

Analýza dopadu pandemie Covid-19 na vybranou OSVČ a její hypoteční úvěr

Anežka Holíková

Bakalářská práce
2021



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2020/2021

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Anežka Holíková**
Osobní číslo: **M18371**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **Prezenční**
Téma práce: **Analýza dopadu pandemie Covid-19 na vybranou OSVČ a její hypoteční úvěr**

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku hypotečních úvěrů a hodnocení bonity jejich příjemců.

II. Praktická část

- Charakterizujte vybranou OSVČ a její hypoteční úvěr.
- Analyzujte dopad pandemie Covid-19 na finanční situaci vybrané OSVČ a na základě provedených analýz zhodnoťte změnu její bonity.
- Posuďte dopady pandemie Covid-19 na daňové a účetní povinnosti vybrané OSVČ.

Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

- ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2015, 170 s. ISBN 978-807-3958-633.
- KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. Praha: C.H. Beck, 2016, 213 s. ISBN 978-80-7400-595-4.
- MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. *Bankovní produkty a služby*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 198 s. ISBN 978-80-214-4841-4.
- MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking and financial markets*. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, 2019, 738 p. ISBN 978-1-292-26885-9.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada, 2020, 226 s. ISBN 978-80-271-2886-0.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **15. ledna 2021**
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2021**

L.S.

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitelka ústavu

Ve Zlíně dne 15. ledna 2021

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

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

Prohlašuji,

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

Ve Zlíně 7. 6. 2021

Jméno a příjmení: Anežka Holíková

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na analýzu dopadu pandemie Covid-19 na vybranou OSVČ a její hypoteční úvěr. Podstatou řešení byl výpočet prodražení úvěru v důsledku odložení splátek. Práce byla rozvržena do dvou částí, teoretické a praktické. V teoretické části je charakterizován hypoteční úvěr, jeho poskytovatelé, bankovní rizika a pojištění neschopnosti splácet. Dále je popsán postup při poskytování hypotečních úvěrů a hodnocení bonity klienta. V praktické části jsou popsány možnosti podpory nabízené státem pro občany v době pandemie Covid-19 a následně je práce zaměřena na vybranou OSVČ a finanční dopad odkladu splátek na její hypoteční úvěr. Rozebrána je i daňová úspora vybrané OSVČ a jsou navrženy možnosti pojištění. Hlavním cílem práce je upozornit na důležitost zajištění sebe, své rodiny a podnikání před nečekanou finanční krizí.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, pandemie, Covid-19, bonita, banka, OSVČ, odklad splátek, moratorium, pojištění

ABSTRACT

The bachelor thesis is focused on the analysis of the impact of the Covid-19 pandemic on a selected self-employed person and their mortgage loan. The essence of the solution was the calculation of the overpricing of the loan due to postponed repayments. The work has been divided into a theoretical and a practical part. The theoretical part characterizes a mortgage loan, its providers, banking risks and loan repayment insurance. Furthermore, the procedure of providing mortgage loans and assessing the creditworthiness of clients is described. The practical part describes the possibilities of support offered by the state for citizens during the Covid-19 pandemic, and then the work focuses on a selected self-employed person and the impact of postponed repayments on its mortgage loan. The tax savings of a selected self-employed person are also analyzed and insurance options are proposed. The main goal of the thesis is to draw attention to the importance of securing oneself, one's family and business from an unexpected financial crisis.

Keywords: mortgage loan, pandemic, Covid-19, creditworthiness, bank, self-employed person, postponement of repayments, moratorium, insurance

Ráda bych poděkovala vedoucí své bakalářské práce paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a čas, který mi věnovala při zpracování práce. Další poděkování bych věnovala Michaelle Zubalíkové a Jiřímu Kubiši, bez jejichž ochoty a nápomocnosti by se má práce neobešla. Především bych však chtěla poděkovat Marku Hoppovi, celé rodině a přátelům za podporu po celou dobu studia.

„Největším plodem studia a plným úspěchem práce je schopnost improvizovat.“

- Marcus Fabius Quintilianus

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	12
I. TEORETICKÁ ČÁST	13
1. POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	14
1.1. HYPOTEČNÍ BANKY	14
1.2. UNIVERZÁLNÍ BANKY	14
1.3. STAVEBNÍ SPOŘITELNY	14
1.4. ÚVĚROVÁ A BYTOVÁ DRUŽSTVA	15
2. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	16
2.1. ÚČELOVOST HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	16
2.2. SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	17
2.3. ZPŮSOB ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	17
2.4. DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	18
2.5. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	18
2.5.1. LTV	18
2.5.2. DTI	19
2.5.3. DSTI	19
2.5.4. LTI	20
2.6. ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	20
2.7. ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	20
2.8. ÚROČENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
2.8.1. Fixace	21
2.8.2. Variabilní úroková sazba	22
2.9. RPSN	22
2.10. POJIŠTĚNÍ	22
2.10.1. Pojištění pro případ smrti	23
2.10.2. Pojištění pro případ invalidity	23
2.10.3. Pojištění pro případ ztráty zaměstnání	24
2.10.4. Pojištění pro případ pracovní neschopnosti	24
2.11. DAŇOVÁ ÚSPORA	24
3. BANKOVNÍ RIZIKA	27
3.1. ÚVĚROVÉ RIZIKO	28
4. POSTUP PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	29
4.1. FÁZE PŘÍPRAVNÁ	29
4.1.1. Žádost o úvěr	29
4.1.2. Prověření bonity žadatele a účelu úvěru	29

4.2.	FÁZE SCHVALOVACÍ	30
4.2.1.	Úvěrová smlouva	30
4.2.2.	Zástavní smlouva	30
4.3.	FÁZE REALIZAČNÍ.....	31
5.	HODNOCENÍ BONITY KLIENTŮ.....	32
5.1.	SCORING.....	32
5.2.	RATING	32
5.3.	ÚVĚROVÉ REGISTRY	33
5.3.1.	Centrální registr úvěrů.....	33
5.3.2.	Bankovní registr klientských informací (BRKI).....	33
5.3.3.	Sdružení SOLUS.....	33
5.3.4.	Nebankovní registr klientských informací (NRKI).....	34
5.4.	HODNOCENÍ BONITY OSVČ	34
II.	PRAKTICKÁ ČÁST	35
6.	PANDEMIE COVID-19.....	36
6.1.	BANKOVNÍ MORATORIUM.....	36
6.2.	KOMPENZAČNÍ BONUS PRO OSVČ	36
6.3.	PROGRAM ÚVĚR COVID	38
6.3.1.	COVID I.....	38
6.3.2.	COVID II	39
6.3.3.	COVID III	39
6.4.	PROGRAM ANTIVIRUS	40
6.5.	COVID – NÁJEMNÉ	40
6.6.	CENOVÉ MORATORIUM NA NÁJEMNÉ Z BYTŮ	41
6.7.	ODPUŠTĚNÍ POJISTNÉHO PRO OSVČ.....	41
7.	REAKCE BANK NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V DŮSLEDKU PANDEMIE COVID-19	42
7.1.	ODKLAD SPLÁTEK	42
7.2.	ZMĚNA PODMÍNEK PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTÉK	43
8.	CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ OSVČ	46
8.1.	CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VYBRANÉ OSVČ	47
8.2.	REAKCE UNICREDIT BANK NA ODKLAD SPLÁTEK	48
8.3.	HYPOTEČNÍ ÚVĚR VYBRANÉ OSVČ BĚHEM PANDEMIE COVID-19.....	49
8.4.	POTENCIONÁLNÍ HYPOTEČNÍ ÚVĚR PO PANDEMII.....	51
9.	POJIŠTĚNÍ NESCHOPNOSTI SPLÁCET	52
9.1.	POJIŠTĚNÍ OD UNICREDIT BANK	52
10.	DAŇOVÁ ÚSPORA VYBRANÉ OSVČ	55

ZÁVĚR	57
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	58
SEZNAM TABULEK.....	66
SEZNAM PŘÍLOH.....	67

ÚVOD

V prosinci 2019 byl identifikován první případ respiračního onemocnění Covid-19 v čínském Wu-chanu, do března 2020 se nákaza rozšířila na všechny kontinenty a Světová zdravotnická organizace vyhlásila tento stav zdravotní nouze za světovou pandemii. V České republice nastal nouzový stav a vláda začala postupně omezovat osobní i podnikatelský život svých občanů, aby ochránila jejich zdraví. Uzavření hranic a zavedení přísných epidemiologických opatření spouště lidem změnilo život i podnikání, někteří na situaci vydělali (např. e-shopy), jiní se dostali až na pomyslné dno.

Hlavním důvodem, proč jsem si vybrala téma analýzy dopadu pandemie Covid-19 na OSVČ a její hypoteční úvěr, je upozornit na to, jak důležité je dostatečně zajistit sebe, svou rodinu a své podnikání proti nečekaným výkyvům v ekonomice. Ať už jde o virovou epidemii, přírodní katastrofu, politickou situaci, válku či jinak způsobenou ekonomickou krizi. Člověka může zasáhnout také osobní finanční krize zapříčiněná např. nemocí či úrazem, nečekaně nízkým odbytem, vznikem nedobytných pohledávek apod. Každý z nás se může do finanční tísně dostat velice snadno a nemusí to být ani naší vinou, proto je důležité se pro všechny tyto případy zajistit, a to buď dostatkem naspořených peněz, pojištěním, investicemi, diverzifikací či jinak.

Ve své bakalářské práci se konkrétně zaměřím na vybranou OSVČ čerpající hypoteční úvěr a jeho změnou vlivem pandemie. Toto téma je v současnosti velmi skloňováno, protože mnoho lidí, kteří museli své podnikání částečně či úplně omezit z důvodu šíření onemocnění Covid-19 a vládních opatření, se octlo ve finanční krizi. Ne všichni si totiž ještě v lednu dokázali takovou situaci představit a pojištění či jiné zajištění se jim jevilo jako zbytečné utrácení peněz.

V teoretické části budu charakterizovat hypoteční úvěr, veškeré jeho náležitosti, pojištění schopnosti splácet a daňovou úsporu. Detailněji popíšu postup při poskytování hypotečního úvěru a hodnocení bonity žadatele a zmíním také poskytovatele hypotečních úvěrů a bankovní rizika.

V praktické části nejprve popíšu různé možnosti podpory, které nabídl stát svým občanům, zejména pak osobám samostatně výdělečně činným. Zaměřím se na analýzu finanční situace vybrané OSVČ a jejího hypotečního úvěru před pandemií a po ní (respektive během ní). Dále bude vypočítán finanční dopad na tento úvěr vlivem odkladu splátek, budou navrženy možnosti pojištění a vypočítána úspora na dani z příjmu v důsledku odečtení zaplacených

úroků ze základu daně. Cílem je zjistit, jak se s takovou situací vybraná osoba vypořádala, a poskytnout informace lidem, kteří by se v podobné situaci mohli octnout také.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této práce je analýza dopadu pandemie Covid-19 na OSVČ a především na její hypoteční úvěr. Bude provedena analýza změn podmínek českých bank při poskytování hypotečních úvěrů během pandemie a bude popsána jejich reakce na vyhlášení bankovního moratoria. V rámci řešení bude zkoumán vliv odkladu splátek na splátkový kalendář vybrané osoby, a to konkrétně na prodloužení splatnosti a zvýšení celkové částky přeplacené bance na úrocích. Sekundárním cílem je navrhnout vybrané osobě pojištění schopnosti splácet a vypočítat její úsporu na dani z příjmu fyzických osob vlivem odečtení zaplacených úroků ze základu daně.

Cílem literární rešerše je vytvořit teoretickou základnu s informacemi, které jsou nepostradatelné pro praktickou část bakalářské práce. Literární rešerše bude zaměřena na téma bankovníctví, především pak hypoteční bankovníctví, dále pojišťovnictví, bonitu a daň z příjmu fyzických osob.

Praktická část bude navazovat na poznatky z části teoretické. Mezi metody, které budou aplikovány při zpracování bakalářské práce, patří analýza literárních zdrojů, internetových zdrojů a interních materiálů bank. Nejprve budou popsány různé možnosti podpory, které vláda nabídla občanům zasaženým pandemií Covid-19 a následně bude zpracován přehled změn, které u bank poskytující hypotéky v důsledku pandemie nastaly.

Analýzou hypotečního úvěru vybrané osoby před pandemií a během pandemie bude zjištěn negativní finanční dopad odkladu splátek, a to provedením srovnání původní celkové sumy úroků a sumy úroků vypočítané po odložení splátek. Zanalyzován bude také vliv na dobu splatnosti úvěru.

V závěru bakalářské práce bude navrženo pojištění pro vybranou osobu a spočítána úspora na dani z příjmu vlivem odpočtu úroků z hypotéky ze základu daně. Nakonec budou zhodnoceny výsledky a doporučeny způsoby zajištění se proti ekonomickým výkyvům.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1. POSKYTOVATELÉ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Podle vykonávaných obchodů dělíme banky na univerzální a specializované. Hypoteční úvěry mohou poskytovat oba zmíněné druhy, jsou mezi nimi ale určité rozdíly.

1.1. Hypoteční banky

Hypoteční banky jsou specializované úvěrové instituce, jejichž předmětem podnikání je poskytování dlouhodobých půjček zajištěných nemovitým majetkem.

Zdrojem financování pro poskytování hypotečních úvěrů je emise hypotečních zástavních listů, zajištěných zástavním právem k nemovitosti. Jedná se tedy o stabilní a poměrně levný zdroj, čímž tyto banky získávají značnou výhodu. (Černohorský, 2020)

1.2. Univerzální banky

V České republice může hypoteční bankovníctví provádět i univerzální banka, jestliže má licenci od České národní banky. Nevýhodou bank, které nemohou emitovat HZL, je ale větší riziko, neboť poskytují hypotéky z krátkodobějších zdrojů, např. z vkladů klientů.

Univerzální banky disponují širokou nabídkou produktů a jsou konkurenceschopnější a obecně stabilnější. Provádějí komerční i investiční činnosti a v současné době se jedná o nejobvyklejší typ bank. Za komerční činnosti považujeme poskytování úvěrů, přijímání vkladů či platební styk a za investiční činnost pak obchody s cennými papíry či finančními deriváty. (Černohorský, 2020)

1.3. Stavební spořitelny

Stavební spořitelny potřebují samostatnou bankovní licenci od ČNB, nemohou tedy být součástí univerzální banky, ale musí působit jako samostatné instituce a vykonávat pouze činnosti v udělené licenci. Stejně jako hypoteční banky se stavební spořitelny specializují na financování pořízení nebo opravy nemovitostí, ale princip je odlišný. Nejprve si totiž žadatel o úvěr musí postupně naspořit (případně jednorázově uložit) určitou část požadovaného úvěru. (Černohorský, 2020)

Výhodou spoření je čerpání státní podpory a následné jednodušší získání úvěru. Jednodušší je proto, že spořitelna má již během spoření pod dohledem volné finanční prostředky klienta a předpokládá, že když je měl dosud na to, aby si je ukládal, není důvod, aby je neměl i nadále ke splácení úvěru.

Při sjednávání stavebního spoření je nutno zvolit tzv. cílovou částku, což je požadovaná výše budoucího úvěru. Není možné čerpat vyšší úvěr, než byla stanovena cílová částka.

V zákoně je stavební spoření definováno jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů, v poskytování úvěrů a v poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření. (Zákon č. 96/1993 Sb.)

Standardní cyklus stavebního spoření má 2 fáze:

- **Spořicí fáze** – spoření, úročení vkladů a připisování státní podpory. Zákon definuje výši státní podpory jako 10 % z uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč. V této fázi není možné peníze vybírat, pokud by je klient i přesto vybral, musel by státní podporu vrátit. (Meluzín a Zeman, 2018; Zákon č. 96/1993 Sb.)
- **Úvěrová fáze** – úvěr je možné získat, jestliže klient spořil minimálně 2 roky, naspořil si určité procento z cílové částky (40 – 50 %) a získá uspokojivé bodové hodnocení. Žádá buď o úvěr řádný nebo hypoteční, rozdílem je nutnost zástavy nemovitosti v případě hypotéky. Pokud ale zájemce nesplňuje některou z podmínek k získání úvěru, může mu být poskytnut tzv. překlenovací úvěr, který má pouze překlenout období, než bude všechny podmínky splňovat. Tento úvěr má ale nevýhodu v tom, že klient musí zároveň spořit a splácet překlenovací úvěr. (Meluzín a Zeman, 2018)

1.4. Úvěrová a bytová družstva

Úvěrová a bytová družstva poskytují hypoteční úvěry svým členům. Zpravidla se jedná o účelové úvěry sloužící k financování bydlení nebo investic do nemovitostí. Zdrojem financování těchto úvěrů jsou vklady členů nebo úvěry od jiných bank. (Kašparovská, 2010)

Většinou nabízejí vyšší úrokové míry z vkladů a nižší úrokové míry z úvěrů než banky či spořitelny. V ČR se jim říká také družstevní záložny nebo kámpeličky. (Černohorská, 2015)

2. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty. (Kalabis, 2005) Janda (2013) považuje hypotéku za pomyslnou královnu úvěrů, neboť musí žadatel splnit spoustu přísných kritérií, aby ji získal. Důležité je podle Jandy mít naspořené dostatek finančních prostředků a také mít uspokojivou bonitu (dostatečné příjmy na pokrytí všech svých nákladů včetně splátky hypotéky). Komplikovanost vyřizování hypotéky potvrzuje i Rejnuš (2016), který popisuje, že před vyplacením dohodnuté finanční částky musí žadatel doložit doklady o vlastnictví nemovitosti, banka následně provede odhad ceny nemovitosti a prověří, jestli není v katastru zatížena břemenem. Poté musí žadatel ještě splnit řadu dalších požadavků jako pojištění nemovitosti, zanesení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí atd.

Důležitých faktorů, které musí žadatel splnit, je ještě mnohem více, zároveň se na finančním trhu vyskytuje celá řada hypotečních úvěrů, která se dělí dle typu splácení, účelu, zajištění, úročení a dalších kritérií.

2.1. Účelovost hypotečního úvěru

Janda (2013) rozděluje hypotéky na několik typů:

- Hypoteční úvěr na výstavbu (opravu) či pořízení nemovitosti
- Americká hypotéka – neúčelová

V případě „klasické“ hypotéky bývá úroková sazba nižší, jelikož má spolehlivé zajištění. Americká hypotéka je vhodná pro takovou osobu, která vlastní nemovitost a potřebuje velký objem peněz, které by jiným způsobem (např. spotřebitelský úvěr) nebyla schopna získat. Fakt, že může peníze použít na cokoli, ovlivňuje také vyšší úrokovou sazbu. (Janda, 2013)

Další druhy hypoték jsou např.:

- Hypotéka bez dokládání příjmů – vyšší úroková sazba, nižší LTV
- Australská hypotéka – čím vyšší úvěr, tím nižší úroková sazba
- Kombinovaná hypotéka – část úvěru lze využít účelově (nákup bytu, domu apod.), část neúčelově (nákup vybavení či jiné náklady, které bance nelze předložit k proplacení) (Černohorská, 2015)
- Hypotéka na pronájem

2.2. Splácení hypotečního úvěru

Janda (2013) definuje tři způsoby splácení hypotéky:

- **Anuitní** – současně nejpoužívanější způsob, dlužník splácí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční splátky, mění se pouze poměr mezi splátkou úroku a jistiny. Splátka se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. (Srový a Tyl, 2020)
- **Progresivní** – založeno na rychlejším růstu splátek úmoru, než je pokles úroku. Splátky se během doby splácení postupně zvyšují. (Kalabis, 2012) Tento typ splácení je vhodný např. pro osobu pořizující si nemovitost k podnikání, díky níž se jí postupně zvýší výnosy a bude tak schopna splácet vyšší částky. (Šoba a Širůček, 2017)
- **Degresivní** – Je dána konstantní částka úmoru a úrok postupně klesá, na začátku splácení tedy platí dlužník vysoké splátky, které se postupně snižují. (Janda, 2013)

Existuje také možnost předčasného splacení hypotečního úvěru, Srový a Tyl (2020) ale vysvětlují proč je tato možnost pro banku nevýhodná. Kdyby totiž dlužníkovi dovolila splatit úvěr bezplatně, přišla by o plánované výnosové úroky. Proto si v tomto případě banka nechá zaplatit ušlý zisk (nebo jeho část) tzv. poplatkem za předčasné splacení úvěru, případně právo předčasného splacení zahrne do úrokové sazby již na začátku.

Banky pro své klienty sestavují tzv. umořovací plán, jehož známějším označením je splátkový kalendář, který slouží jako přehled výše splátek úvěru včetně úroků z hlediska jejich časového rozložení. Klient tak přesně vidí, jakou strukturu mají jeho splátky (úrok, úmor) a nesplacenou část úvěru. (Radová, Dvořák a Málek, 2013; Šoba a Širůček, 2017)

2.3. Způsob čerpání hypotečního úvěru

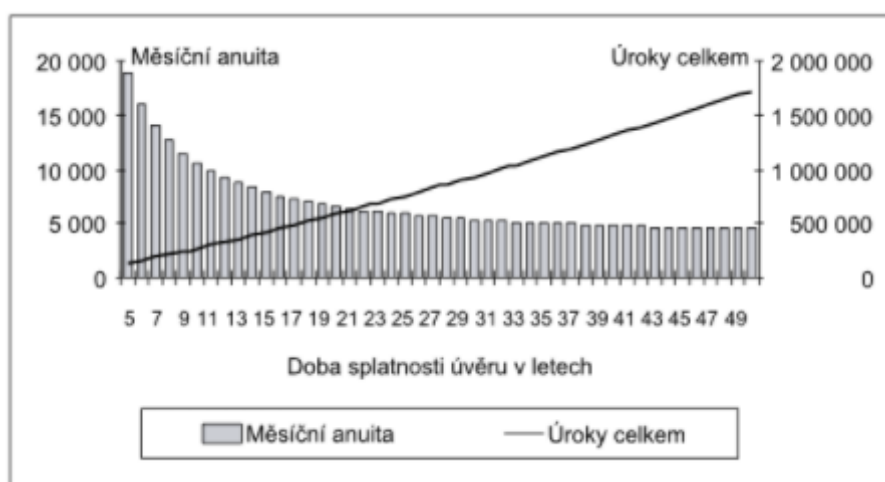
Způsob čerpání úvěru opět záleží na jeho účelu. Požaduje-li klient peníze na stavbu či opravu nemovitosti, vybere si **postupné** čerpání. Je zde také možnost, že financovaná nemovitost slouží současně jako zástava za poskytnutý úvěr, dále se postupuje tak, že výše úvěru nesmí přesáhnout zastavitelnou hodnotu nemovitosti.

Potřebuje-li klient úvěr naopak na koupi již existující nemovitosti nebo na splacení dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitostí, je žádoucí **jednorázové** čerpání. (Dvořák, 2005; Kalabis, 2012)

2.4. Doba splatnosti hypotečního úvěru

Doba splatnosti je většinou dána schopností klienta splácet hypotéku po celou dobu splatnosti a je také omezena životností zastavené nemovitosti. Delší doba splatnosti úvěru určuje sice nižší splátky, ovšem na úkor vyššího objemu zaplacených úroků. (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010)

Klient si musí sám zvolit, jestli chce platit vyšší částky po kratší dobu, nebo nižší částky po dobu delší. Závislost výše anuity a celkových úroků na době splatnosti úvěru je znázorněna na obrázku níže. Hypotéky se obecně řadí mezi dlouhodobé úvěry, pohybující se v řádech desítek let. (Radová, Dvořák a Málek, 2013)



Obrázek 1 Závislost výše anuity a celkových úroků na době splatnosti úvěru (úvěr ve výši 1 mil., úroková sazba 5 % p. a.)

(Radová, Dvořák a Málek, 2013)

2.5. Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru se odvíjí od hodnoty zástavy a výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru. V případě, že je úvěr poskytován jako účelový, potom platí, že může být čerpán jen do výše zamýšlené investice. V neposlední řadě je velmi důležitá bonita klienta. (Dvořák, 2005; Meluzín a Zeman, 2018)

2.5.1. LTV

„Loan to value“ neboli v češtině „úvěr k hodnotě“ vyjadřuje výši hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. Základní ukazatelem je procento, které představuje částku z hodnoty nemovitosti, kterou banka v daném případě půjčí. (Janda, 2013) Většinou není

možné získat více finančních prostředků, než je cena zastavené nemovitosti. Česká národní banka dokonce doporučuje, aby tento ukazatel nepřesáhl 90% hranici. Některé země omezují maximální hodnotu LTV ještě přísněji, některé naopak ponechávají i možnost získání vyššího úvěru, než je hodnota zástavy. (ČNB © 2021 a)

$$\text{ukazatel LTV (max 90\%)} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

Obrázek 2 Ukazatel LTV

(ČNB © 2021 a)

Hodnota LTV se odvíjí od účelu hypotéky a bonity klienta, např. u hypoték bez dokládání příjmů bývá LTV nižší. S výškou LTV souvisí i úroková míra, která se zvyšuje zároveň s hodnotou ukazatele.

Jelikož téměř není možné získat 100 % z hodnoty zástavy, je dobré mít naspořený určitý obnos peněz ještě před tím, než si chci úvěr vzít.

2.5.2. DTI

Dalším ukazatelem ovlivňujícím výšku úvěru je tzv. „debt to income“, česky „dluh k příjmu“. Je to poměr celkového zadlužení žadatele o úvěr k součtu jeho ročních příjmů. ČNB dříve nedovolovala bankám poskytnout žadateli více než devítinásobek jeho ročního příjmu, tento limit platil od dubna 2020. Nadále ale ČNB upozorňuje, že riziko nesplacení úvěru hrozí už v případě, kdy celkové zadlužení klienta převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu. (ČNB © 2021 b)

2.5.3. DSTI

ČNB zrušila také limit ukazatele DSTI neboli „debt service to income“. Jedná se o procentní vyjádření podílu ročních průměrných výdajů klienta vyplývajících z jeho celkového zadlužení na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. ČNB nepovažuje za nezbytné stanovovat horní hranici tohoto ukazatele, ale upozorňuje, že by neměl přesahovat 40 %. (ČNB © 2021 c)

2.5.4. LTI

„Loan to income“ je poměr výše konkrétního úvěru k příjmům žadatele. (ČNB, 2020 a) Tento ukazatel není ze strany ČNB nařízený, ale banky si jej u žadatelů o úvěr hlídají a v praxi většinou hodnota žádaného úvěru nepřesahuje pětinasobek ročního příjmu klienta.

2.6. Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a je sjednáván pouze na část tržní ceny této nemovitosti. (Černohorská, 2015) Lze jej zajistit i jinou nemovitostí, než je objektem úvěru a nemovitost může být dokonce vlastněna třetí osobou. V rámci hypotečního úvěru je možné zastavit i více nemovitostí, nikoli ale pouze jejich části. (Meluzín a Zeman, 2018)

Podle zákona o dluhopisech nesmí na zastavené nemovitosti váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru zapsanou do rejstříku krycích aktiv. (Zákon č. 190/2004 Sb.)

Důležité je také uvědomit si, že odhadní cena nemovitosti, kterou bere banka v úvahu, se nerovná ceně pořizovací či účetní. Může být nižší i vyšší, ale ve většině případů je tato cena nižší. (Meluzín a Zeman, 2018)

2.7. Zdroje financování hypotečního úvěru

Způsoby financování se obecně dělí na emisní a depozitní.

Při emisním způsobu využívají banky jako zdroj krytí hypotečního úvěru emisi hypotečních zástavních listů. (Kašparovská, 2010). Hypoteční zástavní listy či zkráceně HZL jsou specifickým druhem dlouhodobých bankovních obligací, které nakupují různí investoři, např. investiční společnosti nebo komerční banky, kterým z nich plynou úroky. Cílem jejich vydávání je získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Banka je v tomto případě zprostředkovatel a stojí ve dvojitým vztahu – ve vztahu k příjemci úvěru je věřitelem a ve vztahu k investorovi dlužníkem. (Tkáčová et al, 2017)

Banky, které nemají licenci k vydávání HZL musí využít způsob depozitní, tedy krýt poskytnuté hypoteční úvěry standardními finančními zdroji, např. vklady od nebankovní veřejnosti či úvěry od jiných bank. V jejich zájmu by mělo být využití zdrojů dlouhodobých nebo alespoň střednědobých. (Kašparovská, 2010)

2.8. Úročení hypotečního úvěru

Obecně bývá úroková sazba u hypotečních úvěrů vzhledem k nízkému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, poměrně nízká na rozdíl od jiných úvěrů.

Na výši úrokové míry má vliv mnoho faktorů, např. bonita klienta. Úvěr poskytovaný spolehlivému klientovi může být úročen dokonce zvýhodněnou sazbou, tzv. prima rate. Naopak klientovi s nižší bonitou poskytne banka vyšší úrok, protože je pro ni tento obchod rizikovější. (Kalabis, 2012)

Úroková míra, jakožto cena úvěru, je stejně jako cena čehokoliv jiného ovlivněna nabídkou a poptávkou na trhu. Dále také ekonomickou situací v zemi a konkurenčním prostředím bank. (Meluzín a Zeman, 2018)

Úroková sazba může být buď pevná po celou dobu splatnosti, nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Další možností je kombinace těchto dvou variant.

Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba měnící se v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba po několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru, může se jednat i o opakovanou fixaci úrokové sazby na několik let dopředu. (Radová, Dvořák a Málek, 2013)

2.8.1. Fixace

Fixace je doba, po kterou má klient od banky garantovanou tzv. fixní úrokovou sazbu. Znamená to tedy, že během této fixace, která může trvat rok, pět nebo i třicet let, se úroková sazba nezmění. Obvykle jsou pro kratší doby fixace nabízeny nižší úrokové sazby a s růstem fixace roste i úroková sazba. Výhodou je, že klient i banka vědí přesně, jaká bude po tuto dobu výše splátky.

Výhodná doba fixace se odvíjí od plánů klienta a vývoje úrokových sazeb na trhu. Pokud se očekává růst úrokových sazeb, je výhodnější delší fixační doba, která zaručí, že sazba z úvěru neporoste. Naopak pokud vše nasvědčuje tomu, že sazby budou klesat, je výhodnější kratší doba fixace. Ta je vhodná i v případě, že se klient chystá úvěr brzy doplatit nebo refinancovat. (Meluzín a Zeman, 2018)

2.8.2. Variabilní úroková sazba

Variabilní či také plovoucí úroková sazba se mění tak, jak se mění hodnota dané referenční sazby, např. pokud je zvolena jako referenční sazba šestiměsíční PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate), pak se sazba mění každých 6 měsíců (např. se můžeme setkat s úrokovou sazbou „PRIBOR + 2 %“). (Černohorský, 2020) Úroková sazba hypotéky se tedy mění na základě vývoje na mezibankovním trhu. Často může být tento způsob úročení levnější, nese s sebou ale i riziko náhlého výkyvu sazby, který nemusí být pro dlužníka vždy příznivý. (Janda, 2013)

2.9. RPSN

Česká národní banka definuje ukazatel roční procentní sazby nákladů (RPSN) jako celkové náklady úvěru, vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše úvěru. Smyslem tohoto ukazatele je objektivní srovnání cen úvěrů mezi jednotlivými poskytovateli, a tedy i srovnání jejich výhodnosti. Ukazatel totiž mimo úrokovou sazbu zahrnuje i poplatky za posouzení žádosti o úvěr, administrativní poplatky, poplatky za převod peněžních prostředků a za vedení úvěrového účtu, platby za pojištění či platby provizí. (ČNB © 2021 d)

Všechny finanční instituce nabízející úvěry mají podle zákona o spotřebitelském úvěru povinnost uvádět míru RPSN jak v reklamě, tak v informacích povinně poskytovaných před uzavřením smlouvy a ve smlouvě samotné. (ČNB © 2021 d) Ukazatel má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru, případně srovnat nabídky různých bank. (Kantnerová, 2016; Zákon č. 257/2016 Sb.)

2.10. Pojištění

Kalabis (2012) mluví o pojištění úvěru jako o (povinně) volitelné doplňkové službě, která zahrnuje poměrně široký rozsah pojistných rizik, jako např. pojištění pro případ ztráty zaměstnání, životní pojištění, pojištění majetku, který je předmětem hypotečního úvěru, i toho, kterým je úvěr zajištěn. Podle Ducháčkové a Daňhela (2012) je klient, který má vůči bance finanční závazky ohrožován celou řadou rizik vyplývajících z nahodilých událostí, které mohou poškodit nejen klienta, ale i banku, protože v případě škody se zhoršuje celkové finanční postavení klienta a tím je ohrožován nárok banky na vypořádání své pohledávky. Proto musí banka dbát na celkovou rizikovou situaci u klienta a na jeho pojištění nahlížet jako na celek a nezbytnou součást poskytnutí úvěru.

Konkrétně pojištění schopnosti splácet je svým způsobem pojištěním finančních ztrát fyzických osob, které čerpají úvěr a potřebují krýt riziko spojené se schopností tento závazek splácet. Pojištění lze sjednat pro případ smrti, trvalé invalidity, dlouhodobé pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. V případě vzniku pojistné události pojišťovna hradí za pojištěného splátku, a to v závislosti na rozsahu sjednaného pojištění. (Ducháčková, 2015) Klient má tak po celou dobu splácení úvěru jistotu, že v případě nenadálého výpadku jeho příjmů za něj pojišťovna splácení převezme. (Kalabis, 2012)

S vyplácením pojistky je většinou nutno počkat až do doby po uplynutí tzv. **karenční lhůty**, která se počítá ode dne, kdy nastala pojistná událost a trvá několik dnů (dáno institucí, často 30 – 60 dní). (Kalabis, 2012)

Konkrétní pojistné podmínky bývají uváděny ve Všeobecných obchodních podmínkách příslušné banky či pojišťovny. Častou podmínkou je např. věk, tedy že klient nesmí přesáhnout určitou věkovou hranici (běžně okolo 60 let), to proto, že se zvyšujícím se věkem roste pravděpodobnost nemoci či smrti, a tedy i nutnost instituce vyplatit pojistné plnění. S věkem souvisí i výše pojistného, které roste úměrně s věkem. Další podmínkou bývá dobrý zdravotní stav, případně se následně posuzuje, zda nebyla pojistná událost zapříčiněna zdravotním problémem, který existoval již před sjednáním pojištění (v takovém případě by pak pojistné plnění nebylo vyplaceno). Další z podmínek je stabilní zaměstnání sjednané na dobu neurčitou. (Česká spořitelna © 2021 a)

Měsíční pojistné je vypočteno procentem z aktuální výše nesplaceného dluhu, ale konkrétní sazba závisí na konkrétní instituci, na obsahu pojistné smlouvy a požadavcích klienta.

2.10.1. Pojištění pro případ smrti

Pro případ smrti se nejčastěji pojišťuje osoba, na které je její rodina závislá a kterou se tímto snaží po své případné smrti finančně zabezpečit. (Janda, 2013) Pojišťovny rozlišují smrt úrazem, smrt následkem nemoci a smrt přirozenou. Vhodné je se pojistit proti všem možnostem skonu. (Janda, 2012) Pojistné plnění je v případě hypotečního úvěru tzv. vinkulováno (vyplaceno třetí osobě) ve prospěch věřitele, tedy banky a pokryje tak zbylou část nesplacené hypotéky. (Belás, 2013)

2.10.2. Pojištění pro případ invalidity

Invalidita je stav, kdy u pojištěného z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu poklesla pracovní schopnost nejméně o 70 %. Může se tak stát následkem úrazu či nemoci,

např. mozkové mrtvice, autonehody aj. V České republice rozlišujeme 3 stupně invalidity, přičemž první stupeň je nejlehčí a třetí pak nejtěžší. S pojištěním se nejčastěji pojí pouze invalidita třetího stupně. (Janda, 2012) Jakmile je klient uznán invalidním 3. stupně, uhradí pojišťovna pojistné plnění ve výši celého nesplaceného zůstatku úvěru k datu uznání invalidity. (Česká spořitelna © 2021 a)

2.10.3. Pojištění pro případ ztráty zaměstnání

Pokud je klient pojištěn a přijde o zaměstnání, neznamená to, že pojišťovna automaticky převezme jeho splácení. Jednou ze základních podmínek pojistného plnění totiž je, že klientovi musí být dána výpověď zaměstnavatelem, a to např. z organizačních důvodů. Dostane-li výpověď za porušení kázně, případně dá klient sám výpověď nebo svůj pracovní poměr ukončí dohodou se zaměstnavatelem, žádné pojistné plnění mu s největší pravděpodobností poskytnuto nebude. Pojistné plnění v případě ztráty zaměstnání nebude poskytnuto ani živnostníkovi či jiné samostatně výdělečné osobě, protože ta ze své věcné podstaty zaměstnání ztratit nemůže. (Kalabis, 2012) V případě, že klient podmínky splní, uhradí za něj pojišťovna předem stanovený počet splátek (běžně 12 měsíců) a zároveň musí klient prokázat, že aktivně hledá práci.

2.10.4. Pojištění pro případ pracovní neschopnosti

Pracovní neschopnost je stav, kdy pojištěný podle rozhodnutí lékaře nemůže z důvodu nemoci nebo úrazu dočasně vykonávat jakoukoli pracovní činnost. (Česká spořitelna © 2021 a) Pojišťovna začne hradit za pojištěného splátky, a to v závislosti na sjednaném rozsahu pojištění (tedy po sjednanou dobu, ta se obvykle pohybuje v rozmezí 4 až 18 splátek). V rámci tohoto pojištění se uplatňuje časová franšíza (karenční doba), tedy doba, po kterou pojišťovna nebude ještě platit i když došlo k pojistné události. (Ducháčková, 2015)

2.11. Daňová úspora

Jestliže v případě většiny investic, z nichž investorům plynou příjmy, platí, že se tyto příjmy musí zdanit, tak naopak v případě, kdy si fyzická osoba půjčuje finanční prostředky, je při splnění určitých podmínek možné si o náklady spojené s touto půjčkou snížit svůj základ daně. (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010)

Hypotéky jsou nepřímo zvýhodněny formou daňové úlevy. Stát se tak snaží podpořit občany v získání vlastnického bydlení. (Dvořák, 2005)

Podle paragrafu 15 v zákoně o daních z příjmů se jedná o nezdánitelnou část základu daně. Od základu daně se tedy odečte suma zaplacených úroků ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření, a to až do výše 150 000 Kč (platí pro úvěry sjednané od 1. 1. 2021, dříve do 300 000 Kč). V praxi to znamená, že maximální odečitatelná položka činí 22 500 Kč (dříve 45 000 Kč). Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Základ daně může být snížen pouze ve zdaňovacím období, po jehož celou dobu poplatník předmět bytové potřeby vlastnil nebo užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů.

Poplatník si tento odpočet může uplatnit, je-li účastníkem smlouvy o úvěru financování bytové potřeby. Pokud je těchto účastníků více, uplatní odpočet buď pouze jeden z nich nebo každý rovným dílem. (Zákon č. 586/1992 Sb.)

Bytovou potřebou se podle paragrafu 4b zákona o daních z příjmů rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, a změna stavby,
- b) úplatné nabytí pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby či za předpokladu, že na pozemku bude do 4 let zahájena výstavba bytové potřeby,
- c) úplatné nabytí bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- d) splacení vkladu právnické osobě jejím členem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu, bytu v nájmu nebo v užívání nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru,
- f) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,

- h) splacení úvěru nebo zápůjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g), pokud jsou splněny podmínky pro tyto bytové potřeby (Zákon č. 586/1992 Sb.)

Z tohoto výčtu plyne, že bytovou potřebou není ani chata či chalupa určená k rekreaci, ani nemovitost sloužící k podnikatelské činnosti či k pronájmu.

Je také nutno dodat, že i člověk splňující všechny výše zmíněné podmínky nemá vždy možnost si úroky od základu daně odečíst, a to proto, že jeho základ daně není dostatečně vysoký. Úroky z úvěrů, jakožto nezdánitelné části základu daně totiž mohou ve výsledku vytvořit daňovou vratku, nikoli ale daňový bonus. Pokud je tedy zaměstnanci vypočtena měsíční daň rovna slevě na poplatníka (v roce 2021 činí tato částka 2320 Kč), nelze od ZD úroky odečíst. OSVČ zase musí mít takový zisk, aby jim vznikla daňová povinnost. (Finance.cz, 2021)

Hodnota zaplacených úroků, a tedy i částka, kterou si lze odečíst, se v letech liší podle typu splácení. Buď se může zvyšovat (v případě progresivního splácení), nebo snižovat (anuitní a regresivní splácení).

Pokud se jedná o fyzické osoby – podnikatele, kteří si půjčují finanční prostředky pro rozvoj svých podnikatelských aktivit, bývají úroky z těchto úvěrů standardně daňově uznatelným nákladem. (Málek, Oškrdalová a Valouch, 2010)

3. BANKOVNÍ RIZIKA

Riziko je hrozba, že s určitou pravděpodobností dojde k události, která se liší od předpokládaného vývoje a tento vývoj je horší než očekávaný.

Banky, stejně jako jiní podnikatelé, chtějí realizovat zisk, tedy mít vyšší výnosy než náklady. Výnos je s rizikem bankovního podnikání spojen přímo úměrně, což znamená, že čím větší riziko banka podstupuje, tím vyšší očekává výnos. Míra rizika se u různých bankovních obchodů liší, neboť je spojena se specifiky jejich provádění. V České republice používají banky k měření rizik jak metodiku ČNB, tak své vlastní metody. (Kantnerová, 2016)

Riziko je definováno jak výší škody, tak také procentní pravděpodobností výskytu konkrétního rizika v konkrétním období. (Kalabis, 2012) Poté, co je riziko identifikováno a ohodnoceno, musí následovat opatření na jeho vyloučení nebo alespoň zmírnění možných následků. Řízení rizik je spojeno s určitými náklady, je proto nutné sledovat efektivitu tohoto procesu. (Kantnerová, 2016)

Bankovních rizik existuje celé spektrum, např.:

- **Systémové riziko** – stojí mimo banku, nelze jej ovlivnit (ekonomická či politická situace, nové zákony či opatření, krach napojené instituce aj.)
- **Jedinečné (specifické, subjektivní) riziko** – spojeno s konkrétním klientem a konkrétním produktem (zničení zastavené nemovitosti, smrt dlužníka, válka, krize aj.), nutná obezřetnost banky, tvorba rezerv a diverzifikace
- **Tržní riziko** – vyplývá z nepříznivého vývoje tržních cen (komodit, měny, akcie) nebo úrokových sazeb, výše tržního rizika závisí na struktuře bilance a citlivosti jednotlivých položek aktiv i pasiv na změny tržních cen. Banka se může bránit využíváním finančních derivátů (swap, opce, futures, forward)
- **Likviditní riziko** – riziko toho, že banka nebude s to dostát svým platebním závazkům. Nutno hledat optimální strukturu aktiv, pasiv a mimobilančních pohledávek a závazků, která zaručí trvalou likviditu a maximální rentabilitu.
- **Kapitálové riziko** – jinak také riziko nesolventnosti představuje stav, kdy výše závazků banky v tržním ocenění převyšuje tržní hodnotu veškerých aktiv a banka se tak stává nesolventní (neschopna dostát svým závazkům). (Kantnerová, 2016)

Nejdůležitějším bankovním rizikem v souvislosti s poskytováním hypotečních úvěrů je ale riziko úvěrové.

3.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje nejvýznamnější riziko a vyplývá z platební neschopnosti či nevěle dlužníků dostát svým závazkům. Banka posuzuje úvěrové riziko pro každého klienta individuálně a ke klíčovým faktorům, které riziko ovlivňují, patří zajištění úvěrů, záruky, diverzifikace a především způsob a podmínky, za kterých jsou úvěry poskytovány. Důležité je komplexní prověření bonity klienta či provádění úvěrového ratingu a diverzifikace úvěrů podle odvětví či geografické polohy dlužníků. (Polouček, 2013; Mishkin, 2019)

Pokud bance ztráty již vznikly, musí za účelem jejich krytí vytvářet zdroje, které jí umožní nedobytné pohledávky odepsat. Patří mezi ně především opravné položky, rezervy, tiché rezervy a rezervní fondy. (Kantnerová, 2016)

4. POSTUP PŘI POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Mezi bankou a žadatelem o hypoteční úvěr vzniká dlouhodobý úvěrový vztah, který začíná podáním žádosti klienta o poskytnutí úvěru a uzavřením smlouvy a následně končí splacením tohoto úvěru. Úvěrový vztah je proces skládající se z několika fází a kroků. (Černohorská, 2015)

4.1. Fáze přípravná

Klient si nejprve musí vybrat banku, u které následně zažádá o poskytnutí úvěru. Tento výběr může provést vlastním průzkumem trhu, nebo má možnost využít finančního poradce. Nejčastěji se klient zaměřuje na úrokovou sazbu a RPSN a poté na podmínky, které musí splnit pro to, aby mu byl úvěr poskytnut. Často si klient vybere banku, u které má vedený běžný účet. Poté si obě strany na úvodní schůzce vyjasní své potřeby, cíle a podmínky a výsledkem kladného jednání je pak podání oficiální písemné žádosti klienta o poskytnutí úvěru. (Šenkýřová, 2010)

4.1.1. Žádost o úvěr

V žádosti o poskytnutí úvěru uvede klient důležité údaje o sobě a o úvěru, který požaduje, tedy jeho výši, účel, podnikatelský záměr, návrh předpokládaného čerpání a splacení, možnosti zajištění a jiné nezbytné informace. Dále musí také popsat a doložit svou finanční situaci, sdělit údaje o již čerpaných úvěrech a podobně. (Kantnerová, 2016; Kašparovská, 2010)

Banka v této fázi hodnotí klienta pouze neformálně a utváří si o něm určitou představu. Podobně hodnotí i klient banku a vztah se zde může ukončit ať už z důvodu, že si klient našel přívětivější banku, nebo ze strany banky proto, že nebyly splněny určité základní podmínky. (Kantnerová, 2016)

4.1.2. Prověření bonity žadatele a účelu úvěru

Pokud si klient s bankou „padnou do oka“, přichází na řadu důkladné prověření klientovy bonity, které je věnována celá kapitola 5. Stručným shrnutím se jedná o prověření úvěruschopnosti žadatele, což je možné několika způsoby. Nejprve je vhodné nahlédnout do úvěrových registrů, jestli je klient spolehlivý a platí vše včas (ať už úvěry, nebo nebankovní obchody). Dále záleží na tom, zda je žadatel fyzická osoba nebo podnikatel a na základě

tohoto rozdělení se různými způsoby hodnotí, zda má dostatečný příjem na úhradu všech nákladů včetně splátky úvěru. (Kalabis, 2012; Kašparovská, 2010)

4.2. Fáze schvalovací

4.2.1. Úvěrová smlouva

Jestliže banka uznala klienta úvěruschopným, následuje návrh úvěrové smlouvy, její projednání a následné schválení. Obchodní zákoník uvádí v paragrafu 497, že se smlouvou o úvěru věřitel zavazuje, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. (Zákon č. 513/1991 Sb.)

Náležitosti úvěrové smlouvy podle Kašparovské (2010) a Kalabise (2012):

- Určení smluvních stran – banka (věřitel) a klient (dlužník)
- Výše úvěru a měna
- Účel úvěru
- Úrokové podmínky – způsob splácení úroků, způsob stanovení úrokové sazby, příp. fixace
- Zajištění úvěru
- Způsob a podmínky čerpání a splácení úvěru
- Poplatky, sankční úroky a smluvní pokuty
- Práva a povinnosti věřitele a dlužníka – např. podmínky pro odstoupení od smlouvy, povinnost dlužníka poskytovat požadované informace apod.
- Podpisy smluvních stran a závěrečná klauzule o platnosti a účinnosti úvěrové smlouvy

4.2.2. Zástavní smlouva

Podle paragrafu 1312 Občanského zákoníku je dále nutno sepsat také zástavní smlouvu, ve které strany ujednájí, co je zástavou a pro jaký dluh je zástavní právo zřízeno. (Zákon č. 89/2012 Sb.) Také se zde uvedou údaje o zástavním věřiteli (bance) a zástavci (majiteli nemovitosti), dobu trvání smlouvy a způsob jejího ukončení. (Kašparovská, 2010) Na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí vzniká zástavní

právo. Katastr nemovitostí je úřední seznam nemovitostí s podrobnými údaji o jejich poloze, výměře, parcelových číslech, druhu, bonitě, výnosnosti a dalších identifikačních vlastnostech. Ze zákona je veřejně přístupný. (Belás, 2013)

4.3. Fáze realizační

V této fázi již dochází k čerpání úvěru, a to buď jednorázově při koupi nemovitosti, nebo postupně v předem stanovených termínech či na základě klientem předložených faktur.

Dále v této fázi dochází ke splácení úvěru, které může být stejně jako čerpání buď jednorázové, nebo postupné. Nejčastějším případem však bývá měsíční splácení konstantní částky, v níž se mění pouze poměr úmoru a úroku. Klient splácí dle splátkového kalendáře, který bývá součástí úvěrové smlouvy. (Černohorská, 2010; Kalabis, 2012)

Banka dále bedlivě sleduje finanční situaci dlužníka a kontroluje dodržování podmínek smlouvy. Předmětem kontroly je především dodržování účelovosti, dodržování splátkového kalendáře a vývoj hodnoty zastavené nemovitosti.

Po řádném splacení úvěru dojde ze strany banky k uvolnění záruk. V případě hypotečního úvěru jde o podání návrhu na výmaz vkladu zástavního práva v katastru nemovitostí. (Kašparovská, 2010)

5. HODNOCENÍ BONITY KLIENTŮ

Při hodnocení bonity klientů záleží, jestli je klient „pouhým“ zaměstnaným občanem, který žádá o úvěr z důvodu financování vlastního bydlení, nebo jestli je podnikatelským subjektem a úvěr chce využít na financování svého podnikání. U občana je analýza jednodušší, protože návratnost poskytnutého úvěru není závislá na realizaci jeho záměru, který má být pokryt úvěrem. Postačí tedy zajištění, že jeho příjmy jsou dostatečně vysoké na to, aby pokryly všechny jeho výdaje včetně splácení požadovaného úvěru, tento rozbor provádějí banky většinou prostřednictvím scoringu. U podnikatelského subjektu musí být analýza klienta a jeho podnikatelských záměrů mnohem důkladnější a podrobnější. Důležitou roli zde hraje jeho finanční a majetková struktura. Banka posuzuje především jeho bonitu, respektive jeho ekonomickou situaci a schopnost splácet poskytnutý úvěr. (Kalabis, 2012)

5.1. Scoring

Jak už bylo řečeno v předchozím odstavci, scoring se využívá zejména při kreditní analýze fyzických osob. Do této funkce vstupují jako nezávislé proměnné mimo příjem také věk, stabilita a typ zaměstnání, počet dětí, informace o platební morálce z předchozích úvěrů (pokud nějaké měl) nebo chování běžného účtu žadatele. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2015)

5.2. Rating

Rating je na rozdíl od scoringu mnohem komplexnější analýza a provádějí jej nezávislé ratingové agentury (např. Standard and Poor's, Fitch nebo Moody's). Většinou se rating využívá spíše pro hodnocení bonity podnikatelských subjektů, protože je finančně i časově mnohem náročnější než scoring. Rating charakterizuje schopnost klienta dostát svým závazkům a současně postihuje veškerá rizika, která jsou hodnotící agentuře známa, a stává se tak důležitým podkladem pro rozhodování investorů, bank a obchodních partnerů o obchodní spolupráci s hodnoceným subjektem. (Kalabis, 2012)

Rating můžeme dělit na kvantitativní a kvalitativní. Kvantitativní (také „hard“ rating) analyzuje klientovu minulost a hodnotí finanční ukazatele za posledních 3 až 5 let, zejména pak cash flow, rentabilitu vlastního kapitálu, dobu splácení závazků aj. Kvalitativní rating (neboli soft rating) se naopak zaměřuje do budoucna a snaží se odhadnout budoucí vývoj finanční situace žadatele o úvěr.

Po skončení ratingového procesu je klientovi přidělena tzv. ratingová známka, kde AAA je nejlepší možný výsledek a D nejhorší. Klient, který obdrží známku AAA je pro banku nejspolehlivější a nebude mít proto nejspíš problém úvěr získat. Mezi dostatečně spolehlivé patří i AA, A nebo BBB, do spekulativního stupně spadají poté ostatní „béčka“ a „céčka“. Klientovi označenému písmenem D s největší pravděpodobností žádná banka úvěr neposkytne. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2015)

5.3. Úvěrové registry

Úvěrové registry slouží k posuzování bonity a rizika nesplácení úvěrových produktů fyzických i právnických osob. Tyto registry jsou využívány v bankovní, ale i nebankovní sféře, obsahují všechny pozitivní, ale i negativní informace o klientech a jejich hlavním úkolem je varovat banky či jiné instituce před nespolehlivými klienty, případně usnadnit spolehlivým klientům bezproblémové získání úvěru (či jiné služby). (Černohorská, 2015)

5.3.1. Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) byl vytvořen Českou národní bankou v roce 2000 s cílem posílit stabilitu bankovního sektoru. Jedná se o informační systém obsahující informace o úvěrových závazcích fyzických osob, podnikatelů a právnických osob a umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi účastníky CRÚ. Údaje v registru jsou měsíčně aktualizovány. (ČNB © 2021 e)

5.3.2. Bankovní registr klientských informací (BRKI)

Tento registr je provozován společností CBCB (Czech Banking Credit Bureau, a.s.), která zpracovává data na základě smluv s jednotlivými bankami. Na rozdíl od CRÚ se tedy nejedná o registr úplný, ale pohled na současný stav zadlužení klienta je umožněn pouze zúčastněným bankám. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2015; Černohorská, 2015).

5.3.3. Sdružení SOLUS

Dalším významným úvěrovým registrem působícím v ČR je registr SOLUS, představující zkratku Sdružení na ochranu leasingu a úvěru spotřebitelům. Posláním tohoto sdružení je spolupráce, vzájemná pomoc a ochrana společných zájmů jeho členů a vytváření společné databáze subjektů, které neplní své povinnosti ve vztahu k finanční činnosti členů sdružení. Členy mohou být jak banky, tak např. společnosti z oblasti energetiky, telekomunikací, leasingové společnosti, pojišťovny apod. (Mejstřík, Pečená a Teplý, 2015; Kalabis, 2012)

5.3.4. Nebankovní registr klientských informací (NRKI)

Vedle bankovních registrů existují i nebankovní registry, jako je např. NRKI. Jedná se o zájmové sdružení leasingových a splátkových společností za účelem zajištění a zprostředkování vzájemného informování věřitelských subjektů o údajích vypovídajících o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce jejich klientů. (Černohorská, 2015)

5.4. Hodnocení bonity OSVČ

Osoba samostatně výdělečně činná, jakožto podnikající fyzická osoba může žádat o hypoteční úvěr za účelem financování vlastního bydlení, nemovitosti k podnikání nebo jejich kombinaci (např. kadeřnice žádá hypotéku na dům, kde v přízemí bude mít salón a v patře bude bydlet).

Žadatel o hypoteční úvěr musí doložit své příjmy předložením daňového přiznání. (Janda, 2013) S prokazováním dostatečné bonity mají živnostníci ale zpravidla problém. Důvodem je daňová optimalizace a uplatňování paušálních výdajů, díky čemuž mají prokazatelný nízký příjem. I za předpokladu, že tato částka vůbec neodpovídá realitě, bude z daňového přiznání banka vycházet. Obvykle vychází z jednoho nebo dvou předchozích let, je tedy pro OSVČ žádoucí, aby si 1-2 roky před žádostí o úvěr záměrně nesnižoval výnosy a nezvyšoval náklady i na úkor vyšší zaplacené daně.

Další možností je vyhledat banku, která bude bonitu počítat z obratu, nikoli z čistého příjmu. Tento způsob výpočtu totiž daleko více odpovídá reálným příjmům většiny živnostníků. (ČSOB, 2020 a)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

6. PANDEMIE COVID-19

V prosinci 2019 byl v čínském Wu-chanu poprvé identifikován nový koronavirus SARS-CoV-2, který způsobuje respirační onemocnění. Nákaza se začala šířit po celém světě a rychle vypukla epidemie. V březnu 2020 byl zaznamenán první případ nákazy v České republice a ve stejném měsíci vyhlásila světová zdravotnická organizace tuto krizi za pandemii. Následná vládní opatření, která mimo osobní život občanů České republiky ovlivnila také jejich podnikání, vyústila v globální ekonomickou krizi.

6.1. Bankovní moratorium

Dne 1. 4. 2020 schválila vláda návrh Ministerstva financí na vyhlášení moratoria na splácení úvěrů a hypoték, které se po schválení parlamentem stalo závazným pro všechny banky i nebankovní instituce. Fyzické osoby i podnikatelské subjekty tak získaly možnost přerušit splácení spotřebitelských, podnikatelských a hypotečních úvěrů sjednaných před 26. březnem 2020 na 3 nebo 6 měsíců. Dlužník musel tento záměr svému věřiteli oznámit s prohlášením, že tak činí z důvodu negativního ekonomického dopadu pandemie koronaviru, tuto skutečnost však nemusel prokazovat. (MFČR, 2020 a)

Ministryně financí Alena Schillerová řekla: „Chceme pomoci občanům, živnostníkům i firmám, kteří se kvůli nouzovému stavu dostali do tíživé finanční situace. Po intenzivních jednáních se zástupci České národní banky a čtyř hlavních tuzemských bank jsme proto připravili řešení pro ty, které aktuální situace zasáhla nejcitelněji. Odložení splátek bude pro klienty dobrovolné a nebudou s ním spojeny žádné poplatky.“

Během doby odkladu splátek se ale dluh může nadále úročit podle uzavřené smlouvy. Firmy tento úrok musí platit průběžně i během odložení splátky jistiny, naopak spotřebitel a OSVČ jej může zaplatit později. (MFČR, 2020 b)

Toto plošné moratorium skončilo 31. 10. 2020, ale ministerstvo vyzvalo bankovní i nebankovní poskytovatele úvěrů, aby dále vycházeli svým klientům vstříc. Tyto instituce přislíbily individuální pomoc dlužníkům, kteří se kvůli pandemii dostali do problémů se splácením. (Žurovec, 2020 a)

6.2. Kompenzační bonus pro OSVČ

Pro OSVČ, jež byly ekonomicky zasaženy šířením koronaviru, bylo 9. dubna 2020 poprvé schváleno vyplacení jednorázového příspěvku ve výši 500 Kč na den, tedy za období od

12. 3. do 30. 4. se jednalo až o 25 000 Kč. Tato podpora byla osobě proplacena na základě vyplněné žádosti a splnění několika podmínek:

- Jedná se o osobu samostatně výdělečně činnou.
- Vedle výkonu samostatně výdělečné činnosti nevykonává zaměstnání zakládající účast na nemocenském pojištění.
- Měla ke dni 12. 3. 2020 aktivní živnostenské oprávnění, nebo v případě sezónního podnikání jej aktivovala později, pokud byla její činnost přerušena po 31. 8. 2019.
- Prohlásí, že nemohla tuto činnost zcela nebo částečně vykonávat, a to v důsledku ohrožení zdraví souvisejícím s výskytem koronaviru nebo krizových opatření vlády (a to zejména kvůli nutnosti uzavřít provozovnu nebo omezit její provoz, karanténa OSVČ nebo jejího zaměstnance, péče o dítě, omezení poptávky po výrobcích nebo službách poskytovaných OSVČ či omezení nebo ukončení dodávek nebo služeb potřebných pro výkon činnosti). (Žurovec, 2020 b)

Podmínky byly vytvořeny nanejvýše shovívavě, aby je splnila drtivá většina OSVČ.

Tento návrh prošel i napodruhé a za období od 1. 5. do 8. 6. tak OSVČ mohly získat až 19 500 Kč. (Žurovec, 2020 c) Po letním rozvolnění byl spolu s vládními restrikcemi opět obnoven i kompenzační bonus, a to za období od 5. 10. 2020 do 15. 2. 2021, o který mimo OSVČ mohly zažádat i malé s.r.o. s nejvýše dvěma společníky a obdržet tak až 67 000 Kč. Podmínkou byla převažující činnost podnikání v oboru, který byl přímo omezen či uzavřen v důsledku vládních opatření. Na rozdíl od předchozích dvou kompenzačních bonusů už nebyl zkoumán souběh se zaměstnáním, ale pouze tzv. dominantní zdroj obživy za rozhodné období od 1. června do 30. září 2020. Mimo přímo zasažených podnikatelů mohli o bonus zažádat i podnikatelé na ně navázaní, např. v případě uzavření dodavatelů/odběratelů či provozoven spjatých s jejich podnikáním. Dále byl bonus poskytnut i osobám pracujícím na dohodu (DPP či DPČ), za kterou veřejným rozpočtům plynou příslušné odvody po dobu nejméně 3 ze 4 předcházejících měsíců. (Žurovec, 2020 d) Kompenzační bonus byl opět schválen i v únoru 2021 s tím rozdílem, že bude nově vypláceno 1000 Kč za den. (Žurovec, 2021)

Tabulka 1 Přehled vyplacených kompenzačních bonusů
(vlastní zpracování dle Mašátové, 2020)

	Pomoc společníkům malých s.r.o.		Pětadvacítka – záchranný program pro OSVČ	
	1. období	2. období	1. období	2. období
Počet přijatých žádostí	39 282	41 158	536 945	383 948
Počet vyřízených žádostí	99,93 %	99,91 %	99,99 %	99,97 %
Průměr na žádost	24 119 Kč	18 625 Kč	24 433 Kč	18 373 Kč
Celková suma zadaná příkazem k úhradě ČNB	946 634 000 Kč	765 652 000 Kč	13 119 338 000 Kč	7 051 919 500 Kč

6.3. Program Úvěr COVID

6.3.1. COVID I

Program Úvěr COVID spočívá v poskytnutí bezúročného úvěru živnostníkům a malým nebo středním podnikům, jejichž podnikání bylo negativně ovlivněno v důsledku výskytu koronavirové infekce a souvisejících preventivních opatření. (ČMZRB, 2020 a)

Úvěr COVID I byl vládou schválen 9. 3. 2020 a následně obstarán Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu. Příjem žádostí do programu měl započít 1. dubna, ale vzhledem k rychle se vyvíjející negativní situaci byl spuštěn s předstihem již 16. března. (ČMZRB, 2020 b) Podnikatelé si mohli zažádat o úvěr ve výši 500 tis. až 15 mil. Kč s nulovou úrokovou sazbou. Úvěry jsou poskytovány až do výše 90 % způsobilých výdajů, se splatností 2 roky včetně možnosti odloženého splácní na dobu až 12 měsíců. Úvěr mohou použít například na pořízení drobného majetku či zásob, na úhradu mezd zaměstnanců, nákladů na energie či nájmu apod. (ČMZRB, 2020 a) ČMZRB do programu COVID I přijala přes 3200 žádostí. (ČMZRB, 2020 c)

6.3.2. COVID II

Když program COVID I naplnil svůj účel, byl 30. 3. spuštěn COVID II, který má podpořit větší množství podniků včetně těch drobných, které potřebují částku nižší než 500 tis. Kč. V rámci programu COVID II jsou poskytovány záruky na provozní úvěry od komerčních bank, jejichž minimální hranice byla stanovena na 10 tis. Kč. Díky zapojení komerčních bank a jejich zdrojů dojde ke znásobení vložených prostředků a tím i dopadu na ekonomiku. Zájemce si tedy požádá o úvěr ve své bance, upozorní ji, že chce využít záruční program COVID II a následně u ČMZRB požádá o záruku. Mimo to ČMZRB podnikatelům zpětně za tyto úvěry proplatí úroky až do výše 1 mil. Kč. (ČMZRB, 2020 c)

O tento program byl tak enormní zájem, že bylo první kolo naplněno již za jeden den, kdy o záruku požádalo více než 700 podnikatelů. K 14. květnu byla schválena podpora pro téměř 1500 živnostníků, malých a středních podniků a umožnila jim tak získat zvýhodněné provozní financování v objemu přes 10 mld. Kč. Podpora směřuje napříč obory i regiony. (ČMZRB, 2020 d)

6.3.3. COVID III

V programu COVID III bude ČMZRB ručit za portfolio poskytnutých úvěrů komerčních bank, přičemž podnik do 250 zaměstnanců získá záruku až do výše 90 % a podnik s 250–500 zaměstnanci až do výše 80 %. Maximální výše zaručovaného úvěru bude 50 mil. Kč. (ČMZRB, 2020 e)

Vzhledem k omezeným volným prostředkům z evropských strukturálních fondů a enormnímu okamžitému tlaku na státní rozpočet v důsledku koronavirové krize rozhodla vláda poprvé v historii vystavit na program ČMZRB státní záruku. Ta byla schválena samostatným zákonem v astronomické výši 150 miliard korun. (ČMZRB, 2020 f)

Záruční program COVID III budou po novele zákona podnikatelé moci čerpat do konce června 2021 a ČMZRB bude vedle provozních úvěrů podnikatelům ručit také za úvěry, kterými budou financovat projekty investičního charakteru. (ČMZRB, 2020 g)

Objem poskytnuté podpory Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou za všechny COVID programy v roce 2020 činí 35 miliard Kč a podpořila tak 6 754 živnostníků a podniků. (ČMZRB, 2021)

6.4. Program ANTIVIRUS

Program ochrany zaměstnanosti Antivirus byl vládou schválen 31. 3. a jeho účelem je pomoci firmám ochránit pracovní místa. Stát bude prostřednictvím Úřadu práce ČR kompenzovat firmám vyplacené prostředky. Toto opatření pomůže zaměstnavatelům lépe zvládnout současnou situaci a nebudou tak muset sáhnout k propouštění.

Skrze program Antivirus A byl poskytován příspěvek ve výši 80 % uznatelných výdajů zaměstnavatele, maximálně však 39 000 Kč měsíčně na jednoho zaměstnance, kterému musel zaměstnavatel nařídit karanténu nebo musel částečně či úplně omezit svůj provoz. Tento program byl 14. 10. prodloužen až do konce roku a zaměstnavatelé získali nově nárok na 100 % náhrad mezd (v případě karantény 80 %) a strop se zvýšil na 50 tis. Kč. Prodloužen byl i po novém roce až do 28. 2. 2021 a následně do 30. 4.

Program B se na rozdíl od programu A soustřeďuje na náhrady mezd v podnicích, na které koronavirová krize dopadla nepřímo. Výše podpory činí 60 % uznatelných výdajů, maximálně 29 000 Kč na zaměstnance měsíčně.

Režim Antivirus Plus (A plus) se týká zaměstnavatelů, jejichž provoz byl nuceně uzavřen či významně omezen krizovými opatřeními a příspěvek činí 100 % vyplacené náhrady mzdy a odvodů.

16. 6. byl schválen režim C programu Antivirus, který spočívá v odpuštění plateb odvodů na sociální pojištění. Týkat se bude firem do 50 zaměstnanců, a to na tři měsíce (červen, červenec, srpen 2020). (MPSV, 2021)

6.5. COVID – Nájemné

Ministerstvo průmyslu a obchodu navrhlo program podpory podnikatelům provozujícím svoji podnikatelskou činnost v pronajatých provozovnách a na základě přijatých opatření jim byl prodej zboží a služeb v provozovnách zakázán, a tím jim byla snížena schopnost tvořit zisk a platit nájemné.

Rozhodné období programu COVID – Nájemné I trvalo od 13. března do 30. června 2020, program byl následně transformován na COVID – Nájemné II, a to v období od 1. 7. do 30. 9, a poté vznikl ještě program COVID – Nájemné III za období 1. 10. – 31. 12. 2020.

Podpora je poskytována ve formě dotace na nájemné, a to ve výši 50 %. Maximální výše podpory činí 10 mil. Kč. A podmínkou je hrazení alespoň 50 % rozhodného nájemného žadatelem o podporu před podáním žádosti. (MPO 2020; Covid portál, 2021)

6.6. Cenové moratorium na nájemné z bytů

Cenové moratorium na nájemné z bytů bylo na návrh Ministerstva financí přijato vládním nařízením s účinností od 24. dubna a k jeho ukončení došlo 1. června 2020. Cílem moratoria bylo ochránit nájemníky před zvyšováním nákladů na bydlení v době, kdy kvůli snížení mobility obyvatel a omezení možnosti prohlídek a stěhování nebyla možnost hledání levnějšího bydlení. (Žurovec, 2020 e)

6.7. Opuštění pojistného pro OSVČ

Jedním z dalších způsobů, kterým se vláda rozhodla podpořit ohrožené živnostníky v době pandemie, byly tzv. prázdniny v placení zdravotního a sociálního pojištění, které trvaly 6 měsíců od března do srpna 2020. Nemuseli tedy platit měsíční zálohy a v ročním vyúčtování pak bude jejich odvod o těchto 6 měsíců snížen, a to o částku ve výši šestinásobku minimálních pojistných, tedy o 29 376 Kč (u OSVČ, kteří mají podnikání jako hlavní činnost). Toto opatření jim nejenom zlepšilo cash flow v období nouzového stavu, ale odpadne jim také administrativa spojená s placením pojistných. (Žurovec, 2020 f)

7. REAKCE BANK NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V DŮSLEDKU PANDEMIE COVID-19

7.1. Odklad splátek

Pandemie Covid-19 ovlivnila celý svět a banky nebyly výjimkou, každá ale reagovala jinak. Vláda v dubnu 2020 vyhlásila bankovní moratorium a plošně tak bankám nařídila, že svým klientům musí umožnit odklad splátek. Odklad nabízely až na půl roku, ale bylo možné si splátky odložit i na dobu kratší, nejčastěji na 3 měsíce. Např. Česká spořitelna navrhla svým klientům:

- Odložení celé splátky, přičemž úvěr je dále úročen i po dobu odkladu standardní úrokovou sazbou sjednanou v úvěrové smlouvě.
 - Úroky z odložených splátek klient zaplatí až na konci, promítnou se ve splátkách, o které se daný úvěr prodlouží.
- U podnikatelů a firem se odklad splátek týká pouze odkladu jistiny úvěru, přičemž úroky budou nadále splácet k datu jejich splatnosti. (Česká spořitelna © 2021 b)

Hypoteční banka nabídla odklad nebo snížení splátek:

- Odklad splátek až na 6 měsíců, kdy se platí pouze pojištění úvěru (je-li sjednané) a poplatky sjednané ve smlouvě. Úroky ani jistina se neplatí a po skončení odkladu klient opět začne platit splátky ve stejné výši jako před odkladem. Úroky na dobu odkladu musí klient uhradit až na konci úvěru.
- Snížení splátek. (Hypoteční banka © 2021)

Nabídka ČSOB:

- Odklad splátky jistiny až na 12 měsíců, který významně sníží běžnou splátku úvěru po dobu až jednoho roku. Je vhodný pro klienty, kteří potřebují překlenout delší časové období
- Odklad celé splátky hypotečního úvěru (úroku i jistiny) na 3 měsíce. Je vhodný pro klienty, kteří dočasně nemají žádný příjem, ale předpokládají, že se po 3 měsících opět vrátí k běžnému splácení. (ČSOB, 2020 b)

Ostatní banky jako Raiffeisenbank, Komerční banka či UniCredit bank nabídly svým klientům obdobné možnosti, a to buď odklad splátky jistiny či celé splátky, nebo snížení měsíčních splátek.

Vzniklé úroky navíc je možno zaplatit v jedné či více dodatečných splátkách na konci splatnosti úvěru. Dodatečné splátky mají za následek prodloužení splácení úvěru o delší dobu, než jakou dobu trval odklad splátek, např. jestliže odklad trval 6 měsíců a klient se rozhodl zaplatit vzniklé úroky na konci splatnosti úvěru ve 2 splátkách, znamená to, že se splatnost ve výsledku prodlouží ne o 6, ale o 8 měsíců. (Raiffeisenbank © 2021)

Výhody odkladu:

- Překlenutí finanční tísně
- Úleva finančnímu rozpočtu (Hypoteční banka © 2021)

Nevýhody odkladu:

- Prodloužení splácení úvěru o odložené splátky, úrok za dobu odkladu a o případné pojištění. (Raiffeisenbank © 2021)
- Klient zaplatí ve výsledku na úrocích více, než kdyby dodržel původní splátkový kalendář.
- Negativní zápis v Bankovním registru klientských informací, což může v budoucnu ztížit nebo znemožnit poskytnutí dalšího úvěru. (Komerční banka © 2021 a)

7.2. Změna podmínek při poskytování hypoték

Změnily se také podmínky a metodiky pro poskytování úvěrů, někteří lidé, kteří by dříve neměli se získáním úvěru problém se stali rizikovými klienty a v současné době by jim některé banky poskytly úvěr nižší, nebo dokonce žádný. Některé banky omezily poskytování úvěrů klientům jiných bank nebo výrazně změnily výpočet daně z příjmu u OSVČ, tedy u jedné ze skupin, která byla pandemií ekonomicky nejspíše nejvíce postižena. Některé banky jsou v jistých aspektech naopak benevolentnější, protože chtějí nalákat klienty, kteří se bojí vzít si v této nelehké době úvěr. Přizpůsobuje se také postup bank pro doložení potvrzení o příjmu, některé banky např. netrvají na tom, aby na dokumentu bylo razítko firmy a jiné banky dokonce přijímají potvrzení z datové schránky zaměstnavatele. (Chytrý Honza, 2020)

Často ale banky postupují velmi individuálně a není tak možné říci, že by např. kuchař v dnešní době úvěr nedostal. Vždy záleží na konkrétní situaci klienta a v případě, kdy tento

kuchař vaří v nemocniční jídelně, která během pandemie nebyla zavřená a jeho příjem se nezměnil, není důvod, proč by úvěr dostat nemohl.

Nicméně na vzniklou situaci zareagovala i Česká národní banka, a to uvolněním limitů tří úvěrových ukazatelů, podle kterých banka posuzuje bonitu klientů – LTV, DSTI a DTI.

Hodnota LTV byla od 1. dubna 2020 ČNB zvýšena z původních 80 % na 90 %, což znamená, že klient musí mít k získání hypotéky naspořeno pouze 10 % z hodnoty zastavené nemovitosti. ČNB také udělila bankám výjimku, že 5 % žadatelů může dosáhnout i na 100% hypotéku.

Ukazatel DSTI, tedy poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem klienta, který činil dříve 45 %, ČNB od 18. června úplně zrušila.

1. dubna 2020 ČNB zrušila také povinnost posuzovat ukazatel DTI, který dříve zajišťoval, aby výše všech úvěrů klienta nepřesáhla devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Tyto změny jsou ale pouze doporučením ze strany ČNB, což znamená, že se jimi banky řídit mohou, ale nemusí. (ČNB, 2020 b; Modrá pyramida, 2020)

Tabulka 2 Rozdíly v podmínkách úvěrových ukazatelů
(ČNB, 2020 b; Modrá pyramida, 2020)

Ukazatel	Dříve	Nyní
LTV	80 %	90 %
DSTI	45 %	zrušeno
DTI	Devítinásobek ročního příjmu	zrušeno

Tabulka č. 3 znázorňuje neustále se měnící podmínky konkrétních bank, konkrétně změnu ukazatelů DTI a DSTI. Česká spořitelna např. ukazatele vůbec nezměnila, protože spoléhá na to, že je její metodika pro poskytování úvěrů tak dobře nastavená, že bude fungovat i za nynějších podmínek. Jiné banky ukazatele buď zvýšily, snížily nebo dokonce úplně zrušily.

Tabulka 3 Změna ukazatelů DTI a DSTI v konkrétních bankách
(vlastní zpracování dle interních materiálů bank)

Ukazatel	DTI		DSTI	
	<i>před</i>	<i>po</i>	<i>před</i>	<i>po</i>
Česká spořitelna	9	nezměněno	45 %	nezměněno
Komerční banka	9	zrušeno	45 %	zrušeno
Moneta	9	zrušeno	45 %	Postupně měnila 50 %, 55 %, 60 %, 50 %
Hypoteční banka	9	12	45 %	70 % (u úvěrů s LTV < 70 %) 55 % (LTV > 70 % - < 90 %)
UniCredit Bank	9	8	45 %	40 %
ČSOB	9	zrušeno	45 %	50 % a následně zrušeno
Raiffeisenbank	9	11	45 %	50 %

8. CHARAKTERISTIKA VYBRANÉ OSVČ

Vybraná osoba samostatně výdělečně činná podniká jako kosmetička v pronajatém salónu a nemá žádné zaměstnance. Je jí 40 let, má jedno dítě ve věku 10 let a manžela zaměstnaného v supermarketu. Měsíční příjmy a výdaje celé domácnosti před pandemií jsou znázorněny v tabulce č. 4.

Tabulka 4 Příjmy a výdaje vybrané domácnosti před pandemií
(vlastní zpracování)

Příjmy		Výdaje	
Příjmy kosmetičky	40 000 Kč	Materiál (kosmetika)	5 000 Kč
Příjmy manžela	20 000 Kč	Nájem kosmetického salónu	5 000 Kč
		Splátka hypotéky	11 683 Kč
		Elektrika, voda, plyn	2 500 Kč
		Televize, telefon, internet	2 500 Kč
		Spoření, pojištění	4 000 Kč
		Ostatní osobní náklady	10 000 Kč
Celkem	60 000 Kč	Celkem	40 683 Kč

V důsledku uzavření kosmetických salónů během pandemie Covid-19 vybraná kosmetička o své příjmy z kosmetické činnosti přišla. Částečně je nahradily kompenzační bonusy OSVČ, které dohromady za období od 12. 3. do 8. 6. a následně od 5. 10. do konce roku 2020 činily 88 500 Kč (500 Kč na den).

V tabulce č. 5 je pro představu znázorněn měsíc duben. Je nutno si ale uvědomit, že kompenzační bonus nebyl vyplácen každý měsíc, ale jednorázově za určité období, vepsaných 15 000 Kč je tak pouze přiřazeno k měsíci dubnu, neznámá to ale, že jej vybraná osoba měla v dubnu na účtu.

Tabulka 5 Příjmy a výdaje vybrané domácnosti během pandemie
(vlastní zpracování)

Příjmy		Výdaje	
Příjmy kosmetičky	0 Kč	Materiál (kosmetika)	0 Kč
Příjmy manžela	20 000 Kč	Nájem kosmetického salónu	5 000 Kč
Kompenzační bonus	15 000 Kč	Splátka hypotéky	11 683 Kč
		Elektrika, voda, plyn	2 500 Kč
		Televize, telefon, internet	2 500 Kč
		Spoření, pojištění	4 000 Kč
		Ostatní osobní náklady	10 000 Kč
Celkem	35 000 Kč	Celkem	35 683 Kč

Vybraná osoba provozuje svou kosmetickou činnost na základě řemeslné živnosti pro jejíž založení splnila požadavek odborné způsobilosti. Tato činnost je pro ni hlavní a jedinou výdělečnou činností.

Pro účely daně z příjmů si vede daňovou evidenci, kde sleduje peněžní zdanitelné příjmy a daňové výdaje, které obecně jediné mají vliv na daňový základ. Do peněžního deníku si zaznamenává své skutečné příjmy a výdaje, což jí následně slouží k výpočtu základu daně a daně z příjmu samotné.

8.1. Charakteristika hypotečního úvěru vybrané OSVČ

Vybraná kosmetička si 1. ledna 2016 půjčila 3 miliony od UniCredit Bank se splatností 30 let s úrokovou sazbou 2,39 %. Hodnota nemovitosti, kterou si za peníze z hypotečního úvěru koupila, činila 3,6 milionu Kč, což odpovídá LTV cca 83 %. Její měsíční splátka činí 11 683 Kč a skládá se z konstantě snižující se částky úroku a úměrně zvyšující se částky úmoru.

8.2. Reakce UniCredit Bank na odklad splátek

Vzhledem k tomu, že odložení splácení úvěru ve výsledku není pro klienta výhodné, protože na úrocích zaplatí více, než kdyby dodržel původní splátkový kalendář, tak v první řadě banka radí, aby se klient snažil využít své vlastní rezervy k pokrytí splátek a odklad využil až jako poslední možnost. Další nevýhodou je také zápis do úvěrových registrů, který pravděpodobně nebude posuzován tak závažně jako klasické opoždění splátek, ale i přesto by tento záznam mohl mít vliv na posouzení případných budoucích úvěrů.

Pokud je ale klient v tak tíživé situaci, že opravdu není schopen úvěr splácet, může využít možnosti odkladu splátek, a to buď vyplněním online formuláře nebo návštěvou pobočky, kde ve spolupráci s bankéřem vyplní žádost o provedení změn ve splácení úvěru. Nutností je předložení všech dokumentů dokládajících současnou finanční situaci. Do doby, než dojde ke schválení této žádosti, musí klient nadále úvěr řádně splácet.

UniCredit Bank připravila několik variant změn podmínek splácení úvěru:

- **Trvalé snížení anuitní splátky**, což mohou využít ti klienti, kteří chtěli mít hypoteční úvěr rychle splacený a zvolili tak vyšší splátky a kratší dobu splácení.
- **Odklad splátek jistiny** po dobu 6 měsíců, během kterých musí klient splácet pouze úrok a případně další platby jako pojistné či poplatky za správu úvěru. Doba splácení se posune o 6 měsíců.
- **Odklad celé splátky** na 6 měsíců, kdy bude ale úvěr nadále úročen původně sjednanou úrokovou sazbou, avšak v důsledku prodloužení doby splácení zaplatí klient na úrocích více, než kdyby dodržel původní splátkový kalendář. Vzniklé úroky jsou splatné na konci splatnosti v poslední dodatečné splátce. (UniCredit Bank © 2021)

Vybraná OSVČ si pro odklad splátek vybrala třetí variantu. První varianta nebyla možná, protože by se musela prodloužit splatnost, což v případě 40leté kosmetičky s úvěrem na dalších 25 let nelze. Druhá a třetí varianta vychází finančně stejně, výhodou druhé varianty je ale skutečnost, že se nemusí na konci úvěru strachovat, kde vezme peníze na dodatečnou splátku. I přesto se ale kvůli tíživé situaci rozhodla zvolit si třetí variantu, aby během odkladu nemusela platit ani žádné úroky.

8.3. Hypoteční úvěr vybrané OSVČ během pandemie Covid-19

V tabulce č. 6 je vyňata část splátkového kalendáře vybrané kosmetičky, kde je zobrazen odklad splátek. Celý původní splátkový kalendář se nachází v přílohách. Splácení bylo odloženo 6 měsíců od května do října roku 2020, tedy 52. až 57. měsíc splácení, což je znázorněno na světle šedém podkladu. Tmavě šedá část by za normálních okolností (bez odkladu splátek) nahrazovala světle šedou část, odkladem ale byla posunuta o 6 měsíců společně s celým zbytkem splátkového kalendáře. Na konec pak ještě přibyla poslední dodatečná splátka, ve které zaplatí úroky vzniklé během odkladu splátek. Místo původních 360 měsíců bude splácení trvat 367 měsíců, očekávaný konec splácení úvěru se tedy posune z prosince 2045 na červenec 2046.

Mimo prodloužení úvěru ale nastalo i prodražení, které lze vypočítat jako součet úroků ve světle šedé části tabulky. $6 * 5\,378 \text{ Kč} = 32\,268 \text{ Kč}$. Vybraná osoba si u UniCredit Bank zvolila třetí variantu odkladu splátek, a to odložení celé splátky s tím, že se její úvěr bude ale nadále úročit podle sjednané smlouvy. A jelikož se úrok počítá ze zůstatku úvěru, který se vlivem nesplácení nemění, činí všech 6 měsíců 5 378 Kč.

Původně měla přeplatit na úrocích celkem 1 205 796 Kč, což se vlivem odkladu zvýšilo na 1 238 796 Kč.

Tabulka 6 Splátkový kalendář během odkladu splácení
(vlastní zpracování)

Měsíc splácení	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Datum
48	11 683 Kč	5 415 Kč	6 267 Kč	2 712 804 Kč	1/2020
49	11 683 Kč	5 403 Kč	6 280 Kč	2 706 524 Kč	2/2020
50	11 683 Kč	5 390 Kč	6 292 Kč	2 700 232 Kč	3/2020
51	11 683 Kč	5 378 Kč	6 305 Kč	2 693 927 Kč	4/2020
52		5 378 Kč		2 693 927 Kč	5/2020
53		5 378 Kč		2 693 927 Kč	6/2020
54		5 378 Kč		2 693 927 Kč	7/2020
55		5 378 Kč		2 693 927 Kč	8/2020
56		5 378 Kč		2 693 927 Kč	9/2020
57		5 378 Kč		2 693 927 Kč	10/2020
58	11 683 Kč	5 365 Kč	6 317 Kč	2 687 609 Kč	11/2020
59	11 683 Kč	5 353 Kč	6 330 Kč	2 681 279 Kč	12/2020
60	11 683 Kč	5 340 Kč	6 343 Kč	2 674 937 Kč	1/2021
61	11 683 Kč	5 328 Kč	6 355 Kč	2 668 582 Kč	2/2021
62	11 683 Kč	5 315 Kč	6 368 Kč	2 662 214 Kč	3/2021
63	11 683 Kč	5 302 Kč	6 381 Kč	2 655 833 Kč	4/2021

Poslední změnou, která ve splátkovém kalendáři vybrané kosmetičky nastala, je již zmíněná poslední dodatečná splátka, ve které musí zaplatit celých 32 268 Kč.

8.4. Potencionální hypoteční úvěr po pandemii

Kdyby vybraná osoba žádala o hypoteční úvěr v roce 2021, s největší pravděpodobností by jej nedostala. Banky jsou nyní opatrnější a mnohem důsledněji zkoumají bonitu žadatele. Aktuálně je nejčastějším důvodem zamítnutí hypotéky právě koronavirová situace, zejména její dopad na příjmy, které banky stále posuzují velmi přísně. Vymezeny jsou rovněž typy povolání, u nichž příjmy banky nechtějí uznat vůbec nebo je započítávají jen do určité výše, což komplikuje výpočet bonity, která nemusí dostačovat. U OSVČ je problémů, které by hypotéku komplikovaly, hned několik. Banka nevidí záruku, že zvládne splácet, tedy tak jako zaměstnanci musí i OSVČ svůj příjem nějak doložit. Banky proto chtějí vidět, zda příjem trvá alespoň 12 měsíců. V případě OSVČ se to dokládá daňovým přiznáním a vybraná kosmetička neměla z důvodu pandemie celý rok příjem žádný.

Jednou z možností, jak by mohla získat úvěr je přizvat k žádosti o úvěr spolužadatele. Přestože to má své nevýhody, za určitých podmínek to může pomoci zvýšit vykazovaný příjem. Většinou to bývá partner nebo manžel, ale může to být kdokoliv, kdo se za ni zaručí. Podstatné je, že spolužadatel musí splňovat podmínky pro získání hypotečního úvěru a zavazuje se, společně se žadatelem, splácet hypotéku. S navýšením měsíčních příjmů v žádosti pomůže pouze, pokud bydlí ve stejné domácnosti (typicky partner či partnerka), v případě spolužadatele mimo domácnost OSVČ se příjmy nesčítají a spolužadatel musí pokrýt možnost splácení sám v plné výši. (Chytrý Honza, 2019)

9. POJIŠTĚNÍ NESCHOPNOSTI SPLÁCET

Mnoho lidí si o pojištění myslí, že je to zbytečný výdaj navíc, který by jim snížil disponibilní příjem. Často spoléhají na to, že zrovna jim se přece nemůže nic stát. Jenomže o tom pojištění je, pojišťujeme se na situace, které mohou a nemusí nastat i přestože všichni doufáme, že se v žádné zdravotní či finanční krizi neoctneme.

Pojištění je jistota, na kterou se můžeme spolehnout v případě nouze. Smutným případem může být například náhlé úmrtí živitele rodiny, který nejen že na světě zanechá zarmoucenou rodinu, ale bohužel také spoustu problémů se splácením hypotéky, které mohou vyústit až k prodeji nemovitosti. Pokud je ale takový člověk pojištěný pro případ smrti, zanechá své rodině alespoň o jednu starost méně, která jim může následný život velmi ulehčit. A v tomto případě zachránilo „pár korun“ měsíčně finanční situaci celé rodiny.

Pojištění neschopnosti splácet se u různých bank (resp. pojišťoven, které jsou jejich partnery) liší a existuje několik variant. Klient se může pojistit pro smrt, invaliditu 3. stupně, pracovní neschopnost či ztrátu zaměstnání. Podle toho, co si klient vybere, se pak odvíjí částka, kterou měsíčně platí. Tato částka se postupem času snižuje a klesat může dvojnásobem:

- Lineární pokles – pojistná částka se snižuje v určitých časových intervalech, např. čtvrtletně nebo ročně.
- Měsíční pokles – postupně klesající pojistná částka, která přesně kopíruje výši nesplacené jistiny podle splátkového kalendáře (častější varianta).

Např. Komerční banka nabízí pojištění smrti a plné invalidity jako 0,025 % měsíčně z pojistné částky pro klienty se vstupním věkem 18 – 45 let. Pro klienty ve věku 46 – 60 let je to pak 0,045 %. (Komerční banka © 2021 b)

9.1. Pojištění od UniCredit Bank

Konkrétně UniCredit Bank nabízí tzv. úvěrové pojištění (pojištění schopnosti splácet úvěr), kterým nabízí krytí splátek úvěru klienta při nenadálých životních situacích. Toto pojištění může klient platit měsíčně z běžného účtu společně se splátkou úvěru. Varianty jsou znázorněny v tabulce. (Dvořáková, 2019)

Tabulka 7 Varianty úvěrového pojištění
(vlastní zpracování dle Dvořákové, 2019)

Balíček	Jednorázově placené	Měsíčně placené
A	smrt + pracovní neschopnost	smrt + pracovní neschopnost
B	smrt + ztráta zaměstnání	smrt + invalidita 3. stupně
C	smrt + invalidita 3. stupně	
Výše pojistného	3,30 % ze sjednané výše hypotečního úvěru, při dopojištění 3,30 % z aktuální výše úvěru	0,03 % ze sjednané výše hypotečního úvěru, při dopojištění 0,03 % z aktuální výše úvěru

Kdyby si vybraná kosmetička chtěla sjednat pojištění smrti a invalidity 3. stupně např. od 1. 1. 2021, musela by již počítat s aktuální výší úvěru, což je podle splátkového kalendáře 2 668 582 Kč. 0,03 % z této částky pak činí 801 Kč a tato částka se bude každý měsíc snižovat úměrně s klesající hodnotou zbylého dluhu. Pro představu jsou v tabulce č. 8 uvedeny částky měsíčního pojištění každých 5 let splácení.

Tabulka 8 Měsíční platby za pojištění neschopnosti splácat v UniCredit Bank
(vlastní zpracování)

Měsíc/rok	Zůstatek úvěru	Pojištění
1/2021	2 668 582 Kč	801 Kč
1/2026	2 263 173 Kč	679 Kč
1/2031	1 806 360 Kč	542 Kč
1/2036	1 291 622 Kč	387 Kč
1/2041	711 617 Kč	213 Kč
1/2046	58 066 Kč	17 Kč

Alternativou pojištění neschopnosti splácet u banky je sjednání investičního nebo rizikového životního pojištění přímo u pojišťovny, které je sice dražší, ale má širší krytí, může např. pokrýt i invaliditu 1. a 2. stupně či pracovní neschopnost. Pro představu měsíční částky, kterou by vybraná kosmetička za pojištění platila, kdyby si sjednala rizikové pojištění, je vytvořena tabulka č. 9.

Tabulka 9 Rizikové pojištění
(vlastní zpracování dle interních materiálů pojišťoven)

	Flexi risk		ČPP Neon life	
	Pojistná částka	Pojistné po slevě	Pojistná částka	Pojistné po slevě
Smrt s konstantní PČ			30 000 Kč	13 Kč
Pojištění smrti s anuitně klesající PČ (2,39 %)	2 669 000 Kč	505 Kč	2 670 000 Kč	415 Kč
Od dovršení 65 let bude PČ snížena	10 000 Kč	78 Kč		
Pojištění invalidity 3. stupně s anuitně klesající PČ	2 669 000 Kč	274 Kč	2 670 000 Kč	886 Kč
Pojištění invalidity 2. stupně s anuitně klesající PČ	2 669 000 Kč	134 Kč	2 670 000 Kč	
Pojištění invalidity 1. stupně s anuitně klesající PČ	2 669 000 Kč	247 Kč	2 670 000 Kč	
Pojištění pracovní neschopnosti – min. doba léčení 29 dní (s plněním od 1. dne)	400 Kč	509 Kč	400 Kč	170 Kč
Celkem po slevách		1 502 Kč		1 440 Kč

10. DAŇOVÁ ÚSPORA VYBRANÉ OSVČ

Úroky z hypotečního úvěru jsou nezdanitelnou položkou a lze je tedy odečíst od základu daně. Odečíst lze sumu zaplacených úroků ve zdaňovacím období, a to až do výše 300 000 Kč (platí pro úvěry sjednané do 1. 1. 2021, později sníženo na 150 000 Kč). (Zákon č. 586/1992 Sb.) Vybraná kosmetička si může za rok 2020 odečíst od základu daně 32 304 Kč, což je součet měsíčních úroků, které zaplatila ve splátkách od ledna do prosince 2020. Je nutno upozornit na to, že jde pouze o zaplacené úroky, nezapočítávají se tedy úroky, které se během odkladu sice počítaly, ale zaplacené v roce 2020 nebyly. Kdyby si kosmetička neodložila splácení, mohla by si v roce 2020 od základu daně odečíst 64 005 Kč.

Částka se v letech postupně snižuje, protože se snižuje i zastoupení úroku v měsíční splátce. V prvním roce splácení dosáhla tato částka hodnoty 70 945 Kč, v roce 2045 to bude naopak jen 1 798 Kč. V posledním roce splácení, tedy v roce 2046 se částka opět vyšplhá výš, a to pouze z důvodu doplacení úroků, které byly počítány během odkladu splátek a částka tedy dosáhne 32 754 Kč.

V tabulce č. 10 jsou zobrazeny položky z daňového přiznání vybrané kosmetičky za rok 2020. V případě, že by hypotéku neměla a neměla by si tak co odečíst od základu daně, byla by její daňová povinnost o 4 846 Kč vyšší.

Tabulka 10 Položky daňového přiznání vybrané kosmetičky
(vlastní zpracování)

Příjmy	480 000 Kč
Výdaje	120 000 Kč
Základ daně	360 000 Kč
Odečet úroků (nezdanitelná část ZD)	32 304 Kč
Základ daně snížený o nezdanitelné části ZD	327 696 Kč
Daň 15 %	49 140 Kč
Základní sleva na poplatníka	24 840 Kč
Daň po uplatnění slev	24 300 Kč
Daňové zvýhodnění na vyživované dítě	15 204 Kč
Daňová povinnost	9 096 Kč

ZÁVĚR

Hlavním cílem bakalářské práce bylo zanalyzovat dopad pandemie Covid-19 a bankovního moratoria na hypoteční úvěr vybrané OSVČ. Dílčím cílem bylo také upozornit všechny dlužníky na nezbytnost finančního zajištění pro případ nouze.

V teoretické části byla detailně popsána problematika hypotečních úvěrů včetně jejich poskytovatelů, procesu poskytování hypotečních úvěrů a zjišťování bonity klientů. Dále byla charakterizována bankovní rizika, pojištění neschopnosti splácet a možnost úspory na dani z příjmu odečtem zaplacených úroků z hypotéky ze základu daně.

Praktická část byla zaměřena na pandemii Covid-19 a možnosti podpory, které během ní Česká republika nabídla svým občanům, zejména pak živnostníkům, kteří byli pandemií zasaženi nejvíce. Byly zanalyzovány změny podmínek při poskytování úvěrů na hypotečním trhu a popsány možnosti odkladu splátek nabízené českými bankami. I přesto, že v současné době na hypotéku nedosáhne více lidí, objem schválených hypoték stále roste, a to proto, že jsou podmínky natolik příznivé, že lidé, kteří mají příjmy dostatečné, si berou hypotéky nikoli na koupi vlastního bydlení, ale na koupi nemovitosti k následnému pronájmu, který jim bude vydělávat peníze. Tato skutečnost způsobuje rostoucí poptávku po nemovitostech a tím i zvyšuje jejich cenu.

Následně byla pozornost věnována konkrétní OSVČ podnikající jako kosmetička, která si v roce 2016 vzala hypoteční úvěr od UniCredit Bank a během vládou vyhlášeného bankovního moratoria si o 6 měsíců odložila splátky. Bylo vypočítáno, o jakou dobu se splácení úvěru prodloužilo a o kolik ve výsledku zaplatí na úrocích více, než kdyby dodržela původní splátkový kalendář. Zjištěno bylo také to, že ji rok 2020 dostal do tak tíživé finanční situace, že by v roce 2021 už podobný úvěr získat pravděpodobně nemohla, což zrcadlí změnu její bonity.

Ze zjištěných skutečností vyplývá, jak důležité je zajištění sebe, své rodiny a případně podnikání před nepříznivými vlivy okolí. Každý, kdo si žádá o hypoteční úvěr, by si měl uvědomit, že se může kdykoli dostat do tíživé situace, ve které si bude muset umět poradit. Navrhována je buď dostatečná finanční rezerva alespoň na několik splátek v případě výpadku příjmů, nebo sjednání pojištění neschopnosti splácet či jiného pojištění, které hypotéku pokryje v případě újmy na zdraví. V práci jsou varianty pojištění pro vybranou osobu navrženy a vypočítána je také její úspora na dani z příjmu.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.

ČERNOHORSKÁ, Liběna, 2015. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 170 s. ISBN 9788073958633.

ČERNOHORSKÝ, Jan, 2020. *Finance: od teorie k realitě*. Praha: Grada, 460 s. ISBN 978-80-271-2215-8.

DUCHÁČKOVÁ, Eva, 2015. *Pojištění a pojišťovnictví*. Praha: Ekopress, 305 s. ISBN 978-808-7865-255.

DUCHÁČKOVÁ, Eva a Jaroslav DAŇHEL, 2012. *Pojistné trhy: změny v postavení pojišťovnictví v globální éře*. Praha: Professional Publishing, 252 s. ISBN 978-807-4310-782.

DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 681 s. ISBN 807201515X.

JANDA, Josef, 2012. *Zajištění na stáří: jak se co nejlépe připravit na podzim života*. Praha: Grada, 200 s. ISBN 978-80-247-4400-1.

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh* [online]. Praha: Grada, 176 s. [cit. 2021-02-20]. ISBN 978-80-247-2388-4.

KALABIS, Zbyněk, 2005. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

KANTNEROVÁ, Liběna, 2016. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 213 s. ISBN 9788074005954.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, 2010. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 172 s. ISBN 978-802-5467-794.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH. *Osobní finance*, 2010. Brno: Masarykova univerzita, 204 s. ISBN 978-80-210-5157-7.

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2015. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 855 s. ISBN 978-80-246-2870-7.

MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN, 2018. *Bankovní produkty a služby*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 206 s. ISBN 978-80-214-5678-5.

MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking and financial markets*. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, 2019, 738 p. ISBN 978-1-292-26885-9.

POLOUČEK, Stanislav, 2013. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 480 s. ISBN 978-807-4004-919.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK, 2013. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 304 s. ISBN 978-80-247-4831-3.

REJNUŠ, Oldřich, 2016. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada, 380 s. ISBN 978-802-4758-718.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2020. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 3. aktualizované vydání. Praha: Grada, 226 s. ISBN 978-80-271-2886-0.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava, 2010. *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 253 s. ISBN 978-807-4080-296.

ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK, 2017. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 336 s. ISBN 978-80-271-0250-1.

TKÁČOVÁ, Dana et al, 2017. *Finančné trhy a bankovníctvo*. Praha: Wolters Kluwer, 310 s. ISBN 9788075525284.

Internetové zdroje

Aktuálně o hypotékách a úvěrech, 2020. *Chytrý Honza* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/aktualne-o-hypotekach-a-uverech>

Antivirus – podpora zaměstnanosti, 2021. *MPSV* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/antivirus>

Centrální registr úvěrů, © 2021 e. *ČNB* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>

Co je ukazatel RPSN? © 2021 d. *ČNB* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

COVID III poběží až do června 2021 a bude ho možné využít i na investice, 2020 g. *ČMZRB* [online]. [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/covid-iii-pobezi-az-do-cervna-2021-a-bude-ho-mozne-vyuzit-i-na-investice/>

COVID Nájemné – bližší informace k právním předpisům, 2020. *MPO* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: https://www.mpo.cz/cz/rozcestnik/ministerstvo/aplikace-zakona-c-106-1999-sb/informace-zverejnovane-podle-paragrafu-5-odstavec-3-zakona/covid-najemne-_blizsi-informace-k-pravnim-predpisum--255291/

COVID-Nájemné II, 2021. *Covid portál* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://covid.gov.cz/situace/kompenzace/covid-najemne-ii>

ČMZRB schválila první žádosti o úvěr COVID I, 2020 b. *ČMZRB* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/vlada-schvalila-uver-covid-bezurocne-financovani-pro-podnikatele-zasazene-koronavirem/>

ČMZRB rozdělí dalších 5 miliard na COVID II, 2020 c. *ČMZRB* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/cmzrb-rozdeli-dalsich-5-miliard-na-covid-ii/>

ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu, 2020 b. *ČNB* [online]. [cit. 2021-03-28]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>

DSTI – Zvládnou splácet? © 2021 c. *ČNB* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

DTI – Nebudu předlužený? © 2021 b. ČNB [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

DVOŘÁKOVÁ, Jana, 2019. Hypoteční tahák. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/partners/HYPOTAHAK_062019_3P.docx

Jak na hypotéku pro OSVČ krok za krokem, 2020 a. *ČSOB Průvodce podnikáním* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.pruvodcepodnikanim.cz/clanek/jak-na-hypoteku-pro-osvc-krok-za-krokem/>

LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr? © 2021 a. ČNB [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>

MAŠÁTOVÁ, Zuzana, 2020. Finanční správa zpracovala milion žádostí o kompenzační bonus. *Finanční správa*. [online]. [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/financni-sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy/tz-2020/fs-zpracovala-milion-zadosti-o-kompenzacni-bonus-10873>

Možnosti řešení problému se splátkou hypotéky, © 2021. *Hypoteční banka* [online]. [cit. 2021-04-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/odklad-snizeni-splatek/>

Nástroje regulace hypotečních úvěrů ve světě, 2020 a. ČNB [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Nastroje-regulace-hypotecnich-uveru-ve-svete/

Odklad a snížení splátek, © 2021 a. *Komerční banka* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/odlozeni-splatek>

Odklad splátek, © 2021. *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/pujcky/odlozeni-splatek>

Podmínky pro získání hypotéky pro páry i singles, 2019. *Chytrý Honza* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/podminky-pro-ziskani-hypoteky-pro-pary-i-singles>

Podnikatelé v rámci programů COVID získali podporu v objemu přes 10 mld. Kč, 2020 d. ČMZRB [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/podnikatele-v-ramci-programu-covid-ziskali-podporu-v-objemu-pres-10-mld-kc/>

Pojištění schopnosti splácet hypotéku, © 2021 a. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet-hypoteku>

Pojištění schopnosti splácet, © 2021 b. *Komerční banka* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pojisteni/rizikove-zivotni-pojisteni/pojisteni-schopnosti-splacet>

Proč v COVID III nejsou finanční příspěvky na úhradu úroků komerčních úvěrů? 2020 f. *ČMZRB* [online]. [cit. 2021-5-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/proc-v-covid-iii-nejsou-financni-prispevky-na-uhradu-uroku-komercnich-uveru/>

PŘEHLEDNĚ: Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru. 2020 b. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>

Rady pro klienty, kterým skončil odklad splátek, © 2021. *UniCredit Bank* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/moznosti-odkladu-splatek.html>

Roční zúčtování daně nebo daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní, 2021. *Finance.cz* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>

Splátky u hypoték můžete odložit až na 12 měsíců, 2020 b. *ČSOB* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/-/n200330>

Tříměsíční odklad splátek využilo za první měsíc přes 45 tisíc klientů, © 2021 b. *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2021-04-08]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/2020/04/17/trimesicni-odklad-splatek-vyuzilo-za-prvni-mesic-pres-45-tisic-klientu-do-konce-dubna-mohou-klienti-na-zaklade-noveho-zakona-vyuzit-odklad-az-na-6-mesicu#>

Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték, 2020 a. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>

Vláda schválila Úvěr COVID – bezúročné úvěry pro firmy zasažené koronavirem, 2020 a. *ČMZRB* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/vlada-schvalila-uver-covid-bezurocne-financovani-pro-podnikatele-zasazene-koronavirem/>

Výsledky ČMZRБ v roce 2020 (infografika), 2021. *ČMZRБ* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/vysledky-cmzrb-v-roce-2020/>

Zákon č. 513/1991 Sb. ze dne 5. listopadu 1991 obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2510>

Zákon č. 586/1992 Sb. ze dne 20. listopadu 1992 o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2640>

Zákon č. 96/1993 Sb. ze dne 25. února 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=2671>

Zákon č. 190/2004 Sb. ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=4367>

Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144>

Zákon č. 257/2016 Sb. ze dne 14. července 2016 o spotřebitelském úvěru ve znění pozdějších předpisů. *Portál veřejné správy* [online]. [cit. 2021-04-21]. Dostupný z: <https://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=34063>

Záruční program COVID III pro firmy zasažené koronavirem, 2020 e. *ČMZRБ* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.cmzrb.cz/podnikatele/zaruky/zaruka-covid-iii/>

Změna pravidel pro nové a stávající hypotéky, © 2021. *Modrá pyramida* [online]. [cit. 2021-03-08]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/clanky/spravna-doba/jak-se-s-koronavirem-zmenila-pravidla-pro-nove-a-s>

ŽUROVEC, Michal, 2020 a. Plošný odklad splátek končí, poskytovatelé úvěrů budou klientům pomáhat individuálně. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/plosny-odklad-splatek-konci-poskytovatel-39851>

ŽUROVEC, Michal, 2020 b. MF spouští přímou podporu pro zasažené OSVČ. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/mf-spousti-primou-podporu-pro-zasazene-o-38055>

ŽUROVEC, Michal, 2020 c. Sněmovna rozhodla o pokračování Pětadvacítky, Finanční správa vyplatila už 10,7 miliardy korun. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/snemovna-rozhodla-o-pokracovani-petadvac-38228>

ŽUROVEC, Michal, 2020 d. Kompenzační bonus pro zavřené obory podnikání schválen. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/obnoveni-kompenzacniho-bonusu-39701>

ŽUROVEC, Michal, 2020 e. Vláda ukončila cenové moratorium na nájemné z bytů. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-26]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-ukoncila-cenove-moratorium-na-naje-38634>

ŽUROVEC, Michal, 2020 f. Živnostníci ušetří na pojistném. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-29]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/zivnostnici-usetri-na-pojistnem-37960>

ŽUROVEC, Michal, 2021. Kompenzační bonus bude od února 1 000 Kč denně, dosáhne na něj více lidí. *MFČR* [online]. [cit. 2021-03-09]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Závislost výše anuity a celkových úroků na době splatnosti úvěru (úvěr ve výši 1 mil., úroková sazba 5 % p. a.).....	18
Obrázek 2 Ukazatel LTV	19

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Přehled vyplacených kompenzačních bonusů	38
Tabulka 2 Rozdíly v podmínkách úvěrových ukazatelů.....	44
Tabulka 3 Změna ukazatelů DTI a DSTI v konkrétních bankách	45
Tabulka 4 Příjmy a výdaje vybrané domácnosti před pandemií.....	46
Tabulka 5 Příjmy a výdaje vybrané domácnosti během pandemie	47
Tabulka 6 Splátkový kalendář během odkladu splácení.....	49
Tabulka 7 Varianty úvěrového pojištění.....	52
Tabulka 8 Měsíční platby za pojištění neschopnosti splácet v UniCredit Bank.....	52
Tabulka 9 Rizikové pojištění	53
Tabulka 10 Položky daňového přiznání vybrané kosmetičky	54

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Původní splátkový kalendář

PŘÍLOHA P I: PŮVODNÍ SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

Počet splátek	Anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek Úvěru
				3 000 000,00 Kč
1	11 683 Kč	5 975 Kč	5 708 Kč	2 994 292 Kč
2	11 683 Kč	5 964 Kč	5 719 Kč	2 988 573 Kč
3	11 683 Kč	5 952 Kč	5 731 Kč	2 982 843 Kč
4	11 683 Kč	5 941 Kč	5 742 Kč	2 977 101 Kč
5	11 683 Kč	5 929 Kč	5 753 Kč	2 971 347 Kč
6	11 683 Kč	5 918 Kč	5 765 Kč	2 965 582 Kč
7	11 683 Kč	5 906 Kč	5 776 Kč	2 959 806 Kč
8	11 683 Kč	5 895 Kč	5 788 Kč	2 954 018 Kč
9	11 683 Kč	5 883 Kč	5 799 Kč	2 948 219 Kč
10	11 683 Kč	5 872 Kč	5 811 Kč	2 942 408 Kč
11	11 683 Kč	5 860 Kč	5 822 Kč	2 936 586 Kč
12	11 683 Kč	5 849 Kč	5 834 Kč	2 930 752 Kč
13	11 683 Kč	5 837 Kč	5 846 Kč	2 924 906 Kč
14	11 683 Kč	5 825 Kč	5 857 Kč	2 919 048 Kč
15	11 683 Kč	5 814 Kč	5 869 Kč	2 913 179 Kč
16	11 683 Kč	5 802 Kč	5 881 Kč	2 907 299 Kč
17	11 683 Kč	5 790 Kč	5 892 Kč	2 901 406 Kč
18	11 683 Kč	5 779 Kč	5 904 Kč	2 895 502 Kč
19	11 683 Kč	5 767 Kč	5 916 Kč	2 889 586 Kč
20	11 683 Kč	5 755 Kč	5 928 Kč	2 883 659 Kč
21	11 683 Kč	5 743 Kč	5 939 Kč	2 877 719 Kč
22	11 683 Kč	5 731 Kč	5 951 Kč	2 871 768 Kč
23	11 683 Kč	5 720 Kč	5 963 Kč	2 865 805 Kč
24	11 683 Kč	5 708 Kč	5 975 Kč	2 859 830 Kč
25	11 683 Kč	5 696 Kč	5 987 Kč	2 853 843 Kč
26	11 683 Kč	5 684 Kč	5 999 Kč	2 847 844 Kč
27	11 683 Kč	5 672 Kč	6 011 Kč	2 841 833 Kč
28	11 683 Kč	5 660 Kč	6 023 Kč	2 835 810 Kč
29	11 683 Kč	5 648 Kč	6 035 Kč	2 829 776 Kč
30	11 683 Kč	5 636 Kč	6 047 Kč	2 823 729 Kč
31	11 683 Kč	5 624 Kč	6 059 Kč	2 817 670 Kč
32	11 683 Kč	5 612 Kč	6 071 Kč	2 811 599 Kč
33	11 683 Kč	5 600 Kč	6 083 Kč	2 805 516 Kč
34	11 683 Kč	5 588 Kč	6 095 Kč	2 799 421 Kč
35	11 683 Kč	5 576 Kč	6 107 Kč	2 793 314 Kč
36	11 683 Kč	5 563 Kč	6 119 Kč	2 787 194 Kč
37	11 683 Kč	5 551 Kč	6 132 Kč	2 781 063 Kč
38	11 683 Kč	5 539 Kč	6 144 Kč	2 774 919 Kč
39	11 683 Kč	5 527 Kč	6 156 Kč	2 768 763 Kč
40	11 683 Kč	5 514 Kč	6 168 Kč	2 762 594 Kč
41	11 683 Kč	5 502 Kč	6 181 Kč	2 756 414 Kč

42	11 683 Kč	5 490 Kč	6 193 Kč	2 750 221 Kč
43	11 683 Kč	5 478 Kč	6 205 Kč	2 744 016 Kč
44	11 683 Kč	5 465 Kč	6 218 Kč	2 737 798 Kč
45	11 683 Kč	5 453 Kč	6 230 Kč	2 731 568 Kč
46	11 683 Kč	5 440 Kč	6 242 Kč	2 725 326 Kč
47	11 683 Kč	5 428 Kč	6 255 Kč	2 719 071 Kč
48	11 683 Kč	5 415 Kč	6 267 Kč	2 712 804 Kč
49	11 683 Kč	5 403 Kč	6 280 Kč	2 706 524 Kč
50	11 683 Kč	5 390 Kč	6 292 Kč	2 700 232 Kč
51	11 683 Kč	5 378 Kč	6 305 Kč	2 693 927 Kč
52	11 683 Kč	5 365 Kč	6 317 Kč	2 687 609 Kč
53	11 683 Kč	5 353 Kč	6 330 Kč	2 681 279 Kč
54	11 683 Kč	5 340 Kč	6 343 Kč	2 674 937 Kč
55	11 683 Kč	5 328 Kč	6 355 Kč	2 668 582 Kč
56	11 683 Kč	5 315 Kč	6 368 Kč	2 662 214 Kč
57	11 683 Kč	5 302 Kč	6 381 Kč	2 655 833 Kč
58	11 683 Kč	5 290 Kč	6 393 Kč	2 649 440 Kč
59	11 683 Kč	5 277 Kč	6 406 Kč	2 643 034 Kč
60	11 683 Kč	5 264 Kč	6 419 Kč	2 636 615 Kč
61	11 683 Kč	5 251 Kč	6 432 Kč	2 630 184 Kč
62	11 683 Kč	5 238 Kč	6 444 Kč	2 623 740 Kč
63	11 683 Kč	5 226 Kč	6 457 Kč	2 617 282 Kč
64	11 683 Kč	5 213 Kč	6 470 Kč	2 610 812 Kč
65	11 683 Kč	5 200 Kč	6 483 Kč	2 604 329 Kč
66	11 683 Kč	5 187 Kč	6 496 Kč	2 597 834 Kč
67	11 683 Kč	5 174 Kč	6 509 Kč	2 591 325 Kč
68	11 683 Kč	5 161 Kč	6 522 Kč	2 584 803 Kč
69	11 683 Kč	5 148 Kč	6 535 Kč	2 578 269 Kč
70	11 683 Kč	5 135 Kč	6 548 Kč	2 571 721 Kč
71	11 683 Kč	5 122 Kč	6 561 Kč	2 565 160 Kč
72	11 683 Kč	5 109 Kč	6 574 Kč	2 558 586 Kč
73	11 683 Kč	5 096 Kč	6 587 Kč	2 551 999 Kč
74	11 683 Kč	5 083 Kč	6 600 Kč	2 545 399 Kč
75	11 683 Kč	5 070 Kč	6 613 Kč	2 538 786 Kč
76	11 683 Kč	5 056 Kč	6 626 Kč	2 532 160 Kč
77	11 683 Kč	5 043 Kč	6 640 Kč	2 525 520 Kč
78	11 683 Kč	5 030 Kč	6 653 Kč	2 518 867 Kč
79	11 683 Kč	5 017 Kč	6 666 Kč	2 512 201 Kč
80	11 683 Kč	5 003 Kč	6 679 Kč	2 505 522 Kč
81	11 683 Kč	4 990 Kč	6 693 Kč	2 498 829 Kč
82	11 683 Kč	4 977 Kč	6 706 Kč	2 492 124 Kč
83	11 683 Kč	4 963 Kč	6 719 Kč	2 485 404 Kč
84	11 683 Kč	4 950 Kč	6 733 Kč	2 478 672 Kč
85	11 683 Kč	4 937 Kč	6 746 Kč	2 471 926 Kč
86	11 683 Kč	4 923 Kč	6 760 Kč	2 465 166 Kč

87	11 683 Kč	4 910 Kč	6 773 Kč	2 458 393 Kč
88	11 683 Kč	4 896 Kč	6 786 Kč	2 451 607 Kč
89	11 683 Kč	4 883 Kč	6 800 Kč	2 444 807 Kč
90	11 683 Kč	4 869 Kč	6 814 Kč	2 437 993 Kč
91	11 683 Kč	4 856 Kč	6 827 Kč	2 431 166 Kč
92	11 683 Kč	4 842 Kč	6 841 Kč	2 424 325 Kč
93	11 683 Kč	4 828 Kč	6 854 Kč	2 417 471 Kč
94	11 683 Kč	4 815 Kč	6 868 Kč	2 410 603 Kč
95	11 683 Kč	4 801 Kč	6 882 Kč	2 403 721 Kč
96	11 683 Kč	4 787 Kč	6 895 Kč	2 396 826 Kč
97	11 683 Kč	4 774 Kč	6 909 Kč	2 389 917 Kč
98	11 683 Kč	4 760 Kč	6 923 Kč	2 382 994 Kč
99	11 683 Kč	4 746 Kč	6 937 Kč	2 376 057 Kč
100	11 683 Kč	4 732 Kč	6 950 Kč	2 369 107 Kč
101	11 683 Kč	4 718 Kč	6 964 Kč	2 362 143 Kč
102	11 683 Kč	4 705 Kč	6 978 Kč	2 355 164 Kč
103	11 683 Kč	4 691 Kč	6 992 Kč	2 348 172 Kč
104	11 683 Kč	4 677 Kč	7 006 Kč	2 341 166 Kč
105	11 683 Kč	4 663 Kč	7 020 Kč	2 334 146 Kč
106	11 683 Kč	4 649 Kč	7 034 Kč	2 327 113 Kč
107	11 683 Kč	4 635 Kč	7 048 Kč	2 320 065 Kč
108	11 683 Kč	4 621 Kč	7 062 Kč	2 313 003 Kč
109	11 683 Kč	4 607 Kč	7 076 Kč	2 305 927 Kč
110	11 683 Kč	4 593 Kč	7 090 Kč	2 298 836 Kč
111	11 683 Kč	4 579 Kč	7 104 Kč	2 291 732 Kč
112	11 683 Kč	4 564 Kč	7 118 Kč	2 284 614 Kč
113	11 683 Kč	4 550 Kč	7 133 Kč	2 277 481 Kč
114	11 683 Kč	4 536 Kč	7 147 Kč	2 270 334 Kč
115	11 683 Kč	4 522 Kč	7 161 Kč	2 263 173 Kč
116	11 683 Kč	4 507 Kč	7 175 Kč	2 255 998 Kč
117	11 683 Kč	4 493 Kč	7 190 Kč	2 248 809 Kč
118	11 683 Kč	4 479 Kč	7 204 Kč	2 241 605 Kč
119	11 683 Kč	4 465 Kč	7 218 Kč	2 234 386 Kč
120	11 683 Kč	4 450 Kč	7 233 Kč	2 227 154 Kč
121	11 683 Kč	4 436 Kč	7 247 Kč	2 219 907 Kč
122	11 683 Kč	4 421 Kč	7 261 Kč	2 212 645 Kč
123	11 683 Kč	4 407 Kč	7 276 Kč	2 205 369 Kč
124	11 683 Kč	4 392 Kč	7 290 Kč	2 198 079 Kč
125	11 683 Kč	4 378 Kč	7 305 Kč	2 190 774 Kč
126	11 683 Kč	4 363 Kč	7 319 Kč	2 183 455 Kč
127	11 683 Kč	4 349 Kč	7 334 Kč	2 176 121 Kč
128	11 683 Kč	4 334 Kč	7 349 Kč	2 168 772 Kč
129	11 683 Kč	4 319 Kč	7 363 Kč	2 161 409 Kč
130	11 683 Kč	4 305 Kč	7 378 Kč	2 154 031 Kč
131	11 683 Kč	4 290 Kč	7 393 Kč	2 146 638 Kč

132	11 683 Kč	4 275 Kč	7 407 Kč	2 139 231 Kč
133	11 683 Kč	4 261 Kč	7 422 Kč	2 131 808 Kč
134	11 683 Kč	4 246 Kč	7 437 Kč	2 124 372 Kč
135	11 683 Kč	4 231 Kč	7 452 Kč	2 116 920 Kč
136	11 683 Kč	4 216 Kč	7 467 Kč	2 109 453 Kč
137	11 683 Kč	4 201 Kč	7 481 Kč	2 101 972 Kč
138	11 683 Kč	4 186 Kč	7 496 Kč	2 094 476 Kč
139	11 683 Kč	4 171 Kč	7 511 Kč	2 086 964 Kč
140	11 683 Kč	4 157 Kč	7 526 Kč	2 079 438 Kč
141	11 683 Kč	4 142 Kč	7 541 Kč	2 071 897 Kč
142	11 683 Kč	4 127 Kč	7 556 Kč	2 064 341 Kč
143	11 683 Kč	4 111 Kč	7 571 Kč	2 056 769 Kč
144	11 683 Kč	4 096 Kč	7 586 Kč	2 049 183 Kč
145	11 683 Kč	4 081 Kč	7 601 Kč	2 041 581 Kč
146	11 683 Kč	4 066 Kč	7 617 Kč	2 033 965 Kč
147	11 683 Kč	4 051 Kč	7 632 Kč	2 026 333 Kč
148	11 683 Kč	4 036 Kč	7 647 Kč	2 018 686 Kč
149	11 683 Kč	4 021 Kč	7 662 Kč	2 011 024 Kč
150	11 683 Kč	4 005 Kč	7 677 Kč	2 003 346 Kč
151	11 683 Kč	3 990 Kč	7 693 Kč	1 995 654 Kč
152	11 683 Kč	3 975 Kč	7 708 Kč	1 987 945 Kč
153	11 683 Kč	3 959 Kč	7 723 Kč	1 980 222 Kč
154	11 683 Kč	3 944 Kč	7 739 Kč	1 972 483 Kč
155	11 683 Kč	3 929 Kč	7 754 Kč	1 964 729 Kč
156	11 683 Kč	3 913 Kč	7 770 Kč	1 956 959 Kč
157	11 683 Kč	3 898 Kč	7 785 Kč	1 949 174 Kč
158	11 683 Kč	3 882 Kč	7 801 Kč	1 941 373 Kč
159	11 683 Kč	3 867 Kč	7 816 Kč	1 933 557 Kč
160	11 683 Kč	3 851 Kč	7 832 Kč	1 925 725 Kč
161	11 683 Kč	3 835 Kč	7 847 Kč	1 917 878 Kč
162	11 683 Kč	3 820 Kč	7 863 Kč	1 910 015 Kč
163	11 683 Kč	3 804 Kč	7 879 Kč	1 902 136 Kč
164	11 683 Kč	3 788 Kč	7 894 Kč	1 894 242 Kč
165	11 683 Kč	3 773 Kč	7 910 Kč	1 886 332 Kč
166	11 683 Kč	3 757 Kč	7 926 Kč	1 878 406 Kč
167	11 683 Kč	3 741 Kč	7 942 Kč	1 870 465 Kč
168	11 683 Kč	3 725 Kč	7 957 Kč	1 862 507 Kč
169	11 683 Kč	3 709 Kč	7 973 Kč	1 854 534 Kč
170	11 683 Kč	3 694 Kč	7 989 Kč	1 846 545 Kč
171	11 683 Kč	3 678 Kč	8 005 Kč	1 838 540 Kč
172	11 683 Kč	3 662 Kč	8 021 Kč	1 830 519 Kč
173	11 683 Kč	3 646 Kč	8 037 Kč	1 822 482 Kč
174	11 683 Kč	3 630 Kč	8 053 Kč	1 814 429 Kč
175	11 683 Kč	3 614 Kč	8 069 Kč	1 806 360 Kč
176	11 683 Kč	3 598 Kč	8 085 Kč	1 798 275 Kč

177	11 683 Kč	3 582 Kč	8 101 Kč	1 790 173 Kč
178	11 683 Kč	3 565 Kč	8 117 Kč	1 782 056 Kč
179	11 683 Kč	3 549 Kč	8 134 Kč	1 773 923 Kč
180	11 683 Kč	3 533 Kč	8 150 Kč	1 765 773 Kč
181	11 683 Kč	3 517 Kč	8 166 Kč	1 757 607 Kč
182	11 683 Kč	3 501 Kč	8 182 Kč	1 749 425 Kč
183	11 683 Kč	3 484 Kč	8 198 Kč	1 741 226 Kč
184	11 683 Kč	3 468 Kč	8 215 Kč	1 733 011 Kč
185	11 683 Kč	3 452 Kč	8 231 Kč	1 724 780 Kč
186	11 683 Kč	3 435 Kč	8 248 Kč	1 716 533 Kč
187	11 683 Kč	3 419 Kč	8 264 Kč	1 708 269 Kč
188	11 683 Kč	3 402 Kč	8 280 Kč	1 699 988 Kč
189	11 683 Kč	3 386 Kč	8 297 Kč	1 691 691 Kč
190	11 683 Kč	3 369 Kč	8 313 Kč	1 683 378 Kč
191	11 683 Kč	3 353 Kč	8 330 Kč	1 675 048 Kč
192	11 683 Kč	3 336 Kč	8 347 Kč	1 666 701 Kč
193	11 683 Kč	3 320 Kč	8 363 Kč	1 658 338 Kč
194	11 683 Kč	3 303 Kč	8 380 Kč	1 649 958 Kč
195	11 683 Kč	3 286 Kč	8 397 Kč	1 641 561 Kč
196	11 683 Kč	3 269 Kč	8 413 Kč	1 633 148 Kč
197	11 683 Kč	3 253 Kč	8 430 Kč	1 624 718 Kč
198	11 683 Kč	3 236 Kč	8 447 Kč	1 616 271 Kč
199	11 683 Kč	3 219 Kč	8 464 Kč	1 607 807 Kč
200	11 683 Kč	3 202 Kč	8 481 Kč	1 599 327 Kč
201	11 683 Kč	3 185 Kč	8 497 Kč	1 590 829 Kč
202	11 683 Kč	3 168 Kč	8 514 Kč	1 582 315 Kč
203	11 683 Kč	3 151 Kč	8 531 Kč	1 573 784 Kč
204	11 683 Kč	3 134 Kč	8 548 Kč	1 565 235 Kč
205	11 683 Kč	3 117 Kč	8 565 Kč	1 556 670 Kč
206	11 683 Kč	3 100 Kč	8 582 Kč	1 548 088 Kč
207	11 683 Kč	3 083 Kč	8 599 Kč	1 539 488 Kč
208	11 683 Kč	3 066 Kč	8 617 Kč	1 530 871 Kč
209	11 683 Kč	3 049 Kč	8 634 Kč	1 522 238 Kč
210	11 683 Kč	3 032 Kč	8 651 Kč	1 513 587 Kč
211	11 683 Kč	3 015 Kč	8 668 Kč	1 504 918 Kč
212	11 683 Kč	2 997 Kč	8 685 Kč	1 496 233 Kč
213	11 683 Kč	2 980 Kč	8 703 Kč	1 487 530 Kč
214	11 683 Kč	2 963 Kč	8 720 Kč	1 478 810 Kč
215	11 683 Kč	2 945 Kč	8 737 Kč	1 470 073 Kč
216	11 683 Kč	2 928 Kč	8 755 Kč	1 461 318 Kč
217	11 683 Kč	2 910 Kč	8 772 Kč	1 452 545 Kč
218	11 683 Kč	2 893 Kč	8 790 Kč	1 443 756 Kč
219	11 683 Kč	2 875 Kč	8 807 Kč	1 434 948 Kč
220	11 683 Kč	2 858 Kč	8 825 Kč	1 426 124 Kč
221	11 683 Kč	2 840 Kč	8 842 Kč	1 417 281 Kč

222	11 683 Kč	2 823 Kč	8 860 Kč	1 408 421 Kč
223	11 683 Kč	2 805 Kč	8 878 Kč	1 399 543 Kč
224	11 683 Kč	2 787 Kč	8 895 Kč	1 390 648 Kč
225	11 683 Kč	2 770 Kč	8 913 Kč	1 381 735 Kč
226	11 683 Kč	2 752 Kč	8 931 Kč	1 372 804 Kč
227	11 683 Kč	2 734 Kč	8 949 Kč	1 363 856 Kč
228	11 683 Kč	2 716 Kč	8 966 Kč	1 354 889 Kč
229	11 683 Kč	2 698 Kč	8 984 Kč	1 345 905 Kč
230	11 683 Kč	2 681 Kč	9 002 Kč	1 336 903 Kč
231	11 683 Kč	2 663 Kč	9 020 Kč	1 327 883 Kč
232	11 683 Kč	2 645 Kč	9 038 Kč	1 318 845 Kč
233	11 683 Kč	2 627 Kč	9 056 Kč	1 309 789 Kč
234	11 683 Kč	2 609 Kč	9 074 Kč	1 300 714 Kč
235	11 683 Kč	2 591 Kč	9 092 Kč	1 291 622 Kč
236	11 683 Kč	2 572 Kč	9 110 Kč	1 282 512 Kč
237	11 683 Kč	2 554 Kč	9 128 Kč	1 273 384 Kč
238	11 683 Kč	2 536 Kč	9 147 Kč	1 264 237 Kč
239	11 683 Kč	2 518 Kč	9 165 Kč	1 255 072 Kč
240	11 683 Kč	2 500 Kč	9 183 Kč	1 245 889 Kč
241	11 683 Kč	2 481 Kč	9 201 Kč	1 236 688 Kč
242	11 683 Kč	2 463 Kč	9 220 Kč	1 227 468 Kč
243	11 683 Kč	2 445 Kč	9 238 Kč	1 218 230 Kč
244	11 683 Kč	2 426 Kč	9 256 Kč	1 208 973 Kč
245	11 683 Kč	2 408 Kč	9 275 Kč	1 199 699 Kč
246	11 683 Kč	2 389 Kč	9 293 Kč	1 190 405 Kč
247	11 683 Kč	2 371 Kč	9 312 Kč	1 181 093 Kč
248	11 683 Kč	2 352 Kč	9 330 Kč	1 171 763 Kč
249	11 683 Kč	2 334 Kč	9 349 Kč	1 162 414 Kč
250	11 683 Kč	2 315 Kč	9 368 Kč	1 153 046 Kč
251	11 683 Kč	2 296 Kč	9 386 Kč	1 143 660 Kč
252	11 683 Kč	2 278 Kč	9 405 Kč	1 134 255 Kč
253	11 683 Kč	2 259 Kč	9 424 Kč	1 124 831 Kč
254	11 683 Kč	2 240 Kč	9 442 Kč	1 115 389 Kč
255	11 683 Kč	2 221 Kč	9 461 Kč	1 105 928 Kč
256	11 683 Kč	2 203 Kč	9 480 Kč	1 096 447 Kč
257	11 683 Kč	2 184 Kč	9 499 Kč	1 086 948 Kč
258	11 683 Kč	2 165 Kč	9 518 Kč	1 077 430 Kč
259	11 683 Kč	2 146 Kč	9 537 Kč	1 067 894 Kč
260	11 683 Kč	2 127 Kč	9 556 Kč	1 058 338 Kč
261	11 683 Kč	2 108 Kč	9 575 Kč	1 048 763 Kč
262	11 683 Kč	2 089 Kč	9 594 Kč	1 039 169 Kč
263	11 683 Kč	2 070 Kč	9 613 Kč	1 029 556 Kč
264	11 683 Kč	2 051 Kč	9 632 Kč	1 019 923 Kč
265	11 683 Kč	2 031 Kč	9 651 Kč	1 010 272 Kč
266	11 683 Kč	2 012 Kč	9 671 Kč	1 000 601 Kč

267	11 683 Kč	1 993 Kč	9 690 Kč	990 912 Kč
268	11 683 Kč	1 974 Kč	9 709 Kč	981 202 Kč
269	11 683 Kč	1 954 Kč	9 729 Kč	971 474 Kč
270	11 683 Kč	1 935 Kč	9 748 Kč	961 726 Kč
271	11 683 Kč	1 915 Kč	9 767 Kč	951 959 Kč
272	11 683 Kč	1 896 Kč	9 787 Kč	942 172 Kč
273	11 683 Kč	1 876 Kč	9 806 Kč	932 365 Kč
274	11 683 Kč	1 857 Kč	9 826 Kč	922 540 Kč
275	11 683 Kč	1 837 Kč	9 845 Kč	912 694 Kč
276	11 683 Kč	1 818 Kč	9 865 Kč	902 829 Kč
277	11 683 Kč	1 798 Kč	9 885 Kč	892 945 Kč
278	11 683 Kč	1 778 Kč	9 904 Kč	883 040 Kč
279	11 683 Kč	1 759 Kč	9 924 Kč	873 116 Kč
280	11 683 Kč	1 739 Kč	9 944 Kč	863 172 Kč
281	11 683 Kč	1 719 Kč	9 964 Kč	853 209 Kč
282	11 683 Kč	1 699 Kč	9 983 Kč	843 225 Kč
283	11 683 Kč	1 679 Kč	10 003 Kč	833 222 Kč
284	11 683 Kč	1 660 Kč	10 023 Kč	823 199 Kč
285	11 683 Kč	1 640 Kč	10 043 Kč	813 156 Kč
286	11 683 Kč	1 620 Kč	10 063 Kč	803 092 Kč
287	11 683 Kč	1 599 Kč	10 083 Kč	793 009 Kč
288	11 683 Kč	1 579 Kč	10 103 Kč	782 906 Kč
289	11 683 Kč	1 559 Kč	10 123 Kč	772 782 Kč
290	11 683 Kč	1 539 Kč	10 144 Kč	762 639 Kč
291	11 683 Kč	1 519 Kč	10 164 Kč	752 475 Kč
292	11 683 Kč	1 499 Kč	10 184 Kč	742 291 Kč
293	11 683 Kč	1 478 Kč	10 204 Kč	732 086 Kč
294	11 683 Kč	1 458 Kč	10 225 Kč	721 862 Kč
295	11 683 Kč	1 438 Kč	10 245 Kč	711 617 Kč
296	11 683 Kč	1 417 Kč	10 265 Kč	701 351 Kč
297	11 683 Kč	1 397 Kč	10 286 Kč	691 065 Kč
298	11 683 Kč	1 376 Kč	10 306 Kč	680 759 Kč
299	11 683 Kč	1 356 Kč	10 327 Kč	670 432 Kč
300	11 683 Kč	1 335 Kč	10 347 Kč	660 084 Kč
301	11 683 Kč	1 315 Kč	10 368 Kč	649 716 Kč
302	11 683 Kč	1 294 Kč	10 389 Kč	639 327 Kč
303	11 683 Kč	1 273 Kč	10 409 Kč	628 918 Kč
304	11 683 Kč	1 253 Kč	10 430 Kč	618 488 Kč
305	11 683 Kč	1 232 Kč	10 451 Kč	608 037 Kč
306	11 683 Kč	1 211 Kč	10 472 Kč	597 565 Kč
307	11 683 Kč	1 190 Kč	10 493 Kč	587 073 Kč
308	11 683 Kč	1 169 Kč	10 514 Kč	576 559 Kč
309	11 683 Kč	1 148 Kč	10 534 Kč	566 025 Kč
310	11 683 Kč	1 127 Kč	10 555 Kč	555 469 Kč
311	11 683 Kč	1 106 Kč	10 576 Kč	544 893 Kč

312	11 683 Kč	1 085 Kč	10 598 Kč	534 295 Kč
313	11 683 Kč	1 064 Kč	10 619 Kč	523 677 Kč
314	11 683 Kč	1 043 Kč	10 640 Kč	513 037 Kč
315	11 683 Kč	1 022 Kč	10 661 Kč	502 376 Kč
316	11 683 Kč	1 001 Kč	10 682 Kč	491 694 Kč
317	11 683 Kč	979 Kč	10 703 Kč	480 990 Kč
318	11 683 Kč	958 Kč	10 725 Kč	470 265 Kč
319	11 683 Kč	937 Kč	10 746 Kč	459 519 Kč
320	11 683 Kč	915 Kč	10 768 Kč	448 752 Kč
321	11 683 Kč	894 Kč	10 789 Kč	437 963 Kč
322	11 683 Kč	872 Kč	10 810 Kč	427 152 Kč
323	11 683 Kč	851 Kč	10 832 Kč	416 320 Kč
324	11 683 Kč	829 Kč	10 854 Kč	405 466 Kč
325	11 683 Kč	808 Kč	10 875 Kč	394 591 Kč
326	11 683 Kč	786 Kč	10 897 Kč	383 694 Kč
327	11 683 Kč	764 Kč	10 919 Kč	372 776 Kč
328	11 683 Kč	742 Kč	10 940 Kč	361 836 Kč
329	11 683 Kč	721 Kč	10 962 Kč	350 873 Kč
330	11 683 Kč	699 Kč	10 984 Kč	339 889 Kč
331	11 683 Kč	677 Kč	11 006 Kč	328 884 Kč
332	11 683 Kč	655 Kč	11 028 Kč	317 856 Kč
333	11 683 Kč	633 Kč	11 050 Kč	306 806 Kč
334	11 683 Kč	611 Kč	11 072 Kč	295 734 Kč
335	11 683 Kč	589 Kč	11 094 Kč	284 641 Kč
336	11 683 Kč	567 Kč	11 116 Kč	273 525 Kč
337	11 683 Kč	545 Kč	11 138 Kč	262 387 Kč
338	11 683 Kč	523 Kč	11 160 Kč	251 227 Kč
339	11 683 Kč	500 Kč	11 182 Kč	240 044 Kč
340	11 683 Kč	478 Kč	11 205 Kč	228 840 Kč
341	11 683 Kč	456 Kč	11 227 Kč	217 613 Kč
342	11 683 Kč	433 Kč	11 249 Kč	206 363 Kč
343	11 683 Kč	411 Kč	11 272 Kč	195 091 Kč
344	11 683 Kč	389 Kč	11 294 Kč	183 797 Kč
345	11 683 Kč	366 Kč	11 317 Kč	172 481 Kč
346	11 683 Kč	344 Kč	11 339 Kč	161 141 Kč
347	11 683 Kč	321 Kč	11 362 Kč	149 779 Kč
348	11 683 Kč	298 Kč	11 384 Kč	138 395 Kč
349	11 683 Kč	276 Kč	11 407 Kč	126 988 Kč
350	11 683 Kč	253 Kč	11 430 Kč	115 558 Kč
351	11 683 Kč	230 Kč	11 453 Kč	104 105 Kč
352	11 683 Kč	207 Kč	11 475 Kč	92 630 Kč
353	11 683 Kč	184 Kč	11 498 Kč	81 132 Kč
354	11 683 Kč	162 Kč	11 521 Kč	69 611 Kč
355	11 683 Kč	139 Kč	11 544 Kč	58 066 Kč
356	11 683 Kč	116 Kč	11 567 Kč	46 499 Kč

357	11 683 Kč	93 Kč	11 590 Kč	34 909 Kč
358	11 683 Kč	70 Kč	11 613 Kč	23 296 Kč
359	11 683 Kč	46 Kč	11 636 Kč	11 660 Kč
360	11 683 Kč	23 Kč	11 660 Kč	0 Kč
Celkem	4 205 796 Kč	1 205 796 Kč	3 000 000 Kč	