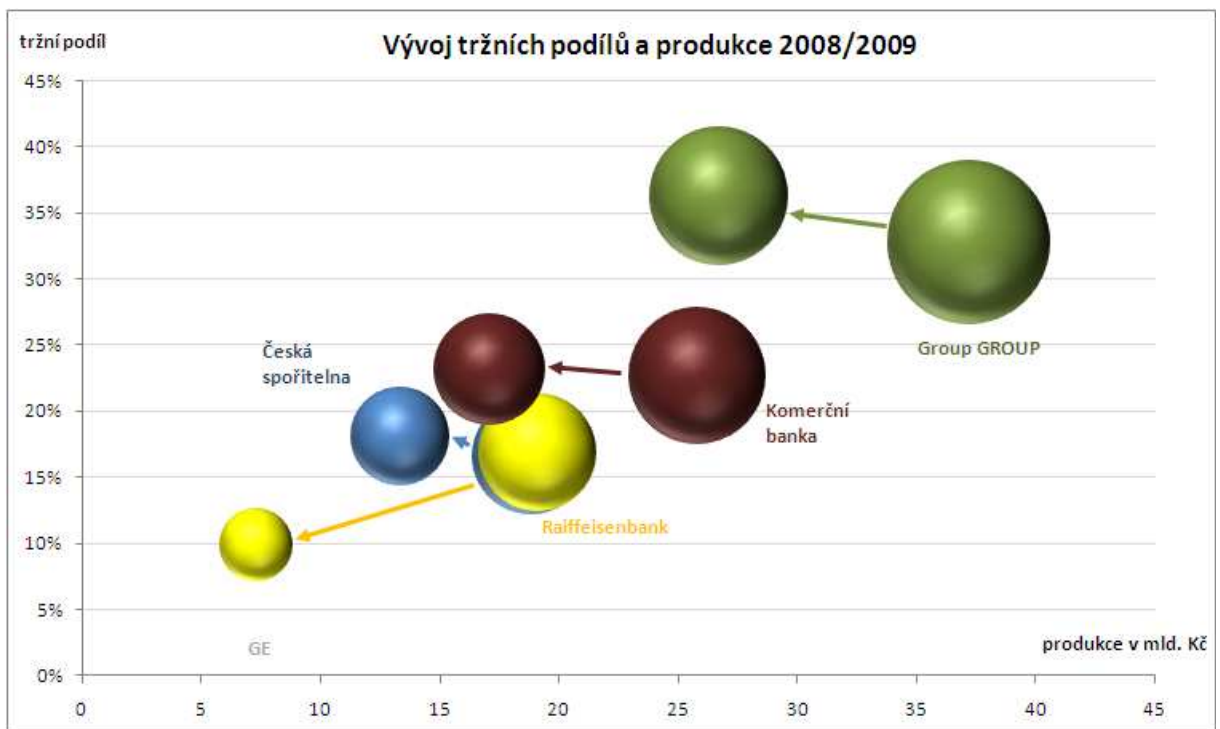
Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečít úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

[17, 18]

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 10 VÝSLEDKY HYPOTÉČNÍHO TRHU ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ

Tuzemský trh hypoték v loňském roce po dvou letech poklesu meziročně stoupl. Tuzemské banky poskytly loni občanům téměř 51.000 hypoték za 84,8 miliardy korun, což byl v meziročním srovnání téměř 15procentní nárůst objemu nově poskytnutých úvěrů. Nejvíce hypotečních úvěrů co do objemu bylo v roce 2010 dle dat Ministerstva pro místní rozvoj poskytnuto v Praze a Středočeském kraji (33,93 mld. Kč), druhým největším regionem je Jihomoravský kraj (8,7 mld. Kč) a třetím v pořadí je Moravskoslezský kraj (6,49 mld. Kč). Hypoteční banka poskytla v roce 2010 více než 16 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 27 mld. Kč. Hypoteční banka si tak udržela pozici jedničky na trhu nových hypotečních úvěrů s tržním podílem na úrovni 32 %. Dvojkou je Komerční banka s objemem 12 000 úvěrů za 21 mld. Kč a na třetím místě Česká spořitelna, která zprostředkovala 11 000 úvěrů za 16 mld. Kč. [19]



Obr. 4. Vývoj tržního podílů a produkce 2008/2009

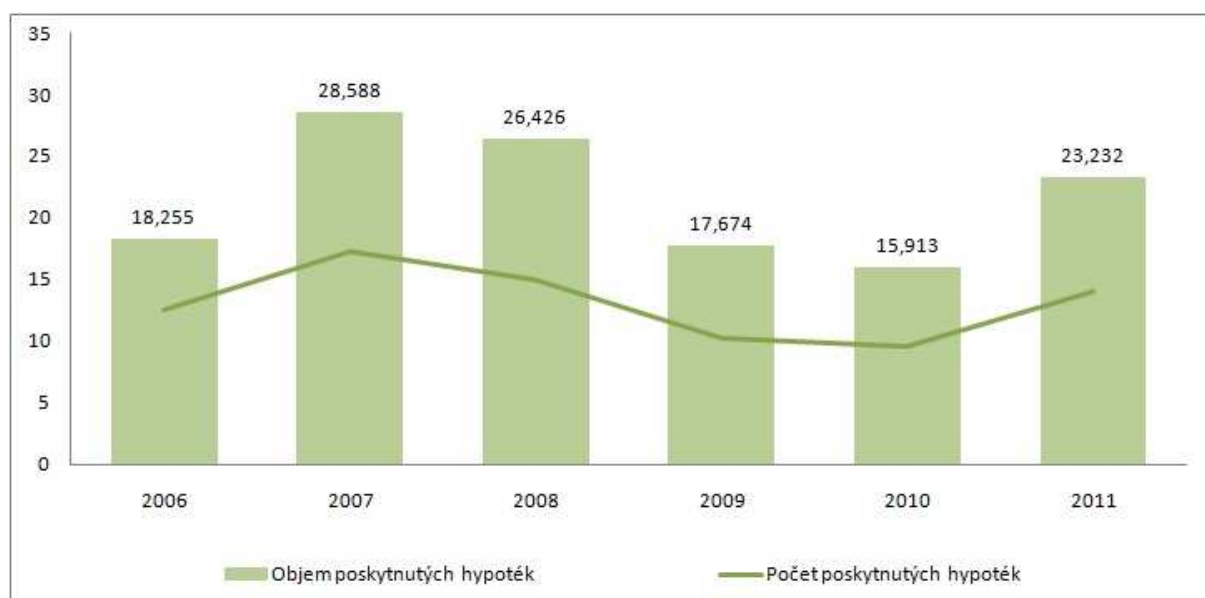
### 10.1 Současná situace na hypotečním trhu

Banky poskytly občanům během prvního čtvrtletí 14.133 hypotečních úvěrů za 23,4 miliardy korun, což byl v meziročním srovnání více než 46procentní nárůst objemu nově poskytnutých úvěrů. Vyplývá to ze zveřejněných statistik ministerstva pro místní rozvoj



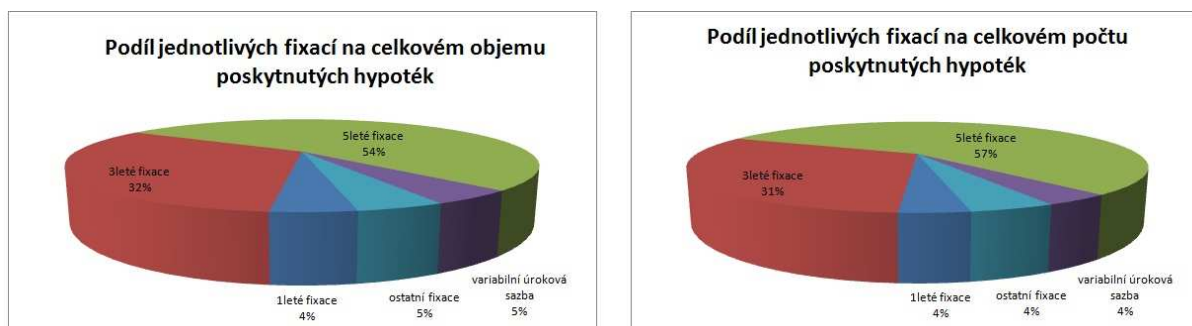
dne 26. 4. 2011. Celkově v prvním čtvrtletí hypoteční banky poskytly občanům, firmám i obcím a městům 14.420 hypoték za necelých 27 miliard korun. To je ve srovnání s prvním čtvrtletí roku 2010 nárůst počtu úvěrů o 46 procent a objemu o 43 procent. [20]

Hypoteční trh tak pokračuje v dynamickém růstu. Banky v uplynulém měsíci poskytnuly 6 396 hypoték v celkovém objemu 10,418 miliardy korun, takže průměrná výše hypotéky činila 1 628 874 Kč. Ze střednědobého pohledu se jedná o rekordní výsledek, neboť přes 10miliardovou hranici se banky podívaly pouze v prosinci loňského roku (10,2 mld. Kč) a předtím naposledy v sedmém měsíci roku 2008. Tehdy banky sjednaly hypotéky za 12,2 miliardy korun.



Obr. 5. Počty a objemy poskytnutých hypoték v 1. Q [v mld. Kč]

Z celkového objemu 10,4 miliardy korun více než 56 % tvořily hypotéky s 5 letou fixací úrokové sazby. V březnu v porovnání s předchozími měsíci klesl zájem o 3leté fixace. Této variantě hypotéky dal v uplynulém měsíci přednost už jen zhruba každý třetí klient. Za poklesem poptávky po tříletých fixacích stojí s velkou pravděpodobností markantní zvýšení nabízených úrokových sazeb. Podle statistik FINCENTRUM HYPOINDEXu vzrostla průměrná úroková sazba hypoték s touto fixací meziměsíčně o 18 bazických bodů a zakotvila na úrovni 4,50 %. [21]



Obr. 6. Podíly jednotlivých fixací[21]

## 10.2 Očekávání na hypotečním trhu

Určitě na něm bude velmi živo a to jak na straně developerů a realitních kanceláří, ti očekávají nárůst zhruba o 20 %, tak klientů a samozřejmě bank a stavebních spořitelců. Aktuální výsledky nám již potvrzují očekávání.

Přestože hospodářská krize zcela neodezněla a např. podle prezidenta Asociace realitních kanceláří Jaroslava Novotného klesla u nás kvůli finanční krizi v roce 2009 poptávka po nemovitostech o 30–40 %, jen velmi zvolna roste a na původní úroveň se již zřejmě nikdy nedostane, můžeme v oblasti vyřizování hypoték zaznamenat velké oživení a to nejen vlivem úrokových sazeb, které jsou téměř na historických minimech, ceny nemovitostí také ale také vlivem plánovaných změn vlády. První změnou má být od 1. 1. 2012 navýšení nižší sazby DPH z 10 % na 14 % a od 1. 1. 2013 sjednocení nižší a standardní sazby DPH na plánovaných 17,5 %. Znamená to, že klientům plánujícím koupi či výstavbu nového bydlení se pak koupě či výstavba prodraží zhruba o 7,5 %. Konkrétně na příkladě pak cena nového domu či bytu v hodnotě 3 mil Kč bude v roce 2011 nižší o 225 000,- Kč než v roce 2013.

Další plánovanou změnou, která je také součástí plánované daňové reformy a opět negativní, je postupné zrušení daňových odpočtů u úvěrů na vlastní bydlení. U lidí, kteří si úvěr na pořízení vlastního bydlení vezmou v roce 2011 nebo jej již mají, dále platí možnost daňových odpočtů a to nově do maximální stropu 150 000,- Kč ročně (dosud 300 000,-) a toto zvýhodnění jim zůstane i v dalších letech a to dokonce i v případě, že by svůj úvěr refinancovali. Ale pro úvěry podepsané od 1. 1. 2012 je plánováno odpočty zrušit úplně. U hypotéky ve výši 2,5 mil Kč na 30 let a úroku 4 % p. a. se jedná v prvních pěti letech o

91 000,- a za celých 30 let 340 000,- Kč (samozřejmě v případě nepravděpodobné varianty, ve které se nezmění sazba daně z příjmu a další pravidla). [12]

## 11 KOMERČNÍ BANKA

Komerční banka, a.s. je mateřská společnost Skupiny KB, která je tvořena osmi společnostmi. KB je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale. Komerční banka patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy. KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti finanční skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě.

Obsluha korporátní klientely Komerční banky je rozdělena do dvou segmentů, parametrem je obvykle roční obrat (tržby) klienta a škála produktů, které využívá. Společnosti s obratem od 60 do 1.500 mil. Kč jsou obsluhovány zpravidla na obchodních centrech segmentu Corporate, klienti s obratem vyšším jsou obsluhováni zpravidla divizemi segmentu Top Corporations, které jsou v Praze, Brně a v Bratislavě.

### 11.1 Komerční banka a Skupina KB v roce 2009

Služby samotné Komerční banky využívalo téměř 1,62 milionu zákazníků prostřednictvím 398 poboček a 685 bankomatů po celé České republice a také telefonního, internetového a mobilního bankovníctví. V rámci pobočkové sítě Banka vybudovala 20 specializovaných business center pro střední podniky a municipality a 4 centra pro velké podniky.

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. obsluhovala 720 tisíc klientů a Penzijní fond KB registroval 498 tisíc účastníků penzijního připojištění. Počet aktivních klientů společnosti spotřebitelského financování ESSOX narostl na 312 tisíc. Na slovenském bankovním trhu působila Skupina prostřednictvím Komerční banky Bratislava.

Průměrný počet zaměstnanců Skupiny KB během roku 2009 činil 8 815.

Kreditní rating Komerční banky odráží kapitálovou sílu, výbornou likviditu a její zdravé hospodaření. Na konci roku 2009 měla Komerční banka dlouhodobý rating A1 v cizí i v domácí měně od Moody's Investors Service, A od Standard & Poor's a A od Fitch Ratings. Penzijní fond KB měl v národní ratingové stupnici od Moody's Investors Service stupeň Aa1.cz, což je nejvyšší možný rating pro penzijní fondy v České republice.

## 11.2 Skupina Société Générale

Komerční banka je sou st  skupiny Société Générale od  jna 2001. Skupina Société Générale je jednou z největších finanční skupin v eurozóně. Skupina SG zaměstnává na celém světě 157 tisíc lidí ve třech kl ov ch oblastech:

- retailov  bankovnictví, specializovan  financování a pojištění: Société Générale obsluhuje více neţ 32 milionů zákazníků na celém světě.
- privátní bankovnictví, glob ln  invest n  management a sluţby: Ke konci roku 2009 byla Société Générale jednou z největších bank v eurozóně podle aktiv v custody (3 073 miliardy EUR) a ve správě (344 miliardy EUR).
- podnikov  a invest n  bankovnictví: Société Générale vytv r  řešení pro své klienty ze všech sektorů s vyuţit m celosvětových znalostí a zkušeností v invest n m bankovnictví, globálních financích a globálních trzích.

Société Générale je sou st  indexů společensky odpovědného investování: FTSE4Good a ASPI.

Komerční banka je d leţitou sou st  retailového bankovnictví skupiny Société Générale.  
[14]

## 11.3 Nabídka hypotečních úvěrů

### 11.3.1 Hypoteční úvěr - klasick 

- ur en  k financování vlastních bytových pot b
- minim ln  výše 200.000,- Kč.
- 85% ceny obvyklé zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Klasik
- 100%/120% ceny obvyklé zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Plus
- fixace na 1 - 10 let nebo na 15 let
- anuitní splácení
- celkov  splatnost úvěru do 30 let.
- hypoteční úvěr musí být splácen z B  u KB.

### 11.3.2 Flexibilní hypotéka

- flexibilní hypotéka je produkt, který umožní klientům pružně reagovat na změny jejich finanční situace v průběhu splácení úvěru.
- flexibilní hypotéku lze poskytnout do 100% ceny obvyklé nemovitosti (v případě odkladu splátek na počátku do 85% ceny obvyklé)
- rychlejší předčasné splacení úvěru v souvislosti s provedením předčasných splátek jistiny,
- možnost získat dodatečné volné finanční zdroje pro rodinný rozpočet v souvislosti se snížením splátek
- rychlé vyřízení (téměř žádná dodatečná administrativa),
- možnost získání volných finančních zdrojů v případech nenadálých situací, jako jsou náhlá nemoc, pobyt v nemocnici, přechod do jiného zaměstnání, stěhování, narození nebo úmrtí člena rodiny, dovolená, jazykový kurz dětí apod.,
- odklad splátek na začátku až o 12 měsíců
- celková splatnost úvěru po snížení splátky nesmí překročit 30 let od podpisu smlouvy o úvěru.

### 11.3.3 Hypotéka 2 v 1

- minimální výše 250 000,- Kč, z toho účelová část min. 200 000,- Kč a neúčelová část min. 50 000,- Kč a max. 400 000,- Kč
- hypoteční úvěr, lze použít nejen na investice do nemovitosti, tzv. „účelová část“, ale současně i na financování, jehož účel banka nesleduje, tj. „neúčelovou část“, ale mělo by být spojeno s nemovitostí, např. profinancování vnitřního vybavení nemovitosti, jako je nábytek, osvětlení apod.
- 85% ceny obvyklé zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Klasik nebo 100%/120% ceny obvyklé (zástavní hodnoty je-li stanovena) zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Plus

#### 11.3.4 Úvěr na refinancování hypoték z jiných peněžních ústavů

- účelem hypotečního / překlenovacího hypotečního úvěru je investice do vlastního bydlení nebo do objektu určeného k vlastní rekreaci,
- konsolidovaný HÚ bude hned na počátku HÚ Klasik/Plus nebo překlenovací HÚ v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním Klasik/Plus , bude možné zvolit i variantu Flexibilní hypotéky.
- Klient nehradí poplatky spojené s refinancováním (konsolidací) původního hypotečního úvěru
- získá výhodnou nabídku úrokové sazby
- má možnost poskytnutí vyššího nového HÚ (zhodnocení nemovitosti může znamenat vyšší ocenění)
- nemusí dokládat své příjmy

#### 11.3.5 Hypotéka Dopředu Dozadu

- minimální výše je 200 000,- Kč
- účelem je financování vlastního bydlení
- hypotéku Dopředu lze využít například v situacích, kdy klient nemá dosud vybranou nemovitost, kterou bude požadovat profinancovat hypotečním úvěrem.
- banka klientovi garantuje výši úvěru a výši a dobu fixace úrokové sazby a to na dobu 6 měsíců.
- maximální výše je limitována pro úvěr Klasik 85% ceny obvyklé zastavených nemovitostí max. 8 000 000,- Kč
- pro úvěr Plus 100% ceny obvyklé zastavených nemovitostí max. 4 000 000,- Kč

#### 11.3.6 Rekonstrukce bez faktur - zálohové čerpání

- účelem hypotečního úvěru se zálohovým čerpáním může být pouze rekonstrukce, modernizace, opravy nemovitostí. Zálohové čerpání je možné použít jen pro vlastní bytové potřeby.
- minimální výše: 200.000,- Kč

- maximální výše: 2,000.000,- Kč
- max. 85 % ceny obvyklé stávající zastavované nemovitosti
- účelovost se dokládá do 12 měsíců max. zprávou o stavu rekonstrukce

### 11.3.7 Výstavba bez faktur - zálohové čerpání

- klient při zálohovém čerpání nemusí dokládat standardní platební doklady (faktury), a to ani zpětně.
- v případě využití tohoto typu čerpání není možné kombinovat účel výstavba s jiným účelem, např. koupě stavebního pozemku apod. Zálohové čerpání je možné použít jen pro vlastní bytové potřeby.
- minimální výše: 200.000,- Kč
- maximální výše: 5,000.000,- Kč
- 100 % ceny budoucí zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Plus
- 85 % ceny budoucí zastavených nemovitostí u hypotečního úvěru Klasik

### 11.3.8 Předhypoteční úvěr

- poskytuje se vždy v kombinaci s následným hypotečním úvěrem
- umožňuje realizovat investiční záměr klientům, kteří na přechodnou dobu nemají k dispozici nemovitost vhodnou k zajištění úvěru
- u předhypotečních úvěrů, kde objektivně nelze zpracovat ocenění nemovitosti (např. DB dosud nejsou vymezeny prohlášením vlastníka), lze úvěr poskytnout až do výše 85% kupní ceny uvedené v kupní / budoucí kupní smlouvě
- Zajištění ručením třetí osoby, zástavním právem k pohledávce, zástavním právem k nemovitosti, bez zajištění
- Úroková sazba pevná po celou dobu trvání obchodu
- Úroky spláceny měsíčně ze skutečně vyčerpané částky
- Splatnost úvěru do 12 měsíců (max. v případě PÚ bez zajištění), do 24 měsíců (pouze v případě svépomocí)

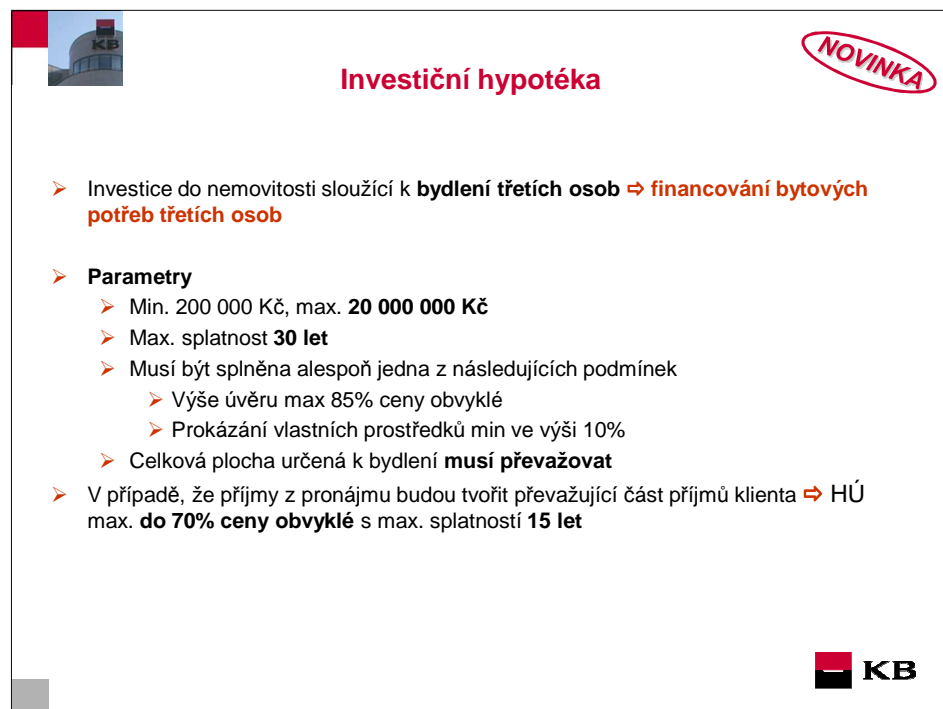


- Doba splatnosti se počítá od data podpisu smlouvy

### 11.3.9 Překlenovací hypotéční úvěr

- Poskytovaný vždy v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním u Komerční pojišťovny a se stavebním spořením u MPSS, a.s.- vždy se musí jednat o investice do nemovitosti určené k bydlení (pouze do 85% ceny obvyklé)
- Splatnost úvěru 5 – 30 let v kombinaci s KŽP, 1- 8 let v kombinaci se stav. spořením
- Úroková sazba pevná po dobu platnosti úrokových podmínek, 1 – 10 let, 15 let, pevná po celou dobu trvání obchodu u kombinace se stav. spořením
- Splácení - úroky spláceny měsíčně po celou dobu trvání obchodu, jistina splacena jednorázově (ze stav. spoření nebo KŽP), jistina splacena postupně (z KŽP) [14]

### 11.4 Novinky KB duben




**Investiční hypotéka**

**NOVINKA**

- Investice do nemovitosti sloužící k **bydlení třetích osob** ⇒ **financování bytových potřeb třetích osob**
- **Parametry**
  - Min. 200 000 Kč, max. **20 000 000 Kč**
  - Max. splatnost **30 let**
  - Musí být splněna alespoň jedna z následujících podmínek
    - Výše úvěru max 85% ceny obvyklé
    - Prokázání vlastních prostředků min ve výši 10%
    - Celková plocha určená k bydlení **musí převažovat**
  - V případě, že příjmy z pronájmu budou tvořit převažující část příjmů klienta ⇒ HÚ max. **do 70% ceny obvyklé** s max. splatností **15 let**

**KB**


Obr. 7. Investiční hypotéka



### Hypotéka bez doložení příjmů

**NOVINKA**

- Klient svůj příjem uvádí v **Čestném prohlášení**
- **Výše úvěru**
  - do 5 mil. Kč ⇒ max. 60% LTV (min. hodnota nemovitosti 1 mil. Kč)
  - do 10 mil. Kč ⇒ max. 50% LTV (min. hodnota nemovitosti 1 mil. Kč)
- **Účel úvěru**
  - Koupě, výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti
  - Financování vlastního bydlení nebo vlastní rekreace
- **Podmínky**
  - Čerpání je možné
    - až po profinancování **vlastních zdrojů min. ve výši 30%**
    - **s výjimkou rekonstrukce do 50%** ceny obvyklé stávající
    - po povolení **vkładu** zástavního práva do KN
  - Klient musí být (spolu)majitelem úvěrované nemovitosti
  - **Nelze** poskytnout cizincům a občanům ČR s příjmy ze zahraničí
  - **Nelze** použít pro předhypoteční úvěr, Flexibilní hypotéku, Hypotéku 2v1
  - **Úroková sazba s pevnou přírůžkou 1%**



Obr. 8. Hypotéka bez doložení příjmů [14]

## 12 ČESKÁ SPOŘITELNA

Česká spořitelna s 5,3 milionu klientů, které dnes má, zaujímá první místo na českém bankovním trhu. Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17,5 miliony klientů v osmi zemích, z nichž většina je členy Evropské unie. V červenci roku 2001 Česká spořitelna úspěšně dokončila svou transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky. Česká spořitelna kontinuálně pokračuje ve zkvalitňování svých produktů a služeb a zefektivňování pracovních procesů.

Česká spořitelna je banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Česká spořitelna již vydala více než 3,2 mil. platebních karet, disponuje sítí 664 poboček a provozuje více než 1276 bankomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

### 12.1 Nejdůvěryhodnější banka roku 2010

Česká spořitelna získala v soutěži Fincentrum Banka roku 2010 titul Banka roku, posedmé v řadě byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku a stala se i vítězem v nové kategorii Banka bez bariér. V kategorii Stavební spořitelna roku se na třetím místě umístila Stavební spořitelna České spořitelny. Titul Pojišťovák roku získal Petr Zapletal, generální ředitel Pojišťovny České spořitelny.

Česká spořitelna je podle hodnocení amerického časopisu Global Finance nejbezpečnější bankou regionu střední a východní Evropy. Žebříček Global Finance ve svém srovnání hodnotil pět set světových bank na základě ratingů agentur Moody's, Standard&Poor's a Fitch, a to zejména s důrazem na kapitálovou přiměřenost a objem aktiv finančních ústavů.

[15]

## 12.2 Nabídka hypotečních úvěrů

### 12.2.1 Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním

- Úrokové zvýhodnění ve výši 0,3 % bodu je poskytováno na celou výši Zvýhodněného úvěru.
- Zvýhodněný úvěr je poskytován za standardních podmínek a parametrů pro Hypotéku ČS při dodržení dalších podmínek
- fixace úrokové sazby na 3, 4 nebo 5 let
- minimální splatnost 20 let, hypoteční úvěr nesmí být doplacen dříve než za 20 let
- povinné sjednání 2 nových služeb „Garance při změně úrokové sazby“ a „Snížení zůstatku až o 20%

### 12.2.2 Hypotéka ČS

- je určena pro financování nemovitostí na bydlení
- až do 100 % odhadu nemovitosti pro své klienty
- splatnost min. 5 – 30 let do 67 let nejstaršího z klientů
- anuitní a degresivní splácení
- financovaná nemovitost musí mít nejméně 50 % podlahové plochy určené k bydlení. V případě financování souběhu bydlení a podnikání je úvěr financován Privátní Business hypotékou.

### 12.2.3 Překlenovací hypotéka

- poskytuje se zároveň s klasickou hypotékou ČS
- výše úvěru - max. do 70 % z odhadu stávající nemovitosti ve vlastnictví klienta
- zajištění - zástavní právo k nemovitosti č. 1, u klasické hypotéky ČS je 2. místo
- je vždy vyčerpána jako první, neboť „nahrazuje“ vlastní zdroje
- povinná maximální splatnost 2 roky (stanovená od zahájení splácení)

- způsob splácení - degresivní splácení - klient splácí pouze úroky (vždy inkasem z účtu pro splácení), jistina je jednorázově splacena z prodeje nemovitosti č.1 kdykoliv během 2 let – bez poplatku za mimořádnou splátku a bez nutnosti sjednat službu Mimořádná splátka
- úroková sazba je stanovena v Hypotečním konfigurátoru – kalkulačka pro simulaci hypotéky.

#### 12.2.4 Hypotéka na družstevní bydlení

- možno poskytnout v případě úplatného převodu členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu, od města, obce
- výše úvěru do 90 % z odhadu nemovitosti, předmětná nemovitost musí být zapsána v Katastru nemovitostí, jsou již vymezeny jednotlivé bytové jednotky
- na přechodnou dobu je úvěr zajištěn jiným zajištěním – budoucí zástavní právo k nemovitosti, blanko směnka, příp. jiným zajištěním

#### 12.2.5 Společné poskytnutí HYPO a AHYPO

- splatnost dle AHYPO max. 20 let, čerpání do 6 měsíců od vyřízení
- Společné poskytnutí hypotečního úvěru a americké hypotéky spotřebitelské nebo hotovostní, je určeno pro financování účelových a neúčelových, popř. účelových potřeb klientů.
- Zajištění zástavní smlouvou k nemovitosti pro oba úvěry společnou
- Výhodou společného poskytnutí je sleva ceny za posouzení úvěru AHYPO, použití společné zástavní smlouvy. [15]

## 13 UNICREDIT BANK

Je silná a výkonná evropská banka s dominantním postavením ve střední a východní Evropě. Díky tomu usnadňuje svým klientům mezinárodní obchod a kontakty s jejich partnery. UniCredit Bank Czech Republic a.s. zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. UniCredit Bank Czech Republic a.s. je silnou a rychle se rozvíjející bankou, která nabízí širokou škálu kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu. Je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance. Mimořádně silnou pozici si banka rovněž vybuodovala v oblasti akvizičního financování a také se řadí na první příčku ve financování komerčních nemovitostí.

Zákazníci UniCredit Bank mají, mimo jiné, možnost využívat nabídku služeb pro financování projektů ze strukturálních fondů EU nabízených prostřednictvím Evropského kompetenčního centra UniCredit Bank.

V oblasti služeb pro privátní klientelu je UniCredit Bank významným hráčem na trhu privátního bankovníctví, cenných papírů, kreditních karet a hypoték a velmi dobře si vede také v oblasti služeb pro zákazníky působících v oborech svobodných povolání (lékaři, soudci, advokáti, notáři apod.) Klientům těchto profesí se věnuje Kompetenční centrum pro svobodná povolání. [22]

### 13.1 Nabídka hypotečních úvěrů

#### 13.1.1 Účelový úvěr rezidenční

- Vždy zajištěno zástavním právem k nemovitosti
- Až do 100 % odhadu nemovitosti
- HÚ Individual standardní varianta HÚ účelového rezidenčního (při výstavbě nemovitosti je možné 20% z výše úvěru, max. však 500.000,- Kč čerpat neúčelově)
- HÚ Flexi s možností předčasné splátky v průběhu fixního období bez poplatku – Flexi (vyšší úroková sazba + max. 4x do roka),

- HÚ Plus bez vstupních poplatků za poskytnutí úvěru a za správu úvěru (vyšší úroková sazba), fixace min. 3 roky, možno splatit nejdříve za 5 let od uzavření

### 13.1.2 Účelový hypoteční úvěr nerezidenční

- Do 80 % odhadu nemovitosti
- Úvěr k financování nemovitostí na území ČR nesloužících k bydlení některého spolužadatele nebo osoby blízké.
- Financovanou nemovitostí může být pouze rekreační objekt (chata, chalupa k vlastní individuální rekreaci) nebo nemovitost určená k bydlení, která je nebo bude žadatelem pronajímána, tj. nikoliv nemovitosti určené k podnikání žadatele ani jiných osob

### 13.1.3 Převratná hypotéka

- Hypoteční úvěr s variabilní úrokovou sazbou, která vychází z bankovní hypoteční sazby tzv. BMR (Bank Mortgage Rate), která se odvozuje od měsíční úrokové sazby na mezibankovním trhu (PRIBOR), část úrokové sazby je fixní a je uvedena ve smlouvě, část je pohyblivá – odvíjí se od 1 M PRIBOR
- bankovní hypoteční sazba činí momentálně 1,22 procenta (k 6. 4. 2010), k této sazbě se připočítává přírážka banky, jež je nyní stanovena na 2,71 procenta
- Výrazně nižší úroková sazby než u běžné hypotéky s fixní úrokovou sazbou
- Parametry stejné jako klasická hypotéka, pouze jiné úročení
- Klient může kdykoliv přejít na hypotéku s fixní úrokovou sazbou – dodatkem k úvěrové smlouvě
- Mimořádná splátka, 4 x za rok s poplatkem 1 % z výše mimořádné splátky
- Lze kombinovat se všemi typy hypoték
- Bez sankce za nedočerpání [22]



Obr. 9. Úroková sazba převratné hypotéky – odhad z minulosti



Obr. 10. Odhad splátky Převratné hypotéky 1,5 mil Kč na 20 let



## 14 HYPOTEČNÍ BANKA

Od 1. ledna 2005 vystupuje pod novou značkou Hypoteční banka a s novým logem. Do 31. prosince 2005 znělo jméno obchodní firma Českomoravská hypoteční banka, a.s.". S účinností od 1. ledna 2006 došlo k její změně na "Hypoteční banka, a.s." a od 13. srpna 2007 se sídlem centrály stala budova ČSOB v Praze Radlicích.

Banka vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V září roku 1995 získali oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). Tímto krokem přešla Hypoteční banka do silné finanční Skupiny ČSOB.

Jediným akcionářem banky je Československá obchodní banka, a. s.. ČSOB poskytuje „pod jednou střechou“ služby přírodných společností v oblasti bankovníctví, pojišťovnictví a správy aktiv, přičemž koncept bankopojištění hraje stále větší roli.

Hypoteční banka razí tzv. multibrandovou neboli víceznačkovou strategii, ve které je v českém hypotečním bankovníctví průkopníkem. Nabízí hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravuje také hypoteční produkty pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a další partnery. Obchodní síť tvoří 26 poboček, poradenská místa a široká síť externích hypotečních poradců po celé České republice.

31. ledna 2006 Hypoteční banka přistoupila ke Kodexu chování mezi bankami a klienty, od 1. dubna 2006 se řídí při poskytování hypotečních úvěrů tzv. Hypotečním kodexem. [16]

### 14.1 Nabídka hypotečních úvěrů

#### 14.1.1 Hypoteční úvěr pro fyzické osoby

- Min. 300 000,-, max. výše úvěru je 70 %, 85 %, 100 % odhadní hodnoty nemovitosti, max. výše je dána hodnotou zastavené nemovitosti stanovené bankou, vyšší hodnoty investic do nemovitosti a schopností klienta splácet.
- Splatnost úvěru je od 5 do 40 let /u 70 % hypotéky/
- fixace pevná na období 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let

### 14.1.2 Hypoteční úvěr pro fyzické osoby s odkladem splátky jistiny

- hypoteční úvěry, které jsou splaceny z finančního zdroje, který je zavinkulován ve prospěch Hypoteční banky. Např. kombinace s kapitálovým životním pojištěním nebo investičním životním pojištěním u smluvních pojišťoven, kombinace s cennými papíry nebo termínovaným vkladem.

### 14.1.3 Americká hypotéka

- neúčelový hypoteční úvěr pro fyzické osoby
- min. výše je 200 000,- Kč a max. výše je 5 000 000,- Kč
- maximální výše hypotečního úvěru je 70 % hodnoty nemovitosti
- splatnost úvěru je od 3 do 20 let
- hypotéky u HB jsou úročeny fixní sazbou nebo sazbou P plus, záleží na výběru klienta
- sazby P plus – je tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou stanovenou bankou. Každý rok se sazby upravuje dle aktuální výše sazby PRIBOR. Odchylka je stanovená pevně vždy na dobu 5 let.
- fixace na 1, 3, a 5 let

### 14.1.4 Předhypoteční úvěr

- k financování obchodních případů, u kterých není možné dočasně vložit zástavní právo na nemovitost
- zároveň se uzavírá smlouva na hypoteční a předhypoteční úvěr
- financování privatizace bytového fondu, koupě stavebního pozemku od města či obce, koupě bytových jednotek a rodinných domů od velkých firem, družstevní bydlení, dražby, konkurzy, individuální výstavba
- min. výše je 200 000,- Kč a max. výše je 5 000 000,- Kč
- splatnost je vždy 1 rok

- čerpání jednorázové i postupné, vždy nejdříve 15. Den po podpisu úvěrové smlouvy  
[16]

## 15 VOLKSBANK

Volksbank CZ, a.s. je univerzální obchodní banka se širokým spektrem produktů a služeb v oblasti drobného i podnikového bankovníctví. Během svého působení na českém trhu Volksbank získala pevnou pozici v segmentu středních a menších bankovních domů. Volksbank CZ je součástí mezinárodní skupiny Volksbank, která má zastoupení již v 9 zemích po celé Evropě.

V roce 1991 zahájila Volksbank AG na Slovensku svou úspěšnou expanzi do střední a východní Evropy. V současné době disponuje koncern Volksbank mezinárodní sítí s více než 600 obchodními místy v devíti zemích střední a východní Evropy. Dceřiné banky Volksbank International AG - se strategickými podíly v držení německých a francouzských partnerských bank - ve Slovinsku, Chorvatsku, Bosně a Hercegovině, Srbsku a Černé Hoře, v Česku, na Slovensku, v Maďarsku a Rumunsku a na Ukrajině hospodařily v roce 2008 s bilanční sumou ve výši 14,7 miliardy EUR.

Volksbank CZ úspěšně působí na českém trhu již od roku 1993. Jejím hlavním akcionářem je Volksbank International AG (dceřiná společnost Volksbank AG).

Volksbank AG (VBAG) byla založena v roce 1922 jako společenství úvěrových institucí a jejím většinovým vlastníkem je více než 60 samostatných rakouských Volksbank (družstevních bank). Banka je čelním institutem jedné z nejvýznamnějších bankovních skupin v Rakousku a mezinárodní komerční bankou. Již v roce 1991 byla VBAG jednou z prvních bank, která zahájila expanzi na slibné trhy střední a východní Evropy.

Volksbank International AG (VBI) – sídlící ve Vídni, Rakousko – je většinovým podílem v držení VBAG (51 %), zbývající podíly, každý ve výši 24,50 %, drží německá DZ BANK / WGZ-Bank a francouzská Banque Fédérale des Banques Populaires. VBI řídí úspěšnou a expandující síť více než 600 poboček v devíti zemích střední a východní Evropy (CEE): na Slovensku, v České republice, Maďarsku, Slovinsku, Chorvatsku, Bosně a Hercegovině, Srbsku, Rumunsku a na Ukrajině.

Bilanční suma dosáhla v roce 2008 14,7 miliardy EUR. Více než 5 800 zaměstnanců nabízí privátním a firemním klientům širokou škálu moderních bankovních produktů a služeb.

[23]

## 15.1 Nabídka hypotečních úvěrů

### 15.1.1 Hypoteční úvěr účelový

- financování bytových potřeb
- min. 300 000,- Kč a max. 5 000 000,- Kč až do 100 % odhadu nemovitosti
- splatnost min. 5 let a max. 30 let
- fixace 1, 3, 5, 10 let

Standardní refinancování hypotečního úvěru u jiné banky/stavební spořitelny

- min. 300 000,- a max. 5 000 000,- Kč, až do 100 % odhadu nemovitosti – nutnost rizikového životního pojištění
- refinancovanou částku možno navýšit maximálně o 20 %
- splatnost min. 5 let a max. 30 let
- bezproblémové splácení nad 34 měsíců – není potřeba dokládat příjmy
- bezproblémové splácení od 9 – 33 měsíců – je potřeba dokládat příjmy
- fixace 3, 5, nebo 10 let

### 15.1.2 Standardní americká hypotéka

- je poskytována bez uvedení účelu úvěru
- podmínkou je zajištění zástavním právem ke zkolaudované nemovitosti
- min. 200 000,- Kč a max. 5 000 000,- Kč
- splatnost úvěru je min. 5 let a max. 20 let
- fixace 1, 3, nebo 5 let
- max. do 70 % v poměru k zástavní hodnotě
- čerpání jednorázové
- doba čerpání nesmí přesáhnout 3 měsíce od data podpisu smlouvy

### 15.1.3 Standardní hypoteční úvěr bez doložení příjmů

- účelem je řešení vlastního bydlení
- produkt je určen pouze pro fyzické osoby podnikatele a živnostníky se zdrojem příjmů v ČR, osoby činné v sektoru svobodných povolání se zdrojem příjmů v ČR
- min. 300 000,- Kč a max. 2 500 000,- Kč
- doba splatnosti min. 5 let a max. 20 let
- doba fixace úrokové sazby je 3 a 5 let
- max. výše úvěru do 50 % hodnoty nemovitosti
- bez příjmu – vždy notářský zápis a 2 x baincosměnky akceptované klientem, čestná prohlášení – podklad k vyřízení žádosti

### 15.1.4 Americká hypotéka bez doložení příjmů

- pro fyzické osoby podnikatele a živnostníky se zdrojem příjmů v ČR a činné v sektoru svobodných povolání se zdrojem příjmů v ČR
- min. 200 000,- Kč a max. 2 500 000,- Kč
- splatnost min. 5 let a max. 20 let
- fixace 3 a 5 let
- do 50 % odhadu nemovitosti
- není určen klientům, kteří bonitně nedosáhnou na standardní americkou hypotéku, ale klientům s prokazatelně vybudovaným vlastním majetkem bez potřeby zkoumat jejich příjmy

### 15.1.5 Individuální hypoteční úvěry a americké hypotéky

- pokud hypoteční úvěry / americké hypotéky nesplňují podmínky standardních úvěrů jsou řešeny individuálně
- potřeba mít schválení od ředitele pobočky
- banka může vyžadovat další dokumenty oproti standardním hypotečním úvěrům

- do skupiny žadatelů patří např. rentiéři, studenti s příjmy, majitelé s. r. o., ze kterých jim plynou příjmy, občané mimo EU s příjmy mimo území ČR
- výše úvěru vyšší než 5 mil Kč, max. 1 mil EUR
- měna úvěru jiná než CZK
- doba splatnosti u občanů mimo EU je max. 20 let
- splácení kvartálně
- variabilní úroková sazba
- speciální typy individuálních hypotečních úvěrů jsou předhypoteční úvěr, nerezidenční hypoteční úvěr

#### 15.1.6 Předhypoteční úvěr

- účel financování bydlení
- k financování obchodních případů, které splňují účel, ale není možno dočasně vložit na nemovitost zástavní právo
- min. výše 200 000,- Kč a max. 3 000 000,- Kč
- doba splatnosti do 24 měsíců od data podpisu úvěrové smlouvy
- max. výše úvěru do 75 % hodnoty nemovitosti
- účelem je financování privatizace bytového fondu, koupě stavebního pozemku od města, družstevní bydlení, individuální výstavba
- variabilní úroková sazba
- zajištění 2 x biancosměnka, uzavřená smlouva o hypotečním úvěru, ocenění nemovitosti, která bude předmětem zástavy

#### 15.1.7 Nerezidenční úvěr

- slouží k jiným účelům – investici, než – li účel vlastního bydlení
- investice do nemovitosti určené k následnému pronájmu, investice do bytového domu, investice do rekreačního objektu, administrativní objekt, nebytové prostory
- financování nemovitostí vždy ve vlastnictví fyzické osoby

- samotný úvěr je schvalován dle pravidel individuálního hypotečního úvěru
- max. výše úvěru je 1 mil EUR
- max. výše úvěru je do 85 % odhadu nemovitosti

#### **15.1.8 Speciální nabídky a služby**

- snížení úrokové sazby sjednáním životního pojištění od Victoria Volksbanken
- čerpání bez dokládání faktur, dokládají se pouze zprávy o výstavbě
- odklad splátek jistiny
- zelená hypotéka – možnost zdarma realizovat jednu předčasnou splátku ve výši obdržené dotace z programu Zelená úsporám, mohou využít i klienti, kteří o dotaci nežadají, účelem úvěru je investice do bydlení vedoucí k úsporám energie – výměna oken, radiátorů, zateplení domu. [23]



## 16 SROVNÁNÍ PODMÍNEK POSKYTNUTÍ HU U VYBRANÝCH INSTITUCÍ

Tab. 2. Srovnání základních parametrů bank [vlastní zpracování]

	KB	ČS	HB	UCB	VB
<b>Poplatek za zpracování</b>	2 900,-	Bez poplatku	0,8 % Min.8 – max. 25 000,-	2 500,-	0,8 % Min. 8 - max. 30 000 ,- Kč
<b>Vedení účtu</b>	150,-	150,-	150,-	200,-	150,-
<b>Čerpání na vklad</b>	1 500,-	1 499,-	1 000,-	1 000,-	zdarma
<b>Kdy banka požaduje odhad</b>	Před finálním scoringem	Před schválení úvěru	Při podání návrhu	Při schvalování úvěru	Před schválením úvěru
<b>Poplatky za odhad</b>	3 500,- byt 4 500,- rd	Online zdarma Inter. odhadce dle sazebníku	3 900,- byt 4 600,- rd	2 500,- byt 5 500,- rd	Pouze externí odhady cena dohodou
<b>Akceptace cizího odhadu</b>	Ne	Ano, ale jen koupe, výstavba	Individuální posouzení technikem	Akceptuje, pokud je ze seznamu odhadců	Standardně ne Možnost dohody
<b>Garantovaný čas vypracování</b>	Nelze garantovat	Do 3 pracovních dnů	Do 5 pracovních dní	Není garance	Do 7 pracovních dnů

Tab. 3. Aktuální úroky k 12. 4. 2011 [vlastní vypracování]

	<b>KB</b>	<b>ČS</b>	<b>HB</b>	<b>UCB</b>	<b>VB</b>
<i>Splatnost</i>	30 let Do 65 let	30 let Do 67 let	40 let Do 70 let	30 let Do 70 let	30 let Do 70 let
<b>fix /LTV</b>	<b>Do 85 %</b>	<b>Do 80 %</b>	<b>Do 70 a 85 %</b>	<b>Do 85 %</b>	<b>Do 85 %</b>
<i>1 rok</i>	4,95 %	4,59 %	4,78 %	3,79 %	5,29 %
<i>2 rok</i>	4,95 %	4,59 %	X	X	4,99 %
<i>3 rok</i>	4,69 %	4,09 %	4,54 %	4,69 %	4,39 %
<i>4 rok</i>	4,69 %	4,09 %	X	X	4,54 %
<i>5 rok</i>	4,69 %	3,79 %	4,64 %	4,99 %	4,54 %
<b>Fix/LTV</b>	<b>85 - 100 %</b>	<b>90 - 100 %</b>	<b>85 - 100 %</b>	<b>90 - 100 %</b>	<b>85 - 100 %</b>
<i>1 rok</i>	5,45 %	5,34 %	5,88 %	6,59 %	6,29 %
<i>2 rok</i>	5,45 %	5,34 %	X	6,69 %	6,39 %
<i>3 rok</i>	5,19 %	5,14 %	5,84 %	6,69 %	5,99 %
<i>4 rok</i>	5,19 %	5,14 %	X	X	6,04 %
<i>5 rok</i>	5,19 %	5,04 %	5,94 %	6,99 %	6,04 %

Vysvětlivky k tabulce:

Jednotlivé banky mají k uvedeným úrokovým sazbám možnosti slev a dalších úprav:

#### **Komerční banka**

- pokud je klient min. 6 měsíců klientem KB – sleva 0,1 %
- při výši úvěru 1 – 2 mil – sleva 0,05 %, nad 2 mil 0,1 %, nad 3 mil 0,2 %

#### **Česká spořitelna**

- sazby v tabulce jsou tzv. PRIME sazby, čili minimální, přesný úrok vyhodnotí hypoteční konfigurátor

- slevy za aktivní osobní účet 0,5 %, zvýhodněná hypotéka 0,3 %, za pojištění 0,1 až 0,15 %, 1 – 2 mil 0,05 %, nad 2 mil 0,1 %

**Hypoteční banka**

- slevy za pojištění 0,1 %, za účet u ČSOB 0,15 %, u 100 % LTV vinkulace ŽP

**Unicredit bank**

- float sazba – variabilní sazba od 2,5 % s jednorázově zaplaceným pojištěním Cardif /za pojištění Cardif sleva 0,5 %/

**Volksbank**

- sleva u úvěrů se splatností do 10 let až 0,5 % podle fixace

Tab. 4. Aktuální úroky u amerických, bezpříjmových, bezúčelových a předhypotéčních úvěrů [vlastní vypracování]

	KB	ČS	HB	UCB	VB
<b>Americká hypotéka</b>	Do 70 % max. 4 mil	Do 81 % max. 2 mil	Do 70 %	Do 60 %/ 60 – 70 %	Do 70 %
<b>1 rok</b>	4,81 %	Dle konfiguratoru	8,73 %	6,59 / 6,99 %	7,79 %
<b>5 let</b>	7,69 %	Kolem 6 %	8,73 %	7,25 / 7,69 %	7,34 %
<b>HU bez příjmu účelová</b>	Akce	pozastavena	Do 50 % LTV 5 let fix 7,69 %	X	Do 50 % 5 let fix 7,54 %
<b>HU bez příjmu neúčelová</b>	X	X	X	X	Do 50 % 5 let fix 9,34 %
<b>Předhypotéční úvěr</b>	X	Do 90 % úrok jako klasický HU	Do 100 % 1 rok fix 8,49 %	X	Do 75 % Variabilní sazba 7,49

## 17 SROVNÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADĚ A NÁVRH OPTIMÁLNÍHO ŘEŠENÍ

### 17.1 Zadání a parametry konkrétního příkladu

Srovnání nabídky jednotlivých bank na konkrétním případě – klienta, který kupuje družstevní byt.

*Tab. 5. Základní parametry úvěru*

<b>Účel HU</b>	Koupě družstevního bytu – převod členských práv a povinností formou odstupného
<b>Kupní cena</b>	1 200 000,- Kč
<b>Vlastní prostředky</b>	10 % tj. 120 000,- Kč
<b>Výše HU</b>	1 080 000,- Kč
<b>Doba splatnosti</b>	30 let
<b>Fixace</b>	5 let

Klient ve věku 25 let, svobodný, kupuje družstevní byt, který bude do 1 roku převeden do osobního vlastnictví. Kupní cena 1 200 000,- Kč, klient disponuje vlastními prostředky ve výši 120 000,- Kč. Klient má možnost jiné zástavy, a to rodinného domu ve výhradním vlastnictví, předběžný odhad nemovitosti je cca. 2 500 000,- Kč.

Jeho průměrný čistý měsíční příjem je 21 300,- Kč, měsíční výdaj ve výši 980,- Kč je platba na IŽP.

Dobu splatnosti HU si představuje co nejdelší a fixaci 5letou. O dřívějším splacení neuvažuje a běžný účet má u České spořitelny.

Klient bude úvěr čerpat na plombu, aby prodávající nemusel čekat 3 týdny na vklad zástavního práva na nemovitost. Klient se nebude u hypotéky pojišťovat na rizika smrti a invalidity, tyto rizika má již zahrnuty ve svém IŽP. V případě zajímavější nabídky ze strany banky při převedení běžného účtu, nemá klient problém se zřízením nového běžného účtu.

## 17.2 Vlastní postup zpracování a doporučené řešení

Jako první mě zajímá existence běžného účtu u České spořitelny, tzn., že zde může klient získat zajímavější nabídku z pohledu jednoduššího vyřizování, protože klient má u banky historii. Další kritérium, které by zmenšovalo výběr, je skutečnost, že družstevní bydlení je velice specifické a ne každá banka jej umí řešit, na druhou stranu je díky možnosti jiné zástavy výběr širší a není proto nutné situaci za každou cenu řešit předhypotečním úvěrem. Z pohledu družstevního bydlení má nejlepší variantu řešení Česká spořitelna, protože jako jediná je schopná hypotéku realizovat jako klasickou či ideální s úrokovým zvýhodněním, pouze se zajištěním blanko směnkou na dobu 1 roku navíc za úrokovou sazbu jako u klasické hypotéky a až do 100 % z hodnoty nemovitosti pro své klienty. Pokud klient vlastní jinou nemovitost, je situace úplně ideální, takže můžeme srovnávat nabídky všech bank.

Tab. 6. Srovnání aktuální nabídky jednotlivých bank pro konkrétního klienta [vlastní zpracování]

Název banky	KB	ČS	HB	UCB	VB
Druh hypotéky	Klasický hypoteční úvěr	Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním	Hypoteční úvěr	Převratná hypotéka - float	Standardní úvěr účelový
Úroková sazba	4,74 %	3,94 %	4,49 %	3,00 %	4,54 %
Měsíční splátka	5 627,-	5 155,-	5 465,-	4 554,-	5 498,-
Poplatek za úvěr	2 900,-	Bez poplatku	9 600,-	2 500,-	9 600,-
Čerpání na plombu	1 500,-	2 000,-	1 000,-	1 000,-	zdarma
Ostatní poplatky za služby /odhad	5 100,-	5 100,- + 4 000,- služby	4 600,-	5 500,-	5 000,-

<b>+ ostatní/</b>					
<b>Poplatek za účet</b>	150,-	150,-	150,-	200,-	150,-
<b>Měsíční splátka celkem</b>	5 777,-	5 305,-	5 615,-	4 754,-	5 648,-
<b>Náklady celkem</b>	2 089 220,-	1 920 900,-	2 036 600,-	1 720 080,-	2 047 880,-
<b>Úroky celkem</b>	965 615,-	780 069,-	906 746,-	573 024,-	918 457,-
<b>Daňová úspora</b>	144 842,-	117 010,-	136 012,-	85 954,-	137 769,-

Uvedené částky jsou v Kč

Poplatek za služby – poplatek za odhad, za vybrané služby banky.

## NÁVRHY A DOPORUČENÍ

Ze srovnání jednotlivých produktů konkrétních bank vyplývá, že nejvýhodnější nabídku představuje UCB. I po odečtení daňové úspory vychází její přeplatek jako nejnižší a to o dost velký rozdíl. Nedostatek této hypotéky ovšem je, že je úrok tzv. variabilní a znamená to, že pokud se zvýší PRIBOR o více než 0,1 %, tak sazba půjde nahoru. Celková částka úroků a úspora pak bude v konečné fázi úvěru jiná. Přesto vychází float hypotéka jako velmi zajímavá i z pohledu dalších fakt. Pokud se sazba přece jenom bude měnit, klient dostane od banky zhruba 30 dní předem dopis o změně úrokové sazby a jaké má pak možnosti? Pokud se mu sazba bude přesto líbit a pořád bude pro něj výhodná, pak přistoupí na tuto variantu. Pokud se mu sazba líbit nebude, může se rozhodnout, že sazbu zafixuje za poplatek 2 000,- Kč. Fixovaná sazba je v podobné výši, jako běžné hypotéky u ostatních bank. A pokud se rozhodne úvěr úplně splatit, pak může během 1 roku vložit 4 x mimořádnou splátku za poplatek 1 % z částky, kterou vrací a úvěr celý doplatit. Proto hodnotím float hypotéku od UCB jako velmi cenově zajímavou, pružnou a v konečné fázi i velmi bezpečnou hypotéku, protože vždy záleží na klientovi, jak se rozhodne.

Jako druhá zajímavá nabídka vyšla ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním od České spořitelny. Její přeplatek vyšel jako druhý nejlepší, úrokové zvýhodnění na hypotéce hraje velkou roli a líbí se mi, že při každé 5leté fixaci je klientovi garantován nižší úrok o 0,3 % a za aktivní účet 0,5 % a navíc teď mají akci na běžný účet, který vyjde na 5letou fixaci zdarma. Takže při každé fixaci by měl úrok vyjít teoreticky vždy líp než u ostatních bank. Na druhou stranu hypotéka musí být minimálně na 20 let a nedá se dřív doplatit, klient si pouze kupuje službu „Snížení hypotéky o 20 % ze zůstatku“, kdy při každém 5letém fixu může umořit do max. 20 % zůstatku. V případě, že by se rozhodl hypotéku celou doplatit najednou, vrací za poslední 5letou fixaci úrokové zvýhodnění tzn. 0,3 % z hypotéky.

Nabídky ostatních třech bank pak vyšly velmi podobně, nejdražší vyšla varianta od Komerční banky. I když má ze zbývajících tří nejnižší poplatek za uzavření, její úroková sazba je momentálně nejvyšší a proto její přeplatek je také nejvyšší. Také doba na vyřízení hypotéky vychází u KB nejhůř, protože se nedá vůbec garantovat a v dnešní době hraje také čas velmi důležitou roli.

Vždy ovšem záleží na klientovi, jaký má postoj k riziku a jakou jistotu vyžaduje. Trh nabízí celou řadu možností a ne vždy to, co se zdá na první pohled jako nejlepší a



nejvýhodnější, tak ve skutečnosti je. Proto je důležité vždy zvážit celkovou situaci. Klient si musí uvědomit nejen, jaká je jeho současná finanční situace, ale také jaká bude v budoucnu. Jestli plánuje rodinu a další výdaje, protože vše pak ovlivňuje schopnost rodiny splácet hypotéku. Z mého pohledu je zajímavější hypotéku rozložit na co nejdelší dobu, aby povinná splátka hypotéky byla co nejnižší a zároveň vytvářet rezervy formou spoření či investic tak, aby byl klient schopen pak po určité době hypotéku dřív doplatit. Výhodou pak je, že povinná platba hypotéky je nižší, částka na spoření není povinná, klient si vytváří rezervy nejen pro doplacení hypotéky, ale na jakékoliv nenadálé výdaje, které jej mohou ohrozit.

## ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem se věnovala problematice hypotečních úvěrů a její analýze a srovnání.

V teoretické části jsem se zabývala vysvětlením jednotlivých pojmů a výkladem různých specifik hypotečního trhu. Popisovala jsem jednotlivé druhy hypotečních úvěrů, se kterými se můžeme setkat, jaký je princip hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Dále jsem se zabývala kompletně celým procesem vyřizování úvěru od podání žádosti do podepsání úvěrových smluv a čerpání. Další problematikou byl program státní finanční podpory a daňových úspor.

Praktická část mé práce nejprve analyzovala poslední období, jak to na hypotečním trhu vypadalo, jaká je současná situace a dále jaká jsou očekávání na hypotečním trhu. V dalších kapitolách jsem se zabývala podrobným popisem 5 vybraných bankovních ústavů a jejich nabídkou hypotečních úvěrů. V tabulkách jsem pak vlastním vypracováním vytvořila přehled současných úrokových sazeb u jednotlivých hypotečních úvěrů, srovnávala jsem jednotlivé parametry poskytovaných úvěrů z pohledu poplatků a dalších hledisek.

V poslední části mé práce jsem analyzovala konkrétní případ klienta a srovnávala nabídku pěti vybraných bank. Na závěr jsem pak vyhodnotila celkové možnosti klienta s doporučením řešení.

Hlavním cílem mé práce bylo vyhodnocení nabídek hypotečního trhu a doporučení konkrétního řešení. Cílem bylo také prakticky ukázat, jak se může běžný člověk na hypotečním trhu orientovat, na co si dát pozor a čeho si všimnout při výběru vhodné varianty financování svého bydlení.

Nejdůležitější je, aby vybraná varianta financování po všech stránkách splňovala očekávání žadatele a zároveň byla pro něj tou cenově nejvýhodnější.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografické publikace

- [1] BLAHA, Z. *Řízení rizika a finanční inženýrství*, 1. vyd. Praha: Management press, 2004. 196 s. ISBN 80-7261-113-5.
- [2] KALABIS. Z. *Bankovní služby v praxi*, 1. vyd. Praha: Computer press, 2005. 147 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [3] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*, 2. přepracované a rozšířené vyd. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- [4] POLIDAR. V. *Management úvěrových obchodů bank*, 2. vyd. Praha: Economia, 1992. 264 s. ISBN 80-85378-04-3.
- [5] REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P., BRADA, J. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [6] SAMUELSON, A. PAUL, NORDHAUS, W. *Ekonomie*, 2. vyd. Praha: nakladatelství Svoboda, 1995. 1010 s. ISBN 80-205-0494-X.
- [7] WATERHOUSE. P. *Úvod do řízení úvěrového rizika*, 1. vyd. Praha: Management press, 1994. 315 s. ISBN 80-85603-49-7.
- [8] WATERHOUSE. P. *Zásady řízení úvěrů*, 1. vyd. Praha: Management press, 1999. 110 s. ISBN 80-85943-91-3.

### Internetové zdroje

- [9] *Česká spořitelna* [cit. 2011-04-27]. Metodika banky. Dostupná z www: <http://www.csas.cz/msf>.
- [10] *Expresfinance* [online]. 15.3.2011[cit. 2011-04-04]. Americká hypotéka. Dostupné z www: <<http://www.expresfinance.cz/hypoteka-americka.php>>.
- [11] *Finance.cz* [cit.2011-03-12]. Dotace. Dostupná z www: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/dotace/odpocet>>.

- [12] *Finanční noviny.cz* [cit.2011-05-06]. Hypoteční trh. Dostupná z www: <<http://www.financninoviny.cz/zpravy/hypotecni-trh-ve-ctvrtleti-stoupl-temer-o-polovinu-627356>> .
- [13] *Hypoteční banka* [cit. 2011-05-06]. Výsledky hypotečního trhu. Dostupná z www:<<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/idem:727>>.
- [14] *Hypoteční banka* [cit.2011-05-03]. Metodika dostupná z www: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.
- [15] *Hypindex.cz* [cit.2011-05-06]. Hypotéky. Dostupná z www: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-brezen-2011-behem-ctvtleti-banky-poskytly-hypoteky-za-22-miliard>>.
- [16] *Komerční banka* [cit.2011-04-27]. Metodika banky. Dostupná z www: <<http://www.partneri-kb.cz>>.
- [17] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online] 2011.[cit.2011-03-29]. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Dostupné z www: <<http://mmr.cz/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1>>.
- [18] *Peníze.cz* [online] [cit. 2011-05-02]. Bankovní registry. Dostupné z www: <<http://www.penize.cz/kreditni-karty/17655-registry-co-vsechno-o-vas-vi-vas-banker.cz>>.
- [19] *Peníze.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-02]. Floatingové hypotéky. Dostupné z www: <<http://penize.cz/hypoteky/203255-floatingove-hypoteky-pod-lupou-pozor-na-reklamni-lakadla>>.
- [20] *Prometeus.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-05-06]. Stavební spoření. Dostupné z www:< <https://www.prometeus.partnersgroup.cz/index.php>>.
- [21] *Unicreditbank* [cit. 2011-05-07]. Metodika. Dostupná z www: <<http://www.unicreditbank.cz/extranet>>.
- [22] *Volksbank* [cit.2011-05-07]. Metodika. Dostupná z www: <<http://www.extranet.volksbank.cz>>.

- [23] *Xhypotéka* [online]. 2010 [cit. 2011-04-25]. Předhypoteční úvěr. Dostupné z www: <<http://www.xhypoteky.cz/typy-hypotek/predhypotecni-uver/>>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČNB	Česká národní banka
HU	Hypotéční úvěr
IŽP	Investiční životní pojištění
KŽP	Kapitálové životní pojištění
LTV	Loan to Value – poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti
p. a.	Per annum
PRIBOR	Prague Inter Bank Offered
PRIME RATE	Nejnižší základní sazba, za kterou banka úvěr nabízí
RŽP	Rizikové životní pojištění

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obr. 1. Princip stavebního spoření .....</i>	18
<i>Obr. 2. Vývoj sazby PRIBOR od roku 1993 .....</i>	27
<i>Obr. 3. Vzorec anuitní splátky hypotéčního úvěru.....</i>	30
<i>Obr. 4. Vývoj tržního podílů a produkce 2008/2009 .....</i>	40
<i>Obr. 5. Počty a objemy poskytnutých hypoték v 1. Q.....</i>	41
<i>Obr. 6. Podíly jednotlivých fixací .....</i>	42
<i>Obr. 7. Investiční hypotéka .....</i>	49
<i>Obr. 8. Hypotéka bez doložení příjmů .....</i>	50
<i>Obr. 9. Úroková sazba převratné hypotéky – odhad z minulosti.....</i>	56
<i>Obr. 10. Odhad splátky Převratné hypotéky 1,5 mil Kč na 20 let .....</i>	56

**SEZNAM TABULEK**

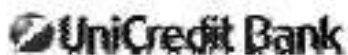
<i>Tab. 1. Srovnání stavebního spoření .....</i>	20
<i>Tab. 2. Srovnání základních parametrů bank.....</i>	65
<i>Tab. 3. Aktuální úroky k 12. 4. 2011 .....</i>	66
<i>Tab. 4. Aktuální úroky u amerických, bezpříjmových, bezúčelových a předhypotéčních úvěrů .....</i>	68
<i>Tab. 5. Základní parametry úvěru .....</i>	69
<i>Tab. 6. Srovnání aktuální nabídky jednotlivých bank pro konkrétního klienta .....</i>	70



## SEZNAM PŘÍLOH

- P I            Nabídka hypotečního úvěru - UCB
- P II            Seznam požadovaných dokumentů

# PŘÍLOHA PI: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU UCB



Jméno klienta

KLIENT XY

Typ hypotéky:

Hypoteční úvěr účelový rezidenční individual

## Parametry

Výše úvěru ( v CZK):	1 080 000
Fixní období:	Fixed
Odhadovaná tržní hodnota nemovitosti:	2 500 000
LTV:	43%
Doba splatnosti:	30
Věk žadatele:	25
Typ nemovitosti:	panelový byt – revitalizovaný dům

## Vyhodnocení typu klienta

Žadatel:	Občan ČR
Rodné číslo:	Má české nebo slovenské RČ
Příjmy:	Česká republika

## Slevy

Jednorázové pojištění Cardif	Ne
Aktivní balíček + mobilní účtu	Ano
Kreditní karta (jen pro pevnou sazbu)	Ne
Daňi předčividlené slevy	0.00%

## Jednorázové pojištění Cardif

Klient hraří JP Cardif	Z vlastních zdrojů
Výše pojištění	
Výše úvěru včetně pojištění	1 080 000

VYPOČÍTAT

Úroková sazba  
3.00%

Měsíční splátka  
4 554

# PŘÍLOHA PII: SEZNAM POŽADOVANÝCH PODKLADŮ



## SEZNAM PŘÍLOH

k Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru pro fyzické osoby

### Podklady k osobě žadatele, spolužadatele klienta

- Doklad opravňující cizince k pobytu v ČR + platný cestovní pas nebo + platnou identifikační kartu občana EU (platnost dokladu totožnosti ještě min. 6 měsíců)
- Výpis ze zahraničních registrů

### Podklady vyžadované k nemovitosti financované/ zajišťující hypoteční úvěr

- Aktuální výpis z KN předmětu zástavy (max. 3 měsíce starý) + snímek katastrální mapy (max. rok starý) - v případě bytové jednotky musí být předložen výpis z KN k bytu, domu, ve kterém se byt nachází, event. pozemku (je-li vlastník odlišný od vlastníka bytové jednotky)
- Odhad nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem dle metodiky banky ne starší 1 rok
- Výpisy z registrů (je-li zástavce odlišný od spolužadatele - s výjimkou osob blízkých)
- Listina prokazující oprávnění nakládat s nemovitým předmětem zástavy, pokud dosud trvající vl. právo k nemovitosti vzniklo před 1.1.1993 (úředně ověřený opis)
- Doklady prokazující totožnost zástavce (pouze bude-li trvale odlišný od spolužadatele, tj. nikoli prodávající)

### Podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmu

#### I. Klient má příjmy ze závislé činnosti (je zaměstnan)

- Potvrzení o příjmu za poslední 3 měsíce. Toto potvrzení musí být doloženo na formuláři banky a nesmí být starší 30 dnů
- Výpisy z účtu u kterékoli banky v ČR prokazující příjmy za poslední 6 měsíců (u klientů UCB opis obrátů na účtu)
- Pracovní smlouva spolu se mzdovým výměrem
- Výplatní pásky za poslední 3 měsíce (pokud je rozdíl mezi příjmy na účtu a pracovní smlouvou vyšší než 25 %)

#### II. Klient má příjmy z podnikání

- Priznání k dani z příjmů fyzických osob za poslední 2 zdaňovací období včetně příloh - klientem podepsaná kopie s originál razítkem příslušného Finančního úřadu
- Výpisy z účtu u kterékoli banky v ČR prokazující příjmy za poslední 6 měsíců (u klientů UCB opis obrátů na účtu)
- Potvrzení od Finančního úřadu o bezdlužnosti - originál nebo dokument zkonvertovaný z elektronické verze vč. CzechPoint verifikace (nejpozději při 1. čerpání)

#### III. Klient má příjmy z pronájmu

- a) Priznání k dani z příjmů fyzických osob za poslední 2 zdaňovací období včetně příloh prokazující příjmy z pronájmu
- b) Nájemní smlouvu k pronajmané nemovitosti
- c) Výpis z KN pronajmané nemovitosti - v případě bytové jednotky musí být předložen výpis z KN k bytu, domu, ve kterém se byt nachází, event. pozemku (je-li vlastník odlišný od vlastníka byt.jednotky)
- d) Odpisový plán (pokud jsou odpisy nemovitosti uvedeny v nákladech v daňovém priznání)

#### IV. Klient má jiné příjmy - potvrzení správy sociálního zabezpečení, resp. subjektu vyplácejícího tyto příjmy (výměr + doklad o výplatě za poslední 3 měsíce)

- Starobní důchod, renta (bývalý voják z povolání, horník, policista apod.), příspěvek na bydlení vojáků z povolání, rodičovský příspěvek, vdovský či sirotčí důchod, péstounské dávky, výživné (soudní rozhodnutí a doklady o příjmu výživného za poslední 3 měsíce)

### Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti

- Kupní smlouva či smlouva o budoucí kupní smlouvě (musí obsahovat text kupní smlouvy a dále závazek dodržení obsahu textace kupní smlouvy)
- Návrh smlouvy o jistotním účtu, advokátní či notářské úschovy (pokud je využita)
- Územně plánovací informace nebo územní souhlas nebo územní rozhodnutí (koupě pozemku)
- Prohlášení vlastníka /smlouva o výstavbě - koupě bytu, které není zapsáno v LV
- Koupě nemovitosti z developerského projektu - doložit prohlášení zástavce o podmínkách vzdání se zástavního práva k nemovitosti či prohlášení o právním zajištění přístupu k předmětné nemovitosti
- Koupě družstevního bytu - smlouva o budoucím převodu členských práv a povinností člena BD, doklad o členství převodce v BD, výpis z KN k předmětné nemovitosti
- Úhrada družstevního podílu - výpis z KN k předmětné nemovitosti, návrh nájemní smlouvy mezi BD a nájemníkem/členem BD, výzva BD k úhradě členského podílu

### Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

- Územně plánovací informace nebo územní souhlas nebo územní rozhodnutí
- Přehled zdrojů pro financování nákladů stavby (formulář banky)
- Konkretizovaný návrh Smlouvy o dílo (pokud je uzavírána - nejpozději při 1. čerpání).
- Výstavba - projektová dokumentace jako součást externího odhadu nemovitosti

### Podklady vyžadované v souvislosti se splacením dřívější půjčky/úvěru

- Smlouva o úvěru / půjčce obsahující účel, částku, splatnost, č. účtu věřitele + vyčíslení aktuálního zůstatku dluhu včetně příslušenství
- Výpis z účtu dlužníka či příjmový doklad (lze akceptovat pouze u částky do 15.000 EUR včetně) prokazující přijetí částky úvěru/půjčky

