

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
HOSPODÁŘSKÁ FAKULTA

Studijní program: 6208 - Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků
jednotek v ČR

The mortgage credits for housing associations and units owner's partnership
in the Czech Republic

DP – PE – KFÚ – 2006 08

LUCIE HENDRYCHOVÁ

Vedoucí práce: prof. Ing. Anděla Landorová, CSc., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Ing. Šárka Čechlovská, Ph.D., Katedra financí a účetnictví

Počet stran: 91

Počet příloh: 11

Datum odevzdání: 10. května 2006

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146086417

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie HENDRYCHOVÁ**

Studijní program: **M6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Podniková ekonomika**

Název tématu: **Hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství
vlastníků jednotek v ČR**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Legislativní východiska tématu
2. Analýza možností financování investic do nemovitostí
3. Komparace bank poskytujících hypoteční úvěry
4. Možnosti hypotečních úvěrů pro bytová družstva a SVJ
5. Aplikace poznatků na modelovém případě

+CD

V 150/06H

KFU/PE

912, [41] s. př.

ob., tab., grafy

PROHLÁŠENÍ

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

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

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si 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 vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci 10. května 2006

.....

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji paní Ing. Šárce Čechlovské, Ph.D. za poskytnutí odborných konzultací, cenných připomínek a poznatků k mé diplomové práci a za veškerý čas, který mi při zpracování zadaného tématu věnovala.

Dále bych chtěla poděkovat všem pracovníkům zmiňovaných finančních institucí za důležité informace a poznámky, které mi ze své praxe poskytli, a za veškerý jejich čas věnovaný mým dotazům.

RESUMÉ

Diplomová práce pojednává o problematice hypotečních úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek v České republice, o možnostech využití podpory v oblasti bydlení, dalších zdrojích financování a možnostech jejich použití.

Práce je rozdělena do pěti hlavních částí. V první části jsou charakterizovány legislativní východiska dané problematiky včetně nejdůležitějších současných podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Druhá kapitola je zaměřena na komparaci možností financování investic do nemovitostí. Podrobněji je zde analyzováno financování pomocí hypotečního úvěru. Třetí kapitola charakterizuje vývoj hypotečního bankovníctví v České republice. Čtvrtá kapitola se zabývá rozdílnostmi u hlavních parametrů hypotečních úvěrů nabízených v současné době na trhu v České republice. V poslední části jsou současně nabízené hypoteční úvěry aplikovány na dvou teoretických příkladech.

RÉSUMÉ

This diploma work deals with problematics of mortgage credits for housing cooperatives and unit owner's partnership, living support possibilities, other sources of financing and possibilities of its' application in the Czech republic.

This work is divided into five main sections. The characteristic of legislative fundament of given problematics including the most important contemporary instruments of housing support is advanced in the first section. The second section is aimed at analysis of real estates financing possibilites. There is described a mortgage financing in detail. The analysis of mortgage development in the Czech republic is described in the third section. The fourth section is aimed at differencies of main parameters of mortgage credits offered on present-day market in the Czech republic. Contemporary mortgage credits are applicated on theoretic examples in the last section.

KLÍČOVÁ SLOVA

- kategorie bytů,
- družstvo,
- společenství vlastníků jednotek,
- podpora,
- bydlení,
- hypoteční úvěr,
- finanční instituce.

KEY WORDS

- flat category,
- cooperative,
- unit owner's partnership,
- support,
- housing,
- mortgage credit,
- financial institutions.

OBSAH

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ	11
1. ÚVOD	13
2. LEGISLATIVNÍ VÝCHODISKA TÉMATU	15
2.1 Základní kategorie bytů.....	15
2.1.1 Byty přímo vlastněné	16
2.1.2 Družstevní byty.....	17
2.1.3 Byty nájemní.....	18
2.2 Družstvo	19
2.3 Společenství vlastníků jednotek	20
2.4 Nejdůležitější podpůrné nástroje v oblasti bydlení	21
2.4.1 Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím MMR.....	21
2.4.2 Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení	22
2.4.3 Podpory poskytované jinými resorty	24
2.4.4 Nepřímé formy úlevy (daňové úlevy).....	25
2.4.5 Podpora z Evropské unie.....	25
3. ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ	27
3.1 Financování pomocí hypotečního úvěru	27
3.1.1 Obecná charakteristika hypotečního úvěru.....	28
3.1.2 Žadatelé o hypoteční úvěr	28
3.1.3 Účel hypotečního úvěru.....	28
3.1.4 Výše hypotečního úvěru.....	29
3.1.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru	31
3.1.6 Čerpání hypotečního úvěru	33
3.1.7 Splácení hypotečního úvěru.....	33
3.1.8 Fáze při poskytování hypotečního úvěru.....	35

3.1.9	<i>Hypoteční zástavní listy</i>	36
3.1.10	<i>Hypoteční úvěr v EU</i>	37
3.2	Ostatní možnosti financování investic do nemovitostí	38
3.2.1	<i>Financování z vlastních zdrojů</i>	38
3.2.2	<i>Kontokorentní úvěr</i>	39
3.2.3	<i>Kreditní karta</i>	39
3.2.4	<i>Provozní úvěr</i>	40
3.2.5	<i>Investiční úvěr</i>	40
3.2.6	<i>Americká hypotéka</i>	40
3.2.7	<i>Leasing nemovitostí</i>	41
3.2.8	<i>Stavební spoření</i>	41
3.2.9	<i>Kombinace možností</i>	42
4.	KOMPARACE BANK POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	43
4.1	Komparace hypotečního bankovníctví v první a druhé fázi vývoje.....	43
4.2	Současný stav hypotečního bankovníctví.....	48
5.	MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA	
	A SVJ	51
5.1	Hypoteční banka.....	52
5.2	Komerční banka.....	55
5.3	Česká spořitelna.....	56
5.4	ČSOB.....	58
5.5	Raiffeisenbank.....	60
5.6	Wüstenrot hypoteční banka.....	61
5.7	First Finance.....	62
5.8	Ideální finanční instituce	64
6.	APLIKACE POZNATKŮ NA MODELOVÉM PŘÍKLADU	70
6.1	Bytové družstvo.....	70
6.2	Společenství vlastníků jednotek	76
6.3	Konečné zhodnocení	80

7. ZÁVĚR.....	82
SEZNAM LITERATURY.....	86
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	88
SEZNAM PŘÍLOH	90
SEZNAM VZORCŮ	91

SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

%	procento
Σ	suma
§	paragraf
12M	12 měsíců
aj.	a jiný
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
cca	cirka
cit.	citováno
č.	číslo
ČMHB	Českomoravská hypoteční banka
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Československá obchodní banka
DPH	daň z přidané hodnoty
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
FF	First Finance
HDP	hrubý domácí produkt
HÚ	hypoteční úvěr
HVB	HypoVeriensbank
IČ	identifikační číslo
ISBN	International Standard Book Number, mezinárodní standardní číslo pro knihy
Kč	koruna česká
KB	Komerční banka
LTV	loan to value, hodnota úvěru k ceně zastavené nemovitosti

m ²	metr čtvereční
max.	maximálně
mil.	milion
min.	minimálně
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
např.	například
odst.	odstavec
p. a.	per annum
PO	právnícká osoba
popř.	popřípadě
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
příp.	případně
RB	Raiffeisenbank
resp.	respektive
s.	strana
Sb.	Sbírka
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SRN	Spolková republika Německo
SVJ	společenství vlastníků jednotek
tis.	tisíc
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
vč.	včetně
WHB	Wüstenrot hypoteční banka

1. ÚVOD

Cílem předkládané diplomové práce je charakterizovat hypoteční bankovníctví v České republice, konkrétně hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, zhodnotit situaci na finančním trhu, posoudit jednotlivá pozitiva a negativa konkrétních alternativ a získané poznatky aplikovat na modelovém příkladu.

V České republice, podobně jako v jiných postkomunistických zemích, byly představy funkcionalistických architektů o budování rozsáhlých obytných souborů „průmyslovým způsobem“ realizovány v míře, která přesahuje zkušenosti západních zemí. Největší rozvoj sídlištní výstavby je spojen se zavedením a rozšířením panelové technologie, která v plné míře využila „průmyslový charakter“ výstavby i výroby stavebních dílců. Ačkoliv se panelové domy přestaly v masovém měřítku stavět brzy po pádu komunistického režimu, je jejich zastoupení v současném bytovém fondu velmi významné. Většina sídlišť je tvořena panelovými domy. V době posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 bylo v České republice celkem 79 537 panelových domů, v nichž se nacházelo 1 215 243 bytů. To je téměř třetina trvale obydlených bytů v České republice, 57 % ze všech bytů v bytových domech.

Část problémů, které česká panelová sídliště trápí, jsou velmi podobná problémům, které mají sídliště i v jiných evropských zemích – anonymita velkých obytných celků, periferní lokalizace ve městech, monofunkčnost sídlišť, nedostatek staveb občanské vybavenosti, potenciální nebezpečí koncentrace sociálních problémů na sídlištích nebo nedostatečná hluková a tepelná izolace bytů. Jako vážný problém se ovšem v současnosti jeví zejména stavebně technický stav samotných panelových budov, což je do jisté míry postkomunistické specifikum. Panelové domy jsou totiž v poměrně špatném stavu.

Politika regulace nájemného praktikovaná před rokem 1989 a s tím související nedostatečné množství prostředků vynakládaných na údržbu a opravy kvalitu panelových domů ještě zhoršily. Následkem toho mají dnes panelové domy mnoho funkčních nedostatků, jakými jsou například nedostatečná tepelná izolace, koroze materiálů, kvalita

rozvodů, nedostatečné zajištění výtahů, zatékání, nedostatečná požární bezpečnost a ochrana proti hluku.

Současný stav panelových sídlišť je nutné řešit jejich komplexní regenerací. Regenerací zpravidla chápeme dlouhodobý proces zaměřený na zlepšování sociálního, urbanistického, ekonomického a architektonického stavu sídlišť a samozřejmě i technického stavu samotných panelových domů. Za první, základní a nejdůležitější problém, je zpravidla považováno zlepšení samotného technického stavu domů. Jednou možností, jak regenerovat bytové domy ve vlastnictví bytových družstev nebo společenství vlastníků jednotek obecně, může být hypoteční úvěr.

Problematiku hypotečních úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek jsem si zvolila na základě její aktuálnosti. V letech 1998 - 2004 bylo v panelových domech opraveno kolem 6 500 panelových domů s celkovým počtem 97 621 bytů. Při celkovém počtu 1,2 milionu bytů v panelových domech to znamená, že doposud byl opraven takový počet panelových domů, který soustředí 8 % z celkového počtu bytů v panelových domech. Při současném tempu regenerace by tedy kompletní rekonstrukce bytového fondu v panelových domech trvala přibližně 80 let, což je samozřejmě příliš dlouhá doba. S každým rokem, kdy se odkládá rekonstrukce panelových domů, vzrůstají celkové náklady na ni.

Diplomová práce proto popisuje v teoretické části legislativní východiska dané problematiky, hypoteční bankovníctví v České republice obecně a dále pak konkrétně se zaměřením na bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. Praktická část je věnována shrnutí současné situace na trhu s hypotečními úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek a na základě modelového příkladu jsou vyvozeny závěry a možnosti, které v současné době bytová družstva a společenství vlastníků jednotek mají.

2. LEGISLATIVNÍ VÝCHODISKA TÉMATU

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost tvoří jednu ze základních lidských potřeb. Vláda ČR stejně jako ostatní vlády vyspělého světa si je vědoma důležitosti řešení otázky bydlení. V oblasti bydlení považuje vláda za svoji prioritu realizaci „Koncepce bytové politiky“, která byla vládou schválena dne 16. března 2005. Vláda respektuje úlohu státu v této oblasti, která udržuje rovnováhu mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé. Působení bytového trhu musí být usměrněno státem i spolurozhodováním občanů s cílem vytvořit co nejpríznivější podmínky pro život občanů a pro uplatnění zásad solidarity, sociální spravedlnosti a udržitelného rozvoje.¹

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové, a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Stát se však musí také vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky společného trhu EU.²

2.1 Základní kategorie bytů

V ČR se rozlišují tři základní kategorie bytů, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka. Tyto tři kategorie se obvykle označují jako tzv. družstevní byty, byty nájemní a byty přímo vlastněné (často je užíván nepřesný výraz „byty v osobním vlastnictví“). Byty náležející do

¹ *Programové prohlášení vlády Jiřího Paroubka* [online]. [cit. 13. 5. 2005]. Dostupné z: <<http://www.socdem.cz>>.

² *Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292* [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz>>.

těchto kategorií mají z hlediska jejich užívání a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim. [23]

2.1.1 Byty přímo vlastněné

Přímé vlastnictví bytové jednotky je převládající formou bytového vlastnictví - jde o byty označované jako tzv. byty v osobním vlastnictví. Toto označení je nepřesné a právně archaické. Užíval je československý občanský zákoník v době socialismu (zákon tehdy rozlišoval dvě kategorie vlastnictví, a to socialistické společenské vlastnictví a vlastnictví osobní). Od 1. ledna 1992 zákon opět zrovnoprávnil vlastnictví všech osob (§ 124 občanského zákoníku) a užívá již pouze jediný pojem „vlastnictví.“ Bytem v osobním vlastnictví se tedy hovorově označují byty, které patří přímo konkrétní fyzické osobě, jež je obvykle jejich obyvatel.

Právní povaha tzv. bytů v osobním vlastnictví je obdobná jako povaha jiných nemovitostí, tedy pozemků či domů. Každý takový byt (tzv. bytová jednotka) musí být zapsán v katastru nemovitostí a může být samostatně převáděn jeho vlastníkem shodným způsobem, jak je tomu u jiných nemovitostí (domů, pozemků).

Velice výjimečně se v praxi můžeme setkat ještě s poměrně nepraktickým vlastnickým modelem bytového bydlení, kterým je spoluvlastnictví k celému domu. Jde o to, že před účinností zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, tj. před 1. květnem 1994, nebylo možno vymezit byt (bytovou jednotku) jako samostatnou věc, která mohla být předmětem vlastnictví. Proto došlo k některým unáhleným privatizacím domů, při nichž se celý dům stal spoluvlastnictvím svých jednotlivých nájemníků. Znamená to, že každý z takových spoluvlastníků má ideální spoluvlastnický podíl na celé budově, tedy včetně všech bytů, a není tedy vlastníkem konkrétního bytu. Každý ze spoluvlastníků domu při prodeji svého spoluvlastnického podílu musí povinně podle občanského zákoníku nabídnout nejprve prodej svého podílu ostatním spoluvlastníkům domu – teprve po jejich odmítnutí může svůj podíl prodat třetí osobě. Pokud by některému ze spoluvlastníků nenabídl svůj podíl ke koupi, mohl by se tento domáhat neplatnosti prodeje třetí osobě pro porušení jeho předkupního práva.

Popsaný nevhodný model spoluvlastnictví budovy je možné dnes podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, rozdělit na vlastnictví jednotlivých bytových jednotek (nejčastěji na základě dohody spoluvlastníků). Zákon však byl novelou v roce 2001 doplněn o ustanovení, které zakazuje rozdělit spoluvlastnictví k budově do vlastnictví jednotlivých bytových jednotek, pokud alespoň jeden byt v budově je v nájmu fyzické osoby. Důsledek si lze představit na příkladu: V domě s 50 byty, je 49 uživatelů jednotlivých bytů spoluvlastníky domu, jeden byt užívá jako nájemce osoba, která spoluvlastníkem domu není (například se odmítla podílet na privatizaci). Tento dům není možné rozdělit na bytové jednotky. Přitom se nabízí poměrně jednoduché řešení: každý ze spoluvlastníků by se stal vlastníkem jednotky, kterou užívá s tím, že poslední bytová jednotka, kterou užívá osoba, jež není spoluvlastníkem budovy, by zůstala ve spoluvlastnictví 49 osob a jejím nájemcem by zůstala stále stejná osoba. Byty v takto spoluvlastněných budovách jsou prakticky zablokovány pro jejich další převody.[23]

2.1.2 Družstevní byty

Družstevní bydlení má u nás velkou tradici a jeho kořeny lze hledat v socialistickém kolektivizování ekonomiky. Členové bytového družstva nejsou vlastníky bytů – byty vlastní družstvo, ale mají natolik intenzivní právo dispozice s příslušným bytem, že se z faktického hlediska velmi blíží přímému vlastnictví. Navíc mají členové družstva pochopitelně možnost prostřednictvím svého členství v družstvu ovlivňovat fungování tohoto družstva, a proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší, než je tomu u nájemních bytů. [23]

Byty ve vlastnictví družstva je třeba odlišit od tzv. družstev vlastníků. Družstvo vlastníků je zvláštní druh bytového družstva, jehož členové, na rozdíl od běžných bytových družstev, jsou přímými vlastníky jednotlivých bytů. Družstvo tedy není vlastníkem bytů a členové družstva nejsou jeho nájemci. Pro ty potom platí shodné podmínky jako pro ostatní byty ve vlastnictví jejich obyvatel s tím, že členové družstva jsou povinni dodržovat stanovy a další interní předpisy družstva. Dispozice členů tzv. družstev vlastníků s jejich byty však nemohou být omezeny. Jejich vlastnictví k bytu je nedotknutelné. [23]

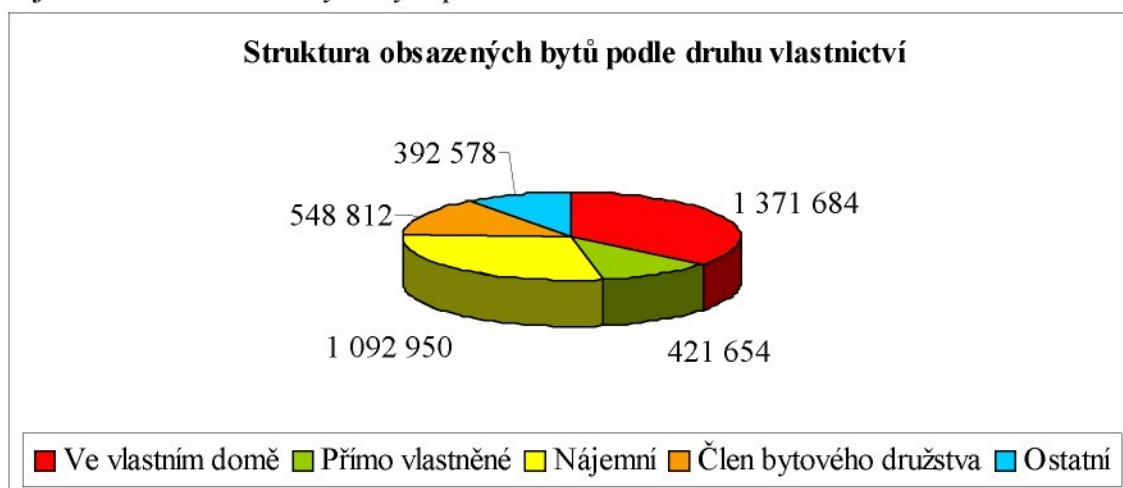
2.1.3 Byty nájemní

Pokud obyvatel bytu není ani vlastníkem bytu, který obývá, ani není členem družstva, jehož dům obývá, může se jednat o byt nájemní. Nájemním bytem může být byt státní, obecní, ale i byt soukromého vlastníka. Obyvatel bytu obývá byt na základě nájemní smlouvy, kterou uzavřel s vlastníkem bytu nebo domu.[23]

Nájem bytu je dle § 685 občanského zákoníku koncipován jako nájem chráněný, což je dáno specifickou povahou tohoto nájemního vztahu, který slouží k zabezpečení jedné ze základních lidských potřeb – potřeby bydlení. Koncepce nájmu bytu jako nájmu chráněného se projevuje zejména v úpravě jeho zániku jednostranným právním úkonem pronajímatele, který může vypovědět nájem bytu jen z důvodů taxativně vymezených v zákonu a s přivolením soudu. Zákon nájemci pro tento způsob zániku nájemního vztahu přiznává (až na stanovené výjimky) právo na bytovou náhradu. [2]

Zvláštní kategorií nájemních bytů jsou tzv. byty služební či podnikové. Nájem je vázán na výkon práce pro pronajímatele. Ukončení výkonu práce pro pronajímatele je tudíž důvodem k výpovědi ze služebního bytu. I zde je však třeba poznamenat, že pro pronajímatele je obvykle nesnadné propuštěného zaměstnance vystěhovat ze služebního bytu, neboť ten má dle občanského zákoníku právo na bytovou náhradu. [23]

Graf 1: Struktura obsazených bytů podle druhu vlastnictví



Zdroj: Český statistický úřad - údaje ze sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001 [online]. Dostupné z: <http://www.czso.cz>.

Z výše uvedeného grafu je patrné, že převládají byty ve vlastním domě, na druhém místě jsou byty nájemní. Byty přímo vlastněné jsou až na místě čtvrtém. Data jsou získána z roku 2001. Z toho důvodu se lze domnívat, že v současné době může být struktura bytů podle druhu vlastnictví trochu odlišná, neboť nastupuje trend raději si byt koupit než pronajmout.

2.2 Družstvo

Současná právní úprava zahrnuje bytová družstva pod běžný režim obchodního zákoníku. Jsou tedy podnikatelskými subjekty se všemi riziky, která s sebou podnikání nese. Dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, je družstvo společenstvím neuzavřeného počtu osob založeným za účelem podnikání nebo zajišťování hospodářských, sociálních nebo jiných potřeb svých členů. Družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů, je družstvem bytovým.

Bytové družstvo je právnickou osobou tvořenou členy družstva, která má své stanovy a řídicí orgány. Družstvo je majitelem domu, byty jsou členům družstva pronajímány. Pronajímání bytů se řídí stanovami družstva a občanským zákoníkem. Obyvatelé jednotlivých bytů - členové družstva - za bydlení platí nájemné.³ Zvláštním druhem bytového družstva je družstvo vlastníků, jehož členové, na rozdíl od běžných bytových družstev, jsou přímými vlastníky jednotlivých bytů (viz 2.1.2).

Družstvo musí mít nejméně pět členů; to neplatí, jsou-li jeho členy alespoň dvě právnické osoby. Na trvání družstva nemá vliv přistoupení dalších členů nebo zánik členství dosavadních členů, splňuje-li družstvo podmínky předcházející věty.

Za porušení svých závazků odpovídá celým svým majetkem. Členové neručí za závazky družstva. Základní kapitál družstva tvoří souhrn členských vkladů, k jejichž splacení se zavázali členové družstva. Stanovy určují výši základního kapitálu družstva, který se zapisuje do obchodního rejstříku (zapisovaný základní kapitál). Zapisovaný základní kapitál musí činit nejméně Kč 50 000,--. [15] Podrobnější informace o legislativní úpravě

³ *Doma v České republice* [online]. [cit. 22. 1. 2004]. Dostupné z: <<http://www.domavcr.cz>>

družstva jsou uvedeny v Hlavě II obchodního zákoníku (zákon č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

Zpravidla po splacení ceny bytového domu družstvem může dojít ke vzniku vlastnictví družstevníků – nájemníků k bytům, v nichž bydlí, a ke vzniku spoluvlastnictví společných částí domu. S převodem bytů do vlastnictví jednotlivých členů družstva zaniká družstvo a ze zákona vzniká společenství vlastníků jednotek. Dům je rozdělen na jednotky na základě prohlášení vlastníka. [3]

2.3 Společenství vlastníků jednotek

Podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je společenství vlastníků jednotek právnickou osobou, která je založena a vznikla podle tohoto zákona, vykonává a zajišťuje pouze činnosti, které jsou tímto zákonem vymezeny jako správa domu a pozemku v § 28 a 29, a která je oprávněna nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, popřípadě související pozemky, vždy však pouze k účelům správy domu a pozemku.

Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek v domě. Povinnost založit společenství se vztahuje pouze na dům, který má 5 a více jednotek. Jde-li o dům s méně než 5 jednotkami, společenství může být také založeno za podmínek stanovených tímto zákonem. Společenství vzniká zápisem v rejstříku společenství vlastníků jednotek. Návrh na zápis společenství lze po jeho založení podat, jsou-li v domě nejméně dva různí vlastníci jednotek.

Vedle tohoto SVJ jako právnické osoby existuje také společenství vlastníků jednotek bez právní subjektivity. Tato společenství vznikla před účinností novely zákona o vlastnictví bytů z roku 2000 a jejich právní poměry se řídí některými ustanoveními zákona o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.) platnými před účinností zákona č. 103/2000 Sb. [7]

Společenství odpovídá za porušení svých závazků celým svým majetkem. Člen společenství vlastníků jednotek jako vlastník jednotky ručí za závazky společenství

vlastníků jednotek v poměru podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu do výše odpovídající ceně jednotky a spoluvlastnického podílu na zastavěném nebo souvisejícím pozemku, určené zvláštním právním předpisem. [16]

Je třeba podotknout, že obvykle jediným nebo převažujícím zdrojem příjmů společenství bývají příspěvky vlastníků jednotek do fondu oprav, eventuálně příjmy z nájemného, pokud společenství některé prostory domu pronajímá – schopnost společenství splácet úvěry je proto obvykle poměrně nízká a společenství by tak měla k úvěrovému financování přistupovat velmi obezřetně, aby nepřivedla své členy do finančních obtíží.⁴ Podrobnější informace o legislativní úpravě společenství vlastníků jednotek jsou uvedeny v zákonu č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

2.4 Nejdůležitější podpůrné nástroje v oblasti bydlení

V Koncepci bytové politiky, která byla vládou schválena dne 16. března 2005, jsou zakotveny stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení. Jde o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení, podpory poskytované jinými resorty, nepřímé formy podpory (daňové úlevy) a podpory z fondů EU. Níže uvedené podpůrné nástroje jsou vybrány s ohledem na zpracovávanou problematiku.

2.4.1 Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím MMR

- Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Cílem podprogramu (vychází z programu Podpora rozvoje bydlení) je zainteresovat vlastníky bytových domů, rodinných domů a bytů k provedení výměny olověných domovních rozvodů, snížit koncentraci olova v pitné vodě a splnit tak závazky vyplývající z povinnosti České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě. Podpora má charakter přímé neinvestiční finanční dotace poskytované prostřednictvím

⁴ Informace Světa spotřebitelů [online]. [cit. 31. 12. 2004]. Dostupné z: <<http://www.spotrebitele.info>>

fondů obcí vlastníkům trvale užívaného bytového nebo rodinného domu nebo vlastníkům bytu s olovenými domovními rozvody. Dotace se poskytuje do výše maximálně 40 % skutečných nákladů na výměnu olovených rozvodů v objektu, maximálně však Kč 20 000,- na bytovou jednotku.

Tab. 1: Odhad finančních nároků na státní rozpočet v letech 2005 až 2010 v mil. Kč:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Program „Podpora rozvoje bydlení“	1313	1350	1340	1340	1340	1162
Podpora hypotečního úvěrování	400	244	193	165	145	130
Celkem	1713	1594	1505	1505	1485	1292

Zdroj: *Koncepce bytové politiky schválená vládou usnesením ze dne 16. března 2005* [online]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz>.

Důvodem snižujících se výdajů ze státního rozpočtu v oblasti bydlení jsou chystané změny v oblasti právního rámce bydlení. Podrobnosti o těchto změnách jsou zpracovány v Koncepci bytové politiky schválené vládou usnesením ze dne 16. března 2005.

2.4.2 Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení

- Program PANEL – podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů

Účelem programu je usnadnit financování komplexních oprav bytových domů postavených panelovou technologií zahrnující také zlepšení jejich tepelně technických vlastností. [10] Předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností; to neplatí, jestliže stav panelového domu některou z těchto oprav, modernizací nebo regenerací nevyžaduje.

Podpora se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 4 procentní body. Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku

Kč 4 800,-- na 1 m² podlahové plochy bytu, a to i v případě, že je poskytnutý úvěr vyšší. Podpora je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data uzavření smlouvy o poskytnutí podpory. V rámci programu lze také získat bankovní záruku Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Záruku lze poskytnout až do výše max. 70 % nesplacené jistiny úvěru otevřeného úvěrující bankou nebo stavební spořitelnou.

Součástí této podpory může být také odborně-technická pomoc, poskytující stanovisko k žádosti, informace o nejvhodnějších technologických postupech a materiálech, seznam odborných dodavatelských organizací, informace o charakteristických poruchách apod. [10]

- Program "Podpora oprav vad panelové bytové výstavby"

Do roku 2005 byla tato podpora poskytována Ministerstvem pro místní rozvoj. Výše zmíněný dotační titul je od roku 2006 převáděn z rozpočtové kapitoly MMR na SFRB. Důvodem je nedostatečný objem finančních prostředků, které může ministerstvo na tyto účely uvolnit, a naopak dostatečné množství finančních prostředků v rozpočtu SFRB.

Dotace, kterou bude SFRB poskytovat, je určena výhradně na zabezpečovací práce a údržbu staveb prováděné v souvislosti se zabezpečovacími pracemi - tj. na odstranění havarijních stavů. Dotace může kryt maximálně 40 % skutečných nákladů na uvedené činnosti, nejvýše však Kč 55 000,-- na jeden byt v domě. Příjemcem dotace může být jakákoli fyzická nebo právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem panelového bytového domu, nebo bytu či nebytového prostoru v panelovém objektu. Žádat může i společenství vlastníků bytových jednotek.

Předkládané nařízení vlády bude předloženo Evropské komisi k notifikaci, jejímž cílem bude získání právní jistoty ve věci slučitelnosti této veřejné podpory s právem ES. Vzhledem k tomu, že notifikace, podle dosavadních zkušeností, trvá minimálně několik měsíců, mohlo by dojít k významnému zdržení realizace této formy podpory.

Proto vláda využila možnosti, jak zahájit realizaci programu ihned. Do ukončení procesu notifikace bude Fond poskytovat dotace vlastníkům panelových domů do výše "de minimis", tj. 100 tis. eur jednomu příjemci v období po sobě jdoucích 3 let. Umožní to jednomu příjemci (např. obci nebo bytovému družstvu), který nečerpá jiné podpory "de minimis", opravu panelového domu až s cca 50 byty. Po úspěšné notifikaci programu ze strany Evropské komise bude možné limit "de minimis" novelizací nařízení vlády trvale odstranit.⁵

2.4.3 Podpory poskytované jinými resorty

- Podpora vlastníků při zateplování objektů

Cílem programu vyhlášeného Českou energetickou agenturou je podpora snižování energetické náročnosti budov. Podpora se poskytuje vlastníkům a spoluvlastníkům bytových domů na opatření ke snížení spotřeby paliv a energie v budovách. Kritériem při posuzování projektů je maximální přínos v úspoře energie dosažený poskytnutou státní podporou.

- Úhrada majetkové újmy bankám

Cílem úhrady ze státního rozpočtu je vyrovnání majetkové újmy bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry (s úrokovou sazbou ve výši 1 % a 2,7 %) na družstevní a individuální bytovou výstavbu. Finanční prostředky jsou poskytovány ze státního rozpočtu na základě § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada spočívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

⁵ Na opravu panelových domů bude přispívat Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 23. 2. 2006]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz>>.

2.4.4 Nepřímé formy úlevy (daňové úlevy)

- Daňové úlevy vázané na daň z příjmu – podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
- Daň z nemovitosti – podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů
- Daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty – podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

2.4.5 Podpora z Evropské unie

Ve Finančním plánu EU pro období 2007 – 2013 je i ustanovení, které se týká osudu českých panelových sídlišť. Po vstupu do EU musely být v České republice pozastaveny programy oprav a rekonstrukcí panelových domů. Nevešly se totiž do předpisů EU, které neumožňují dotovat bydlení z veřejných prostředků, pokud se nejedná o odstranění následků živelních pohrom, závažné poruchy trhu nebo sociální programy. Staré státy EU sice vynaložily v minulých letech nemalé částky na rekonstrukce svých sídlišť, ale šlo o peníze ze sociálních programů. Sídliště jsou tam totiž považována za výhradně sociální bydlení. Patří převážně obcím nebo charitativním či neziskovým organizacím. Dotace, které na ně jsou vynakládány ze státních nebo municipálních rozpočtů, nejdou jen na technické rekonstrukce domů, ale především na kultivaci prostředí, boj proti kriminalitě, rasovým konfliktům a drogám, na podporu zaměstnanosti a podobně.

V nových státech EU je však situace jiná. Většina sídlišť má zatím pestrou skladbu obyvatel různého věku, sociálního i majetkového postavení. Sídlištní domy jsou ve vlastnictví obcí, družstev, soukromých vlastníků i firem. Jejich hlavním problémem není zatím špatná sociální situace obyvatel, ale zanedbaný a nevyhovující je technický stav.

Kampaň za otevření fondů EU pro účely rekonstrukce panelových sídlišť zahájila Česká republika záhy po svém vstupu do EU, v srpnu 2004. Odpor některých členských států EU se nakonec podařilo prolomit a dokončují se programy, na jejichž základě budou evropské prostředky využitelné i pro regeneraci zchátralých částí měst, zejména panelových sídlišť.

V jejich rámci by chtělo využít evropské prostředky v objemu přibližně jedné miliardy korun ročně na regeneraci panelových sídlišť, a to tak, aby se zabránilo soustředění a sociální izolaci nízkopříjmových domácností, vysoké nezaměstnanosti a ostatních doprovodných jevů, se kterými se potýká západní Evropa. [18]

3. ANALÝZA MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ INVESTIC DO NEMOVITOSTÍ

Investovat do nemovitostí lze různými formami při různých druzích motivů a záměrů. Může jít o investice sledující pořízení nové nemovitosti nebo naopak jen na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti stávající.⁶

Při financování investic do nemovitostí je důležité dobře zvážit celkové náklady, tj. nejenom cenu investice, ale i okolní úpravy, poplatky apod. Tyto náklady však nezvyšují přímo zástavní hodnotu domu pro případ financování prostřednictvím úvěru.

K pořízení libovolné investice můžeme použít vlastní anebo cizí prostředky. Cizí prostředky použijeme, pokud nemáme dostatek vlastních a nemůžeme čekat, až je naspoříme, nebo můžeme získat cizí prostředky a vlastní použít někde jinde, případně je zhodnotit o něco lépe. [9] Vždy bychom se měli řídit pravidlem, že dlouhodobý majetek by měl být financován z dlouhodobých zdrojů.

Protože rok 2005 přinesl změnu a hypoteční úvěry už nejsou poskytovány pouze bankovními subjekty, bude v dalším textu slovo „banky“ nahrazeno pojmem „finanční instituce“.⁷

3.1 Financování pomocí hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je jeden ze základních pilířů financování nemovitostí a investic do nich. Na počátku své novodobé existence (tj. v 90. letech minulého století) nebyly hypoteční úvěry příliš známé, a proto byly i málo používané. Jejich masovějšímu využití bránily na počátku také vysoké úrokové sazby. Dnes mimo jiné díky poklesu úrokových sazeb jsou hypoteční úvěry dostupnější širším vrstvám a jsou stále více žádané. [9]

⁶ PAVELKA, F. a OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003, S. 13. ISBN 80-901486-7-3.

⁷ „Finančními institucemi“ se rozumí ty subjekty, které poskytují hypoteční úvěry.

3.1.1 Obecná charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, definován jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Zástavním právem rozumíme závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky – v případě řádného a včasného nesplnění závazků ze strany dlužníka - z věci zastavené.⁸ Nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Do května 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení a zajistit jejich splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitosti.

Níže uvedené informace zohledňují na základě zpracovávané tematiky pouze hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek.

3.1.2 Žadatelé o hypoteční úvěr

Žadatelem je ten, kdo iniciuje žádost o úvěr, respektive kdo je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti. [5] V případě hypotečního úvěru pro bytová družstva a SVJ je žadatelem právnická osoba (bytové družstvo, SVJ). Většina finančních institucí požaduje u žadatele o úvěr mimo jiné i standardně minimálně dvouletou ekonomickou historii.

3.1.3 Účel hypotečního úvěru

Účelem hypotečního úvěru pro bytová družstva a SVJ může být:

- koupě nemovitosti (včetně zastavěných, příp. přilehlých pozemků, jsou-li předmětem koupě),

⁸ SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. I. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, S. 157. ISBN 80-902243-2-6.

- výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce nemovitosti,
- modernizace a údržba nemovitosti,
- refinancování úvěrů a půjček použitých na investice do nemovitosti.

Profinancovat lze jako součást úvěru rovněž projekt, inženýrské činnosti a zařízení staveniště. Záleží na konkrétních podmínkách jednotlivých finančních institucí.

Důležitou roli hraje hypoteční úvěr zejména u třech posledních uvedených účelů. Až dosud opravovali majitelé bytových domů zpravidla pouze to, na co jim stačily jejich vlastní finanční prostředky. Prakticky se tak odstraňovaly nejzávažnější nedostatky – často šlo o záplátování tam, kde už kvůli havarijnímu stavu nebylo jiné řešení. Tento začarovaný kruh, kdy jsou obyvatelé bytových domů nuceni opravovat jen to, na co jim stačí peníze, může vyřešit právě také hypoteční úvěr. [20]

3.1.4 Výše hypotečního úvěru

Před návštěvou finanční instituce je vhodné si promyslet a najít odpověď na dvě otázky. Kolik nám může finanční instituce půjčit a kolik bude třeba, abychom si skutečně půjčili. To, kolik si můžeme půjčit, závisí především na třech základních bodech „magického trojúhelníku“, tj. výši zástav (zajištění úvěru), doložené výši a účelu investice do nemovitosti a platební schopnosti klienta. [5] Nejnížší z těchto tří faktorů je pak určující pro maximálně možnou částku hypotečního úvěru.

Pokud jde o výši hypotečního úvěru, do které může být poskytnut, z logiky jeho charakteru vyplývá, že maximem může být hodnota, resp. cena nemovitosti, která slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena návratnost hypotečního úvěru. [8] V současné době finanční instituce v České republice nabízejí pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek hypoteční úvěry, které jsou poskytovány až do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Cenu nemovitostí zastavovaných klientem obvykle stanoví sama finanční instituce podle schválené metodiky. Ta část ceny nemovitosti, na kterou je finanční instituce ochotna poskytnout hypoteční úvěr, představuje zadlužitelnou hodnotu nemovitosti. Zadlužitelná hodnota nemovitosti představuje nejpravděpodobnější výnos z prodeje zastavené nemovitosti v případě, že finanční instituce musí přistoupit k jejímu prodeji v důsledku neplnění závazků ze strany dlužníka. Zástavním právem dává zástavní dlužník právo zástavnímu věřiteli uspokojit realizací zastavené věci svou pohledávku vůči zástavnímu dlužníkovi, pokud zástavní dlužník není s to dostát svým závazkům. Zástavním právem nepřechází ani vlastnictví ani právo užívání zastavené věci na zástavního věřitele. Zástavní právo vzniká vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí. [8]

Při žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel vedle účelu prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti. Doložená výše investičního záměru se v praxi nemusí shodovat a často ani neshoduje s obvyklou cenou nemovitosti⁹, která je předmětem zástavního práva. [5]

Schopnost klienta splácet hypoteční úvěr představuje jeho platební schopnost a prokazuje se porovnáním veškerých jeho závazků s velikostí splátek hypotečního úvěru.[5] K nejdůležitějším příjmům bytového družstva, které mají vliv na posuzování jeho platební schopnosti, patří příjmy z nájemného, příp. příjmy z pronájmu. U společenství vlastníků jednotek jsou to příjmy do fondu oprav, příp. také příjmy z pronájmu.

Vzhledem k tomu, že ke splácení úvěru nelze použít veškeré příjmy, kterými klient disponuje, finanční instituce při posuzování platební schopnosti hodnotí dostatečnost jeho příjmů. Dostatečnost příjmů se posuzuje tak, že se od celkových příjmů klienta odečte určitá část, která je známá a o níž se předpokládá, že ji klient bude nezbytně potřebovat k jiným účelům. Rozdíl mezi celkovými příjmy dlužníka a touto odpočtovou částí představuje úvěrovou kapacitu klienta. Pokud splátky hypotečního úvěru včetně úroků jsou menší nebo nejvýše rovny úvěrové kapacitě klienta, jeho platební schopnost je hodnocena jako dostatečná. Při splnění i ostatních podmínek pak může finanční instituce klientovi

⁹ Obvyklá cena nemovitosti – cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle metodiky banky a v souladu s definicí obvyklé ceny nemovitosti dle Zákona o oceňování majetku a Zákona o dluhopisech.

poskytnout požadovaný hypoteční úvěr. Mít dostatečné příjmy ještě neznamena, že finanční instituce skutečně hypoteční úvěr poskytne. K tomu je nutné splnit ještě další podmínky a především mít dostatečně vysoké jištění hypotečního úvěru nemovitostní zástavou. [5]

Finanční instituce dále analyzuje právní poměry klienta a jeho důvěryhodnost. Právními poměry rozumíme schopnost žadatele dokázat, že je subjektem práva, to znamená, že může činit svým jménem právní úkony a zavazovat se. To prokazuje důkazy o své právní a faktické existenci a platnou plnou mocí, pokud je zastoupen. Dalším významným kritériem při posuzování úvěrovaného subjektu je jeho důvěryhodnost, zvláště jeho spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění jeho závazků. [5]

3.1.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru

V bankovníctví platí pravidlo, že doba, na kterou je úvěr poskytnut, by neměla přesahovat dobu životnosti pořizovaného objektu. V případě hypotečního úvěru jde ve většině případů o nemovitost, která má dlouhou dobu životnosti. To umožňuje, aby i hypoteční úvěr byl poskytován na delší dobu, než je obvyklé např. u klasických komerčních úvěrů. [8] Finanční instituce nabízejí zpravidla splatnost hypotečního úvěru pro bytová družstva a SVJ až 30 let.

Prodloužení doby splatnosti snižuje splátky hypotečního úvěru a tím zvyšuje i jeho dostupnost. Na druhé straně ale zvyšuje celkově zaplacené úroky. Abychom si ověřili toto pravidlo, použijeme následující příklad - hypoteční úvěr Kč 5 mil., fixní úroková sazba 5,7 % p. a., uvažujeme anuitní splátky (všechny související pojmy jsou vysvětleny v části 3.1.7). Údaje je třeba považovat pouze za orientační.

K výpočtu použijeme níže uvedené vzorce: [1]

$$\text{anuita} = HU * \frac{i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} \quad (1)$$

$$\text{úmor} = \text{anuita} * \frac{1}{(1 + i)^{n-k}} \quad (2)$$

$$\text{úrok} = \text{anuita} * \left[1 - \frac{1}{(1 + i)^{n-k}} \right] \quad (3)$$

kde je

- HU výše hypotečního úvěru,
n počet období, za která má být hypoteční úvěr splacen,
i úroková sazba (dělená 100),
k počet již realizovaných splátek.

Tab. 2: Závislost měsíčních splátek a zaplacených úroků na době splatnosti úvěru

Doba splatnosti v letech	Měsíční splátka	Zaplacené úroky celkem	Procentní navýšení
5	95 968,--	758 084,--	15,16
10	54 760,--	1 571 198,--	31,42
15	41 387,--	2 449 616,--	48,99
20	34 962,--	3 390 785,--	67,82
25	31 304,--	4 391 327,--	87,83
30	29 020,--	5 447 208,--	108,94

Zdroj: vlastní

Z přehledu vyplývá, že při době splatnosti hypotečního úvěru kratší než deset let představují sice celkově zaplacené úroky jen zlomek vypůjčené částky, ale zato je nutné platit poměrně vysoké měsíční splátky. Naopak hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi deseti až dvaceti lety se vyznačují podstatně nižší měsíční splátkou, přičemž celkově zaplacené úroky se stále ještě pohybují v přijatelných mezích. Pokud jde o hypoteční úvěry s dobou splatnosti nad dvacet let, výše měsíční splátky klesá již jen velmi pomalu, ale úrok zaplacený za celou dobu splatnosti se rychle blíží a dokonce i přesahuje jednonásobek vypůjčené sumy.

3.1.6 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze čerpat jednorázově nebo postupně. Jednorázové čerpání se obvykle užívá při koupi existující nemovitosti apod. K postupnému čerpání dochází při výstavbě nové nemovitosti nebo při zhodnocování již existující nemovitosti. [8]

3.1.7 Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze splácet jednorázově, postupně, případně v kombinaci obou metod. Nejrozšířenější metodou je splácení hypotečních úvěrů postupně v pravidelných splátkách (degresivních, konstantních (anuitních), nebo progresivních). Splátkou rozumíme součet úmoru a úroku.¹⁰

Při degresivním splácení splácí dlužník konstantní částku úmoru a úměrně poklesu doposud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Splátky mají klesající charakter. Při konstantním splácení platí dlužník neměnnou částku (anuitu). Anuita obsahuje splátku dluhu (úmor) a úrok, jejichž podíl se v průběhu splácení mění. Při progresivním splácení splácí dlužník v pravidelných intervalech rostoucí úmor a částky úroku klesající úměrně ke klesající jistině.

V případě hypotečních úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek přistupují finanční instituce zpravidla ke splácení konstantnímu.

¹⁰ Úmor je splacená část doposud nesplaceného dluhu, čili tzv. jistiny. Úrokem rozumíme částku rovnající se násobku úrokové sazby a jistiny za smluvené období.

V tabulce č. 3 je srovnání degressivních, konstantních a progresivních splátek pro hypoteční úvěr s dobou splatnosti 10 let, ve výši Kč 5 mil., fixní úroková sazba 5,7 %.

Tab. 3: Srovnání degressivních, konstantních a progresivních splátek (údaje v tis. Kč)

Rok	Degresivní splátky			Konstantní splátky			Progresivní splátky		
	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka	úmor	úrok	splátka
1	500	285	785	384,7	285	669,7	90,9	285	375,9
2	500	256,5	756,5	406,6	263,1	669,7	181,8	279,8	461,6
3	500	228	728	429,8	239,9	669,7	272,8	269,5	542,3
4	500	199,5	699,5	454,3	215,4	669,7	363,7	253,9	617,6
5	500	171	671	480,2	189,5	669,7	454,5	233,2	687,7
6	500	142,5	642,5	507,6	162,1	669,7	545,4	207,3	752,7
7	500	114	614	536,5	133,2	669,7	636,3	176,2	812,5
8	500	85,5	585,5	567,2	102,5	669,7	727,3	139,9	867,2
9	500	57	557	599,4	70,3	669,7	818,2	98,5	916,7
10	500	28,5	528,5	633,7	36	669,7	909,1	51,8	960,9
Σ	5000	1567,5	6039	5000	1697	6697	5000	1995,1	6995,1

Zdroj: vlastní

Zpočátku jsou nejnižší splátky při progresivním splácení, nejvyšší pak při splácení degressivním. Zhruba v polovině doby splácení jsou si splátky u všech tří systémů rovny a ke konci jsou poměry v porovnání s počátkem obrácené. Nejvyšší celkové náklady jsou však jednoznačně spojeny s progresivním splácením, nejnižší pak se splácením degressivním. Ukazuje se tedy, celkové náklady vynaložené na splácení hypotečních úvěrů velmi závisejí na tom, jak se úvěry splácejí.

Při výpočtu byly použity kromě vzorců (1), (2) a (3) následující vztahy [1], [6], [8]:

Degresivní splácení:

$$\text{úmor} = HU / n \quad (4)$$

$$\text{úrok} = (HU - (t-1) * \text{úmor}) * i \quad (5)$$

Progresivní splácení:

$$\text{úmor}_1 = 2 * HU / (n^2 + n) \quad (6)$$

$$\text{úmor}_t = \text{úmor}_1 * t \quad (7)$$

$$\text{úrok} = HU - \left[\frac{t * \text{úmor}_1 * (t - 1)}{2} \right] * i \quad (8)$$

kde je

HU	výše hypotečního úvěru,
n	počet období, za která má být hypoteční úvěr splacen,
t	aktuální splátkové období,
i	úroková sazba (dělená 100),
úmor ₁	výše úmoru v první splátce,
úmor _t	výše úmoru ve splátce ve splátkovém období t.

3.1.8 Fáze při poskytování hypotečního úvěru

Proces poskytování a splácení hypotečních úvěrů má svá pravidla, která jsou formulovaná jako úvěrové postupy. Organizace úvěrových postupů při poskytování a splácení hypotečních úvěrů se skládá ze tří základních fází: fáze přípravné, fáze schvalovací a fáze realizační.[8]

V přípravné fázi podává klient žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru i s příslušnými podklady. Finanční instituce předběžně podklady prověří a ověří, zda klient splňuje podmínky pro poskytnutí úvěru. [8] V příloze č. 1 je možné si prohlédnout Seznam dokladů k posouzení hypotečního úvěru v případě rekonstrukce, modernizace nebo opravy nemovitosti. Předkládané doklady se liší dle účelu hypotečního úvěru. Příloha č. 2 obsahuje Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru.

Ve schvalovací fázi finanční instituce prověřuje žádost o hypoteční úvěr, definitivně prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění, konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení.

Finanční instituce dále rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, o jeho výši a úrokových podmínkách. Rozhoduje se přitom především na základě vyhodnocení bonity klienta, kvality jeho investičního záměru a hodnoty a vhodnosti zástavy. Pokud je schválen, vypracuje se Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru (příloha č. 3) a smlouva zástavní. [8]

V realizační fázi dochází po podpisu úvěrové a zástavní smlouvy a po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí k čerpání a splácení úvěru. Další podmínkou může být pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch finanční instituce. Pojištění zastavené nemovitosti obvykle požadují všechny finanční instituce jako povinné. [8] Nedílnou součástí úvěrové smlouvy jsou i obchodní podmínky (příloha č. 4), za nichž je úvěr poskytován.

Okamžikem prvního čerpání úvěru klientem finanční instituce zahajuje proces zvaný správa hypotečního úvěru. Tento proces zahrnuje zejména kontrolu pravidelnosti a správnosti placení hypotečního úvěru v souladu se splátkovým plánem a realizaci postupů při nesplácení hypotečního úvěru podle splátkového plánu. Splátkový plán obsahuje, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků z něho (pokud nejde o úvěry čerpané a splácené jednorázově). Za správu hypotečního úvěru finanční instituce vybírají poplatky (zpravidla pevně stanovená částka). Osou správy hypotečního úvěru je hypoteční úvěrový účet, kde se sleduje čerpání a splácení hypotečního úvěru v souladu se splátkovým plánem. Ze zůstatků se také vypočítávají úroky, které má klient platit. [8]

3.1.9 Hypoteční zástavní listy

Dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, jsou hypoteční zástavní listy dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank, se sídlem v České republice.

3.1.10 Hypoteční úvěr v EU

V současné době hypoteční úvěr není v Evropské unii nijak unifikován. O možné unifikaci se uvažuje. Komise evropských společenství proto vydala v Bruselu dne 19. 7. 2005 Zelenou knihu – Hypoteční úvěr v EU. Ministerstvo financí vypracovalo na základě odborných konzultací se zástupci příslušných ministerstev, ČNB, České bankovní asociace a spotřebitelských organizací pozici ČR k tomuto dokumentu. Vyjadřuje zde názory na čtyři základní oblasti, které byly identifikovány Evropskou komisí jako problematické pro další harmonizaci hypotečního trhu v EU. Konkrétně jde o ochranu spotřebitele, právní otázky, zajištění a financování hypotečního úvěru. [17]

Záměr zasahovat na trzích hypotečních úvěrů v EU je důležitým aspektem závazku Komise dosáhnout „lisabonských“ cílů, které se zaměřují na zvýšení konkurenceschopnosti EU. Výkonnější a konkurenceschopnější trh hypotečních úvěrů by mohl přispět k růstu hospodářství EU. Mohl by také ulehčit pohyb pracovních sil a umožnit evropským spotřebitelům maximalizovat jejich schopnost využít své jmění v nemovitostech. [12]

Hlavním potenciálním přínosem integrace by mohly být nižší ceny hypotečního nebo jiného úvěru na bydlení. Dalším potenciálním přínosem by mohlo být zlepšení kompletnosti doplňkových produktů (např. produkty pojištění při hypotečním úvěru) a i základních hypotečních produktů (např. produkty financování založeného na zajištění nemovitosti). Dalším klíčovým přínosem se jeví možnost poskytnout hypoteční úvěr většímu počtu žadatelů o úvěr, včetně těch, kteří jsou na mnoha hypotečních trzích v EU v současné době přehlíženi, např. klienti s nízkou bonitou. Stejně jako při integraci ostatních finančních služeb je možné zvýšit úspory z rozsahu. Diverzifikace přeshraniční nabídky a zvýšené využívání kapitálových a pojistných trhů může také snížit úvěrové riziko. Dále zde existuje také potenciál zvýšení kapitálové výkonnosti, tj. schopnost kapitálu přesunout se na trhy, kde ho je nejvíce potřeba a kde bude nejlépe zhodnocen. [12]

Takzvaná eurohypotéka by se měla řídit jednotnými pravidly v rámci celé EU, takže klient bude moci podle stejných předpisů žádat o hypotéku např. u české, německé i anglické

banky. Tento režim by měl podle analýz Evropské komise přinést snížení cen hypoték v rámci celé EU. [17]

Evropská komise došla k závěru, že přínosy navrhovaných změn jen do roku 2015 dosáhnou 94,6 miliardy eur. Tyto změny se odrazí jak ve vyšší spotřebě domácností a růstu HDP, tak i v rychleji rostoucím a zlepšujícím se bytovém fondu. Zájmem ČR je podporovat snahy vedoucí k integraci hypotečního trhu, k maximalizaci jeho efektivity a ziskovosti při zachování vysoké míry ochrany zájmů spotřebitele a efektivního konkurenčního prostředí.[17] Předpokládá se, že integrovaný trh s hypotečním úvěrem v EU povede ke zlepšení konkurenčního prostředí a k posílení pozice spotřebitele při vyhledávání a sjednávání hypotečního úvěru. [14] Během první poloviny roku 2006 by EU měla předložit konečný návrh týkající se hypotečního úvěru v EU.

3.2 Ostatní možnosti financování investic do nemovitostí

Kromě financování investic do nemovitostí pomocí hypotečního úvěru existuje i řada dalších možností. Konkrétní způsob volí bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek dle situace, kterou je potřeba řešit. Může se proto jednat o financování investic (mají větší rozsah) nebo pouze financování běžného provozu (drobné investice). Níže uvedené možnosti jsou dle mého názoru ty nejdůležitější s ohledem na zpracovávanou problematiku.

3.2.1 Financování z vlastních zdrojů

Jak již bylo v kapitole 3.1.4 řečeno, k nejdůležitějším příjmům bytového družstva patří příjmy z nájemného, příp. příjmy z pronájmu. U společenství vlastníků jednotek jsou to příjmy do fondu oprav, příp. také příjmy z pronájmu. Tyto finanční prostředky bude bytové družstvo i SVJ většinou používat pouze na financování běžného provozu. Důležité je zvážit, zda je třeba tyto peníze použít a jestli jejich získání s sebou nepřináší nějaké ztráty.[5]

3.2.2 Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je úvěrový prostředek zřizovaný k osobnímu nebo firemnímu účtu. Kombinuje kreditní a debetní zůstatky na účtu, tzn. že klienti mohou využívat peníze nad rámec vlastních prostředků, maximálně ale do výše sjednaného limitu.

Základní podmínkou pro zřízení kontokorentu je zřízení účtu u banky, u které o kontokorent klient žádá. Bytové družstvo nebo SVJ musí vedle dokumentů potvrzujících, že mají u dané banky účet, předložit dokumenty o své finanční situaci, na základě kterých banka posoudí firemní riziko a rozhodne o výši úvěrového rámce. Na základě dokumentace je také často stanovována individuální úroková sazba nebo některé poplatky. Zřízení kontokorentu je obvykle bezplatné. V případě jeho čerpání se úročí od prvního dne. Tyto úroky se většinou pohybují od 10 do 20 % p. a. Pokud je překročen limit sjednaný pro kontokorent, nastupují sankční úroky, které mohou činit i přes 30 % p. a.

Kontokorentní úvěr slouží především jako nástroj k překlenutí krátkodobého nedostatku finančních prostředků a při jeho poskytnutí banka nezkoumá účelovost využití peněz. Kontokorent by neměl být využíván na financování dlouhodobějších investic. Pokud by se bytové družstvo nebo SVJ rozhodlo využít tento finanční nástroj pro financování investic do nemovitostí, je kontokorentní úvěr zbytečně drahý. Možné využití pro tyto subjekty lze vidět ve financování běžného provozu. Výhodou je, že půjčku lze využívat opětovně, vždy po jejím splacení. [21]

3.2.3 Kreditní karta

Kreditní karty se od debetních liší v zúčtování plateb. Zatímco debetní kartou lze čerpat až do výše svého zůstatku na účtu (či do výše kontokorentu), kreditní kartou se čerpají finanční prostředky výhradně na úvěr. Kreditní karta není vázána na běžný účet, ale na samostatný úvěrový účet. [21]

Jako každý úvěr je i ten čerpaný kreditní kartou úročen. Existuje však možnost, jak se úrokům vyhnout. Jde o tzv. bezúročnou lhůtu, která se u jednotlivých bank pohybuje v

rozmezí 30 až 51 dnů. Pokud klient splatí celou dlužnou částku v této lhůtě, neplatí žádné úroky. Při postupném splácení je třeba počítat s úrokem od 12 do 24 % p. a. [22] Bytová družstva i SVJ by mohly tento finanční nástroj použít na provozní účely.

3.2.4 Provozní úvěr

Provozní úvěry slouží k překlenutí krátkodobého nedostatku financí. Mají podobu revolvingových úvěrů, které jsou vedeny na zvláštním úvěrovém účtu. Úvěr je splácen v předem dohodnutých intervalech. Doba splatnosti je obvykle do jednoho roku, mnohé banky ji ale umožňují prodloužit. Výše úročení bývá individuální a závisí mimo jiné na bonitě klienta. [21]

3.2.5 Investiční úvěr

Jedná se o zpravidla účelovou půjčku, kterou poskytne banka za účelem nákupu nebo renovace nějakého dlouhodobého aktiva - např. nemovitosti. Splatnost úvěru může být až v desítkách let. Tento druh úvěru se nehodí pro financování krátkodobého výpadku cash-flow. Banka bude požadovat poměrně značné množství dokumentů, které budou mapovat bonitu firmy, tedy její schopnost dluh v budoucnu splácet. [21]

3.2.6 Americká hypotéka

Až do května 2004 byly hypoteční úvěry ze zákona definovány jako úvěry na investice do nemovitostí zajištěné zástavním právem k nemovitosti. Od 1.5.2004 je však v platnosti nový zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, díky němuž získaly hypoteční úvěry daleko širší možnosti použití. Ze zákona byla totiž vypuštěna pasáž, upravující nutnou účelovost použití úvěru na investice do nemovitosti a zůstala zde pouze podmínka ručení nemovitostí. Tyto hypoteční úvěry nazýváme tzv. „americké hypotéky“. Bytové družstvo i SVJ mohou použít americkou hypotéku k jinému účelu, než na který se vztahuje klasická hypoteční úvěr.

Jejich výhodou je kromě jejich širokého použití např. příznivá úroková sazba. Nevýhodou mohou být bankovní poplatky a složitá agenda, která je spojená s každým hypotečním úvěrem, např. odhad nemovitosti či zápis zástavního práva do katastru nemovitostí. [21]

3.2.7 Leasing nemovitostí

Leasing nemovitostí představuje jednu z forem, jak financovat nemovitost. Po uzavření leasingové smlouvy zakoupí leasingová společnost pro nájemce konkrétní nemovitost. Ta po dobu trvání smlouvy zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti. Po řádném ukončení smlouvy přechází nemovitost do vlastnictví nájemce. Velkou nevýhodou je dvojitý zdanění převodu nemovitosti. Jednu daň platí leasingová společnost, druhou pak nájemce po ukončení nájmu a převzetí nemovitosti do vlastnictví (jedná se o daň z převodu nemovitosti). [19]

3.2.8 Stavební spoření

Stavební spoření je společné účelové spoření finančně přímo podporované státem. Umožňuje plánované naspoření vlastního kapitálu a získání nízké úročeného úvěru pro financování bytových potřeb. Systém je podmíněn solidaritou všech účastníků.

Stavební spoření v ČR bylo inspirováno německým modelem. Systém stavebního spoření v Německu je upraven zvláštním zákonem o stavebních spořitelnách. Tento zákon definuje stavební spořitelny jako banky (úvěrové ústavy), které přijímají vklady od účastníků spoření a z nashromážděné sumy poskytují půjčky na financování bytových potřeb svých klientů. Od roku 1952 je v SRN stavební spoření také státem podporováno daňovými úlevami či vyplácenými premii, což zvyšuje jeho atraktivitu. [4]

Základ vzniku a rozvoje stavebních spořitelen a stavebního spoření přinesl v ČR zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který byl k 1. lednu 2004 novelizován. Úvěr může být poskytnut a účastníkem použit pouze na

financování bytových potřeb.¹¹ Účastníkem stavebního spoření může být kromě fyzické osoby i osoba právnická s IČ a se sídlem na území ČR, tedy i bytové družstvo a SVJ.

Podmínky pro získání řádného úvěru bývají většinou tři: první definuje zákon – je třeba aspoň dva roky spořit, další dvě si upravují samy spořitelny – je nutné naspořit určitou část cílové částky¹² a splnit podmínku tzv. hodnotícího čísla.¹³ Stavební spořitelna může poskytnout účastníkovi úvěr jen do výše cílové částky, který slouží k úhradě nákladů na řešení bytových potřeb. Pokud jedna z podmínek není splněna, je možné využít překlenovací úvěr. Ten lze získat během velmi krátké doby od podepsání smlouvy o stavebním spoření. V průběhu jeho splácení se ale neumožňuje jistina, pouze se platí úroky z ní. Tím se úvěr prodražuje. Navíc je třeba klasicky spořit, aby byla šance získat řádný úvěr, což znamená, že fáze překlenovacího úvěru bude představovat velké finanční nároky. [21]

3.2.9 Kombinace možností

Na trhu neexistuje úplně ideální nástroj, který dokáže vyřešit každou situaci, poskytuje jen samé výhody a nemá konkurenci. Někdy se dokonce stává, že neexistuje žádný instrument, který by dokázal vyřešit celý problém. Proto musíme použít několik nástrojů. Jednou z možností je využít stavební spoření jako doplněk k hypotečnímu úvěru. Tuto možnost je vhodné využít, pokud hypoteční banka nabízí hypoteční úvěr méně než 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Zbývající finanční prostředky lze v tomto případě získat pomocí úvěru nebo překlenovacího úvěru ze stavebního spoření. Další možností je využít stavební spoření na splacení hypotečního úvěru. [9] Existuje však i řada dalších možností, např. kombinace hypotečního úvěru s úvěrem investičním apod. Konkrétní volba finančního nástroje, popř. jejich kombinace, závisí na konkrétních potřebách družstva a společenství vlastníků jednotek.

¹¹ Pojem bytové potřeby je definován v § 6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.

¹² Cílová částka zahrnuje uspořenoou částku, státní podporu a úvěr. Uspořenoá částka se rovná součtu přijatých vkladů, úroků z nich a úroků z připsaných záloh státní podpory.

¹³ Hodnotící číslo (ukazatel zhodnocení, bodové hodnocení, ohodnocovací číslo, parametr ohodnocení) určuje spravedlivé pořadí při přidělování cílové částky. Jedná se o bodové ohodnocení způsobu spoření jednotlivých účastníků. Dosažení určité výše parametru je jednou z podmínek pro přidělení cílové částky.

4. KOMPARACE BANK POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Poskytování hypotečních úvěrů licencovanou bankou spadá do činností dle § 1 odst.1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Činnost vydávání hypotečních zástavních listů již není zvláštní licencovanou činností, ale podřazuje se pod činnost přijímání vkladů od veřejnosti dle § 1 odst.1 výše jmenovaného zákona.

4.1 Komparace hypotečního bankovníctví v první a druhé fázi vývoje

Základní předpoklady pro poskytování hypotečních úvěrů se v ČR začaly vytvářet v roce 1994, kdy se získávaly zkušenosti s fungování hypotečních úvěrů v zahraničí. Analýzou a porovnáním vykrytalizovaly základní principy hypotečního způsobu úvěrování u nás. [13]

Projekt hypotečního bankovníctví začal v roce 1995 udělením první „hypoteční“ licence ČNB. Ta byla udělena v září 1995 Českomoravské hypoteční bance. Formálně tak mohla začít jedna z nejúspěšnějších etap novodobého českého bankovníctví – hypoteční bankovníctví.

Prvních pět let existence hypotečního bankovníctví bylo velmi náročných a toto období lze charakterizovat jako dobu hledání a obhajování existence hypotečního úvěru. V letech 1995 - 1997 vydala ČNB licenci k hypotečnímu úvěrování většině významných bank. Začaly vznikat nové produkty, nové služby a banky začaly profilovat své hypoteční strategie. Hned v roce 1995 zformulovala ČMHB první hmatatelnou a úspěšnou hypoteční strategii na českém trhu „Krok správným směrem“. Rok 1996 přinesl velmi pomalý, ale slibný rozjezd hypotečních úvěrů, banky jich poskytly občanům 4928. Ale pak přišel rok 1997 a velká finanční a hospodářská krize, která se dotkla i hypotečního bankovníctví. Prakticky všechny české banky včetně hypotečního sektoru začaly bojovat o přežití. V roce 1997 bylo občanům celkem poskytnuto pouze 4092 hypotečních úvěrů, v roce 1998 pak 4988 hypotečních úvěrů a teprve v roce 1999 bylo poskytnuto o něco víc hypotečních úvěrů než v roce 1996, tedy 6414.

O masové oblibě hypotečních úvěrů se nedalo vůbec hovořit. Úrokové sazby převyšovaly 15 %, ekonomika byla v krizi, tedy i stagnovaly reálné příjmy obyvatelstva, trh s nemovitostmi byl v počátcích a nevyzrálý. To bylo hlavním důvodem, proč ČMHB přišla hned v roce 1997 se změnou strategie, a sice strategií „Bydlení jako cílový produkt zákazníka“. I přes nadčasovost této strategie nemohlo v hypotečním sektoru dojít k zásadnímu obratu k lepšímu. Hospodářská krize trvala prakticky celé tři roky, přelom nastal až v roce 2000. Hypotečnímu bankovníctví v tomto období nepomohla ani státní finanční podpora v podobě úrokové dotace nových bytových jednotek a v podobě odečtu úrokových nákladů od základu daně z příjmu fyzických osob.

Přelom v hypotečním bankovníctví nastal v roce 2000. Došlo totiž k souběžnému působení významných faktorů podporujících expanzi hypotečních úvěrů na trhu s bydlením - stabilizace makroekonomiky a následný ekonomický růst, růst příjmů domácností doprovázený razantním poklesem úrokových sazeb, stabilizace cen nemovitostí, zastavení strmého růstu cen bytů a rodinných domů z let 1990 až 2000, vstup nové konkurence. Na trh byly v letech 2000 a 2001 uvedeny zcela nové strategie:

- a) Inovátor trhu – GE Capital Bank (GE Money Bank) představila v roce 2000 několik zásadních inovací (rychlost a jednoduchost, předčasné splácení hypotečního úvěru, pojištění, transparentnost). HVB přišla se svojí do té doby nevídanou reklamní kampaní (hypoteční úvěr Majordomus) a mobilitou hypotečních specialistů.
- b) Top bydlení – přineslo cenový šok, který oznámila Česká spořitelna v lednu 2001 a následně velmi promyšleně implementovala v červnu téhož roku. Tato jednoduchá a promyšlená strategie vynesla ČS rychle na špici mezi hypotečními poskytovateli.
- c) Dostupné bydlení – reakce GE Capital Bank (GE Money Bank) na krok České spořitelny. V roce 2001 odstartoval skutečný konkurenční boj, banky se musely smířit s postupným poklesem hypoteční marže (do roku 2001 byla běžná marže ve výši 300 basic points¹⁴, v roce 2004 se tato marže přiblížila úrovni běžné v zemích EU, tedy 100 bps). Banky se také musely smířit s tím, že budou muset jít za dosud jen těžko představitelné hranice. Důkazem je výrazné zvýšení dostupnosti hypotéky, a to prolomením hranice 70 % financování hodnoty nemovitosti (Loan To Value, LTV).

¹⁴ Setina procenta, 1 % = 100 basic points (bps).

Strategie „Dostupné bydlení“ přinesla v roce 2001 zvýšení LTV až na 85 %. V roce 2002 nastoupila na pozici inovátora trhu ČMHB a představila stoprocentní (LTV) hypotéku.

Roky 2003 a 2004 přinesly velký pokles úrokových sazeb až na běžnou úroveň v zemích EU. Český hypoteční boom byl na světě, meziroční růst poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2003 byl více než 60 %, v roce 2004 pak více než 40 % (měřeno objemem poskytnutých hypotečních úvěrů).

Nový zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech umožnil bankám použít pohledávky i z neúčelově poskytnutých hypotečních úvěrů do krycího bloku hypotečních zástavních listů a klientům tak nabídnout neúčelové hypoteční úvěry a hypoteční úvěry na družstevní bydlení. Tato novela také umožnila poskytovat hypoteční úvěry v zahraničí a také možnost zajištění úvěru nemovitostí, která se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. [13]

Velkou roli sehrála také pozvolná kultivace realitního trhu a velký posun stavebních a developerských firem směrem k západoevropským standardům. Z pohledu marketingu slovo „hypoteční úvěr“ přestalo mít vizitku luxusního zboží a začalo být vnímáno širokou vrstvou obyvatelstva jako „něco“, co umožní bydlet.

První dekádu českého hypotečního bankovníctví můžeme tedy jednoduše rozdělit do dvou fází. První fáze – fáze zrodu a hledání, období do roku 1999. Druhá fáze – fáze rozvoje a rozkvětu, období let 2000 až 2004. Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska zákazníka, konkurence a prostředí lze nalézt v přílohách č. 5, 6 a 7.

Od roku 1995 do roku 2004 banky realizovaly celkem 60 inovací.¹⁵ V první fázi bylo implementováno 15, v druhé fázi zbylých 45 inovací (v roce 2000 bylo představeno 22 inovací, v roce 2001 bylo implementováno 19 inovací, tj. v těch dvou letech bylo implementováno 52 % všech inovací).

¹⁵ Inovací se pro naši analýzu hypotečního trhu rozumí novinka, kterou představí a implementuje banka, hypoteční subjekt a tato novinka přinese novou hodnotu – bance i zákazníkovi.

Je zřejmé, že v letech 2000 až 2001 začal silit konkurenční boj a banky si uvědomovaly následující:

- zákazníci začali vnímat hypoteční úvěry jako hlavní nástroj k získání bydlení a rostl jejich zájem o vlastnické bydlení,
- ekonomika se dostala z recese a začala fáze oživení, tedy pokles úrokových sazeb, růst příjmu obyvatelstva atd.,
- trh byl po fázi zrodu snadno dělitelný a nabízel velkou příležitost pro vstup nových bank a také získání dominantního podílu etablovaných bank,
- na trhu se usadily zahraniční subjekty, byla prakticky dokončena privatizace bank a hypoteční trh se plně otevřel zahraničnímu know-how, realitní a developerský trh se začínal pozvolna stabilizovat a nabízel příležitost k prolnutí s inovačními strategiemi bank,
- nastoupil digitální věk a nové technologie nabízely zajímavé inovační příležitosti,
- velmi podstatnou roli sehrál tlak na úpravu právního prostředí, vymahatelnosti práva, praktické zahájení exekucí,
- připravovaná strategie Credit Bureau, celonárodní databáze dlužníků.

Poslední dva zmiňované body sehrály velmi podstatnou roli, neboť banky mohly přejít od opatrné politiky úvěrování k volnějším podmínkám a to mělo také vliv na zvýšení dostupnosti hypotečního úvěru. Naše bankovníctví se pomalu, ale jistě dostalo na standard běžný v zemích Evropské unie.

Ze 60 inovací nejvíce ovlivnily trh s hypotečními úvěry tzv. Golden Innovations (TOP 3):

1. **Brokerage establishment** od Hypoteční banky (tehdy ČMHB), neboli zrození makléřského prodeje hypotečních úvěrů, tedy prodeje mimo klasické kamenné pobočky bank. První fáze této implementace znamenala prodej hypotečních úvěrů, ale i ostatních doplňkových produktů na pobočkách tehdejší Investiční a Poštovní banky. Druhá fáze zahájila faktickou éru jejich klasického makléřského prodeje mimo bankovní subjekt.

2. **Destructive pricing** od České spořitelny, neboli záměrně snížená cena s cílem získat tržní podíl. Když ČS v lednu 2001 oznámila svůj záměr v průběhu června snížit úrokovou sazbu až o 3 %, byl trh a její konkurenti na několik měsíců paralyzováni. Tato inovace pod názvem TOP bydlení se ukázala jako geniální a promyšlený tah. Meziročně narostl tržní podíl ČS ze 14 % v roce 2000 na 34 % v roce 2001.
3. **High Loan to Value (LTV) financing** od GE Money Bank (tehdy GE Capital Bank) – ještě v první polovině roku 2001 byly hypoteční úvěry poskytovány pouze do 70 % LTV. Prolomení hranice 70 % bylo odpovědí GE Capital Bank na strategii TOP bydlení. GE nepřistoupila jako jediná banka na trhu na cenovou válku vyhlášenou v lednu ČS, ale představila inovaci v podobě hypotečního úvěru na 85 % LTV. Jako jediný konkurent České spořitelny neztratila GE Money Bank meziroční tržní podíl, nesnížila cenu a její meziroční profitabilita výrazně vzrostla. Tato konkurenční výhoda však netrvala dlouho. Na jaře roku 2002 představila Hypoteční banka hypoteční úvěr na 100 % LTV. Je to jeden z důkazů, že inovační strategie klade nároky na neustálé přinášení nových nápadů a jejich rychlé uvádění do praxe.

Úsilí inovačních týmů se v posledních letech soustředilo do třech kategorií:

1. **Growth category** – růstová kategorie, kam spadalo za minulou dekádu 87 % inovací. Do této kategorie spadá (v závorce je podíl inovací v minulé dekádě):
 - a) product (35 %) – oblast hlavních hypotečních produktů,
 - b) sales (25 %) – prodej a distribuce,
 - c) process (19 %) – procesy a postupy zpracování a obsluhy,
 - d) add ons (8 %) – oblast doplňkových hypotečních produktů a služeb (pojištění, poradenství apod.),
2. **Profitability category** – kategorie ziskovosti, podíl inovací v této kategorii byl 6 %. Patří sem tyto subkategorie:
 - a) pricing (3 %) – cena, úroková sazba, poplatky, penále,
 - b) productivity (3 %) – oblast nákladů a výrobní produktivity,
3. **Enabling category** – sem patří vše, co pomůže vytvořit platformu, nástroje k realizaci výše uvedených subkategorií, podíl inovací zde činil 7 % a patří sem zejména:
 - a) technologie (7 %) – informační systémy, komunikační systémy, sítě,

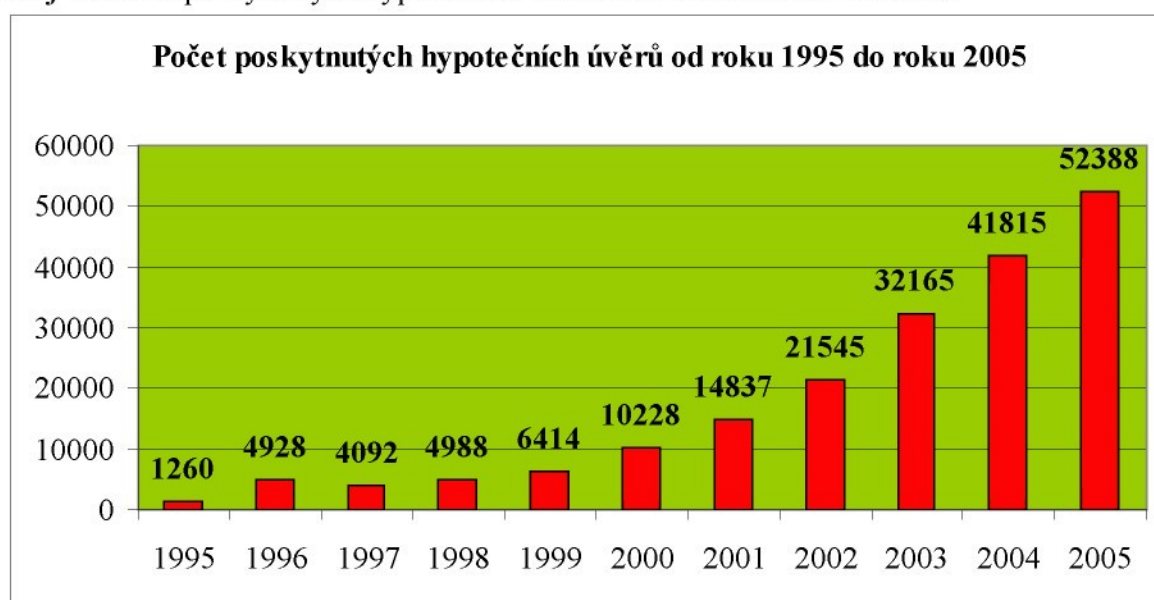
- b) new production systems (0 %) – expertní systémy, hedonistické a inteligentní modely přejímané z jiných odvětví.

První desetiletí novodobé historie českého hypotečního bankovníctví je tedy důkazem toho, že naše bankovníctví mělo, má a bude mít úspěšné bankovní projekty. U hypotečních úvěrů je navíc důležité si uvědomit, že tato disciplína je velmi citlivě provázána s ekonomickým vývojem země a tedy i s naší celkovou prosperitou.

4.2 Současný stav hypotečního bankovníctví

Klasické hypoteční bankovníctví v ČR je minulostí. V první dekádě byly hypoteční úvěry skutečně výsadou bank. Rok 2005 však přinesl změnu a hypoteční úvěry už nejsou poskytovány pouze bankovními subjekty. Např. v květnu 2005 vstoupila na trh společnost First Finance, která se specializuje na financování rekonstrukcí a modernizaci bytových domů. Hypoteční úvěr už není v ČR ryzím bankovním produktem. A to přináší pozitivní výhled nejenom pro hypoteční zákazníky, ale i pro celou českou ekonomiku. Z následujících grafů je vidět, že vývoj hypotečního bankovníctví u nás probíhal velmi dynamickým tempem. Výjimkou je pouze rok 1997 (důvody jsou popsány výše).

Graf 2: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1995 do roku 2005



Zdroj: Annual Report ČMHB 1998. Praha: B. I. G. Prague. 1998.

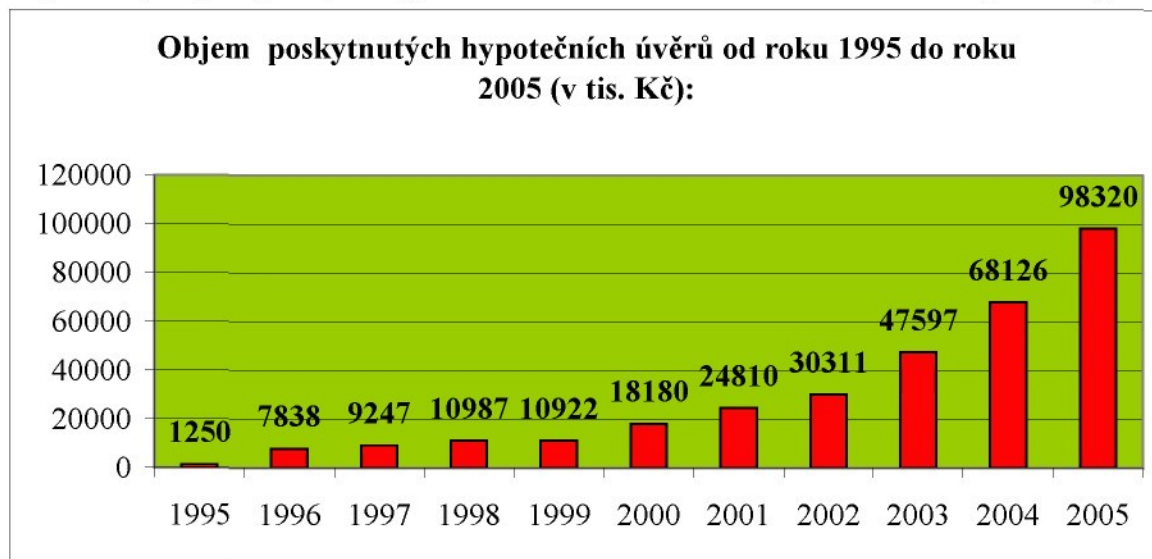
Výroční zpráva ČMHB 1999. Praha: B. I. G. Prague. 1999.

Vybrané údaje o bydlení 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz>>.

Průměrný hypoteční úvěr pro fyzické osoby dosáhl v roce 2004 částky Kč 1 268 000,-- , pro právnické osoby Kč 20 014 000,-- a pro municipality Kč 12 065 000,--.¹⁶

Vývoj v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů je znázorněn v následujícím grafu. Z grafu je zřejmé, že kromě roku 1999 objem poskytnutých hypotečních úvěrů neustále rostl.

Graf 3: Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1995 do roku 2005 (v tis. Kč):



Zdroj: Annual Report ČMHB 1998. Praha: B. I. G. Prague. 1998.
Výroční zpráva ČMHB 1999. Praha: B. I. G. Prague. 1999.
Vybrané údaje o bydlení 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz>>.

V příloze č. 8 je možné si prohlédnout strukturu poskytnutých hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank k 31. 12. 2005. Přílohy č. 9 a 10 obsahují informace o poskytnutých hypotečních úvěrech pro fyzické a právnické osoby od roku 1996 do roku 2005.

Distribuce hypotečních úvěrů v ČR je stále plně kontrolována finančními institucemi. Dvě třetiny hypotečních úvěrů jsou stále prodávány přímo finančními institucemi a kapitálová síla nejvýznamnějších hypotečních makléřů v ČR je v tuto chvíli malá. Finanční instituce jsou tak logicky, co se týká distribuce, ve výhodnější pozici a situaci mají stále pod kontrolou. Situace se ale pomalu mění a nastává posun k formování skutečně nezávislých hypotečních makléřů s celonárodní působností.

¹⁶ Výroční zpráva Hypoteční banky 2004 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

Pro budoucí rozvoj hypotečního financování bude velmi podstatné, jak bude regulátor a klíčová ministerstva reagovat na rozvoj nebankovního sektoru hypotečního financování, a to jak na straně regulační, tak na straně zrovnoprávnění podmínek, např. v oblasti státních dotací a daňového zvýhodnění. Velkou roli pro další rozvoj hypotečního financování hraje i zákazník. Český hypoteční zákazník není příliš konzervativní a dokáže se rychle adaptovat na novinky trhu. [11]

5. MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO BYTOVÁ DRUŽSTVA A SVJ

České hypoteční financování je ve druhé dekádě své novodobé existence. Vstupuje do ní v době, kterou můžeme nazvat hypotečním boomem. Nejen že růst nově poskytnutých hypoték se meziročně pohybuje v řádech desítek procent¹⁷, ale zlom nastal i v tom, že od roku 2005 přestal být hypoteční úvěr v ČR ryze bankovním produktem.

„Hypotéka je především o prodeji, je hlavně o tom, že budeš znát svého zákazníka a budeš mu umět naslouchat, plnit jeho přání, pak budeš mít v hypotékách úspěch.“¹⁸

V současné době působí v ČR 14 hypotečních bank. Ne všechny poskytují hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků. Některé hypoteční banky se specializují pouze na poskytování hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Z toho důvodu má bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek omezenou volbu. Dle získaných informací má možnost získat **bytové družstvo** hypoteční úvěr u těchto hypotečních bank:

- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- Česká spořitelna,
- Československá obchodní banka,
- Raiffeisenbank,
- Wüstenrot hypoteční banka.

Společenství vlastníků jednotek poskytují hypoteční úvěry pouze tyto banky:

- Hypoteční banka,
- Komerční banka,
- Česká spořitelna,
- Československá obchodní banka.

¹⁷ Důvodem růstu poskytnutých hypotečních úvěrů je růst ekonomiky obecně (příjmů, příznivá inflace i nezaměstnanost), zvýšená dostupnost hypoték vlivem finančních podmínek (výhodné úrokové podmínky, poplatkové slevy a akce), pestřejší nabídka nemovitostí, ale také některé stimulační, časově omezené faktory - výhodnější sazba DPH v oblasti výstavby bytů. V poslední řadě je to pak větší variabilita v distribuci hypoték, tedy rozšíření dostupnosti z hlediska prodeje.

¹⁸ *Hypotéka – prodej ve jménu zákazníka* [online]. [cit. 12. 4. 2006]. <Dostupné z: <http://financemagazine.cz>>

Hypoteční úvěry ale již, jak bylo řečeno výše, nejsou poskytovány pouze bankami. Např. v květnu 2005 vstoupila na trh společnost First Finance, která se specializuje na financování rekonstrukcí a modernizaci bytových domů. Jejím záměrem je investovat v příštích pěti až deseti letech do regenerace bytového fondu v České republice až 100 miliard korun. Společnost je financována britskou bankou Barclays, která patří mezi deset největších bankovních domů na světě.

Pro dosažení optimálního tempa regenerace bytových domů v tuzemsku je podle Sdružení pro regeneraci bytového fondu zapotřebí roční investice kolem 40 miliard Kč. V roce 2005 bylo ale do regenerací bytů investováno pouhých 5,8 miliardy korun.¹⁹

Hypoteční úvěry se liší v mnoha směrech. Konkrétní nabídky jednotlivých finančních institucí včetně parametrů jednotlivých hypotečních úvěrů jsou uvedeny níže. Dále je třeba podotknout, že finanční instituce zavádějí na trh také časově omezené nabídky, které tato práce nezohledňuje. Veškerá získaná data jsou aktuální k dubnu 2006 a byla získána na základě konzultací s bankovními poradci, z internetových stránek a ostatních informačních zdrojů finančních institucí.

5.1 Hypoteční banka



Hypoteční banka

Hypoteční banka má standardně ve své nabídce Hypoteční úvěr pro bytová družstva a Hypoteční úvěr pro společenství vlastníků. Oba produkty mají velice podobné charakteristiky. Důležitým rozdílem je, že v případě bytového družstva musí mít žadatel o úvěr standardně minimálně dvouletou ekonomickou historii. Výjimka je připuštěna v případě koupě bytového domu nově založeným bytovým družstvem z nájemců bytů v tomto domě, dále v případě výstavby bytů nově založeným bytovým družstvem k realizaci této výstavby a v případě rekonstrukce panelového bytového domu (za podmínky záruky Českomoravské záruční a rozvojové banky).

¹⁹ *First Finance chce do rekonstrukcí domů v ČR dát až 100 mld. Kč* [online]. [cit. 14. 2. 2006]. Dostupné z: <<http://financninoviny.cz>>

Účelem hypotečního úvěru může být:

- koupě nemovitosti (včetně zastavěných, příp. přilehlých pozemků, jsou-li předmětem koupě),
- výstavba nemovitosti (pouze u bytových družstev),
- rekonstrukce nemovitosti,
- modernizace a údržba nemovitosti,
- refinancování úvěrů a půjček použitých na investice do nemovitosti.

Profinancovat lze jako součást úvěru rovněž projekt, inženýrské činnosti a zařízení staveniště.

Hypoteční úvěr je zajištěn vždy formou zástavního práva k předmětné nebo jiné nemovitosti ve vlastnictví dlužníka ležící na území ČR (lze zastavit i více nemovitostí). Je možné požadovat dozajištění úvěru jinými zajišťovacími prostředky než zástavním právem k nemovitosti (biankosměnka²⁰, záruka ČMZRB, popř. jiná záruka).

Nemovitost, která je předmětem zajištění, nesmí být k datu čerpání zatížena právem třetí osoby, s výjimkou zástavního práva z titulu úvěrů na družstevní výstavbu poskytnutého podle zvláštních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před čerpáním úvěru pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch Hypoteční banky.

²⁰ Též směnka neúplná. Listina, která byla vydána neúplná, do níž mají být některé směnečné náležitosti v budoucnu doplněny. Teprve doplněním se stane skutečnou směnkou, jejíž zaplacení je soudně vymahatelné.

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny nejdůležitější parametry těchto hypotečních úvěrů.

Tab. 4: Parametry hypotečních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou:

Parametr	HÚ pro bytová družstva	HÚ pro společenství vlastníků jednotek
Výše úvěru	do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti	
a) minimální	není stanovena	
b) maximální	není stanovena	
Doba splatnosti	5 – 15 let, pro účely bydlení až 20 let	5 – 20 let
Druh úrokové sazby	- fixní (1, 3, 5, 10, 15 let), - sazba P plus (odvíjí se od roční sazby PRIBOR, odchylka fixována na 5 let).	
Výše úrokové sazby	- fixní - 3,44 – 5,44 %, - sazba P plus – PRIBOR 12M + 1,31 %.	- fixní – 5,12 – 7,16 %, - sazba P plus – PRIBOR 12M + 2,69 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	individuální sazba	
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 200,-- (bez státní podpory), Kč 270,-- (se státní finanční podporou, zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB).	
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	min. Kč 2 000,--, max. Kč 10 000,--	
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 300,-- (první výzva), Kč 500,-- (druhá a každá další výzva).	

Zdroj: *Informace Hypoteční banky* [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>

Z tabulky vyplývá, že tyto dva hypoteční úvěry se liší hlavně ve výši úrokové sazby, která je pro SVJ výrazně vyšší. S hypotečním úvěrem je samozřejmě spojena řada poplatků. V tabulce jsou uvedeny, dle mého názoru, ty nejdůležitější. Hypoteční banka vyžaduje poplatek za přípravu úvěru, zpracování úvěru, správu úvěru, nedodržení smluvních

podmínek a za ostatní služby. Všechny druhy poplatků a jejich výše jsou uvedeny v příloze č. 11.

5.2 Komerční banka



KB

Komerční banka nabízí hypoteční úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků bez jakýchkoliv odlišností. Jde o střednědobý nebo dlouhodobý úvěr určený k investicím do nemovitosti, který musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Úvěr lze čerpat v několika měnách. Účel, na který Komerční banka hypoteční úvěr pro bytová družstva a SVJ poskytuje, je stejný jako u Hypoteční banky.

Komerční banka stanovila orientační parametry pro poskytnutí úvěru:

- výše měsíční splátky jistiny a úroků musí být menší než 90 % z celkové měsíční platby do fondu oprav,
- vedení min. 70 % peněžních prostředků klienta přes účty KB,
- určitý podíl vlastních zdrojů klienta na celkových nákladech investice,
- blokáce finančních prostředků na termínovaném vkladu klienta u KB ve výši odpovídající min. 3 měsíčním splátkám jistiny a úroků,
- podíl neplatičů nájemného max. 5 %,
- existence subjektu min. 2 roky.

Tyto parametry jsou pouze orientační. Po dohodě může být úvěr poskytnut i při jiných hodnotách než zde uvedených.

V níže uvedené tabulce jsou uvedeny nejpodstatnější parametry hypotečního úvěru, který Komerční banka nabízí.

Tab. 5: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Komerční bankou:

Parametr	Hypoteční úvěr KB
Výše úvěru	do 70 % zastavené hodnoty nemovitosti ²¹
a) minimální	Kč 500 000,--
b) maximální	není stanovena
Doba splatnosti	5 – 30 let
Druh úrokové sazby	fixní (1 – 10)
Výše úrokové sazby	4 – 7 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	1 %, min. Kč 10 000,--
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 600,-- (bez státní finanční podpory), Kč 900,-- (se státní finanční podporou)
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	0,6 %, min. Kč 5 000,--
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 400,--

Zdroj: Informace Komerční banky [online]. Dostupné z: <<http://www.kb.cz>>

Dle mého názoru je v případě KB zajímavé, že nabízí hypoteční úvěr až se splatností 30 let. Toho mohou využít ta bytová družstva a SVJ, která si nemohou dovolit zatížit svůj rozpočet vysokou měsíční splátkou. Na druhou stranu je ale důležité mít na zřeteli, že dlouhá doba splatnosti hypoteční úvěr mnohonásobně prodražuje.

5.3 Česká spořitelna



Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr pro právnické osoby, který poskytují dle získaných informací také bytovým družstvům a společenstvím vlastníků jednotek. Banka vyžaduje zástavní právo v 1. pořadí k úvěrované nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost,

²¹ U objektu stavebních panelovou technologií může být tato cena až 100 % z odhadní ceny, za předpokladu využití státní podpory pro tyto účely.

která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěná a pojistné vinkulováno ve prospěch České spořitelny. Dále lze úvěr zajistit zástavním právem k pohledávkám z budoucích kupních nebo nájemních smluv dle charakteru obchodu, zástavním právem k akciím nebo obchodnímu podílu žadatele. Úvěr se případně dozajišťuje ostatními v České spořitelně používanými instrumenty.

Při projekci finančních toků se vychází z:

- dostatečné tvorby fondu oprav včetně vytvoření rezervy peněžních prostředků pro krytí dluhové služby a dostatečných zdrojů k úhradám běžného provozu společných prostor,
- 15 % výše fondu oprav nebude v daném měsíci/roce čerpáno (tj. 15 % rezerva pro případ výpadku placení do fondu oprav),
- min. 10 % fondu oprav bude využito na provoz – běžnou údržbu domu,
- rezervní peněžní prostředky k zajištění dluhové služby budou tvořeny ve výši tři měsíčních splátek (při anuitním splácení tři anuitní splátky, při degresivním splácení tři splátky jistiny),

Výši rezervních peněžních prostředků lze po dohodě s bankou aktualizovat v ročních intervalech podle zůstatku na úvěrovém účtu a dle aktuální úrokové sazby. Při výrazném nárůstu fondu oprav v běžném roce bude v následujících letech provedena analýza nákladů na bydlení pro vybrané typy bytů.

V níže uvedené tabulce je možné si prohlédnout nejdůležitější parametry hypotečního úvěru od České spořitelny.

Tab. 6: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Českou spořitelnou:

Parametr	Hypoteční úvěr pro právnickou osobu
Výše úvěru	do 70 % zastavené hodnoty nemovitosti
a) minimální	není stanovena
b) maximální	není stanovena
Doba splatnosti	až 20 let
Druh úrokové sazby	fixní (1 – 5, 10, 15, 20 let)
Výše úrokové sazby	od 2,36 % + marže 2 – 2,5 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	smluvně (0,75 – 1,5 % z úvěru, min. Kč 15 000,--)
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 400,--
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	0,3 % z aktuálního zůstatku, min. Kč 10 000,--
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 500,--

Zdroj: *Informace České spořitelny* [online]. Dostupné z: <<http://www.csas.cz>>

Poměrně důležitý měsíční poplatek za správu úvěru je v případě České spořitelny jeden z nejvyšších. I ostatní poplatky nejsou nejlevnější, to by mohlo potenciální klienty odradit. Pozitivem se jeví relativně nízká úroková sazba.

5.4 Československá obchodní banka



Banka nabízí standardně hypoteční úvěr pro právnické osoby, který se vztahuje i na bytová družstva a SVJ. Bytová družstva a SVJ mají ale specifické podmínky úvěrování. U bytových družstev vyžaduje banka souhlas s přijetím úvěru a způsobem jeho zajištění (tzn. zástavou nemovitosti, ručitelskými prohlášeními nebo biankosměnkou) min. 51 % družstevníků z úvěrovaného objektu (ČSOB doporučuje min. 75 %) a následně je třeba souhlas členské schůze bytového

družstva dle stanov (zpravidla nadpoloviční většinou). U SVJ je třeba souhlas min. 75 % vlastníků s uvažovanou opravou či rekonstrukcí a následně souhlas shromáždění vlastníků (dle stanov); všichni vlastníci, participující na úvěru, musí vyslovit souhlas s formou zajištění úvěru. Banka dále požaduje min. jednoletou ekonomickou historii.

Tab. 7: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného ČSOB:

Parametr	Hypoteční úvěr ČSOB
Výše úvěru	do 70 % zastavené hodnoty nemovitosti
a) minimální	Kč 500 000,--
b) maximální	není stanovena
Doba splatnosti	5 - 15 let (v některých případech až 20 let – např. u bytové výstavby)
Druh úrokové sazby	• fixní (1 – 5 let) • pohyblivá - 12M (popř. 3 či 6M) PRIBOR + pevná marže v % (období čerpání)
Výše úrokové sazby	• fixní – 5,1 – 6,5 % • pohyblivá – 4,2 – 5,2 % ²²
Zpracování a vyhodnocení žádosti	smluvně (max. 1%, max. Kč 50 000,--)
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 83,33 (ročně Kč 1 000,--)
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	max. 1 % z aktuálního zůstatku úvěru
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 300,--

Zdroj: *Informace ČSOB* [online]. Dostupné z: <<http://www.csob.cz>>

Velkou konkurenční výhodou spatřuji u ČSOB ve velmi příznivé výši poplatků (hlavně za měsíční spravování úvěru, zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a při zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru).

²² Orientační výše konečné úrokové sazby podle stavu k 31. 1. 2006

5.5 Raiffeisenbank



Raiffeisenbank nabízí hypoteční úvěr pouze pro bytová družstva (v rámci Podnikatelské hypotéky Raiffeisenbank), pro společenství vlastníků jednotek nabízí pouze úvěr investiční. Podnikatelská hypotéka je určena k nákupu nemovitosti, revitalizaci a opravě či výstavbě nové nemovitosti. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem v 1. pořadí²³ k financované či jiné nemovitosti. Někdy je třeba použít dozajištění pomocí např. blankosměnky, vinkulace pojistného plnění aj. Raiffeisenbank dále vyžaduje standardně minimálně dvouletou ekonomickou historii subjektu.

Tab. 8: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Raiffeisenbank:

Parametr	Podnikatelská hypotéka Raiffeisenbank
Výše úvěru	do 70 % zastavené hodnoty nemovitosti
a) minimální	Kč 1,5 mil.
b) maximální	Kč 15 mil.
Doba splatnosti	do 20 let
Druh úrokové sazby	fixní (1, 5, 10, 15 let)
Výše úrokové sazby	5 – 10 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	0,8 % z výše úvěru, min. Kč 5 000,--, max. Kč 29 000,--
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 100,-- (bez státní finanční podpory), Kč 150,-- (se státní finanční podporou).
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	Kč 2 000,--
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 1 000,--

Zdroj: Informace Raiffeisenbank [online]. Dostupné z: <<http://www.rb.cz>>

Také u Raiffeisenbank spatřuji relativně nízké poplatky spojené s hypotečním úvěrem jako konkurenční výhodu. Velmi příznivé jsou poplatky za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, za měsíční spravování úvěru, ale také za změnu ve smlouvě z podnětu klienta.

²³ tzn. jedná se o dosud nezastavenou nemovitost

Nevýhodou by mohlo být omezení v podobě maximální doby splatnosti, která je stanovena na 15 let, a omezení v podobě minimální a maximální výše poskytovaného úvěru.

5.6 Wüstenrot hypoteční banka



Wüstenrot hypoteční banka (dále WHB) nabízí v současné době hypoteční úvěr s názvem Hyporevit Wüstenrot, který je určen pro revitalizaci družstevních domů (financování zateplení, oprav, rekonstrukcí domů a jejich vnitřního zařízení). K poskytnutí úvěru banka požaduje:

- zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti (budova vč. pozemků, jsou-li ve vlastnictví družstva),
- prokázání schopnosti družstva úvěr splácet (k tomu stačí, aby příspěvky družstevníků do fondu oprav překračovaly splátky úvěru za celý dům alespoň o 20 %),
- finanční hospodaření družstva musí být vyrovnané,
- družstvo nesmí mít žádné klasifikované úvěry či závazky po splatnosti,
- posuzuje se i počet neplatičů nájemného a výše nedoplatků spojených s užíváním bytu,
- výpis z obchodního rejstříku,
- aktuální Stanovy družstva (v případě změny Stanov notářský zápis o rozhodnutí členské schůze o jejich změně a usnesení příslušných orgánů družstva, týkajících se přijetí úvěru a zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti),
- pojištění úvěrované nemovitosti a vinkulaci pojistného plnění ve prospěch WHB,
- v případě požadavku na čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí požaduje WHB podpis biankosměnky, která se v okamžiku doložení zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch WHB likviduje.

Níže uvedená tabulka zohledňuje nejdůležitější parametry hypotečního úvěru, který WHB nabízí.

Tab. 9: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného WHB:

Parametr	Hyporevit Wüstenrot
Výše úvěru	do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti
a) minimální	Kč 300 000,--
b) maximální	není stanovena
Doba splatnosti	až 20 let
Druh úrokové sazby	fixní (5, 10, 15 let)
Výše úrokové sazby	4,95 – 5,60 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	0,8 %, min. Kč 4 000,--, max. Kč 25 000,--
Spravování úvěru (měsíčně)	Kč 150,--
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	Kč 1 500,--
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 100,--

Zdroj: *Informace Wüstenrot hypoteční banky* [online]. Dostupné z: <<http://www.wuestenrot.cz/whb>>

Wüstenrot hypoteční banka má dle mého názoru nejvíce pozitivních parametrů. Nevýhodou by se mohla zdát relativně vyšší úroková sazba ve srovnání s ostatními finančními institucemi. Jak již bylo ale několikrát řečeno – na výši úrokové sazby nelze pohlížet jako na jediné kritérium; je třeba zvážit rovněž výši poplatků spojených s hypotečním úvěrem, popř. další kritéria. Vše závisí na rozhodnutí klienta, jakou alternativu upřednostňuje.

5.7 First Finance



Společnost First Finance se specializuje na financování renovací a modernizací bytových domů v České republice. Je sesterskou společností společnosti First Funding, mateřské společnosti First Finance Holdings Limited, a je financována britskou bankou

Barclays. Se svou třisetletou historií a klienty v šedesáti zemích patří Barclays mezi deset nejvýznamnějších bankovních domů na světě.

Hypoteční úvěry jsou financovány kreditní linkou z anglické banky Barclays, která provozuje na západních finančních trzích běžný, tzv. "mortgage warehousing".²⁴ Barclays půjčuje bankovní peníze nebankovním institucím, které samostatně tvoří produkty, vytvářejí prodejní sítě apod.

First Finance nabízí hypoteční úvěr s názvem Bydlení+. Je určen vlastníkům bytových domů a bytových jednotek, zejména pak bytovým družstvům, společenstvím vlastníků jednotek, právnickým osobám, obcím a městům. Ručí se rekonstruovaným domem nebo byty vlastníků, přičemž zastaveny nemusí být všechny byty. Překážkou v poskytnutí úvěru nemusí být ani ručení v druhém pořadí.

Společnost First Finance poskytuje hypoteční úvěr Bydlení + na níže uvedené účely:

- oprava statických poruch,
- výměna oken,
- rekonstrukce střechy,
- zateplení fasády,
- renovace vstupních portálů,
- rekonstrukce výtahů,
- hydroizolace,
- rekonstrukce / změna systému vytápění,
- výměna radiátorů,
- renovace interiéru bytových domů,
- renovace / prosklení lodžii,
- rekonstrukce vnitřních rozvodů.

Úroková sazba, kterou společnost nabízí, je dvousložková. Je tvořena úrokovou odchylkou, která je po celou dobu smluvního vztahu neměnná, a sazbou PRIBOR, kterou vyhláší ČNB.

²⁴ „velkoobchod hypotečními úvěry“

Tab. 10: Parametry hypotečního úvěru poskytovaného společností First Finance:

Parametr	Bydlení +
Výše úvěru	do 60 % zástavní hodnoty nemovitosti
a) minimální	není stanovena
b) maximální	není stanovena
Doba splatnosti	2 –25 let
Druh úrokové sazby	fixní (1, 3, 5 let)
Výše úrokové sazby	12M PRIBOR + od 2,1 %
Zpracování a vyhodnocení žádosti	1 %, min. Kč 15 000,-- ²⁵
Spravování úvěru (měsíčně)	počet bytových jednotek x Kč 20,-- (min. Kč 300, max. Kč 900,--)
Změna ve smlouvě z podnětu klienta	Kč 4 500,--
Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru	Kč 500,--

Zdroj: *Informace společnosti First Finance* [online]. Dostupné z: <<http://www.firstfinance.cz>>

Za velkou výhodu společnosti First Finance považuji dobu splatnosti, která je stanovena až na 25 let. Jako slabou stránku společnosti hodnotím naopak výši poplatků, které nepatří zrovna k nejnižším.

5.8 Ideální finanční instituce

Na základě výše zjištěných informací bych se chtěla pokusit o sestavení modelu „ideální finanční instituce“. Dle zjištěných parametrů budou jednotlivým informacím přiřazeny body dle výhodnosti pro klienta a v konečné fázi vybrána ta společnost, která těchto bodů dosáhne nejvíce. Bude se jednat o model velmi zjednodušený, protože neobsahuje všechny dostupné parametry hypotéky, ale jsou zohledněny pouze parametry, dle mého názoru, nejdůležitější – maximální % výše úvěru, doba splatnosti, výše úrokové sazby a poplatky spojené s hypotečním úvěrem. Kromě výše úrokové sazby jsou zbývající parametry většinou konstantní. Pouze úroková sazba závisí ve většině případů na rozhodnutí banky.

²⁵ Týká se úvěru do 7 mil. Kč, poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti je u úvěru nad 7 mil. Kč stanoven na Kč 70 000,-- + 0,5 % z částky převyšující 7 mil. Kč.

Proto ve sloupci „body celkem“ je jako první údaj uveden součet, který zohledňuje všechny čtyři parametry, v závorce je uveden součet, který nezohledňuje výši úrokové sazby.

Jak již bylo výše uvedeno, bytové družstvo a SVJ může žádat o hypoteční úvěr u 7 společností, tzn. že body budou seřazeny následovně od 7 (nejvhodnější alternativa) do 1 (nejméně vhodné pro klienta). V případě stejných výsledků obdrží finanční instituce body ve stejné hodnotě (tzn. nemusí být použita celá škála bodového ohodnocení). V modelu budu předpokládat a požadovat následující:

- klient upřednostňuje hypoteční úvěr v maximální výši (dle % zastavené hodnoty nemovitosti),
- maximální dobu splatnosti,
- nejnižší úrokovou sazbu,
- minimální výši poplatků spojených s hypotečním úvěrem.

Výše hypotečního úvěru pro výpočet hodnot je stanovena na Kč 5 mil. Nemáme k dispozici žádné informace týkající se úvěrovaného subjektu, proto mají informace velmi obecný charakter.

Tab. 11: Ideální finanční instituce pro bytové družstvo:

Název	Výše úvěru	Doba splatnosti	Výše úrokové sazby	Poplatky				Body celkem
				1	2	3	4	
Hypoteční banka	7	5	7	5	4	4	5	37 (30)
Komerční banka	7	7	5	4	1	3	4	31 (26)
Česká spořitelna	7	5	4	3	2	2	3	26 (22)
ČSOB	7	4	1	6	7	3	6	34 (33)
Raiffeisenbank	7	5	2	6	6	6	2	34 (32)
WHB	7	5	3	7	5	7	7	41 (38)
First Finance	6	6	6	3	3	5	3	32 (26)

Zdroj: vlastní

Pozn.:

Poplatek č. 1 – Zpracování a vyhodnocení žádosti.

Poplatek č. 2 – Spravování úvěru (měsíčně).

Poplatek č. 3 – Změna ve smlouvě z podnětu klienta.

Poplatek č. 4 – Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru.

Z tabulky vyplývá, že nejvhodnější finanční institucí pro poskytnutí hypotečního úvěru bytovým družstvům se jeví Wüstenrot hypoteční banka (při zohlednění tří i čtyř parametrů), naopak nejméně vhodnou je v tomto případě Česká spořitelna. (také při zohlednění tří i čtyř parametrů).

Tab. 12: Ideální finanční instituce pro společenství vlastníků jednotek:

Název	Výše úvěru	Doba splatnosti	Výše úrokové sazby	Poplatky				Body celkem
				1	2	3	4	
Hypoteční banka	5	3	2	4	4	4	4	26 (24)
Komerční banka	5	5	4	3	1	3	3	24 (20)
Česká spořitelna	5	3	3	2	2	2	2	19 (16)
ČSOB	5	2	1	5	5	3	5	26 (25)
First Finance	4	4	5	2	3	5	1	24 (19)

Zdroj: vlastní

Pozn.:

Poplatek č. 1 – Zpracování a vyhodnocení žádosti.

Poplatek č. 2 – Spravování úvěru (měsíčně).

Poplatek č. 3 – Změna ve smlouvě z podnětu klienta.

Poplatek č. 4 – Zaslání upomínky při neprovedení splátky úvěru.

Co se týče společenství vlastníků jednotek, nejvhodnější finanční institucí pro poskytnutí hypotečního úvěru společenství vlastníků jednotek je Hypoteční banka a ČSOB (při čtyř parametřích). Při zohlednění pouze tří parametřích zvítězila ČSOB. Nejméně vhodnou je naopak Česká spořitelna (při zohlednění tří i čtyř parametřích). Z tabulek je patrné, že výše úrokové sazby má na celkové pořadí minimální vliv.

Z obou výše uvedených tabulek vyplývá, že **výše úvěrů**, kterou v současné době finanční instituce nabízejí, je limitována 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (pouze společnost First Finance nabízí hypoteční úvěr do 60 % zástavní hodnoty nemovitosti). Zástavní hodnotou nemovitosti se rozumí evidovaná a vykazovaná hodnota nemovitosti, kterou stanoví banka na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti. Pravidla bank pro oceňování nemovitostí sloužících k zajištění úvěru se liší. Někde je vše plně v režii banky, jinde je třeba, aby si ocenění klient zajistil sám. V některých bankách se navíc za odhad ceny nemovitosti neplatí, protože cena za odhad je zahrnuta do poplatku za zpracování žádosti o úvěr, jinde je třeba zaplatit za ocenění nemovitosti paušální či individuálně stanovený poplatek, popř. bude cena za posudek věcí dohody klienta se znalcem atd.

Doba splatnosti hypotečních úvěrů pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek se standardně pohybuje od jednoho roku do třiceti let. Delší doba splatnosti snižuje měsíční splátky, a tím zvyšuje dostupnost hypotečního úvěru. Zároveň ale delší doba splatnosti úvěr celkově prodražuje, protože se výrazně zvyšují celkově zaplacené úroky. Kromě toho musí dlužník rovněž platit delší dobu poplatky za správu úvěru apod. Bytové družstvo i SVJ by proto mělo zvážit dobu splatnosti úvěru velmi pečlivě.

Finanční instituce v současné době nabízejí min. **úrokové sazby** okolo 5 %. Většina institucí nabízí tyto úrokové sazby pouze pro nové klienty. To znamená, že klient, obnovující pětiletou fixaci po pěti letech splácení úvěru ve stejný den jako nově žádající klient, by stejně nízkou úrokovou sazbu ve většině institucí pravděpodobně nedostal. Každý klient může přestoupit po ukončení fixace úrokové sazby k jinému bankovnímu domu. Aby tak mohl skutečně učinit, musí u nové hypoteční banky znovu doložit informace o finanční situaci, odhad ceny nemovitosti, zaplatit poplatek za schválení úvěru atd. Způsob odhadu nemovitosti a doložení příjmů se navíc liší často ústav od ústavu a vzájemně si je často neuznávají, proto musí tento klient celou procedurou schvalování úvěru projít znovu od začátku. Banky této skutečnosti samozřejmě využívají. Ve většině případů klient raději zaplatí o jeden dva procentní body na úrocích více, než aby absolvoval celý proces znovu.

Z tabulek dále vyplývá, že nejdůležitějším kritériem při volbě „ideální finanční instituce“, které mělo vliv na konečné pořadí, byly ne úrokové sazby, ale **výše poplatků** spojených s hypotečním úvěrem. První informací, která zajímá většina klientů, je výše úrokové sazby. Hypoteční úvěr je ale podstatně dražší. Výše úrokové sazby může být velmi zavádějící. Klient platí téměř za vše. Největší poplatek si banky účtují za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Poplatek bývá určen obvykle procentem z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou. Mohou k němu být přičteny příplatky za expresní zpracování úvěru apod. Poplatek za zpracování žádosti je poměrně vysoký, proto nabízejí některé banky předběžné posouzení žádosti o úvěr nebo konzultaci – lze se tak vyhnout riziku nevratné ztráty poplatku v případě možného neschválení úvěru. Dále klient platí poplatky spojené s přípravou úvěru, za zpracování úvěru, poplatky spojené se správou úvěru, úroky z prodlení, smluvní pokuty a poplatky za nedodržení smluvních podmínek.

Banky mají stanoven buď jednorázový poplatek, nebo poplatek minimální a maximální. Často jsou i sazby stanoveny jako individuální. Někdy je proto výhodnější přistoupit na relativně vyšší úrokovou sazbu s tím, že ostatní poplatky nebudou tak vysoké.

6. APLIKACE POZNATKŮ NA MODELOVÉM PŘÍKLADU

Na modelových příkladech bych chtěla aplikovat poznatky, které jsem během vypracovávání své diplomové práce získala. Protože bytové družstvo a společenství vlastníků jednotek může žádat o hypoteční úvěr u odlišného počtu finančních institucí, je tato kapitola rozdělena na dvě části. Nejprve se zaměřím na praktické řešení situace u bytového družstva, následně budu stejnou situaci řešit pro společenství vlastníků jednotek. V obou částech jsem vycházela ze zjednodušujících předpokladů (např. nezohledňuji faktor času apod.).

6.1 Bytové družstvo

Bytové družstvo ABC bylo založeno v roce 2001 v Chomutově. V současné době má 34 členů z celkového počtu 34 bytových jednotek. Jedná se o bytový dům realizovaný v 80. letech. Budova má osm nadzemních a jedno podzemní podlaží.

V roce 2006 bytové družstvo plánuje provést celkové zateplení objektu. Součástí úprav bude provedení stavebních úprav vedoucích ke snížení tepelných ztrát objektu (výměna oken za plastová, zateplení objektu a zasklení lodžii). Konečná cena projektu se předpokládá ve výši Kč 4 mil. Bytový dům má dle odhadu banky hodnotu Kč 13 mil.

Členové družstva platí nájemné, které zahrnuje poplatky za služby a fond oprav, v němž se shromažďují prostředky na údržbu, opravy a rekonstrukce společných částí domu. Výše úhrad za služby a výše příspěvku do fondu oprav se v družstvu vypočítává na základě velikosti bytu.

Bytové družstvo ABC stanovilo příspěvek do fondu oprav na 12 Kč/m². Z níže uvedené tabulky vyplývají příspěvky do fondu oprav dle typu bytu.

Tab. 13 : Celkový přehled o příspěvcích do fondu oprav:

Typ bytu	Počet bytů	Velikost bytu (m ²)	Předepsaný fond oprav za byt (Kč měsíčně)	Předepsaný fond oprav celkem (Kč měsíčně)
1 + 1	12	60	720,--	8 640,--
2 + 1	18	80	960,--	17 280,--
3 + 1	12	100	1 200,--	14 400,--
4 + 1	4	120	1 440,--	5 760,--

Zdroj: vlastní

Z tabulky vyplývá, že Bytové družstvo ABC získá každý měsíc příspěvek do fondu oprav ve výši Kč 46 080,--.

Po prostudování nabídky finančních institucí a aplikaci hypotečního úvěru na tento konkrétní případ byly zjištěny následující informace. Úroková sazba se v praxi odvíjí od několika důležitých faktorů. V počátku nelze tedy přesně sdělit, jaká úroková sazba bude nakonec klientovi přidělena. Velice podstatným faktorem při stanovení úrokové míry je délka období, po které klient požaduje fixaci úrokové sazby. Čím delší je doba fixace, tím vyšší je úroková míra. Fixace slouží k tomu, aby se klient zbavil rizika kolísání úrokových měr na mezibankovním trhu, které ovlivňují úrokové sazby, jež finanční instituce pro hypoteční úvěry stanoví. Lze tak předejít tomu, že se v budoucnosti úrokové míry výrazně zvýší např. v důsledku restriktivní měnové politiky centrální banky, která se bude tímto krokem snažit zabránit inflaci. Fixací se sice hypotéka pravděpodobně trochu prodraží, ale na druhou stranu klient nese menší riziko změny výše splátek hypotéky. Další možností je využít úrokovou sazbu pohyblivou (pokud finanční instituce tento typ úrokové sazby nabízejí), tj. vazbu na některou referenční sazbu (v ČR se nejčastěji používá vazba na PRIBOR).

Velký vliv na úrokovou míru má samozřejmě kvalita zajištění úvěru. Je-li úvěr zajištěn nejen zástavním právem, ale také např. bílankosměnkou, riziko věřitele dále klesá, což mu umožňuje stanovit nižší úrokovou sazbu. Podstatným faktorem je také podíl výše úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti. Úroková sazba se zvyšuje i s dobou splatnosti úvěru, jelikož možnost nahodilých událostí oslabujících vymahatelnost pohledávek ze strany banky se zvyšuje. Výši úrokové sazby ovlivňuje i bonita klienta a kvalita dokumentů, které ji prokazují. Finanční instituce k posuzování žádostí o hypotéku přistupují individuálněji než u soukromých osob, protože se zde obvykle jedná o vyšší částky.

Vycházela jsem z předpokladu, že Bytovému družstvu ABC bude přidělena ve většině případů spíše nižší úroková sazba. Níže uvedené propočty lze považovat pouze za orientační. Nikde není řečeno, že finanční instituce, která je v níže uvedených tabulkách ohodnocena jako nejhorší, nemůže ve skutečnosti poskytnout výhodnější hypoteční úvěr, než jaký je zde prezentován. Jak již bylo dříve uvedeno, cena úvěru není dána pouze úrokem, splátkou (zde počítána splátka anuitní), ale také poplatky, které je třeba zaplatit.

Po zvážení všech možných alternativ se bytové družstvo rozhodlo financovat tento projekt pomocí hypotečního úvěru. Navrhla jsem tři odlišné alternativy:

- doba splatnosti hypotečního úvěru 20 let, fixace úrokové sazby 5 let,
- doba splatnosti hypotečního úvěru 15 let, fixace úrokové sazby 1 rok,
- doba splatnosti hypotečního úvěru 15 let, úroková sazba pohyblivá.

První alternativa, která byla navržena, je zvolit hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let. Předpokládáme anuitní splátky. Pro výpočet byly použity vzorce (1), (2) a (3).

Tab. 14: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
KB	Hypoteční úvěr KB	5,5	27 515,--	ANO
ČS	Hypoteční úvěr pro PO	5,35	27 178,--	ANO
RB	Podnikatelská hypotéka RB	5,4	27 290,--	ANO
WHB	Hyporevit Wüstenrot	4,95	26 288,--	ANO
FF	Bydlení +	5,41	27 313,--	ANO

Zdroj: vlastní

Předpokládám, že nárok na poskytnutí hypotečního úvěru by mělo bytové družstvo u všech finančních institucí. Výše měsíčních splátek se pohybuje okolo Kč 27 000,--. Rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší měsíční splátkou činí Kč 1 227,--, tj. Kč 294 480,-- za celou dobu splatnosti hypotečního úvěru,²⁶ což není zanedbatelná částka. Přesto se ale domnívám, že je vhodnější při rozhodování také zohlednit výši poplatků spojených s hypotečním úvěrem, které má banka ve svém sazebníku stanoveny, než se rozhodovat pouze na základě výše měsíční splátky.

Jako nejvhodnější finanční instituce se v tomto případě jeví Wüstenrot hypoteční banka. Z tabulky č. 11 v kapitole 5 rovněž vyplývá, že tato finanční instituce má stanoveny v současné době jedny z nejnižších poplatků. Pokud by se bytové družstvo rozhodlo vzít úvěr od této společnosti, mělo by jednak získat nejnižší úrokovou sazbu, která je v současné době na trhu nabízena, ale také jistotu, že právě poplatky budou jedny z nejnižších.

Na druhém místě se, co se týče výše splátky, umístila Česká spořitelna. Právě zde je např. nutné uplatnit volbu mezi výhodnější úrokovou sazbou, nebo výši poplatků spojených s hypotečním úvěrem. Z tabulky č. 11 v kapitole 5 jasně vyplývá, že Česká spořitelna nepatří v stanovených poplatcích k nejlevnějším finančním institucím.

²⁶ Předpokládáme fixní úrokovou sazbu během celého období splácení hypotečního úvěru.

Patrně nejméně vhodnou finanční institucí je v tomto případě Komerční banka. Potenciálního klienta může odradit nejvyšší úroková sazba ze všech finančních institucí, která byla bytovému družstvu nabídnuta, ale také poměrně vysoké poplatky mohou být příčinou volby jiné finanční instituce.

Další alternativou je zvolit hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na jeden rok.

Tab. 15: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr pro bytová družstva	3,44	28 478,--	ANO
KB	Hypoteční úvěr KB	4,5	30 600,--	ANO
ČS	Hypoteční úvěr pro PO	4,33	30 253,--	ANO
ČSOB	Hypoteční úvěr pro PO	4,2	29 990,--	ANO
RB	Podnikatelská hypotéka RB	5,2	32 050,--	ANO
FF	Bydlení +	4,1	29 788,--	ANO

Zdroj: vlastní

V případě volby hypotečního úvěru se splatností 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok se splátky pohybují okolo Kč 30 000,--. Na jednu stranu by tyto splátky mohly představovat pro bytové družstvo větší okamžitou finanční zátěž, na druhou stranu by byl úvěr splacen o 5 let dříve než v prvním případě, což v konečném důsledku bude znamenat finanční úsporu.

Nejvhodnější finanční institucí je v tomto případě Hypoteční banka, na druhou stranu je opět třeba zvážit poplatky, které banka za poskytované služby požaduje. Domnívám se, že výhodnější alternativou v tomto případě by mohl být hypoteční úvěr od ČSOB, kdy sice

měsíční splátka je o Kč 1 512,-- vyšší, ale poplatky spojené s hypotečním úvěrem nejsou tolik vysoké (viz tabulka 11).

Na posledním místě, co se týče výše měsíční splátky, se umístila Raiffeisenbank, ale je třeba poznamenat, že dle tabulky č. 11 uvedené v kapitole 5 patří k finančním institucím, které za svoje služby požadují nižší poplatky.

Poslední zvolenou alternativou je zvolit hypoteční úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou. Pohyblivou úrokovou sazbu nabízí dle zjištěných informací pouze Hypoteční banka. Tato sazba se nazývá „sazba P plus“. Je tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je konečná úroková sazba upravená bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR. Odchylka je vždy pevná na dobu 5 let. Po uplynutí této doby může klient požádat o přechod na fixní pětiletou sazbu, současně má možnost splatit úvěr nebo jeho část bez jakýchkoliv poplatků.

Tab. 16: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a úrokovou sazbou pohyblivou:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr pro bytová družstva	3,31	28 224,--	ANO

Zdroj: vlastní

Pokud by se bytové družstvo rozhodlo zvolit hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let, je výhodnější rovněž zvolit pohyblivou úrokovou sazbu, neboť měsíční splátky jsou v tomto případě nejnižší. Na druhou stranu je třeba pečlivě zvážit, zda bude chtít bytové družstvo podstoupit značné riziko spojené se změnou měsíční splátky hypotečního úvěru v závislosti na vývoji sazby PRIBOR.

6.2 Společenství vlastníků jednotek

Společenství vlastníků jednotek XYZ bylo založeno také v roce 2001 v Chomutově. Členství ve společenství vlastníků jednotek je ze zákona povinné. V současné době má tedy celkem 34 členů. Jedná se o bytový dům realizovaný v 80. letech. Budova má osm nadzemních a jedno podzemní podlaží.

V roce 2006 Společenství vlastníků jednotek XYZ plánuje provést modernizaci objektu. Součástí úprav bude provedení stavebních úprav vedoucích ke snížení tepelných ztrát objektu (výměna oken za plastová, výměna střechy). Konečná cena projektu se předpokládá ve výši Kč 4 mil. Bytový dům má dle odhadu banky hodnotu Kč 13 mil.

Členové SVJ platí příspěvky do fondu oprav. Tyto příspěvky slouží ke krytí nákladů spojených se správou společných částí domu²⁷ a pozemků, které náležejí k bytovým a nebytovým jednotkám. K těmto nákladům patří hlavně odměna placená správci domu, osvětlení společných částí domu, odvoz komunálního odpadu, pojistné domu nebo výdaje jednorázového charakteru, jako jsou např. oprava střechy a fasád, oprava rozvodů, služby účetních či právníků.

Výše úhrad za služby a výše příspěvku do fondu oprav se vypočítává na základě velikosti bytu. Společenství vlastníků jednotek XYZ stanovilo příspěvek do fondu oprav na 12 Kč/m².

²⁷ Společnými částmi domu jsou ty části, které jsou jako společné vymezeny v prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek.

Z níže uvedené tabulky vyplývají příspěvky do fondu oprav dle typu bytu.

Tab. 17: Celkový přehled o příspěvcích do fondu oprav:

Typ bytu	Počet bytů	Velikost bytu (m ²)	Předepsaný fond oprav za byt (Kč měsíčně)	Předepsaný fond oprav celkem (Kč měsíčně)
1 + 1	12	60	900,--	8 640,--
2 + 1	18	80	960,--	17 280,--
3 + 1	12	100	1 200,--	14 400,--
4 + 1	4	120	1 440,--	5 760,--

Zdroj: vlastní

Z tabulky vyplývá, že Společenství vlastníků jednotek XYZ získá každý měsíc příspěvek do fondu oprav ve výši Kč 46 080,--.

Po zvážení všech možných alternativ a zhodnocení získaných informací (viz kapitola 6.1) se společenství vlastníků jednotek rozhodlo financovat tento projekt pomocí hypotečního úvěru. Navrhuji opět tři alternativy:

- doba splatnosti hypotečního úvěru 20 let, fixace úrokové sazby 5 let,
- doba splatnosti hypotečního úvěru 15 let, fixace úrokové sazby 1 rok,
- doba splatnosti hypotečního úvěru 15 let, úroková sazba pohyblivá.

Tab. 18: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr pro SVJ	6,13	28 958,--	ANO
KB	Hypoteční úvěr KB	5,5	27 515,--	ANO
ČS	Hypoteční úvěr pro PO	5,35	27 178,--	ANO
FF	Bydlení +	5,41	27 313,--	ANO

Zdroj: vlastní

Výchozím předpokladem je aplikování příkladu na teoretickém modelu. Z toho důvodu předpokládám, že nárok na poskytnutí hypotečního úvěru by mělo společenství vlastníků jednotek u všech finančních institucí. V praxi se samozřejmě situace může odlišovat. Výše měsíčních splátek se pohybuje okolo Kč 27 000,--. Rozdíl mezi nejnížší a nejvyšší měsíční splátkou činí Kč 1 780,--, tj. Kč 427 200,-- za celou dobu splatnosti hypotečního úvěru,²⁸ což již není zanedbatelná částka. Domnívám se, že i v tomto případě je vhodnější zohlednit také výši poplatků spojených s hypotečním úvěrem, které banka po klientovi požaduje. Zde lze totiž názorně ukázat, že ačkoliv Česká spořitelna poskytne požadovaný hypoteční úvěr za nejnížší měsíční splátku, patří v současné době, co se týče poplatků spojených s hypotečním úvěrem, k nejdražším finančním institucím na trhu.

Patrně nejméně vhodnou finanční institucí, co se týče výše měsíční splátky, je v tomto případě Hypoteční banka. Vysokou úrokovou sazbu lze na základě odborných konzultací s největší pravděpodobností odůvodnit výši rizika, které hypoteční úvěr pro společenství vlastníků jednotek pro finanční instituci představuje. Pro založení SVJ není totiž třeba jakýkoliv základní vklad.

²⁸ Předpokládáme fixní úrokovou sazbu během celého období splácení hypotečního úvěru.

Další alternativou je zvolit hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na jeden rok.

Tab. 19: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr pro bytová družstva	5,12	31 882,--	ANO
KB	Hypoteční úvěr KB	4,5	30 600,--	ANO
ČS	Hypoteční úvěr pro PO	4,33	30 253,--	ANO
ČSOB	Hypoteční úvěr pro PO	4,2	29 990,--	ANO
FF	Bydlení +	4,1	29 788,--	ANO

Zdroj: vlastní

Kratší doba splatnosti hypotečního úvěru se jeví jako vhodná, pokud by společenství vlastníků jednotek bylo ochotno akceptovat vyšší měsíční splátku. Na druhou stranu celkové zaplacené úroky budou podstatně nižší, než kdyby zvolilo SVJ delší dobu splatnosti. Nižší dobou splatnosti také lze zmírnit riziko nepříznivých situací, které mohou v průběhu splácení nastat (např. dojde ke změně majitele bytové jednotky, který nebude včas platit do fondu oprav apod.)

Poslední zvolenou alternativou je hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let a úrokovou sazbou pohyblivou.

Tab. 20: Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a úrokovou sazbou pohyblivou:

Banka	Název hypotečního úvěru	Úrok (v % p. a.)	Splátka (v Kč)	Nárok na poskytnutí úvěru
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr pro bytová družstva	4,69	30 990,--	ANO

Zdroj: vlastní

V současné době nabízí pro společenství vlastníků jednotek hypoteční úvěr s úrokovou sazbou pohyblivou pouze Hypoteční banka. Tato sazba se nazývá „sazba P plus“. Je tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je konečná úroková sazba upravená bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR. Odchylka je vždy pevná na dobu 5 let. Po uplynutí této doby může klient požádat o přechod na fixní pětiletou sazbu, současně má možnost splatit úvěr nebo jeho část bez jakýchkoliv poplatků.

Společenství vlastníků jednotek by mohlo na tuto nabídku přistoupit, pokud by bylo ochotno riskovat změnu úrokové sazby a zároveň mělo dostatečné finanční prostředky na pokrytí těchto změn. Domnívám se, že pro SVJ, které většinou má příjmy pouze z fondu oprav, není tato alternativa příliš vhodná.

6.3 Konečné zhodnocení

Domnívám se, že první alternativu, tj. hypoteční úvěr s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let, by bytové družstvo nebo společenství vlastníků jednotek zvolilo, pokud by nechtělo zatížit svůj rozpočet velkými měsíčními splátkami a pokud by preferovalo omezení rizika kolísání úrokových měr na mezibankovním trhu. Pro bytové družstvo i SVJ je příjemné, že vědí, že v nejbližších pěti letech je nepostihnou žádné vyšší výdaje, než s jakými počítají v okamžiku podepsání smlouvy. To je vhodné zejména pro ty

klienty, kteří si rádi sestavují dlouhodobé finanční plány a jen neradi se vystavují finančnímu riziku. Za takovýchto okolností tedy lze relativně dobře plánovat a není třeba ponechávat si finanční rezervu pro případ nepříznivých situací. Tato alternativa se, dle mého názoru, jeví jako vhodná také v případě, jestliže např. v budoucnu bytové družstvo nebo SVJ předpokládají, že ještě bude nutné uskutečnit další investice (nebudou mít tak vysoké měsíční závazky). Na druhou stranu je třeba myslet na to, že čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím vyšší jsou celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem.

Druhá alternativa – poskytnutí hypotečního úvěru se splatností 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok – je vhodná, pokud bytové družstvo nebo SVJ chce využít kombinaci nižší úrokové sazby (než v případě fixace na 5 let) a zároveň je rozhodnuto splatit hypoteční úvěr co nejdříve. Měsíční splátky jsou v tomto případě vyšší (přibližně o Kč 5 000,--), což může znamenat zátěž pro rozpočet bytového družstva nebo SVJ. Výhoda hypotečních úvěrů bez dlouhodobé fixace spočívá v relativní jednoduchosti mimořádných splátek. Zpravidla je možné provést splátku velmi často, v některých případech i kdykoliv. Na druhou stranu je třeba, aby bytové družstvo nebo SVJ měly k dispozici dostatečné finanční rezervy a měly z čeho hradit případné vyšší náklady z titulu možného zvýšení sazeb.

Poslední zvolenou alternativou, tj. hypoteční úvěr s dobou splatnosti 15 let a pohyblivou úrokovou sazbou, je vhodné zvolit, pokud bytové družstvo nebo SVJ chtějí minimalizovat úrokovou sazbu. Na druhou stranu je třeba zvážit riziko, které s sebou pohyblivá úroková sazba přináší – tj. změnu výše splátek hypotečního úvěru v závislosti na změně referenční úrokové sazby PRIBOR.

7. ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo analyzovat trh s hypotečními úvěry pro bytová družstva a společenství vlastníků jednotek a na modelových příkladech ukázat možnosti, které bytová družstva a společenství vlastníků jednotek na trhu v České republice v současné době mají.

Investice do nemovitosti je zpravidla velmi nákladná záležitost. I v roce 2005 rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména z důvodu mimořádně výhodných úrokových podmínek na trhu, růstu příjmu domácností, nejistoty ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty (nejistota ohledně deregulace nájemného), a snahy poptávajících realizovat koupi či investici do nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení.

Zásadní změna systému financování bydlení je od počátku 90. let 20. století jedním z klíčových prvků reformy bydlení. Jejím cílem je vytvořit takový systém financování, který sníží v této oblasti roli veřejných prostředků a umožní využít především soukromé finanční prostředky, a to jak vlastní prostředky fyzických či právnických osob (úspory, kapitál), tak úvěrové prostředky poskytované zejména finančními institucemi.

Je zřejmé, že problematika financování nemovitostí a investic do nich není jen otázkou ekonomickou, ale důležitou roli hrají i aspekty sociální. K nejdůležitějším ekonomickým aspektům patří, že zvláště investice do bytové výstavby, rekonstrukce a modernizace bytového fondu tvoří významnou část celkových investic a jejich multiplikační efekt se promítá do mnoha jiných sektorů ekonomiky a má vliv na zaměstnanost. Bydlení má také neopominutelné aspekty sociální. Slušné a bezpečné bydlení je základní podmínkou uspokojivého života každého člověka a důležitou složkou jeho životní úrovně. Dále jsou důležité vazby na rozvoj dopravy, osídlení, na životní prostředí apod., přičemž ve všech případech jde o vazby dlouhodobé a mnohdy nevratné.

Celková situace na trhu bydlení je dána rozsahem disponibilního, teritoriálně vhodně rozmístěného bytového fondu na straně jedné a bytovými potřebami vyplývajícími z demografické situace na straně druhé. Dostupnost je podmíněna především využitím

existujícího bytového fondu včetně péče o něj a odpovídající úrovní bytové výstavby, jejíž rozsah je ovlivňován mj. vhodnou pozemkovou politikou a územní připraveností. Efektivní využití stávajícího bytového fondu je podmíněno určitou mírou souladu mezi rozmístěním bytového fondu a nabídkou pracovních míst. Celková dostupnost bydlení, měřená počtem bytů určených k trvalému užívání na 1000 obyvatel, je v ČR uspokojivá. Tato dostupnost je však ve skutečnosti snižována neefektivním využitím existujícího bytového fondu, které je důsledkem přetrvávajících (nejen) cenových deformací a disproporcí mezi trhem bydlení a trhem práce. Ke zlepšení může v této oblasti napomoci zvýšení migrace obyvatelstva, zvýšení možností denního dojíždění do větších měst podmíněné zkvalitněním dopravní obslužnosti a posilování tvorby pracovních příležitostí v místech, kde je dostatek bytů.

Systém hypotečního úvěrování se rozvíjel později než systém stavebního spoření, protože získání a splácení hypotečního úvěru ve výši potřebné k pořízení či investici do nemovitosti bylo zpočátku pro většinu subjektů nedostupné. Systém však má vysoký potenciální růst, což je dáno snížením úrokových sazeb, rostoucí konkurencí mezi finančními institucemi a také rostoucí ochotou subjektů dlouhodobě se zadlužit kvůli bydlení.

EU ani její instituce nemají přímou kompetenci v oblasti bydlení; na základě principu subsidiarity je bytová politika ponechána v působnosti členských zemí. Sjednocování evropského prostoru a cíle uvedené ve smlouvách Společenství však způsobují, že vliv EU na sféru bydlení se zvyšuje přímým i nepřímým způsobem. Přímých vlivů je poměrně málo; týkají se především investičních aktivit a projevují se např. ve sjednocování předpisů o stavebních výrobcích a materiálech, ve zjišťování dopadu investičních činností na životní prostředí či v zavádění pravidel pro zadávání veřejných zakázek apod. Nepřímé vlivy jsou komplexnější a prohlubují se v důsledku rozšiřování oblastí, které souvisí s bydlením a do nichž EU zasahuje. Jedná se hlavně o hospodářskou, regionální a sociální politiku včetně jednoho z hlavních cílů, kterým je dosahování ekonomické a sociální soudružnosti evropského prostoru. Velký význam má evropská sociální politika, v rámci níž je bydlení přisouzena významná role v boji proti sociálnímu vyloučení a při vytváření pracovních míst.

Lze však očekávat, že nižší úroveň bydlení (ve srovnání s většinou členských zemí EU) povede k tomu, že tato oblast bude zajímavá pro zahraniční investory, developery, finanční instituce apod., kterým většina domácích firem nemůže konkurovat.

Úroveň bydlení v ČR dosud výrazně zaostává za průměrnou úrovní EU, přičemž rozhodující je velmi neuspokojivý stav starších bytů. Zejména byty v panelových domech nezadržitelně dosluhují a na jejich revitalizaci objektivně nelze uvolnit dostatek zdrojů – podle vládních odhadů by bylo zapotřebí pro vyřešení stávajícího stavu více než 500 miliard Kč. Navíc existuje řada omezení, která ovlivňují rozsah prováděných rekonstrukcí a jejich financování. K nejvýznamnějším omezením patří např. značná míra zadluženosti bytového fondu v důsledku nedostatečné údržby a oprav, nedořešené vztahy v oblasti nájemního bydlení způsobující existenci různých cenových hladin nájemného, omezené prostředky z veřejných zdrojů apod. Na druhé straně je řada faktorů pro uskutečnění regenerací příznivá – např. nízká inflace, jež snižuje cenu úvěrů a zvyšuje ochotu obyvatel investovat do bydlení, změna společenského klimatu a rostoucí životní úroveň, které zvyšují ochotu lidí investovat do bydlení, snížená sazba daně z přidané hodnoty na stavební práce spojené s bytovou výstavbou ve výši 5 % (takto nízká sazba daně je výjimkou z pravidel EU a bude platit do roku 2007, pokud nebude výjimka dále prodloužena).

Domnívám se, že hypoteční úvěry spolu s využitím dalších podpor (od státu, EU apod.) mohou přispět k řešení problematiky regenerace panelových sídlišť. Dle dostupných informací má bytové družstvo v současnosti možnost získat hypoteční úvěr u 6 hypotečních bank, společenství vlastníků jednotek má volbu mezi 4 bankami. Poměrně významnou roli hraje společnost First Finance, která se specializuje na financování rekonstrukcí a modernizaci bytových domů a u které mají možnost získat hypoteční úvěr bytové družstvo i společenství vlastníků jednotek.

Hypoteční úvěry se liší v mnoha směrech. Diplomová práce mimo jiné popisuje, porovnává a vyhodnocuje konkrétní nabídky jednotlivých finančních institucí včetně parametrů jednotlivých hypotečních úvěrů. Zajímavá je, dle mého názoru, volba „ideální

finanční instituce“, která dokazuje, že by konečné rozhodnutí při volbě finanční instituce mělo ovlivňovat více parametrů, nejen výše úrokové sazby.

SEZNAM LITERATURY

Knihy

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R. a PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] CIPRA, T. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství HZ, 1995. ISBN 80-901918-0-0.
- [3] FIALA, J., KORECKÁ, V. a KURKA, V. *Vlastnictví a nájem bytů*. 3. vyd. Praha: Linde, 2005. ISBN 80-7201-511-7.
- [4] HELEŠIC, F. a SUCHÁNKOVÁ, J. *Malá bytová družstva*. 1. vyd. Praha: Prospektrum, 2002. ISBN 80-7175-115-4.
- [5] RADOVÁ, J., DVOŘÁK, P. a MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada, 1995. ISBN 80-7175-035-2.
- [6] SCHÖDELBAUEROVÁ, P. a ČÁP, J. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy*. 1. vyd. Praha: RNDr. Ivana Hexnerová – Bova Polygon, 2004. ISBN 80-7273-114-9.
- [7] SŮVOVÁ, H., aj. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. ISBN 80-902243-2-6.
- [8] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-978-0.
- [9] ŠEVČÍK, P., aj. *Jak získat peníze od státu, bank a EU aneb receptář podpor, dotací, záruk a úvěrů pro podnikání a investování*. 1. vyd. Praha: Newfinances, 2004. ISBN 80-903354-1-1.

Odborné články

- [10] *Finance Magazine*. 2005-. Praha: Newfinances. ISSN 1214-0880.

Oficiální informace

- [11] *Green Paper – Mortgage Credit in the EU*, Commission of the European Communities [online]. Brusel. 2005. [cit. 19. 7. 2005]. Dostupné z: <<http://www.europa.eu>>.
- [12] *Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2004* [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

Zákony a vládní nařízení

- [13] zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [14] zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

Ostatní prameny

- [15] www.businessinfo.cz
- [16] www.czechrealestates.com
- [17] www.finance.cz
- [18] www.firstfinance.cz
- [19] www.mesec.cz
- [20] www.penize.cz
- [21] www.spotrebitele.info

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Graf 1	Struktura obsazených bytů podle druhu vlastnictví
Graf 2	Počet poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1995 do roku 2005
Graf 3	Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1995 do roku 2005 (v tis. Kč)
Tabulka 1	Odhad finančních nároků na státní rozpočet v letech 2005 až 2010 v mil. Kč
Tabulka 2	Závislost měsíčních splátek a zaplacených úroků na době splatnosti úvěru
Tabulka 3	Srovnání degresivních, konstantních a progresivních splátek (údaje v tis. Kč)
Tabulka 4	Parametry hypotečních úvěrů poskytovaných Hypoteční bankou
Tabulka 5	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Komerční bankou
Tabulka 6	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Českou spořitelnou
Tabulka 7	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného ČSOB
Tabulka 8	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného Raiffeisenbank
Tabulka 9	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného WHB
Tabulka 10	Parametry hypotečního úvěru poskytovaného společností First Finance
Tabulka 11	Ideální finanční instituce pro bytové družstvo
Tabulka 12	Ideální finanční instituce pro společenství vlastníků jednotek
Tabulka 13	Celkový přehled o příspěvcích do fondu oprav
Tabulka 14	Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let
Tabulka 15	Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok
Tabulka 16	Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a úrokovou sazbou pohyblivou
Tabulka 17	Celkový přehled o příspěvcích do fondu oprav
Tabulka 18	Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let a fixací úrokové sazby na 5 let

- Tabulka 19 Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti na 15 let a fixací úrokové sazby na 1 rok
- Tabulka 20 Nabídka hypotečního úvěru s dobou splatnosti 15 let a úrokovou sazbou pohyblivou

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Seznam dokladů k posouzení hypotečního úvěru v případě rekonstrukce, modernizace nebo opravy nemovitosti
Příloha 2	Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
Příloha 3	Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
Příloha 4	Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů
Příloha 5	Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska zákazníka
Příloha 6	Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska konkurence
Příloha 7	Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska prostředí
Příloha 8	Struktura poskytnutých hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank k 31. 12. 2005
Příloha 9	Poskytnuté hypoteční úvěry pro fyzické osoby od roku 1996 do roku 2005
Příloha 10	Poskytnuté hypoteční úvěry pro právnické osoby od roku 1996 do roku 2005
Příloha 11	Sazebník Hypoteční banky – úvěry pro podnikatele a právnické osoby

SEZNAM VZORCŮ

- (1) Výpočet anuity u konstantního způsobu splácení
- (2) Výpočet úmoru u konstantního způsobu splácení
- (3) Výpočet úroku u konstantního způsobu splácení
- (4) Výpočet úmoru u degresivního způsobu splácení
- (5) Výpočet úroku u degresivního způsobu splácení
- (6) Výpočet úmoru u progresivního způsobu splácení (úmor_1)
- (7) Výpočet úmoru u progresivního způsobu splácení (úmor_t)
- (8) Výpočet úroku u progresivního způsobu splácení



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta
☐ Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd... (za všechny spolužadatele)
☐ Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
☐ Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)
Doklady vztahující se k příjmům klienta
☐ Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
☐ Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
☐ Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
☐ Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)
Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)
☐ Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
☐ Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
☐ Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
☐ Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
☐ Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta
☐ Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
☐ Leasingová smlouva
☐ Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
☐ Ručitelské prohlášení

Doklady vztahující se k REKONSTRUKCI, MODERNIZACI, OPRAVĚ NEMOVITOSTI	
☐	Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
☐	Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
☐	Smlouva o dílo s dodavatelem (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
☐	Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce
☐	Smlouva o výstavbě (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)
☐	Prohlášení vlastníka (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.



**Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení**

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti¹⁾

Žádost o poskytnutí 2)

- ☐ hypotečního úvěru
☐ překlenovacího hypotečního úvěru

Žádám/e o poskytnutí hypotečního úvěru:

Výše v Kč:	slovy:
Způsob čerpání: ☐ jednorázově ☐ postupně	
Doba splatnosti v měsících:	
Předpoklad čerpání: od:	do:
Účelem úvěru/příslibu úvěru je profinancování:	
Celková výše investice v Kč:	
Vlastní zdroje v Kč:	
Cizí zdroje v Kč (kromě požadovaného úvěru):	

<Varianta pro poskytnutí překlenovací hypoteční úvěr>

Účastníci stavebního spoření/kapitálového životního pojištění:

Titul, jméno, příjmení	rodné číslo	č. smlouvy o staveb. spoření/životního pojištění	cílová částka/pojistná částka

1.1. Žadatel/ka

Titul, jméno, příjmení:
Rodné číslo:
Stav: ☐ svobodný ☐ rozvedený ☐ ženatý/vdaná ☐ vdovec/vdova
Rok uzavření manželství:
Adresa trvalého pobytu:
Ulice, číslo popisné/orientační:
Obec:
Pošta:
PSČ:
Telefon do trvalého bydliště:
Mobilní telefon:
Trvalý pobyt od roku:
Bytové poměry: ☐ vlastník domu/bytu ☐ nájemník ☐ ostatní

1) Týká se pouze příslibu úvěru.
2) Je vyznačena předmětná varianta.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení

Kontaktní adresa: Ulice, číslo popisné/orientační:
Obec:
PSČ:
Vzdělání: ☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně
Zaměstnavatel: /Název firmy:3)
Odvětví:
Povolání:
Poslední zaměstnání/podnikání od roku

Podpisem této žádosti místopřísežně prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ Jsem ☐ nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění
pozdějších předpisů.

☐ Jsem ☐ nejsem
osobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s.,
panu/paní, _____ který/á je zaměstnancem
pobočky / centrály KB v _____

☐ Jsem ☐ nejsem
ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť ☐ mám ☐ nemám ☐ zastávám ☐ nezastávám ☐ mám ☐ nemám	na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 % v jejím vedení (orgánu) funkci kontrolu nad společností z titulu získání hlasovacích práv.
---	---

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení a nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek a dávek sociálního zabezpečení.

1.2. Manžel/ka žadatele/lky

Titul, jméno, příjmení:
Rodné číslo:
Adresa trvalého pobytu: Ulice, číslo popisné/orientační:
Obec:
Pošta:
PSČ:
Telefon do trvalého bydliště:
Mobilní telefon:

3) V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVIL B, VLOŽKA 1360

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 14. 12. 2004
VER E ZAPOUVOB DOT 19. 12. 2005 5:49 DOP.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení

Trvalý pobyt od roku:			
Bytové poměry:		☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník
		☐ ostatní	
Vzdělání:			
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně			
Zaměstnavatel: /Název firmy:3)			
Odvětví:			
Povolání:			
Poslední zaměstnání/podnikání od roku			

Podpisem této žádosti místopřísežně prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s.,
panu/paní, _____, který/á je zaměstnancem
pobočky / centrály KB v _____

☐ Jsem ☐ nejsem
ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť ☐ mám ☐ nemám ☐ zastávám ☐ nezastávám ☐ mám ☐ nemám

na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 %
v jejím vedení (orgánu) funkci
kontrolu nad společností z titulu získání
hlasovacích práv.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení a nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek a dávek sociálního zabezpečení.

1.3. Další údaje o žadateli/manžel/ce – domácnost

Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku:		od 10 do 15 let věku:	
od 6 do 10 let věku:		od 15 do 26 let věku:	

Vypořádání majetku po rozvodu:		Zúžení SJM:	
☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu		☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu	
Výdaje domácnosti/Kč:		Měsíční platby pojistného/Kč:	
Měsíční splátky půjček a úvěrů:		Životní pojištění:	
Nájemné / měsíčně:		Úrazové pojištění:	
Výživné:		Penzijní připojištění:	
Ostatní měsíční výdaje:		Jiné pojištění:	
Daň z majetku / ročně:		Stavební spoření:	

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVĚTVY 1380

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 14. 12. 2004
VER E ZAPOUVOB DOT 19.12.2005 5:49 DOP.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení

Závazky/Kč:
Závazky k jiným peněžním ústavům:
Ručitelská prohlášení (celková částka):
Ostatní závazky:

<Varianta pro uvedení druhé domácnosti>

2.1. Další žadatel/ka

Titul, jméno, příjmení:				
Rodné číslo:				
Adresa trvalého pobytu:				
Ulice, číslo popisné/orientační:				
Obec:				
Pošta:				
PSČ:				
Telefon do trvalého bydliště:				
Mobilní telefon:				
Trvalý pobyt od roku:				
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník	☐ ostatní	
Kontaktní adresa:				
Ulice, číslo popisné/orientační:				
Obec:				
PSČ:				
Vzdělání:				
☐ ZŠ	☐ SŠ	☐ SŠ s maturitou	☐ VŠ - bakalářské studium	☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium
☐ VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně				
Zaměstnavatel: /Název firmy:3)				
Odvětví:				
Povolání:				
Poslední zaměstnání/podnikání od roku				

Podpisem této žádosti místopřísežně prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s.,
panu/paní, _____ který/á je zaměstnancem
pobočky / centrály KB v _____

☐ Jsem ☐ nejsem

ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť

☐ mám ☐ nemám
☐ zastávám ☐ nezastávám

na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 %
v jejím vedení (orgánu) funkci

Komerční banka, a. s., se sídlem:

Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVIL B, VLOŽKA 1360

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 14. 12. 2004
VER E ZAPOUVOB DOT 19. 12. 2005 5:49 DOP.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení

☐ mám ☐ nemám

kontrolu nad společností z titulu získání
hlasovacích práv.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení a nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek a dávek sociálního zabezpečení.

2.2. Spolužadatel/ka (manžel/ka dalšího spolužadatele)

Titul, jméno, příjmení:			
Rodné číslo:			
Adresa trvalého pobytu:			
Ulice, číslo popisné/orientační:			
Obec:			
Pošta:			
PSČ:			
Telefon do trvalého bydliště:			
Mobilní telefon:			
Trvalý pobyt od roku:			
Bytové poměry:		☐ vlastník domu/bytu	☐ nájemník
		☐ ostatní	
Vzdělání:			
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium			
☐ VŠ - doktorantské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně			
Zaměstnavatel: /Název firmy:3)			
Odvětví:			
Povolání:			
Poslední zaměstnání/podnikání od roku			

Podpisem této žádosti místopřísežně prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., dle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ Jsem ☐ nejsem

osobou blízkou (dle § 116 Občanského zákoníku) osobě se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s., panu/paní, _____, který/á je zaměstnancem pobočky / centrály KB v _____

☐ Jsem ☐ nejsem
ekonomicky propojen s obchodní společností:

název obchodní společnosti, IČ

neboť ☐ mám ☐ nemám
☐ zastávám ☐ nezastávám
☐ mám ☐ nemám

na jejím základním jmění podíl vyšší než 20 %
v jejím vedení (orgánu) funkci
kontrolu nad společností z titulu získání
hlasovacích práv.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1380

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 14. 12. 2004
VER E ZAPOUVOB DOT 19. 12. 2005 5:49 DOP.



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení a nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek a dávek sociálního zabezpečení.

2.3. Další údaje o žadateli/manžel/ce - domácnost II

Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku:
od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu	Zúžení SJM: ☐ ano ☐ ne ☐ nepřipadá v úvahu
Výdaje domácnosti/Kč: Měsíční splátky půjček a úvěrů: Nájemné / měsíčně: Výživné: Ostatní měsíční výdaje: Daň z majetku / ročně:	Měsíční platby pojistného/Kč: Životní pojištění: Úrazové pojištění: Penzijní připojištění: Jiné pojištění: Stavební spoření:
Závazky/Kč: Závazky k jiným peněžním ústavům: Ručitelská prohlášení (celková částka): Ostatní závazky:	

3. Navrhované zajištění úvěru (je-li úvěr zajištěn nemovitostí, žadatel se zavazuje zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření stavu nemovitosti):

<Varianta pro poskytnutí hypotečního/překlenovacího hypotečního úvěru/příslibu úvěru, který je zajištěn>

druh zajišťovacího prostředku:
identifikace zajišťovacího prostředku:
předpokládaná tržní cena/výše:

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí. ⁴
--

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve veškerých předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

⁴ Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti bankou není její akceptací.



Klientské číslo:

smlouva

o poskytnutí hypotečního úvěru

reg. číslo:

uzavřená podle ustanovení § 497 a násl. Obchodního zákoníku
(dále jen „Smlouva“)

I. Účastníci

Hypoteční banka, a.s.
sídlo: Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00,
IČ: 13584324
(dále jen „Banka“)

a

titul, jméno a příjmení/název*):
trvalý pobyt/sídlo*):
RČ/IČ*):
(dále jen „Dlužník“)

II. Výše a účel Úvěru

1. Na základě této Smlouvy se Banka zavazuje poskytnout Dlužníkovi Úvěr ve výšiKč (Slovy: Kč) a Dlužník se zavazuje Úvěr splatit, zaplatit úroky a další příslušenství Úvěru, a to za podmínek níže uvedených.

2. Úvěr bude použit pro tento účel: ...

Objekt Úvěru:

Var. a*) pozemek parc. č., katastrální území,

Var. b*) pozemek ve zjednodušené evidenci – parcely původ pozemkový katastr (PK), parc. č., katastrální území,

Var. c*) budova č.p.:/ev. č.:*), ...(označení způsobu využití např. "budova skladu")*)... na pozemku parc. č.: a pozemek parc. č.:, pozemek parc. č.:, vše v části obce:, katastrální území, Var. d*) rozestavěná budova na pozemku parc. č.: a pozemek parc. č.: a pozemek parc. č.:, vše v části obce:, katastrální území:,

Var. e*) byt č.:/nebytový prostor ... (označení)*... v domě č.p.: na pozemku parc. č.: a spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech domu a spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku parc. č.: a spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku parc. č.: vše v části obce: katastrální území:

Var. f*) rozestavěný byt č.:/rozestavěný nebytový prostor ... (označení)*..., popis umístění: ... (např. 4.p.)..., v domě č.p.:/v rozestavěném domě*) na pozemku parc. č.: a spoluvlastnický podíl o velikosti na společných částech domu a spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku parc. č.: a spoluvlastnický podíl o velikosti na pozemku parc. č.: vše v části obce: katastrální území:

3. Dlužník se zavazuje, že poskytnutý Úvěr použije výhradně k výše uvedenému účelu.

III.

Úroková sazba Úvěru

Var. a) (standardní sazba)*)

1. Smluvní strany sjednávají úrokovou sazbu Úvěru ve výši % p.a., která je platná do

2. Smluvní strany se dohodly, že vždy před datem ukončení platnosti úrokové sazby Banka sdělí Dlužníkovi její novou výši a dobu platnosti podle obvyklé úrovně úrokových sazeb pro daný typ úvěru v Bance a vyhodnocení osobní a finanční situace Dlužníka. S touto změnou, jakož i s dopadem této změny do výše Splátky Úvěru, bude Dlužník Bankou seznámen formou Oznámení Banky, které mu bude odesláno nejpozději jeden měsíc před datem ukončení platnosti úrokové sazby. Neoznámí-li Dlužník Bance písemně svůj nesouhlas s touto změnou, a to nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti úrokové sazby, má se za to, že Dlužník se změnou souhlasí.

3. Pokud Dlužník nebude změnu akceptovat, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit Bance nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti úrokové sazby. V takovém případě je Dlužník povinen k tomuto datu zaplatit celý zůstatek jistiny Úvěru a Příslušenství.

4. Povinnost uvedená v předchozím odstavci neplatí, dohodne-li se Dlužník s Bankou jinak, s tím, že do uzavření dohody se zůstatek jistiny Úvěru úročí podle nové úrokové sazby. Uzavření dohody bude potvrzeno Oznámením Banky, ve kterém Banka uvede dohodnutou výši, dobu platnosti a datum účinnosti nové úrokové sazby. V případě, že se Dlužník s Bankou nedohodne, má Banka právo Dlužníka vyzvat k úhradě jistiny Úvěru a Příslušenství a to v termínu a způsobem určeným Bankou.

Var. b) (sazba odvozená od PRIBOR)*)

1. Smluvní strany sjednávají úrokovou sazbu Úvěru ve výši ... % p.a.. Úroková sazba se skládá ze sazby PRIBOR, která činí% p.a, a platí do, a pevné pětileté procentní odchylky ve výši % p.a. platné do

2. Smluvní strany se dohodly, že vždy k datu ukončení platnosti sazby PRIBOR Banka oznámí Dlužníkovi nejdříve dva týdny po ukončení platnosti sazby PRIBOR její novou výši na následující období jednoho roku formou Oznámení Banky, a to podle sazby PRIBOR platné k datu ukončení její platnosti. To neplatí při změně sazby PRIBOR v souvislosti s ukončením platnosti pevné pětileté procentní odchylky, kdy Oznámením Banky bude Dlužníkovi sdělena nová výše sazby PRIBOR a zároveň sdělena nová výše pevné pětileté procentní odchylky podle obvyklé úrovně úrokových sazeb pro daný typ úvěru v Bance a vyhodnocení osobní a finanční situace Dlužníka. S těmito změnami a s jejich dopadem do výše Splátky Úvěru, bude Dlužník Bankou seznámen formou Oznámení Banky, které mu bude odesláno nejdříve jeden měsíc před datem ukončení platnosti pevné pětileté procentní odchylky. Neoznámí-li Dlužník Bance písemně svůj nesouhlas se změnou pevné pětileté procentní odchylky, a to nejpozději dva týdny před datem ukončení její platnosti, má se za to, že Dlužník se změnou souhlasí.

3. Pokud Dlužník nebude změnu akceptovat, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit Bance nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti pevné pětileté procentní odchylky. V takovém případě je Dlužník povinen k tomuto datu zaplatit celý zůstatek jistiny Úvěru a Příslušenství.

4. Povinnost uvedená v předchozím odstavci neplatí, dohodne-li se Dlužník s Bankou jinak, s tím, že do uzavření dohody se zůstatek jistiny Úvěru úročí podle nové úrokové sazby, tj. podle nové pevné pětileté procentní odchylky a nové sazby PRIBOR. Uzavření dohody bude potvrzeno Oznámením Banky, ve kterém bude uvedena dohodnutá výše, doba platnosti a datum účinnosti sazby PRIBOR a pevné pětileté procentní odchylky. V případě, že se Dlužník s Bankou nedohodne, má Banka právo Dlužníka vyzvat k úhradě jistiny Úvěru a Příslušenství, a to v termínu a způsobem určeným Bankou.

5. Dlužník má právo vždy k datu ukončení platnosti sazby PRIBOR písemně navrhnout změnu úrokové sazby odvozené od sazby PRIBOR, a to na pevnou pětiletou nebo delší úrokovou sazbu v souladu s nabídkou Banky za těchto podmínek :

a) je-li změna navržena k datu ukončení platnosti sazby PRIBOR, avšak v době trvání platnosti pevné pětileté procentní odchylky, musí Dlužník předat písemnou žádost Bance nejpozději jeden měsíc před datem ukončení platnosti sazby PRIBOR. Změna bude provedena dodatkem k této Smlouvě. Nebude-li dodatek podepsán Dlužníkem nejpozději dva týdny před datem ukončení platnosti sazby PRIBOR, vyhrazuje si Banka právo změnu neakceptovat a pro tento případ platí dosavadní úroková sazba a Dlužník obdrží Oznámení Banky o nové výši sazby PRIBOR na další období dle odst. 2 tohoto článku.

b) je-li změna navržena současně při ukončení platnosti pevné pětileté procentní odchylky, musí Dlužník předat písemnou žádost Bance nejpozději dva měsíce před datem ukončení platnosti této odchylky. Změna bude provedena dodatkem k této Smlouvě. Nebude-li dodatek podepsán Dlužníkem nejpozději pět týdnů před datem ukončení platnosti pevné pětileté procentní odchylky, vyhrazuje si Banka právo změnu neakceptovat a pro tento případ platí dosavadní úroková sazba a Dlužník obdrží Oznámení Banky o nové výši pětileté procentní odchylky a o nové výši sazby PRIBOR na další období dle odst. 2 tohoto článku.

IV.

Čerpání Úvěru

1. Čerpáním Úvěru se rozumí poskytnutí peněžních prostředků z úvěrového účtu Banky na účet příjemce uvedený na Příslušném dokladu, který potvrzuje účelovost čerpání Úvěru, a to prostřednictvím běžného čerpacího účtu Dlužníka č. vedeného Bankou (dále jen „BČÚ“). Poskytnutím peněžních prostředků se rozumí den jejich odepsání z BČÚ. Banka zároveň sjednává s Dlužníkem poslední možný termín čerpání Úvěru dne Na základě písemné žádosti Dlužníka lze prodloužení termínu pro poslední možné čerpání Úvěru sjednat písemným dodatkem uzavřeným nejpozději 5 pracovních dnů před výše uvedeným datem, a to za poplatek podle Sazebníku. Banka má právo žádost o prodloužení termínu pro čerpání Úvěru odmítnout.

Pro případ, je-li splnění účelového čerpání úvěru dokládáno až po dočerpání

1. Čerpáním Úvěru se rozumí poskytnutí peněžních prostředků z úvěrového účtu Banky na účet písemně sdělený Dlužníkem, a to vždy prostřednictvím běžného čerpacího účtu Dlužníka č. vedeného Bankou (dále jen „BČÚ“). Poskytnutím peněžních prostředků se rozumí den jejich odepsání z BČÚ. Banka zároveň sjednává s Dlužníkem poslední možný termín čerpání Úvěru dne Na základě písemné žádosti Dlužníka lze prodloužení termínu pro poslední možné čerpání Úvěru sjednat písemným dodatkem uzavřeným nejpozději 5 pracovních dnů před výše uvedeným datem, a to za poplatek podle Sazebníku. Banka má právo žádost o prodloužení termínu pro čerpání Úvěru odmítnout.

2. Dlužník tímto výslovně uděluje Bance svůj souhlas k převodu peněžních prostředků z BČÚ na čísla účtů uvedená v Příslušných dokladech předaných Dlužníkem Bance pro účely čerpání Úvěru. Předané Příslušné doklady musí obsahovat písemný souhlas s čerpáním Úvěru, který vydává osoba uvedená na podpisovém vzoru jako osoba oprávněná k nakládání s peněžními prostředky na BČÚ (dále jen „Oprávněná osoba“), podepsaný v souladu s podpisovým vzorem, nebo souhlas s čerpáním Úvěru musí být součástí zápisu vyhotoveného Bankou a podepsaný Oprávněnou osobou v souladu s podpisovým vzorem. Souhlas s čerpáním Úvěru musí Dlužník předat Bance nejméně 5 pracovních dnů před splatností závazku vyplývajícího z Příslušného dokladu. Podmínkou

Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00, IČ: 13584324, DIČ: CZ13584324

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511

Infolinka klientských služeb: 242 419 333; www.hypotecnibanka.cz

Garant: NGRÚ

Platnost od: 1.9.2005

každého čerpání Úvěru je uhrazení všech splatných závazků Dlužníka vůči Bance, zejména pak poplatku za zpracování Úvěru ve výši dle Sazebníku Banky, jakož i splnění dalších podmínek uvedených v tomto článku a v čl.V. Smlouvy. Banka provede čerpání Úvěru nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění podmínek uvedených v předchozí větě. Za každé provedené čerpání Úvěru náleží Bance poplatek ve výši dle Sazebníku Banky, který je splatný v den jeho čerpání.

Pro případ, je-li splnění účelového čerpání úvěru dokládáno až po dočerpání

2. Dlužník tímto výslovně uděluje Bance svůj souhlas k převodu peněžních prostředků z BČÚ na čísla účtů, která Bance písemně sdělí pro účely čerpání Úvěru. Tento doklad musí obsahovat písemný souhlas s čerpáním Úvěru, který vydává osoba uvedená na podpisovém vzoru jako osoba oprávněná k nakládání s peněžními prostředky na BČÚ (dále jen "Oprávněná osoba"), podepsaný v souladu s podpisovým vzorem, nebo souhlas s čerpáním Úvěru musí být součástí zápisu vyhotoveného Bankou a podepsaný Oprávněnou osobou v souladu s podpisovým vzorem. Podmínkou každého čerpání Úvěru je uhrazení všech splatných závazků Dlužníka vůči Bance, zejména pak poplatku za zpracování Úvěru ve výši dle Sazebníku Banky, jakož i splnění dalších podmínek uvedených v tomto článku a v čl.V. Smlouvy. Banka provede čerpání Úvěru nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne splnění podmínek uvedených v předchozí větě. Za každé provedené čerpání Úvěru náleží Bance poplatek ve výši dle Sazebníku Banky, který je splatný v den jeho čerpání.

3. Kdykoliv v průběhu čerpání Úvěru, nejpozději však jeden týden před termínem jeho posledního možného čerpání, je Dlužník oprávněn písemně sdělit Bance, že nedočerpá celou výši Úvěru. V tomto případě se rozumí termínem dočerpání termín uvedený v písemném oznámení Dlužníka o nedočerpání, nejdříve však den, ve kterém bylo Bance toto oznámení doručeno. Pokud Dlužník nedočerpá celou výši Úvěru a tuto skutečnost Bance písemně nesdělí, rozumí se termínem dočerpání Úvěru termín posledního možného čerpání Úvěru podle odst. 1 tohoto článku. Skutečnou výši Úvěru se rozumí vyčerpaná částka Úvěru k termínu jeho dočerpání. Za nedočerpání Úvěru náleží Bance poplatek dle Sazebníku Banky a jeho výše bude Dlužníkovi sdělena v Oznámení Banky podle článku VI. Smlouvy. Termínem dočerpání se rovněž rozumí den, ve kterém Banka ukončila čerpání Úvěru, není-li dohodnuto jinak; v tomto případě nenáleží Bance poplatek za nedočerpání Úvěru.

4. Smluvní strany sjednávají, že neuplatnění nároku na čerpání Úvěru ze strany Dlužníka je rozvazovací podmínkou ve smyslu ustanovení § 36 Občanského zákoníku a Smlouva zaniká dnem uvedeným v odst. 1 tohoto článku. V takovém případě je Dlužník povinen uhradit Bance do 10 pracovních dnů od zániku Smlouvy veškeré dlužné částky vyplývající z této Smlouvy.

V.

Podmínky čerpání Úvěru

VI.

Splácení Úvěru

1. Smluvní strany se dohodly, že Úvěr bude splacen nejpozději do...../ let od termínu jeho dočerpání.*)

Var. a) (anuitní splátka)*)

2. Dlužník se zavazuje splácet Úvěr ve formě Anuitní splátky Úvěru vždy den každého měsíce./ v předpokládané výšiKč.)*(nepoužije se pro HUF-J a HUF-L), přičemž dnem úhrady se rozumí den, ve kterém byla příslušná částka inkasována z účtu uvedeném v odst. 3 tohoto článku. První Anuitní splátka Úvěru proběhne v termínu uvedeném v Oznámení Banky, které Dlužník obdrží po dočerpání Úvěru; do té doby je v termínu Anuitní splátky Úvěru splatná pouze úhrada úroků z vyčerpané části Úvěru. Tímto Oznámením Banky, jakož i dalšími Oznámeními Banky, která Dlužník obdrží v souvislosti s ukončením platnosti úrokové sazby dle čl. III Smlouvy, budou stanoveny rovněž konkrétní výše Anuitních splátek Úvěru a období, po které budou spláceny.

3. Smluvní strany se dohodly, že Anuitní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Banka oprávněna provádět přednostně z běžného hypotečního účtu Dlužníka č. (dále jen „BHÚ“), a to před ostatními platbami a bez předchozího upozornění, k čemuž ji Dlužník výslovně uděluje svůj souhlas. Dlužník s placením výše uvedených plateb

Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00, IČ: 13584324, DIČ: CZ13584324

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511

Infolinka klientských služeb: 242 419 333; www.hypotecnibanka.cz

Garant: NGRÚ

Platnost od: 1.9.2005

výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede bezhotovostní platbou na BHÚ dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

Varianta pro inkaso z ČSOB:

3. Smluvní strany se dohodly, že Anuitní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Dlužník povinen splácet ze svého účtu č. /0300 na účet č. /0300. Dlužník s placením uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede na svůj výše uvedený účet dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

Var. b) (doplňující odstavce 4 a 5 k var. a) v případě splátky s odloženou splatností jistiny v rámci společného produktu*)

4. Ujednání odst. 2. tohoto článku se s výjimkou termínu splátky Úvěru nepoužije po dobu trvání smlouvy o životním pojištění/kapitálovém pojištění/stavebním spoření*) v rámci společného produktu s (dále též „Poddlužník“). Po dobu trvání této smlouvy splácí Dlužník v termínu splátky Úvěru pouze úrok z Úvěru, případně část jistiny Úvěru, a to v souladu s čl. V odst. Smlouvy. V případě dočerpání Úvěru podle čl. IV odst. 1 Smlouvy bude předpokládána výše měsíční splátky úroků z Úvěru činit Kč. Banka a Dlužník se zároveň dohodli, že ke splacení jistiny Úvěru bude použito výnosu z životního pojištění/kapitálového pojištění/stavebního spoření*) Dlužníka. Nesplnění závazku ze strany Poddlužníka však nezbavuje Dlužníka povinnosti splatit jistinu Úvěru a Příslušenství, a to nejpozději v termínu podle odst. 1 tohoto článku.

5. Ujednání podle předchozího odstavce pozbude platnosti, pokud by byl na Poddlužníka prohlášen konkurs, schváleno vyrovnání, uvalena nucená správa či mu byla odebrána licence. V takovém případě se postupuje obdobně jako při ukončení platnosti úrokové sazby podle čl. III Smlouvy.

Var. c) (progresivní splátka*)

2. Dlužník se zavazuje splácet Úvěr ve formě Progresivní splátky Úvěru vždy den každého měsíce, v předpokládané výši Kč. První Progresivní splátka Úvěru proběhne v termínu uvedeném v Oznámení Banky, které Dlužník obdrží po dočerpání Úvěru; do té doby je v termínu Progresivní splátky Úvěru splatná pouze úhrada úroků z vyčerpané části Úvěru. Tímto Oznámením Banky, jakož i dalšími Oznámeními Banky, která Dlužník obdrží v souvislosti s ukončením platnosti úrokové sazby dle čl. III Smlouvy, budou stanoveny rovněž konkrétní výše Progresivních splátek Úvěru a období, po které budou spláceny.

3. Smluvní strany se dohodly, že Progresivní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Banka oprávněna provádět přednostně z běžného hypotečního účtu Dlužníka č. (dále jen „BHÚ“), a to před ostatními platbami a bez předchozího upozornění, k čemuž jí Dlužník výslovně uděluje svůj souhlas. Dlužník s placením výše uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede bezhotovostní platbou na BHÚ dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

Varianta pro inkaso z ČSOB:

3. Smluvní strany se dohodly, že Progresivní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Dlužník povinen splácet ze svého účtu č. /0300 na účet č. /0300. Dlužník s placením uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede na svůj výše uvedený účet dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

Var. d) (degresivní splátka*)

2. Dlužník se zavazuje splácet Úvěr ve formě Degresivní splátky Úvěru vždy den každého měsíce, v předpokládané výši Kč. První Degresivní splátka Úvěru proběhne v termínu uvedeném v Oznámení Banky, které Dlužník obdrží po dočerpání Úvěru; do té doby je v termínu Degresivní splátky Úvěru splatná pouze úhrada úroků z vyčerpané části Úvěru. Tímto Oznámením Banky, jakož i dalšími Oznámeními Banky, která Dlužník obdrží v souvislosti s ukončením platnosti úrokové sazby dle čl. III Smlouvy, budou stanoveny rovněž konkrétní výše Degresivních splátek Úvěru a období, po které budou spláceny.

Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00, IČ: 13584324, DIČ: CZ13584324

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511

Infolinka klientských služeb: 242 419 333; www.hypotecnibanka.cz

Garant: NGRÚ

Platnost od: 1.9.2005

3. Smluvní strany se dohodly, že Degresivní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Banka oprávněna provádět přednostně z běžného hypotečního účtu Dlužníka č. (dále jen „BHÚ“), a to před ostatními platbami a bez předchozího upozornění, k čemuž jí Dlužník výslovně uděluje svůj souhlas. Dlužník s placením výše uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede bezhotovostní platbou na BHÚ dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

Varianta pro inkaso z ČSOB:

3. Smluvní strany se dohodly, že Degresivní splátku Úvěru, úhradu poplatků, smluvních pokut a úroků z prodlení, jakož i případné náklady spojené s uplatněním pohledávky, je Dlužník povinen splácet ze svého účtu č./0300 na účet č./0300. Dlužník s placením uvedených plateb výslovně souhlasí a zavazuje se, že včas převede na svůj výše uvedený účet dostatek finančních prostředků k jejich úhradám.

VII.

Zajištění Úvěru

1. Dlužník se zavazuje zajistit Úvěr zřízením zástavního práva k nemovitostem ve prospěch Banky.

Předmět zajištění: ... (použijí se varianty dle článku II. Smlouvy)*).....

(dále též „Předmět zajištění“)

2. Dlužník se dále zavazuje zajistit Úvěr*):

Var. a*) vystavením Blankosměnky výstavce: ... (standardní specifikace výstavce)*)... avalista: ... (standardní specifikace avalisty)*)..., a to včetně podpisu příslušného Směnečného prohlášení,

Var. b*) Prohlášením ručitele ... (standardní specifikace ručitele)*)...,

Var. c*) zřízením zástavního práva k pohledávce ve prospěch Banky, a to k pohledávce Dlužníka za Poddlužníkem) vyplývající z pojistné smlouvy na kapitálové životní pojištění č. ze dne uzavřené dle tarifu/sazby*) na částku Kč. Jedinou oprávněnou osobou z této pojistné smlouvy bude Banka. (použije se v případě HUF-J)

Var. d*) zřízením zástavního práva k pohledávce ve prospěch Banky, a to k pohledávce Dlužníka za: ... (standardní specifikace poddlužníka)*)..., vyplývající z: ... (specifikace pohledávky)*)...

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Za zpracování Úvěru, za další služby spojené s Úvěrem a s jeho správou, jakož i za ostatní služby poskytované Bankou Dlužníkovi náleží Bance poplatky ve výši dle Sazebníku Banky, které se Dlužník zavazuje uhradit, a to i v případě, že nedojde k čerpání Úvěru, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Dlužník a Banka se dohodli, že Banka je oprávněna v průběhu trvání Smlouvy měnit Sazebník Banky zejména v závislosti na změnách cen peněžních a dalších služeb a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit. Změna Sazebníku Banky bude Dlužníkovi oznámena na výpise z účtu. Platný Sazebník Banky je k dispozici na obchodních místech Banky.

Varianta pro ČSOB Hypotéku:

1. Za zpracování Úvěru, za další služby spojené s Úvěrem a s jeho správou, jakož i za ostatní služby poskytované Bankou Dlužníkovi náleží Bance poplatky ve výši dle Sazebníku Banky, které se Dlužník zavazuje uhradit, a to i v případě, že nedojde k čerpání Úvěru, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Pro účely této Smlouvy se Sazebníkem Banky rozumí sazebník poplatků a odměn za poskytování peněžních a obchodních služeb vydaný

Hypoteční banka, a.s., Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00, IČ: 13584324, DIČ: CZ13584324

Společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511

Infolinka klientských služeb: 242 419 333; www.hypotecnibanka.cz

Garant: NGRÚ

Platnost od: 1.9.2005

Československou obchodní bankou, a. s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, PSČ 115 20, Na Příkopě 854/14, IČ: 00001350 (dále jen „ČSOB“), jehož platné znění je k dispozici na obchodních místech ČSOB. Dlužník bere na vědomí a souhlasí s tím, že ČSOB je oprávněna v průběhu trvání Smlouvy měnit výše uvedený sazebník zejména v závislosti na změnách cen peněžních a dalších služeb a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit; tato změna bude Dlužníkovi oznámena na výpise z účtu.

Varianta pro Citibank a.s.

1. Za zpracování Úvěru, za další služby spojené s Úvěrem a s jeho správou, jakož i za ostatní služby poskytované Bankou Dlužníkovi náleží Bance poplatky ve výši dle Sazebníku Banky, které se Dlužník zavazuje uhradit, a to i v případě, že nedojde k čerpání Úvěru, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Pro účely této Smlouvy se Sazebníkem Banky rozumí Ceník produktů a služeb Citibank a.s. pro fyzické osoby nepodnikatele vydaný Citibank a.s., se sídlem Vokovice, Evropská 423/178, PSČ 166 40, IČ: 161 90 891 (dále jen „Citibank“), jehož platné znění je k dispozici na obchodních místech Citibank. Dlužník bere na vědomí a souhlasí s tím, že Citibank je oprávněna v průběhu trvání Smlouvy měnit výše uvedený sazebník zejména v závislosti na změnách cen peněžních a dalších služeb a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit; tato změna bude Dlužníkovi oznámena na výpise z účtu.

2. Smluvní strany sjednávají, že při neplnění povinností Dlužníka, vyplývajících ze Smlouvy, Obchodních podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů (dále jen "Obchodní podmínky") a souvisejících smluvních dokumentů, náleží Bance úrok z prodlení, není-li Úvěr splácen řádně a včas, a smluvní pokuty a poplatky v ostatních případech, a to ve výši stanovené Smlouvou, Obchodními podmínkami, souvisejícími smluvními dokumenty nebo Sazebníkem Banky. Úhradou úroků z prodlení nebo smluvní pokuty není Dlužník zbaven povinnosti uhradit případnou škodu, která by Bance vznikla v důsledku takového jednání Dlužníka.

3. Před zahájením čerpání Úvěru mohou obě smluvní strany Smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Vypovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně.

4. Smluvní strany se dále dohodly, že poruší-li Dlužník své povinnosti stanovené Smlouvou, Obchodními podmínkami nebo souvisejícími smluvními dokumenty, může Banka v souladu s Obchodními podmínkami od Smlouvy odstoupit či požadovat okamžité splacení jistiny Úvěru a Příslušenství.

5. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Smluvní vztah založený Smlouvou zaniká splněním veškerých závazků oběma smluvními stranami.

7. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí také platnými Obchodními podmínkami, které tvoří součást Smlouvy. S Obchodními podmínkami platnými v době podpisu Smlouvy se Dlužník seznámil, souhlasí s jejich zněním a osobně je převzal, což stvrzuje podpisem Smlouvy. Současně se smluvní strany dohodly, že s přihlédnutím k době trvání úvěrového vztahu a k možným změnám právního a podnikatelského prostředí, je Banka oprávněna Obchodní podmínky měnit a Dlužník se zavazuje s obsahem změn vždy seznámit. Změna Obchodních podmínek bude Dlužníkovi Bankou oznámena před účinností těchto změn na výpise z účtu. Dlužník může vyjádřit svůj nesouhlas se změnou Obchodních podmínek písemným sdělením doručeným Bance ve lhůtě 30 dnů ode dne účinnosti změn. Nestane-li se tak, je změna Obchodních podmínek vůči Dlužníkovi účinná ke dni v nich uvedenému. Vyjádří-li Dlužník v uvedené lhůtě nesouhlas se změnou Obchodních podmínek, a to byť i jen částečně, a nedojde-li k jiné dohodě, řídí se úvěrový vztah posléze platnými Obchodními podmínkami. Pro tento případ je však Banka oprávněna Smlouvu vypovědět; vypovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet dnem doručení písemné výpovědi druhé straně. Platné Obchodní podmínky jsou k dispozici na obchodních místech Banky. Smluvní strany se dohodly, že součástí Smlouvy se stanou rovněž Oznámení Banky zasílaná Dlužníkovi v souladu se Smlouvou a Obchodními podmínkami.

8. Smluvní strany se s odkazem na ust. § 89a Občanského soudního řádu dohodly, že pro případné spory z této Smlouvy je příslušný obecný soud Banky, určený podle jejího sídla zapsaného v obchodním rejstříku v době podání žaloby.

9. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží Dlužník a dva stejnopisy Banka.

10. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům, a že právní úkony spojené s uzavřením této Smlouvy učinili svobodně a vážně, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli a souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho ji i vlastnoručně podepisují.

V dne

V dne

Hypoteční banka, a.s.

.....
název*)

.....
titul, jméno, příjmení
funkce

.....
titul, jméno, příjmení (oprávněného(ých)
zástupce(ů)*)
funkce*)

.....
titul, jméno, příjmení
funkce

.....
titul, jméno, příjmení (oprávněného(ých)
zástupce(ů)*)
funkce*)

Totožnost Dlužníka ověřil , dne

podle dokladu(ů)
(číslo dokladu, doba jeho platnosti, orgán, který jej vydal)

Podpis ověřovatele



Hypoteční banka

obchodní podmínky

pro poskytování hypotečních úvěrů a
dalších úvěrů

(dále jen „Obchodní podmínky“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Hypoteční banka, a.s. (dále jen „Banka“) je univerzální bankou se speciálním zaměřením na poskytování hypotečních úvěrů, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, a to i rozestavěné, na území České republiky. Banka poskytuje rovněž i další úvěry.

2. Na nemovitosti, kterou je zajištěno splacení hypotečního úvěru, nesmí váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí se zástavním právem zřízeným ve prospěch Banky a ani nesmí být dány předpoklady či skutečnosti pro jeho vznik, a převod této nemovitosti nesmí být podle dříve platné právní úpravy omezen, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu a úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě (dále jen „úvěr na družstevní bytovou výstavbu“). Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.

3. Smlouvou se Banka zavazuje poskytnout Dlužníkovi Úvěr za dohodnutých podmínek a Dlužník se zavazuje splatit Úvěr a zaplatit Příslušenství.

4. Smlouva může být měněna formou písemných dodatků podepsaných smluvními stranami. Dodatkem nelze provést takovou změnu, kterou dochází k navýšení výše Úvěru a ke změně účelu Úvěru. Takové změny se provádí uzavřením nové Smlouvy. Smlouva může být měněna rovněž formou

Oznámení Banky, učiněného v souladu s podmínkami stanovenými Smlouvou, těmito Obchodními podmínkami nebo na základě žádosti Dlužníka v případech:

- a) změny úrokové sazby Úvěru a doby její platnosti,
- b) stanovení skutečné výše Úvěru v případě jeho nedočerpání,
- c) změny konečného termínu splatnosti Úvěru,
- d) změny Dne splatnosti Úvěru,
- e) změny výše Splátky Úvěru,
- f) posunu termínů uvedených v čl. V. Smlouvy.

5. Odchylná ujednání ve Smlouvě mají přednost před zněním těchto Obchodních podmínek.

II.

Vymezení pojmů

Ve vzájemných vztazích mezi Bankou a Dlužníkem mají níže uvedené pojmy tento význam:

„Anuitní splátka Úvěru“ - pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po sjednanou dobu platnosti a pro dohodnutou výši úrokové sazby Úvěru, a to s přihlédnutím k celkové výši a době splatnosti Úvěru.

„Degresivní splátka Úvěru“ - pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po období obvykle jednoho roku, která v čase klesá, a to z důvodu postupného snižování splátky jistiny Úvěru vždy po uplynutí zpravidla jednoletého období s přihlédnutím k celkové výši a době splatnosti Úvěru a k výši a době platnosti úrokové sazby Úvěru.

„Den splatnosti Úvěru“ – den dohodnutý ve Smlouvě jako den, kdy je Dlužník povinen nebo Banka má právo provést Splátku Úvěru z účtu uvedeného ve Smlouvě, případně den, v němž podle Smlouvy, Obchodních podmínek nebo Sazebníku Banky je Dlužník povinen nebo Banka má právo provést úhradu úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut a poplatků, případně nákladů spojených s uplacením pohledávky, a to bez ohledu na to, zda tento den připadne na sobotu, neděli nebo svátek.

„Dlužná částka“ – součet nezaplacené části Úvěru, dlužných úroků, úroků z prodlení, smluvních pokut a poplatků vypočtená Bankou k určitému dni podle podmínek sjednaných ve Smlouvě.

„Kapitálové pojištění“ – pojištění pro případ úmrtí nebo dožití Dlužníka se spořicí složkou.

„Mimořádná splátka Úvěru“ - každá, byť i částečná, splátka Úvěru mimo řad dohodnutý ve Smlouvě.

„Obvyklá cena nemovitosti“ – cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena dle metodiky Banky a v souladu s definicí obvyklé ceny nemovitosti dle Zákona o oceňování majetku a Zákona o dluhopisech.

„Oznámení Banky“ – písemná sdělení Banky, která se stávají součástí Smlouvy.

„Pevná pětiletá procentní odchylka“ – úroková procentní přírůstek k sazbě PRIBOR, jejíž výše se stanoví ke dni podpisu Smlouvy ze strany Banky a její platnost končí dnem uvedeným ve Smlouvě, nebo v případě její změny počíná její platnost dnem následujícím po ukončení předchozí doby platnosti a končí dnem uvedeným v Oznámení Banky.

„Pojištění jednotky“ – pojištění bytu nebo nebytového prostoru (jako vymezené části domu podle zák. č. 72/1994 Sb.) na novou hodnotu (reprodukční cenu) nebo s pojistnou částkou minimálně ve výši Úvěru, nebo pojištění domácnosti.

„Pojištění nemovitosti“ – pojištění nemovitosti na novou hodnotu (reprodukční cenu) nebo s pojistnou částkou minimálně ve výši Úvěru. „Progresivní splátka Úvěru“ – podstata spočívá v odložení splácení části jistiny Úvěru na pozdější období trvání úvěrového vztahu a rozumí se jí pravidelná splátka Úvěru ve stejné výši po období obvykle jednoho roku s postupným nárůstem splátky jistiny Úvěru vždy po uplynutí zpravidla jednoletého období, a to s přihlédnutím k celkové výši a době splatnosti Úvěru a k výši a době platnosti úrokové sazby Úvěru.

„Příslušenství“ – úroky z Úvěru, úroky z prodlení, smluvní pokuty, poplatky dle Sazebníku Banky a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

„Příslušný doklad“ – doklad předávaný Bance Dlužníkem pro účely čerpání Úvěru, který musí obsahovat náležitosti stanovené Smlouvou a musí být vystaven v souladu s účelem Úvěru uvedeným ve Smlouvě; za správnost obsahu tohoto dokladu odpovídá Dlužník.

„Sazebník Banky“ – aktuálně platný sazebník Banky za poskytované peněžní a obchodní služby.

„Úvěr“ – výše peněžních prostředků poskytnutých na základě Smlouvy.

„Zástavní hodnota nemovitosti“ – je evidovaná a vykazovaná hodnota nemovitosti, kterou stanoví Banka na základě odhadu obvyklé ceny nemovitosti.

„Životní pojištění“ – pojištění pro případ úmrtí Dlužníka.

III.

Práva a povinnosti Dlužníka

1. Dlužník má vedle práv vyplývajících ze Smlouvy dále právo:

- a) na ochranu veškerých údajů týkajících se úvěrového vztahu před třetími osobami, ledaže je Banka povinná takový údaj poskytnout na základě zákona nebo údaje jsou poskytovány se souhlasem Dlužníka,
- b) na ochranu svých osobních údajů před jejich zneužitím,
- c) od Smlouvy odstoupit, dojde-li k naplnění ustanovení § 345 Obchodního zákoníku.

2. Dlužník má dále právo k datu změny platnosti úrokové sazby stanovené ve Smlouvě:

- a) provést Mimořádnou splátku Úvěru (tj. částečné nebo celkové splacení Úvěru),
- b) navrhnout navýšení Splátky Úvěru,
- c) v souladu s aktuální nabídkou Banky navrhnout dobu platnosti úrokové sazby pro následující období.

Výše uvedené skutečnosti musí být Bance Dlužníkem písemně oznámeny nejméně dva měsíce před termínem změny, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak. Banka propočte novou výši Splátky Úvěru, která bude Dlužníkovi sdělena Oznámením Banky, a nebude požadovat smluvní pokutu za Mimořádnou splátku Úvěru. V případě sjednání pevné pětileté procentní odchylky má Dlužník tato práva jen při změnách této odchylky a nikoliv při každé změně úrokové sazby (při změně sazby PRIBOR) s výjimkou změny na pevnou pětiletou nebo delší sazbu v souladu s nabídkou Banky, kterou má právo navrhnout i při změně úrokové sazby (při změně sazby PRIBOR).

3. Dlužník je povinen zejména:

- a) plnit všechny povinnosti uložené mu Smlouvou, Obchodními podmínkami a souvisejícími smluvními dokumenty Banky,
- b) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o podstatných změnách osobní a finanční povahy,
- c) plnit svoje povinnosti vyplývající z daňových předpisů a z předpisů o sociálním a zdravotním pojištění,
- d) po celou dobu trvání úvěrového vztahu poskytovat Bance plnou součinnost při hodnocení a

kontrolu plnění Smlouvy, Obchodních podmínek a podmínek vyplývajících ze souvisejících smluvních dokumentů, zejména poskytnout Bance požadovaná vysvětlení nebo podklady,

e) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o zařazení nemovitosti, která je Objektem Úvěru, do obchodního majetku podnikatele; tato skutečnost se zohlední při změně úrokové sazby, která se bude odvíjet od aktuálně platné sazby poskytované právníky osobám a fyzickým osobám podnikatelům,

f) zajistit na svém účtu, ze kterého je podle Smlouvy splácen Úvěr a Příslušenství, dostatek finančních prostředků k provedení veškerých úhrad, k jejichž zaplacení je povinen podle Smlouvy, těchto Obchodních podmínek a souvisejících smluvních dokumentů.

4. Dlužník je povinen předkládat zejména:

a) v případě právnických osob, včetně bytových družstev a fyzických osob podnikatelů, jednou ročně, do 31.7., materiály v rozsahu sjednaném ve Smlouvě, a dále kopii podaného daňového přiznání, příp. i zprávu auditora k účetní závěrce za uplynulý rok. Účtuje-li Dlužník v soustavě podvojného účetnictví, zavazuje se předkládat Bance též vykazy ve struktuře rozvaha, výkaz zisku a ztrát, včetně přílohy účetní závěrky za uplynulý rok,

b) v případě územních samosprávních celků a jimi zřizovaných organizací jednou ročně, do 31.7., materiály v rozsahu sjednaném ve Smlouvě a dále Schválený rozpočet hospodaření pro daný kalendářní rok, Výkaz pro hodnocení plnění rozpočtu územních samosprávních celků a dobrovolných svazků obcí, Rozvahu organizačních složek státu, územních samosprávních celků a příspěvkových organizací, kopii Přiznání k dani z příjmů a Zprávu o výsledcích přezkoumání hospodaření.

5. Dlužník je dále povinen:

a) bez zbytečného odkladu písemně informovat Banku o poškození nebo zničení zástavy,

b) po celou dobu trvání Úvěru zabezpečit Pojištění nemovitosti (s výjimkou pozemku) či Pojištění jednotky, která je předmětem zajištění Úvěru, a to včetně živelního pojištění. Na základě požadavku Banky je Dlužník povinen v rámci živelního pojištění zabezpečit sjednání pojištění pro případ záplavy, povodně a poškození vodou unikající z vodovodního řadu. Dlužník se dále zavazuje platit nebo zajistit placení sjednané platby pojistného pojistovně a dále vinkulovat, případně zajistit vinkulaci pojistného plnění z Pojištění nemovitosti ve prospěch Banky. Výjimku tvoří Pojištění jednotky, kdy se požaduje uzavření pojistné smlouvy (zpravidla na celou budovu, ve které se jednotka nachází), avšak

vinkulace není vyžadována. U bytových jednotek lze také akceptovat pojištění domácnosti, které musí být sjednáno minimálně ve výši 300.000,- Kč bez ohledu na výši Úvěru. V případě pojistné události je Banka oprávněna použít pojistné plnění k úhradě celé Dlužné částky, nebo Banka uvolní finanční prostředky k opravě poškozené nemovitosti do původního stavu, popř. k její nové výstavbě, a to do výše přijatého pojistného plnění. Podmínkou uvolnění těchto finančních prostředků je doložení jejich použití k opravě poškozené nemovitosti, příp. k její nové výstavbě. Banka je oprávněna takto uvolňovat finanční prostředky i v případě, že pojistné plnění přesahuje výši pohledávky Banky za Dlužníkem z titulu Smlouvy. Případný zůstatek z pojistného plnění Banka neprodleně vyplatí oprávněné osobě,

c) dozajistit Úvěr zástavním právem k další nemovitosti, jejíž Zástavní hodnotu stanoví Banka, nebo splatit odpovídající část Úvěru v případě, že dojde podle článku IV. odst. 9. těchto Obchodních podmínek ke snížení hodnoty zajištění Úvěru, a to ve lhůtě stanovené Bankou.

IV.

Práva a povinnosti Banky

1. Zjistí-li Banka, že Dlužník neplní své povinnosti ze Smlouvy, Obchodních podmínek nebo podmínky vyplývající ze souvisejících smluvních dokumentů, má Banka právo Dlužníka vyzvat k nápravě. Toto právo má i tehdy, když změny v osobní a finanční situaci Dlužníka, popř. třetích osob (zástavce, ručitele), vyvolávají oprávněné obavy, že může být narušena splátková kázeň Dlužníka, případně je ohroženo zajištění Úvěru. Banka má právo si v těchto případech vyžádat předložení doplňujících podkladů a Dlužník je povinen tyto podklady v termínu stanoveném Bankou poskytnout.

2. Poruší-li Dlužník své povinnosti má Banka právo přijmout odpovídající úvěrové opatření, a to zejména:

a) omezit nebo zastavit čerpání Úvěru,

b) zvýšit úrokovou sazbu Úvěru až na hodnotu trojnásobku úrokové sazby Úvěru,

c) inkasovat finanční prostředky odpovídající výši Dlužné částky k její úhradě z jakéhokoliv účtu Dlužníka u Banky,

d) požadovat zaplacení smluvní pokuty vyplývající ze Smlouvy, souvisejících smluvních dokumentů či Sazebníku Banky,

e) požadovat úrok z prodlení ve výši dle Sazebníku Banky,

f) požadovat okamžité jednorázové splacení jistiny Úvěru a Příslušenství nebo odstoupit od Smlouvy.

3. Banka může požadovat, do doby vyrovnání závazku Dlužníka, úrok z prodlení, pokud Dlužník nesplní smluvní povinnost zajistit na svém účtu, ze kterého je podle Smlouvy splácen Úvěr a Příslušenství, dostatek finančních prostředků k provedení veškerých úhrad, a to ve výši:

- a) u splátek jistiny Úvěru po lhůtě splatnosti nad sjednanou úrokovou sazbu navíc úrok z prodlení ve výši vyhlášené Sazebníkem Banky, a to z částky po lhůtě splatnosti,
- b) u neuhrazených úroků, poplatků, smluvních pokut, odměn a nákladů spojených s uplatněním pohledávky úrok z prodlení ve výši vyhlášené Sazebníkem Banky, a to z částky po lhůtě splatnosti.

4. Banka může požadovat okamžité jednorázové splacení jistiny Úvěru a Příslušenství nebo odstoupit od Smlouvy, zejména pokud Dlužník:

- a) bude v prodlení s úhradou více než dvou Splátek Úvěru nebo jedné Splátky Úvěru po dobu delší než tři měsíce,
- b) použije Úvěr k jinému účelu než bylo sjednáno, nebo pokud se stane použití Úvěru k smluvnému účelu nemožným; toto ustanovení neplatí pro neúčelové Úvěry,
- c) nedoplní Bance zajištění Úvěru ve lhůtě a ve výši stanovené Bankou, pokud dojde ke snížení zajištění nebo k jeho zániku, d) poskytne Bance nepravdivé, neúplné nebo vědomě nesprávné podklady a informace, které byly rozhodující pro poskytnutí Úvěru,
- e) vykáže nebo pokud Banka u Dlužníka zjistí podstatné zhoršení finanční situace nebo podstatné změny osobní povahy ohrožující jeho závazek splatit Úvěr.

5. V případě uplatnění požadavku Banky na okamžité splacení Úvěru, je Dlužník povinen vrátit Bance neuhrazenou část Úvěru a zaplatit Příslušenství, a to do jednoho měsíce ode dne odeslání výzvy Banky. Do doby zaplacení Úvěru se uplatní sjednaná úroková sazba a úrok z prodlení podle odst. 3 tohoto článku.

6. Banka odstupuje od Smlouvy písemností odeslanou na korespondenční adresu Dlužníka s tím, že k zániku Smlouvy dojde dnem doručení této písemnosti Dlužníkovi. V tomto případě má Banka právo:

- a) na vrácení Dlužné částky,
- b) na zaplacení posledně sjednaného úroku z Úvěru z dosud nesplacené části Úvěru ode dne výpočtu Dlužné částky ze strany Banky do dne jejího zaplacení a
- c) na úrok z prodlení ve výši dvojnásobku posledně sjednaného úroku z Úvěru, a to z celé Dlužné částky do dne jejího zaplacení. Úrok z prodlení z Dlužné částky má Banka právo požadovat počínaje prvním

dnem následujícím po marném uplynutí lhůty k dobrovolné úhradě Dlužné částky uvedené v písemnosti, kterou Banka od Smlouvy odstoupí.

7. Dlužník a Banka se dohodli, že Dlužník není oprávněn splatit Úvěr nebo jeho část před uplynutím sjednané doby platnosti úrokové sazby stanovené ve Smlouvě. Požádá-li písemně Dlužník o umožnění Mimořádné splátky a bude-li Banka s jejím provedením souhlasit, má Banka právo požadovat od Dlužníka smluvní pokutu za nedodržení podmínek pro splacení Úvěru sjednaných ve Smlouvě, jejíž výše je stanovena v platném Sazebníku Banky s výjimkou případů uvedených v čl. III, odst. 2. Obdobně bude Banka postupovat tehdy, jestliže bude souhlasit se zvýšením Splátky Úvěru s dopadem na zkrácení doby celkového splacení Úvěru. Smluvní pokuta je splatná spolu s Mimořádnou splátkou Úvěru. Banka vypočte novou výši Splátky Úvěru, kterou Dlužníkovi sdělí formou Oznámení Banky.

8. Banka má právo požadovat podklady pro stanovení Obvyklé ceny nemovitosti jak před poskytnutím Úvěru, tak po dobu trvání úvěrového vztahu v případě, že došlo ke snížení hodnoty zajištění Úvěru.

9. Za snížení hodnoty zajištění Úvěru se považuje zejména:

- a) objektivní snížení Obvyklé ceny zastavené nemovitosti v důsledku změn na trhu s nemovitostmi,
- b) poškození zastavené nemovitosti, které může mít vliv na její stavebně-technický stav, hodnotu, prodejnost nebo účel užívání nemovitosti,
- c) provedení stavebních úprav nebo změny v účelu užívání zastavené nemovitosti, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti nebo ovlivnit její prodejnost,
- d) dodatečné zřízení věcného břemene či zástavního práva k zastavené nemovitosti nebo pronajmutí zastavené nemovitosti,
- e) smluvní převod zastavené nemovitosti na jinou osobu bez předchozího písemného souhlasu Banky,
- f) úmrtí zástavce, pokud tento není totožný s osobou Dlužníka,
- g) odstoupení Dlužníka (zástavce) nebo pojišťovny od pojistné smlouvy, zrušení vinkulace pojistného plnění nebo neplacení pojistného,
- h) zapsání zastavené nemovitosti do konkurzní podstaty,
- i) prohlášení konkurzu na osobu, která poskytla zajištění Úvěru, je-li odlišná od Dlužníka, nebo vstup této osoby do likvidace nebo povolení vyrovnání na tuto osobu,

j) nařízení výkonu rozhodnutí či exekuce prodejem zastavené nemovitosti nebo provádění veřejné dražby, jejímž předmětem je zastavená nemovitost.

10. Banka má právo na úhradu veškerých poplatků a nákladů, které vzniknou Bance v souvislosti s realizací změny zajištění nebo dozajištění Úvěru.

11. V případě změny obecně závazných právních předpisů, která bude pro Banku představovat při dalším trvání úvěrového vztahu dle Smlouvy zvýšené či dodatečné náklady nebo snížení míry návratnosti peněžních prostředků poskytnutých Dlužníkovi nebo snížení jakékoliv částky splatné podle Smlouvy, to vše oproti stavu ke dni podpisu Smlouvy, a v případě, že Banka tyto náklady či částky písemně specifikuje, má Banka právo požadovat úhradu těchto Bankou specifikovaných zvýšených nákladů a částek nebo požadovat mimořádné splacení Úvěru, a to do jednoho měsíce ode dne doručení Bankou specifikovaných zvýšených nákladů a částek Dlužníkovi.

12. Banka má právo odmítnout provedení čerpání Úvěru:

- a) pokud ke dni předání souhlasu Dlužníka s čerpáním Úvěru je závazek k provedení úhrady vyplývající z Příslušného dokladu splatný za méně než 5 pracovních dnů,
- b) nejsou-li splněny podmínky uvedené v čl. I. odst. 2 Obchodních podmínek,
- c) po dobu výpovědní lhůty Smlouvy.

13. Banka má právo přerušit nebo ukončit čerpání Úvěru, pokud:

- a) se Dlužník stal účastníkem soudního řízení, rozhodčího řízení, správního řízení nebo je proti němu vedeno trestní stíhání, které by mohlo nepříznivě ovlivnit jeho finanční postavení nebo ohrozit návratnost Úvěru,
- b) proti Dlužníkovi byl podán návrh na zahájení konkurzního či vyrovnávacího řízení nebo byl zamítnut návrh na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku Dlužníka,
- c) na majetek Dlužníka byl prohlášen konkurz, povoleno vyrovnání nebo Dlužník vstoupil do likvidace,
- d) jsou dány předpoklady či skutečnosti pro vznik zákonného nebo soudcovského zástavního práva v přednostním pořadí před Bankou na nemovitosti, která je předmětem zajištění,
- e) došlo ke snížení hodnoty zajištění Úvěru ve smyslu odst. 9 tohoto článku.

14. Vážne-li na nemovitosti, která je předmětem zajištění, v přednostním pořadí se zástavním právem zřízeným ve prospěch Banky zástavní právo

zajišťující úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu nebo úvěr na družstevní bytovou výstavbu, má Banka právo omezit výši čerpání Úvěru na výši rozdílu mezi 70% Zástavní hodnoty nemovitosti a výši pohledávky z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo z úvěru na družstevní bytovou výstavbu.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Poplatky za poskytování služeb Banky, úroky z prodlení a příslušné smluvní pokuty se účtují Dlužníkovi podle Sazebníku Banky, není-li ve Smlouvě nebo v těchto Obchodních podmínkách stanoveno jinak.

2. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s poskytováním vybraných služeb spojených s Úvěrem je Dlužník oprávněn využívat telefonických informačních služeb, tzv. call centra Banky, které spočívají zejména v podávání informací o zůstatcích a pohybech na účtech zřízených u Banky, ve vyřizování změn korespondenčního místa a v poskytování dalších konzultací souvisejících s Úvěrem. K tomuto účelu bude Dlužníkovi při podpisu Smlouvy předán rovněž jeho osobní identifikační kód (PIN).

3. Korespondenčním místem pro zaslání písemností Bance je: Hypoteční banka, a.s., odbor klientských služeb, Praha 4, Budějovická 409/1, PSČ: 140 00. Korespondenčním místem pro zaslání písemností Dlužníkovi je Dlužníkem v podpisovém vzoru určené korespondenční místo. Na korespondenční místo budou Bankou Dlužníkovi zasílány veškeré písemnosti s platností zásad doručování upravených v Obchodních podmínkách s fikcí doručení všem spoludlužníkům. Změnu korespondenčního místa, kontaktního telefonu či E-mailové adresy lze provést jen na základě písemné žádosti podepsané Dlužníkem, resp. všemi Dlužníky. Nový podpisový vzor se v tomto případě vyhotovovat nebude.

4. Smluvní strany se zároveň dohodly, že veškeré písemnosti zasílané Bance budou Dlužníkem nebo oprávněnou osobou vlastnoručně podepsány. Změny v oprávněné osobě je Dlužník povinen Bance oznámit písemně nebo prostřednictvím služeb call centra Banky. Banka následně vyhotoví nový podpisový vzor a tento předloží Dlužníkovi k podpisu.

5. Banka se zavazuje poskytovat Dlužníkovi informace o pohybech na jeho účtech zřízených u Banky, a to po skončení kalendářního měsíce, ve kterém byl přijat vklad a platba či provedena výplata

a platba, není-li dohodnuto jinak, a to prostřednictvím výpisů z účtů v tištěné nebo elektronické podobě. Na základě požadavku Dlužníka lze tyto informace poskytnout též ústně při osobním jednání nebo prostřednictvím služeb call centra Banky, a to i v průběhu kalendářního měsíce. Informaci o zůstatku peněžních prostředků ke konci kalendářního roku na běžném hypotečním účtu Dlužníka je součástí výpisu za 12. kalendářní měsíc; jedná-li se o Dlužníka, u kterého Banka eviduje pohledávky po splatnosti, obdrží Dlužník tuto informaci prostřednictvím písemného oznámení. Není-li dohodnuto jinak, oznámení o zůstatku peněžních prostředků ke konci kalendářního roku na běžném čerpacím účtu se neposkytuje.

6. Pro doručování veškerých písemností platí, že se doručují do korespondenčního místa sděleného Dlužníkem. V případě nevyzvednutí písemnosti nebo odepření jejích přijetí se uplatní fikce doručení, a to za těchto podmínek:

a) Doručování fyzickým osobám:

Nebyl-li adresát zastižen, ačkoliv se v místě doručení zdržuje a nelze-li doručit jiné osobě, která se nachází na korespondenčním místě, písemnost se uloží a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do tří dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Nebyl-li adresát písemností, která má být doručena do vlastních rukou, zastižen, ačkoli se v místě doručení zdržuje, písemnost se uloží a adresát se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedl. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do deseti dnů od uložení, považuje se poslední den této lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

b) Doručování právnickým osobám:

Nebyl-li na korespondenční adrese zastižen nikdo, kdo by byl oprávněn písemnost převzít, ačkoliv se právnická osoba v místě doručování zdržuje, písemnost se uloží a právnická osoba se vhodným způsobem vyzve, aby si písemnost vyzvedla. Nevyzvedne-li si zásilku ten, kdo je oprávněn písemnost převzít, do tří dnů nebo, jde-li o písemnost, která má být doručena do vlastních rukou, do deseti dnů od uložení, považuje se poslední den lhůty za den doručení, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Nepodaří-li se písemnost doručit na korespondenční adresu proto, že se právnická osoba v místě doručování nezdržuje a jiná její adresa není známa, písemnost určená této právnické osobě se doručí fyzické osobě, která je za právnickou osobu oprávněna jednat; při tomto doručování se postupuje obdobně jako u doručování fyzickým osobám. Jestliže písemnost nebyla doručena ani tímto způsobem a jestliže se nepodaří písemnost odevzdat právnické osobě ani při dalším

pokusu o doručení na korespondenční adresu, považuje se den vrácení nedoručené zásilky za den doručení, i když se o něm adresát nedozvěděl.

c) Odepře-li adresát, příp. osoba oprávněná za něj písemnost přebírat, bezdůvodně písemnost převzít, je písemnost doručena dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno.

7. V případě, že na straně Dlužníka vystupuje více osob, považuje se každý z nich za Dlužníka a současně za spoludlužníka. Smlouva, jakož i Obchodní podmínky, se rovněž vztahují na všechny spoludlužníky, kteří odpovídají za závazky vůči Bance společně a nerozdílně.

8. Banka v souladu se zněním zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, uchovává údaje o Dlužníkovi a o Úvěrech po dobu potřebnou k jejich zpracování nebo archivování podle zvláštních předpisů. Dlužník tímto poskytuje osobní údaje o své osobě Bance ke zpracování dobrovolně, bere na vědomí, že tyto údaje jsou podmínkou pro uzavření Smlouvy a zároveň, že Banka je oprávněna získávat tyto údaje i od třetích osob, zejména podle §38a odst. 1 a 2 zákona o bankách. Na požádání budou Dlužníkovi podány informace o údajích o něm shromažďovaných, a to v souladu s § 37 odst.3 zákona o bankách za úplatu.

9. Informace, které získá Banka v souvislosti se smluvním vztahem s Dlužníkem, včetně informací, které jsou předmětem bankovního tajemství dle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a informací, jež jsou předmětem právní ochrany dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, je oprávněna poskytnout třetím osobám v případech stanovených v příslušných právních předpisech a v rozsahu, ve kterém Dlužník udělil Bance k takovému sdělení souhlas ve smluvním či jiném ujednání. Dlužník dává Bance výslovně svůj souhlas s použitím výše uvedených informací, a to včetně svého rodného čísla, pro účely auditu, informování vlastníků Banky při výkonu vlastnických práv, emise hypotečních zástavních listů, kontroly plnění podmínek souvisejících se státní finanční podporou hypotečního úvěrování, postoupení pohledávky postupníkovi a k využití těchto informací osobami, které dle požadavků a rozsahu stanoveném vnitřními předpisy Banky zajišťují činnost Banky. Dále Dlužník dává Bance výslovný souhlas použít informace o zastavených nemovitostech pro účely tvorby cenových map nemovitosti. Tyto souhlasy uděluje po dobu platnosti Smlouvy a dále na dobu čtyř let ode dne zániku Smlouvy.

10. Banka je oprávněna požítovat si kopie Dlužníkem předložených podkladů v případech, kdy Dlužník není povinen Bance doklady předat.

11. Dlužník bere na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých nebo hrubě zkreslených údajů, případně zamlčení podstatných údajů při sjednávání Úvěru nebo použije-li Úvěr k jinému účelu, se dopouští trestného činu podle ustanovení § 250b Trestního zákona.

12. Dlužník bere na vědomí, že podpisy osob jednajících za Banku mohou být nahrazeny mechanickými prostředky.

Obchodní podmínky nabývají účinnosti dnem 1.5.2005.

Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska zákazníka

Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Dostupnost	Malá v řádu % zákaznické populace	Velká v řádu desítek % zákaznické populace
a) cena hypotéky	Úroková sazba neklesala, naopak, v roce 1997 se přehoupla přes 17 %, do roku 1999 pak postupně klesala pod 9 %, vstupní poplatek byl vybírán běžně předem, bez ohledu na výsledek schválení	Trvalý pokles úrokových sazeb, od výše 9 % až na běžnou výši kolem 4 %, vstupní poplatky splatné až po schválení hypotéky
b) příjmy	Stagnace a příjmová nedostatečnost zákazníků	Růst příjmu, souběžně s oživením ekonomiky a poklesem sazeb růst příjmové dostatečnosti zákazníků
c) nemovitosti	Syrový trh, omezená nabídka, netransparentnost realitního trhu, nedůvěra v realitní kanceláře	Postupná kultivace trhu s nemovitostmi, boom developerských projektů, zlepšení nabídky a kvality nemovitostí
d) výše úspor	Hypotéka pouze do 70 % LTV, nutné přinést min. 30 % vlastních zdrojů na financování nemovitosti	Prolomení hranice, nejprve na 85 % LTV a v roce 2002 už na 100 % LTV, tedy možná hypotéka i bez vlastních zdrojů zákazníka
e) distribuce	Převážně pasivní prodej v kamenných bankovních pobočkách v omezené době a místech, velmi pozvolný rozjezd makléřského prodeje	Hledání nových cest k zákazníkovi, mimo bankovní pobočky, rozvoj a boom makléřských firem, prodej mimo běžně otevírací hodiny bank a v místě určeném zákazníkem

Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Alternativy výběru	7 hypotečních konkurentů, limitovaná alternativnost, enormní složitosti produktu a procesu	10 konkurentů, zásadní zjednodušení produktu a procesu, hypoteční nakupování nabídky u více bank zcela běžně, skvělá alternativa najmutí hypotečního makléře, a to zdarma
Vnímání hypotéky	Luxusní zboží pro horní vrstu obyvatel	Běžně dostupný nástroj financování bydlení

Zdroj: *Finance Magazine*, Č. 2. Praha: Newfinances. 2005. ISSN 1214-0880.

Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska konkurence

Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Hypoteční produkty	Nezákaznický, ale účelově orientované produkty, minimální výběr	Zákaznický orientované produkty, výrazné rozšíření produktových kombinací a nabídek, počátek inteligentní zákaznické segmentace
Doplňkové produkty	Velmi malý výběr doplňkových produktů	Velký výběr, standardní nabídka v rámci hypotéky (všechny typy pojištění, dofinancování interiérů...)
Služby	Velmi limitované, pozvolný rozjezd služeb v oblasti nemovitostí	Velký výběr služeb v oblasti nemovitostí, vyřizování formalit, rychlosti, čerpání hypotéky, předčasné splácení hypotéky atd.
Transparentnost	Neprůhledné produkty, proces a cenová politika, především z důvodu složitosti	Trend zvyšování průhlednosti ve všech oblastech procesního řetězce i tvorby cen
Rychlost	Měsíce, týdny; dny jako nadstandard za příplatek	Týdny; dny jako standard, hodiny jako nadstandard
Technologie	Manuální sjednání hypotéky, podpora v podobě hypoteční kalkulačky	Implementace expertních systémů, pozvolné uplatnění internetu

Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Křížový prodej	Prakticky neexistující	Cílevědomé zlepšování a uplatňování strategie Cross-sell ¹ ze strany bank
Cenová politika	Banka v dominantním postavení	Zákazník v dominantním postavení

Zdroj: *Finance Magazine*, Č. 2, Praha: Newfinances, 2005, ISSN 1214-0880.

¹ Cross-sell (Křížový prodej) = forma prodeje produktů třetími stranami, možnost vytváření nových produktů a služeb založených na produktech a službách dvou smluvních stran, vytváří se nový prodejní kanál.

Porovnání fází hypotečního bankovníctví z hlediska prostředí

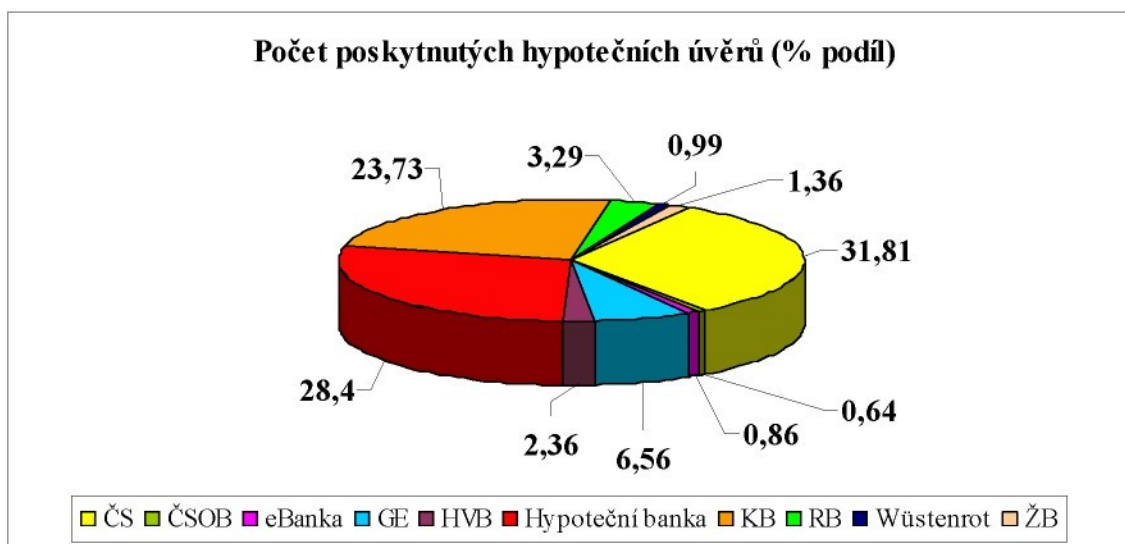
Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Znalosti	Obecná neznalost fungování hypotečního bankovníctví, logicky průvodní jev vzniku nového odvětví	Výrazné zvýšení znalostí hypotečního bankovníctví, kultivace přístupu k hypoteční problematice
Podpora státu	Úroková dotace a odečet od základu daně	Odečet od základu daně, úroková dotace i starších nemovitostí pro segment mladých lidí, postupný zánik úrokových dotací
Trh nemovitostí	Stále probíhající transformace trhu, přetrvávající regulace nájemného, velmi obtížné financování velkých stavebních projektů	Pozvolné doznívání transformace trhu s nemovitostmi, stabilizace podmínek pro financování velkých stavebních a developerských projektů, pokračující regulace nájemného
Ekonomika	Kulminace finanční a hospodářské krize 1997/1998, doznívání v roce 1999	Zlom v roce 2000, pozvolné nastartování ekonomického růstu
Refinancování	Nastartování emisí Hypotečních zástavních listů (HZL)	Standardizace procesu emitování HZL, kultivace tohoto trhu a výrazný růst zájmu veřejnosti o tento druh investice
Infrastruktura	Neprůhledná, složitá, živná půda pro institucionální korupci	Pozvolné zprůhlednění, digitalizace katastru, zmírnění institucionální korupce

Atribut / Parametr	Charakteristika 1. fáze (do roku 1999)	Charakteristika 2. fáze (2000 až 2004)
Legislativní rámec	Základní legislativní prostředí bylo dáno; striktně vázaná účelovost hypotéky	Postupné zlepšování legislativního prostředí, pozitivní dopad na vymáhání pohledávek, zrušení účelovosti hypotéky
Vztah věřitel-dlužník / rizika	Nedořešený vztah věřitele a dlužníka z počátku devadesátých let jako jeden z brzdících systémů rozvoje hypoték, neexistence registru dlužníků (creditbureau)	Pozvolné vylepšování postavení věřitele, rozjezd a praktické používání registru dlužníků, to vše přispělo k rozkvětu hypotečního bankovníctví

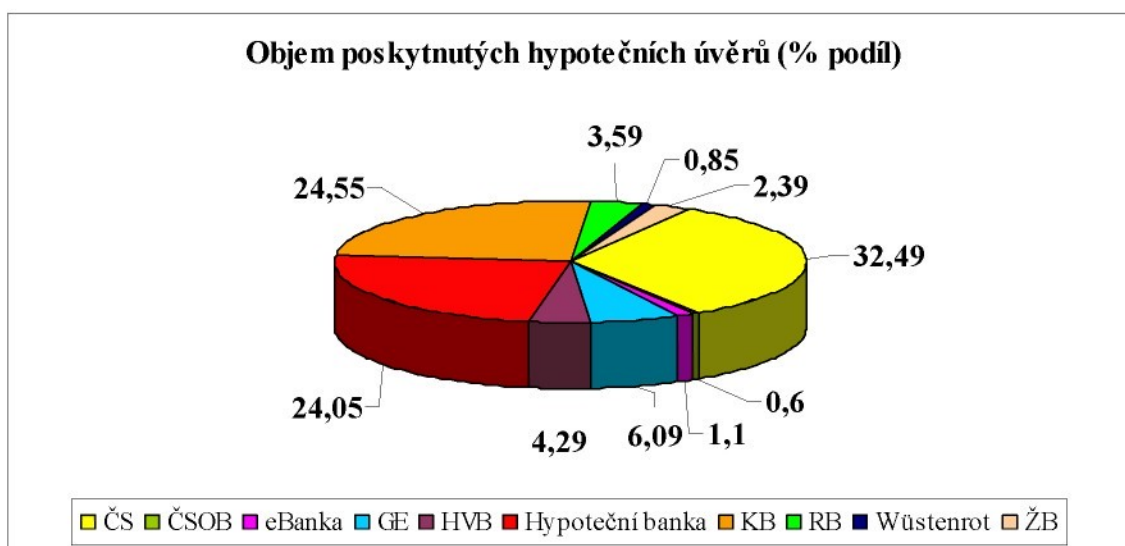
Zdroj: *Finance Magazine*, Č. 2. Praha: Newfinances. 2005. ISSN 1214-0880.

Struktura poskytnutých hypotečních úvěrů podle jednotlivých bank k 31. 12. 2005

I. Hypoteční úvěry pro fyzické osoby

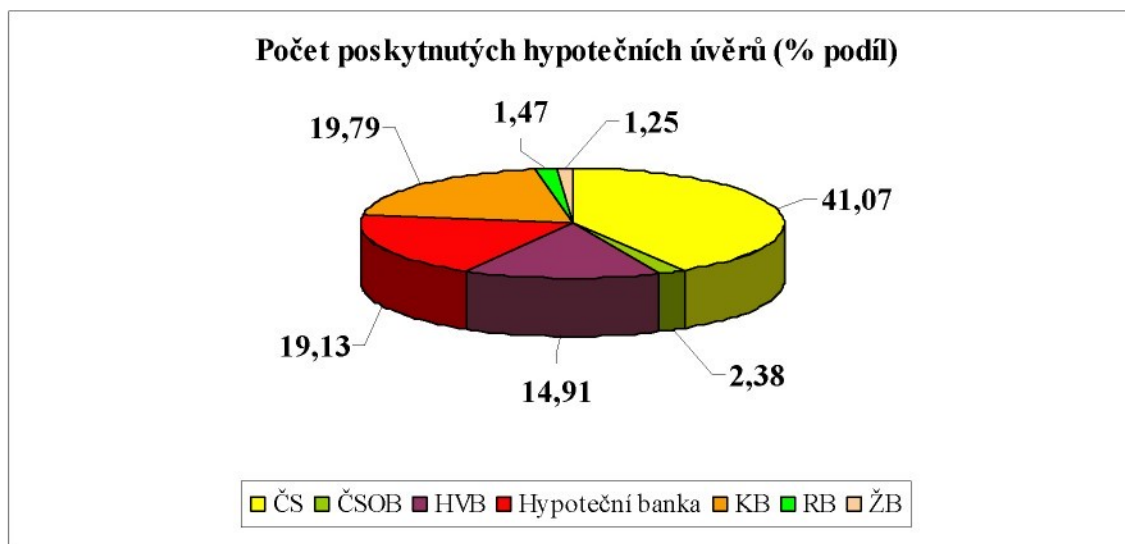


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

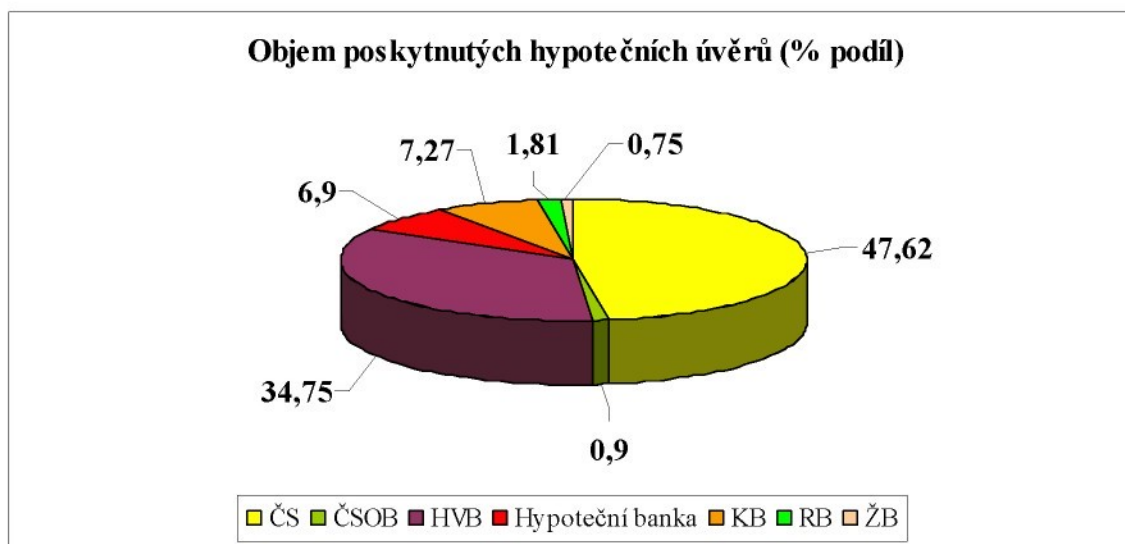


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

II. Hypoteční úvěry pro podnikatelské subjekty

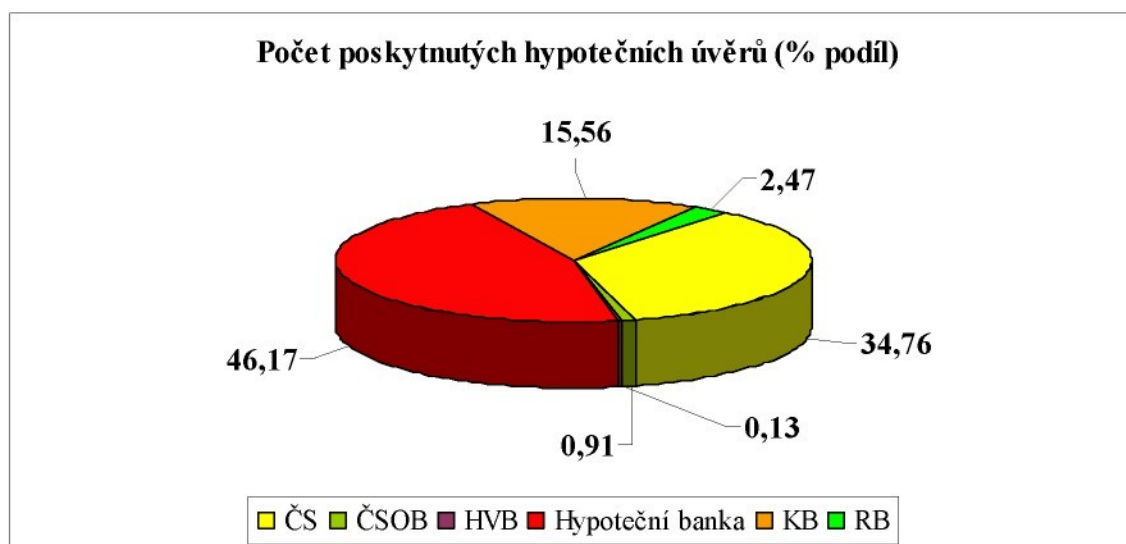


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

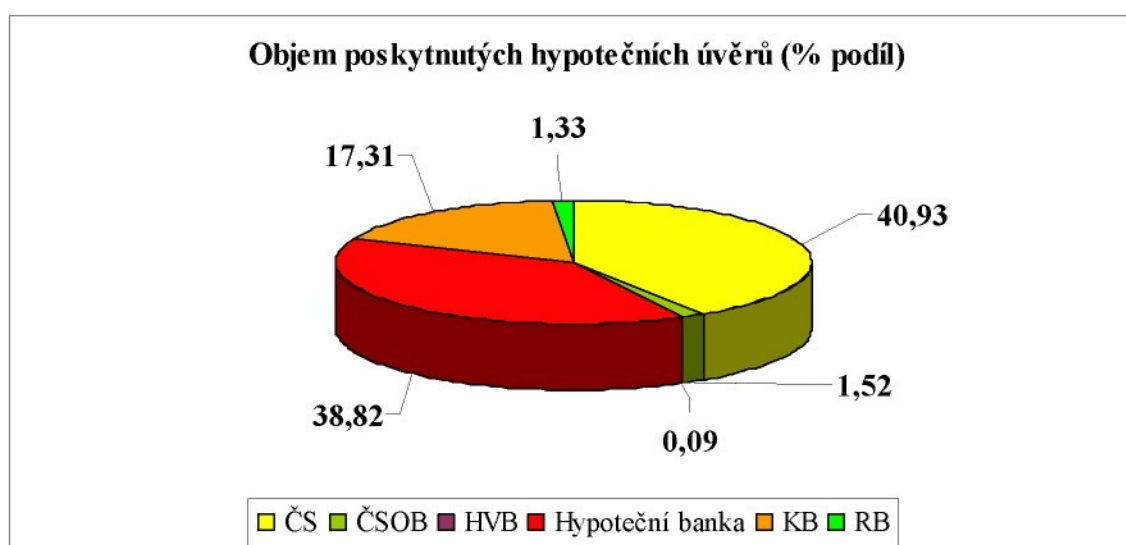


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

III. Hypoteční úvěry pro municipality

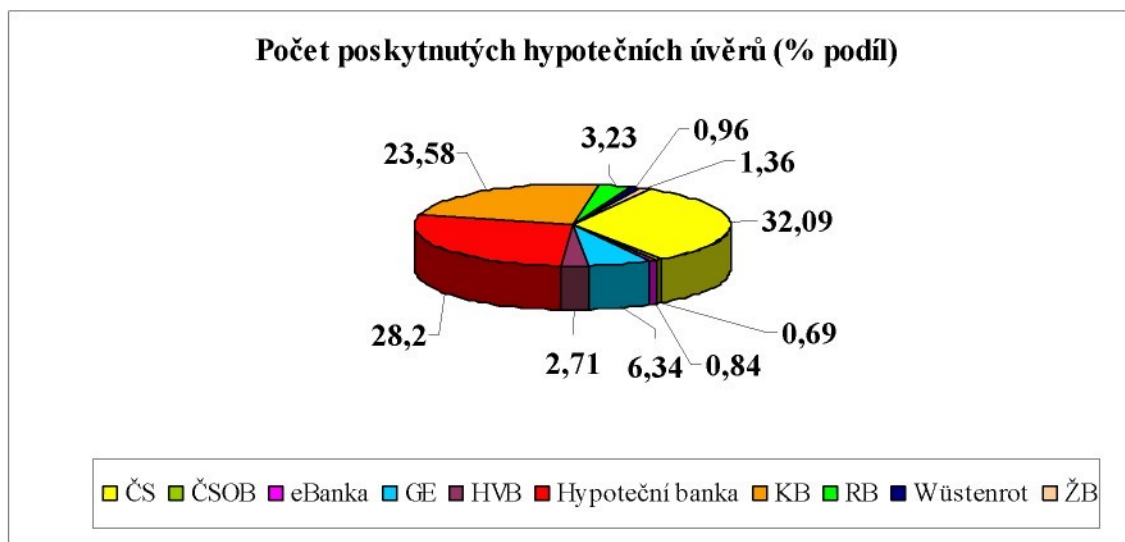


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

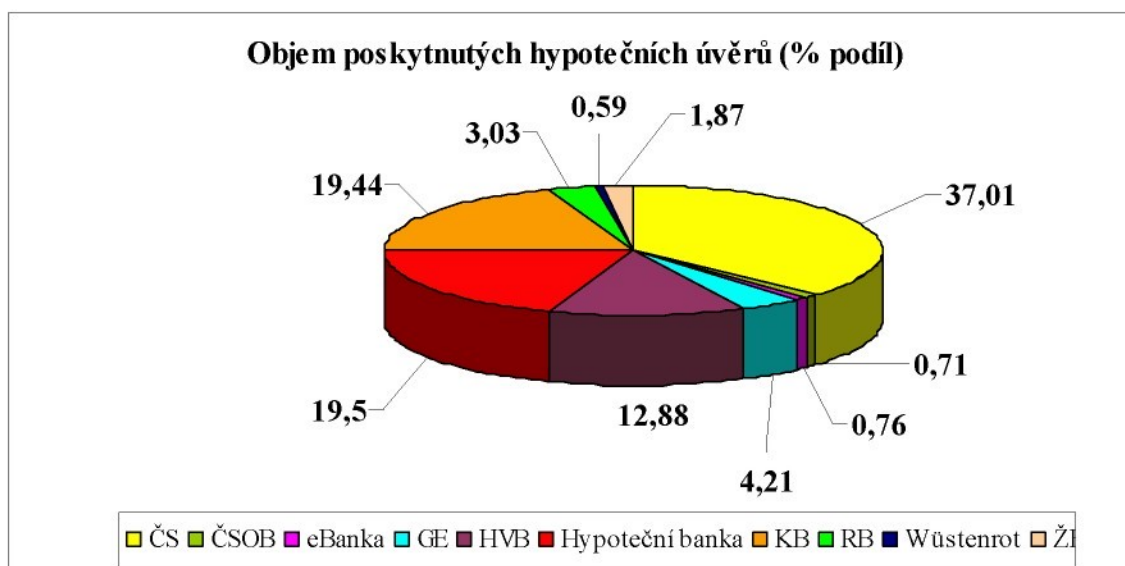


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

IV. Hypoteční úvěry celkem

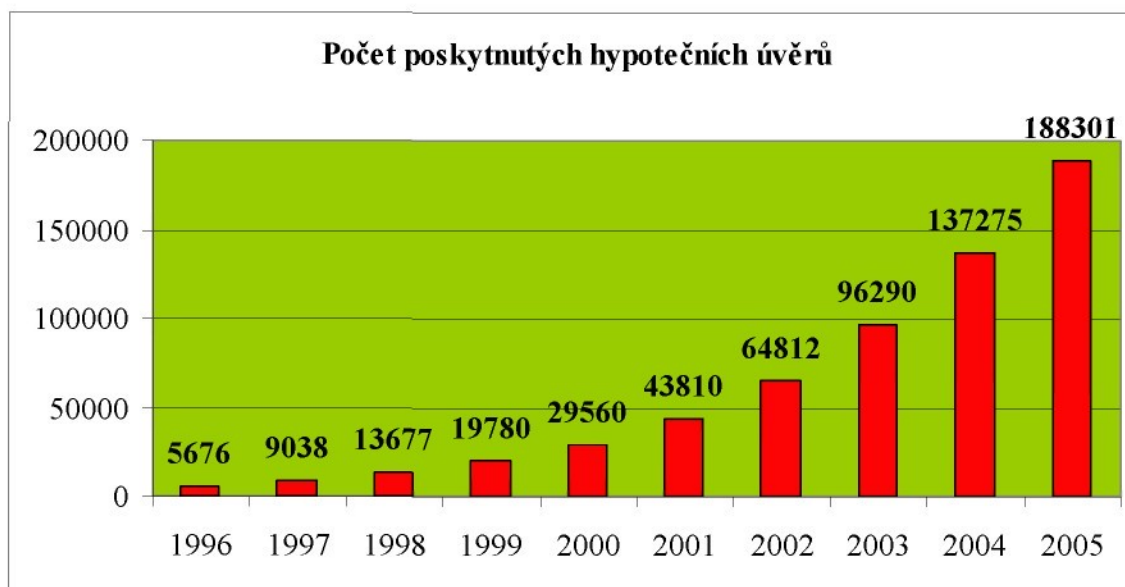


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

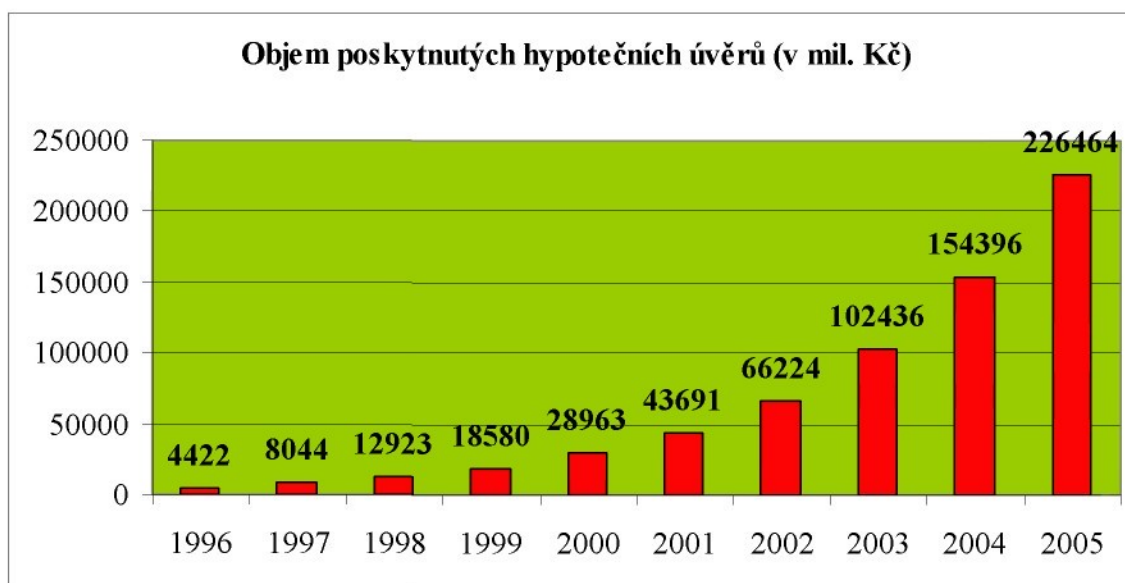


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

Poskytnuté hypoteční úvěry pro fyzické osoby
od roku 1996 do roku 2005

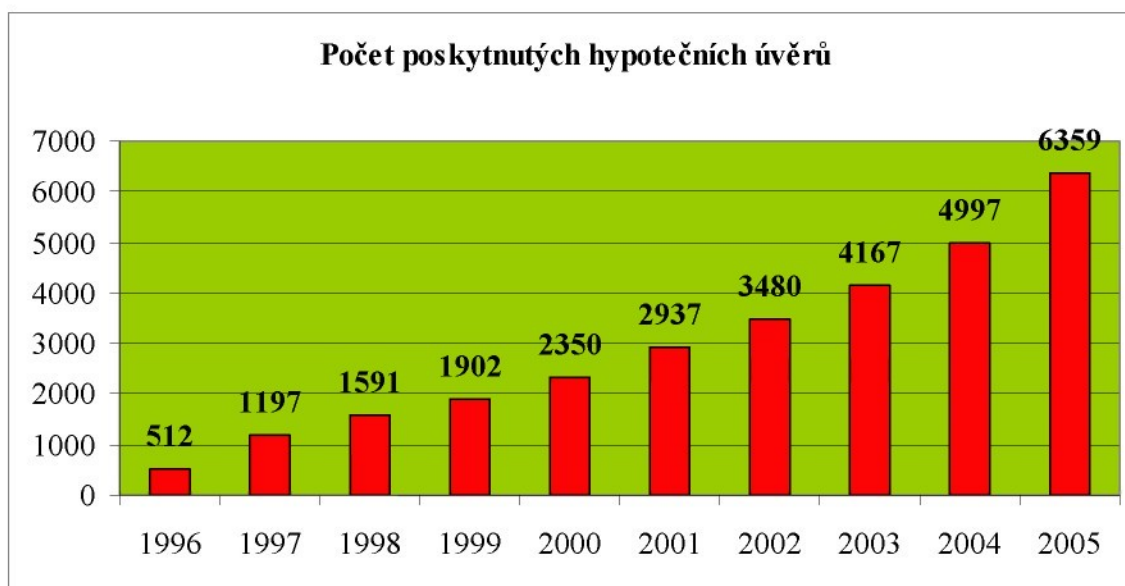


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

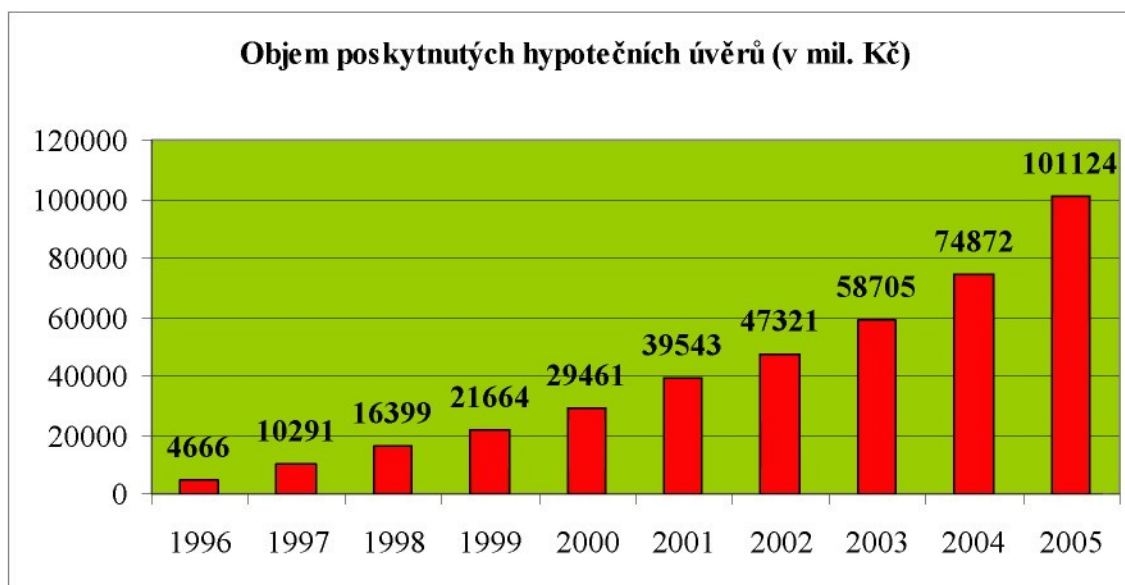


Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.

Poskytnuté hypoteční úvěry pro právnické osoby
od roku 1996 do roku 2005



Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.



Zdroj: Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s. 2005 [online]. Dostupné z: <<http://www.hypotecnibanka.cz>>.



Sazebník – úvěry pro podnikatele a právnické osoby

Příprava úvěru		
P. 1. Zpracování odhadu ceny nemovitosti		
P. 1. 1.	Bytová jednotka, nebytový prostor, samostatný pozemek	2 800 Kč
P. 1. 2.	Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků)	4 000 Kč
P. 1. 3.	Ostatní typy nemovitostí	individuálně od 5 000 Kč
<i>Doklad o zaplacení poplatku se předkládá k Žádosti o zajištění podkladů k úvěrovému řízení. Zpracovaný odhad slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.</i>		
Zpracování úvěru		
P. 2. Zpracování úvěru		
P. 2. 1.	Do 5 mil. Kč včetně	1% z výše poskytnutého úvěru, min. 15 000 Kč
P. 2. 2.	Od 5 do 10 mil. Kč včetně	50 000 Kč + 0,5% z částky nad 5 mil. Kč
P. 2. 3.	Nad 10 mil. Kč	75 000 Kč + 0,2% z částky nad 10 mil. Kč, max. 200 000 Kč
P. 2. 4.	Obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek	Individuálně
<i>Poplatek zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení Návrhu na uzavření smlouvy o úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace. Poplatek za zpracování úvěru je splatný do 14 dnů po podpisu smlouvy o hypotečním úvěru, nejpozději však před prvním čerpáním úvěru. Je nevratný.</i>		
P. 3. Zpracování úvěru formou převzetí dluhu		
P. 3. 1.	Fyzické osoby-podnikatelé, právnické osoby	0,5% z výše poskytnutého úvěru, min. 7 500 Kč, max. 50 000 Kč
P. 3. 2.	Obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek	individuálně
<i>Poplatek za zpracování je splatný do 14 dnů po podpisu dodatku úvěrové smlouvy, nejpozději však před převzetím dluhu.</i>		

P. 4. Vystavení příslibu úvěru		0,5% z výše poskytnutého úvěru
<i>Príslib úvěru je platný po dobu 6 měsíců od vystavení. Poplatek se vypočte z objemu celého úvěru a je splatný jednorázově před vystavením příslibu. Současně je hrazen poplatek za zpracování úvěru, který se v případě poskytnutí úvěru již neplatí. Pokud je objem poskytnutého úvěru vyšší než objem uvedený v příslibu úvěru, doplatí se poplatek za poskytnutí úvěru.</i>		
Správa úvěru		
P. 5. Vedení a správa úvěru		
P. 5. 1.	Vedení a správa úvěru bez státní podpory	300 Kč/měsíc
<i>Poplatek se inkasuje měsíčně z účtu klienta za každý i započatý měsíc od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do doby úplného splacení úvěru. Poplatek se také vztahuje i ke všem úvěrům, ke kterým je uzavřena smlouva o poskytování státní finanční podpory a tato podpora vztahující se k příslušnému úvěru je ve výši 0%.</i>		
P. 5. 2.	Vedení a správa úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s.	370 Kč/měsíc
<i>Poplatek se vztahuje k úvěrům, ke kterým je poskytována státní finanční podpora vyšší než 0%. Je inkasován měsíčně z účtu klienta počínaje měsícem, ve kterém byla uzavřena smlouva o poskytování státní finanční podpory vztahující se k příslušnému úvěru vyšší než 0% a končí měsícem, ve kterém byla připsána na účet klienta poslední výplata státní finanční podpory. Poplatek se dále vztahuje k úvěrům, ke kterým byla poskytnuta záruka nebo příspěvek na úhradu úroků od ČMZRB, a.s. dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., je inkasován měsíčně z účtu klienta počínaje měsícem, ve kterém byla sepsána záruční listina nebo měsícem, ve kterém byla banka informována klientem o přiznání příspěvku na úhradu úroků a konče měsícem, ve kterém končí platnost záruční listiny nebo je vyplacen poslední příspěvek na úhradu úroků.</i>		
P. 5. 3.	Obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek - vedení a správa úvěru bez státní podpory	200 Kč/měsíc
<i>Poplatek se inkasuje měsíčně z účtu klienta za každý i započatý měsíc od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru do doby úplného splacení úvěru. Poplatek se také vztahuje i ke všem úvěrům, ke kterým je uzavřena smlouva o poskytování státní finanční podpory a tato podpora vztahující se k příslušnému úvěru je ve výši 0%.</i>		
P. 5. 4.	Obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek - vedení a správa úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od ČMZRB, a.s.	270 Kč/měsíc

Poplatek se vztahuje k úvěrům, ke kterým je poskytována státní finanční podpora vyšší než 0%. Je inkasován měsíčně z účtu klienta počínaje měsícem, ve kterém byla uzavřena smlouva o poskytování státní finanční podpory vztahující se k příslušnému úvěru vyšší než 0% a končí měsícem, ve kterém byla připsána na účet klienta poslední výplata státní finanční podpory. Poplatek se dále vztahuje k úvěrům, ke kterým byla poskytnuta záruka nebo příspěvek na úhradu úroků od ČMZRB, a.s. dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., je inkasován měsíčně z účtu klienta počínaje měsícem, ve kterém byla sepsána záruční listina nebo měsícem, ve kterém byla banka informována klientem o přiznání příspěvku na úhradu úroků a konče měsícem, ve kterém končí platnost záruční listiny nebo je vyplacen poslední příspěvek na úhradu úroků.

P. 6. Pohyby na účtu

P. 6. 1.	Poplatek za 2. a další čerpání	1 000 Kč
P. 6. 2.	Obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek - poplatek za 2. a další čerpání	500 Kč
P. 6. 3.	Pohyb na účtu	5 Kč

V případě čerpání formou platby do zahraničí se účtují dále poplatky dle bodu P.26.

P. 7. Čerpání hypotečního úvěru na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, případně souběh návrhů na vklad zástavního a vlastnického práva	1 000 Kč
---	----------

Poplatek je splatný současně s poplatkem za zpracování úvěru nebo s poplatkem za změnu smluvních podmínek.

P. 8. Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru	1% ze sjednané splátky jistiny
---	--------------------------------

Celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50 % sjednané výše úvěru. Poplatek je splatný spolu s poplatkem za zpracování úvěru. Nevztahuje se na případy, kdy jsou mimořádné splátky součástí produktu (kombinované produkty).

P. 9. Zaslání výpisu z účtu

P. 9. 1.	Zaslání výpisu e-mailem	4 Kč
P. 9. 2.	Zaslání výpisu poštou - Česká republika	15 Kč
P. 9. 3.	Zaslání výpisu poštou - zahraničí	30 Kč

P. 10. Vystavení potvrzení pro ČMZRB, a.s. k dotacím na úhradu úroků, popř. sdělení pro ČMZRB, a.s.	100 Kč
--	--------

P. 11. Prověření stavu stavby pořizované z výnosu úvěru

	U jednotlivých nemovitostí s celkovými rozpočtovými náklady do 15 mil. Kč	
P. 11. 1.	První protokol o stavu stavby	500 Kč
P. 11. 2.	Druhý a další protokol o stavu stavby	1 000 Kč
P. 11. 3.	U souboru nemovitostí z jedné lokality (od počtu 3 - např. developerské projekty, soubory jednotek, 3 a více rodinných nebo bytových domů, atd.) s celkovými rozpočtovými náklady nad 15 mil. Kč	2 000 Kč

Doklad o zaplacení poplatku se předkládá k Žádosti o zajištění podkladů k úvěrovému řízení. Protokol slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

P. 12. Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek hypotečního úvěru		zdarma
Nedodržení smluvních podmínek		
P. 13. Změna smluvních podmínek ze strany klienta		
P. 13. 1.	Provedená dodatkem ke smlouvě (fyzické osoby-podnikatelé, právnické osoby)	min. 4 000 Kč, max. 10 000 Kč
P. 13. 2.	Provedená dodatkem ke smlouvě (obce, města, bytová družstva, společenství vlastníků jednotek)	min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
P. 13. 3.	Provedená oznámením banky	300 Kč
<i>Poplatek je stanoven za každou změnu ve smluvním dokumentu řešenou dodatkem ke smlouvě nebo oznámením banky. Poplatek je splatný před vydáním oznámení nebo jednorázově do 14 dnů od podpisu dodatku.</i>		
P. 14. Rezervace finančních prostředků z důvodů posunu termínu dočerpání úvěru		5 % p. a.
<i>Poplatek je stanoven z nevyčerpané částky do sjednaného termínu čerpání. Je účtován za období od konce původního termínu čerpání do nově sjednaného termínu čerpání. Poplatek je splatný současně s poplatkem za dodatek úvěrové smlouvy.</i>		
P. 15. Nedočerpání dohodnuté výše úvěru		
P. 15. 1.	U úvěru do 10 mil Kč nedočerpání více než 50% z dohodnuté výše úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč	5% z nedočerpaného objemu úvěru
P. 15. 2.	U úvěru nad 10 mil Kč nedočerpání více než 10% z dohodnuté výše úvěru	5% z nedočerpaného objemu úvěru
P. 16. Mimořádná splátka hypotečního úvěru nebo doplňkového úvěru nesjednaná ve smlouvě o poskytnutí úvěru		
	Počet let před koncem platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky	Procentní sazba z výše mimořádné splátky za každý započatý rok
	do 5 let včetně	6 %
	5 až 10 let včetně	5 %
	10 až 15 let včetně	4 %
<i>Netýká se produktů Hypoteční úvěr na družstevní bydlení a Americká hypotéka.</i>		

P. 17.	Zkrácení doby splatnosti úvěru v důsledku zvýšení splátky provedené mimo datum konce platnosti úrokové sazby nebo pevné odchylky	6 % ze zůstatku jistiny úvěru ke dni splatnosti zvýšené splátky úvěru za každý rok zkrácení původní doby splatnosti úvěru, max. 30% ze zůstatku jistiny úvěru ke dni splatnosti zvýšené splátky
P. 18. Úroky z prodlení		
P. 18. 1.	Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru	do výše až 15 % p.a.
P. 18. 2.	Úrok z prodlení úhrady úroků, poplatků smluvních pokut a odměn	do výše úrokové sazby sjednané ve smlouvě o poskytnutí úvěru navýšené až o 15 % p.a.
P. 19. Výzva k úhradě dlužné částky nebo ostatních povinností		
P. 19. 1.	První výzva	300 Kč
P. 19. 2.	Druhá a každá další výzva	500 Kč
<i>Poplatek je splatný ke konci měsíce, v němž byla výzva odeslána.</i>		
Ostatní služby		
P. 20. Vystavení prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva		
	Vzdání se zástavního práva formou písemného prohlášení	3000 Kč
<i>Poplatek je splatný před vydáním prohlášení. Poplatek se neúčtuje v případech, kdy prohlášení je vydáváno z podnětu banky.</i>		
P. 21. Vystavení bankovní informace o klientovi		5 000 Kč (vč. 19% DPH)
<i>Poplatek je splatný před vystavením bankovní informace.</i>		
P. 22. Ostatní úkony (fokopie dokladu, výpisu z účtu atp.)		100 Kč / úkon
P. 23. Poradenství nad rámec standardních služeb		min. 500 Kč / 30 minut
<i>Poplatek je stanoven uvedenou částkou za každou i započatou půlhodinu poskytování konzultací spojených s posouzením možnosti poskytnutí úvěru a dalších služeb vztahujících se k úvěru nad rámec standardních služeb.</i>		

P. 24. Hotovostní operace		5 % z objemu, min. 30 Kč
P. 25. Běžný účet		
P. 25. 1.	Zřízení běžného účtu	200 Kč
P. 25. 2.	Vedení běžného účtu	400 Kč / měsíčně
<i>K běžnému účtu se dále vztahují poplatky dle bodů P.9. a P.6.3.</i>		
P. 26. Nedokumentární platby do zahraničí v Kč a v cizí měně a do tuzemska v cizí měně		
P. 26. 1.	Platby k tíži účtu klienta u Hypoteční banky (v ceně jsou již zahrnuty telekomunikační výlohy)	1%, min. 250 Kč, max. 1 800 Kč
P. 26. 2.	Změny a opravy instrukcí, zrušení příkazu před jeho provedením na žádost klienta, popř. vrácení nezpracovaného platebního příkazu	100 Kč
P. 26. 3.	Reklamace zahraniční banky v důsledku nekompletních či nejasných instrukcí klienta (k ceně se připočítávají případné výlohy zahraničních bank)	400 Kč
P. 26. 4.	Změny a opravy instrukcí, zrušení příkazu po jeho provedení na žádost klienta (k ceně se připočítávají případné výlohy zahraničních bank)	600 Kč
P. 26. 5.	Reklamace provedené platby v zahraničí na žádost klienta (k ceně se připočítávají případné výlohy zahraničních bank)	600 Kč
P. 26. 6.	Vystavení potvrzení o provedené platbě	300 Kč
<i>Nedokumentární platby se provádějí z běžných čerpacích účtů klientů a to pouze v souvislosti s čerpáním úvěru. Poplatky související s nedokumentárními platbami se inkasují z běžných hypotečních účtů klientů a účtují se za každou odepsanou položku z běžného čerpacího účtu klienta.</i>		
<i>U příkazů s nesprávným číslem účtu nebo chybějícím číslem účtu ve formátu IBAN a BIC, u kterých přijímající banka z důvodu ručního zásahu do zpracování bude účtovat dodatečný poplatek na vrub Hypoteční banky, a.s., bude tento poplatek následně jako dodatečný náklad účtován na vrub příkazce platby.</i>		
<i>U nedokumentárních plateb s označením OUR (všechny poplatky hradí příkazce) jsou od příkazce inkasovány dodatečné poplatky zprostředkujících bank. U nedokumentárních plateb s označením SHA (poplatky banky příkazce hradí příkazce a ostatní poplatky hradí příjemce) nebo BEN (všechny poplatky hradí příjemce) na nižší částky než přípustné minimum stanovené zprostředkující bankou musí příkazce rovněž počítat s inkasováním případných dodatečných poplatků zprostředkujících bank.</i>		
<i>V případě čerpání v cizí měně je pro stanovení poplatku rozhodný směnný kurz ke dni čerpání.</i>		