

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program:

6208 – Ekonomika a management

Studijní obor:

Podniková ekonomika

**Financování bytových potřeb pomocí hypotéčního úvěru a stavebního
spoření**

Finance of housing needs by means of mortgage and saving in a building society

DP – PE – KFU – 2004 24

Tomáš Rajniak

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146072920

Vedoucí práce:

Ing. PhDr. Helena Jáčová, Ph.D., katedra financí a účetnictví

Počet stran 70

Počet příloh 2

Datum odevzdání

21. května 2004

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra financí a účetnictví

Akademický rok: 2003/2004

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

pro

Bc. Tomáše RAJNÍKA

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:

**Financování bytových potřeb pomocí hypotečního úvěru
a stavebního spoření**

Pokyny pro vypracování:

- 1) Bytová politika státu
- 2) Financování bytových potřeb
- 3) Hypoteční úvěrování
- 4) Stavební spoření
- 5) Kombinované produkty

V 132/04 H

*KFU/POE
70 s., 2 s. příl.
tat.*

Rozsah grafických prací:

50 - 60 stran textu + nutné přílohy

Rozsah průvodní zprávy:

Seznam odborné literatury:

- 1) Benston, G. J.: An Empirical Study of Mortgage Redlining. New York University 1978
- 2) Rüchardt, K.: Handbuch des Hypothekarkredits: Immobilienfinanzierung in Deutschland und Europa. Fritz Knapp, Verlag 1993
- 3) Cipra, T.: Průvodce finanční a pojistnou matematikou. Nakladatelství HZ, Praha 1995
- 4) Radová, J.: Finanční matematika pro každého. Grada Publishing, Praha 1997
- 5) Syrový, P.: Financování vlastního bydlení. Grada, Praha 2000
- 6) Pavelka, F. a kol.: Jak správně na hypotéky. Consultinvest, Praha 1997
- 7) Sůvová, H.: Specializované bankovníctví. Bankovní institut, Praha 1997
- 8) Dušek, P.; Kos, B.: Právo hypotečního úvěrování. C. H. Beck, Praha 2001
- 9) Doucha, R.: Stavební spoření. Grada Publishing, Praha 1999
- 10) Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- 11) Peková, J.; Pilný, J.: Veřejná správa a finance veřejného sektoru. ASPI Publishing, Praha 2002
- 12) Příručky a propagační materiály stavebních spořitel a hypotečních bank

Vedoucí diplomové práce: Ing. Helena Jáčová

Konzultant: Ing. Marie Šrytrová

Termín zadání diplomové práce: 31. října 2003

Termín odevzdání diplomové práce: 21. května 2004



doc. Dr. Ing. Olga Hasprová
vedoucí katedry

prof. Ing. Jiří Kraft, CSc.
děkan Hospodářské fakulty

Prohlášení

Byl jsem seznámen 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 vědom povinnosti 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 vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce.

V Liberci dne 21. května 2004

Radim Toman

Resumé

Řešení bytové potřeby patří k základním lidským potřebám, kterou v současné době lze řešit různými způsoby. V mé práci jsem se zaměřil na ty nejpoužívanější a to pomocí stavebního spoření nebo hypotečního úvěrování.

Moje diplomová práce se věnuje problematice řešení bytové potřeby z pohledu fyzických osob v České republice. Rozebírá možnosti, které v současné době u nás existují. Vyhodnocuje nabídky finančních institucí, ale i jejich produkty. Práce je zakončena modelovými příklady, které by měly čtenářům pomoci při výběru daných produktů.

Summary

Housing belongs to the basic human needs and from this point of view there are different ways how to solve these problems in our country now a days.

My Diploma-work considers problems of solution of this basic need from the point of view of physical person in Czech Republic. It analyses possibilities that exist at the present time in Czech Republic. It's not only list of offerings which financial institutions provide, but there is a list of their products too. The work is ended with model examples that should help readers to make a choice from the list of suggested possibilities.

Poděkování:

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. PhDr. Heleně Jáčové Ph.D. a Ing. Marie Šrytrová za poskytnutí jejich cenného času ke konzultacím, poskytnutí metodologické podpory a zajištění dostupných informačních materiálů.

Seznam zkratk a symbolů	9
1 Úvod	11
2 Hypoteční úvěrování	12
2.1 Historie hypotečního bankovníctví	12
2.1.1 Německé hypoteční bankovníctví	12
2.1.2 České hypoteční bankovníctví	13
2.2 Právní úprava hypotečních úvěrů	14
2.3 Základní informace o hypotečních úvěrech u ČMHB	17
2.3.1 Na co všechno lze hypoteční úvěr použít	17
2.3.2 Zajištění hypotečního úvěru	18
2.3.3 Kdo se může stát žadatelem	20
2.3.4 Stanovení příjmu pro splácení hypotečního úvěru	21
2.3.5 Výše hypotečního úvěru	22
2.3.6 Doba splatnosti úvěru	22
2.3.7 Typy úrokových sazeb:	22
2.3.8 Způsoby čerpání hypotečního úvěru	24
2.3.9 Splácení hypotečního úvěru	25
2.4 Základní charakteristika Českomoravské hypoteční banky	27
2.5 Postup hypotečních bank při aktivním obchodování	29
2.5.1 Postup zpracování žádosti o úvěr	29
2.5.2 Smlouva o hypoteční úvěr	31
2.5.3 Podmínky výplaty úvěru	31
2.6 Analýza hypotečního úvěrování	33
2.7 Vybrané české daňové aspekty hypotečního úvěrování	38
2.7.1 Investice do hypotečních zástavních listů	39
2.7.2 Daň z příjmů fyzických osob	40
3 Stavební spoření	44
3.1 Stavební spoření obecně	44
3.1.1 Vývoj stavebního spoření v ČR	44
3.1.2 Stavební spoření v sousedních zemích	46
3.1.3 Právní úprava stavebního spoření v ČR	49
3.2 Úvěr ze stavebního spoření všeobecně	55

3.2.1	Prokázání účelového použití poskytnutého úvěru	56
3.2.2	Zajištění úvěru	56
3.2.3	Bonita klienta	57
3.3	Meziúvěry	57
4	Kombinované produkty	59
4.1	Kombinace životní pojistky a hypotečního úvěru	59
4.2	Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru	61
5	Závěr	65
	Literatura.....	67
	Seznam tabulek	69
	Seznam příloh.....	70

Seznam zkratk a symbolů

apod.	a podobně
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČMHB	Českomoravská hypotéční banka
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská Unie
HÚ	hypotéční úvěr
HZL	hypotéční zástavní list
KB	Komerční banka
Kč	koruna česká
ks	kusy
max.	maximum
mil.	milión
min.	minimum
mld.	miliarda
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
např.	například
odst.	odstavec
p.a.	per annum
písm.	písmeno
popř.	popřípadě
resp.	respektive
Sb.	sbírka
Sk	slovenská koruna
SRN	Spolková republika Německa
SS	stavební spořitelna

tis.	tisíc
tj.	to jest
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvané
viz.	k vidění
VSS	všeobecná stavební spořitelna
VÚB	Všeobecná úvěrová banka
ŽP	životní pojistka

1 Úvod

Jako téma své diplomové práce jsem si vybral řešení problematiky financování bydlení, které patří k základním lidským potřebám. Tento rozhodující faktor, který provází lidskou společnost už odedávna, mě teď vede k vypracování diplomové práce. Jistě se toto téma řešilo a řešit bude. Dnes existují jiné podmínky než před osmdesáti lety, kdy v roce 1921 ve Wüstenrotu založil pan George Kroppe „Spolek přátel z městečka Wüstenrotu“, který měl řešit jejich bytové potřeby. Bylo to především z důvodu nedostatku peněz, což byl hlavní problém po první světové válce v Německu. Rozhodl se tedy spojit systém kolektivního spoření s myšlenkou svépomoci. Členové spolku spořili do společné pokladny a když bylo v pokladně dost peněz, mohl si jeden z „přátel“ pořídit vlastní dům. Tento spolek se v roce 1924 proměnil ve stavební spořitelnu, která dodnes nese název malého městečka svého založení. Tento příběh není podstatný, jen ukazuje malé možnosti a v podstatě i bezradnost lidí, kteří si chtěli svůj dům pořídit. Neměli jinou možnost než si sami vytvořit „finanční instituci“, aby dosáhli svého cíle, a aby získali v kratší době svůj dům. Dnes máme obrovské možnosti na finančních trzích, jak peněžní prostředky na bytové účely získat. Já se zaměřím především na ty nejdůležitější, kterými jsou stavební a hypoteční úvěrování. Ve vyspělých společnostech není hlavní myšlenka hlad, beznaděj, ale spíše kariéra, dům, auto, dovolená. Lidé nemají nedostatek jídla, neživoří nebo nežijí v bezpráví. Mají čas na sny, přání. Všichni jistě znáte výstižné úsloví „Můj dům, můj hrad.“

2 Hypoteční úvěrování

2.1 Historie hypotečního bankovníctví

Hypoteční banky patří k nejstarším druhům bank. Jedním z hlavních podnětů jejich vzniku byla obrana proti lichvě, a to zejména v Anglii na konci 17. století. Ve střední Evropě byly obdobné instituce zřizovány od 18. století.¹

První hypoteční ústavy poskytovaly půjčky zajištěné hypotékou do jedné poloviny ceny půdy pouze svým členům. Ovšem nerovnoměrnost v získávání zdrojů a umísťování půjček, kterou byl uvedený systém hypotečního úvěrování charakteristický, vedla k potřebě zapojovat do těchto obchodů stále více dalších věřitelů. Tento vývojový proces vedl k vytvoření k modernějším forem akciových a veřejně právních hypotečních ústavů.

Hypoteční úvěr se v uplynulém století pružně přizpůsobil novým hospodářským podmínkám. Rozmach zaznamenal především v období po druhé světové válce, kdy válkou zničený bytový fond a snaha o zlepšení bytových poměrů v souvislosti s růstem životní úrovně zvyšovaly poptávku po hypotečních úvěrech. Obdobný vývoj zaznamenal hypoteční úvěr rovněž v oblasti výstavby průmyslových podniků.

2.1.1 Německé hypoteční bankovníctví

První hypoteční banky v Německu (Frankfurtská hypoteční banka a Německá hypoteční banka) byly založeny v roce 1862. Až do roku 1914, kdy vypukla první světová válka, se bankovní sektor v SRN včetně hypotečních bank úspěšně

¹ Polidar, V.: Management bank a bankovních obchodů. Praha 1999, Ekopress, strana 34

rozvíjel. Hypoteční banky významně přispěly k rozvoji městské výstavby i německého průmyslu.

Ve 20. letech minulého století probíhal v německém bankovníctví proces sjednocování, který se projevil i v hypotečním bankovníctví a jehož výsledkem byl mimo jiné vznik "Skupiny německých hypotečních bank". Tato organizace se svou specifickou hospodářskou politikou posléze stala vzorem při vytváření podobných uskupení.

Německé hypoteční bankovníctví je v současnosti upraveno zvláštním zákonem, který vymezuje činnosti hypotečních bank. Hypoteční úvěrování je pak chápáno jako poskytování finančních prostředků na nemovitosti a vydávání hypotečních zástavních listů. Na činnost hypotečních bank dohlíží podle zákona o hypotečních bankách Spolkový dozorčí úřad pro bankovníctví.

Kromě úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti není v SRN výjimkou poskytování úvěrů zajištěných též zástavním právem k lodím či letadlům a rovněž vydávání zástavních listů na lodě.²

2.1.2 České hypoteční bankovníctví

V Čechách vznikla první hypoteční banka v roce 1865³ tehdy šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze později přejmenovanou na Hypoteční banku českou. Po první světové válce u nás hypoteční bankovníctví fungovalo podle vzoru rakouských a německých zemských bank, které na schválené úvěry

² Obst, G. Hintner: Geld-, Bank- und Borsenwesen. Stuttgart 1996, Schöffer-Poeschel Verlag, strana 190

³ Pavelka, F. a kol.: Specializované bankovníctví. Praha 1997, Bankovní institut, strana 202.

vydávaly zástavní listy, jež dlužník sám prodával tomu, kdo měl zájem o uložení peněz. Výnosy z prodeje mohl dlužník využívat nejen ke koupi nemovitosti, ale též např. k vypořádání dědického podílu apod. Za splacení hypotečního úvěru dlužník ručil nejen zastavenou nemovitostí, nýbrž celým svým majetkem. Hypoteční banky mohly rovněž poskytovat tzv. komunální úvěry určené nejen obcím a městům, ale i vyšším správním celkům. Rozvoj českého hypotečního bankovníctví byl však německou okupací a druhou světovou válkou zcela zastaven.

2.2 Právní úprava hypotečních úvěrů

V České republice je hypoteční úvěr definován v zákoně o dluhopisech § 14 odst. 2, ve znění zákona č. 84/1995 Sb., jako „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky“.

Jako každý jiný úvěr podléhá právní režim hypotečního úvěru vedle zvláštní úpravy obsažené v zákoně o dluhopisech také obecně zákonné úpravě platného obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. /§ 497 až 507/.

Na základě výše uvedeného je tedy možné za rozhodující znaky hypotečního úvěru považovat:

- a) úvěr poskytnutý v souladu s § 497 obchodního zákoníku,
- b) jistění zástavním právem k nemovitosti na území České republiky,
- c) a jeho účelem je investice do nemovitosti, anebo jiné nemovitosti na území České republiky.

Za hypoteční úvěr tedy nelze považovat např. půjčku poskytnutou dle občanského zákoníku, byť by pohledávky z ní byly zajištěny zástavním právem k nemovitostem na území České republiky. Nemůže jím tudíž ani být úvěr zajištěný některým

věcným právem na nemovitosti ležící mimo území České republiky podle cizího práva. Nemůže jím dále být úvěr, u kterého nelze prokázat, že jeho účelem je investice do nemovitosti v České republice.

Přijetím zákona č. 84/1995 Sb., kterým došlo ke změně zákona o dluhopisech a dalších čtyř zákonů (obchodního zákoníku, zákona o konkurzu a vyrovnaní, občanského soudního řádu a zákona o bankách) ze dne 18. 4. 1995, vyjádřila Česká republika jako první z reformních zemí střední a východní Evropy svou připravenost znovu zavést do svého právního řádu úpravu umožňující financovat nemovitosti pomocí hypotéčního úvěrování jako jednoho z významných nástrojů celkového rozvoje hospodářství a investic na trhu nemovitostí. Hlavním zájmem zákonodárce v dané oblasti bylo a nadále je pomocí tohoto tradičního instrumentu zlepšit podmínky pro rozvoj bytové výstavby. Význam hypotéčního financování nicméně v žádném případě nelze omezovat pouze na byty. Hypotéční úvěry se staly základním zdrojem prostředků výstavby či obnovy nebytových objektů určených pro podnikání, jako jsou v první řadě kancelářské prostory, obchody a skladištní haly, nemovitosti pro poskytování různých služeb a v menší míře i různé průmyslové objekty. Tyto úvěry jsou zároveň nástrojem relativně bezpečných a stabilních investic volných peněžních prostředků jak pro institucionální, tak i pro soukromé investory. Hypotéční úvěrování tak ve svém důsledku přispívá ke stabilitě stále se ještě rozvíjejícího kapitálového trhu i celého bankovního sektoru.

Ve smyslu zákona č. 21/1992 Sb. o bankách je oprávnění provádět hypotéční obchody vázáno na získání zvláštního povolení, které uděluje Česká národní banka po projednání s Komisí pro cenné papíry bankám existujícím ve formě akciových společností podle českého obchodního zákoníku (§ 1 odst. 4 zákona o bankách, ve vazbě na § 14 odst. 3 zákona o dluhopisech). Česká právní úprava nezvolila cestu vytváření zvláštních hypotéčních finančních institucí, obdobných např. našim stavebním spořitelnám, i když vypracování zákona č. 84/1995 o dluhopisech tato právní úprava k tomu směřovala (jako je tomu např. v systému hypotéčních obchodů Spolkové republiky Německo, Rakouska, Dánska, Polska či

Maďarska), nýbrž umožnila provádění hypotečních obchodů včetně vedení agendy hypotečních zástavních listů univerzálním komerčním bankám.

Na rozvoji investic do nemovitostí se v současné době v České republice podílí celkem deset bankovních domů s povolením k hypotečním obchodům. Jedná se o následující peněžní ústavy⁴:

1. Komerční banka, a. s.	od 9. 11. 1995
2. Česká spořitelna, a. s.	od 9. 11. 1995
3. Českomoravská hypoteční banka, a. s.	od 15. 12. 1996
4. Československá obchodní banka, a. s.	od 24. 7. 1997
5. Raiffeisenbanka, a. s.	od 27. 7. 1999
6. Živnostenská banka, a. s.	od 9. 11. 1999
7. GE Capital Bank, a. s.	od 30. 12. 1999
8. HVB, a. s. ⁵	od 1. 10. 2001 ⁶
9. Wüstenrot hypoteční banka a. s.	od 13. 11. 2002
10. eBanka	od 28. 8. 2003

Znamé přísloví říká: „Čas jsou peníze nebo Kdo rychle dává, dvakrát dává.“ Jak uvádějí Hospodářské noviny: „Do pěti pracovních dnů lze vyřídit hypotéku pouze ve dvou ze sedmi bank. U GE Capital Bank a u ČMHB. Je ale nutné počítat s tím, že čas vyřízení žádosti běží nikoli od okamžiku první návštěvy, ale od chvíle doručení všech potřebných dokladů.“⁷ Podle mých zkušeností je to spíše deset dní potřebných pro schválení a vydání hypoteční smlouvy. Na první pohled můžeme říct, že je to krátká doba, avšak hypoteční banka před samotným schválením i

⁴ Zdroj ČNB rok 2004

⁵ 1. října 2001 vstoupila nová banka HVB Bank Czech Republic a.s. na český trh. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů BankAustria/Creditanstalt Czech Republic, a.s. a HypoVereinsbank CZ, a.s.

⁶ DUŠEK P., KOS B.: *Právo hypotečního úvěrování*. Nakladatelství C H BECK, Praha 2001

⁷ ŠALANDA R., VORLÍČKOVÁ H.: *Českomoravská hypoteční banka je nejlepší*. HN, středa, 28. listopadu 2001

vydáním hypoteční smlouvy požaduje podklady. Vyřízení a dodání všech nutných podkladů trvá průměrně dva měsíce, avšak u komplikovaných případů až čtyři měsíce (tj. z důvodu – kdy se žádá o změnu užívání stavby podle §85 stavebního zákona a s tím spojené stavební úpravy).

Základní právní úpravu, s kterou se setkáme při sjednávání hypotečního úvěru, již známe (tj. zákon o dluhopisech, obchodní zákoník, občanský zákoník – zástavní právo, stavební zákon a jiné). Měli bychom znát i podmínky jednotlivých hypotečních bank, kdy a jak poskytují tyto úvěry.

2.3 Základní informace o hypotečních úvěrech u ČMHB⁸

Vybral jsem si tuto banku, abych na ní ukázal principy a podmínky, které by měly zajímat každého žadatele o hypoteční úvěr. Z důvodu nedostatku místa uvádím v příloze porovnání podmínek u ostatních hypotečních bank.

Cílová skupina, na kterou se především Českomoravská hypoteční banka soustřeďuje, jsou klienti řešící individuální bydlení. Banka je ochotná půjčit jednomu žadateli na koupi až 3 bytů, neboť vychází z toho, že je koupil pro rodinné příslušníky.

2.3.1 Na co všechno lze hypoteční úvěr použít

Především na koupi bytu, rodinného domu nebo bytového domu (dům s více jak třemi bytovými jednotkami), dále na jejich výstavbu, přístavbu, nástavbu nebo vestavbu. U existujících nemovitostí lze hypoteční úvěr použít na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci, v případě potřeby i na řešení majetkových

⁸ podmínky ČMHB platné od 1.2.2004

problémů, např. k vyplacení dědiců, v případě rozvodu k vyplacení druhého manžela apod. Hypoteční úvěr lze použít i na nákup či výstavbu nemovitého příslušenství (tj. bazénu, garáže, krbu, oplocení, sauny). Jestliže je nemovitost zčásti používána k podnikání, pak rozhodující pro zařazení, zda jde o úvěr na bydlení nebo na podnikání, je velikost bytových prostor. Pokud plocha bytových prostor přesahuje 50 % plošné výměry nemovitostí, jde o úvěr na bytové účely. V opačném případě jde o úvěr do nemovitosti určené pro podnikání a proto i podmínky pro udělení úvěru jsou rozdílné, tj. „tvrdší“.

2.3.2 Zajištění hypotečního úvěru

Základní podmínkou je, aby byl hypoteční úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti, a to buď přímo objektem úvěru, a pokud zástavní cena této nemovitosti nestačí na pokrytí úvěru lze použít i jako zástavu jinou nemovitosti na území ČR. To však je podmíněno souhlasem vlastníka nemovitosti. Na nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby (výjimka je možná jen při souběhu hypotéky a úvěru ze stavebního spoření, anebo v případě, kdy váznoucí zástavní právo zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru).

- K zajištění úvěru může již sloužit kupovaná nebo rozestavěná nemovitost tj. objekt úvěru.
- Hypoteční úvěr lze zajistit rozestavěnou nemovitostí pokud je jako rozestavěná zapsána v katastru nemovitostí⁹.

⁹ Podmínka zapsání do katastru nemovitostí v případě rodinného domu je, že hrubá stavba má alespoň 1. nadzemní podlaží, aby bylo možné vyhotovit geometrický plán. A v případě obytného domu s byty je možné provést registraci jednotlivých bytů již na základě projektové dokumentace, ovšem zástavní právo je možné zřídit až v okamžiku, kdy tyto jednotky fyzicky existují, tzn. že musí být provedena hrubá stavba se střechou, s vymezením jednotlivých bytových jednotek atd.

- Nemovitost, pokud není rozčleněna na bytové jednotky se musí zastavit ve prospěch banky vždy celá, např. nelze zastavit jen 1/2 rodinného domu.
- Na nemovitosti nesmí váznout věcné břemeno bránící její užívání, např. věcné břemeno užívání bytu v domku s jednou bytovou jednotkou.

Hypoteční banky mají pro ocenění nemovitostí jak externí pracovníky, tak i zaměstnance banky, kteří podle metodik bank vypočítávají tržní nebo-li obvyklou hodnotu nemovitosti, tzn. cenu, která je na trhu obvyklá. Tato metodika je předkládána bance jako znalecký posudek nemovitosti.

Českomoravská hypoteční banka toto pravidlo zpřísnila. Poskytuje úvěr na danou nemovitost podle předloženého odhadu:

- Až do 70 % obvyklé ceny u nové nemovitosti určené k osobnímu bydlení.
- Až do 65 % obvyklé ceny u starší nemovitosti určené k osobnímu bydlení.
- Až do 50 % obvyklé ceny u ostatních nemovitostí.

Pokud používá banka k financování hypotečních úvěrů emisi hypotečních zástavních listů, může ji poskytnout maximálně do výše 70 % ceny financované nemovitosti. V tom případě nabízí banka další doplňkové úvěry tak, že klient může získat i více než 70 % z obvyklé ceny nemovitosti (dnes i 100 %). Pokud banka nepoužívá k financování úvěrů hypoteční zástavní listy, může půjčit žadateli o úvěr i vyšší procento z obvyklé ceny nemovitosti..

Odpovědný pracovní banky provede tzv. „supervizi“ (provádí kontrolu dokumentů a odhadů) nemovitosti, zohlední výše uvedená hlediska a cenu obvyklou přetransformuje na zadlužitelnou hodnotu (tzn., že je cena obvyklá snížena podle subjektivního názoru banky na hodnotu nemovitosti s přihlédnutím ke všem rizikovým faktorům). Pouze ve výjimečných případech je cena obvyklá rovná zadlužitelné hodnotě. Ve výši zadlužitelné hodnoty je posléze možné poskytnout hypoteční úvěr.

Banky vyžadují, aby s jakoukoliv stavbou by zastaven i pozemek (zastavěná plocha a související pozemky), tvořící jeden funkční celek se zastavěnou plochou.

Banka si klade další podmínky, které musí klient splnit, aby získal hypoteční úvěr. Jedná se zejména o následující:

- Vinkulace pojištění nemovitosti ve prospěch banky¹⁰.
- Uzavření životního nebo úvěrového pojištění a jeho vinkulace ve prospěch banky.
- Prohlášení ručitele.
- Blankosměnka s avalem všech spoludlužníků.

2.3.3 Kdo se může stát žadatelem

Žadatel může být fyzická osoba, které má příjmy buď ze závislé činnosti nebo z podnikání. Žadatele o úvěr obecně lze definovat jako osoby zletilé, oprávněné k právním úkonům a s trvalým pobytem v ČR.

Žádat společně o jeden úvěr mohou maximálně podat 4 osoby v maximálně 2 domácnostech. Společně pak mohou žádat např. rodiče a jejich zletilé dítě s manželem (tj. dvě dvoučlenné domácnosti) nebo druh a družka (tj. jednočlenné domácnosti). Nejčastěji však žádají o úvěr manželé. Pokud mají manželé společné jmění manželů, musí žádat vždy společně.

Žadatelé o úvěr musí splňovat následující podmínky:

- Alespoň jeden ze žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru nebo alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat.

¹⁰ Pojistná částka by měla být alespoň ve výši úvěru nebo pokud je pojistka sjednána bez pojistné částky, měla by pokrýt všechny náklady na obnovení původního stavu nemovitosti.

- Žadatelé musí být v produktivním věku po celou dobu trvání úvěru (věková hranice je 65 let).
- Žádá-li o úvěr jediná osoba musí mít dozajištění.

Za účelem stanovení ratingu se určuje ze skupiny žadatelů rozhodující osoba. Rozhodující osoba musí mít nejvyšší příjmy ze skupiny žadatelů.

2.3.4 Stanovení příjmu pro splácení hypotečního úvěru

Pokud hovoříme o příjmu v souvislosti s hypotečním úvěrem, jedná se vždy o čistý měsíční příjem. Při propočtu se započítává čistý měsíční příjem všech žadatelů prokazatelným potvrzením o výši pracovního příjmu za posledních 6 měsíců, u podnikatelů se vychází z daňové přiznání.

Příjmy žadatelů musí být takové, aby platila rovnice:

$\text{Příjmy} - \text{životní minimum} - \text{nadstandardní výdaje} - \text{splátka úvěru} - \text{rezerva} \Rightarrow 0$

Životní minimum = vypočtené životní minimum na jednotlivce podle sazeb vyhlášených zákonem.

Nadstandardní výdaje = pojistné, výživné, splátky půjček atd.

Splátka úvěru = měsíční anuitní splátka.

Rezerva = v současné době banka počítá rezervu ve výši 25 % anuitní splátky úvěru (v případě úrokové sazby P plus vázané na PRIBOR pak rezerva 35 %).

2.3.5 Výše hypotečního úvěru

Oficiální spodní limit pro hypoteční úvěry je Kč 300.000,-- s tím, že pobočky mají právo si tento limit upravit. Při této a nižších částkách je úvěr výrazně nevýhodný, protože celkové náklady na úvěr se rozpočítávají do příliš malého objemu, čímž se hypotéka prodražuje. Horní limit výše úvěru je dán schopností klienta splácet hypoteční úvěr a zajistit ho nemovitostí. Minimální hodnota zajištění je 143 % výše úvěru, tzn. že hypoteční banka nám půjčí jen 70 % odhadu nemovitosti.

2.3.6 Doba splatnosti úvěru

Splatnost hypotečního úvěru je od 5 do 30 let, avšak optimální doba je 15 – 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Pokud klient bude žádat o státní finanční podporu pak výhodná délka hypotečního úvěru je max. 20 let, jelikož stát tento příspěvek vyplácí právě maximálně 20 let. Banka preferuje dobu splatnosti v násobcích pěti let, ale akceptuje i jiné doby splatnosti (např. věkový limit žadatele).

2.3.7 Typy úrokových sazeb:

Úrokové sazby se dělí podle doby platnosti. Platnost úrokové míry je na 1 nebo 5 let.

Hypoteční banky si člení i úrokové míry podle bonity klienta. Klienti méně bonitní mají vyšší úrokovou sazbu.

Rozdílné úrokové míry jsou i u různých druhů úvěrů. Jedná se o úvěry:

1. Klasický hypoteční úvěr – poskytnut do výše 70 % zástavy nemovitosti.

2. Hypotéční úvěr 100 % - poskytnut až do 100 % zástavy nemovitosti.
3. Hypotéční úvěr s životním nebo stavebním spořením – tyto úvěry mají všechny skupiny (skupiny členěny podle bonity klientů) stejnou úrokovou míru.

Členění úrokových měr podle doby platnosti:

- Úroková sazba platná po dobu 5 let – patří k nejvyšším úrokovým měrám, je to způsobeno vysokou rizikovostí pro hypoteční banku, neboť ji musí stanovovat na delší dobu.

Tabulka 1: Úroková sazba platná 5 let (v %)

Rating	A	B	C
Doba platnosti úrokové míry	5 let	5 let	5 let
Hypoteční úvěr (anuitní splácení)	4,8	5,1	5,3
Hypoteční úvěr 100%	5,45	5,75	6,1
HÚ kombinovaný se staveb. spořen.	4,85		
HÚ kombinovaný s kap. živ. poj.	4,85		

Zdroj: ČMHB, a.s., k 31. 2. 2004

- Úroková sazba platná 1 rok

Tabulka 2: Úroková sazba platná 1 let (v %)

Rating	A	B	C
Doba platnosti úrokové míry	5 let	5 let	5 let
Hypoteční úvěr (anuitní splácení)	4,2	4,5	5
Hypoteční úvěr 100%	4,55	4,83	5,3
HÚ kombinovaný se staveb. spořen.	4,35		
HÚ kombinovaný s kap. živ. poj.	4,35		

Zdroj: ČMHB, a.s., k 31. 2. 2004

- Roční úroková sazba P plus (odvozená od úrokové sazby PRIBOR 1R).
- U nových klientů se tyto úrokové sazby snižují o 0,3 % bodu.

Tabulka 3: Odchylka u sazby P plus platná 5 let (v %)

Rating	A	B	C
Doba platnosti úrokové sazby	1 - P plus	1 - P plus	1 - P plus
Hypoteční úvěr (anuitní splátka)	1,9	2,4	2,7
HÚ kombinovaný se staveb. spořením	2,1		
HÚ kombinovaný s kap. živ. poj.	2,1		

Zdroj: ČMHB, a.s. k 31. 2. 2004

Odchylka u sazby P plus je platná 5 let. Sazba P plus je platná po dobu 1 roku, ve vazbě na změnu 1 letého PRIBORU (mezibankovní úroková míra) po uplynutí 1 roku. V tomto roce je PRIBOR 2,17 %. V roce 2004 mají tedy nárok klienti, kteří si zvolí roční úrokovou sazbu podle sazby P plus a kteří patří do ratingu A, na úrokovou míru 2,17 % + 1,9 % tj. 4,07 %. Tato úroková míra platí po dobu jednoho roku. Odchytky od těchto sazeb jsou pevné po dobu pěti let a jedná se o navýšení o 1,9 % bodu.

V daných intervalech jsou sazby pevné a nemění se. Při ukončení platnosti sazby banka oznámí klientovi novou sazbu na další období. Dlužník může v okamžiku změny platnosti úrokové sazby splatit část nebo celý úvěr bez jakékoli sankce dle obchodních podmínek.

Podle bonity rozhodující osoby (tj. osoby s nejvyšším příjmem) banka určí, do jaké ratingové skupiny tento úvěr patří. Podle bonity tedy banka rozdělí klienty do třech skupin (tj. A, B, C), skupina A je nejbonitnější a skupina C nejméně. Pro banku není pro stanovení ratingu rozhodující pouze výše příjmu, ale i v jakém oboru klient pracuje, v jakém regionu, a jaké vzdělání ukončil – tyto parametry jsou rozhodující pro stanovení ratingu.

2.3.8 Způsoby čerpání hypotečního úvěru

V okamžiku, kdy se klient rozhoduje o úvěru, musí být jasné financování celého investičního záměru. Čerpání hypotečního úvěru probíhá až po proinvestování vlastních prostředků. Není možné počítat s tím, že klient rozestaví dům z výnosu

hypotečního úvěru a mezitím si našetří na jeho výstavbu. Čerpat úvěr může klient až po splnění podmínek pro čerpání, které jsou uvedené v jeho úvěrové smlouvě.

Čerpání úvěru je:

- Jednorázové – při koupi nemovitosti odeslání kupní ceny na účet prodávajícího dle kupní smlouvy.
- Postupné – při výstavbě nemovitosti proplacení dodavatelských faktur.

2.3.9 Splácení hypotečního úvěru

Dokud není vyčerpána celá výše úvěru, splácí dlužník měsíčně jen úrok z vyčerpané částky. Po ukončení čerpání (dlužník nemusí vyčerpat celou částku úvěru) začne dlužník splácet úvěr měsíčními anuitními splátkami, které jsou po celou dobu platnosti úrokové sazby stejné a obsahují splátku jistiny a úroků. Den v měsíci, ve kterém dlužník platí anuitní splátku je stanoven v úvěrové smlouvě. V termínu změny úrokové sazby má dlužník právo splatit část úvěru nebo celý zbytek úvěru bez sankce po předchozím ohlášení bance. Mimořádné splátky během trvání platnosti úrokové sazby jsou zatíženy citelným poplatkem.

Tyto základní informace, které jsem uvedl v této kapitole, rozeberu v následující příkladě.

Příklad:

Tento příklad se týká koupě rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Kupující je muž 27 let, pracuje v oblasti peněžnictví v severních Čechách. Má ukončené vysokoškolské vzdělání. Už tyto údaje nám zařadí tohoto klienta do ratingu A. Jak ukazuje následující tabulka výše úvěru je 2,7 mil. Kč a odhad byl stanoven pracovníkem hypoteční banky (u ČMHB může toto vykonávat výkonný odborný technik – tento odhad je levnější, než v případě smluvních odhadců) ve výši 3,9 mil. Kč, což je více jak minimální hodnota zajištění 143 %.

Tabulka 4: Hodnoty pro stanovení úvěru

Minimální vlastní zdroje	0
Maximální výše úvěru	2 727 272
Výše úvěru	2 700 000
Úroková sazba %	4,80
Úroková sazba B %	5,80
Platnost úrokové sazby	5 let
Doba splatnosti (roky)	20
Den splátky v měsíci	15
Odhad nemovitosti	3 900 000

Zdroj: Vlastní propočet

Pokud nebudou žádná omezující práva na užívání nemovitosti (tj. věcná břemena nebo zástavní práva na dané nemovitosti) a klient bude mít dostatečný příjem, můžu říct, že tento úvěr klient s vysokou pravděpodobností dostane.

Tabulka 5: Anuitní splátky hypotečního úvěru (v Kč)

	Model	Další možnosti pro porovnání		
Doba (roky)	20	5	10	15
Měsíční splátka (v Kč)	17 520	50 705	28 374	21 071
Státní podpora	0	0	0	0
Výsledná splátka (v Kč)	17 520	50 705	28 374	21 071
Potřebný příjem (v Kč)	26 352	59 536	37 205	29 902

Zdroj: Vlastní propočet

Klient nemá nárok na státní finanční podporu, ani na půjčku podle nařízení vlády č. 97/2002 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let. Z toho důvodu je výsledná měsíční splátka rovna Kč 17.520,--. Pokud potřebný příjem klienta nebude dostačovat, bude muset mít spoludlužníka¹¹, který jeho příjem bude dorovnávat.

¹¹ Fyzická nebo právnická osoba, která je smluvně zavázána podílet se na splácení dluhu spolu s dlužníkem.

Pro zajímavost uvádím, kolik činí v první anuitě jistina její výše je Kč 6.720,-- ostatní splátky je úrok tj. je Kč 10.800,--, čímž je v anuitě zastoupen ze 61 %. Za dvacet let zaplatí klient na úrocích (pokud by byla úroková míra neměnná) Kč 1.505.244,4.

2.4 Základní charakteristika Českomoravské hypoteční banky

Zaměřím se na Českomoravskou hypoteční banku a to z toho důvodu, že jako jediná na trhu hypotečních bank, se zabývá pouze hypotečními obchody. Ostatní banky jsou banky univerzální. I když v poslední době i Českomoravská hypoteční banka poskytuje i jiné formy úvěrů a umožňuje také zhodnocení vloženého kapitálu vkladatelů.

Základní charakteristika Českomoravské hypoteční banky:

- největší emitent veřejně obchodovatelných hypotečních zástavních listů - dosud emitováno sedm emisí HZL v celkové výši 21,3 mld Kč,
- největší podíl na trhu hypotečních úvěrů,
- základní kapitál ve výši 1.319.216 tis. Kč,
- bilanční suma 24.521 mil. Kč,
- objem poskytnutých hypotečních úvěrů 19.120 mil. Kč,
- stacionární síť 13 poboček a mobilní síť obchodních manažerů pokrývá rovnoměrně celou republiku,
- v roce 2003 poskytla Českomoravská hypoteční banka ve srovnání s předchozím rokem o 40 % více hypoték,
- ČMHB podporuje projekt SOS dětské vesničky.

V rámci podpory SOS dětské vesničky byl, v souladu se smlouvou o spolupráci s tímto sdružením, doposud (za první pololetí roku 2003 - částka příspěvku se

vypočítává až za každé ukončené pololetí) převeden příspěvek ve výši Kč 78.980,-.

Historie Českomoravské hypoteční banky, a. s.

Českomoravská hypoteční banka, a. s., původním názvem Regio-banka, a. s., (založena v roce 1991), prošla v roce 1994 svou, z historického hlediska, mimořádně významnou vývojovou etapou, která se skládá z následujících kroků:

- spolu se změnou názvu změnila i svou orientaci z universální banky regionálního významu na specializovanou hypoteční banku s celostátní působností,
- po vstupu nového majoritního akcionáře, Investiční a Poštovní banky, se stala členem jedné z nesilnějších finančních skupin - IPB Grup,
- dne 19. 6. 2000 získala ČSOB, a. s., 55,3 % akcií, a tím i majoritní podíl v bance, dne 30. 9. 2004 činil podíl již 81,17 % a ke dni 15. 10. 2004 se zvýšil až na 99,2 %.

Změna orientace činnosti i akcionářské struktury banky se pozitivně odrazila na jejím postavení v české bankovní soustavě, zejména pak na trhu hypotečních úvěrů.

Českomoravská hypoteční banka, a. s., jako jedna z první českých bank získala licenci k provozování hypotečních obchodů. Na základě využití mezinárodních zkušeností zavedla velmi dobrou progresivní organizaci své obchodní sítě a v krátké době získala jednoznačně vedoucí postavení na českém trhu hypoték.

Specializace Českomoravské hypoteční banky, a. s., vytváří prostor pro její pružnou reakci na individuální potřeby širokého spektra zákazníků. Od jednotlivých žadatelů o úvěr na rodinné domy nebo byty, přes stavební či jiné

developerské firmy, až po družstva i obce s jejich specifickými potřebami, kteří se na ni ve stále větší míře s důvěrou obracejí.

2.5 Postup hypotečních bank při aktivním obchodování

Podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů vychází jednak ze zákona o dluhopisech a ze smluvních ujednání obsažených ve všeobecných obchodních podmínkách pro hypoteční úvěrování a samotných smlouvách o úvěru. Čas od prvního kontaktu s bankou až po vyplacení úvěru se většinou dělí na čtyři etapy:

1. přípravná etapa;
2. schvalovací etapa;
3. výplatní etapa – začíná od okamžiku splnění všech výše uvedených etap a splnění všech podmínek (u výstavby nemovitosti tato etapa se prodlužuje, až do vyčerpání celého hypotečního úvěru);
4. vyhodnocovací etapa – od okamžiku vyplacení prostředků hypoteční bankou, až do splacení celého hypotečního úvěru příjemcem hypotečního úvěru.

Ted' se především budu věnovat podmínkám přípravné a schvalovací etapy.

2.5.1 Postup zpracování žádosti o úvěr

Banka je povinná zjistit základní informace o klientovi tj. prověření osobních údajů příjemce úvěru, jeho totožnost a majetkové poměry. Pokud je vše splněno, začíná prověřovat bonitu klienta, proto od klienta vyžaduje určité doklady. Jako doklad bonity příjemce úvěru slouží u podnikatele ověřené roční účetní závěrky, daňová přiznání, seznam majetku a u zaměstnance potvrzení zaměstnavatele o

dosahujícím příjmu, vlastní přisežné prohlášení o pravidelných příjmech a výdajích příjemce úvěru tak i jeho rodiny.

Zároveň s prověřením osobních údajů a majetkových poměrů žadatele je pro hypoteční banku neméně důležité prozkoumání podkladů týkajících se nemovitosti financovaných, popř. též i jiných sloužící jako zástava k zajištění daného úvěru. U nově budovaných staveb je nezbytná stavební dokumentace určená pro stavební řízení nebo stavebním povolení vydáno příslušným stavebním úřadem. K posouzení polohy, velikosti a tvaru nemovitosti se vyžaduje geometrický plán staveb a snímek z katastrální mapy. K prověření právních vztahů a závad na nemovitosti se vyžaduje předložit aktuální list vlastnictví a kopii smluv a dokumentů, která jednotlivá práva zakládají, jako je kupní smlouva, zástavní smlouva, rozhodnutí o zřízení věcných břemen, smlouvy o předkupních právech atd.

Zároveň je třeba předložit výpočet peněžních toků při výstavbě a koupi a plán hospodaření s nemovitostí, který umožní stanovit, zda náklady na výstavbu jsou reálné.

Po analýze předložených dokladů se předkládá úvěrový návrh, který obsahuje následující údaje:

- výši úvěru,
- výši úrokové míry,
- termíny splatnosti anuit,
- doba neměnnosti úrokové míry,
- spoludlužníci atd.

2.5.2 Smlouva o hypoteční úvěr

Po schválení úvěru odpovědnými pracovníky je vyhotoven návrh smlouvy na poskytnutí hypotečního úvěru ve dvou vyhotoveních, jedna pro žadatele o úvěr a druhá pro hypoteční banku. Obě smlouvy musí být podepsány žadatelem a oprávněnou osobou hypoteční banky. Současně s úvěrovou smlouvou jsou vyhotoveny zástavní smlouvy k nemovitosti sloužící jako zástava k zajištění budoucích pohledávek z úvěru, přičemž podpisy na zástavní smlouvě musí být ověřeny notářem. Podmínkou pro čerpání úvěru je pravomocné schválení zástavní smlouvy k nemovitosti příslušným katastrálním úřadem.

Obsahem smlouvy o úvěr jsou především ustanovení o výši úvěru a jeho účelu, o počáteční úrokové sazbě a výši počátečního úmoru jistiny úvěru, o délce prvního pevně úročeného období a výši pravidelných splátek s termíny jejich splatnosti, o podmínkách pro výplatu úvěru, o zajištění úvěrových pohledávek, o informačních povinnostech příjemce úvěru ve vztahu k bance, o právu na výpověď a právu na předčasné splácení, o provázanosti hypotečního úvěru se životním pojištěním či stavebním spořením, jakož i o úhradách nákladů a poplatků spojených s prováděním smlouvy o úvěru.

2.5.3 Podmínky výplaty úvěru

Podmínkou pro vyplacení úvěru, nebo-li čerpání úvěru, je doklad o zřízení zástavního práva k nemovitosti potvrzená katastrem nemovitostí ve prospěch úvěrující banky v prvním pořadí a pojištění zástavy se současnou vinkulací pojistného plnění pro banku.

Jestliže je hypoteční úvěr určen k financování tj. zaplacení kupní ceny nemovitosti, musí být připraveny podmínky pro převod částky kupní ceny na neutrální účet, který je vinkulován ve prospěch prodávajícího. Prodávající bude moci z účtu

čerpat, až bude doloženo výpisem z katastru nemovitostí, že vlastníkem je kupující, tj. příjemce úvěru. Můžeme se ptát, jak doložíme existenci zástavního práva před výplatou prostředků z tohoto neutrálního účtu. Z tohoto důvodu se nejčastěji prodávající s kupujícím dohodne na zřízení zástavního práva ještě před podáním návrhu na převod vlastnictví. Nebo se v kupní smlouvě uvede podmínka, že pokud nebude částka vyplacena od převodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího v daném termín od zapsání vlastnictví kupujícího v katastru nemovitostí, kupní smlouva zaniká a tím i vlastnictví kupujícího.

Jestliže je účelem financování výstavba nemovitosti, je třeba před každou dílčí výplatou předložit dobrozdání znalce v oboru stavebnictví o dosaženém stupni rozestavěnosti. Je to z toho důvodu, že hypoteční banky půjčují obvykle jen 70 % obvyklé ceny nemovitosti, proto zástavní právo je na pozemku a rozestavěné stavbě (tzn., že není již součástí pozemku, musí splňovat určité parametry). Aby mohla být rozestavěná stavba použita jako zástava, musí být zapsána v katastru nemovitostí¹². O zajištění úvěru jsem již dříve hovořil v této kapitole. Pro poslední vyplacení poslední části úvěru je doklad o dokončení stavby, popř. kolaudační rozhodnutí.

Jestliže se kombinuje daný úvěr s životním pojištěním nebo stavebním spořením, kdy účastník splácí hypoteční bance pouze úrok a jistinu daného úvěru dále splácí pojišťovně nebo stavební spořitelně, která vyplatí v pevně stanoveném termínu hypoteční bance danou jistinu, musí příjemce daného úvěru vinkulovat tyto smlouvy ve prospěch banky.

¹² Podmínka zapsání do katastru nemovitostí v případě rodinného domu je, že hrubá stavba má alespoň 1. nadzemní podlaží, aby bylo možné vyhotovit geometrický plán. A v případě obytného domu s byty je možné provést registraci jednotlivých bytů již na základě projektové dokumentace, ovšem zástavní právo je možné zřídit až v okamžiku, kdy tyto jednotky fyzicky existují, tzn. že musí být provedena hrubá stavba se střechou, s vymezením jednotlivých bytových jednotek atd.

2.6 Analýza hypotečního úvěrování

Využití hypotečních úvěrů k nabytí, výstavbě či modernizaci bytových potřeb a nebytových nemovitých objektů a pozemků zaznamenává Česká republika poměrně strmý vzestup. Zatímco v roce 1997, kdy se příslušné statistiky začaly pro celou republiku vytvářet, vykazovaly hypoteční banky poskytnutí hypotečních úvěrů v celkovém objemu 15.336 mil. Kč (s průměrnou výší jednoho hypotečního úvěru 1,733 mil. Kč), ke konci roku 2000 to bylo již 58.424 mil. Kč (s průměrnou výší jednoho hypotečního úvěru 1,830 mil. Kč). Podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj České republiky je více než dvoutřetinový podíl těchto úvěrů určen pro bytové účely a necelá třetina na financování nebytových prostor určených k podnikání /tabulka č. 6/.

Tabulka 6: Přehled o stavu hypotečních úvěrů

	2000*	2001*	2002*	2003*
Celkový počet smluv o hypotečních úvěrech :	31 910	46 747	68 292	100 457
z toho na bytové účely	28 106	43 690	66 225	96 290
Celkový objem hypotečních úvěrů (tis. Kč)	58 424 101	83 234 450	113 544 616	161 141 563

Zdroj: Monitoring Ministerstvo pro místní rozvoj

*údaje vždy k 31.12

Jak jste si určitě všimli počet hypotečních úvěrů nekoresponduje s celkovým objemem úvěrů poskytnutých hypotečními bankami. Zajímavé je rozdělení hypotečních úvěrů v letech 2000 – 2003, kde je vidět struktura dlužníků žádajících hypoteční úvěr (viz. tabulka č. 7). Celkový objem vyplacených úvěrů byl v roce 2000 největší pro podnikatelské subjekty. O rok později již nesrovnatelně vzrostla důležitost a výše vyplacených úvěrů pro občany.

Tabulka 7: Rozdělení hypotečních úvěrů podle struktury dlužníků

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality	
	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)	Celkový objem hypotečních úvěrů (tis. Kč)	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)	Celkový objem hypotečních úvěrů (tis. Kč)	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)	Celkový objem hypotečních úvěrů (tis. Kč)
2000	29 560	2 863 045	1 978	26 330 447	372	3 130 608
2001	43 810	43 691 468	2 435	35 252 784	502	4 290 197
2002	64 812	66 223 778	2 865	41 796 193	615	5 524 645
2003	96 290	102 436 172	3 491	52 377 110	676	6 328 281

Pramen: Hypoteční banky

Údaje vždy k 31.12.

Pokud jde o celkový objem úvěrů, lze konstatovat, že za nepoměrně kratší období ve srovnání s existující praxí stavebních spořitelen v České republice přesáhly úvěry hypotečních bank podíl na trhu financování nemovitostí tzv. úvěry a meziúvěry poskytované v dané oblasti stavebními spořitelnami /tabulka č. 8/.

Tabulka 8: Vývoj stavebního spoření v letech 1999-2003 (ke konci roku)

	1999	2000	2001	2002	2003 (k 31.6.)
Meziúvěry a úvěry - objem celkem /v mld. Kč/	39,5	54,6	71,76	93,7	118,5
Meziúvěry a úvěry - počet celkem /v tis./	306,1	408,8	520,6	650,7	724

Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

Na rozdíl od jiných typů úvěrů se u hypotečních úvěrů obecně jedná o úvěry s dlouhodobou splatností. To je umožněno zejména jejich účelem, tj. investicemi do nemovitostí zajišťujících dlouhodobou návratnost, a zároveň dlouhodobým zajištěním úvěrů prostřednictvím zástavního práva k určité nemovité věci, jejíž hodnota za předpokladu správného ocenění a běžného řádného hospodaření obvykle po relativně dlouhou dobu neklesá. Různé formy státních úlev pro hypoteční úvěrování, zejména u bytových objektů a možnost dlouhodobého odpočtu zaplacených úroků od daňového základu příjemce úvěru, chápání hypotečního úvěru jako dlouhodobé investice dále upevňují. Hypoteční úvěry jsou proto zpravidla sjednávány s dobou splatnosti delší patnácti let, v praxi hypotečních bank nejsou neobvyklé úvěry splatností dvacet pět let a více. Z tohoto

důvodu lze poměrně s klidným svědomím konstatovat, že využití hypotečního úvěru lze u většiny lidí považovat za rozhodnutí mající životní důležitost.

Dlouhodobost hypotečních investic na straně hypotečního úvěrů /aktivní strana/ i na straně kapitálových toků pro tyto úvěry /pasivní strana/ zásadní měrou přispívají nejen k soustředění volných peněžních prostředků do rozvoje trhu nemovitostí, ale i k relativní stabilitě finančního sektoru v zemi. Obě oblasti lze označit za veřejný zájem.

Vzhledem k dlouhodobosti a relativní stabilitě podmínek hypotečních úvěrů mohou hypoteční banky na pasivní straně nabídnout institucionálním i privátním investorům příležitosti pro dlouhodobé uložení volných prostředků, zajišťující velmi bezpečný a stabilní výnos. Český zákon neomezuje hypoteční banky při výběru, kterým získávají likviditu pro účely financování hypotečních úvěrů. Pokud se hypoteční banka neřídí spekulativními úvahami o krytí dlouhodobých hypotečních úvěrů tzv. krátkými penězi, tj. úločkami na viděnou, krátkodobými úvěry či termínovanými vklady, je nucena své finanční zdroje získávat z dlouhodobých forem investic na kapitálovém trhu. Historické zkušenosti řady bank z evropských zemí, které se nechaly svést výše uvedenými spekulativními úvahami, v praxi prokázaly nadměrnou rizikovost financování hypotečních úvěrů krátkými penězi, protože v důsledku častého inverzního vývoje úrokových sazeb, kdy úroky u krátkodobých vkladů přesahují úroky u dlouhodobých bank, došlo dokonce i k ohrožení jejich samotné existence.

Zdroje k financování hypotečních úvěrů jsou získávány tradičně emisemi hypotečních zástavních listů, jež jsou zvláštní formou dluhopisů, vyznačující se některými mimořádnými vlastnostmi, které zabezpečují jejich vysokou jistotu a dlouhodobě vysoké výnosy pro investory. Hypoteční zástavní listy jsou vydávány v souladu s § 15 v zákoně o dluhopisech. Přehled o vydaných emisích hypotečních zástavních listů v České republice podává tabulka č. 9.

Tabulka 9: Přehled emitovaných hypotečních zástavních listů k 9. 2. 2004

Název emitenta	Objem emise /mil. Kč/	Datum vydání	Datum splatnosti	Úrokový výnos /% p. a./
Česká spořitelna	1000	3.8.1998	3.8.2003	11,85
	3000	11.8.2002	11.8.2007	5,80
	3000	6.3.2003	6.3.2008	5,20
	3000	21.8.2003	21.8.2008	4,50
Českomoravská hypotéční banka	1000	5.9.1996	5.9.2001	11,85
	700	20.12.1996	20.12.2001	11,00
	1000	19.6.1998	19.6.2003	12,00
	3600	8.2.1999	24.6.2004	8,90
	2000	24.6.1999	24.6.2004	8,20
	2000	19.5.2000	19.5.2005	6,40
	4000	7.12.2000	7.12.2005	6,85
	2000	16.5.2002	16.5.2007	6,85
	1000	4.12.2002	4.12.2007	4,73
	1500	20.2.2003	20.2.2007	3,00
	2500	19.6.2003	19.6.2008	2,71
	1500	25.9.2003	25.9.2008	3,60
	2000	27.11.2003	27.11.2008	4,40
	2500	9.2.2004	9.2.2009	4,30
Komerční banka	4000	13.5.1999	13.5.2004	8,13
	1500	15.6.1999	15.6.2004	8,00
	1100	15.9.2000	15.9.2007	8,93
	5000	21.8.2003	21.8.2009	5,50
HVB Bank	100	31.7.1996	31.7.2001	10,60
	200	16.6.1997	16.6.2002	10,50
	500	10.12.1997	10.12.2002	11,00
	400	1.4.1998	1.4.2003	11,00
	1350	4.2.2002	4.2.2007	6,00
	1000	16.12.2002	16.12.2007	6,00
	2000	25.6.2003	25.6.2008	6,00
Raiffeisenbank	500	3.5.2001	3.5.2006	7,50
	500	1.10.2001	3.5.2006	7,50
	500	1.4.2002	3.5.2006	7,50
	500	1.12.2003	3.5.2006	7,50

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Ze srovnání celkového objemu emise a celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů vyplývá, že tento tradiční zdroj financování, zajišťující za standardních podmínek nejlevnější prostředky s porovnání s jinými formami refinancování, není v podmínkách České republiky využíván v takovém rozsahu, který je obvyklý v jiných zemích se zavedeným systémem hypotečních zástavních listů. Důvody jsou nejen hospodářské, ale i správní, a především právní.

- Důvod hospodářský je především dán malou emisí hypotečních zástavních listů.
- Důvod správní je způsoben povolovacím režimem Komise pro cenné papíry, která schvaluje danou emisi.
- Důvod právní je způsoben jednak špatnou vynutitelností nemovitých zástav, jednak není jednotně stanoveno oceňování nemovitostí.

Banky proto využívají jiné standardní „nehypoteční“ zdroje, tj. dlouhodobé primární vklady, termínované vklady aj.

K typickým skupinám investorů poskytujících dlouhodobé zdroje k financování hypotečních úvěrů, kteří standardně nakupují hypoteční zástavní listy jsou:

- *Pojišťovny poskytující životní pojištění, penzijní fondy.*
- *Bankovní domy, popř. úvěrová družstva, v poslední době také bytová družstva.*
- *Investiční fondy.*
- *Stavební spořitelny.*

S hypotečními úvěry jsou hypoteční zástavní listy přímo spojeny, neboť pohledávky banky z hypotečních úvěrů splňují zákonné podmínky, slouží ke krytí jejich závazků, které vyplývají z emitovaných hypotečních zástavních listů vůči majitelům těchto dluhopisů. Zejména spojení hypotečních zástavních listů se zajištěními nemovitostmi prostřednictvím hypotečních úvěrů a nadřazené postavení pohledávek jejich majitelů vůči hypoteční bance před ostatními závazky banky v případě jejího konkursu dává těmto dluhopisům zvláštní kvalitu nízké rizikovosti, což umožňuje, aby hypoteční úvěry byly poskytovány relativně s nižší úrokovou sazbou v porovnání s ostatními úvěry.¹³

Zákon o dluhopisech upravuje hypoteční zástavní listy v § 14 – 16. Skutečnost, že české právo věnuje podmínkám vydávání hypotečních zástavních listů pouhé tři

¹³ DUŠEK P., KOS B.: *Právo hypotečního úvěrování*. Nakladatelství C H BECK, Praha 2001

paragrafy zákona, kontrastuje z právními normami používanými v některých evropských zemích (Německo, Polsko, Maďarsko), kde byly přijaty zvláštní zákony upravující hypotečního bankovníctví tj. i hypotečních zástavních listů. Vedle těchto právních ustanovení se na hypoteční zástavní listy vztahují obecný předpis zákona o cenných papírech č. 591/1992 Sb. Pro povolení vydávat hypoteční zástavní listy je potřebné zvláštní povolení v souladu s ustanovením zákona o bankách podle § 1 odst. 4.

2.7 Vybrané české daňové aspekty hypotečního úvěrování

Na první pohled by se mohlo zdát, že daňové otázky hrají při hypotečním financování druhořadou roli. Při bližším pohledu se situace mění a v souvislosti s hypotečním financováním vyvstává celá řada daňových otázek, a to pro všechny zúčastněné osoby, pro hypoteční banku, pro dlužníka financujícího nemovitost hypotečním úvěrem a také pro investora, který své volné finanční prostředky vkládá do hypotečních zástavních listů, tj. daňové úspory představují přímé finanční úspory pro všechny zúčastněné strany. Bankovní věřitel provádí „daňovou analýzu“, aby zjistil kolik zbude dlužníku banky po úhradě všech povinných daní, tím je i jeho bonita a schopnost splácet poskytnutý úvěr vyšší a tím se riziko nesplacení úvěru snižuje. Ale i dlužník by měl znát základní daňové otázky spojené s přijetím hypotečního úvěru, aby mohl přesvědčit banku o dostatku prostředků na splácení daného úvěru nebo se i v případě na to připravit.

Tato kapitola má za svůj cíl objasnit některé daňové otázky týkající se hypotečního úvěrování, a to především otázky spojené s úroky.

2.7.1 Investice do hypotečních zástavních listů

Zajímavou formou investování je uložení svých volných finančních prostředků do hypotečních zástavních listů. K dříve uvedené výhodě „bezpečnost....“ lze uvést další, kterou je zvýhodněný daňový režim. Toto daňové zvýhodnění se vztahuje na úrokový výnos z hypotečních zástavních listů. Tento výnos je podle zákona o dani z příjmu¹⁴ osvobozen, a to jak pro fyzické osoby, tak pro právnické osoby.

Je však nutno upozornit na ustanovení § 25 zákona o dani z příjmu, podle něhož nelze jako uznatelné označit výdaje či náklady vynaložené na příjmy od daně osvobozené, tedy v našem případě náklady vynaložené na pořízení hypotečních zástavních listů. Prodej hypotečních zástavních listů není vůči jiným cenným papírům nijak zvýhodněn a uplatní se zde obecná úprava zákona o dani z příjmů. To v praxi znamená následující:

- Pro nepodnikatele je možno uplatnit osvobození podle § 4 písm. w) zákona o dani z příjmů, pokud od nabytí uplynula doba delší než 6 měsíců. Pokud jsou prodány do 6 měsíců jedná se o zdanitelný příjem podle § 10 zákona o dani z příjmů (ztráta podle § 10 není uznatelná).
- Pro podnikatele se osvobození prodeje nevztahuje na majetek (v daném případě hypotečních zástavních listů), pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku¹⁵, a to do 6 měsíců od ukončení podnikatelské činnosti.
- U právnických osob podléhá prodej hypotečních zástavních listů dani z příjmů. Tato problematika je upravena v § 24 odst. 2 písm. r) zákona o dani z příjmu. Podle tohoto ustanovení je daňově uznatelný náklad jen úhrn hodnot cenných

¹⁴ § 4 a 19 zákona o dani z příjmu

¹⁵ Obchodní majetkem se pro účely daně z příjmů fyzických osob rozumí podle § 4 zákona o dani z příjmů souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných jiných hodnot), které jsou ve vlastnictví poplatníka a o kterých bylo nebo je účtováno. Dnem vyřazení majetku z obchodního majetku poplatníka se rozumí den, kdy poplatník o tomto majetku naposledy účtoval.

papírů prodaných ve zdaňovacím období, a to do výše úhrnu příjmů z jejich prodeje.

Toto daňové zvýhodnění má kladný účinek na celé hypoteční bankovníctví, neboť výraznou měrou zlevňuje daný hypoteční úvěr. Je to způsobeno tím, že hypoteční banky mohou nabízet nižší úrokovou sazbu u hypotečních zástavních listů, aniž by se zájem o tyto hypoteční zástavní listy zmenšil, neboť investoři kalkulují i s daňovým zvýhodněním. Tím, že hypoteční banky získaly levnější zdroje pro své obchody, mohou nabízet nižší úrokovou sazbu u hypotečních úvěrů. Zákonodárce tímto rozšířil možnosti hypotečních bank k získání levných prostředků.

2.7.2 Daň z příjmů fyzických osob

Základním kritériem, ze kterého je možno vyjít, je to, že samotné splátky úvěru nepředstavují daňově uznatelný náklad. Naproti tomu úroky s níže popsanými omezeními je možno v principu odečíst od základu daně. V některých případech mohou v souvislosti s pořízením nemovitosti vzniknout další daňově uznatelné náklady.

Zaměstnanci

Zaměstnanci pro účely daně z příjmu jsou definováni v § 6 odst. 1 a 2. Nejedná se pouze o klasického zaměstnance, ale i o další kategorie fyzických osob. Jedná se o tyto fyzické osoby s těmito příjmy, které mohou uplatnit odpočet úroků od základu daně:

- Příjmy za práci u členů družstev, společníků a jednatelů společností s ručním omezeným a komanditistů komanditních společností.
- Odměny členům statutárních orgánů a dalších orgánů právnických osob (např. dozorčích rad).

Pro zaměstnance existuje významná možnost snížení daňového základu a k tomu i podle zvláštního právního předpisu poskytuje stát ještě státní příspěvek. Je však nutno zdůraznit, že daňové zvýhodnění ve formě snížení základu daně je otevřeno i ostatním fyzickým osobám, které mají příjmy zahrnované do daňového přiznání, od kterých lze uplatňovat odpočitatelné položky od základu daně.¹⁶ Možnost odpočtu úroků představuje nejvýznamnější položku, kterou se dá snížit základ daně.

Aby bylo možno uplatnit odpočet částky úroků, je nutné, aby byl hypoteční úvěr použit na bytové účely (nesmí se jednat o bytovou výstavbu, údržbu a změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví, která jsou prováděna v rámci podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti.) Daňový odpočet ve zdaňovacím období je možný jen po dobu, po kterou poplatník předmět bytové potřeby vlastnil. Tyto daňové odpočty lze jen u úvěrů, které jsou v zákoně výslovně uvedené, což se týká i úvěrů ze stavebního spoření. Maximální limit odpočitatelných úroků je 300.000 Kč ročně, o který lze snížit základ daně, se netýká jen hypotečních úvěrů, ale všech úvěrů definovaných v zákoně u poplatníků v téže domácnosti. Přitom nezdanitelná část v měsíci nesmí překročit jednu dvanáctinu ročního odpočtu (tj. 25.000 Kč) za každý měsíc placení úroků. Pokud je účastníky smlouvy více zletilých osob, může odpočet uplatnit buď jedna z nich, nebo každá z nich, a to rovným dílem. Novým ustanovením zákona od roku 2001 je pravidlo, že pokud užívá poplatník bytovou potřebu nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti nebo k pronájmu, lze odpočet úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši (tj. např. podle podlahové plochy). Daný odpočet úroků od daňového základu lze jen snížit na nulu, z tohoto snížení nesmí vzniknout daňová ztráta. Vezmeme-li maximální částku, o kterou lze snížit základ daně ve výši 300.000 Kč, a maximální daňové zatížení fyzických osob ve výši 32 %, dojdeme k výsledku, že poplatník ušetří na daních 96.000 Kč.

¹⁶ Například u osoby mající příjmy pouze ve formě úroků zdaněných srážkou u zdroje nevznikne vůbec základ daně, od kterého by bylo možno úroky odečíst, a to ani tehdy, kdyby ostatní podmínky byly splněny.

Možnost zohlednění úroků již při stanovení záloh na daň z příjmu je možno na žádost poplatníka, který podepsal „Prohlášení poplatníka daně z příjmů ze závislé činnosti a z funkčních požitků“ u svého zaměstnavatele. Ten však k Prohlášení musí uvést tyto údaje, a to:

- číslo úvěrové smlouvy,
- jméno úvěrující banky,
- adresu bytové potřeby,
- kolik domácností se na smlouvě o úvěr podílí.

Podnikatelé

Nastává často situace, kdy podnikatel žádá o hypoteční úvěr pro svou osobní potřebu a ne pro své podnikání. V tom případě může stejně jako zaměstnanec uplatnit odpočet úroků z hypotečního úvěru jako daňově uznatelný náklad. Tento daňový odpočet je pro podnikatele značný, neboť si může odečíst úroky z hypotečního úvěru až ve výši Kč 300.000,-- od svého daňového základu. Z daňového hlediska lze daňový základ snížit o tuto částku až na nulu, z tohoto důvodu by měl daňový plátcе, provést daňovou analýzu, aby uplatnil odpočet těchto úroků přednostně (tzn. před uplatnění ztráty, kterou může využít po dobu sedmi let).

Jsou i podnikatelé, kteří žádají o hypoteční úvěr v rámci své podnikatelské činnosti. Zmíním se o těchto hypotečních úvěrech na pořízení nemovitosti pro obchodní účely jen okrajově, neboť tato práce se zabývá analyzování a řešení individuálních bytových potřeb na kapitálovém trhu.

Za podnikatele budou pro účely daňového rozboru považovány osoby s příjmy podle § 7 zákona o dani z příjmu. Typickým příkladem osoby – podnikatele žádajícího o hypoteční úvěr může být živnostník pořizující s pomocí hypotečního úvěru nemovitost pro obchodní účely (vloženou do obchodního majetku),

soukromý lékař, který kupuje nebo staví zdravotní středisko, nebo advokát či daňový poradce kupující nebytový prostor pro kancelář.

Úroky z úvěru jsou obecně považovány za daňově uznatelný náklad poplatníka, pokud prokáže správci daně, že se jedná o náklad na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů. U těchto typů úvěrů neexistuje stanovený limit, který by omezoval výši úroků uznatelných do nákladů. Úroky z úvěru použitého pro účely podnikání nejsou upraveny § 15 daně z příjmů jako odpočet od daňového základu, ale jedná se o náklad na dosažení, zajištění a udržení dílčího základu daně podle § 7 daně z příjmů, a proto z těchto nákladů může vzniknout daňová ztráta.

3 Stavební spoření

3.1 Stavební spoření obecně

Počátky stavebního spoření se datují od druhé poloviny 18. století v anglickém Birminghamu. Zde byla v roce 1775 založena historicky první stavební spořitelna pod názvem Bulding Society. Členové tohoto spolku přispívali svými vklady do fondu, prostřednictvím kterého se financovaly úvěry na bytové účely jednotlivým členům.

Svůj rozmach mělo stavební spoření až ve 20. letech 20. století především v Rakousku a Německu. Jejím hlavním představitelem byl již zmíněný George Kropp. V těchto zemích bylo od té doby založeno několik desítek stavebních spořitelen, které se úspěšně podílejí na financování bytových potřeb milionů obyvatel.

Vedle zemí s dlouholetou tradicí (Německo, Rakousko) se stavební spoření rychle ujalo v České republice, Maďarsku a na Slovensku.

3.1.1 Vývoj stavebního spoření v ČR

U nás bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 schválením zákona č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V tomto roce tu také začaly vznikat stavební spořitelny a od roku 1994 působí na našem trhu působí šest stavebních spořitelen, z kterých můžeme vybírat i dnes.

Již od první chvíle si stavební spoření získalo mnoho příznivců. Stalo se tak především díky štědré podpoře ze stany státu, jejíž výhody nemohla snížit ani relativní dlouhodobost spořicího cyklu.

Státní podpora však byla vždy předmětem diskusí v odborných i laických kruzích. Její odpůrci stát od začátku kritizovali za to, že nepodporuje cíleně bydlení, ale že jen zvýhodňuje dlouhodobé zhodnocování peněz, které se nakonec do bydlení nedostanou. Zároveň se vždy upozorňovalo na rychle rostoucí zátěž, kterou vyplácení státní podpory znamená pro státní rozpočet.

Tato situace nakonec vyústila v novelizaci zákona. Nový zákon začal platit od 1.1.2004 a v horizontu deseti let by měl státní pokladně ušetřit přibližně 50 mld. Kč. Vzhledem k tomu, že se v něm omezuje výše státní podpory a poněkud zpřísnují další podmínky spoření, měl by se objem prostředků vydávaných z rozpočtu v následujících letech omezit na 30 či 40 % současného stavu.

Po celou dobu existence stavebního spoření počet jeho klientů neustále narůstá. Dnes má uzavřenou smlouvu o stavebním spoření více než 50 % obyvatel naší republiky a tento podíl by se měl ještě nějakou dobu zvyšovat. Skokový nárůst počtu smluv nastal koncem roku 2003, kdy skončila platnost dosavadního, pro klienty výhodnějšího zákona. Poté by mělo dojít k mírnému propadu, celkový počet smluv by se však podle odhadů měl v budoucnu ustálit přibližně na hranici 6 milionů.

Tabulka 10: Vývoj stavebního spoření v ČR v letech 1996 – 2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Počet platných smluv /mil.ks/	1,56	1,97	2,37	2,8	3,42	4,2	4,97	6,32
Nové smlouvy /mil.ks/	0,62	0,53	0,64	0,91	1,12	1,37	1,29	2,12
Výše vkladů celkem /mil.Kč/	34,50	59,60	81,70	93,60	110,40	133,30	180,20	236,82
Celk. v yplacená st. podpora /mld.Kč/	2,3	3,8	5,1	6,4	7,7	9,3	11,1	13,26
Prům.st.podpora na smlouvu /Kč/	2090	2450	2580	2695	2755	2719	2635	2723

Zdroj: MMR ČR.
Údaje vždy k 31. 12.

Vzhledem ke změně podmínek stavebního spoření od 1. 1. 2004 roku je pravděpodobné, že se stavební spořitelny budou v příštích letech více soustředit na fázi poskytování úvěrů. Již delší dobu dochází k poklesu úroků z úvěrů a z překlenovacích úvěrů a jejich parametry se neustále zlepšují. Spořitelny také přišly

s novými typy překlenovacích úvěrů, které mohou za určitých podmínek konkurovat hypotečním úvěrům.

Asociace českých stavebních spořitelén

Asociace českých stavebních spořitelén byla založena 29. června 2000 a sdružuje všech šest stavebních spořitelén působících na našem trhu. Jejím cílem je podpora společných zájmů stavebních spořitelén, prohlubování jejich vzájemné spolupráce a péče o všeobecný rozvoj produktu stavebního spoření. Poskytuje spořitelénám prostor pro společný postup v otázkách státní podpory stavebního spoření a další spolupráce se státními orgány, udržuje kontakty s partnerskými organizacemi v Evropě.

3.1.2 Stavební spoření v sousedních zemích

Tabulce č. 11 jsou uvedeny ukazatele, které nejvíce charakterizují stavební spoření. Je zde porovnána situace v ČR se sousedními zeměmi.

Tabulka 11: Stavební spoření v ČR a v sousedních státech

Země	Úrok za vklad	Úrok za úvěr	Podpora	Max. výše podpory
Česká republika	3,0%	6,0 %	15,0%	3000 Kč
Německo	2,0%	3,5%	10,0%	51 eur*
Rakousko	4,0%	5,5%	3,5%	35 eur
Slovensko	3,0%	6,0 %	15,0%	2500 Sk

Pozn.: údaje platné pro rok 2004,

výše úroků je průměrná, u jednotlivých spořitelén se může lišit

základem pro výpočet státní podpory je roční výše vkladů za kalendářní rok

maximální výše podpory se vztahuje na jeden kalendářní rok

* údaj platí pro svobodné, pro manžele je max. výše 102 eur;

Zdroj: Internetové stránky zahraničních stavebních spořitelén.

Významnou roli pro reálné zhodnocení má výše inflace, a zde se již jednotlivé státy liší. Proto bude reálné zhodnocení např. v České republice vyšší než na Slovensku.

Velké rozdíly lze najít mezi úrokovými sazbami pro úvěry. Nejlépe vychází z hodnocení Německo. U Leonberger Bausparkasse je možné získat za určitých podmínek úvěr již za 2,71 %. To je téměř na úrovni inflace. Relativně vysoké je úročení úvěrů v Rakousku, ale tomu odpovídá i vyšší úročení vkladů. Maximální hranice pro úrok z úvěru je stanovena ve výši 6 %.

V ostatních aspektech se země liší, a proto bude věnována pozornost každé zvlášť.

Slovensko

Na Slovensku je v poslední době stavební spoření často projednávaným tématem. Vzhledem k vysokým schodkům státního rozpočtu se slovenská vláda snaží ušetřit na výdajích. To se nevyhnulo ani stavebnímu spoření. Procentní sazba 25 % z roční výše vkladů se změnila na současných 15 %, a nepříznivá situace se dotkla i maximální výše státního příspěvku. Pro letošek poslanci schválili další snížení na 2.500 Sk. Před několika lety se výše státního příspěvku nacházela na úrovni 6.000 Sk, od roku 2000 státní příspěvek poklesl na 4.500 Sk. Ustanovení o maximální výši schvaluje každoročně Národní rada v zákoně o státním rozpočtu. Loňské schvalování provázela bouřlivá výměna názorů. Vláda totiž navrhovala úplné zrušení státní podpory.

Zajímavá je informace o délce trvání stavebního spoření. Je flexibilní a může trvat za splnění určitých podmínek neomezeně dlouho. Standardní dobou spoření je 6 let (v ČR 6 let), ale pokud ukončíte smlouvu mezi 2. a 6. rokem spoření a prokážete její účelové použití, např. na výstavbu či koupi bytu nebo domu, jejich

modernizaci a rekonstrukci, máte nárok na vyplacení celé naspořené sumy včetně státní prémie.

Na Slovensku existují pouze 3 stavební spořitelny: Prvá stavebná sporiteľňa, VÚB – Wüstenrot a ČSOB Stavebná sporiteľňa.

Rakousko

V Rakousku je stavební spoření nejoblíbenějším způsobem uložení peněz. Smlouvu o stavebním spoření zde uzavřelo již více než 70 % obyvatel a podíl vkladů do stavebního spoření představuje téměř 10 % ze všech vkladů. Na trhu úvěrů je situace poněkud jiná. Podíl úvěrů stavebních spořitelen činí jen 6 % z celkového objemu úvěrů poskytnutých nebankovním subjektům, má ale růstovou tendenci. K 30.9. 2001 bylo uzavřeno přes 5 milionů smluv v celkové výši 82 miliard euro (průměr 16.400 euro na smlouvu). Smlouva o stavebním spoření se uzavírá na 6 let.

Výše státní podpory není fixní. Odvíjí se od výše úroků v bankovním sektoru, je pevně stanovována na jeden rok ministerstvem financí a může se pohybovat v pásmu od 3 % do 8 %. Pro výpočet se používá průměrná výše výnosů ze státních dluhopisů na sekundárním trhu. K 75 % této hodnoty se připočítává 0,8 %, a tak se získá výsledná výše sazby státní podpory. Ministerstvo musí o výši rozhodnout nejpozději do konce listopadu předcházejícího roku. Pro rok 2002 byla stanovena ve výši 4,5 %, maximálně však 45 eur. Pro rok 2004 je stanovena státní prémie ve výši 3,5 %, maximálně 35 eur.

Mezi největší stavební spořitelny patří Wüstenrot, Raiffeisen, Erste Bausparkasse a Allgemeine Bausparkasse.

Německo

Podobně oblíbené je stavební spoření ve Spolkové republice Německo. Státní podpora je stanovena ve výši 10 %. Maximální výše podpory ale není stejná pro všechny. Zatímco výše pro svobodné je maximálně 51 euro (podobně jako v Rakousku), pro manžele činí dvojnásobek, tedy 102 eura na jednu smlouvu. Jste-li tedy vdaná nebo ženatý, máte nárok na vyšší příspěvky bez ohledu na to, zda spoří vaše manželka nebo váš manžel. Státní podpora není určena všem. Nárok na ni mají pouze účastníci starší 16 let s maximálním ročním daňovým základem 25.600 eur (pro svobodné), resp. 51.200 eur (pro rodinu).

Zajímavostí je i další výhoda, kterou zaručuje stát pro zaměstnance, kteří dostávají část mzdy ve formě příspěvku ke stavebnímu spoření. Roční daňový základ nesmí překročit 17.900 eur (svobodní), resp. 35.800 (manžel(ka)). Tito klienti mají nárok na státní příspěvek ve výši 10 % zaměstnavatelského příspěvku ke stavebnímu spoření. Maximálně může ročně tato suma dosahovat 480 eur.

V Německu existuje mnoho stavebních spořitelén. K největším patří stavební spořitelny velkých bank : Deutsche Bank, Sparkasse, Commerzbank, dále Schwäbisch Hall, Wüstenrot, Allianz.

3.1.3 Právní úprava stavebního spoření v ČR

Stavební spoření nabízí v současnosti jeden z nejvyšších zaručených výnosů. Přitažlivost této formy spoření spočívá také v možnosti účastníků získat výhodně úročený úvěr s 6% úrokem či překlenovací úvěr. Výhodou stavebního spoření je bezesporu i skutečnost, že jeho podmínky (včetně velmi nízké úrokové sazby z úvěru, což u hypotečních úvěrů se mění v závislosti na úrokové míře z hypotečních zástavních listů, na které působí tržní síly, kterým se musí trhu přizpůsobovat) jsou pevně stanoveny při uzavírání smlouvy a nelze je v průběhu

měnit. Navíc si účastník může snížit daňový základ o splácené úroky z úvěru, popř. meziúvěru.

Systém stavebního spoření se za 10 let svého působení v České republice stal stabilní a bezpečný a získává stále více na své atraktivitě v souvislosti s obecným poklesem úrokových sazeb. Jde o velmi výhodnou formu spoření v dlouhodobém a střednědobém časovém horizontu. V současné době pořád patří stavební spoření k vysoce ziskovým produktům na finančním trhu.

Bezpečnost vkladů u stavební spořitelny zabezpečuje, že jsou vlastněny významnými zahraničními vlastníky (tedy stavebními spořitelkami), kteří mají velké zkušenosti v oblasti stavebního spoření. Jedná se zejména o německé a rakouské stavební spořitelny. Každá stavební spořitelna působící na českém trhu má alespoň částečného vlastníka ze zahraničí. A vklad ve stavební spořitelně je také pojištěn a to do částky 100.000 Kč. Navíc do dneška žádná stavební spořitelna u nás nezkrachovala, a to také proto, že platební morálka účastníků stavebního spoření je na mnohem vyšší úrovni, než platební morálka klientů univerzálních bank.

Český zákonodáce definuje stavební spoření v zákonu o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., ve znění novely č. 83/1995 Sb., jako „stavební spoření je účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám účastníkům stavebního spoření.“

Jak dále uvádí tento zákon úvěr smí být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. Délka čekací doby na poskytnutí úvěru je závislá na podmínkách stanovených stavební spořitelnou, nesmí být však kratší než 24 měsíců. Stavební spořitelna může poskytovat účastníkům úvěry, které slouží dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby

podle § 6 i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytování úvěru, a to jen do výše cílové částky (tzn. součet přijatých vkladů, státní podpory u účastníků, kteří jsou fyzickou osobou, úroků z nich a poskytnutého úvěru). Tyto úvěry se nazývají překlenovací a stavební spořitelna je musí poskytovat jen do výše 20 % součtu cílových částek uzavřených smluv, a to vždy na konci příslušného čtvrtletí. Provozovatelem stavebního spoření může být pouze banka, které bylo uděleno povolení podle zvláštního zákona, pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona. Povolení může být uděleno po souhlasu ministerstva financí se zřízením stavební spořitelny.

Jako další činnosti, které může vykonávat stavební spořitelna vedle činností definovaných v § 1, uvádí zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření v § 9 jsou to tyto činnosti:

- poskytovat půjčky podnikatelům, jejichž výrobky a poskytované služby jsou určeny pro uspokojování bytových potřeb (§6),
- přejímat záruky za půjčky, které by byla stavební spořitelna oprávněna podle tohoto zákona poskytnout,
- přijímat podíly nebo účasti na obchodních společnostech, které se zabývají výstavbou bytů a rodinných domů nebo výrobou pro tyto účely,
- podílet se majetkově na jiné stavební spořitelně s předchozím souhlasem České národní banky,
- získávat pro poskytování úvěrů účastníkům i ostatních půjček potřebné zdroje od úvěrových institucí nebo vydáváním dluhopisů se splatností nejvýše pět let,
- obchodovat na svůj účet s hypotečními zástavními listy, se státními dluhopisy nebo s dluhopisy, za které stát převzal záruku.

Tyto činnosti může stavební spořitelna vykonávat jen za předpokladu, že budou přednostně zabezpečeny její závazky vyplývající z uzavřených smluv, a že nedojde ke zkracování lhůt splatnosti úvěrů nebo k prodlužování čekacích lhůt na jejich poskytnutí.

Vklady účastníků stavebního spoření - fyzických osob jsou pojištěny v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o bankách (Zákon č. 21/1992 Sb. v platném znění).

Činnost stavební spořitelny podléhá bankovnímu dohledu České národní banky podle zákona o bankách a státnímu dozoru Ministerstva financí podle zákona.

Novela zákona

Novela zákona přinesla několik důležitých změn. Jednou z nejsledovanějších změn je snížení státní podpory z dosavadních 25 % z vložených vkladů na pouhých 15 % a změna maximálních ročních limitů na jednoho klienta. Od roku 2004 tak bude moci na nové smlouvy dostat nejvýše 3.000 Kč státní podpory (místo 4.500 Kč) a pro získání této částky vám na účtu bude muset každoročně přibýt částka 20.000 Kč.

Zásadní je také prodloužení tzv. vázací doby pro vklady z pěti na šest let. V případě, že si klient nebude brát úvěr, bude muset na účtu peníze nechat celých šest let. Kdyby je chtěl vybrat, přijde o veškerou státní podporu a navíc bude muset spořitelně zaplatit sankční poplatek. Pro klienty čerpající úvěr tato vázací doba neplatí. O úvěr ze stavebního spoření bude možné požádat jako za současných podmínek již po dvou letech spoření a o překlenovací úvěr třeba hned při zakládání smlouvy (to bude i nadále záležet na spořitelně).

Prozatím se do nového zákona nedostala povinnost použít peníze naspořené ve stavebním spoření účelově. I v budoucnu se tedy na bytové potřeby bude vázat pouze úvěr ze stavebního spoření. Úspory, včetně úroků a státní podpory, bude moci každý použít, na co se mu zlíbí.

Přímo v zákoně je naopak lépe ošetřena možnost slučování smluv několika rodinných příslušníků do jediného úvěrového případu. Je tu totiž explicitně

uvedeno, že úvěr může být použit nejen na řešení bytové situace majitele smlouvy, ale také osob jemu blízkých.

Další věcí, která po dlouhých diskusích nebyla do zákona odsouhlasena, je věkové omezení státní podpory. Český zákonodárce se chce přiblížit schválení věkové hranice pro získání státní podpory německému modelu, kde je hranice 16 let. Původně se uvažovalo, že by na státní podporu mohli mít nárok pouze klienti starší 15 let, ale pod silným tlakem ze strany spořitelů i veřejnosti se nakonec od tohoto záměru upustilo. Státní podpora tedy bude poskytována na všechny smlouvy, u kterých o ní bude požádáno, včetně "dětských smluv".

S tím souvisí nové opatření, podle kterého státní podpora nebude poskytována pouze na jedinou smlouvu každého klienta, ale bude moci být připsována třeba na všechny současně. Celkový součet poskytnuté státní podpory na osobu nebude moci přesáhnout zákonem stanovených 3.000 Kč ročně, ale tato částka bude moci být rozepsána na více smluv. Vždy se bude postupovat podle principu, že jako první se připsá podpora na nejstarší smlouvu klienta a pokud ještě nebude vyčerpána maximální roční částka, připsá se zbývající část na smlouvu novější atd.

Zvláště pro klienty, kteří chtějí pouze spořit, je nepříjemnou zprávou, že úroky ze stavebního spoření již nebudou osvobozeny od daně z příjmu. K této změně však dojde až po úpravě zákona o dani z příjmu.

Tabulka 12: Porovnání stavebního spoření před a po novelizaci zákona

	Stav do 31.12.2003	Stav od 1.1.2004
Státní podpora	25%, max. 4500 Kč	15%, max. 3000 Kč
Úložka	18000 Kč/rok	20000 Kč/rok
Věk. omezení pro st. podporu	ne	ne
Vázací doba	5 let	6 let
Stát. podpora na více smlouvách	ne	ano
Možnost snížení úroků ze strany pojišťovny	ne	ano
Osvobození vkladů od DP	ano	ne
Bonifikace klientů investujících účelově	ne	ne
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU*)

*) od 1.5.2004

Pozn.: DP=daňová povinnost

Spořitelny budou moci nově u každé smlouvy po uplynutí šestileté vázací doby snížit úrokovou sazbu vkladů, aby tak omezily využívání systému k pouhému výhodnému dlouhodobému zhodnocování peněz, které nemá s bydlením nic společného. Aby však spořitelny mohly této možnosti využít, musí ji mít uvedenou již ve smlouvě s klientem.

Nový zákon o stavebním spoření také pamatuje na to, že již v květnu roku 2004 se Česká republika stane součástí Evropské unie. Peníze z úvěru ze stavebního spoření sice bude možné i nadále použít pouze na bytové potřeby v České republice, ale od 1.5. 2004 bude rozšířen okruh možných účastníků stavebního spoření. Stavební spoření si bude moci založit jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, ovšem státní podporu budou moci pobírat pouze osoby fyzické - buď občané ČR nebo občané EU s povolením k pobytu a přiděleným rodným číslem nebo ostatní fyzické osoby s trvalým pobytem a přiděleným rodným číslem.

Kromě těchto zásadních změn v sobě nový zákon obsahuje spoustu menších úprav a zpřesnění. Stavební spořitelny například budou moci provozovat i makléřskou činnost, bude rozšířena škála možných použití úvěru apod. Tyto nové podmínky by měly platit pouze pro smlouvy uzavřené za účinnosti zákona, tzn. po 1.1.2004. Starší smlouvy se v zásadě budou řídit starým zákonem.

3.2 Úvěr ze stavebního spoření všeobecně

Úvěr může být poskytnut pouze při splnění podmínek zákona, sjednaných smluvních podmínek, Všeobecných obchodních podmínek stavebního spoření , Všeobecných úvěrových podmínek za předpokladu prokázání jeho účelovosti, návratnosti a řádného zajištění.

Nárok na přidělení cílové částky vzniká účastníkovi po splnění podmínek pro přidělení a účastník se může rozhodnout, zda si nechá vyplatit jen své úspory nebo bude žádat o úvěr ze stavebního spoření.

Podmínky poskytnutí úvěru jsou:

- minimální doba spoření 24 měsíců,
- minimální naspořená částka (% z cílové částky),
- dosažení minimální výše hodnotícího čísla,
- písemné přijetí přidělení cílové částky,
- podání žádosti o poskytnutí úvěru,
- prokázání úvěruschopnosti žadatele,
- zajištění návratnosti úvěru,
- doložení účelového použití poskytnutého úvěru,
- uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Dojde-li k přidělení cílové částky u nezletilých účastníků, může stavební spořitelna úvěr ze stavebního spoření poskytnout za předpokladu splnění podmínek stanovených obecně platnými právními předpisy.

3.2.1 Prokázání účelového použití poskytnutého úvěru

Úvěr ze stavebního spoření smí být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření, tj. klienta, který žádá o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Bytovými potřebami účastníka se rozumí:

- získání bytu (např. stavba bytu, koupě bytu, úhrada za převod členských práva povinností v bytovém domě spojených s užíváním „družstevního“ bytu apod.),
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb.

3.2.2 Zajištění úvěru

K zajištění úvěru může stavební spořitelna požadovat zejména některý z těchto zajišťovacích prostředků, případně jejich kombinaci dle příslušných ustanovení Občanského zákoníku a Obchodního zákoníku:

- zřízení zástavního práva k nemovitosti,
- zřízení zástavního práva k pohledávce, postoupení pohledávky,
- ručení třetí osobou,
- bankovní záruka,
- jiné zajišťovací prostředky.

Některé stavební spořitelny mohou podmínit poskytnutí úvěru uzavřením životního pojištění účastníka, které bude vinkulováno ve prospěch stavební spořitelny.

3.2.3 Bonita klienta

Klient musí mít takové prokazatelné příjmy, aby mohl bezproblémově hradit všechny své splatné závazky (tj. anuitní splátku) a nebyl narušen jeho životní standard, resp. životní standard jeho rodiny. Při propočtu bonity vycházíme z aktuálně platného životního minima určeného zákonem.

Smlouva o stavebním spoření vstupuje v platnost sepsáním Návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření a vystavením Potvrzení o uzavření smlouvy o stavebním spoření stavební spořitelnou.

Nejprve je třeba zaplatit úhradu za uzavření smlouvy. Dokud tato úhrada není zaplacená, slouží všechny platby účastníka k jejímu zaplacení. Ke vkladům účastníka stavebního spoření jsou pravidelně připisovány úroky a státní podpora až do okamžiku ukončení fáze spoření.

3.3 Meziúvěry

Jak uvádí zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., v § 5 odst. 5: „Stavební spořitelna může poskytovat účastníkům úvěry, které slouží dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby podle § 6 i v případě, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytování úvěru, a to jen do výše cílové částky.“ Tyto úvěry jak definuje zákon, nazývají stavební spořitelny tzv. meziúvěry nebo též překlenovací úvěry. Na poskytnutí meziúvěrů není právní nárok. Meziúvěr nabídne stavební spořitelna až do výše cílové částky. Může se

čerpat jednorázově, tak i postupně. Každá stavební spořitelna má odlišné tarify a podmínky pro získání těchto úvěrů. Jedná se o tyto základní podmínky:

- uzavření smlouvy o stavebním spoření,
- splnění stanovených podmínek pro poskytnutí meziúvěru,
- předložení písemné žádosti o poskytnutí meziúvěru,
- prokázání úvěruschopnosti (bonity) žadatele o meziúvěr,
- doložení účelového použití poskytovaného meziúvěru,
- uzavření smlouvy o poskytnutí meziúvěru.

Každá stavební spořitelna si sama určuje výši úroku u svých překlenovacích úvěrů, záleží na jejich politice, jak vysokou úrokovou míru nabídne a za jakých podmínek. Předkládám zde srovnání nejnovějších úrokových měr u jednotlivých stavebních spořitel. Jsou to maximální úrokové míry, které se v současné době nabízejí především klientům, kteří potřebují okamžitě získat finanční prostředky, a nebo již nějaký čas spoří u dané stavební spořitelny, ale ještě nedosáhli podmínek pro nižší úrokovou míru. Stavební spořitelny mají různé varianty spoření, pro které se klient rozhodne při založení spoření, ty však na výši úrokové sazby u překlenovacího úvěru nemají vliv, proto udávám pouze název stavební spořitelny.

Pokud Klient čerpá překlenovací úvěr a nemá naspořeno min. 20 % nebo 50 % (podle stavební spořitelny) cílové částky, musí vedle splácení úroků i dospořovat.

4 Kombinované produkty

4.1 Kombinace životní pojistky a hypotečního úvěru

Kombinace životní pojistky a hypotečního úvěru poskytuje nejen možnost čerpání hypotečního úvěru zabezpečeného a spláceného životní pojistkou, nýbrž i klid a jistotu v případě nenadálých situací po celou dobu pojištění. A navíc ještě umožní získat po skončení pojistné doby další prostředky do rodinného rozpočtu ve formě podílu na zisku.

V jednom programu jsou zahrnuty jak řešené otázky bydlení, tak i kvalitní pojistná ochrana spojená se zhodnocením vkládaných prostředků. Po uzavření životní pojistky se investuje pouze do životního pojištění a od začátku čerpání hypotečního úvěru se splácí jen úroky z tohoto úvěru hypoteční bance. Jsou dvě varianty pojistek, které hypoteční banka povoluje pro tento kombinovaný produkt a to:

- varianta s jednorázovým splácením hypotečního úvěru na konci pojistné doby,
- varianta s průběžným splácením hypotečního úvěru – vždy v pevně stanovených termínech je splacena část jistiny z životní pojistky.

Především je důležité, aby to byla životní pojistka na smrt nebo dožití. Varianta, kterou prezentuji, počítá s tím, že celý úvěr bude splácen až na konci programu a sice prostřednictvím výplaty pojistného plnění. A navíc zákazník obdrží podíl na zisku z pojistné smlouvy.

Tento společný produkt se hodí především pro rodiny s dětmi, ale i pro rodiny, kde osoba s rozhodujícím příjmem zajišťuje životaschopnost rodiny. A to z toho důvodu, že po celou dobu trvání hypotéky je tato rodina zajištěna pro případ smrti rozhodující osoby – v takovém případě je z pojistného plnění hypotéka uhrazena,

navíc pozůstalým zůstávají podíly na zisku, pokud jsou vytvořeny. Tím se dá předejít jak velké finanční zatížení pozůstalých, tak i ztrátě dané nemovitosti.

Další výhodou je možnost využití daňových úlev jak z úroků z hypotečního úvěru, tak z životní pojistky.

I. Žp¹⁷ + HÚ¹⁸:

Na životní pojistce zaplaceno za 20 let	1.256.160,-- Kč
Za úrocích u ČMHB zaplaceno za 20 let	2.010.000,-- Kč
Celkem zaplaceno	3.266.160,-- Kč
Podíly na zisku z životní pojistky	573.013,-- Kč
Finanční náklady celkem	2.693.147,-- Kč

II. HÚ bez kombinovaného produktu:

Zaplateno za dvacet let hypoteční bance	2.878.080,-- Kč
---	-----------------

III. Úspora při kombinovaném produktu:

Úspora za 20 let při kombinovaném produktu	184.933,-- Kč
--	---------------

Možnost doplatit část nebo celou částku po 5-ti letech je bez sankce.

Seznam pojišťoven, se kterými hypoteční banky spolupracují, je rozsáhlý a dostupný u každé hypoteční banky.

Při stanovení podílů na zisku u životní pojistky jsem vycházel z předpokládaného zisku 8 % p.a. (tzn., že poukazuji tento příklad na maximální úrokové míře, při které mohou pojišťovny zhodnocovat (finanční manažeři pojišťoven jsou opatrní ve stanovení úrokových měr pro delší období). Tento produkt je od 1.4. 2002 neprodejný jednak z důvodu nárůst pojistného až o dvacet procent, ale i nižšími úrokovými sazbami. Samozřejmě tento produkt má i nadále své výhody pro

17 Životní pojistka

18 Hypoteční úvěr

zajištění rodiny a i pro klienty, kteří chtějí odečítat životní pojistku ze svého daňového základu, což dosvědčují i finanční statistiky v odborném tisku.

4.2 Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se stavebním spořením spadá do skupiny tzv. kombinovaných produktů, jejichž výhodou je zejména dosažení co největších úspor finančních prostředků, v tomto případě díky splacení části hypotečního úvěru z výnosu naspořené částky u stavební spořitelny, příp. převedení části hypotečního úvěru na úvěr ze stavebního spoření. Při sjednání tohoto produktu se může využít všech zvýhodnění, které jak hypoteční úvěr tak stavební spoření nabízí. V případě hypotečního úvěru se jedná zejména o využití státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby a v případě stavebního spoření státní podpory tohoto spoření ve výši 25 %. V obou případech je možné rovněž využít odpočtu úroků ze základu daně z poskytnutých úvěrů¹⁹.

Modelované příklady a propočty budou vycházet z údajů před novelizací zákona o stavebním spoření, tzn. že výchozí období je rok 2003.

Základem je uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a sjednání stavebního spoření. Po dobu spoření (5 let) se budou splácet pouze úroky hypoteční bance a další příslušenství poskytnutého hypotečního úvěru a zároveň se bude pravidelně spořit u stavební spořitelny. Po uplynutí sjednané doby bude hypoteční úvěr částečně umořen z výnosu naspořené částky, příp. i z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření. Po částečném splacení je hypoteční úvěr dále splácen anuitními splátkami, které jsou již nižší.

¹⁹ maximálně však 300.000 Kč.

Hypoteční úvěr se stavebním spořením je poskytován při dodržení zásad:

- Hypoteční úvěr bude poskytován pouze fyzickým osobám na bytové potřeby.
- Je možné využít současně více smluv o stavebním spoření.
- HÚ bude sjednáván na první období s dobou platnosti úrokové sazby 5 let.
- Je možné využít i již uzavřených smluv o stavebním spoření.
- Banka umožní do doby přidělení cílové částky od stavební spořitelny odklad splátek, tj. klient splácí bance pouze úroky (a ostatní příslušenství).
- Spořicí účty u spořitelny jsou vinkulovány ve prospěch banky.
- Spoření u stavební spořitelny je nastaveno tak, aby HÚ bylo možné částečně splatit z výnosu přidělení cílové částky k datu uplynutí platnosti úrokové sazby, tj. po 5-ti letech.
- Cílová částka je stanovena minimálně ve výši součtu umořovacích splátek, které by klient zaplatil při běžném anuitním splácení hypotečního úvěru.
- Nedojde-li k datu uplynutí platnosti úrokové sazby, tj. po 5-ti letech, k přidělení cílové částky, bude klient nadále splácet pouze úrok (a ostatní příslušenství) a bude mu stanovena úroková sazba na dobu dalších 5-ti let ve výši 5-ti leté úrokové sazby.
- K částečnému splacení úvěru musí dojít v rozmezí 5 let, v tomto rozmezí nebude banka od klienta požadovat smluvní pokutu za předčasnou splátku hypotečního úvěru nezahrnutou v plánu čerpání a splácení, klientovi je ponechána možnost částečného či úplného splacení hypotečního úvěru ke dni skončení platnosti úrokové sazby dle obchodních podmínek.
- Je-li cílová částka u spořitelny vyšší než plánovaná splátka hypotečního úvěru, banka umožní (bez sankce) vyšší, mimořádnou splátku hypotečního úvěru (avšak pouze z prostředků z přidělené cílové částky).
- Částečným splacením hypotečního úvěru končí společný produkt, klient dále splácí hypoteční úvěr anuitními splátkami.

Výhody tohoto společného produktu jsou:

- Největší výhodou je získání státní podpory při nezměněné výši měsíčních splátek.

- Další výhodou je pojištění výše úroku po pěti letech.
- Hypoteční banky umožní klientovi splácet pouze úroky, jistinu má klient možnost ukládat minimálně ve stejné výši na svůj účet u stavební spořitelny, kde klient získává státní podporu 25 % a 3 % roční úrok (vychází se z údajů platných do 31.12.2003).
- U kombinovaného produktu je nižší úroková sazba než u klasického hypotečního úvěru.

Příklad

V roce 2003 si rodina bere hypoteční úvěr ve výši 1 000 000,- Kč na dobu 20 let. Oba členi domácnosti se rozhodli o kombinovaný produkt tj. stavebního spoření a hypotečního úvěru. Stavební spoření si udělají u ČMSS na cílovou částku (obě smlouvy) Kč 482.000,--. Na tyto dvě smlouvy platí měsíčně Kč 3.000,-- tzn. na každou smlouvu Kč 1.500,--, aby využily maximální podporu. V případě, že klient řádně nezaplatí měsíční příspěvek na tento účet, je stejně postihnut, jako když nezaplatí splátku hypotečního úvěru. Za 5 let z účtu u ČMSS, kde kromě svých vkladů klient získá 5 státních podpor a úroky, jednorázově splatí poměrnou část hypotéky. V tuto dobu se klientovi rovněž mění úroková sazba u hypotečního úvěru. V případě, že úroky u hypotečních úvěrů budou v tu dobu vyšší než 6 %, má klient možnost využít řádného 6% úvěru od ČMSS, na který bude mít v tu dobu ze zákona nárok a tento úvěr z části refinancovat, což by bylo ve výši cílových částek tj. Kč 482.000,--.

Porovnání:

I. Klasický hypoteční úvěr

měsíční splátka u klasického úvěru s úrokem 5,1 %

6.744,--Kč

za 5 let zaplatíte

404.622,--Kč

z toho jistina za pět let

165.682,--Kč

z toho úroky za pět let

238.940,--Kč

II. Kombinovaný produkt (stavební spoření a hypoteční úvěr)

měsíční splátka úroků hypoteční bance s úrokem 4,85 %	4.042,--Kč
• za pět let	242.500,--Kč
měsíční splátka u stavební spořitelny	3.000,--Kč
• za pět let	180.000,--Kč
vyplaceno za pět let ze stavebního spoření hypoteční bance	250.000,--Kč

U klasického úvěru by bylo splaceno za pět let na jistinu jen Kč 165.682,--, což je o Kč 84.318,-- více než v kombinaci se stavebního spoření, neboť pomocí tohoto kombinovaného produktu vyplatí stavební spořitelna hypoteční bance Kč 250.000,--.

Výsledná měsíční splátka je u kombinovaného produktu vyšší o Kč 298,--, což je způsobeno měsíční splátkou u stavební spořitelny, která je vyšší než případná splátka jistiny.

V případě, že za 5 let bude nový úrok vyšší, tak ušetříme na vyšším splacení dané jistiny, ale i možnosti z části refinancovat daný hypoteční úvěr.

Pro výpočet anuitní splátky jsem využil tento vzorec:

$$A = HÚ \cdot \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

HÚ	výše hypotečního úvěru v Kč
A	anuitní splátka v Kč
i	úrokový koeficient
n	počet období

5 Závěr

V této práci jsem provedl analýzu finančních institucí a jejich produktů, pomocí nichž se v současné době v České Republice řeší bytová potřeba. Především k těm nejdůležitějším institucím patří bezesporu stavební spořitelny a hypoteční banky. Z důvodu obrovského množství jak institucí, tak jejich produktů jsem se zaměřil na ty nejvýznamnější tj. Českomoravskou stavební spořitelnu a.s. a Českomoravskou hypoteční banku a.s.

Významné produkty jsem popisoval podrobněji, aby jim každý čtenář porozuměl a mohl se sám rozhodnout, zda a jaký produkt bude využívat. Především bych upozornil na část, která pojednává o kombinovaných produktech, neboť o kombinovaných produktech neexistuje v současné době žádná odborná literatura nebo rozsáhlejší manuál. Ty zájemci, kteří chtějí řešit bytovou potřebu nebo je bude zajímat oblast těchto témat, jistě zde najdou užitečné náměty. Je důležité znát nejen finanční instituce nebo jejich produkty, pomocí nichž se dá řešit bytová potřeba, ale i jejich právní úpravu.

Státní podpora stavebního spoření byla v České republice oproti sousedním zemím více než štědrá. Navíc se ozývaly hlasy po její redukci, což se v roce 2004 stalo skutečností. S přihlédnutím k hrozivým schodkům státního rozpočtu musela vláda i přes velký tlak stavebních spořitelen rozhodnout o snížení výplat státní podpory.

Vedle stavebního spoření stát přímo či nepřímo přispívá také na penzijní připojištění a životní pojištění. A pokud bychom měli celý systém státních podpor popsat jedním slovem, byl by to: „chaos“. U každého z těchto tří produktů existují jiné podmínky pro získání státní podpory a výše podpory se navíc produkt od produktu z nepochopitelných důvodů liší. Pokud se někdo zeptá, proč není u životních pojistek přímo státní příspěvek, nikdo vám smysluplně neodpoví. Snad nejreálněji zní názor, že si státní podporu pojišťovny prostě zapomněly „vylobovat“.

Úprava systému státních podpor je totiž především politické rozhodnutí, při kterém se stát musí rozhodnout, jaký cíl vlastně má. Při případné reformě by bylo vhodné mít na paměti dvě základní pravidla: podporovat všechny finanční produkty stejně a rozšířit spektrum podporovaných produktů. Jak tedy celou problematiku řešit? Nejrozumnějším kompromisem by bezpochyby byl větší důraz na daňově odpočitatelné položky a omezení či přímo zrušení všech přímých státních dotací.

Z hlediska peněz je v podstatě jedno, zda-li se dostane státní příspěvek nebo se určitá částka odečtete od daňového základu, na své peníze si v konečném dopadu každý přijde tak jako tak, i když daňové odpočty jsou méně viditelné. Daňově odpočitatelné položky jsou navíc administrativně mnohem jednodušším řešením. Podobně sjednocená by měla být i daňová zvýhodnění pro zaměstnavatele, kteří přispívají svým pracovníkům. Problém s využití této formy daňového zvýhodnění spatřuji v daňových pásmech u různých daňových poplatníků. Poplatníci patřící do vyšší daňové sazby tzn. s vyšším příjmem by ušetřili na dani více, což by se muselo kvůli spravedlivosti ošetřit.

Význam své práce spatřuji v nastínění prognózy vývoje jednotlivých specifických oblastí finančních produktů, ale také zvýšení znalostí v daném oboru.

Domnívám se, že jsem svou prací připravil prostor pro další studenty, kteří mohou v následujících obdobích mé závěry porovnat s novou budoucí situací a opět nastínit další vývoj. Toto prostředí je natolik dynamické, že takové srovnání bude mít jistě svůj význam.

Literatura

Domácí literatura

- CIPRA T.: *Průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Praha, Nakladatelství HZ 1995.
- KIPIELOVÁ I. a kol.: *Bankovnictví pro střední školy*. Praha, Fortuna 1995.
- RADOVÁ J.: *Finanční matematika pro každého*. Praha, Grada Publishing 1997.
- Příručky a propagační materiály stavebních spořitelen a hypotečních bank.
- MACHÁČEK O.: *Finanční a pojistná matematika*. Praha 1995.
- SÝROVÝ P.: *Financování vlastního bydlení*.
- PAVELKA F. a kol.: *Jak správně na hypotéky*. Praha, Consultinvest 1997.
- SŮROVÁ: *Specializované bankovnictví*. Bankovní institut. Praha 1997.
- DUŠEK P, KOS B.: *Právo hypotečního úvěrování*. Praha, CH BECK 2001.
- DOUCHA R.: *Stavební spoření*. Praha, Grada Publishing 1999.
- PEKOVÁ J., PILNÝ J.: *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. Praha, ASPI Publishing 2002.

Zahraniční literatura

- BENSTON G. J.: *An Empirical study of mortgage redlining*. New York University 1978.
- RÜCHARDT K.: *Handbuch des Hypothekarkredits: Immobilienfinanzierung in Deutschland und Europa*. Fritz Knapp Verlag 1993.

Zákony

- 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření .
- 84/1995 Sb., o dluhopisech .
- 513/1991 Sb., obchodní zákoník.
- Vládním nařízením č. 244/1995 Sb., o státní finanční podpoře.
- Aktualizovaná verze Koncepce bytové politiky, MMR 2004.
- 211/2000 Sb., státní fond rozvoje bydlení.
- 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Ostatní zdroje

Noviny, časopisy (Hospodářské noviny, Lidové noviny, Ekonom, Euro).

Internet:

www.mmr.cz, www.crr.cz, www.sfrb.cz, www.psp.cz, www.senat.cz,
www.katastr.cuzk.cz, www.mesta.obce.cz, www.fin.cz, www.finance.cz,
www.fincentrum.cz, www.penize.cz, www.gehypoteka.cz, www.hvb.cz,
www.ehypoteka.cz, www.rb.cz, www.ziba.cz, www.csas.cz, www.vsskb.cz,
www.cmhb.cz, www.cmss.cz, www.isporeni.cz, www.hypos.cz, www.tvujdum.cz,
www.koba.cz, www.mesec.cz, www.bydelni.centrum.cz,

Seznam tabulek

TABULKA 1: ÚROKOVÁ SAZBA PLATNÁ 5 LET (v %)

TABULKA 2: ÚROKOVÁ SAZBA PLATNÁ 1 LET (v %)

TABULKA 3: ODCHYLKA U SAZBY P PLUS PLATNÁ 5 LET (v %)

TABULKA 4: HODNOTY PRO STANOVENÍ ÚVĚRU

TABULKA 5: ANUITNÍ SPLÁTKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU (v Kč)

TABULKA 6: PŘEHLED O STAVU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

TABULKA 7: ROZDĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PODLE STRUKTURY DLUŽNÍKŮ

TABULKA 8: VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V LETECH 1999-2003 (KE KONCI ROKU)

TABULKA 9: PŘEHLED EMITOVANÝCH HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ K 9. 2. 2004

TABULKA 10: VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR V LETECH 1996 – 2003

TABULKA 11: STAVEBNÍ SPOŘENÍ V ČR A V SOUSEDNÍCH STÁTECH

TABULKA 12: POROVNÁNÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ PŘED A PO NOVELIZACI ZÁKONA

Seznam příloh

Příloha č. 1 Základní porovnání podmínek stavebních spořitelů

Příloha č. 2 Porovnání stavebních spořitelů podle podmínek úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru

Příloha č. 1: Základní porovnání podmínek stavebních spořitelén

	ČMSS	SS ČS	VSS KB	Raiffeisen SS	Wüstenrot SS	HYPO SS
Poplatek za uzavření smlouvy (v %)	1	1	1	1	1	1,2 - 1,8
Poplatek za vedení účtu (v Kč)	290	200	240	280	220	240
Poplatek za zvýšení cílové částky (v %)	1	1	1	1	1	1,2 - 1,8
Sankce za předčasnou výpověď (v %)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Poplatek za mimořádný výpis (v Kč)	50	30	20	50	0	150
Úroková sazba vkladů při nečerpání úvěru (v %)	2	2	2	2	1,5 - 2,5	1 - 4
Úroková sazba vkladů při čerpání úvěru (v %)	2	2	2	2	1,5 - 2,5	1 - 2

Zdroj: Stavební spořitelny k 31. 1. 2004.
Pozn.: Údaje se liší podle variant stavební spořitelny.

Příloha č.2: Porovnání stavebních spořitelů podle podmínek úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru

	ČMSS	SS ČS	VSS KB	Raiffeisen SS	Wüstenrot SS	HYPO SS
Úvěr ze stavebního spoření						
Úroková sazba úvěru (v %)	4,8 - 6	4,75	3 - 5	4,9	4,4 - 5,3	3,9 - 4,9
Poplatek za poskytnutí úvěru (v %)	0	0,3	0,5	2	0	0
Minimální naspořená cílová částka pro získání úvěru (v %)	40	40	40	40	40	40
Překlenovací úvěr						
Úroková sazba u překlenovacího úvěru (v %)	5,3 - 7,3	6 - 7,5	6,9 - 7,4	5,4 - 7,4	4,5 - 7,9	6,9
Poplatek za poskytnutí překlenovacího úvěru (v %)	2,9	1	1,5	1	1	2
Minimální naspořená cílová částka pro získání překlenovacího úvěru (v %)	10	0 - 50	40	20 - 50	0 - 50	40

Zdroj: Stavební spořitelny k 31. 1. 2004
Pozn. : Udaje se liší podle variant stavební spořitelny.