

# TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Studijní program: 6208 – Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

## Hypoteční úvěry jako zdroj financování nemovitostí v ČR

Mortgage loans as a source of financing of realities in the Czech republic

DP – PE – KFÚ 2005 23

Olga KOSINOVÁ

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA  
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146081554

Vedoucí práce: Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc. ( KFÚ )

Konzultant: Hana Krejsová ( KB, a. s. )

Počet stran: 90

Počet příloh: 6

Datum odevzdání: 20. května 2005

# TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok: 2004/2005

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

pro

*Olgu KOSINOVOU*

Program č. M 6208    Ekonomika a management

Obor č. 6208T085    Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 111 / 1998 Sb. o vysokých školách a navazujících předpisů určuje tuto diplomovou práci:

Název tématu:

**Hypoteční úvěry jako zdroj financování nemovitostí v ČR**

Pokyny pro vypracování:

- 1) Právní úprava hypotečních úvěrů v ČR
- 2) Charakteristika hypotečních úvěrů
- 3) Podmínky poskytování hypotečních úvěrů
- 4) Případová studie – aplikace hypotečních úvěrů na konkrétním příkladě

V 338/05 H + 20

K.FU/FU  
87s. [37] s. pří  
Aut. 1. gu.

## PROHLÁŠENÍ

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci ( TUL ) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinností informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

11. května 2005

.....*Alga Konrath*.....

Děkuji paní profesorce Anděлке Landorové za odborné vedení mé diplomové práce, za cenné připomínky a poznatky a za veškerý čas, který mi při zpracování zadaného tématu věnovala.

Dále děkuji mé konzultantce Haně Krejsové z Komerční banky v Liberci, Tereze Pavlovičové z Komerční banky v Liberci a pracovníkům ostatních bank za důležité informace a poznámky, které mi ze své praxe poskytli, a za veškerý čas věnovaný mým dotazům.

## **RESUMÉ**

Diplomová práce pojednává o problematice financování nemovitostí pomocí hypotečních úvěrů v České republice a o dalších zdrojích financování a možnostech jejich použití.

Práce je rozdělena do sedmi hlavních částí. V první části je charakterizována právní úprava hypotečního bankovníctví, kde jsou popsány jednotlivé zákony, které řeší legislativní východiska hypotečních úvěrů. Dále je zde popsána základní charakteristika hypotečních úvěrů, kde je věnován prostor pro obecné informace týkající se hypotečních úvěrů. V další části je popsán samotný úvěrový proces, fáze, kterými klient musí projít v bance, aby hypoteční úvěr získal; následují daňové aspekty hypotečního úvěrování, především státní finanční podpora bytové výstavby a daňové úlevy, související se získáním hypotečního úvěru. Dále je provedeno srovnání všech bank na českém trhu, poskytující hypoteční úvěry a v předposlední části jsou analyzovány další možnosti financování nemovitostí, např. stavebním spořením, spotřebitelskými úvěry apod.

V poslední části je na praktickém příkladě aplikován hypoteční úvěr od tří největších bank na českém trhu a provedeno srovnání.

## **RESUME**

This diploma work deals with the problems in financing of properties using mortgage loans in the Czech Republic and further sources of financing and possibilities of its use. This work is divided to seven main chapters. The legal regulations of mortgage banking are described in the first chapter as well as particular acts that analyse legislative conclusions of mortgage loans. Further the main characteristic of mortgages is described. There is some space for general information regarding mortgage loans. It is characterized here what a mortgage means, types of mortgages, loan security, interest rates and other conditions that the mortgage credits must fulfil. Furthermore, the diploma work deals with its own process of loaning. Next chapter concentrates on taxation of mortgages mostly state assistance for house building and tax benefits in accordance with the granting a credit. There is a comparison of all banks on the Czech market that grant mortgage loans and there are some analyses of further possibilities in financing of properties as building saving or consumer credit. In the last chapter the mortgage loan of the three biggest banks on the on the Czech market is applied on practical example and compared.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

**Banka**

**Hypoteční banka**

**Hypoteční úvěr**

**Hypotéka**

**Investice**

**Klient**

**Nemovitost**

**Poplatky**

**Trh**

**Úroky**

**Úroková míra**

**Fixace úrokové sazby**

**Zástava**

**Bank**

**Mortgage bank**

**Mortgage loan**

**Mortgage**

**Investment**

**Client**

**Realty**

**Fee**

**Market**

**Interests**

**Interest rate**

**Fixed interest rate**

**Pledge**

## OBSAH

|           |                                                                                                                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Úvod</b>                                                                                                                                                          | <b>13</b> |
| <b>2.</b> | <b>Právní úprava hypotečního bankovníctví</b>                                                                                                                        | <b>15</b> |
| 2.1       | Státní fond rozvoje bydlení                                                                                                                                          | 15        |
| 2.2       | Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o používání státní podpory prostřednictvím SFRB formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobám mladším 36 let |           |
| 2.3       | Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypoteční úvěrové výstavby                                                        | 16        |
| 2.4       | Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění vlády 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladší 36 let                              | 16        |
| 2.5       | Zákon č. 90/2004 Sb., o daních z příjmů                                                                                                                              | 17        |
| <b>3.</b> | <b>Základní charakteristika hypotečních úvěrů</b>                                                                                                                    | <b>19</b> |
| 3.1       | Charakteristika hypotečních úvěrů                                                                                                                                    | 19        |
| 3.2       | Druhy a typy hypotečních úvěrů                                                                                                                                       | 21        |
| 3.3       | Výše hypotečních úvěrů                                                                                                                                               | 23        |
| 3.4       | Doba splatnosti hypotečních úvěrů                                                                                                                                    | 24        |
| 3.5       | Úrokové sazby hypotečních úvěrů                                                                                                                                      | 24        |
| 3.6       | Zajištění hypotečních úvěrů                                                                                                                                          | 26        |
| 3.6.1     | <i>Ručení</i>                                                                                                                                                        | 28        |
| 3.6.2     | <i>Bankovní záruka</i>                                                                                                                                               | 29        |
| 3.6.3     | <i>Směnka</i>                                                                                                                                                        | 30        |
| 3.6.4     | <i>Zástavní právo</i>                                                                                                                                                | 30        |
| 3.7       | Způsoby čerpání hypotečních úvěrů                                                                                                                                    | 35        |
| 3.7.1     | <i>Jednorázové čerpání</i>                                                                                                                                           | 35        |
| 3.7.2     | <i>Postupné čerpání</i>                                                                                                                                              | 35        |
| 3.8       | Způsoby splácení hypotečních úvěrů                                                                                                                                   | 35        |
| 3.8.1     | <i>Jednorázové splácení</i>                                                                                                                                          | 36        |
| 3.8.2     | <i>Postupné splácení</i>                                                                                                                                             | 36        |

|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8.2.1   | <i>Metody anuitního splácení hypotečních úvěrů</i>            | 37        |
| <b>4.</b> | <b>Úvěrový proces</b>                                         | <b>41</b> |
| 4.1       | Přípravná fáze úvěrového procesu                              | 41        |
| 4.2       | Schvalovací fáze úvěrového procesu                            | 42        |
| 4.2.1     | <i>Hodnocení kvality a vhodnosti zastavené nemovitosti</i>    | 46        |
| 4.3       | Realizační fáze                                               | 48        |
| 4.3.1     | <i>Úvěrová smlouva</i>                                        | 49        |
| 4.3.2     | <i>Zástavní smlouva</i>                                       | 50        |
| 4.4       | Správa hypotečních úvěrů                                      | 50        |
| 4.5       | Hypoteční zástavní listy                                      | 51        |
| 4.5.1     | <i>Nákup a prodej HZL</i>                                     | 51        |
| <b>5.</b> | <b>Daňové aspekty hypotečního bankovníctví</b>                | <b>52</b> |
| 5.1       | Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby | 54        |
| 5.1.1     | <i>Základní charakteristika finanční podpory</i>              | 54        |
| 5.1.2     | <i>Základní podmínky pro poskytnutí podpory</i>               | 54        |
| 5.1.3     | <i>Výše státní podpory</i>                                    | 55        |
| 5.2       | Hypoteční úvěry a daňové úlevy                                | 56        |
| <b>6.</b> | <b>Srovnání hypotečních úvěrů mezi jednotlivými bankami</b>   | <b>57</b> |
| 6.1       | Porovnání hypotečních úvěrů na českém trhu                    | 57        |
| 6.1.1     | <i>HVB Bank CZ</i>                                            | 57        |
| 6.1.2     | <i>GE Money Bank, a. s.</i>                                   | 58        |
| 6.1.3     | <i>Raiffeisenbank, a. s.</i>                                  | 59        |
| 6.1.4     | <i>Česká spořitelna, a. s.</i>                                | 59        |
| 6.1.5     | <i>Komerční banka, a. s.</i>                                  | 60        |
| 6.1.6     | <i>Hypoteční banka, a. s.</i>                                 | 60        |
| 6.1.7     | <i>Živnostenská banka, a. s.</i>                              | 61        |
| 6.1.8     | <i>Wüstenrot, a. s.</i>                                       | 61        |
| 6.1.9     | <i>eBanka, a. s.</i>                                          | 62        |

|            |                                                                             |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2        | Nové typy hypotečních úvěrů na českém trhu                                  | 64        |
| 6.2.1      | <i>Americká hypotéka</i>                                                    | 64        |
| 6.2.2      | <i>Hypotéka naopak</i>                                                      | 65        |
| 6.3        | Vývoj hypotečního financování v ČR v roce 2004                              | 68        |
| 6.4        | Vývoj hypotečního financování v ostatních zemích EU                         | 68        |
| <b>7.</b>  | <b>Ostatní možnosti financování hypotečních úvěrů</b>                       | <b>69</b> |
| 7.1        | Financování nemovitostí z vlastních zdrojů                                  | 69        |
| 7.2        | Financování nemovitostí na základě spotřebního úvěru                        | 69        |
| 7.3        | Financování nemovitostí na základě stavebního spoření                       | 70        |
| 7.4        | Financování nemovitostí na základě překlenovacích úvěrů                     | 70        |
| <b>8.</b>  | <b>Aplikace hypotečního produktu na modelovém příkladě</b>                  | <b>71</b> |
| 8.1        | Praktický příklad                                                           | 71        |
| 8.2        | Komparace hypotečních úvěrů                                                 | 75        |
| 8.2.1      | <i>Česká spořitelna</i>                                                     | 76        |
| 8.2.2      | <i>Hypoteční banka</i>                                                      | 79        |
| 8.2.3      | <i>Komerční banka</i>                                                       | 82        |
| <b>8.3</b> | <b>Vzájemná komparace hypotečních bank a zhodnocení dosažených výsledků</b> | <b>85</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Závěr</b>                                                                | <b>86</b> |
|            | <b>Seznam použité literatury</b>                                            | <b>88</b> |
|            | <b>Seznam příloh</b>                                                        | <b>90</b> |

## SEZNAM ZKRATEK

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| atd.     | a tak dále                     |
| apod.    | a podobně                      |
| a. s.    | akciová společnost             |
| č.       | číslo                          |
| ČNB      | Česká národní banka            |
| ČR       | Česká republika                |
| ČS       | Česká spořitelna               |
| ČSOB     | Československá obchodní banka  |
| EU       | Evropská unie                  |
| FO       | fyzická osoba                  |
| HÚ       | hypoteční úvěr                 |
| HZL      | hypoteční zástavní listy       |
| Kč;      | Koruna česká                   |
| KB       | Komerční banka                 |
| max.     | maximálně                      |
| mld.     | miliarda                       |
| Mil.     | Milión                         |
| MMR      | Ministerstvo pro místní rozvoj |
| p. a.    | per anum ( ročně )             |
| PO       | právnícká osoba                |
| PRIBOR   | Prague Interbank Offered Rate  |
| resp.    | respektive                     |
| Sb.      | sbírky                         |
| SFP      | státní finanční podpora        |
| SFRB     | Státní fond rozvoje bydlení    |
| SJM      | Společné jmění manželů         |
| SR       | Slovenská republika            |
| s. r. o. | společnost s ručením omezeným  |
| tab.     | tabulka                        |
| tj.      | tj.                            |
| tis.     | tisíc                          |
| tzn.     | to znamená                     |

## 1. ÚVOD

Dávno jsou již doby, kdy slovo hypotéka mělo spíše zastaralý význam. S obnovením tržního hospodářství od počátku 90 let 20. století prodělala česká společnost hluboké a převratné změny.

Fyzické i právnické osoby v České republice mají od roku 1995 na základě zákona původně č. 530/1990 Sb., nyní č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, možnost využívat hypoteční úvěry za účelem financování nemovitostí.

V zahraničí patří tento způsob financování bydlení k převažujícím možnostem; také u nás jsou hypoteční úvěry stále více populárnější a často se stávají jedinou možnou alternativou vlastního bydlení. Pořízení vlastního bydlení není levnou záležitostí, a proto zelenou dostávají především hypoteční úvěry.

Stále menší počet rodin chce z dlouhodobého hlediska bydlet formou pronájmu a platit nájemné, a proto nejčastěji volí hypoteční úvěr, kdy rodina platí dlouhodobě splátky úvěru, ale zároveň již bydlí ve „svém“.

V dnešní době by otázka bydlení neměla být pouze otázkou jednotlivce, ale také jednou z hlavních priorit politiky každého státu. Bydlení dnes patří mezi jedno z nejožehavějších témat, se kterým se musí vypořádat vláda každé civilizované země. Pokud stát má zájem o výstavbu nových a o rekonstrukce a opravy stávajících nemovitostí, měl by se všemi možnými prostředky snažit, aby potenciálních investorům vyšel vstříc.

České domácnosti se stále více vůči bankám zadlužují, toto tempo je však stále mnohem nižší než v zemích Evropské unie. V České republice vlastní hypotéku přes 2% populace, zatímco v ostatních zemích Evropské unie je to přibližně desetkrát více.

Ze strany hypotečních bank jsou hypoteční úvěry vnímány především jako investice. Banky uplatňují strategii získat co nejvíce klientů co nejrychleji a na co nejdelší dobu, a pro tyto účely je hypotéka ideální produkt. Poskytne-li banka klientovi hypoteční úvěr, znamená to, že získala klienta např. na patnáct či dvacet let, a pokud neudělá nějakou

závažnou chybu, klient s bankou zůstává; v této etapě klient začne bance přinášet relativně největší výnosy.<sup>1</sup>

Banky ve snaze získat nového klienta se předhánějí a nabízejí různé služby související s uzavřením hypotečního úvěru. V tuto chvíli je na trhu s hypotečními úvěry novinkou tzv. „americká hypotéka“ či hypotéka na družstevní byt, které v současnosti nabízí již většina hypotečních bank.

Hypoteční úvěry patří k produktům, které u nás nemají dlouhou historii. První hypotéky začaly banky poskytovat na začátku druhé poloviny 90. let. V té době, především díky vysokým úrokovým sazbám, byly hypotéky považovány za produkt pro bohaté. Dnes je situace jiná. Úrokové sazby se od té doby snížily o více než polovinu, k čemuž přispělo postupné snižování sazeb ČNB. Zatímco úroková sazba u úvěru se splatností 5 a více let byla v roce 1997 v průměru vyšší než 15 % p.a., v roce 2005 se pohybuje úroková sazba pod 5 % p.a. [ 26 ]

O vzrůstající oblibě hypotečních úvěrů vypovídají také objemy poskytnutých úvěrů. Podle informací MMR bylo od počátku poskytování hypotečních úvěrů až do 31. 12. 2004 poskytnuto celkem 142 272 úvěrů.<sup>2</sup>

Neodmyslitelnou a nutnou součástí každého hypotečního úvěru je také životní pojištění a pojištění nemovitosti. Banka tak poskytuje komplexní produkt tzv. **bankopojištění**.

Cílem diplomové práce je provést analýzu trhu hypotečních úvěrů a porovnat výsledky tří největších bank na českém trhu – České spořitelny, Hypoteční banky a Komerční banky. Cílem této komparace hypotečních bank je zjistit, která z hypotečních bank poskytuje hypoteční úvěr s nejnižšími náklady pro klienta.

---

<sup>1</sup> NÁDOBA, J., *Juan: Půjčovat, půjčovat, půjčovat*. Příloha MF Dnes, 21. října 2004, str. 4

<sup>2</sup> *Statistické údaje hypotečních úvěrů* [online]. [cit. 28. 2. 2005]. Dostupné z: < <http://mmr.cz> >

## **2. PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ**

1. Státní fond rozvoje bydlení ( dále SFRB ).
2. Nařízení vlády 97/2002 Sb., o používání státní podpory prostřednictvím SFRB formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osob mladších 36 let.
3. Zákon o dluhopisech 190/2004 Sb.,
4. Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypoteční úvěrové bytové výstavby.
5. Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění vlády 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let.
6. Zákon č. 90/2004 Sb., o daních z příjmů.

### **2.1 Státní fond rozvoje bydlení ( SFRB )**

SFRB byl zřízen na základě zákona č. 211/2000 Sb., ze dne 21. června 2000. Je jedním z nástrojů realizace státní bytové politiky. SFRB je samostatná právnická osoba a majetek Fondu je součástí majetku státu. V čele stojí ministr pro místní rozvoj.

Úkolem Fondu je vytvářet a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem; především na podporu výstavby bytů, oprav bytového fondu, na opravy a zkulturnění domů vystavěných panelovou technologií.

### **2.2 Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o používání státní podpory prostřednictvím SFRB formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osob mladších 36 let**

Cílem je zvýhodnit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří vlastní bydlení nemají. Úvěr je poskytován na základě úvěrové smlouvy mezi příjemcem úvěru a SFRB.

Žadatel nesmí v roce podání žádosti dovršit 36 let a vlastnit nebo být spoluvlastníkem nemovitosti. Úvěr je poskytnut na výstavbu bytu, jehož podlahová plocha včetně

příslušenství nepřesáhne 80 m<sup>2</sup>, nebo rodinného domu s jedním bytem, jehož podlahová plocha všech místností včetně příslušenství, kromě garáže, nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Nezapočítává se plocha balkónů a lodžii.

Byt pořízený výstavbou podle tohoto nařízení musí být na území České republiky a po dobu splácení úvěru nesmí sloužit k jiným účelům než k bydlení příjemce nebo nabyvatele. Žádosti o úvěr se podávají písemně u SFRB.

Maximální výše úvěru je 200 tisíc korun a je úročen 3 %. Čerpání se musí zahájit do 2 let ode dne účinnosti smlouvy. Je splatný do 10 let ode dne čerpání. [26]

### **2.3 Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypoteční úvěrové výstavby**

Slouží k podpoře výstavby a pořízení bytových domů, rodinných domů nebo bytů financovaných z hypotečních úvěrů. Příspěvky se poskytují se státního rozpočtu fyzickým osobám, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti, jsou občany ČR a mají na jejím území trvalý pobyt. Příspěvek se poskytuje od počátku splácení úvěru na základě žádosti, kterou klient předloží nejpozději do 4 let od ukončení čerpání hypotečního úvěru bance, s níž má uzavřenou smlouvu.

Dle nařízení vlády č. 33/2004 Sb. ze dne 14. ledna 2004 se ruší nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování. Toto nařízení nabylo účinnosti dnem 1. února 2004. Nelze již od klientů přijímat žádosti o podporu na výstavbu a koupi nemovitostí, které podepsali hypoteční smlouvu po 1. únoru 2004.

### **2.4 Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., ve znění vlády 32/2004 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let**

Úkolem je zvýšit dostupnost staršího vlastního bydlení pro mladé lidi. Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let, bez ohledu na svůj rodinný stav. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

Toto nařízení upravuje rozsah a podmínky poskytování příspěvků ze státního rozpočtu ke splátkám hypotečního úvěru poskytnutého na koupi bytu či rodinného domu.

Příspěvky jsou poskytovány pokud je žadatelem fyzická osoba, která žádá o poskytnutí příspěvků podle tohoto nařízení a má ve výlučném vlastnictví nebo ve společném jmění manželů byt nebo rodinný dům s jedním bytem, splácí úvěr a jsou jí poskytovány příspěvky podle tohoto nařízení.

Podpora má formu úrokové dotace poskytované formou příspěvku ke splátkám hypotečního úvěru v české měně. Poskytují se k úvěru na koupi bytu maximálně do částky 800 tisíc korun nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem maximálně do částky 1,5 milionu korun.

Průměrnou sazbu úroku zveřejňuje MMR v informačních prostředcích. Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výši státní podpory.[28]

Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. Za rok 2004 průměrná úroková sazba činila 4,92 %, z toho vyplývá, že klienti, kteří začnou čerpat úvěr od 1. února 2005 a později nemají nárok na státní podporu po dobu alespoň jednoho roku. Klienti, kteří začali čerpat úvěr před 1. únorem 2005 mají nárok na státní podporu ve výši 1 % po celou dobu trvání smlouvy. [13]

## **2.5 Zákon č. 90/2004 Sb., o daních z příjmů**

Umožňuje daňové zvýhodnění pro FO, které řeší bytovou potřebu pomocí hypotečního úvěru, úvěru se stavebního spoření. Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru či stavebního spoření. Úhrnná částka úroků, o který se snižuje základ daně ze všech úvěrů u poplatníka ve stejné domácnosti, nesmí překročit limit 300 tisíc korun. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Bytovými potřebami se dle zákona rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- b) koupě pozemku (při splnění podmínek),

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

### 3. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Hypoteční banky jsou banky, které se specializují na oblast hypotečního bankovníctví. Podmínkou jejich činnosti je licence udělená pro provádění hypotečních obchodů. Tuto licenci mohou mít jak univerzální banky, tak i na tuto oblast specializované hypoteční banky. Obsahem této licence je povolení poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy.

Základním principem hypotečního bankovníctví je získávání finančních zdrojů nejen formou dlouhodobých depozit, ale též emisí hypotečních zástavních listů a poskytování těchto zdrojů formou hypotečních úvěrů.

Hypoteční banky působí na hypoteční trhu, který je rozdělen na aktivní a pasivní část. V *aktivní* části příslušné banky a peněžní ústavy svým klientům poskytují hypoteční úvěry na vymezené účely. Na straně druhé v *pasivní* části nabývají či opatřují zdroje nezbytné k financování těchto úvěrů.

#### 3.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je chápán jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Z vymezení hypotečního úvěru je zřejmé, že tento úvěr je poskytován na investice do nemovitostí. Česká právní úprava zakotvená v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje v § 14 odstavci 2 hypoteční úvěr jako:

*„ Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti , i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva . Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.<sup>3</sup>*

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004Sb., vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do EU, tj. 1. 5. 2004. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího evropský hospodářských prostor.

Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti.

---

<sup>3</sup> Zákon o dluhopisech [online].[cit. 30. 4. 2005]. Dostupné z < <http://legislativa.cz> >

Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí . Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných HZL, mají lepší parametry než jaké mají spotřebitelské úvěry. Blíží se tak více doposud poskytovaným hypotečním úvěrům (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, % zastavené nemovitosti).

Přes toto všechno i nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. Tyto hypotéky mají stále lepší parametry než neúčelové, tzv. americké hypotéky . Ale i tak, nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení , které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod. [23]

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt, avšak financování movitých věcí lze financovat na základě novinky, tzv. americké hypotéky.

#### Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku ,
- výstavba nemovitosti ,
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti ,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti ,
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.) .

#### Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- stavební pozemek ,
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka) ,
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci ,

- bytový dům, provozní dům ,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.) ,
- případně podnikatelské objekty .

Pokud jde o výši hypotečního úvěru, pak z charakteru hypotečního úvěru vyplývá, že jeho výše nemůže překročit hodnotu resp. cenu nemovitostí, které slouží jako zástava. Z toho vyplývá že maximem úvěru může být hodnota, resp. cena nemovitostí, jež slouží jako i zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena jeho návratnost.

Za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů se ve světě považuje hranice mezi 60 až 80 % obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti. V České republice banky ke krytí hypotečních úvěrů většinou používají hranici max. do 70 % tržní ceny zastavené nemovitosti. Avšak v současné době většina hypotečních bank poskytuje krytí i do 100 % zastavené nemovitosti. Jako první přišla na trh Českomoravská hypoteční banka, v současnosti pouze hypoteční banka, s hypotečním úvěrem 100, později Česká spořitelna, Komerční banka a eBanka. [1]

### 3.2 Druhy a typy hypotečních úvěrů

Na rozdíl od ostatních úvěrů není pro vymezení druhů hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány.

Nejrozšířenějším členěním, které se používá, je jejich rozdělení na hypoteční úvěry určené na investice do nemovitostí pro tyto skupiny:

- bydlení fyzických osob ( rodin ),
- podnikání

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to:

A) dle účelu využití úvěru:

- Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do *nemovitosti, objektu bydlení*, a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, jež nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

- Neúčelový hypoteční úvěr , tzv. americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i nákup movité věci, jako je třeba automobil, nábytek, kolo, studium v zahraničí nebo zahraniční zájezd.

B) dle maximální výše , kterou může klient získat

Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se pohybuje kolem 60% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 %. Nejčastěji se můžeme u našich bank setkat s maximální výši úvěru 70% tržní ceny zastavené nemovitosti.

C) některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se

- stavebním spořením,
- životním pojištěním,
- hypotečními zástavními listy .

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo z hypotečních zástavních listů. Výhodou je možnost kombinovat zdroje stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění s hypotečním úvěrem a pro banku tato kombinace znamená velice nízké riziko.

D) hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení, na splácení:

- anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky) ,
- progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují),
- degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje) .

E) další způsoby podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat, např.

- podle toho, pro koho jsou určeny,
- podle způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva),
- podle doby splatnosti,
- podle doby fixace úrokové sazby. [5]

### 3.3 Výše hypotečního úvěru

Před návštěvou hypoteční banky je vhodné, aby si každý klient promyslel a našel odpověď na dvě otázky. Kolik mu může hypoteční banka půjčit a kolik bude třeba, aby si skutečně půjčil.

To, kolik si každý žadatel o úvěr může půjčit, záleží na třech základních bodech:

1. na výši zástavy,
2. na doložené výši a účelu investice do nemovitosti ( např. kupní cenou uvedenou v kupní smlouvě ),
3. na platební schopnosti klienta.

Kolik je doopravdy třeba si půjčit závisí i na tom, jak velké má klient vlastní úspory ( vlastní kapitál ) a jaké jsou jeho případné vedlejší nebo návazné investice na investici do nemovitosti ( např. koupě nábytku, koberců, vybavení zahrady apod.), které rovněž bude nutné uhradit, ale na které se hypoteční úvěr neposkytuje.

Jakou výši hypotečního úvěru banka poskytne, záleží na pravidlech bankovní obezřetnosti. Maximem úvěru může být hodnota nemovitosti, která slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by bylo banku velice rizikové a byla by ohrožena návratnost investice.

Základní pravidlo obezřetnosti je:

$$HU < CZN$$

kde:

HU je výše hypotečního úvěru

CZN je cena zastavené nemovitosti

Za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů se považuje hranice mezi 60 až 80 procenty obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti.

Cenu nemovitosti si banka stanoví sama na základě znaleckého posudku od odborníka.

Ta část ceny nemovitosti, na kterou je hypoteční banka ochotna poskytnout hypoteční úvěr, představuje zadlužitelnou hodnotu nemovitosti. [1,5]

### **3.4 Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr je spojen s nemovitostmi, jedná se většinou o úvěr s dlouhou dobou splatnosti. Při pořízení nemovitosti je typická dlouhá doba životnosti, což umožňuje, aby i úvěr byl poskytován na delší dobu než je obvyklé u ostatních úvěrů. Na druhou stranu by neměla doba splatnosti hypotečního úvěru být delší než doba, po kterou klient je schopen hypoteční úvěr splácet.

Platí, že delší doba splatnosti hypotečního úvěru snižuje jednotlivé splátky hypotečního úvěru, a tím zvyšuje jeho dostupnost, a na druhé straně zvyšuje celkové úrokové náklady, které jsou spojené s jeho splácením.

Většina hypotečních bank preferuje dobu splatnosti, která je násobkem pěti. Nejkratší doba splatnosti je 5 let, kdy je hypoteční úvěr poskytován jako střednědobý. Dále existují doby splatnosti 10, 15, 20, 25 a 30 let, avšak po dohodě s klientem může každá banka upravit dobu splatnosti hypotečního úvěru. Maximální doba splatnosti hypotečního úvěru je v ČR u všech bank 30 let. [6]

### **3.5 Úrokové sazby hypotečního úvěru**

Úrokové sazby hypoték se liší nejen mezi bankami, ale jsou různé též v rámci jedné banky podle zvolené hypotéky. Obecně platí, že hypoteční úvěr s větším množstvím služeb (stavební spoření, kapitálové životní pojištění apod.) a úvěr na větší část nemovitosti (85 %, 100 %) jsou úročeny vyšší úrokovou sazbou než prostá hypotéka.

Výše úrokové sazby dále záleží na době fixace úrokové míry. Jednotlivé banky nabízejí dobu fixace od jednoho roku do desíti až patnácti let ( horní hranice fixace se liší od banky).

Otázkou pro klienta je, s jakou dobou fixace úroku má uzavřít hypotéku. Lze jen těžko předpokládat vývoj úrokových sazeb. Úrokové sazby hypotečních úvěrů dosáhly svého historického minima v květnu 2004, kdy průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů od všech hypotečních bank se pohybovala okolo 4,48 %.<sup>4</sup> Koncem června 2004 Česká národní

---

<sup>4</sup> Statistické údaje hypotečních úvěrů [online]. [cit. 18. 4. 2005]. Dostupné z: < <http://mmnr.cz> >

banka zvýšila REPO sazbu a úrokové sazby se zvýšily. V tuto dobu lze konstatovat, že úrokové sazby jsou stabilní. Pro rok 2004 je průměrná sazba podle MMR 4,92 %.<sup>5</sup>

Specialisté na hypoteční úvěry se shodují v tom, že nejvýhodnější doba fixace úrokových měr je na 5 let.<sup>6</sup> Nejnižší úrokové sazby jsou s dobou fixace na 1- 3 roky, ale pro klienta hrozí nebezpečí, že v dalších letech se úroková sazba zvýší. Naopak nejvyšší úroky jsou na nejdelší dobu fixace 10 až 15 let, ale opět to pro klienta znamená riziko, že se úrokové sazby sníží a on bude muset po celou dobu úvěru splácet úrok s vyšší úrokovou sazbou. Nevýhodou úrokové sazby s fixací na 10 až 15 let je, že klient nemůže bezplatně splatit úvěr dříve než za tuto dobu.

**Tab.č.1 Úrokové míry všech typů hypotečních úvěrů hypotečních bank v ČR**

| Banka                   | Hypoteční úvěr                       | Minimální úroková sazba (fixace 1 rok) | Minimální úroková sazba (fixace 5 let) | Poplatky za vedení a správu měsíčně |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Česká spořitelna</b> | Hypoteční úvěr Standard              | 2,69 %                                 | 3,99 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypoteční úvěr BONUS                 | 3,49 %                                 | 4,99 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypotéka Hypohit                     | 2,99 %                                 | Banka neposkytuje                      | 150 Kč                              |
|                         | Nové TOP Bydlení                     | Banka nezveřejňuje                     | 4,49 %                                 | 150 Kč                              |
| <b>Hypoteční banka</b>  | Hypoteční úvěr                       | 2,99 %                                 | 3,99 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypoteční úvěr 100                   | 3,64 %                                 | 4,64 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypoteční úvěr s životním pojištěním | 3,09 %                                 | 3,94 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypoteční úvěr se stavebním spořením | 3,09 %                                 | 3,94 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypoteční úvěr na družstevní bydlení | 4,90 %                                 | 5,70 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Americká hypotéka                    | 5,50 %                                 | 6,35 %                                 |                                     |
| <b>ČSOB</b>             | ČSOB Hypotéka                        | 3,30 %                                 | 4,30 %                                 | 150 Kč                              |
| <b>eBanka</b>           | Hypoteční úvěr                       | 2,85 %                                 | 4,40 %                                 | 150 Kč                              |
| <b>GE Money Bank</b>    | Hypotéka Standard                    | 3,49 %                                 | 4,84 %                                 | 150 Kč                              |
|                         | Hypotéka Premium                     | 2,99 %                                 | 4,29 %                                 | 600 Kč                              |
|                         | HypotékaOptimum                      | Banka nezveřejňuje                     | Banka nezveřejňuje                     | zdarma                              |
| <b>HVB Bank</b>         | Majordomus Standart                  | 3,28 % ( splatnost 10 let)             | 4,11% (splatnost 10 let)               | 150 Kč                              |
|                         |                                      | 3,40 % ( splatnost 15 let)             | 4,28 % ( splatnost 15 let)             |                                     |
|                         |                                      | 3,51 % ( splatnost 20 let)             | 4,41 % ( splatnost 20 let)             |                                     |

<sup>5</sup> Statistické údaje hypotečních úvěrů [online]. [cit.18. 4. 2005]. Dostupné z: < <http://mmr.cz> >

<sup>6</sup> Desetník: Dlouhá nebo krátká fixace – rada odborníků [online]. [cit. 3. 10. 2004]. Dostupné z: < <http://mesec.cz> >

|                                  |                                               |                                                                                        |                                                                                      |        |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                                  |                                               | 3,08 % ( splatnost 10 let)<br>3,20 % ( splatnost 15 let)<br>3,31 % ( splatnost 20 let) | 3,91%( splatnost 10 let)<br>4,08 % ( splatnost 15 let)<br>4,21 % ( splatnost 20 let) | 150 Kč |
| <b>Komerční banka</b>            | Majordomus HIT                                |                                                                                        |                                                                                      |        |
|                                  | Hypoteční úvěr Klasik                         | 2,99 %                                                                                 | 3,99 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Hypoteční úvěr Plus                           | 2,99 %                                                                                 | 4,20 %                                                                               | 100 Kč |
| <b>Raiffeisenbank</b>            | Hypoteční úvěr Klasik                         | 2,89 %                                                                                 | 4,19 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Hypoteční úvěr Klasik 100                     | 3,39 %                                                                                 | 4,69 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Hypoteční úvěr Profit                         | 3,09 %                                                                                 | 4,39 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Hypoteční úvěr Stabilita                      | 2,89 %                                                                                 | 4,19 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Americká hypotéka Univerzál (účelový úvěr )   | 4,33 %                                                                                 | 5,39 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Americká hypotéka Univerzál ( neúčelový úvěr) | 5,13 %                                                                                 | 5,99 %                                                                               | 100 Kč |
| <b>Wüstenrot hypoteční banka</b> | Hypotéka Wüstenrot                            | 2,99 %                                                                                 | 4,55 %                                                                               | 150 Kč |
|                                  | Hypotéka Variant                              | 4,50 %                                                                                 | - úroková sazba vázána na roční sazbu PRIBOR                                         | 150 Kč |
| <b>Živnostenská banka</b>        | Úvěr s kapitálovým životním pojištěním        | 2,75 %                                                                                 | 4,30 %                                                                               | 100 Kč |
|                                  | Úvěr účelový residenční                       | 2,75 %                                                                                 | 4,30 %                                                                               | 100 Kč |

*Zdroj: interní materiály bank*

### 3.6 Zajištění hypotečního úvěru

Ze zákonem daných podmínek hypotečního úvěru plyne, že ve vazbě na hodnotu nemovitostí je možnost půjčky omezena hranicí 70% jejich ceny obvyklé. Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

### Varianty zajištění:

- a) klient banky, resp. žadatel o hypoteční úvěr, má k dispozici jako záruku jen tu nemovitost, kterou si chce pořídit, anebo
- b) má k dispozici ještě jinou nemovitost, kterou může dát rovněž do zástavy. Tato nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

#### Ad a)

V prvním případě nelze v podstatě od hypoteční banky získat hypoteční úvěr v částce vyšší než je 70% ceny obvyklé zastavované nemovitosti. Pokud investiční záměr klienta je vyšší než těchto 70% , zbývající částku musím zaplatit z jiných zdrojů, většinou z vlastních úspor.

Zákon z důvodu vyšší opatrnosti pouze stanoví, že banka může půjčit maximálně 70% obvyklé ceny. Hypoteční banky neposkytují ve všech případech ani těchto 70%. Třeba proto, že usoudí, že v krajním případě bude zastavená nemovitost jen těžko prodejná.

Na druhou stranu hypoteční banky se snaží svým klientům vycházet vstříc, a pokud klienti splňují ostatní podmínky, rády jim poskytnou tzv. doplňkový úvěr k úvěru hypotečnímu.

#### Ad b)

Ve druhém případě, kdy klient disponuje ještě dalšími nemovitostmi, které může dát do zástavy, lze hypotečním úvěrem zaplatit celých 100% investičního záměru. V tomto případě je nutné, aby cena obvyklá všech nemovitostí dávaných do zástavy byla větší nebo alespoň rovna 143% požadované výši hypotečního úvěru.

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby. Nemovitost musí být v zástavě celá , banky neakceptují např. polovinu domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádná věcná břemena bránící v užívání.

Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost , která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží. Pokud je objekt úvěru a

zástava totožná a jedná se o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143 % , to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste hodnota nemovitosti.

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky.

Banka někdy také může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění opět ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet (nízká bonita, nebo vyšší věk klienta).

Zlatým pravidlem hypotečních, ale i jiných, bankovních obchodů je podmínka, aby splácení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěrů jsou to ze zákona nemovitosti. Banky mohou vyžadovat také dozajištění úvěru jiným opatřením než jen zástavním právem k nemovitosti. Dozajištění znamená další dodatečné zajištění úvěru v případě, kdy původně požadované hlavní zajištění není shledáno bankou jako dostatečné, jedná se o tzv. ručení. Může to být např. proto, že podnikatelský záměr se zdá bance poněkud rizikový.[1]

### **3.6.1 Ručení**

Ručení patří mezi nejznámější formy zajišťování úvěru. Představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době poté, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván.

Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru zejména v případech, kdy žadatel o úvěr je sám, bez dalších spolužadatelů, kteří by mohli za dlužníka převzít splácení hypotečního úvěru v případě, že se dlužník zraní, onemocní apod. a přijde o své pravidelné příjmy.

Ručitelem se stane subjekt ( fyzická či právnická osoba ) po podepsání tzv. ručitelského prohlášení, ve kterém se zaváže, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době.

Pokud banka preferuje tento typ jištění, nebo používá ručitelského prohlášení jako typ jištění, nebo používá ručitelského prohlášení jako typ dozajištění, vždy pečlivě prověřuje osobu ručitele, především z hlediska jeho důvěryhodnosti a schopnosti splácet poskytnutý úvěr za dlužníka.

Ručitelské prohlášení je možné také uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. V tomto případě ručí ručitel za celý závazek dlužníka, a to i včetně případného příslušenství ( úroky, sankční úroky, poplatky a případné sankční poplatky). Věřitel je povinen bez zbytečného odkladu sdělit ručiteli na požádání výši své zajištěné pohledávky. Zaručí-li se za jeden závazek ( např. úvěr ) více ručitelů, ručí každý z nich za celý závazek. Splní-li ručitel zajištěný závazek ( např. splatí zbytek úvěru ), nabývá vůči dlužníku práva věřitele. To znamená, že co za dlužníka jako ručitel uhradí, může požadovat zpět.[1]

### **3.6.2 Bankovní záruka**

Zvláštní typ ručení představuje bankovní záruka. O bankovní záruku žádá klient u banky. Mezi bankou a klientem je uzavřena mandátní smlouva a banka vystaví na základě žádosti tzv. záruční listinu, ve které jsou obsaženy podmínky bankovní záruky.

Bankovní záruka představuje jeden z nejkvalitnějších druhů zajišťovacích instrumentů, zejména pokud je záruční listina vystavena bonitní a důvěryhodnou bankou. V záruční listině se vystavující banka zavazuje, že uspokojí věřitele do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, a to na základě písemné výzvy oprávněného. Plnění banky může být podmíněno předložením sjednaných dokumentů uvedených v záruční listině. V záruční listině je uvedena také tzv. platnost záruky, tj. termín, do kterého musí oprávněný uplatnit právo ze záruky.

Žádost o bankovní záruku se velmi podobá žádosti o úvěr a banka zvažuje, za koho je ochotna bankovní záruku vystavit. Tato bankovní záruka musí být také zajištěna a je za ni inkasován vystavující bankou poplatek.

Hypoteční banky příliš bankovní záruky nepoužívají – bankovní záruka je dost drahá. Možnost jejího využití se nabízí v případech hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru.

### 3.6.3 Směnka

Směnka je cenným papírem, který obsahuje závazek směnečně zavázaných osob uhradit majiteli směnky při její splatnosti tzv. směnečný peníz. Je to suma peněz, která je na směnce uvedena obvykle jak číslem, tak i slovem. Směnečně zavázanými osobami jsou výstavce směnky ( ten kdo směnku vydává, iniciátor jejího vystavení ) a dále všechny osoby, které se na směnce podepsaly před tím, kdo směnku překládá k proplacení. Jsou to zejména směnečník u směnky cizí nebo avalista.

Směnka se využívá obvykle jako dozajišťovací prostředek vzhledem ke snazšímu soudnímu vymáhání směnečné sumy z toho důvodu, že ve směnce není, nebo přesněji, nemusí být vyjádřen důvod vzniku směnky, a tudíž se zkoumá pouze její platnost.

Hypoteční banky směnky jako dozajišťovací instrument využívají dost často. U fyzických osob zejména v případech, kdy podíl hypotečního úvěru na ceně obvyklé nemovitosti se blíží nebezpečně hranici 70%, a dále v případech, kdy klient ještě žádá o doplňkový úvěr, tedy o úvěr nad oněch 70%. U právnických osob je požadavek na dozajištění hypotečního úvěru směnkou obvykle pravidlem.

Protože výše hypotečního úvěru se stále mění ( snižuje se splácením ) a na směnce nemůže být uveden úrok z tohoto úvěru, nebývá na směnce někdy záměrně vyplněna směnečná suma čili dlužná částka a splatnost. Jedná se o bílko směnku.

K této směnce vyplní dlužník tzv. vyplňovací právo pro majitele směnky, ve kterém stanoví způsob, jaký má věřitel splatnost směnky a směnečnou sumu vyplnit. Tímto vyplňovacím právem se dlužník chrání proti tomu, aby bílko směnka byla případně zneužita. Jako zajišťovací instrument se používají většinou směnky vlastní. [1]

### 3.6.4 Zástavní právo

Dalším možným způsobem zajištění úvěru je zástavní právo, které lze zřídit k věcem movitým, k pohledávkám a k věcem nemovitým.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

- zástavní právo k věcem movitým vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, ve které je uvedena zajišťovaná pohledávka ( např. hypoteční úvěr ), věc, která je zastavovaná ( tzv.

zástava ), zástavní dlužník ( majitel zastavované věci ) a zástavní věřitel ( např. hypoteční banka ).

Zastavená věc se obvykle odevzdává zástavnímu věřiteli do úschovy. Pokud má zastavovaná věc listinu, která osvědčuje vlastnictví zástavce k předmětu zástavy, je třeba vyznačit vznik zástavního práva také do této listiny ( např. při zřízení zástavního práva automobilu je třeba toto vyznačit do technického průkazu motorového vozidla ). Namísto odevzdání věci zástavnímu věřiteli se mohou zástavce a zástavní věřitel dohodnout na odevzdání věci i jiné osobě, aby ji pro ně uschovala. Zastavovaná věc se musí označit tak, aby její zastavení bylo každému jasné.

Při zástavě k movitým věcem si zástavní věřitel obvykle oceňuje cenu věci, které bere do zástavy pro případ jejich prodeje. U movitých věcí je zpravidla zhodnocováno případné opotřebení věci. Z tohoto důvodu dávají banky přednost tomu typu zajištění zejména u krátkodobějších úvěrů. Dále zástavní věřitel zvažuje, zda je možné věc navrženou do zástavy bez problémů prodat, jinak by toto zajištění nemělo smysl.

Zástavní právo k věcem movitým se jako dozajištění hypotečních úvěrů příliš nevyužívá.

[1]

- zástavní právo k pohledávce je vhodné zejména jako dozajištění krátkodobějších úvěrů, ale je možné ho využít jako dozajištění hypotečních úvěrů.

Zástavní právo k pohledávce vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, ve které je uveden zástavní věřitel, zástavní dlužník, jenž je majitelem pohledávky použité k zajištění ( např. pronajímatel nájemného domu ), zajišťovaná pohledávka ( např. úvěr ) a pohledávka, jež je dávana do zástavy ( např. nájemné z nájemního domu ve vlastnictví dlužníka ).

To, že pohledávka ( nájemné ) byla zastavena ve prospěch banky, je třeba písemně oznámit tzv. poddlužníkovi, např. nájemníkovi, jakmile by úvěr nebyl splacen, oznámí mu to banka, a on bude nadále platit nájemné přímo na určený účet bance, tj. zástavnímu věřiteli.

[1]

**Tab. č.2 Zástavní právo k pohledávce**

| <b>Ve vztahu k</b>     | <b>hypoteční bance</b>  | <b>klientovi</b> | <b>nájemníkovi</b> | <b>hypotečnímu úvěru</b>         | <b>nájemnému</b>    |
|------------------------|-------------------------|------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|
| <b>hypoteční banka</b> |                         | zástavní věřitel |                    | pohledávka zajištěná zást.právem | zástava             |
| <b>klient</b>          | dlužník<br>( zástavce ) |                  | Věřitel            | dluh<br>( závazek )              | pohledávka          |
| <b>nájemník</b>        | poddlužník              | dlužník          |                    |                                  | dluh<br>( závazek ) |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Pokud je nabídnut bance tento typ dozajištění hypotečního úvěru, bude banka s největší pravděpodobností zvažovat kvalitu pohledávek, tzn. platební morálku a bonitu poddlužníků ( nájemníků ).

- při hypotečních úvěrech se vždy uplatňuje tzv. zástavní právo k nemovitostem. Nemovitosti představují jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků. Výhodou nemovitých věcí je jejich vlastnost, že nestárnou tak rychle, jako věci movité, mají dlouhou dobu životnosti a jejich hodnota klesá v důsledku opotřebení jen pomalu ( u pozemků spíše stále roste ).

Zástavní právo nejčastěji vzniká na základě uzavřené zástavní smlouvy, i když může vzniknout také ze zákona nebo rozhodnutím soudu.

Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitostí zástavní právo vzniká na základě sepsání smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Účastník smlouvy, který dává nemovitost do zástavy, se stává zástavním dlužníkem neboli zástavcem; ten, který má právo se hojit v případě neuhrazení zajišťovaného závazku, se nazývá zástavním věřitelem.

Zatímco zástavní dlužník nemusí být totožný s tím, kdo si od banky půjčuje hypoteční úvěr, zástavním věřitelem je vždy hypoteční banka.

Zástavní smlouva obvykle popisuje smluvní strany ( zástavního dlužníka a zástavního věřitele ), pohledávku, která je zástavou jištěna ( hypoteční úvěr ), a samotnou zástavu, tj. v případě hypotečního úvěru zastavenou nemovitost, dále pak práva a povinnosti

smluvních stran. Smluvní strany jsou v zástavní smlouvě definovány standardním způsobem: u fyzických osob - jméno ( obchodní název ), adresa bydliště nebo sídla, rodné číslo nebo IČO. U právnických osob je třeba ještě uvést osoby, které ji zastupují.

Zastavované nemovitosti jsou ve smlouvě obvykle charakterizovány parcelním číslem, číslem popisným nebo evidenčním, příslušností k části obce, katastrálnímu území a pozemku způsobem využití. Může tam být uvedeno číslo listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována, nebo kdo zastavovanou nemovitost oceňoval a jaká je výše jejího ocenění.

Pohledávka, kterou nemovitost zajišťuje ( hypoteční úvěr ), je obvykle v zástavní smlouvě charakterizována číslem úvěrové smlouvy, výší poskytnutého úvěru a datem uzavření smlouvy. Pokud zástavní dlužník není totožný s klientem banky, který si bere hypoteční úvěr, uvádí se v popisu pohledávky i jméno nebo obchodní název klienta banky, jeho rodné číslo nebo IČO a popřípadě i adresa bydliště nebo sídla.

Zástavní smlouva může dále popisovat další závazky a povinnosti zástavního dlužníka. Jde zejména o prohlášení zástavce, že souhlasí s prodejem nemovitosti jiným vhodným způsobem, který je obvykle stručně popsán. Zástavce se v zástavní smlouvě dále obvykle zavazuje nepřevádět bez souhlasu úvěrující banky vlastnictví k zastaveným nemovitostem, a nezastavit nemovitost bez souhlasu banky další osobě a nezřídit k ní věcné břemeno nebo jiné věcné právo.

Dále se zavazuje, že bude uzavírat dlouhodobé nájemní smlouvy k zastavené nemovitosti pouze s předchozím souhlasem zástavního věřitele, a dále že bude o zástavu řádně pečovat a udržovat její hodnotu.

Pro zajištění stability hodnoty zastavené nemovitosti je zástavce ( majitel nemovitosti ) také povinen zástavu pojistit a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch zástavního věřitele. V případě škody na nemovitosti je pojistné plnění vyplaceno buď přímo zástavnímu věřiteli nebo se souhlasem zástavního věřitele zástavci s tím, že musí být zabezpečeno, aby se pojistné plnění použilo na uvedení nemovitosti do původního stavu. Zástavce se také bance zavazuje vyžádat si souhlas s případnými většími úpravami nemovitosti. Z hlediska zájmů banky jde o to zabránit případnému znehodnocení zástavy. [1]

K nabytí účinnosti zástavního práva vůči nemovitosti však nestačí pouze podepsat zástavní smlouvu, ale je také nutné podat návrh na vklad zástavního práva společně se zástavními smlouvami na katastr nemovitostí. Za tento vklad se v současné době platí 1500,- Kč.

Návrh na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí obsahuje:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, tj. katastrálnímu úřadu, který eviduje předmětnou nemovitost;
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a IČO právnických osob, které jsou účastníky řízení ( zástavce – vlastník nemovitosti a zástavní věřitel-banka );
- c) vyznačení, že je žádáno o vklad zástavního práva k uvedené nemovitosti na základě zástavních smluv, které jsou přílohou tohoto návrhu.

Jako příloha k tomuto návrhu musí být připojen:

- a) originál zástavní smlouvy nebo její ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků,
- b) plná moc, pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo úředně ověřený opis takového výpisu,
- d) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce,
- e) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993 nebo úředně ověřený opis takové listiny.

Katastrální úřad po prověření návrhu na vklad, včetně jeho příloh, buď návrh na vklad zástavního práva zamítne nebo povolí. Povolení vkladu zástavního práva vyznačí doložkou na zástavní smlouvě, na které je uvedeno, že vklad zástavního práva byl povolen. Zástavní právo je dále vyznačeno v části „ C “ listu vlastnictví. Zástavce ovšem není vůči zástavnímu věřiteli zcela v područí. To, že má hypoteční banka nemovitost v zástavě, neznamená, že by ji mohla užívat nebo jinak s nemovitostí disponovat. Vlastnické právo stále zůstává zástavci. [1]

### **3.7 Způsoby čerpání hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr nelze čerpat hotově. Česká právní úprava definuje hypoteční úvěry jako úvěry účelové.<sup>7</sup> Aby hypoteční banka měla jistotu, že účel použití hypotečního úvěru je klientem dodržen, lze čerpat hypoteční úvěr většinou pouze bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur nebo úhrady závazků z kupní smlouvy. Bezhotovostní forma čerpání úvěru usnadňuje kontrolu banky nad tím, jak jsou peníze použity. Pokud je výstavba prováděna svépomocí ze strany klienta, pak se lze s bankou dohodnout, že banka bude proplácet účty za nákupy, které klient sám zaplatil v hotovosti.

#### **3.7.1 Jednorázové čerpání**

Klient čerpá hypoteční úvěr jednorázově, jde-li o investici formou koupě za hotové, existující nemovitosti. Dále se používá, je-li hypoteční úvěr použit například k získání majetkového podílu na nemovitosti, např. při vyplacení dědického podílu.

#### **3.7.2 Postupné čerpání**

K postupnému čerpání dochází tehdy, pokud je úvěr použit na vytvoření nové nemovitosti formou její výstavby nebo dochází ke zhodnocování již existující nemovitosti na základě její rekonstrukce, opravy či modernizace.

Klient by měl volit takový způsob postupného čerpání, při kterém se platí co nejmenší úroky a zvolit taková data čerpání, aby nedocházelo k větším časovým rozdílům mezi uvolněním příslušné části úvěru a jejím skutečným použitím.

### **3.8 Způsoby splácení hypotečního úvěru**

#### **3.8.1 Jednorázové splácení**

Klient splácí hypoteční úvěr jednorázově jen ve specifických případech, a to pokud je hypoteční úvěr:

---

<sup>7</sup> *Zákon o dluhopisech* [online]. [cit. 30. 4. 2005]. Dostupné z < <http://legislativa.cz> >

- a) termínovaný,
- b) s neurčitou dobou splatnosti, či pokud je
- c) splatný na viděnou.

Jedná-li se o termínovaný hypoteční úvěr, pak jednorázové splácení termínovaného hypotečního úvěru probíhá většinou v kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením.

Dlužník po celou dobu splatnosti úvěru platí pouze úroky z úvěru a zároveň si vytváří rezervu např. ve formě placení životního pojištění či stavebního spoření, ze kterých v době splatnosti úvěru uhradí i dlužnou částku. Výhoda spočívá v možnosti odepisování zaplacených úroků z hypotečních úvěrů od daňového základu a zároveň tvorba rezervy ve formě stavebního spoření či životního pojištění je výhodně úročena. Pro banky je výhodnější, aby měl klient po dobu splácení uzavřeno životní pojištění, banka má tak jistotu zaplacení úvěru i v případě, že dlužník zemře ještě před dobou splatnosti úvěru. Uzavření životního pojištění není povinné, avšak většina hypotečních bank tento produkt vyžaduje, z důvodu snížení rizika v průběhu splatnosti hypotečního úvěru.

Jednorázové splácení hypotečního úvěru s neurčitou dobou splatnosti vychází z toho, že klient splácí pouze úroky a nesplácí jistinu s tím, že v případě smrti dlužníka převezme na sebe dluh dědic, nebo jistina bude splacena z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti. Pro banku znamená tento typ hypotečního úvěru věčný úrok. Pro dlužníka je pak úrok jistou formou nájemného. [5,1]

U hypotečního úvěru splatného na viděnou má klient možnost, aby dosud nesplacenou částí jistiny splatil kdykoli.

Jednorázové splácení hypotečních úvěrů je používáno většinou pouze tehdy, pokud jsou tyto úvěry splaceny ze životní pojistky.

### **3.8.2 Postupné splácení**

Hypoteční úvěry se zpravidla kombinují tehdy, pokud jsou spláceny z výnosů ze stavebního spoření nebo při použití úvěru s dobou splatnosti neurčitou. Klient postupně

úvěr splácí v pravidelných splátkách. Splácení formou nepravidelných splátek většina bank nepreferuje.

Pravidelné splácení je realizováno:

a) při degresivním splácení splácí dlužník pravidelně neměnnou, konstantní částku úmoru a stále snižující se částku úroku. Splátky mají trvale klesající charakter.

b) při konstantním splácení splácí klient v dohodnutých termínech vždy stejnou konstantní částku, tzv. anuitu. Anuita se skládá jak ze splátky dluhu ( úmoru ), tak i úroku. Anuita se v průběhu splácení nemění, mění se pouze poměr úmoru a úroku. V začátcích splácení hypotečního úvěru má vyšší podíl splácení úroků, ke konci splácení pak podíl úmoru. Tato forma splácení je vhodná pro ty klienty, kteří nemohou úroky z přijatých úvěrů zahrnovat do nákladů. Jedná se o hypoteční úvěry nepodnikatelského charakteru.

c) při progresivním splácení dlužník splácí rostoucí úmor a částky úroku klesající úměrně ke klesající jistině. Splátky se stávají rostoucí, avšak rostou pomaleji, než částky úmoru. Tento způsob splácení se spíše nepoužívá. Pouze tehdy, počítá –li klient s nárůstem zisku.

#### **3.8.2.1 Metody konstantního ( anuitního ) splácení hypotečních úvěrů**

Anuitní splácení patří k nejrozšířenější formě pravidelného splácení hypotečních úvěrů. Provádí se dvěma základními metodami:

- a) jako funkce času,
- b) jako funkce velikosti úmoru.

Metody se navzájem liší způsobem výpočtu umořovatele, tj. koeficientu vyjadřujícího poměr mezi anuitou a výši poskytnutého hypotečního úvěru.[4]

**Tab. č. 3 Výpočty při konstantním splácení hypotečních úvěrů**

|                          | Funkce času                           | Funkce velikosti úmoru                  |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Výpočet umořovatele      | $a_n = i * (1 + i)^n / (1 + i)^n - 1$ | $A_u = i + u$                           |
| Výpočet anuity           | $A_n = a_n * HU$                      | $A_u = a_u * HU$                        |
| Výpočet úmoru            | $U_1 = HU * \{ i / (1 + i)^n - 1 \}$  |                                         |
| Počet splátkových období |                                       | $n = \frac{\log(1 + i/u)}{\log(1 + i)}$ |

Zdroj: RADOVÁ, J. a DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého; vlastní zpracování*

### Výpočet splátek

#### Pro výpočet úmoru

Při degresivním splácení:  $\dot{U} = HU/n$  (3.1)

Při progresivním splácení:  $\dot{U}_1 = 2 HU / (n^2 + n)$  (3.2)

$$\dot{U}_t = \dot{U}_1 * t$$

Při konstantním splácení:  $\dot{U}_1 = A - I_1 = HU * i / (1 + i)^t - 1$

$$\dot{U}_t = \dot{U}_1 * (1 + i)^{t-1} \quad (3.3)$$

kde:

$\dot{U}$  – úmor,  $\dot{U}_1$  - úmor v prvním splátkovém období,

HU - výše poskytnutého hypotečního úvěru,

n – počet období, za která má být úvěr splacen,

A – výše anuitní splátky,

$I_1$  – úrokový výnos v prvním splátkovém období,

i – platná úroková míra ( n/100 ),

#### Pro výpočet úrokového výnosu

$$I_t = J_t * i \quad (3.4)$$

kde:

$I_t$  – úrokový výnos za dané splátkové období t,

$J_t$  - doposud nesplacená část jistiny v daném splátkovém období t.

Pro výpočet doposud nesplacené jistiny

Při degresivním splácení  $J_t = HU - t \cdot \dot{U}$  ( 3.5 )

Při progresivním splácení  $J_t = HU - \{t \cdot \dot{U}_1 \cdot (t-1)\} / 2$  ( 3.6 )

Při konstantním splácení  $J_t = HU - \dot{U}_1 \cdot \{(1+i)^{t-1} - 1\} / i$  ( 3.7 )

**Příklad postupného splácení úvěru**

*Příklad1: Hypoteční úvěr je desetiletý ve výši 500 000,- Kč při roční úrokové míře 4,8% s dobou fixace 10 let. Hypoteční úvěr se splácí ročně. ( Výše úrokové míry je stanovena viz příloha č. 5 ).*

**Tab. č. 4 Výpočty při degresivním splácení hypotečního úvěru**

| ROK           | Degresivní splátky |                |                |
|---------------|--------------------|----------------|----------------|
|               | úmor               | úrok           | Splátka        |
| 1.            | 50 000             | 24 000         | 74 000         |
| 2.            | 50 000             | 21 600         | 71 600         |
| 3.            | 50 000             | 19 208         | 69 208         |
| 4.            | 50 000             | 16 800         | 66 800         |
| 5.            | 50 000             | 14 408         | 64 408         |
| 6.            | 50 000             | 12 000         | 62 000         |
| 7.            | 50 000             | 9 608          | 59 608         |
| 8.            | 50 000             | 7 200          | 57 200         |
| 9.            | 50 000             | 4 800          | 54 800         |
| 10.           | 50 000             | 2 400          | 52 400         |
| <b>CELKEM</b> | <b>500 000</b>     | <b>132 024</b> | <b>632 024</b> |

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tab. č. 5 Výpočty při konstantním splácení hypotečního úvěru**

| ROK           | Konstantní splátky |                   |                   |
|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|               | úmor               | úrok              | Splátka           |
| 1.            | 40 127,06          | 24 000,00         | 64127,06          |
| 2.            | 42 053,06          | 22 074,00         | 64 127,06         |
| 3.            | 44 071,66          | 20 055,40         | 64 127,06         |
| 4.            | 46 187,06          | 17 940,00         | 64 127,06         |
| 5.            | 48 404,06          | 15 723,00         | 64127,06          |
| 6.            | 50 727,56          | 13 399,50         | 64 127,06         |
| 7.            | 53 162,36          | 10 964,70         | 64 127,06         |
| 8.            | 55 714,16          | 8 412,90          | 64127,06          |
| 9.            | 58 388,46          | 5 738,60          | 64 127,06         |
| 10.           | 61 164,56          | 2 962,50          | 64 127,06         |
| <b>CELKEM</b> | <b>500 000</b>     | <b>141 270,60</b> | <b>641 270,60</b> |

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Tab. č. 6 Výpočty při progresivním splácení hypotečního úvěru**

| ROK           | Progresivní splátky |                   |                   |
|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|
|               | úmor                | Úrok              | Splátka           |
| 1.            | 9 090,90            | 24 000,00         | 33 090,90         |
| 2.            | 18 181,80           | 23 563,60         | 41 745,40         |
| 3.            | 27 272,70           | 22 690,90         | 49 963,60         |
| 4.            | 36 363,60           | 21 381,80         | 57 745,40         |
| 5.            | 45 454,50           | 19 636,40         | 65 090,90         |
| 6.            | 54 545,40           | 17 454,60         | 72 000,00         |
| 7.            | 63 636,30           | 14 836,40         | 78 472,70         |
| 8.            | 72 727,20           | 11 781,80         | 84 509,00         |
| 9.            | 81 818,10           | 8 290,90          | 90 109,00         |
| 10.           | 90 909,00           | 4 363,70          | 95 272,70         |
| <b>CELKEM</b> | <b>500 000</b>      | <b>168 000,10</b> | <b>668 000,10</b> |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z tabulky výpočtů jednotlivých způsobů splácení vyplývá, že zpočátku jsou nejnižší splátky při progresivním splácení a nejvyšší při splácení degresivním. Zhruba v polovině doby splácení jsou si splátky u všech tří postupů rovny a ke konci jsou poměry s počátkem obrácené. [5]

Z údajů vyplývajících z tabulky č. 4 až 6 jsou nejvyšší úrokové náklady spojené s progresivním splácením a nejnižší s degresivním splácením. Pokud klient použije degresivní splácení, úrokové náklady budou o 35 976 Kč nižší než u progresivního splácení.

Z tabulky vyplývá, důležitý poznatek, že z hlediska celkových nákladů vynaložených na čerpání a později splácení hypotečního úvěru, není lhostejné, jak klient daný úvěr čerpá a splácí.

#### **4. ÚVĚROVÝ PROCES HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU**

Proces poskytování a splácení úvěrů má svá pravidla, tzv. úvěrové postupy. Úvěrové postupy se skládají z fáze přípravné, schvalovací a realizační.

##### **4.1 Přípravná fáze úvěrového procesu**

V rámci této fáze klient podává žádost o poskytnutí úvěru včetně příslušných podkladů. Jednání se vedou na základě písemné žádosti klienta o získání hypotečního úvěru. Banka prověřuje podklady a ověřuje, zda klient je schopen splnit podmínky pro poskytnutí úvěru. Klient musí vyplnit žádost o úvěr, kde se musí vyplnit:

- osobní údaje o žadateli či jeho spolužadatelích,
- údaje o výši příjmů,
- výše, účel a předpokládaná doba čerpání a splácení úvěru,
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava ( pokud není totožná s objektem úvěru ).

Dále je povinnen přiložit další doklady:

- doklady ověřující totožnost,
- doklady dokládající příjmy klienta ( potvrzení od zaměstnavatele, daňové přiznání, účetní výkazy, finanční plánky, nájemní smlouvy, výživné apod.),

- doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví z katastru nemovitosti, snímku z pozemkové mapy apod.,
- doklady prokazující účel investice do nemovitosti – u koupě kupní smlouva, u výstavby rozpočet, stavební povolení, smlouva o dílo,
- doložení vlastních finančních prostředků žadatele o úvěr,
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti podle požadavků hypoteční banky,
- doklad o pojištění nemovitosti, doklad o životním pojištění klienta.

Při podávání žádosti o úvěr je získání některých dokladů velice finančně náročné, zejména získání stavebního povolení, odhad zastavené nemovitosti a také poplatky za vyřízení úvěru není malý.

## **4.2 Schvalovací fáze úvěrového procesu**

V této fázi je prověřována žádost klienta o hypoteční úvěr, a pokud je úvěr je schválen, vypracovává se úvěrová smlouva a smlouva zástavní.

V této fázi banka prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti, posuzuje všechna možná rizika a stupeň zajištění. Banka několikanásobně prověřuje žádost klienta a dochází k několikastupňovému projednávání před jeho schválením.

V této fázi se banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, o výši, kterou poskytne, o úrokových podmínkách. Vzhledem k tomu, že klient nesplácí úvěr celými příjmy, banka hodnotí dostatečnost příjmů klienta. Dostatečnost příjmů se posuzuje tak, že od celkových příjmů klienta se odečítá tzv. odpočtová část, o které se předpokládá, že je nezbytně nutná k jiným účelům. Rozdíl mezi příjmem klienta a odpočtovou částí představuje úvěrovou kapacitu klienta. Dochází k vyhodnocení na základě:

- a) bonity klienta,
- b) kvality jeho investičního záměru,
- c) hodnoty a vhodnosti zastavovaného objektu.

Při hodnocení bonity klienta se banka soustřeďuje na analýzu jeho právních poměrů, důvěryhodnosti a hospodářské a finanční situace.

Žadatel o úvěr musí nejdříve prokázat, že je subjektem práva, čili že může pod svým jménem činit právní úkony a zavazovat se. Podnikatelé se prokazují výpisem z obchodního

rejstříku, živnostenským listem, koncesí nebo jiným oprávněním k podnikatelské činnosti. Fyzické osoby se prokazují průkazem totožnosti.

Banka dále sleduje důvěryhodnost klienta, zvláště jeho spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění jeho závazků.

Znaky důvěryhodnosti klienta jsou stabilita jeho finančního hospodaření, přesné a včasné plnění platebních a smluvních závazků, včasnost, úplnost a věrohodnost předkládaných potvrzení dokládajících údaje o příjmech, osobní znalost klienta nebo jeho zástupců.

Rozhodující pro posouzení klienta je hospodářská a finanční situace klienta. Záleží také na tom, na jaké účely klient žádá hypoteční úvěr. Tyto účely mohou být:

- a) nepodnikatelské,
- b) podnikatelské.

Ad a)

Při žádosti o úvěr na nepodnikatelské účely banka vyžaduje prokázání příjmů žadatele o úvěr, případně jeho spolužadatelů. Dostatečnost příjmů se posuzuje tak, že od celkovým příjmů klienta se odečítá tzv. odpočtová část, o které se předpokládá, že je nezbytně nutná k jiným účelům. Rozdíl mezi příjmem klienta a odpočtovou částí představuje úvěrovou kapacitu klienta. Odpočtová část představuje životní minimum + veškeré výdaje na spoření, úvěry, pojištění atd. viz tabulka č. 7.

**Tab. č. 7 Požadavky jednotlivých bank na minimální příjem klienta**

| BANKA                   | POŽADAVEK BANKY                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Česká spořitelna        | čistý žadatelův příjem musí dosahovat výše dvojnásobku splátky úvěru                                                                                                                                                                                 |
| Hypoteční banka         | čistý příjem žadatele musí přesahovat životní minimum plus ostatní výdaje plus měsíční anuitní splátku násobenou koeficientem 1,25                                                                                                                   |
| GE Money Bank           | banka má speciální program pro výpočet bonity, který bohužel nezveřejňuje. Proto je u této banky nejlepší dát si udělat předscoring na její pobočce.                                                                                                 |
| HVB Bank Czech Republic | klientovi musí zůstat po zaplacení splátky 20 % přebytku příjmů nad výdaji, min. však 3 000 Kč, pokud však po zaplacení splátky zbude klientovi více než 10 000 Kč jeho procentní vyjádření činit naopak méně než 20 %                               |
| Komerční banka          | po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky musí zůstat žadateli minimálně 10 % čistého příjmu                                                                                                                      |
| Raiffeisenbank          | Stanovuje bonitu podle následujícího vzorce - čistý příjem minus životní minimum násobené koeficientem 1,3 pro žadatele z Prahy a 1,2 pro nepražské žadatele, minus ostatní výdaje, minus anuitní splátka násobená 1,2 se rovná minimálně 2000 korun |
| Živnostenská banka      | čistý příjem minus životní náklady krát 1,2 minus anuitní splátka musí dávat v součtu alespoň nulu.                                                                                                                                                  |

*Zdroj: dostupné z < <http://finance.cz> >*

Způsoby hodnocení nezbytných běžných nákladů na fungování rodiny se v různých zemích i v různých bankách hodnotí různě. V České republice banky vycházejí ze životního minima, stanoveného zákonem č. 463/1991 Sb., o životním minimu, kde jednotlivé změny životního minima jsou stanoveny na základě nařízení vlády č. 664/2004 Sb. o životním minimu viz. tabulka č. 8.

**Tab. č. 8 Částky životního minima platné od 1. 1. 2005**

| <b>Členové domácnosti</b>       | <b>Částka</b> |
|---------------------------------|---------------|
| pro dítě do 6 let               | 1 720         |
| od 6 – 10 let                   | 1 920         |
| od 10 – 15 let                  | 2 270         |
| Od 15 – 26 let ( nezaopatřené ) | 2 490         |
| pro ostatní příslušníky         | 2 360         |
| <b>Počet členů domácnosti</b>   |               |
| pro jednotlivce                 | 1 940         |
| pro dvoučlennou rodinu          | 2 530         |
| pro tři až čtyřčlennou rodinu   | 3 140         |
| pro pěti a vícečlennou rodinu   | 3 520         |

*Zdroj: dostupné z < <http://mpsv.cz> >*

Ad b)

Při žádosti na podnikatelské záměry banka posuzuje celkovou hospodářskou situaci klienta. Analýza se zaměřuje na rentabilitu, cash flow, zadluženosti a míru likvidity ( schopnosti splácet závazky ).

**Tab. č. 9 Podmínky poskytnutí úvěru podnikatelského charakteru**

|                    |   |                 |
|--------------------|---|-----------------|
| Výnosy             | › | Náklady         |
| Peněžní příjmy     | › | Peněžní výdaje  |
| Splatné pohledávky | › | Splatné závazky |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z podmínky hypotečního úvěru vyplývá, že musí být použit na investování do nemovitostí. Může jít o koupi nemovitosti, její výstavbu, opravu nebo rekonstrukci, ale také může jít o získání spoluvlastnického podílu na nemovitost. [1]

U nepodnikatelského investičního záměru banka očekává nejnižší rizikovost a to zejména na vlastnické bydlení ve vlastním domě či bytě, investice do chalup a nebytových prostor. Při poskytnutí hypotečního úvěru podnikateli banka požaduje vedle podnikatelského investičního záměru doložení tzv. podnikatelského záměru. V němž klient musí doložit reálnosti úspěchu investic a její návratnost, která zaručuje splácení hypotečního úvěru.

Podnikatelský záměr se dokládá:

- rozbořem současné situace trhu,
- vyhodnocením existující nebo možné konkurence,
- popisem, v jakém oboru klient podniká,
- jak dlouho podniká,
- kolik má klient zaměstnanců,
- jací jsou hlavní dodavatelé a odběratelé.

Podnikatelský záměr musí být doložen obchodním a finančním plánem, který musí být sestaven na několik let dopředu.

#### **4.2.1 Hodnocení kvality a vhodnosti zastavované nemovitosti**

O kvalitě nemovitostní zástavy rozhoduje její prodejnost a výnosnost tohoto eventuálního prodeje. Možnost prodeje jednotlivých nemovitostí záleží na charakteru nemovitosti. Za nemovitosti s vyšší kvalitou se považují ty, u kterých cena není závislá na druhu podnikání provozovaného v nemovitosti, jedná se o stavby a pozemky.

- Ke stavbám patří především nemovitosti sloužící k bydlení, zejména rodinné domy. Dále následují bytové domy a byty, na dalších místech stavby víceúčelového charakteru. Velice prodejné jsou víceúčelové stavby, kde jsou kombinovány bytové prostory s nebytovými.

Na posledním místě jsou stavby nebytové, jednoúčelového charakteru. Jako nejméně kvalitní jsou jednoúčelové výrobní haly.

- Jako nejkvalitnější jsou hodnoceny především pozemky stavební, méně už zemědělská půda nebo lesní půda, rybníky. [5,1]

#### **Podklady vyžadované bankou v souvislosti s nákupem nemovitosti**

- a) kupní smlouva, eventuálně smlouva o budoucí kupní smlouvě,
- b) výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce,
- c) doložení finančních prostředků nutných k doplacení kupní ceny nemovitosti  
( v případě že úvěr zcela nepokrývá kupní cenu).

#### Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou nemovitosti

- a) nabyvatelský titul k nemovitosti ( kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví, apod.),
- b) originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce,
- c) uzemní rozhodnutí, stavební povolení s nabytím právní moci, doklad o ohlášení stavebních prací včetně stanoviska stavebního úřadu,
- d) sestavení rozpočtových nákladů stavby a časový plán čerpání,
- e) smlouva o dílo,
- f) doložení finančních prostředků nutných k doplacení výstavby nebo rekonstrukce v případě, že úvěr nepokrývá zcela investiční záměr.

#### Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru na investici do nemovitosti

- a) nabyvatelský titul k nemovitosti ( kupní smlouva, darovací smlouva, apod.),
- b) originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce,
- c) smlouva o půjčce úvěru, který má být refinancován včetně zástavní smlouvy, která byla v souvislosti s půjčkou uzavřena,
- d) písemný souhlas věřitele úvěru s předčasným splacením půjčky včetně sdělení podmínek, za jakých bude uvolněno zástavní právo na nemovitost zajišťující pohledávku věřitele.

#### Podklady vyžadované v souvislosti se zajištěním úvěru

- a) odhad nemovitosti zpracovaný oprávněnou osobou podle požadavků banky ( každá banka má svůj seznam odhadců ),
- b) písemný souhlas případných spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost,
- c) fotografie přední a zadní strany nemovitosti,
- d) originál snímku pozemkové mapy, eventuálně originál geometrického plánu,
- e) originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce,
- f) nabyvatelský titul k nemovitosti. [1,29]

Pokud jsou dokořpleťovány všechny potřebné dokumenty, dochází k projednání žádosti s pracovníky v bance. Projednání žádosti není jednoduchá věc. Pracovníci v bance pečlivě prozkoumávají všechny doklady, které spolu s žádostí o poskytnutí úvěru klient musí

přinést. Většinou jednání je velice zdlouhavé a pro klienta představuje několik schůzek v bance se specialistou na hypoteční úvěry. Tato schůzka může trvat i 2 hodiny.

Pokud banka převezme žádost, pro klienta to znamená okamžik čekání na výsledek. Žádost má několikastupňové schvalovací řízení a pokud splňuje všechny podmínky, které jsou bankou stanoveny, pak na konci tohoto procesu dochází ke schválení, a tím se žadatel stává klientem banky. Tím nastává třetí fáze, a to realizační.

#### **4.3 Realizační fáze úvěrového procesu**

V této fázi dochází po podpisu úvěrové smlouvy a zástavní smlouvy a po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí k čerpání a splácení hypotečního úvěru.

Možnost čerpání hypotečního úvěru je podmíněna:

- a) podpisem zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky,
- b) podpisem úvěrové smlouvy,
- c) vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Mezi další podmínky, které jsou bankou požadovány, je:

- a) *pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění* z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky, kdy se banka jistí pro případ, že by nemovitost byla poškozena živelnými nebo jinými událostmi a ztratila tak svoji hodnotu. Pojištění zastavené nemovitosti je povinné u všech bank,
- b) *uzavření životní pojistky* dlužníka a vinkulace výnosu z této pojistky ve prospěch úvěrující banky, kdy se banka jistí pro případ, že by dlužník kvůli nemoci či smrti přestal být schopen splnit své závazky a nadále splácet svůj dluh.

#### 4.3.1 Úvěrová smlouva

Je rozhodujícím dokumentem v této fázi, který upravuje vztah mezi klientem a hypoteční bankou; její nedílnou součástí jsou obchodní podmínky banky.

V úvěrové smlouvě je uvedeno kolik peněz klientovi banka půjčí, za jakou úrokovou sazbu, na jakou dobu je úroková sazba fixovaná, na jak dlouho se hypoteční úvěr poskytuje a účel, na který je úvěr poskytnut.

Dále je ve smlouvě stanoveno, kdy a jak lze hypoteční úvěr čerpat a jakým způsobem bude splácen, jak je úvěr zajištěn a jaké podmínky musí klient splnit, aby banka mohla skutečně převést prostředky a použít je v souladu s investičním záměrem. Důležité je, aby si klient tyto podmínky čerpání pečlivě prostudoval a případně si je nechal od kompetentního pracovníka vysvětlit ještě před podpisem úvěrové smlouvy. Podpisem klient potvrzuje, že s danými podmínkami souhlasí.

Součástí úvěrové smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru jsou obchodní podmínky, za nichž je úvěr poskytován. V nich jsou vymezena práva i povinnosti obou smluvních stran se klient dozví další skutečnosti, které neobsahuje úvěrová smlouva. Zejména jak to je s mimořádnými splátkami hypotečního úvěru, kdy lze odstoupit od smlouvy, postupy při prodloužení se splácením úvěru, kdy je banka oprávněna požadovat předčasné splacení hypotečního úvěru, je v nich také uvedeno jaké, jsou odměny za poskytování služeb.

Základní povinností banky je včas poskytnout klientovi úvěrové prostředky. Jejím významným právem je měnit podmínky, zejména výši úrokových sazeb, které se mohou v průběhu doby čerpání a splácení úvěru měnit.

Základní povinností klienta je včas a v dohodnuté výši hypoteční úvěr splácet. Jeho významným právem je možnost při změně úvěrových podmínek ze strany banky úvěrovou smlouvu vypovědět.

Při podpisu úvěrové smlouvy banka vybírá poplatek za vyřízení úvěrové žádosti. Jeho výše závisí na výši požadovaného úvěru a na každé bance. Každá banka si účtuje jinou výši poplatků. [5]

#### **4.3.2 Zástavní smlouva**

Druhou smlouvou, která hraje významnou roli při definitivním otevření přístupu k peněžním prostředkům z hypotečního úvěru je zástavní smlouva. Banka vyžaduje předložit osvědčení o tom, že v katastru nemovitostí bylo řádně vloženo zástavní právo k nemovitosti ve prospěch banky.

Vložení zástavního práva do katastru nemovitostí se v České republice prokazuje doložkou katastrálního úřadu na zástavní smlouvě o povolení vkladu zástavního práva.

Důležité je opět pro klienta si přečíst zástavní smlouvu a seznámit se s tím, jaké má povinnosti. Je to důležité pro budoucí nakládání s nemovitostí. Jedná se např. o to, že klient nesmí převést zástavu na jinou osobu bez souhlasu banky, nebo o povinnost nahlásit bance a vyžádat souhlas se stavebními úpravami.

Zástavní smlouvu musí podepsat vždy všichni spoluvlastníci nemovitosti. Pokud je tak učiněno, může dojít k čerpání úvěru, které zpravidla probíhá bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur a ostatních závazků. [6]

#### **4.4 Správa hypotečního úvěru**

Na základě prvního čerpání úvěru, banka zahajuje správu hypotečního úvěru, která zahrnuje:

- a) kontrolu pravidelnosti a správnosti splácení hypotečního úvěru v souladu se splátkovým plánem,
- b) realizaci postupů při nesplácení hypotečních úvěrů podle splátkového plánu.

Splátkový plán banky vypracovávají pro kontrolu čerpání a splácení úvěru. V něm je podrobně stanoveno, kdy a v jakých částkách bude docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků. Banka sleduje plnění splátkového plánu a v případě nedodržení plánu ze strany klienta dochází k opatření od písemných výzev k zaplacení opožděných splátek přes penalizaci dlužníka až po opatření k realizaci zástavy, z jehož výnosu by došlo k uhrazení dlužné částky. Správa hypotečního úvěru je zpoplatněna většinou pevnou částkou.

## 4.5 Hypoteční zástavní listy (HZL)

Jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech a též zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka, která je k tomu oprávněna (hypoteční banka).

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70% ceny zastavených nemovitostí .

Pořízení hypotečních zástavních listů představuje:

Jistota - hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující hodnotou nemovitosti. Toto dvojí zajištění a to, že je nemůže vydávat každý, činí z HZL mimořádně jistou a bezpečnou investici.

Výnosnost - úrok obdržený z HZL je čistý, tzn. nepodléhá žádným srážkám a daním. HZL jsou jako jediný dluhopis osvobozeny od daně z příjmů. Jejich výnosy pohybující se nad úrovní inflace zhodnocují vložené prostředky.

Likvidita - hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné, což umožňuje jejich majiteli, kdykoli je prodat pokud potřebuje finanční hotovost ještě před jejich lhůtou splatnosti.

### 4.5.1 Prodej a nákup hypotečních zástavních listů

HZL vydané bankou je možno zakoupit na vybraných pobočkách. K nákupu HZL je zapotřebí pouze *občanský průkaz* a *výpis z majetkového účtu střediska cenných papírů* , u *právnických osob navíc výpis z OR a plná moc k zastupování* .

Nákupní i prodejní ceny dluhopisů se stanovují v závislosti na vyhlášené úrokové sazbě a situaci na kapitálovém trhu.

Hypoteční zástavní listy obchodované na burze (BCPP, a.s.) má investor možnost prodat prostřednictvím obchodníka s cennými papíry či přímo u přepážky střediska cenných papírů, nebo též na vybraných pobočkách banky, která HZL vydala. [5,6]

## **5. DAŇOVÉ ASPEKTY HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ**

### **5.1 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby**

Účelem státních podpor je stimulace nové bytové výstavby. Podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby jsou stanoveny na základě nařízení vlády č. 244/1995 Sb. z října 1995, v úplném znění a nařízením vlády č. 249/2002 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Ministerstvo pro místní rozvoj má za povinnost vždy k 1. únoru příslušného roku zveřejnit průměrnou sazbu úroku za předchozí rok. Státní finanční podpora není poskytována, pokud průměrná úroková sazba za předchozí rok je nižší než 5 %.

Pro fyzické osoby, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti a mají trvalý pobyt na území České republiky a splňují podmínky vládního nařízení, je státní finanční podpora nárokována.

Pro fyzické osoby, provádějící výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti a pro právnické osoby má státní finanční podpora charakter fakultativní.

#### **Dotace fyzickým osobám**

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby se poskytuje fyzickým osobám ve formě příspěvků, které jsou určeny k podpoře výstavby a pořízení bytových domů, rodinných domů nebo bytů financovaných zcela nebo z části z hypotečních úvěrů. Příspěvek se poskytuje na základě žádosti o poskytnutí příspěvku, kterou předloží klient hypoteční bance, s níž má klient uzavřenou úvěrovou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru.

Příspěvek musí být použit na:

- na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt z prostor nezpůsobilých k bydlení, pokud tyto prostory nikdy bytem nebyly nebo nesloužily k bydlení nejméně pět let, nebo z prostor sloužících k jiným účelům než k bydlení, včetně nástavby nebo půdní vestavby, pokud se výstava provádí na území České republiky;

- na koupi pozemku, pokud bude na tomto pozemku realizována výstavba s použitím hypotečního úvěru;
- na koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím nejpozději do konce jednoho roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí, za předpokladu, že na ně nebyl již poskytnut státní příspěvek.[13]

Příspěvek lze poskytnout na jeden i více bytů, na tentýž byt nebo rodinný dům, může být poskytnut pouze jednou. Předmětem zástavy k poskytnutému hypotečnímu úvěru musí být především pořizovaný dům nebo byt. Kromě toho může být zastavena i jiná nemovitost.

V případě, dojde – li k převodu vlastnických práv na jinou osobu, příspěvek je poskytován novému nabyvateli.

Cílem podpory je zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

Cílovou skupinou jsou mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let, bez ohledu na svůj rodinný stav. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

### **Dotace právnickým osobám**

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby právnických osob má podobu dotace, která se poskytuje za obdobných podmínek jako fyzickým osobám neprovádějícím bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti s těmito rozdíly:

- na dotace může být koncem kalendářního roku použita pouze ta část celkových prostředků ze státního rozpočtu, která do konce běžného roku není použita na uspokojení nároků fyzických osob,
- dotace se poskytují klientům, kteří splnili podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru podle pořadí, v jakém podali žádosti o poskytnutí dotace,
- právnické a fyzické osoby, které dotaci získají, je jim poskytována po celou dobu platnosti úvěrové smlouvy.

### **5.1.1 Základní charakteristiky podpory**

- podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru;
- výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová;
- výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena;
- úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let;
- úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Tyto limity mohou být zvýšeny o 200 000 Kč pouze v případě, že hypoteční úvěr je také použit na zakoupení pozemku k výstavbě. Část úvěru překračující tyto limity není státem dotována;
- v případě zániku bytového domu, rodinného domu nebo bytu, na jehož pořízení je podpora poskytnuta, se podpora dále ze státního rozpočtu neposkytuje;

### **5.1.2 Základní podmínky pro poskytnutí podpory**

- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let;
- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána;

- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR;
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění). [13]

### 5.1.3 Výše státní podpory

- výpočet výše státní podpory se provádí na základě “ideálního” průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru; jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výši státní podpory;
- nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

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

k 1.9.2002 – 31.1.2003 činila státní podpora 3% body,

k 1.2.2003 – 31.1.2004 činila státní podpora 2% body,

k 1.2.2004 – 31. 1. 2005 činila státní podpora 1% bod,

k 1.2.2005 - 31.1.2006 činí státní podpora 0% bodů.

Za rok 2004 průměrná úroková sazba činila 4,92 %, resp. 4,93 %. Z toho vyplývá, že pro všechny žadatele, kteří zahájili čerpání hypotečního úvěru po 31. lednu 2005, je státní podpora nulová. Snížení podpory na nulovou hodnotu je dále provedeno rovněž u stávajících příjemců podpory, u kterých po 31. lednu 2005 podle smlouvy o hypotečním úvěru dojde ke změně běžné úrokové sazby banky.

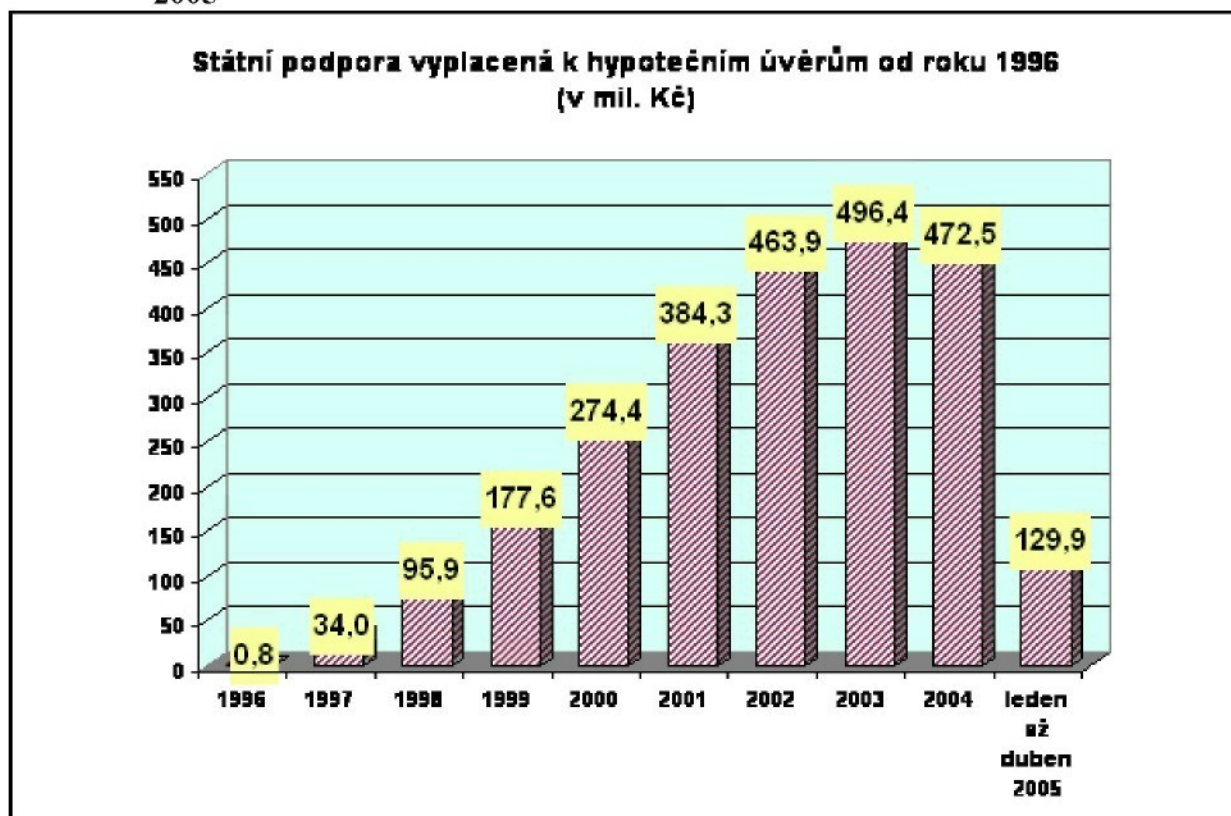
Pokud je průměrná úroková míra za předchozí rok:

- 8 % a více státní podpora činí 4 procentní body,
- nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % 3 procentní body,

- nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 % 2 procentní body,
- nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 % 1 procentní bod;

Je-li průměrná sazba úroku nižší než 5 %, příspěvek není poskytnut.

**Graf č. 1 Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 do roku 2005**



*Zdroj: dostupné z <[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)>*

## 5.2 Hypoteční úvěry a daňové úlevy

V roce 1998 umožnila novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, § 15 odstavec 10 a 11 tohoto zákona, daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru (i z úvěru ze stavebního spoření) na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek, lze odečíst od základu daně z příjmu fyzických osob až do výše 300.000,- Kč ročně. Při

placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy; je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem. [13]

## 6. SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ MEZI JEDNOTLIVÝMI BANKAMI

V této kapitole je cílem analyzovat trh hypotečních úvěrů. Mezi základní kritéria, které jsem stanovila pro srovnání patří: *podmínky získání hypotéky, % z ceny nemovitosti, které připadá na vlastní zdroje, poplatky spojené s hypotékou, možné zajištění, které jsou vyžadovány, úrokové sazby, minimální výše úvěru, maximální výše úvěru.*

Tato kritéria byla zjišťována u hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám, které je nepoužívají k podnikání.

### 6.1. Porovnání hypotečních úvěrů na českém trhu

#### 6.1.1 HVB CZECH REPUBLIC

*Podmínky:* Občané ČR a cizinci s trvalým pobytem na území ČR

*Vlastní zdroje:* Banka poskytuje úvěry i do 100 % zastavené nemovitosti, klient však musí ručit i jinou nemovitostí, standardně banka poskytuje do 85 % obvyklé ceny nemovitosti, tudíž klientova účast by měla alespoň činit 15 %.

*Poplatky:* Za zpracování úvěru Majordomus Standard banka vyžaduje 1 % z objemu úvěru ( minimálně 10 000 Kč a maximálně 25 000 Kč ). Vedení a práva úvěrového účtu je zpoplatněna 150 Kč měsíčně. U úvěru Majordomus HIT si banka vyžaduje za zpracování úvěru 0,9 % z objemu úvěru ( minimálně 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč ).

*Zajištění:* Zástavním právem k nemovitosti. Pojištění zastavené nemovitosti proti živelným rizikům. V individuálních případech banka vyžaduje i další pojištění (např. životní pojištění – např. pokud žadatelem je jedna osoba, atd. )

*Úrokové sazby:* Hypoteční úvěr Majordomus Standard je úročen minimální sazbou od 3,28 % s fixací na 1 rok, úvěr Majordomus HIT je úročen minimální sazbou od 3,08 % také s fixací na 1 rok.

*Minimální výše úvěru:* Majordomus Standard – 400 000 Kč, Majordomus HIT – 700 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* Majordomus Standard – záleží na schopnostech klienta splácet úvěr, Majordomus Standard – do 3 miliónů Kč.

*Doba vyřízení úvěru:* U úvěru Majordomus Standard trvá bance vyřízení pět pracovních dní, u úvěru Majordomus HIT až deset dní. [14,29]

### **6.1.2 GE Money Bank, a. s.**

*Podmínky:* Občan ČR i SR s trvalým pobytem na území ČR.

*Vlastní zdroje:* Banka poskytuje hypotéku na 85 % obvyklé ceny, vlastní zdroje musí činit minimálně 15 %.

*Poplatky:* Záleží na typu hypotečního úvěru. U úvěru Standard se poplatek za zpracování úvěru pohybuje 0,5 % z objemu úvěru ( minimálně 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč), vedení a správa činí 150 Kč měsíčně, u úvěru Premium je zpracování úvěru zdarma, vedení a správa účtu činí 600 Kč měsíčně, u úvěru Optimum je zpracování úvěru i vedení a správa zdarma.

*Zajištění:* Zástavním právem k pořízované nebo jiné vhodné nemovitosti.

*Úrokové sazby:* U úvěru Standard je minimální úroková sazba s fixací na 1 rok 3,49 %, u úvěru Premium je minimální úroková sazba 2,99 % a u úvěru Optimum banka úrokovou sazbu s roční fixací nenabízí.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* 3 milióny Kč.

*Doba vyřízení úvěru:* standardně 5 dní. [14,29]

### 6.1.3 Raiffeisenbank, a. s.

*Podmínky:* Fyzickým osobám s trvalým pobytem na území ČR ( je nutné, aby byl hypoteční úvěr splacen do žadatelových 65 let ).

*Vlastní zdroje:* Opět záleží na typu úvěru, standardně musí žadatel financovat z vlastních zdrojů 30 % ceny nemovitosti.

*Poplatky:* Zpracování úvěru činí 0,8 % z objemu úvěru ( minimálně 4 000 Kč a maximálně 30 000 Kč. Za vedení a správu úvěru bez státní podpory 100 Kč.

*Zajištění:* Zástavní právo k nemovitost a vinkulace pojištění k nemovitosti ve prospěch banky. Dále individuální pojištění úvěru či životní pojistka žadatele.

*Úrokové sazby:* V případě hypotečního úvěru Klasik je minimální úroková sazba s fixací na 1 rok 2,89 %, u úvěru Klasik 100 je 3,39 %, u úvěru Profit 3,09 %, u úvěru Stabilita 2,89 %, u Americké hypotéky Univerzal činí sazba 4,33 % a 5,13 %.

*Minimální výše úvěru:* 250 000 Kč

*Maximální výše úvěru:* 10 miliónů Kč ( u úvěru Klasik ) [29,14]

### 6.1.4 Česká spořitelna, a. s.

*Podmínky:* Žadatel musí být starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR.

*Vlastní zdroje:* Standardně musí žadatel financovat z vlastních zdrojů 10 % ceny nemovitosti.

*Poplatky:* Hypoteční úvěr na koupi nemovitosti do výše 5 miliónů Kč činí 0,9 % z objemu úvěru ( minimálně 9 500 Kč a maximálně 25 000 Kč ), nad 5 miliónů Kč je stanovena sazba minimálně 35 000 Kč. Poplatek za vedení a správu činí u všech typů úvěru 150 Kč měsíčně.

*Zajištění:* Zástavním právem k předmětné nebo jiné nemovitosti. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pojistné vinkulováno na banku.

*Úrokové sazby:* U hypotečního úvěru Standard činí minimální úroková sazba na dobu fixace 1 rok 2,69 %, u úvěru Bonus 3,49 %, u úvěru Hypohit 2,99 %, u úvěru Top Bydlení banka úrokovou sazbu s fixací na jeden rok nezveřejňuje.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč

*Maximální výše úvěru:* Je limitována výší investice do nemovitosti a schopností klienta úvěr splácet.[19,29]

### **6.1.5 Komerční banka, a. s.**

*Podmínky:* Občan ČR, či cizí státní příslušník s trvalým pobytem na území ČR.

*Vlastní zdroje:* U úvěru Klasik minimálně 30 % z vlastních zdrojů, u úvěru Plus pak 0 % (je poskytován do 100 % obvyklé ceny nemovitosti).

*Poplatky:* 0,8 % z objemu úvěru ( minimálně 9 000 Kč a maximálně 28 000 Kč ). Poplatek za vedení úvěrového účtu bez státní podpory činí 100 Kč.

*Aktuálně:* Komerční banka poskytuje 50 % slevu na poplatky za zpracování hypotečního úvěru. Sleva je v platnosti pro všechny klienty, kteří zažádali do konce dubna o hypoteční úvěr a smlouvu uzavřou do 30. 6. 2005. Po této slevě budou poplatky činit minimálně 4 500 Kč a maximálně 14 000 Kč.

*Zajištění:* Vždy zástavním právem k nemovitosti.

*Úrokové sazby:* U obou úvěru Klasik a Plus jsou minimální úrokové sazby s dobou fixace na 1 rok od 2,99 %.

*Minimální výše úvěru:* 200 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* Je dána schopností klienta splácet úvěr.[21,29]

### **6.1.6 Hypoteční banka, a. s.**

*Podmínky:* Občan ČR či cizí státní příslušník s trvalým pobytem na území ČR

*Vlastní zdroje:* Maximálně je zapotřebí 30 % z nemovitosti, záleží na typu úvěru.

*Poplatky:* Pro účel výstavby, rekonstrukce či modernizace 0,8 % z objemu úvěru ( minimálně 6 000 Kč a maximálně 25 000 Kč), pro ostatní účely činí poplatek 0,6 % ( minimálně 5 000 Kč a maximálně 20 000 Kč ). Poplatek za vedení účtu činí 150 Kč měsíčně.

*Zajištění:* Zástavním právem k nemovitosti, manželé musejí žádat o úvěr společně a prokazovat příjmy za oba žadatele.

*Úrokové sazby:* Minimální úroková sazba na dobu fixace 1 rok činí 2,99 %.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* Není stanovena.

*Aktuálně:* V případě, že klient má po určité období omezené finanční zdroje ( např. narození dítěte či dlouhodobá pracovní neschopnost ), je možné splátky jistiny odložit až o 8 měsíců. A naopak, pokud klient nashromáždí vyšší částku v hotovosti, může ji použít na předčasné zaplacení splátek jistiny.[18,29]

### **6.1.7 Živnostenská banka, a. s.**

*Podmínky:* Občan ČR či cizí státní příslušník mající povolení k trvalému pobytu na území ČR.

*Vlastní zdroje:* záleží na typu úvěru, lze i 100 % ceny nemovitosti, vlastní prostředky mohou být v určitých případech 0 % z hodnoty nemovitosti.

*Poplatky:* 1 % z objemu úvěrů ( minimálně 8 000 Kč a maximálně 30 000 Kč ), poplatek za vedení a správu účtu činí 200 Kč měsíčně.

*Zajištění:* Zastavená nemovitost musí být vždy pojištěna a pojistné plnění musí být vinklováno ve prospěch banky.

*Úrokové sazby:* se pohybují od 2,75 % s roční fixací úrokové míry.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* Je dána schopností klienta splácet úvěr.

*Doba vyřízení úvěru:* Přibližně do devíti dní.

*Aktuálně:* Odhad nemovitosti, který se vztahuje k bytům, rodinným domům a pozemkům určeným k bydlení, je zdarma. Pokud bude chtít klient využít možnosti expresního čerpání hypotéky, nebude za tuto službu účtován žádný poplatek [16,29]

### **6.1.8 Wüstenrot, a. s.**

*Podmínky:* Žadatel musí být občan ČR nebo cizí státní příslušník s trvalým pobytem na území ČR.

*Vlastní zdroje:* Lze získat úvěr na 100 % hodnoty nemovitosti s minimem vlastních prostředků.

*Poplatky:* 0,8 % z objemu úvěru ( minimálně 4 000 Kč a maximálně 25 000 Kč). Poplatek za vedení a správu účtu činí 150 Kč měsíčně. S účinností od 1. března 2005 snížila Wüstenrot hypoteční banka v rámci své jarní nabídky poplatek za zpracování úvěru na polovinu.

*Zajištění:* Vždy zástavním právem k nemovitosti. Životní pojištění není plošně vyžadováno.

*Úroková sazba:* Od 2,95 % s fixací na 1 rok.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč.

*Maximální výše úvěru:* Není stanovena, závisí na schopnostech klienta úvěr splácet.

*Doba vyřízení úvěru:* Přibližně tři týdny včetně ocenění nemovitosti. [22,29]

### 6.1.9 eBanka, a. s.

*Podmínky:* Žadatel musí být občan ČR nebo cizí státní příslušník s trvalým pobytem na území ČR.

*Vlastní zdroje:* Banka poskytuje úvěr do 100 % zastavené nemovitosti. Pro klienta to znamená, že mu stačí minimum vlastních prostředků.

*Poplatky:* 0,85 % z objemu úvěru, minimum 5 000 Kč ( pokud je poskytnut úvěr do 1 miliónu Kč ), 0,65 % z objemu úvěru, maximum 19 000 Kč ( úvěr poskytnut do 5 miliónů Kč ), nad 5 miliónů Kč je poplatek stanoven individuálně. Poplatek za vedení a správu účtu činí 150 Kč měsíčně.

*Zajištění:* Zástavním právem k nemovitosti.

*Úroková sazba:* Se pohybuje od 2,85 % s jednoletou dobou fixace.

*Minimální výše úvěru:* 300 000 Kč

*Maximální výše úvěru:* do 100 % obvyklé ceny nemovitosti, která slouží jako zástava.

*Doba vyřízení úvěru:* Přibližně do sedmi pracovních dní. [20,29]

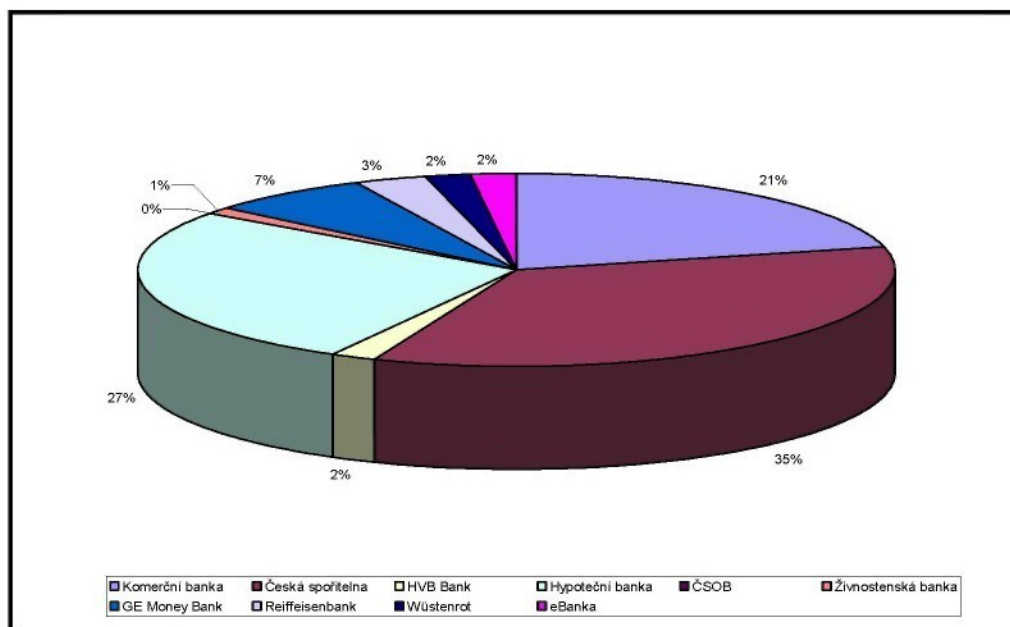
Při porovnání jednotlivých nabídek hypotečních bank se musí brát v úvahu, že banky si účtují různé poplatky za zřízení, vedení a správu úvěrového účtu. Klient by měl přihlédnout při výběru banky také k tomu, že nejde jen o správu úvěrového účtu. Celá řada bank vyžaduje, aby žadatel o úvěr měl u nich veden běžný účet nebo jiný podobný účet ( sporožirový účet ). To znamená, že pokud banka nepožaduje měsíčně za vedení úvěrového konta žádný poplatek, na druhou stranu si účtuje za vedení běžného účtu.

HVB Bank, Komerční banka, Živnostenská banka, Wüstenrot, Hypoteční banka patří mezi banky, které vyžadují, aby měl žadatel o úvěr u nich zavedený běžný účet.

Narozdíl od těchto bank může v Raiffeisenbank, GE Money Bank a v České spořitelně o hypoteční úvěr žádat i osoba, která nemá u těchto bank vedený běžný účet.

Na českém trhu existuje 10 bank poskytující hypoteční úvěry. Banka, která poskytuje nejvíce hypotečních úvěrů na našem trhu je Česká spořitelna, která získala také ocenění v roce 2004 „ Hypotéka roku 2004 “. Na druhém místě v objemu poskytnutých úvěrů stojí Hypoteční banka a třetí místo obsazuje Komerční banka. Dalšími bankami v pořadí jsou GE Money Bank, Raiffeisenbank, HVB Bank, Wüstenrot, eBanka, Živnostenská banka.

**Graf č. 2 Tržní podíl bank podle počtu nově podepsaných hypotečních úvěrů pro občany v roce 2004**



*Zdroj: Bankovníctví 4/2005; příloha Hospodářských novin, vlastní zpracování*

**Tab.č.10 Kolik peněz banky půjčily na hypotéky ( v tis.korun )**

| Banka              | Rok 2004          | Rok 2003          |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Česká spořitelna   | 27 235 936        | 18 614 205        |
| Hypoteční banka    | 12 647 008        | 9 302 013         |
| Komerční banka     | 11 922 499        | 10 199 199        |
| HVB Bank           | 8 596 757         | 3 934 410         |
| GE Money Bank      | 3 469 813         | 2 803 068         |
| Raiffeisenbank     | 1 888 834         | 1 467 478         |
| Banka              | 1 123 480         | Není k dispozici  |
| Wüstenrot          | 683 713           | 383 701           |
| Živnostenská banka | 557 965           | 892 873           |
| <b>Celkem</b>      | <b>68 126 005</b> | <b>47 596 947</b> |

*Zdroj: dostupné z < [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) >, vlastní zpracování*

## **6.2 Nové typy hypotečních úvěrů na českém trhu**

V současnosti hypoteční banky přicházejí s různými novinkami, které zpestřují trh s hypotečními úvěry.

### **6.2.1 Americká hypotéka**

Pod tímto pojmem se skrývá nová možnost financování. Tuto hypotéku lze také využít na koupi družstevního bytu či rekonstrukci obecního.

Hypoteční úvěr představuje úvěr, který slouží na investice do nemovitostí. To již ale od 1.5.2004 neplatí. Nový zákon o dluhopisech (190/2004 Sb.) ruší účelové použití hypotečních úvěrů. Nyní lze hypoteční úvěr použít na cokoli, třeba na pořízení automobilu nebo zahraničního studijního pobytu pro děti.

Do konce dubna roku 2004 bylo možné čerpat hypoteční úvěr pouze na investice do nemovitosti na území České republiky a jeho splacení bylo zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Takto definoval hypoteční úvěry zákon platný do konce dubna. Nový zákon je podstatně benevolentnější a již nedefinuje, na co mohou být prostředky z hypotečního úvěru použity. Ovšem i nadále zůstává základní podmínka a to ta, že splacení hypotečního úvěru musí být zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i rozestavěné.

Nemovitost, která slouží jako zástava úvěru se nově může nacházet nejen na území České republiky, ale i na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor.

V současné době nabízí tyto úvěry několik bank. Již před platností nového zákona nabízela Komerční banka úvěr Garant, tj. neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí a také Raiffeisenbank má v nabídce úvěr zajištěný nemovitostí Univerzál. Tento úvěr nabízí ve dvou podobách, jako skutečně neúčelový, který se však svými parametry více blíží klasickému spotřebitelskému úvěru (splatnost maximálně 5 let ) a jako účelový úvěr na zajištění potřeb bydlení.

Ovšem na rozdíl od klasické hypotéky, kterou až do současné doby banky nabízely, lze tento úvěr použít i na koupi družstevního bytu, zaplacení odstupného dosavadnímu vlastníkovu nebo třeba na rekonstrukci bytu v majetku obce či družstva, což dříve možné nebylo.

Tuto oblast bylo až do této doby možno financovat pouze úvěry ze stavebního spoření, případně klasickými spotřebitelskými úvěry. Ale i zde zůstává podmínka zastavení nemovitosti v osobním vlastnictví, kterou například družstevní byt není.

Banky začaly po 1.5.2004, jako reakci na změnu zákona o dluhopisech, nabízet nové typy hypotečních úvěrů. Jedná se např. o nový hypoteční úvěr Speciál od HVB Bank CR a také o úvěr zajištěný nemovitostí od Živnostenské banky, které již nejsou účelové, i když ostatní parametry jsou velmi podobné hypotečním úvěrům, již dříve nabízeným těmito bankami. Nové produkty také nabízí Česká spořitelna a Hypoteční banka.

Klienti České spořitelny mohou využít nový spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitostí a to jako účelový, tak i neúčelový.

Hypoteční banka také rozšířila nabídku o dvě hypotéky: americkou hypotéku (neúčelovou, tzn. na cokoliv) a hypoteční úvěr na družstevní byt. [14,15,16]

### **6.2.2 Hypotéka naopak**

Od poloviny dubna 2005 je tento nový produkt nabízen hypoteční bankou GE Money Bank. Jedná se o hypotéku, která umožňuje získat klientům schválení hypotéky ještě před výběrem nemovitosti.

Klient získává od banky schválení hypotéky ještě před výběrem nemovitosti a tím i "neodvolatelnou" záruku výše a podmínek úvěru ve formě smlouvy o budoucí smlouvě. Tato smlouva klientovi umožňuje to, aby během 9 měsíců našel nemovitost, kterou bude chtít hypotékou financovat.

Banka nejprve provede ověření bonity a na základě žadatelem dodaných podkladů (potvrzení o příjmu a výpis z účtu) sdělí, jakou maximální výši hypotéky může přidělit. Následně je uzavřena smlouva o budoucí smlouvě, v níž se banka zavazuje poskytnout hypoteční úvěr až do předem sjednané výše. Spolu se smlouvou určí banka základní

podmínky, které by měla vybraná nemovitost splňovat, aby mohla být přijata jako zajištění úvěru a úvěr mohl být čerpán.

Smlouva o budoucí smlouvě se v tomto případě řídí podmínkami obchodního zákoníku, z čehož vyplývají některé důležité souvislosti. Pro smlouvu o uzavření budoucí smlouvy (přesný název podle zákona) je charakteristické, že se uzavírá za určitých okolností a podmínek, které platí na počátku smluvního vztahu mezi žadatelem o hypoteční úvěr a bankou.

Zároveň se předpokládá, že se tyto počáteční podmínky podstatně nezmění.

Pokud však zaniknou okolnosti, z nichž strany vycházely při vzniku tohoto závazku (např. výše příjmu žadatele, jeho zaměstnání, nějaké další závazky), závazek uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru zaniká a na bance nelze požadovat, aby smlouvu uzavřela. Podmínkou, kterou si proto banka může oprávněně klást, je, že žadatel změnu okolností oznámí bez zbytečného odkladu, popřípadě při uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru.

Pokud klient nevyzve banku včas ke splnění jejího závazku uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru (v tomto případě jde o lhůtu 9 měsíců), pak podle obchodního zákoníku závazek uzavřít budoucí smlouvu zaniká. Přičemž výzva uzavřít smlouvu je nutným úkonem k zachování práva.

Výhodou tohoto produktu je skutečnost, že klient získává příslib úvěru ve formě smlouvy o budoucí smlouvě až na 9 měsíců. Další zvláštností je i to, že jde o dvoustranně odvolatelný smluvní vztah, jehož odvolání je sankcionováno ve formě propadnutí již zaplaceného poplatku za získání tohoto "příslibu", který se pohybuje v řádech tisíců korun.

Klient je z ustanovení obchodního zákoníku sice povinen banku o nových okolnostech neprodleně informovat, ale banka při uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru pouze klienta žádá, aby případné změny "hlásil", a není již nutné prokazovat opětovně příjmy. Toto hlášení je prováděno před uzavřením smlouvy o hypotečním úvěru ve formě čestného prohlášení o tom, že na straně klienta nenastaly nové zásadní okolnosti.

Banka pak sama ověří, zda opravdu nedošlo k případným zásadním změnám na straně klienta, a to například tím, že zjistí, zda je stále zaměstnán u stejného zaměstnavatele. Opětovné ověřování bonity tímto odpadá.

Zamyslíme-li se nad tím, zda existují k tomuto postupu, kdy banka uzavírá s klientem smlouvu o budoucí smlouvě, nějaké alternativy, dojdeme k závěru, že ano. Jak již bylo uvedeno výše, velkou zvláštností u tohoto produktu je smlouva o smlouvě budoucí. Nicméně ta sama vyžaduje, aby okolnosti, z nichž obě strany na počátku tohoto vztahu vychází, přetrvaly až do doby, kdy je uzavřena klasická smlouva o hypotečním úvěru. To znamená, že jste-li bonitní dlouhodobě a daná banka vás vyhodnotí jako bonitního klienta, máte téměř stejnou jistotu, že vám bude úvěr poskytnut i za 9 měsíců. Přičemž to, zda je žadatel o úvěr bonitní, v současné době vyhodnocují téměř všechny banky a jsou schopny i dopředu říci, zda úvěr žadatel dostane.

Rozdílem je zde spíše skutečnost, že klient získává pocit jistoty, že "má peníze v kapse", neboť s ním banka uzavírá zmíněnou smlouvu o smlouvě budoucí. Avšak je zřejmé, že dlouhodobá bonita je také dobrou zárukou pro to, abyste úvěr získali třeba i po 16 měsících a i po této době měli možnost vybírat si bankovní ústav podle aktuálních podmínek na trhu. Obecně by bylo možné uvažovat i variantu, pokud bychom nechtěli smlouvu o smlouvě budoucí uzavřít, tzv. prodloužené doby čerpání úvěru. Tato možnost je ovšem realizovatelná pouze tehdy, pokud již disponujete s nemovitostí, kterou by byla banka ochotna využít k zajištění.

Další výhodou je, že klient získává jasnou informaci pro prodejce nemovitosti, který chce být o klientově dostatku financí přesvědčen. Tuto informaci ovšem může do jisté míry stejně účinně nahradit běžný příslib, který téměř všechny banky na trhu, zájemcům vydávají a v němž je bonita klienta i jeho rizikovost zohledněna.

Komerční banka vydává například příslib za 2 000 Kč a Česká spořitelna vydává za 1 000 Kč tzv. hypoteční certifikát. Tato varianta si na rozdíl od výše uvedené žádá několik dní navíc v případě, že si nemovitost klient nevybere do 30 dnů, neboť po jejich uplynutí zpravidla banka ověřuje bonitu klienta opětovně a žádá si znovu patřičnou dokumentaci včetně opětovného uhrazení poplatků za tuto proceduru. Hlavní výhodou produktu GE Money Bank je tak především oněch 9 měsíců, během nichž smlouva o smlouvě budoucí trvá. [14,29]

### **6.3 Vývoj hypotečního financování v České republice v roce 2004**

Hypoteční úvěry jsou v České republice poskytovány od roku 1996, kdy bylo poskytnuto fyzickým osobám přibližně 5 000 úvěrů, zatímco v roce 2004 bylo uzavřeno přes 40 tisíc nových smluv. Objem hypotečních úvěrů na bydlení vzrostl za stejné období ze 4,5 mld. Kč na 154 mld. Kč.

Nejvíce hypoték, téměř 11 tisíc bylo v roce 2004 poskytnuto v Praze, podíl žádného z dalších regionů nepřesáhl 10 %.

Hypoteční úvěry spolu s úvěry ze stavebním spoření představují přibližně 75 % celkového zadlužení domácností, tj. 300 mld. Kč. Ke konci roku 2004 přesahovala průměrná výše hypotéky 1,3 mil. Kč. Nejčastěji volí klienti úvěr se splatností na 15 až 20 let s fixací úrokové míry na období pěti let.

Významným impulsem pro rozvoj hypotečního trhu byl pokles úrokových sazeb. Od listopadu 2001 do června 2004 klesla dvoutýdenní repo sazba postupně z 5,3 % na 2,5 % p.a. Banky tak na snižování úrokových sazeb ČNB reagovaly výhodnějším úročením hypotečních úvěrů. Historicky nejnižší úrokové sazby byly v květnu 2004, kdy došlo k poklesu pod 4,5 %. Česká republika má velice nízkou míru vlastnického bydlení (cca 45 %) a touha po kvalitním bydlení stále stoupá, především u mladých lidí.

V současné době je hypoteční úvěr klíčovým detailovým produktem na českém bankovním trhu, představuje mimořádný obchodní potenciál. Podle odborných odhadů je získání nového zákazníka pro banku až pětikrát dražší než udržení zákazníka dosavadního. Banky proto svádějí boj o každého nového klienta, který má zájem financovat své bytové potřeby prostřednictvím hypotečního úvěru.

### **6.4 Vývoj hypotečního bankovníctví v ostatních zemích EU**

Vývoj hypotečních úvěrů v zemích EU je značně nerovnoměrný. Zatímco některé evropské země zažívají rekordní tempo růstu objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů např. Francie, Irsko, Španělsko, Polsko, Maďarsko, ČR, Lotyšsko, jiné zaznamenávají pokles či stagnaci.

Koncem roku 2004 zaznamenala Velká Británie nejnižší měsíční přírůstek nově uzavřených hypotečních smluv od roku 1995, potvrdilo se, že zájem o tento bankovní produkt klesá. K poklesu zájmu o hypoteční úvěry došlo i v Německu. Úvěry poskytnuté na bydlení tvoří přibližně 60 % celkového zadlužení evropských domácností.. Rostoucí hypoteční zadlužení v evropské patnáctce je zapříčiněno zejména růstem cen nemovitostí.

Ceny rezidenčních nemovitostí stoupaly až do poloviny loňského roku ve všech „ starých zemích EU, nejrychleji v Portugalsku a Španělsku. V letech 2000 až 2003 rostly ceny nemovitostí v průměru o 7 %. Dalším faktorem růstu hypotečního trhu v EU, je příznivý vývoj úrokových sazeb. Hypoteční úvěry s fixací do pěti let lze v současnosti čerpat v průměru ve výši nad 4 % p.a. Splatnost hypotečních úvěrů se pohybuje od 10 do 40 let.

## **7. OSTATNÍ MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

### **7.1 Financování nemovitostí z vlastních zdrojů**

Lidé nejčastěji používají finanční majetek rodiny, který je uložen na bankovních účtech, ve stavebních spořitelnách, v podílových, investičních nebo penzijních fondech. Mohou to být i půjčky od přátel, od zaměstnavatele, které je často možné získat bezúročně nebo s nízkým úrokem.

### **7.2 Financování nemovitostí na základě spotřebního úvěru**

Klienti používají tento způsob tehdy, pokud z jakéhokoli důvodu nevyužijí hypoteční úvěr. Tento úvěr musí být zajištěn ručením, vkladem u banky či stavebním spořením nebo zastavením nemovitostí. Není zde povinnost zajistit úvěr nemovitostí jako u hypotečního úvěru. Často je tento způsob financování používán na koupi družstevního bytu, předplacení nájemného i na rekonstrukci nemovitosti. Většina bank však poskytuje hypoteční úvěr na nákup družstevního bytu, ale klient musí ručit jinou nemovitostí. Pokud nemá do zástavy jinou nemovitost, využívá spotřebního úvěru na nemovitost.

Nevýhodou je, že je spotřební úvěr poskytován maximálně na dobu splatnosti 10 let, při vyšší úrokové sazbě než u hypotečních úvěrů. Klient nemůže také využít státní finanční podpory.

### **7.3 Financování nemovitostí na základě stavebního spoření**

Na základě zákona je stanovena, že úvěr ze stavebního spoření je možné čerpat nejdříve za dva roky od založení smlouvy. Jednou z podmínek přidělení úvěru je splnění požadavku minimálního zůstatku. Protože stavební spořitelna poskytuje úvěry z peněz jiných klientům, musí zajistit, aby každý dal k dispozici alespoň nějakou minimální část vlastních peněz, poté je možné půjčit si cizí peníze. Některé spořitelny používají poměr naspořené částky a úvěru 50:50 %, některé např. 40:60 %.

Financování na základě stavebního spoření je podporováno státem. Státní podpora se poskytuje ze státního rozpočtu formou ročních záloh. Poskytovaná záloha státní podpory v současnosti činí 15 % z ročně naspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč ( maximální výše podpory je tedy 3 000 Kč ročně ). Prostředky, které přesáhnou v jednom kalendářním roce částku 20 000 Kč, jsou spořitelnou převedeny do základu pro státní podporu v dalším kalendářním roce. Nárok na státní podporu se posuzuje vždy k 31. prosinci každého kalendářního roku. Státní podpora je dále úročena jako uspořené částka. To klientovi přináší zhodnocení jeho prostředků. Poskytování státní podpory není omezeno věkem. Stavební spoření je tak často uzavíráno jménem dětí.

### **7.4 Financování nemovitostí na základě překlenovacích úvěrů**

Jedná se o úvěr, který je nabízen na překlenutí doby, kdy klientovi nevznikl ještě nárok na čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření a potřebuje peníze dříve.

Úvěr se dá čerpat před splněním všech podmínek pro přidělení cílové částky a zpravidla se promítá podmínka času ( spoření alespoň na dva roky ). Výše úvěru je většinou rovna cílové částce, která vyjadřuje finanční cíl klienta. Úvěr musí být použit účelově podobně jako úvěr ze stavebního spoření. Klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky. [7]

## **8. APLIKACE HYPOTEČNÍHO PRODUKTU NA MODELOVÉM PŘÍKLADĚ**

Cílem praktické části této diplomové práce je ukázat, zdali při současných podmínkách panujících na trhu hypotečních úvěrů je hypotetická česká rodina schopna získat a splácet úvěr na pořízení nemovitosti, následně pak určit, který úvěr od tří největších bank na českém trhu bude pro tuto rodinu nejvhodnější a za jakých podmínek. Cílem tohoto modelového příkladu je proto posoudit výhodnost a nevýhodnost jednotlivých variant.

V jednotlivých částech je vyčísleno postupné splácení hypotečního úvěru. Vzhledem k tomu, že pro rok 2005 je státní podpora hypotečních úvěrů nulová, jsou i výpočty hypotečního úvěru prováděny bez státní podpory.

V závěru této části jsou zhodnoceny a porovnány všechny varianty a následná přehledná komparace jednotlivých bank do přehledné tabulky. Z těchto údajů je vybrána ta, která dané rodině umožní získat nemovitost za nejlepších podmínek, tj. s nejnižším přeplacením hypotečního úvěru.

Celý praktický příklad je posuzován v rámci tří největších bank na českém trhu, a to: Česká spořitelna, která se pyšní oceněním "Hypotéka roku 2004", Hypoteční banka (dříve Českomoravská hypoteční banka) a Komerční banka, která získala také ocenění, a to "Banka roku 2004".

### **8. 1 Praktický příklad**

Pro svůj modelový případ jsem si vybrala dva přátele - manžele z mého okolí, kteří v tuto chvíli řeší svoji bytovou situaci, především způsob financování bydlení. Vzhledem k tomu, že se rozhodli využít financování svého nového bytu pomocí hypotečního úvěru, stali se pro mne vhodnými kandidáty pro modelový příklad. Vzhledem k tomu, že o hypotečním úvěru právě uvažují, nemají v tuto chvíli konkrétní představu, v jaké hypoteční bance o úvěr požádají.

Pro lepší přehlednost lze uvažovat, že manželé budou žádat o úvěr u tří hypotečních bank na českém trhu.

Jedná se o manželé Martina a Evu Chaberovi, kteří jsou mladí, bezdětní manželé. Oba mají vysokoškolské vzdělání a přibližně již dva roky jsou zaměstnaní. Martin ( 30 let ) je zaměstnán jako pracovník v útvaru logistiky ve firmě v Liberci s průměrným měsíčním příjmem 25 000 Kč hrubého. Eva ( 27 let ) je zaměstnaná jako hlavní účetní ve firmě v Liberci s průměrným měsíčním příjmem 19 000 Kč hrubého.

V současné době spolu bydlí v pronajatém bytu 2+kk v centru Liberce, kde platí 5 000 Kč nájemného + služby. Oba manželé se rozhodli, že již nehodlají platit nájemné a využijí hypoteční úvěr jako zdroj financování nové nemovitosti a přestěhují se do “svého”.

Vzhledem k tomu, že se v tuto chvíli jedná o bezdětné manželé, chtějí hypoteční úvěr využít prozatím na nákup bytu do osobního vlastnictví v klidnější části města Liberce. Jedná se o byt 2+1, 65 m<sup>2</sup> v klidné lokalitě s dobrým dopravním spojením.

### **Řešení bytové situace pomocí hypotečního úvěru**

Důležitým kritériem pro výběr konečné banky bude výše úroků z poskytnutého úvěru s délkou její garantované doby. Cílem bude vybrat takovou hypoteční banku, u které manželé přeplatí na úrocích a poplatcích z hypotečního úvěru co nejméně. Oba manželé mají účet u České spořitelny, na který jsou jim zasílány zaměstnavatelem výplaty. Oba disponují určitými volnými prostředky, které stačili po dobu zaměstnání uspořit. Manžel i manželka spoří dva roky na vkladovém účtu u České spořitelny, kam jim je zasílána zaměstnavatelem výplata. Vkladový účet je úročen na 24 měsíců úrokovou sazbou 1,05 %<sup>8</sup> Martin byl ze svého platu schopen ušetřit 6 000 Kč a Eva 3 000 Kč. Finance na těchto účtech byly úročeny složeným úročením ( úroky se připisují k peněžní částce a spolu s ní se dále úročí ). Podle následujícího vzorce pro kombinaci krátkodobého a dlouhodobého spoření polhůtního<sup>9</sup>; lze vypočítat, kolik manželé uspoří do konce  $n$ -tého roku, ukládají-li na konci každé  $m$ -tiny roku  $x$  Kč .

$$S = m * x * ( 1 + ((m - 1) / (2 * m)) * i ) * (((1 * i)^n) - 1) / i,$$

<sup>8</sup> Interní materiály České spořitelny, a.s.

<sup>9</sup> RADOVÁ,J., DVOŘÁK,P. Finanční matematika pro každého. Praha: Grada. 1993, str. 72. ISBN 80-85623-27-7

kde

S ...výše naspořené částky,

m... počet úložek ukládané částky za 1 rok,

x ...výše ukládané částky,

i.....výše roční úrokové sazby,

n....počet let spoření.

po dosazení:

$$S = 12 * 6\,000 * (1 + ((12 - 1) / (2 * 12)) * 0,0105) * (((1 + 0,0105)^2) - 1) / 0,0105$$

$$S = 145\,453$$

Uspořená částka za dva roky činí 145 453 Kč, před zdaněním úroků v hodnotě 1 453 Kč (jejich výši vypočteme, když od částky 145 453 Kč odečteme částku, kterou by disponoval za daný rok, pokud by tato nebyla úročena, tj. částku  $24 * 6000 = 144\,000$ ) 15 % srážkovou daní ( $1\,453 * 0,85 = 1\,235,05$ , tento výsledek potom přičteme k hodnotě 144 000). Naspořená částka činí 145 235,05 Kč. Manželka spoří také dva roky částku 3 000 Kč. Ta disponuje naspořenou částkou (po zdanění) 72 617,40 Kč. Dohromady mají manželé Chaberovi našetřeno 217 852,45 Kč. Pro naše výpočty zaokrouhlím údaj na celé tisíce nahoru na 218 000 Kč. Jeden z manželů získal v rámci vypořádání dědického řízení částku 82 000 Kč, kterou použije na financování nemovitosti.

Manželé si po dohodě vybrali byt v klidné atraktivní části Liberce, jehož pořizovací cena je 850 000 Kč včetně provize realitní kanceláři. Tento byt bude také sloužit jako zástava hypotečního úvěru.

Další důležitou informací je příjem obou manželů, na základě těchto informací banka zjišťuje bonitu klientů a schopnost splácet úvěr. Vzhledem k tomu, že se jedná o vysokoškolsky vzdělané perspektivní lidi, jejich průměrný plat je 25 000 Kč a 19 000 Kč hrubého, výpočet čisté mzdy jsem provedla na základě zákona o dani z příjmů.

**Tab. č. 11 Výpočet čisté mzdy obou manželů**

| Položka                      | Manžel         | Manželka       |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Hrubý měsíční příjem         | 25 000         | 19 000         |
| Sociální pojištění ( 8 % )   | - 2 000        | - 1 520        |
| Zdravotní pojištění ( 4,5 %) | - 1 125        | - 855          |
| <b>Základ daně</b>           | <b>21 875</b>  | <b>16 625</b>  |
| Nezdanitelná část-poplatník  | - 3 170        | - 3 170        |
| Nezdanitelná část – dítě     | 0              | 0              |
| Snížený základ daně          | 18 705         | 13 455         |
| Zaokrouhl. Základ daně       | 18 800         | 13 500         |
| <b>Daň</b>                   | <b>- 3 335</b> | <b>- 2 245</b> |
| <b>Čistý měsíční příjem</b>  | <b>18 540</b>  | <b>14 380</b>  |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Tyto vypočtené čisté měsíční příjmy ze závislé činnosti jsou důležité pro výpočet ostatních celkových příjmů rodiny. Disponibilní příjmy rodiny slouží bance jako základ pro výpočet měsíčních anuitních splátek hypotečního úvěru.

**Tab. č. 12 Celkové čisté příjmy rodiny**

| Položka                            | Kč            |
|------------------------------------|---------------|
| Čisté měsíční příjmy manžela       | 18 540        |
| <i>z vedlejší činnosti</i>         | 0             |
| <i>z úroků, dividend apod.</i>     | 0             |
| <i>Ostatní</i>                     | 0             |
| Čisté měsíční příjmy manželky      | 14 380        |
| <b>Celkové čisté příjmy rodiny</b> | <b>32 920</b> |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Celkový měsíční příjem rodiny ve výši 32 920 Kč snižují banky podle svých metodik o částky životního minima a další nezbytné výdaje klienta. Celkové životní minimum této rodiny činí  $(2 \cdot 2\,360) + 2\,530 = 7\,250$  Kč na měsíc. Minimálně o tuto částku musí hypoteční banky snížit příjmy rodiny ve výši 32 920 Kč, aby získala výši splátky vhodnou pro splacení úvěru.

Další informací, kterou banku zajímá, jsou všechny pravidelné výdaje v rodině.

**Tab. č. 13 Celkové měsíční výdaje v rodině**

| <b>Měsíční výdaje rodiny</b>                      | <b>Kč</b>    |
|---------------------------------------------------|--------------|
| Splátky již existujících úvěrů                    | 0            |
| Platba všech druhů pojistného                     | 0            |
| Ostatní platby – stavební spoření<br>( 2 * 1500 ) | 3 000        |
| <b>Celkové měsíční výdaje</b>                     | <b>3 000</b> |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Shrnutí peněžních prostředků manželů:

Manželé mají:

Vlastní úspory 218 000 Kč

Dědické řízení 82 000 Kč

Celkem k dispozici 300 000 Kč

Hodnota bytu 850 000 Kč

K dispozici 300 000 Kč

Zbývá doplatit 550 000 Kč

Částku 550 000 Kč budou manželé muset doplatit formou hypotečního úvěru u jedné ze tří porovnávaných bank.

## **8.2 Komparace hypotečních úvěrů**

V rámci tohoto konkrétního příkladu porovnávám tři hypoteční banky:

- Hypoteční banka ( dříve ČMHB ),
- Česká spořitelna,
- Komerční banka.

Manželé si berou hypoteční úvěr společně. Nemají žádné jiné půjčky, mají pouze stavební spoření ve výši 3 000 Kč měsíčně. Hypoteční banky pracují s údaji: čistý příjem 32 920 Kč, platba stavebního spoření 3 000 Kč měsíčně.

U všech porovnávaných úvěrů je doba fixace úrokové sazby na pět let. Pětiletou dobu fixace považují za optimální i ekonomové.<sup>10</sup> Manželé se rozhodli pro dobu splatnosti na 10 let, samozřejmě mohli by zvolit i delší dobu splatnosti avšak čím delší doba splatnosti, tím klient více přeplatí. Pro porovnání budu uvádět i úvěry s dobou splatnosti na 15 a 20 let.

### 8.2.1 Česká spořitelna, a. s.

V současnosti nabízí Česká spořitelna čtyři typy hypotečních úvěrů, první dva typy jsou totožné, pouze se liší dobou fixace.

- Hypoteční úvěr HYPOHIT – je poskytován pouze na dobu fixace jeden, dva a tři roky. Výhodou je nižší úroková sazba. Další údaje jsou stanoveny v tabulce v příloze č. 5.
- Hypoteční úvěr NOVÉ TOP BYDLENÍ – doba fixace je stanovena na čtyři, pět, deset a patnáct let. Úvěr se poskytuje až do výše 90 % hodnoty zastavené nemovitosti. Tento typ hypotečního úvěru je vhodným typem na modelovou situaci.
- Hypoteční úvěr STANDARD – používá se k financování nemovitostí, které nejsou určeny k trvalému bydlení jako např. víkendové domky, chaty apod.
- Hypoteční úvěr BONUS – tento typ úvěru se používá, pokud klient nemá žádné vlastní prostředky k dispozici a žádá od banky 100 % odhadní ceny zastavené nemovitosti.

U České spořitelny si klient nemůže vybrat způsob splácení. Klient může úvěr splácet pouze formou anuitních splátek.

Česká spořitelna si za zpracování úvěru účtuje 0,9 % z hodnoty úvěru, což je v našem případě  $(550\,000 \cdot 0,009) = 4\,950$  Kč, minimum však činí 9500 Kč a maximum činí 25 000 Kč. Manželé tak zaplatí za zpracování úvěru částku 9 500 Kč. Měsíční vedení úvěru činí 150 Kč.

---

<sup>10</sup> Desetník č.43/2004, Dlouhá či krátká doba fixace [online]. [cit.1.4.2005]. Dostupné z < [www.finance.cz](http://www.finance.cz) >

Česká spořitelna požaduje minimální zajištění úvěru 80 %, to znamená, že pokud klient žádá o úvěr ve výši 550 000 Kč, musí být úvěr zajištěn v hodnotě zhruba 100 % tj. zhruba 687 500 Kč. Zastavený byt musí mít minimální hodnotu 687 500 Kč. V našem případě má zastavený byt vyšší odhadní cenu než je požadovaná hodnota bankou.

Manželé Chaberovi požadují hypoteční úvěr s dobou splatnosti minimálně na 10 let. Nyní na základě výpočtu zjistíme, zda manželé na úvěr s dobou splatnosti 10 let dosáhnou.

### **Splatnost úvěru na 10 let ( 120 měsíců )**

Úroková sazba: dle sazebníku České spořitelny na dobu fixace 5 let je 4,49 %. viz příloha č. 5.

Maximální hodnota zajištění : musí být minimálně 679 000 Kč ( při 81 %).

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu České spořitelny činí 5 714,70 Kč.

Minimální měsíční příjem: banka si nestanovuje minimum čistého příjmu klienta, nýbrž maximální anuitu, kterou může klientovi odebrat. Sumu disponibilních příjmů Česká spořitelna vypočítává jako 1,5 násobek životního minima.

Poplatek za pracování úvěru: 9 500 Kč.

Maximální anuita se vypočítá jako:

|                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| Čistý měsíční příjem                       | 32 920 Kč          |
| <u>Životní minimum * 1,5 ( 7 250*1,5 )</u> | <u>- 10 875 Kč</u> |
| Maximální možná anuita                     | 22 045 Kč          |

Maximální možná anuita je mnohem vyšší než skutečně vypočítaná anuita, čili klient na hypotéku s dobou splatnosti 10 let dosáhne.

Do výpočtu se zahrnují pouze takové splátky, které se tzv. nedají zrušit. Splátky stavebního spoření manželů Chaberoových se do výpočtu nezahrnují, klient je může přestat platit.

*Vyhodnocení hypotečního úvěru:*

|                                |                       |                   |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Celkem zapláceno               | $5\,714,70 \cdot 120$ | 685 764 Kč        |
| Výše hypotečního úvěru         |                       | - 550 000 Kč      |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>   |                       | <b>135 764 Kč</b> |
| Poplatek za zpracování úvěru   |                       | 9 500 Kč          |
| Poplatek za vedení účtu        | $150 \cdot 120$       | 18 000 Kč         |
| <b>Úroky + poplatky celkem</b> |                       | <b>163 264 Kč</b> |

**Splatnost úvěru na 15 let ( 180 měsíců )**

Pokud by si klient chtěl zvýšit dobu splatnosti, ukážeme na tomto příkladě, že čím je delší doba splácení, tím klient mnohem více přeplatí.

Úroková sazba dle sazebníku: 4,49 %

Maximální hodnota zajištění: 679 000 Kč při 81 %

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu činí 4 223,10 Kč

Poplatek za zpracování úvěru: 9 500 Kč

Měsíční poplatek za vedení účtu: 150 Kč

Maximální možná anuita je opět mnohem vyšší než skutečně vypočtená měsíční anuita. Klient samozřejmě na úvěr se splatností 15 let dosáhne.

*Vyhodnocení úvěru:*

|                                |                       |                   |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Celkem zapláceno               | $4\,223,10 \cdot 180$ | 760 158 Kč        |
| Výše hypotečního úvěru         |                       | - 550 000 Kč      |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>   |                       | <b>210 158 Kč</b> |
| Poplatek za zpracování úvěru   |                       | 9 500 Kč          |
| Poplatek za vedení účtu        | $150 \cdot 180$       | 27 000 Kč         |
| <b>Úroky + poplatky celkem</b> |                       | <b>246 658 Kč</b> |

Z následného výpočtu je zřejmé, že pokud je hypoteční úvěr čerpán s delší dobou splatnosti úroky s poplatky jsou mnohem vyšší. V našem případě úvěr, který je čerpán na

15 let je přeplacen o 246 658 Kč, zatímco úvěr čerpaný se splatností na 10 let je přeplacen o 163 264 Kč. Pokud klient prodlouží dobu splatnosti o 5 let, cena úvěru je se navýší o 83 394 Kč.

### **8.2.2 Hypoteční banka, a. s. ( dříve Českomoravská hypoteční banka )**

V současnosti Hypoteční banka, a.s. nabízí šest typů hypotečních úvěrů:

- Hypoteční úvěr – tento úvěr je vhodný pokud klient nepotřebuje ke krytí plnou výši financování nemovitosti. Úvěr je poskytován až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Tento úvěr je simulován na moji modelovou situaci.
- Hypoteční úvěr 85 – tento je úvěr je poskytován až do výše 85% zástavní hodnoty nemovitosti. Úrokové sazby jsou vyšší než pokud je zajištění do výše 70 % zástavní hodnoty.
- Hypoteční úvěr 100 – je vhodný, pokud klient nemá žádné vlastní prostředky a potřebuje získat úvěr v plné výši rozpočtu nemovitosti. Žadatel musí počítat s vyšší úvěrovou sazbou a 100 % ní zajištění úvěru.
- Hypoteční úvěr Progres – je určen lidem od 18 do 36 let, kteří očekávají, že dojde k vylepšení finanční situace. Tento úvěr lze splácet degresivně. Klient na začátku splácí nejdříve nízké splátky, které se postupně zvyšují.
- Kombinované produkty – tento úvěr lze kombinovat s jinými finančními produkty. Jde pak o úvěr, který je následně splácen z jiného finančního zdroje, např. z kapitálového životního pojištění či stavebního spoření. Je poskytován do výše 70% zástavní hodnoty nemovitosti.
- Americká hypotéka – jedná se o neúčelový úvěr, který dovolí klientovi financovat jakékoliv potřeby a sny. Je poskytován do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti. Lze tento úvěr splácet pouze anuitně či degresivně.

U všech typů úvěru u Hypoteční banky si může klient rozhodnout způsob splácení úvěru. Klient může zvolit anuitní, progresivní či degresivní splácení.

Hypoteční banka si za zpracování úvěru, pokud se jedná o výstavbu, rekonstrukci či modernizaci, účtuje 0,8 % ( minimálně 6 000 Kč, maximálně 25 000 Kč ). Pokud se však jedná o jiný účel účtuje banka 0,6 % ( minimálně 5 000 Kč, maximálně 20 000 Kč ).

Vzhledem k tomu, že se v této modelové situaci jedná o nákup bytu do osobního vlastnictví, bude účtovat banka 0,6 % z 550 000 Kč (  $550\,000 \cdot 0,006$  ) 3 300 Kč minimální poplatek je však 5 000 Kč. Měsíční poplatek za vedení úvěru je 150 Kč.

Banka vyžaduje 70 % zajištění úvěru, to znamená, že pokud klient žádá o úvěr ve výši 550 000, musí být zajištění 785 714 Kč.

Nyní na základě výpočtu zjistíme, zda manželé se svými příjmy dosáhnou na úvěr se splatností 10 let.

### **Splatnost úvěru na 10 let ( 120 měsíců )**

Úroková sazba: dle sazebníku Hypoteční banky na dobu fixace 5 let je 3,39 %. viz příloha č. 5.

Maximální hodnota zajištění : musí být minimálně 785 714 Kč ( při 70 %).

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu Hypoteční banky činí 5 566 Kč.

Poplatek za pracování úvěru: 5 000 Kč

Poplatek za vedení úvěru: 150 Kč měsíčně

Nyní stanovíme minimální příjem, který klient musí dosáhnout.

Minimální čistý příjem klienta:

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Splátka úvěru                                  | 5 566 Kč        |
| Správa úvěru                                   | 150 Kč          |
| Pojištění nemovitosti                          | 200 Kč          |
| Stavební spoření ( 2 * 1 500 )                 | 3 000 Kč        |
| Životní minimum                                | 7 250 Kč        |
| <u>Povinná min.rezerva ( 25 % ze splátky )</u> | <u>1 392 Kč</u> |
| Minimální čistý příjem                         | 17 558 Kč       |

Vzhledem k tomu, že čistý příjem manželů 32 920 Kč je minimální příjem splněn a úvěr může být poskytnut na dobu splatnosti 10 let.

*Vyhodnocení hypotečního úvěru:*

|                                          |             |                     |
|------------------------------------------|-------------|---------------------|
| Celkem zapláceno                         | 5 566 * 120 | 667 920 Kč          |
| <u>Výše hypotečního úvěru:</u>           |             | <u>- 550 000 Kč</u> |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>             |             | <b>117 920 Kč</b>   |
| Zpracování úvěru                         |             | 5 000 Kč            |
| <u>Poplatek za vedení účtu 150 * 120</u> |             | <u>18 000 Kč</u>    |
| <b>Poplatky + úroky celkem</b>           |             | <b>140 920 Kč</b>   |

**Splatnost úvěru na 15 let ( 180 měsíců )**

Úroková sazba dle sazebníku: 3,99 %

Maximální hodnota zajištění: 785 714 Kč při 70 %

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu činí 4 066 Kč

Poplatek za zpracování úvěru: 5 000 Kč

Měsíční poplatek za vedení účtu: 150 Kč

**Minimální čistý příjem klienta:**

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Splátka úvěru                                  | 4 066 Kč         |
| Správa úvěru                                   | 150 Kč           |
| Pojištění nemovitosti                          | 200 Kč           |
| Stavební spoření ( 2 * 1 500 )                 | 3 000 Kč         |
| Životní minimum                                | 7 250 Kč         |
| <u>Povinná min.rezerva ( 25 % ze splátky )</u> | <u>1 017 Kč</u>  |
| <b>Minimální čistý příjem</b>                  | <b>15 683 Kč</b> |

### *Vyhodnocení hypotečního úvěru:*

|                                                           |                    |                     |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Celkem zapláceno                                          | $4\,066 \cdot 180$ | 731 880 Kč          |
| <u>Výše hypotečního úvěru;</u>                            |                    | <u>- 550 000 Kč</u> |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>                              |                    | <b>181 880 Kč</b>   |
| Zpracování úvěru                                          |                    | 5 000 Kč            |
| <u>Poplatek za vedení účtu <math>150 \cdot 180</math></u> |                    | <u>27 000 Kč</u>    |
| <b>Poplatky + úroky celkem</b>                            |                    | <b>213 880 Kč</b>   |

Z uvedeného výpočtu opět vyplývá, že varianta s delší dobou splatnosti hypotečního úvěru, je dražší. Pokud si klient prodlouží dobu splatnosti o 5 let, prodraží se klientovi úvěr o 72 960 Kč.

### **8.2.3 Komerční banka, a.s.**

Komerční banka v současnosti nabízí dva typy hypotečních úvěrů:

- Hypoteční úvěr KLASIK – tento úvěr je vhodný pro klienta, který nepotřebuje hypoteční úvěr v plné výši hodnoty nemovitosti. Je potřeba opět takové minimální zatížení, kdy úvěr 550 000 tvoří 70 % hodnoty nemovitosti. Tento typ úvěru je použit pro modelovou situaci.
- Hypoteční úvěr PLUS – tento úvěr je nabízen klientům, pokud nemají žádné volné peněžní prostředky a tento úvěr je poskytován do 100 % požadované částky. Jsou vyšší úroky.

Klient si nemůže vybrat způsob financování úvěru jako tomu bylo u Hypoteční banky. Klient může svůj úvěr splácet formou anuitních splátek.

Komerční banka si účtuje za zpracování úvěru 0,8 % z požadované částky úvěru, minimálně 9 000 Kč a maximálně 28 000 Kč. V modelové situaci je to 0,8 % z 550 000 Kč ( $550\,000 \cdot 0,008$ ) 4 400 Kč. Poplatek za zpracování úvěru je však dán minimem 9 000 Kč. Poplatek za vedení účtu činí 100 Kč měsíčně. Banka vyžaduje 70 % zajištění úvěru, to znamená, že pokud klient žádá o úvěr ve výši 550 000, musí být zajištění 785 714 Kč.

Na základě výpočtu zjistíme zda klient na úvěr s dobou splatnosti 10 let dosáhne.

### **Splatnost úvěru na 10 let ( 120 měsíců )**

Úroková sazba dle sazebníku Komerční banky na dobu fixace 5 let je 4,90 % viz příloha č. 5.

Maximální hodnota zajištění : musí být minimálně 785 714 Kč ( při 70 %).

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu Komerční banky činí 5 806,76 Kč.

Poplatek za pracování úvěru: 9 000 Kč

Poplatek za vedení úvěru: 100 Kč měsíčně

Komerční banka nestanovuje minimální příjem klienta ale minimum, které musí žadateli zůstat. Po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky musí zbýt žadateli minimálně 10 % čistého příjmu

Zůstatek klienta:

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Čistý příjem                          | 32 920 Kč            |
| Životní minimum * 1,2 ( 7 250 * 1,2 ) | - 8 700 Kč           |
| Stavební spoření ( 2 * 1500 )         | - 3 000 Kč           |
| <u>Anuitní splátka</u>                | <u>- 5 806,76 Kč</u> |
| Zůstatek klienta                      | 15 403,24 Kč         |

Zůstatek klienta je mnohem vyšší než minimální požadována částka 3 292 Kč. Manželé tedy na úvěr se splatností 10 let dosáhnou.

*Vyhodnocení úvěru:*

|                                                       |                   |                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Celkem zapláceno                                      | $5\,806,76 * 120$ | 696 811 Kč          |
| <u>Výše hypotečního úvěru;</u>                        |                   | <u>- 550 000 Kč</u> |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>                          |                   | <b>146 811 Kč</b>   |
| Zpracování úvěru                                      |                   | 9 000 Kč            |
| <u>Poplatek za vedení účtu <math>100 * 120</math></u> |                   | <u>12 000 Kč</u>    |
| <b>Poplatky + úroky celkem</b>                        |                   | <b>167 811 Kč</b>   |

### **Splatnost úvěru na 15 let ( 180 měsíců )**

Úroková sazba dle sazebníku: 4,90 %

Maximální hodnota zajištění : musí být minimálně 785 714 Kč ( při 70 %).

Měsíční splátka: dle výpočtu z programu činí 4 320,77 Kč.

Poplatek za pracování úvěru: 9 000 Kč

Poplatek za vedení úvěru: 100 Kč měsíčně

Komerční banka nestanovuje minimální příjem klienta ale minimum, které musí žadatel zůstat. Po odečtení 1,2 násobku životního minima, ostatních výdajů a anuitní splátky musí zbýt žadateli minimálně 10 % čistého příjmu

Zůstatek klienta:

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Čistý příjem                          | 32 920 Kč            |
| Životní minimum * 1,2 ( 7 250 * 1,2 ) | - 8 700 Kč           |
| Stavební spoření ( 2 * 1500 )         | - 3 000 Kč           |
| <u>Anuitní splátka</u>                | <u>- 4 320,77 Kč</u> |
| Zůstatek klienta                      | 16 899,23 Kč         |

Zůstatek klienta je mnohem vyšší než minimální požadována částka 3 292 Kč. Vzhledem k tomu, že manželé mohou získat úvěr se splatností na 10 let, mohou si také prodloužit dobu splácení úvěru na 15 let, ale samozřejmě přeplatí o vyšší částku.

*Vyhodnocení úvěru:*

|                                                       |                   |                      |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Celkem zapláceno                                      | $4\,320,77 * 180$ | 777 738,6 Kč         |
| <u>Výše hypotečního úvěru;</u>                        |                   | <u>- 550 000 Kč</u>  |
| <b>Přepláceno na úrocích</b>                          |                   | <b>227 738,60 Kč</b> |
| Zpracování úvěru                                      |                   | 9 000 Kč             |
| <u>Poplatek za vedení účtu <math>100 * 180</math></u> |                   | <u>18 000 Kč</u>     |
| <b>Poplatky + úroky celkem</b>                        |                   | <b>254 738,60 Kč</b> |

Pokud klient z jakékoliv důvodu bude chtít splácet úvěr na 15 let, zaplacená výše úroků bude o 86 927,60 Kč vyšší.

### 8.3 Vzájemná komparace hypotečních bank a zhodnocení dosažených výsledků

V této části je mým cílem shrnout veškeré poznatky, kterým jsem se v předchozí části zabývala, do tabulky.

Cílem této komparace hypotečních bank je především zjistit, jak se liší úrokové sazby, poplatky za zpracování úvěru, poplatky za vedení úvěru, měsíční splátky hypotečních bank a především jak se liší souhrnné náklady na hypoteční úvěr v České spořitelně, v Hypoteční bance a v Komerční bance. Budeme porovnávat jednotlivé banky společně, pokud je úvěr čerpán se splatností na 10 let a 15 let.

**Tab. č. 14 Srovnání hypotečních bank na základě nákladů spojených s čerpáním úvěru**

|                                | Splatnost 10 let při fixaci úrokové míry 5 let ( v % ) |                  |                  | Splatnost 15 let při fixaci úrokové míry 5 let ( v % ) |                  |                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Banka                          | Česká spořitelna                                       | Hypoteční banka  | Komerční Banka   | Česká spořitelna                                       | Hypoteční banka  | Komerční Banka   |
| Úrok.sazba                     | 4,49                                                   | 3,39             | 4,90             | 4,49                                                   | 3,39             | 4,90             |
| Min. zajištění                 | 80 %                                                   | 70 %             | 70 %             | 80 %                                                   | 70 %             | 70 %             |
| Splátka úvěru                  | 5 714,70,-                                             | 5 566,-          | 5 806,76,-       | 4 223,10,-                                             | 4 066,-          | 4 320,77,-       |
| Poplatek za zpracování úvěru   | 9 500,-                                                | 5 000,-          | 9 000,-          | 9 500,-                                                | 5 000,-          | 9 000,-          |
| Poplatek za vedení úvěru       | 18 000,-                                               | 18 000,-         | 12 000,-         | 27 000,-                                               | 27 000,-         | 18 000,-         |
| Přeplaceno na úrocích          | 135 764,-                                              | 117 920,-        | 146 811,-        | 210 158,-                                              | 181 880,-        | 227 739,-        |
| <b>Poplatky + úroky celkem</b> | <b>163 264,-</b>                                       | <b>140 920,-</b> | <b>167 811,-</b> | <b>246 658,-</b>                                       | <b>213 880,-</b> | <b>254 739,-</b> |
| Pořadí                         | <b>2.</b>                                              | <b>1.</b>        | <b>3.</b>        | <b>2.</b>                                              | <b>1.</b>        | <b>3.</b>        |

*Zdroj: vlastní zpracování*

Z výše uvedených argumentů vyplývá, že záleží, jakou hypoteční banku si klient vybere pro financování své nemovitosti. Každá banka má jiné úrokové sazby, jiné poplatky, jiné podmínky pro možné dosažení úvěru a všechny tyto údaje ovlivňují konečné celkové náklady čerpání hypotečního úvěru, které pro klienta znamenají další finanční zátěž. Jak velká finanční zátěž to bude, záleží na tom, u které banky hypoteční úvěr získá.

V této modelové situaci klient přemýšlel o třech hypotečních bankách na českém trhu. Rozdíly mezi oběmi variantami splácení jsou zřejmé – rozhodně výhodnější je splácet hypoteční úvěr pouze 10 let, při době splatnosti 20 let by mladý pár přeplatil mnohem více. Na základě všech dostupných podkladů, vyplývá z tabulky mé řešení pro klienta, že jako nejvýhodnější se jeví úvěr od Hypoteční banky, a.s. Jedná se o úvěr 550 000 Kč na byt do osobního vlastnictví, se splatností 10 let, s fixací úrokové míry na 5 let, při úrokové sazbě 3,39 %.

Využije-li klient hypotečního úvěru v Hypoteční bance, a.s. přeplatí o 140 920 Kč u úvěru se splatností na 10 let a o 213 880 Kč se splatností na 15 let. Pokud by si klient chtěl z jakéhokoliv důvodu prodloužit dobu splácení zvýší se jeho náklady o 72 960 Kč.

Čerpá-li klient hypoteční úvěr ve stejné výši u České spořitelny, jeho náklady spojené s čerpáním úvěru by byly 163 264 Kč, tj. o 22 344 Kč vyšší než u Hypoteční banky, a.s. ( uvažujeme-li úvěr s desetiletou dobou splatnosti ).

Získá-li klient úvěr v Komerční bance, náklady celkem spojené s úvěrem by byly 167 811 Kč, tj. o 26 891 Kč více než u Hypoteční banky, a.s.

V obou variantách doby splatnosti zvítězila jako nejvýhodnější Hypoteční banka, a. s., s nejnižší úrokovou mírou 3,39 % p.a. a tudíž i nejnižším přeplatkem.

## **9. ZÁVĚR**

V závěru své diplomové práce bych chtěla zrekapitulovat její hlavní cíle a zopakovat závěry, ke kterým jsem jejím vypracováním došla. Cílem diplomové práce bylo srovnání tří největších bank, poskytující hypoteční úvěry na českém trhu, na konkrétní modelové situaci.

Cílem teoretické části bylo vysvětlení podstaty hypotečních úvěrů, legislativní východiska hypotečních úvěrů, podmínky, které musí být splněny, fáze úvěrového procesu, formy státní podpory a podmínky pro získání této podpory, vysvětlení pojmu hypotečních zástavních listů, jako jednoho z hlavních zdrojů financování hypotečních úvěrů.

Výhodu hypotečního úvěru lze spatřovat v tom, že potenciální zájemce o nemovitost nemusí vlastnit hotovost odpovídající tržní ceně nemovitosti k jejímu pořízení. Hypoteční úvěr tak představuje relativně rychlou cestu k získání bydlení. Mezi jeho nevýhody patří především jeho omezená dosažitelnost pro širší vrstvy z důvodu nižší koupěschopnosti obyvatelstva a jeho finanční náročnosti a dále pak psychologický tlak způsobený představou nutnosti jeho dlouhodobého splácení. Mezi tato opatření patří možnosti snížení daňového zatížení poplatníka splácejícího hypoteční úvěr, státní finanční podpora nebo státní bezúročná půjčka.

Cílem praktické části bylo vytvořit modelovou situaci, na ní provést srovnání bank – České spořitelny, Hypoteční banky a Komerční banky a zvolit takový hypoteční úvěr, který nejlépe odpovídá požadavkům klienta. Výběr nejvhodnějšího hypotečního úvěru probíhalo na základě výše měsíčních splátek a výše částky, kterou klient bance přeplatí.

A k jakým závěrům má diplomová práce došla? Na základě komparace tří hypotečních bank, jsem porovnávala výsledky jednotlivých bank, kde by si klient vypůjčil 550 000 Kč na dobu splatnosti deseti či patnácti let při době fixace úrokové míry na pět let. Na základě výpočtu anuitní splátky z jednotlivých bank a dodatečných nákladů na hypoteční úvěr, jsem zjišťovala, která banka poskytuje za stejných podmínek nejméně nákladný hypoteční úvěr v tomto modelovém příkladě. Na základě tohoto srovnání se na prvním místě umístila Hypoteční banka, a. s., u které klient přeplatí nejméně ze všech ostatních srovnávaných bank.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BARDOVÁ, D. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest Publishign, 1997.  
ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 1. vyd. Praha: Linde, 1999.  
ISBN 80-7201-141-3.
- [3] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999.  
ISBN 80-86119-11-4.
- [4] RADOVÁ, J. a DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 1993. ISBN 80-85943-06-9.
- [5] PAVELKA, F., ŠŮVOVÁ, H. a NĚMCOVÁ, L. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-901143-2-6.
- [6] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999.
- [7] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000.  
ISBN 80-91866-23-4.

### Odborný tisk:

- [8] NÁDOBA, J. *Juan: Půjčovat, půjčovat, půjčovat*. Příloha MF Dnes, 21. října 2004, str. 4
- [9] SKALKOVÁ, O. *Hypotéky zlevňují. Víc lidí je nedostane*. Hospodářské noviny, 4. května 2005, str. 12
- [10] *Příloha Hospodářských novin: Stavební spoření a hypotéky*. 5. října 2004-. Praha: Eonomia.
- [11] Příloha MF Dnes: *Hypotéky – jak nejlépe financovat bydlení*. 12. října 2004-. Praha.

### Internetové zdroje:

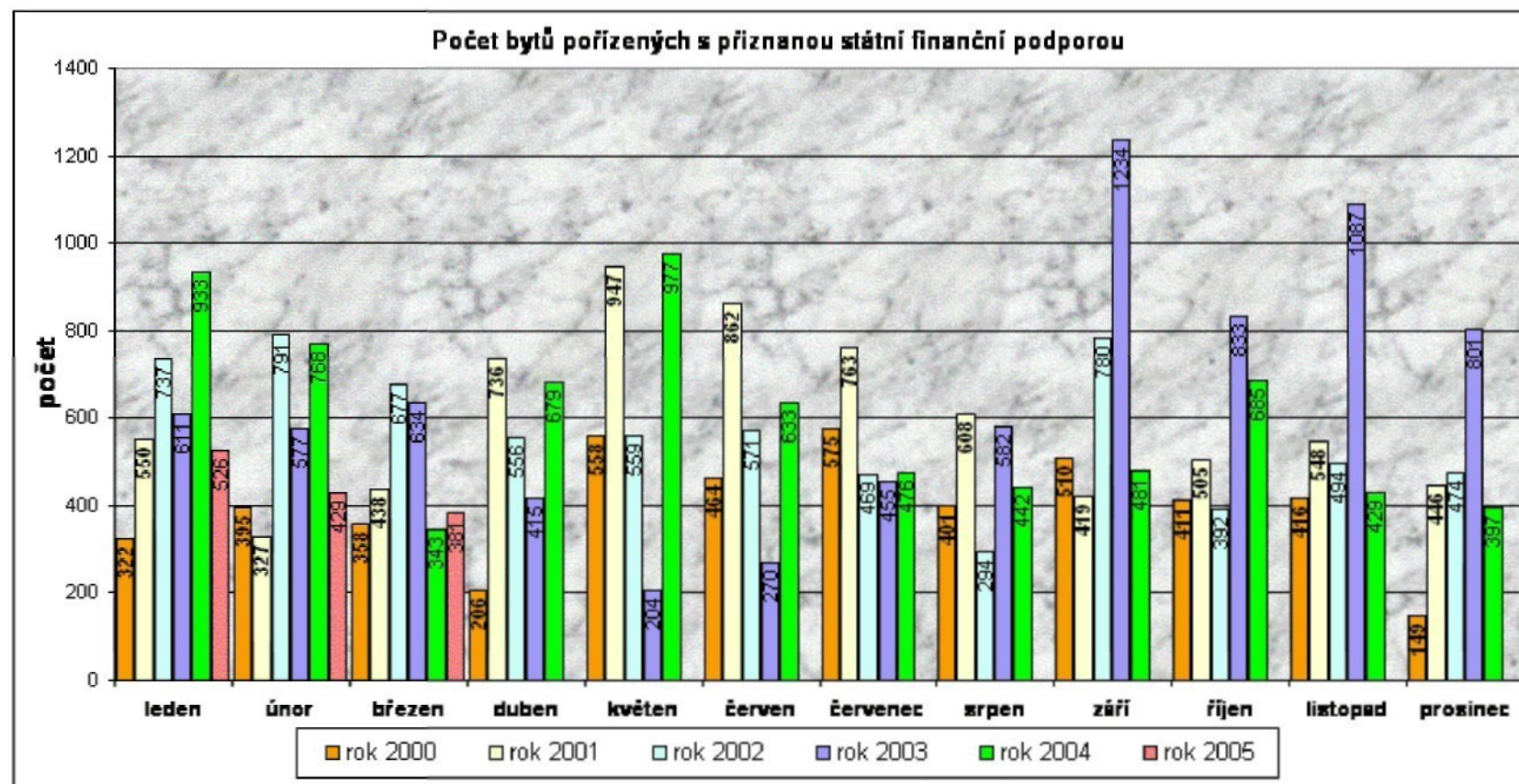
- [12] <http://www.cnb.cz>
- [13] <http://www.mmr.cz>
- [14] <http://www.finance.cz>

- [15] [http: // www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)
- [16] [http: // www.bussiness.cz](http://www.bussiness.cz)
- [17] [http: // www.ehypoteka.cz](http://www.ehypoteka.cz)
- [18] [http: // www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)
- [19] [http: // www.csas.cz](http://www.csas.cz)
- [20] [http: // www.ebanka.cz](http://www.ebanka.cz)
- [21] [http: // www.kb.cz](http://www.kb.cz)
- [22] [http: // www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz)
- 
- [23] **Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**
- [24] **Zákon č. 90/2004 Sb., o daních z příjmů**
- [25] **Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypoteční úvěrové výstavby**
- [26] **Nařízení vlády 97/2002 Sb., o používání prostřednictvím SFRB formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osob mladších 36 let.**
- [27] **Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypoteční úvěrové výstavby**
- [28] **Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladších 36 let.**
- 
- [29] **interní materiály bank**

## **SEZNAM PŘÍLOH**

- Příloha č. 1: Hypoteční úvěry s přiznanou státní podporou
- Příloha č. 2: Vývoj počtu nových bytů financovaných HÚ se státní podporou
- Příloha č. 3: Stav veškerých hypotečních úvěrů poskytnutých od začátku činnosti
- Příloha č. 4: Sazebník úrokových měr hypotečních úvěrů České spořitelny,  
Hypoteční banky, Komerční banky
- Příloha č. 5: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru – Česká spořitelna,  
Hypoteční banka, Komerční banka
- Příloha č. 6: Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu – ČS, Hypoteční  
banka, KB
- Příloha č. 7: Obchodní podmínky pro HÚ v ČS, Hypoteční bance a KB

# Přehled o vývoji hypotečních úvěrů se státní finanční podporou



## Stav veškerých hypotečních úvěrů poskytnutých od počátku činnosti

| Úvěry pro:             | Občany               |                                  | Podnikatelské subjekty |                                  | Municipality         |                                  | Celkem               |                                  |
|------------------------|----------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|                        | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks)   | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) | Počet HÚ celkem (ks) | Smluvní jistina celkem (tis. Kč) |
| <b>k 31.12.2000</b>    | 29 560               | 28 963 045                       | 1 978                  | 26 330 447                       | 372                  | 3 130 608                        | 31 910               | 58 424 101                       |
| leden až březen 2001   | 2 656                | 2 788 436                        | 70                     | 895 710                          | 41                   | 387 600                          | 2 767                | 4 071 746                        |
| <b>k 31.3.2001</b>     | 32 216               | 31 751 481                       | 2 048                  | 27 226 157                       | 413                  | 3 518 208                        | 34 677               | 62 495 847                       |
| leden až červen 2001   | 5 774                | 6 032 421                        | 180                    | 2 797 232                        | 75                   | 643 687                          | 6 029                | 9 473 340                        |
| <b>k 30.6.2001</b>     | 35 334               | 34 995 466                       | 2 158                  | 29 127 679                       | 447                  | 3 774 295                        | 37 939               | 67 897 441                       |
| leden až září 2001     | 10 271               | 10 610 934                       | 358                    | 7 538 730                        | 93                   | 846 071                          | 10 722               | 18 995 735                       |
| <b>k 30.9.2001</b>     | 39 831               | 39 573 979                       | 2 336                  | 33 869 177                       | 485                  | 3 976 679                        | 42 632               | 77 419 835                       |
| leden až prosinec 2001 | 14 250               | 14 728 423                       | 457                    | 8 922 337                        | 130                  | 1 159 589                        | 14 837               | 24 810 349                       |
| <b>k 31.12.2001</b>    | 43 810               | 43 691 468                       | 2 435                  | 35 252 784                       | 502                  | 4 290 197                        | 46 747               | 83 234 450                       |
| leden až březen 2002   | 4 064                | 4 431 033                        | 80                     | 443 243                          | 28                   | 326 640                          | 4 172                | 5 200 915                        |
| <b>k 31.3.2002</b>     | 47 874               | 48 122 501                       | 2 515                  | 35 696 027                       | 530                  | 4 616 837                        | 50 918               | 88 435 365                       |
| leden až červen 2002   | 9 322                | 10 010 300                       | 201                    | 3 170 838                        | 54                   | 711 897                          | 9 577                | 13 893 036                       |
| <b>k 30.6.2002</b>     | 53 132               | 53 701 788                       | 2 636                  | 38 423 822                       | 556                  | 5 002 094                        | 56 324               | 97 127 486                       |
| leden až září 2002     | 14 795               | 15 766 142                       | 303                    | 4 582 225                        | 87                   | 1 014 822                        | 15 185               | 21 363 189                       |
| <b>k 30.9.2002</b>     | 58 605               | 59 457 610                       | 2 738                  | 39 835 009                       | 589                  | 5 305 019                        | 61 932               | 104 597 639                      |
| leden až prosinec 2002 | 21 002               | 22 532 310                       | 430                    | 6 543 408                        | 113                  | 1 234 448                        | 21 545               | 30 310 167                       |
| <b>k 31.12.2002</b>    | 64 812               | 66 223 778                       | 2 865                  | 41 796 193                       | 615                  | 5 524 645                        | 68 292               | 113 544 616                      |
| leden až březen 2003   | 6 318                | 6 990 597                        | 141                    | 1 287 009                        | 17                   | 338 273                          | 6 476                | 8 615 879                        |
| <b>k 31.3.2003</b>     | 71 130               | 73 214 375                       | 3 006                  | 43 083 202                       | 632                  | 5 862 918                        | 74 768               | 122 160 495                      |
| leden až červen 2003   | 13 888               | 15 509 927                       | 298                    | 5 006 119                        | 32                   | 524 248                          | 14 018               | 21 040 294                       |
| <b>k 30.6.2003</b>     | 78 500               | 81 733 705                       | 3 183                  | 46 802 312                       | 647                  | 6 048 893                        | 82 310               | 134 584 910                      |
| leden až září 2003     | 22 476               | 25 799 295                       | 452                    | 7 550 099                        | 49                   | 665 688                          | 22 977               | 34 015 082                       |
| <b>k 30.9.2003</b>     | 87 288               | 92 023 073                       | 3 317                  | 49 346 292                       | 684                  | 6 190 333                        | 91 269               | 147 559 898                      |
| leden až prosinec 2003 | 31 478               | 36 212 394                       | 626                    | 10 580 917                       | 61                   | 803 636                          | 32 165               | 47 596 947                       |
| <b>k 31.12.2003</b>    | 96 290               | 102 436 172                      | 3 491                  | 52 377 110                       | 676                  | 6 328 281                        | 100 457              | 161 141 563                      |
| leden až březen 2004   | 8 826                | 10 779 150                       | 132                    | 2 619 915                        | 16                   | 157 886                          | 8 974                | 13 556 951                       |
| <b>k 31.3.2004</b>     | 105 116              | 113 215 322                      | 3 623                  | 54 997 025                       | 692                  | 6 486 167                        | 109 431              | 174 698 514                      |
| leden až červen 2004   | 20 699               | 25 625 597                       | 326                    | 8 389 146                        | 37                   | 510 128                          | 21 062               | 34 524 871                       |
| <b>k 30.6.2004</b>     | 116 989              | 128 061 769                      | 3 817                  | 60 766 256                       | 713                  | 6 838 409                        | 121 519              | 195 666 434                      |
| leden až září 2004     | 30 882               | 39 074 561                       | 539                    | 12 728 848                       | 45                   | 589 078                          | 31 466               | 52 392 487                       |
| <b>k 30.9.2004</b>     | 127 172              | 141 510 733                      | 4 030                  | 65 105 958                       | 721                  | 6 917 359                        | 131 923              | 213 534 050                      |
| leden až prosinec 2004 | 40 985               | 51 959 481                       | 774                    | 15 490 896                       | 56                   | 675 628                          | 41 815               | 68 126 005                       |
| <b>k 31.12.2004</b>    | 137 275              | 154 395 653                      | 4 285                  | 87 888 008                       | 732                  | 7 003 909                        | 142 272              | 229 287 568                      |