

Technická univerzita v Liberci
Hospodářská fakulta

Studijní program: 6202 – Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Pojišťovnictví

Hypoteční úvěry a pojištění *(Mortgages and Insurance)*

DP-PO-KPO-2003 02

Helena Endlerová

Vedoucí práce: Ing. Eva Ducháčková, CSc. (katedra pojišťovnictví)

Konzultant: Veronika Hanousková, Ing. Barbora Černá (ČSOB, a. s.)

Počet stran: 81

Počet příloh: 10

Datum odevzdání: 23. 5. 2003

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta. 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) a §35 (o nevýdělečném užití díla k vnitřní potřebě školy).

Beru na vědomí, že TUL má právo na uzavření licenční smlouvy o užití mé práce a prohlašuji, že souhlasím s případným užitím mé práce (prodej, zapůjčení apod.).

Jsem si vědoma toho, že užití své diplomové práce či poskytnutí licence k jejímu užití mohu jen se souhlasem TUL, která má právo ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, vynaložených univerzitou na vytvoření díla (až do její skutečné výše).

Po pěti letech si mohu tuto práci vyžádat v Univerzitní knihovně TU v Liberci, kde je uložena, a tím výše uvedená omezení vůči mé osobě končí.

V Liberci, 23. 5. 2003

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala paní Ing. Evě Ducháčkové, CSc., vedoucí diplomové práce, za odborné vedení a mým konzultantkám v ČSOB, a. s., slečně Veronice Hanouskové a paní Ing. Barboře Černé za ochotu a pomoc při studiu problematiky hypotečních úvěrů.

Resumé

V současné době se už i v ČR hypotéky staly běžným nástrojem financování bydlení. S růstem zájmu lidí o hypoteční úvěry, se zvyšuje i význam tohoto produktu pro banky a jejich finanční skupiny. V rámci tzv. bankopojištění jsou klientům nabízeny kompletní „balíčky“ finančních služeb, které zahrnují: běžný účet, mezinárodní platební kartu, hypoteční úvěr, životní pojištění a pojištění nemovitosti.

Cílem této diplomové práce je zanalyzovat hypoteční úvěry a pojištění, které s nimi souvisí, na základě zadaného příkladu a podle podmínek Finanční skupiny ČSOB.

Samotné analýze předchází vymezení hypotečního bankovníctví, charakteristika hypotečních úvěrů, hypotečních zástavních listů, výčet státní finanční podpory hypotečního úvěrování a také není opomenuta oblast zajištění úvěrů a pojištění.

Obsahem analytické části diplomové práce je porovnání dvou způsobů financování koupě nemovitosti – hypoteční úvěr s rizikovým životním pojištěním a hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním a zhodnocení výhod či nevýhod, které z nich pro klienta vyplývají.

Summary

At present the mortgages have already become an usual way how to finance housing in the Czech Republic. The rising interest of people in mortgages increases the importance of this product for banks and their financial groups. In the frameworks of the so-called bank-insurance, they offer to clients the complete packet of financial services which includes current account, international payment card, mortgage, life insurance and property insurance.

The aim of this diploma work is to analyse mortgages and different types of insurance, which are connected with mortgages, basing on given example and according to the conditions of ČSOB Financial Group.

The analysis is preceded by the definition of mortgage banking, characteristics of mortgages, mortgage bonds and specification of state financial support. Also, security of credits and their insurance are mentioned.

The analytic part of this diploma work compares two ways how to finance the purchase of real estate – mortgage with risk life insurance and mortgage with capital life insurance – and evaluates advantages or disadvantages which result from them for a client.

Obsah

Seznam použitých zkratek	13
Úvod	14
1. Hypoteční bankovníctví	15
1.1 Historie hypotečního bankovníctví	15
1.2 Vývoj hypotečního bankovníctví po roce 1989	16
1.3 Právní úprava podmínek hypotečního bankovníctví v ČR	18
1.4 Organizace hypotečního bankovníctví	18
1.4.1 Základní položky bilance hypoteční banky	19
1.4.2 Druhy hypotečních bank podle míry jejich specializace	19
2. Hypoteční úvěry	21
2.1 Charakteristika hypotečního úvěru	21
2.1.1 Druhy hypotečních úvěrů	22
2.1.2 Úročení hypotečních úvěrů	23
2.2 Čerpání a splácení hypotečního úvěru	23
2.2.1 Čerpání hypotečního úvěru	23
2.2.2 Splácení hypotečního úvěru	24
2.3 Úvěrové postupy	26
2.3.1 Přípravná fáze	26
2.3.2 Schvalovací fáze	27
2.3.3 Realizační fáze	28
3. Hypoteční zástavní listy	31
3.1 Charakteristika hypotečních zástavních listů	31
3.2 Systémy emise hypotečních zástavních listů	32
3.3 Úročení hypotečních zástavních listů	33
3.3.1 Výpočet ceny (kurzu) hypotečního zástavního listu	34
3.4. České hypoteční zástavní listy a evropský systém zajištěných dluhopisů	35
4. Státní finanční podpora hypotečního úvěrování	37
4.1 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování nové bytové výstavby podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů	37
4.2 Možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob	39
4.3 Osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů	40

4.4 Osvobození od daně z nemovitosti	40
4.5 Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let	40
4.6 Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o podmínkách poskytování zvýhodněného úvěru pro osoby mladší 36 let na novou bytovou výstavbu.....	42
5. Zajištění úvěrů	44
5.1 Zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka.....	45
5.2 Limitování úvěru	45
5.3 Úvěrová kontrola dlužníka	45
5.4 Úvěrové zajištění	46
5.4.1 Hypotéka jako nástroj zajištění hypotečních úvěrů	46
6. Pojištění související s hypotečními úvěry.....	48
6.1 Pojištění úvěrů	48
6.2 Pojištění hypotečních úvěrů.....	48
6.2.1 Životní pojištění.....	48
6.2.2 Pojištění nemovitostí	52
7. Analýza hypotečních úvěrů na modelovém příkladu – dle podmínek Finanční skupiny ČSOB..	56
7.1 Finanční skupina ČSOB	56
7.1.1 ČSOB, a. s.	57
7.1.2 ČMHB, a. s.	58
7.1.3 ČSOB Pojišťovna, a. s.	60
7.1.4 ČSOB Hypoteční konto	61
7.2 Zadání příkladu.....	62
7.3 Úvěrový postup.....	63
7.3.1 Nákup nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru.....	64
7.3.2 Specifika převodu vlastnického práva s využitím hypotečního úvěru.....	66
7.3.3 Daňové povinnosti	68
7.4 Propočet pojištění nemovitosti	69
7.5 Varianta I - Hypoteční úvěr s rizikovým životním pojištěním	70
7.5.1 Propočet hypotečního úvěru	70
7.5.2 Propočet rizikového životního pojištění	71
7.6 Varianta II - Hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním	73
7.6.1 Propočet hypotečního úvěru	73
7.6.2 Propočet kapitálového životního pojištění.....	74

7.7 Porovnání varianty I a II	76
Závěr	79
Seznam použité literatury	81
Knižní publikace	81
Výroční zprávy a ročenky	81
Zákony a nařízení vlády	81
WWW stránky	82
Seznam příloh	83

Seznam použitých zkratek

a. s.	akciová společnost
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
č.	číslo
ČMHB	Českomoravská hypoteční banka
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
EBRD	European Bank for Reconstruction and Development
EUR	evropská měnová jednotka
IFC	International Finance Corporation
IPB	Investiční a poštovní banka
Kč	korun českých
max.	maximum
MF	ministerstvo financí
mil.	milion
min.	minimum
mld.	miliarda
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
např.	například
popř.	popřípadě
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate
příp.	případně
resp.	respektive
SIPO	sdílené inkasní platby obyvatelstva
Sb.	sbírky zákonů
SR	Slovenská republika
tj.	to je
tzn.	to znamená
tzv.	tak zvaný
VPP	všeobecné pojistné podmínky

Úvod

Doby, kdy nebylo možné získat bankovní úvěr na pořízení bytu či domu se zdají být zapomenutou minulostí.

Na počátku transformace české ekonomiky na tržní hospodářství nedisponovaly banky mnoha dlouhodobými zdroji, nemohly tedy ani poskytovat dlouhodobé úvěry. A ty jsou právě v oblasti investic do bydlení pro většinu občanů téměř nezbytností. Pokud se tehdy podařilo úvěr s alespoň střednědobým horizontem splácení přece jen získat, úroky byly velmi vysoké.

Od té doby se však mnohé změnilo. Česká republika má v oblasti hypoték standardní legislativu, hypoteční bankovní služby poskytuje téměř desítka peněžních ústavů, hypoteční zástavní listy umožnily bankám především kvůli své bezpečnosti získat relativně levné dlouhodobé zdroje pro úvěry.

Hypotéky se už i v České republice staly běžným nástrojem financování bydlení. S růstem počtu lidí, kteří hypotéky využívají, se zvyšuje i význam tohoto produktu pro banky a jejich finanční skupiny. Vždyť který jiný produkt jim dává možnost navázat s klientem minimálně pětiletý, ale spíše deseti- a víceletý vztah?

Neodmyslitelnou součástí každého hypotečního úvěru je kromě běžného účtu také životní pojištění a pojištění nemovitosti. A právě tady se finančním skupinám otevírá prostor pro vytváření komplexních produktů – tzv. bankopojištění.

Nízké úrokové sazby, rychlost zpracování a široká nabídka různých typů hypoték způsobují, že počet poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice neustále roste. I přes zvyšující se konkurenci mezi hypotečními bankami si Českomoravská hypoteční banka, a. s., člen Finanční skupiny ČSOB, udržuje největší podíl na trhu hypotečních úvěrů.

Analýza hypotečních úvěrů a pojištění s nimi souvisejících bude provedena na produktech Finanční skupiny ČSOB. Cílem této diplomové práce je tedy porovnat dva možné způsoby financování koupě nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru a pojištění kryjících příslušná úvěrová rizika a zhodnotit výhody či nevýhody, které z nich pro klienta vyplývají.

1. Hypoteční bankovníctví

Hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splacení bylo zajišťováno zástavami k nemovitostem. V některých zemích jsou hypoteční úvěry z historického hlediska chápány jako úvěry kryté hypotékou. Hypotékou se přitom rozumí zástavní právo k jakékoli věci, která má investiční charakter, např. i námořní loď.

Hypoteční úvěr je nejčastěji charakterizován jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti.

Hypoteční bankovníctví má specifický charakter, který je dán zaměřením na investice do nemovitostí a jejich dlouhodobostí, která si vynucuje získávání dlouhodobých úvěrových zdrojů, a to vydáváním hypotečních zástavních listů. Propojenost hypoték s vedením evidence nemovitostí v pozemkových knihách nebo v katastrech nemovitostí vyžaduje zvláštní úvěrové postupy. Poskytováním hypotečních úvěrů se zabývají hypoteční banky.

1.1 Historie hypotečního bankovníctví

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. V Praze byla v roce 1865 založena Hypoteční banka Království českého jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

V Československu mezi světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, které fungovaly jako veřejnoprávní ústavy a podléhaly doзору zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl o takto zúročitelné uložení peněz zájem.

Hypoteční úvěr byl zajištěn nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V právní úpravě té doby však dlužník ručil za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Nominální hodnota hypotečních zástavních listů nesměla být vyšší než 60 procent ceny zastavených nemovitostí, u zemědělských pozemků pak do dvou třetin jejich ceny.

Vývoj hypotečního bankovníctví na našem území byl zastaven německou okupací a poté byl na více než padesát let zcela přerušen.

1.2 Vývoj hypotečního bankovníctví po roce 1989

Prvním krokem k obnově hypotečního bankovníctví v bývalé ČSFR bylo vydání zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v části týkající se hypotečních zástavních listů definoval i hypoteční úvěr.

Počátkem devadesátých let však ještě nebyly připraveny další nezbytné právní a věcné podmínky, především ty, které se týkaly zástavního práva a jeho realizace. Chyběl také kapitálový trh, bez kterého se hypoteční bankovníctví neobejde. K poskytování hypotečních úvěrů v této době ještě tedy nedošlo.

Ke skutečnému obnovení instituce hypotečních úvěrů došlo v roce 1995 zákonem č. 84/1995 Sb., který je nepřesně nazýván hypotečním zákonem a který novelizoval dalších pět zákonů:

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách.

Další rozvoj hypotečního bankovníctví se opírá zejména o rozšiřování licencí obchodních bank a také o vznik hypotečních bank. Ke konci roku 1996 získalo licenci k provozování hypotečních obchodů 7 bank, z toho jedna, Českomoravská hypoteční banka, a. s. byla vytvořena jako smíšená hypoteční banka.

Banky, které získaly licenci na poskytování hypotečních úvěrů:

- Česká spořitelna
- Českomoravská hypoteční banka
- GE Capital Bank
- HVB Bank Czech Republic

- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- Živnostenská banka

pozn.: ČSOB poskytuje na svých pobočkách hypotéky ČMHB.

Pozitivní roli sehrál i pokles inflace na evropské hodnoty. Klientům hypotečních bank pak na splátkách ulehčuje ještě státní podpora a možnost daňových odpisů úroků z hypotečních úvěrů. I pokud by v souvislosti s napjatým hospodařením státního rozpočtu v posledních letech (výdajové škrty se mohou v první řadě dotknout oblastí, kde přerozdělování není ve prospěch slabších vrstev) a případným zjednodušením daňové soustavy mělo dojít ke zrušení státní podpory či daňových odpisů, postavení hypotečního bankovníctví to neohrozí, snad jen mírně zbrzdí dynamiku rozvoje.

Výhody hypotečního způsobu financování, ale i další skutečnosti a vlivy způsobily, že odvětví hypotečních úvěrů roste nadprůměrným tempem, jak v porovnání s jinými subsektory bankovníctví, tak s jinými sektory ekonomiky. Za poslední dva roky se částka poskytnutých hypotečních úvěrů více než zdvojnásobila.

Celkový přehled o zrychlující se dynamice hypotečního úvěrování (meziroční přírůstky)

Rok	2001	2000	1999
Počet hypotečních úvěrů	14 837	10 237	6 414
Objem hypotečních úvěrů (v mil. Kč)	24 800	18 180	10 922
Počet hypotečních úvěrů na bydlení	14 250	9 780	6 113
Objem hypotečních úvěrů na bydlení (v mil. Kč)	17 728	10 383	5 356
Průměrný úrok na bydlení v %	7,97	8,79	10,2

Rok 2001 lze považovat zatím za nejdynamičtější se vyvíjející, přitom průměrná výše hypotečního úvěru na bydlení vzrostla z 870 000 Kč na 1 244 000 Kč. Na tomto pozitivním vývoji, který pokračuje i v prvním čtvrtletí roku 2002, se podílí zejména pokračující všeobecný pokles úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Ty koncem roku 2001 dosáhly svého (zprůměrovaného) historického minima 7,97 %.

Do budoucna lze předpokládat pokračování trendu rychlejšího růstu hypotečních úvěrů v porovnání s celkovým vývojem bankovního trhu, protože je pravděpodobné, že většina důvodů pro dynamický vývoj bude trvat i v dalších letech.

1.3 Právní úprava podmínek hypotečního bankovníctví v ČR

Je určitou zvláštností, že hypoteční bankovníctví, zejména část hypotečních obchodů (poskytování a splácení hypotečních úvěrů) upravuje novelizovaný zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. V § 14, odst. 2 tohoto zákona je hypoteční úvěr definován jako: „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“

Další zvláštností české právní úpravy je, že možnost poskytování hypotečních úvěrů není výslovně vázána na získání příslušné licence. Omezení možnosti poskytovat hypoteční úvěry je nepřímo upraveno ustanovením novelizovaného zákona č. 21/1992 Sb. o bankách, který v § 1, odst. 4 říká, že „vydávat hypoteční zástavní listy podle zvláštního zákona může jen banka, v jejímž povolení působit jako banka je oprávnění k této činnosti výslovně uvedeno.“

Způsob uzavírání a plnění úvěrových smluv a povinnosti a práva s nimi spojená jsou upraveny zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů, část III., hlava II., díl V. – Smlouva o úvěru.

1.4 Organizace hypotečního bankovníctví

Hypoteční banky jsou banky, které se specializují na oblast hypotečního bankovníctví. Základním principem hypotečního bankovníctví je získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů.

Na rozdíl od stavebního spoření zákon nepožaduje institucionální oddělení hypotečního bankovníctví, tj. licenci na provádění hypotečních obchodů mohou mít jak univerzální banky, tak i specializované hypoteční banky. Podstatou této licence je povolení vydávat hypoteční zástavní

listy. Pokud hypoteční obchody provádí na základě získané licence univerzální banka, musí být tyto obchody odděleny od ostatních obchodů bank, lze tedy i tyto banky (jejich „část“) považovat za hypoteční banky.

1.4.1 Základní položky bilance hypoteční banky

Aktiva – užití zdrojů	Pasiva – zdroje
Hypoteční úvěry poskytované max. do výše 70 % ceny nemovitosti zastavené jako zajištění úvěru (tzv. řádné krytí hypotečních zástavních listů)	Emise hypotečních zástavních listů
Náhradní krytí (max. do výše 10 % jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů):	
• hotovost • vklady u České národní banky • státní dluhopisy • dluhopisy emitované ČNB	

V současné době hypoteční banky poskytují hypoteční úvěry i nad 70 % ceny zastavené nemovitosti. V těchto případech musí být ta část úvěrů převyšující 70 % ceny zastavené nemovitosti kryta jinými zdroji banky než hypotečními zástavními listy.

1.4.2 Druhy hypotečních bank podle míry jejich specializace

- specializované hypoteční banky - orientují se výhradně na poskytování hypotečních úvěrů a jejich správu a na financování hypotečních úvěrů z výnosů z emisí hypotečních zástavních listů. Výhodou specializace je vysoká profesionalita, produktivita, nízké náklady a také velká pružnost při poskytování služeb klientům. Nevýhodou je nutnost obracet se na jiné instituce ve

všech ostatních službách (např. platební styk související s čerpáním, splácením hypotečního úvěru, atd.).

- smíšené hypoteční banky - kromě aktivit přímo vyplývajících z podstaty a charakteru hypotečních obchodů, poskytují svým klientům i další služby navazující na hypoteční obchody. Tento typ hypoteční banky kombinuje přednosti specializovaného hypotečního bankovníctví se samostatností hypoteční banky v oblasti poskytování dalších služeb, které souvisí s hypotečními obchody.
- univerzální hypoteční banky - vedle hypotečních obchodů poskytují svým klientům i všechny ostatní bankovní služby bez ohledu na jejich souvislost s hypotečními obchody. Tento typ hypotečního bankovníctví je vhodný v podstatě jen pro velké banky, které mají dostatečný počet klientů i poboček.

2. Hypoteční úvěry

2.1 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypotečním úvěrem se rozumí dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty, (zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, § 14, odst. 2).

Z tohoto vymezení vyplývají základní charakteristické rysy hypotečního úvěru, tj.:

- účel jeho poskytování,
- výše, ve které může být poskytnut,
- doba, na kterou může být poskytnut.

Účel poskytování hypotečního úvěru:

- koupě nemovitosti,
- výstavba nové nemovitosti,
- oprava, rekonstrukce, modernizace, dostavba stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti – např. výplata dědických podílů,
- splacení jiného, dříve poskytnutého hypotečního úvěru.

Výše hypotečního úvěru:

Teoreticky je max. možná výše hypotečního úvěru dána hodnotou, resp. cenou nemovitosti, která slouží jako zástava. Základní pravidlo bankovní obezřetnosti ale říká, že výše hypotečního úvěru je menší než cena zastavené nemovitosti. Za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů se ve světě považuje hranice mezi 60 % a 80 % obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti (ČR – 70%).

Cenu nemovitosti dávané do zástavy stanoví banka podle jí schválené metodiky na základě doporučení znalce – odhadce nemovitostí. Ta část ceny nemovitosti, na kterou je hypoteční banka ochotna poskytnout hypoteční úvěr, představuje zadlužitelnou hodnotu nemovitosti, tj. nejpravděpodobnější výnos z prodeje zastavené nemovitosti, ke kterému by banka musela přistoupit v případě neplnění závazků ze strany dlužníka.

Doba splatnosti hypotečního úvěru

Pro nemovitosti je typická dlouhá doba životnosti, která umožňuje poskytnutí úvěru na delší dobu (5 - 20 let). Doba splatnosti úvěru by neměla být delší, než je doba, po kterou bude klient schopen splácet hypoteční úvěr.

Delší doba splatnosti snižuje jednotlivé splátky hypotečního úvěru a zvyšuje tedy jeho dostupnost, na druhé straně ale zvyšuje celkové úroky spojené s jeho splácením.

2.1.1 Druhy hypotečních úvěrů

Na rozdíl od běžných komerčních úvěrů není pro členění hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány. Nejrozšířenější je členění na hypoteční úvěry na investice do nemovitostí související :

- s bydlením fyzických osob / rodiny,
- s podnikatelskými záměry.

Tyto dva druhy hypotečních úvěrů se od sebe obvykle liší podmínkami, za nichž jsou poskytovány. Hypoteční úvěry poskytované na investice do bydlení jsou zpravidla poskytovány za příznivějších úvěrových a úrokových podmínek než úvěry na podnikatelské účely.

Doplňkové úvěry

Doplňkové úvěry k úvěrům hypotečním jsou poskytovány většinou do 20 % ceny zastavované nemovitosti a jsou zajišťovány zástavním právem ve druhém pořadí k zastavované nemovitosti a dozajištěny např. bankovní zárukou, směnkou, ručením třetí osobou, zástavním právem k movité věci, atd.

Zvláštní druhy úvěrů sloužící k proúvěrování nemovitosti, která ještě neexistuje a kterou tedy nelze dát do zástavy, představují:

- úvěry předhypoteční (stavební) - stavebním úvěrem se pokryje doba, než se nemovitost dokončí, zkolauduje a než kolaudační rozhodnutí nabude právní moci a bude přiděleno číslo popisné. Po kolaudaci, zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí a vložení zástavního práva do katastru nemovitostí se pak dříve poskytnutý stavební úvěr splatí hypotečním úvěrem;

- hypoteční úvěry na výstavbu - tento druh úvěru je vhodný v situaci, kdy klient má dostatek vlastních zdrojů k nákupu stavebního pozemku a k financování stavby do doby, aby ji bylo možné nechat zanést do katastru nemovitostí jako stavbu rozestavěnou (min. výška obvodového zdiva 1 m nad zemí). Hypoteční úvěr je pak poskytnut na dokončení stavby.

2.1.2 Úročení hypotečních úvěrů

Úroková sazba z hypotečních úvěrů je primárně odvozena od ceny zdrojů, které banka používá k jejich refinancování. Při refinancování prostřednictvím hypotečních zástavních listů je to tedy úroková sazba vyplácená z těchto dluhopisů.

Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo jako pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. V posledním období lze pozorovat u všech úvěrových ústavů obecnou tendenci k pohyblivému úročení, které zohledňuje situaci na kapitálovém trhu. Většina hypotečních bank sjednává s dlužníky termíny, k nimž se provádí úprava úrokové sazby podle podmínek na finančním trhu (zpravidla každých 5 let).

2.2 Čerpání a splácení hypotečního úvěru

2.2.1 Čerpání hypotečního úvěru

Základní způsoby čerpání hypotečního úvěru:

- jednorázově,
- postupně.

Jednorázové čerpání hypotečních úvěrů se používá v případech, kdy se jedná o investici formou koupe již hotové, existující nemovitosti. Dále také v případě, kdy je hypoteční úvěr použit ke splacení jiného úvěru použitého na financování investic do nemovitostí nebo k získání majetkového podílu na nemovitosti, např. vyplacení dědického podílu.

K postupnému čerpání hypotečních úvěrů se přistupuje tehdy, dochází-li k vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo ke zhodnocení již existující nemovitosti rekonstrukcí, opravami apod.

2.2.2 Splácení hypotečního úvěru

Základní způsoby splácení hypotečního úvěru:

- jednorázově,
- postupně,
- kombinace obou metod.

2.2.2.1 Jednorázové splácení hypotečního úvěru

Metody jednorázového splácení se u hypotečních úvěrů používají jen ve speciálních případech, a to u následujících typů hypotečních úvěrů:

- termínované (s pevnou dobou splatnosti),
- s dobou splatnosti neurčitou,
- splatné na viděnou.

Jednorázové splácení termínovaných hypotečních úvěrů (odklad splátek až na konec doby splatnosti) probíhá zpravidla v kombinaci s životním pojištěním nebo stavebním spořením. Dlužník platí po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru pouze úroky z úvěru a vedle toho si vytváří fondy (např. placením životního pojištění), ze kterých v okamžiku splatnosti hypotečního úvěru uhradí dlužnou částku.

Jednorázové splácení hypotečních úvěrů s neurčitou dobou splatnosti vychází z toho, že klient platí pouze úroky a nesplácí jistinu s tím, že v případě smrti dlužníka přebírá dluh dědic, nebo dojde ke splacení jistiny z výnosu z prodeje zadlužené nemovitosti. Předpokládá se, že hypoteční úvěr je pro banku investicí typu získání věčné renty (věčný úrok) a pro dlužníka je úrok určitou formou nájemného.

U hypotečních úvěrů splatných na viděnou dává banka klientovi možnost splatit nesplacenou část jistiny kdykoli.

2.2.2.2 Postupné splácení hypotečního úvěru

Nejrozšířenějšími metodami splácení hypotečních úvěrů jsou právě metody postupného splácení, a to v pravidelných splátkách (splátka = úmor + úrok).

Pravidelné splácení hypotečních úvěrů lze realizovat:

- degresivními splátkami,
- konstantními splátkami (anuity),
- progresivními splátkami.

Při degresivním splácení splácí dlužník konstantní částku úmoru a úměrně poklesu dosud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Splátky mají trvale klesající charakter.

Při konstantním splácení platí dlužník vždy stejnou částku, tzv. anuitu, která v sobě zahrnuje úmor i úrok. V průběhu splácení se anuita nemění, ale mění se v ní podíl úmoru a úroku. V počátcích splácení hypotečního úvěru převažuje podíl úroků, ke konci splácení podíl úmoru.

Při progresivním splácení splácí dlužník rostoucí částku úmoru a částky úroku klesající úměrně ke klesající jistině. Splátky tedy získávají rostoucí charakter.

2.2.2.3 Kombinace jednorázového a postupného splácení

Tato metoda splácení hypotečního úvěru se použije v případě, kdy jsou dlužníkovi poskytnuty dva hypoteční úvěry. Jeden, který dlužník průběžně splácí, a druhý, ze kterého platí jen úroky. Poměr mezi nimi je stanoven tak, aby u dluhu s neurčitou dobou splatnosti byla jistota, že výnosem z prodeje nemovitosti bude uhrazena nesplacená jistina.

2.3 Úvěrové postupy

Proces poskytování a splácení hypotečních úvěrů má svá pravidla, formulovaná jako úvěrové postupy. Organizace úvěrových postupů při poskytování a splácení hypotečních úvěrů se skládá ze tří základních fází:

- přípravné,
- schvalovací,
- realizační.

2.3.1 Přípravná fáze

Jednání o poskytnutí úvěru se vedou na základě písemné žádosti klienta o hypoteční úvěr. Hypoteční banka zároveň předběžně prověřuje jednotlivé podklady požadované od klienta a ověřuje, zda klient splňuje příslušné podmínky pro poskytnutí úvěru.

Náležitosti žádosti o úvěr:

- základní osobní údaje žadatele,
- údaje o zdrojích a výši příjmů žadatele,
- výše, účel, předpokládaná doba čerpání a splácení požadovaného úvěru,
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava.

K žádosti o úvěr je nutné také přiložit následující doklady:

- doklady ověřující totožnost a plné moci,
- doklady, které průkazně dokládají příjmy klienta,
- doklady prokazující (spolu)vlastnictví zastavované nemovitosti,
- doklady prokazující účel investice do nemovitosti,
- doložení vlastních finančních prostředků žadatele o úvěr,
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti,
- doklad o pojištění nemovitosti, příp. životní pojištění klienta apod.

2.3.2 Schvalovací fáze

V této fázi hypoteční banka definitivně prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedených klientem v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění, konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru pro daného klienta.

Banka se tedy rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, o výši, ve které ho poskytne, a o úrokových podmínkách, za kterých ho poskytne. Rozhodnutí vychází z vyhodnocení:

- bonity klienta,
- kvality jeho investičního záměru,
- kvality a vhodnosti zástavy.

Zkouška úvěrové způsobilosti (bonity) dlužníka komplexně hodnotí veškerá rizika, která vznikají pro banku úvěrovým vztahem ze strany úvěrového žadatele.

Zkouška úvěrové způsobilosti žadatele o úvěr zahrnuje analýzu jeho:

- právních poměrů – tzn., že žadatel může činit svým jménem právní úkony a zavazovat se,
- osobní důvěryhodnosti – tzn. spolehlivost, důslednost a pravidelnost plnění závazků,
- hospodářské a finanční situace – tzn. posouzení schopnosti pravidelně splácet poskytnutý úvěr.

Způsob hodnocení hospodářské situace žadatele o úvěr se liší podle toho, zda klient žádá o hypoteční úvěr na podnikatelské nebo nepodnikatelské účely.

Při žádosti o úvěr na podnikatelské záměry se posuzuje celková hospodářská situace klienta. Analýza se zaměřuje na rentabilitu, likviditu, finanční toky, míru zadluženosti, atd. Tyto hlediska charakterizují jak úroveň finanční stability klienta, tak i jeho schopnosti splácet závazky, resp. přijaté úvěry.

Při žádosti o hypoteční úvěr na nepodnikatelské účely se vyžaduje, aby prokázané příjmy žadatele o úvěr pokryly předpokládané splátky hypotečního úvěru, nezbytné běžné náklady na fungování rodiny (zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu) a ostatní neopomenutelné finanční výdaje (daně, pojištění, splátky jiných úvěrů, atd.).

Při hodnocení kvality investičního záměru se opět vychází z odlišení investičního záměru na podnikatelský a nepodnikatelský. V oblasti podnikání je nutné vedle investičního záměru předložit také podnikatelský záměr, který je dokumentován obchodním a finančním plánem. U nepodnikatelského investičního záměru, kdy je hypoteční úvěr poskytnut na vlastnické bydlení (vlastní byt, rodinný dům apod.), lze očekávat nejnižší rizikovost při poskytnutí úvěru.

O kvalitě nemovitostní zástavy v podstatě rozhoduje její prodejnost a výnosnost tohoto prodeje. Možnost prodeje závisí především na charakteru nemovitosti, na její použitelnosti.

Nemovitosti se v zásadě rozdělují na stavby a na pozemky. Za nejlepší zástavu ze staveb jsou považovány nemovitosti sloužící k bydlení. U pozemků jsou pak nejlépe hodnoceny pozemky stavební. Zvláštní skupinu tvoří rozestavěné stavby, které lze použít jako zástavu pouze v případě jejich evidence v katastru nemovitostí jako rozestavěné budovy.

Faktory, které ovlivňují kvalitu nemovitostí, lze rozdělit na tržní (poptávka a nabídka po nemovitostech) a netržní (poloha nemovitosti, apod.). Vlastní ohodnocení nemovitosti se provádí expertním odhadem podle metodiky příslušné hypoteční banky. Snahou odhadu je, co nejvíce se přiblížit ceně, za kterou by se nemovitost dávaná do zástavy pravděpodobně prodala, tedy ceně tržní.

Ve schvalovací fázi rozhoduje hypoteční banka také o výši úvěru. Pro stanovení toho, jakou max. výši hypotečního úvěru může banka poskytnout, jsou rozhodující následující věci:

- cena zástavy - její zadlužitelná část, tj. max. podíl hypotečního úvěru ve vztahu k ceně nemovitosti,
- výše příjmů klienta (jeho schopnost splácet hypoteční úvěr),
- prokazatelná výše investičního záměru (cena v kupní smlouvě, rozpočet u nové výstavby, apod.).

Nejnižší z těchto tří faktorů je pak určující pro max. možnou částku hypotečního úvěru.

2.3.3 Realizační fáze

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

Možnost čerpat hypoteční úvěr je tedy podmíněna:

- podpisem smlouvy o úvěru,
- podpisem zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky,
- vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Dále se zpravidla požaduje:

- pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky, tj. banka se jistí pro případ, že by byla nemovitost poškozena živelními nebo jinými pojistnými událostmi a ztratila by tak svou hodnotu, toto pojištění obvykle požadují všechny hypoteční banky,
- životní pojištění dlužníka a vinkulace výnosu z této pojistky ve prospěch úvěrující banky, tj. banka se jistí pro případ, že by dlužník kvůli invaliditě nebo smrti přestal být schopen nadále splácet svůj dluh.

Nedílnou součástí úvěrové smlouvy, ve které se charakterizuje výše hypotečního úvěru, doba splatnosti, způsob čerpání a splácení hypotečního úvěru, úrokové podmínky, atd., jsou i obchodní podmínky, za kterých je úvěr poskytován. V nich jsou vymezena práva a povinnosti obou smluvních stran.

Základní povinností banky je včas poskytnout klientovi přislíbené úvěrové prostředky, jejím významným právem je měnit podmínky úvěru (především výši úroků) s ohledem na změny, které mohou nastat v průběhu doby čerpání a splácení úvěru.

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

Rozhodující okamžik pro uvolnění přístupu klienta k finančním prostředkům nastává při předložení osvědčení o řádném vložení zástavního práva k nemovitosti ve prospěch banky do katastru nemovitostí.

Čerpání hypotečního úvěru probíhá zpravidla bezhotovostní formou, která usnadňuje kontrolu hypoteční banky nad užitím půjčených peněžních prostředků.

Okamžikem prvního čerpání úvěru z hypotečního úvěrového účtu banka zahajuje proces zvaný správa hypotečního úvěru, který zahrnuje kontrolu pravidelnosti a správnosti splácení hypotečního úvěru a realizaci postupů při nesplácení hypotečních úvěrů podle splátkového plánu. Splátkový plán banky vypracovávají pro kontrolu čerpání a splácení úvěru, v kterém je podle jednotlivých termínů podrobně stanoveno, kdy a v jakých částkách má docházet k čerpání a splácení úvěru a úroků z něho.

Hypoteční úvěry nemohou být ze strany peněžního ústavu vypovězeny, pokud dlužník plní podmínky úvěrové smlouvy. Dlužníku však smluvní podmínky umožňují splatit půjčku před sjednanou lhůtou.

Když dlužník umoří celý poskytnutý úvěr a uhradí dlužné úroky a ostatní bankovní poplatky podle smlouvy, provede se výmaz hypotéky z pozemkové knihy. K tomuto účelu vyhotoví banka dlužníkovi potvrzení, tzv. kvitanci, že půjčka byla řádně zaplacená a že dává výslovný souhlas k výmazu zástavního práva.

3. Hypoteční zástavní listy

3.1 Charakteristika hypotečních zástavních listů

Hypoteční úvěry jsou svou povahou úvěry dlouhodobé, pro banky tedy představují dlouhodobé pohledávky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů se svou finanční rovnováhou a s likviditou, je třeba zajistit dlouhodobé zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů. Tímto zdrojem jsou právě výnosy z vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů.

Hypoteční zástavní listy jsou definovány novelizovaným zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, jako „dluhopisy, součástí jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (řádné krytí), popř. též náhradním způsobem“.

Náhradní krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů nesmí překročit 10 % této jmenovité hodnoty. Jako náhradní krytí lze použít hotovost, vklady u ČNB, státní dluhopisy nebo cenné papíry vydávané ČNB.

Hypoteční zástavní listy představují zvláštní druh dluhopisů, které jsou kryté pohledávkami z hypotečních úvěrů a zajištěné zástavním právem k nemovitosti.

Financování hypotečních úvěrů výnosy z hypotečních zástavních listů představuje proces jejich sekuritizace.

Základní předností hypotečních zástavních listů pro hypoteční banky je jejich neodvolatelnost ze strany kupce před dobou jejich splatnosti. Majitel tohoto dluhopisu může získat své investované prostředky před dobou splatnosti jen prodejem jinému investorovi.

Hypoteční úvěry představují aktivní část hypotečních obchodů (banka se nachází v pozici věřitele), na druhé straně hypoteční zástavní listy tvoří pasivní část hypotečních obchodů (banka je v roli dlužníka).

Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů vydává na základě žádosti Česká národní banka v dohodě s Ministerstvem financí ČR. Povolení k vydání jednotlivých konkrétních emisí hypotečních zástavních listů vydává na základě žádosti emitenta MF ČR se souhlasem ČNB.

Hypoteční zástavní listy se od ostatních dluhopisů liší tím, že:

- výnos z jejich prodeje je určen ke krytí hypotečních úvěrů,
- jejich jmenovitá hodnota včetně úroku musí být v souladu s jejich krytím:
 - s pohledávkami z hypotečních úvěrů – tzv. pohledávkový systém krytí,
 - se souborem hypoték, tj. zástavních práv k nemovitostem – tzv. zástavní systém krytí.

U pohledávkového systému krytí hypotečních zástavních listů platí vztah: „objem emise hypotečních zástavních listů je roven součtu objemu hypotečních úvěrů a jejich náhradního krytí“.

Pokud jsou emise hypotečních zástavních listů kryty souborem hypoték, pak platí vztah: „objem emitovaných hypotečních zástavních listů je roven souboru hypoték (zástavních smluv k nemovitostem), které jsou menší nebo rovny součinu cen všech zastavených nemovitostí a kvocientu udávajícího max. možnou výši podílu hypotečního úvěru na ceně zastavených nemovitostí“.

3.2 Systémy emise hypotečních zástavních listů

Kvalitu hypotečních zástavních listů ovlivňuje v závislosti na způsobu jejich krytí i způsob jejich vydávání do oběhu.

Rozlišují se následující základní systémy vazeb mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a hypotékami:

- adresný,
- blokový,
- všeobecný.

Při adresném systému je na každou konkrétní nemovitost, na každý konkrétní hypoteční úvěr vydáván konkrétní hypoteční zástavní list nebo jejich soubor. Mezi nemovitostmi a hypotečním

zástavním listem je přímá vazba. Adresné systémy se často používají v kombinaci se zástavním systémem krytí hypotečních zástavních listů.

U blokového systému se hypoteční zástavní listy vydávají v poměru k určitému, přesně definovanému portfoliu hypotečních úvěrů a s nimi spojených nemovitostních zástav. Vazba mezi hypotečními zástavními listy a hypotékami je nepřímá, neadresná, globální a je koncipována jako vazba mezi dvěma relativně samostatnými a vůči sobě jen všeobecně zodpovědnými soubory.

U všeobecného systému se jedná o případ, kdy k jednotlivým emisím hypotečních zástavních listů dochází bez vazby na konkrétní soubor, konkrétní portfolio hypotečních zástavních listů a jim odpovídajících nemovitostních zástav.

3.3 Úročení hypotečních zástavních listů

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů, tzn. stanovují se procentuálně z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. U hypotečních zástavních listů s dobou splatnosti nad pět let se většinou nestanoví přímo výše úrokové sazby, ale způsob, jakým se určí – přírážky, srážky z tzv. referenční úrokové sazby. Pokud se stanovují pevně po celou dobu splatnosti hypotečního zástavního listu, jedná se o tzv. listy s pevným kuponem.

Výše úroků z hypotečních zástavních listů zásadně ovlivňuje:

- cenu, tj. úrok, za který se poskytují hypoteční úvěry,
- cenu, za kterou se hypoteční zástavní listy kupují a prodávají.

Úrok z hypotečních úvěrů je potom součtem úroku z hypotečních zástavních listů a bankovní marže.

Vzhledem k významu úroků z hypotečních zástavních listů pro určení úroků z hypotečních úvěrů jsou úroky z hypotečních zástavních listů v řadě zemí včetně ČR osvobozeny od daně z příjmů z výnosů z cenných papírů.

3.3.1 Výpočet ceny (kurzu) hypotečního zástavního listu

Úrok z hypotečních zástavních listů se také podílí na formování ceny, za kterou se s nimi obchoduje. Rozhodující je vztah mezi aktuální tržní úrokovou sazbou platnou na peněžních a kapitálových trzích a úrokovou sazbou z hypotečních zástavních listů.

Cena (kurz), za kterou se hypoteční zástavní listy kupují a prodávají, se stanoví v procentech z jejich nominální hodnoty (NH).

Pro stanovení tržní ceny hypotečního zástavního listu platí vztah:

$$TK = \left[\left(\frac{1 - k^n}{i_T} * i_{HZZ} \right) + k^n \right] * 100$$

kde:

TK = tržní kurz hypotečního zástavního listu v procentech,

k = koeficient odvozený od tržní úrokové sazby, pro který platí: $k = 1/(1+i_T)$,

n = doba splatnosti hypotečního zástavního listu,

i_{HZZ} = úroková sazba z hypotečních zástavních listů (v desetinném vyjádření),

i_T = tržní úroková sazba.

Skutečný tržní kurz se může dále odchylovat od takto vypočtené ceny o vliv nabídky a poptávky.

Tržní cena hypotečního zástavního listu se pak vypočítá jako součin jeho nominální hodnoty a tržního kurzu.

Alikvotní úrokový výnos představuje tu část celkového ročního úrokového výnosu, který naběhl k datu prodeje nebo koupě za dobu od data poslední výplaty úroku. Vychází se přitom z úvahy, že držitel hypotečního zástavního listu má za každý den držení cenného papíru právo na odpovídající úrokový výnos.

$$AUV = i_{HZZ} * (m/R)$$

kde:

AUV = alikvotní úrokový výnos,

i_{HZZ} = úroková sazba z hypotečních zástavních listů (v desetinném vyjádření),

m = počet dní, které uplynuly od poslední výplaty úroků z hypotečního zástavního listu,

R = počet dní v roce.

Tímto způsobem se také počítají dílčí úroky, pokud k jejich výplatě dochází področně a jsou stanoveny jako roční.

Prodejní cena (PC) hypotečního zástavního listu se vypočítá následujícím způsobem:

$$PC = NH (TK + AUV).$$

3.4. České hypoteční zástavní listy a evropský systém zajištěných dluhopisů

Pro české zajištěné dluhopisy, zejména pokud jde o hypoteční zástavní listy, je typická vysoká míra regulace ze strany orgánů dohledu. Navíc v současné době Komise pro cenné papíry připravuje vyhlášku, která by měla regulativní dohled nad vydáváním a správou hypotečních zástavních listů.

V roce 2001 pokračoval také rozvoj druhé stránky hypotečních obchodů – získávání zdrojů pomocí emisí hypotečních zástavních listů. Nových emisí bylo vydáno za téměř 4 mld. Kč a jejich celkový objem v oběhu se pohybuje kolem 26 mld. Kč.

V návaznosti na rozvoj systému financování, zejména pak úvěrování bytové výstavby a potřeb tvorby infrastruktury se v Evropské unii opět dostává zvýšené pozornosti tzv. zajištěným dluhopisům. Tedy nástrojům kapitálového trhu, jejichž návratnost je zajišťována nejen bonitou emitenta, ale i jinými, konkrétními nástroji.

Současné evropské zajištěné dluhopisy se vyznačují dvěma charakteristikami:

- jde o dluhopisy kryté pohledávkami z hypotečních úvěrů (zajištěnými zástavním právem k nemovitostem) nebo pohledávkami vůči veřejnému sektoru (zajištěnými státem),
- jde o dluhopisy emitované v převážné míře specializovanými institucemi.

**Podíl hypotečních zástavních listů na obrátu finančních a kapitálových trhů
(mld. EUR, konec roku 1999)**

Oblast	Celkem	z toho akcie	dluhopisy	z toho HZL
EU	16 727	9 112	7 615	1 354
	100 %	54 %	46 %	8 %
USA	26 942	14 966	11 976	2 312
	100 %	56 %	44 %	8 %

4. Státní finanční podpora hypotečního úvěrování

Bydlení patří k jedné z nejvýznamnějších lidských potřeb. Otázka bydlení a způsob jejího řešení má nejen ekonomické, ale i sociální dopady, a proto téměř neexistuje země, kde by stát určitým způsobem nepodporoval financování bytové výstavby.

4.1 Státní finanční podpora hypotečního úvěrování nové bytové výstavby podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů

V České republice ve vztahu k hypotečnímu úvěrování lze tuto podporu považovat za nejvýznamnější. Podpora se týká jak fyzických, tak právnických osob. Fyzické osoby, pokud splní podmínky, mají na tuto podporu nárok ze zákona, právnické osoby jen do výše volných prostředků vyčleněných ze státního rozpočtu. Fyzické osoby dostávají podporu ve formě příspěvku, právnické osoby ve formě dotace. O příspěvek klient žádá u příslušné hypoteční banky, se kterou má uzavřenou smlouvu o hypotečním úvěru. Žádost musí být předložena hypoteční bance nejpozději do 4 let od ukončení čerpání hypotečního úvěru.

Příspěvek se poskytuje fyzickým osobám, které jsou občany ČR a mají v ČR trvalý pobyt, od počátku splácení hypotečního úvěru za podmínky, že hypoteční úvěr bude použit na:

- výstavbu rodinného domu, bytového domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt včetně nástavby nebo půdní vestavby, a to pokud se výstavba provádí na území ČR a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení,
- koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, a to dojde-li k uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím nejpozději do jednoho roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí,
- koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, pokud se výstavba provádí na území ČR a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy.

U právnických osob se dotace poskytuje k hypotečnímu úvěru použitému na výstavbu bytového domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt, nebo na dostavbu rozestavěných bytových nemovitostí, a to za obdobných podmínek jako u fyzických osob.

Podpora se zaručuje po celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejdéle však po dobu dvaceti let. Výše příspěvku platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, nejdéle však na dobu 5 let.

Podpora se poskytuje ve výši, která závisí na výši úroků z hypotečních úvěrů sjednaných mezi hypoteční bankou a klientem, a to následovně:

Průměrná úroková sazba z hypotečních úvěrů v uplynulém roce	Výše státní podpory
více než 10 %	4 %
9 – 10 %	3 %
8 – 9 %	2 %
7 – 8 %	1 %
méně než 7 %	neposkytuje se

Velikost příspěvku se vypočítá jako rozdíl mezi splátkou, kterou by klient platil při úrokové sazbě sjednané mezi ním a bankou, a splátkou, kterou by platil při této sazbě snížené o státní finanční podporu.

Poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování však není omezeno jen dobou splatnosti hypotečního úvěru, ale i jeho výší. Podpora se vztahuje na hypoteční úvěr nebo jeho část, která nepřekročí:

- 1,5 mil Kč u úvěru poskytnutého na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 mil Kč u úvěru poskytnutého na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12 000 Kč na m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém domě nebo v rodinném domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou nebo půdní nástavbou či stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m².

Tyto limity se mohou zvýšit o 200 000 Kč, je-li hypoteční úvěr použit také na zakoupení pozemku k výstavbě. Limit se však zvyšuje o tuto částku bez ohledu na počet bytů v domě.

4.2 Možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmů fyzických osob

Další významnou formu státní podpory hypotečního úvěrování představuje od roku 1998 možnost odpočítávat zaplacené úroky z hypotečních úvěrů od základu daně při výpočtu daně z příjmů fyzických osob.

Na rozdíl od předchozí formy státní finanční podpory se možnost odpočtů neváže jen na novou bytovou výstavbu, ale podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, na jakýkoliv hypoteční úvěr použitý pro uspokojení bytových potřeb daňového poplatníka. Bytovou potřebou se pro tyto účely rozumí:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- koupě pozemku, pokud bude využit k bytovým potřebám a pokud bude na pozemku tato výstavba zahájeno nejpozději do čtyř let od uzavření úvěrové smlouvy,
- koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby tohoto domu nebo bytu,
- úhrada členského podílu právnické osobě, která byla založena za účelem výstavby a koupě domu nebo bytu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo užívání,
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, kdy předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- splacení jiného úvěru poskytnutého stavební spořitelnou nebo hypoteční bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem a použitého daňovým poplatníkem na bytovou potřebu.

Výše této podpory není jednoznačně dána, prakticky každý rok se mění, a to v souvislosti se změnami daňových sazeb, změnami velikosti daňového základu a změnami výše skutečně

zaplacených úroků. Samozřejmě, že i zde existují limity. Max. výše, do které lze zaplacené úroky odpočítávat, je 300 000 Kč. Dalším omezením je uvedená státní finanční podpora, ta se pro účely odpočtu odpočítává od celkově zaplacených úroků.

4.3 Osvobození výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů

Vzhledem k významnosti úroků z hypotečních zástavních listů pro určení úroků z hypotečních úvěrů jsou výnosy z těchto cenných papírů, podle § 4, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, osvobozeny od této daně.

4.4 Osvobození od daně z nemovitosti

Podle § 9, zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, jsou novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob a byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, které slouží k trvalému bydlení jejich vlastníků, osvobozeny od daně ze staveb na dobu 15 let od kolaudace (počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního rozhodnutí).

4.5 Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let

Tato nová podpora je zaměřena na zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi (do 36 let). Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.

Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 % do 4 % v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. V roce 2002 je úroková dotace poskytována ve výši 3 %. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, nebude se tato podpora poskytovat.

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.

Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, max. po dobu 10 let. Poskytuje se k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč, a v případě koupě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity není dotována.

Základní podmínky poskytnutí podpory:

- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let,
- žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům kromě bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (v případě manželství ve společném jmění).

Přijímání žádostí o podporu i její poskytování zprostředkovávají hypoteční banky, které mají od ČNB povolení vydávat hypoteční zástavní listy a mají s Ministerstvem pro místní rozvoj uzavřenou smlouvu o zprostředkování.

O podporu je možno žádat u jednotlivých hypotečních bank od 1. září 2002, kdy nabylo toto nařízení vlády účinnosti. Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží klient hypoteční bance nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání.

4.6 Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o podmínkách poskytování zvýhodněného úvěru pro osoby mladší 36 let na novou bytovou výstavbu

Cílem této nové podpory je zvýšit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří vlastní bydlení nemají.

Základní charakteristiky úvěru :

- jedná se o nenárokovou formu pomoci ,
- maximální výše úvěru - 200 000 Kč,
- úročení - 3 % p.a.,
- splatnost do 10 let bez odkladu, tzn. úvěr je nutno začít splácet ihned po jeho vyčerpání,
- úvěr je možno využít zcela samostatně nebo ho lze kombinovat s hypotečním úvěrem nebo s úvěrem ze stavebního spoření.

Základní podmínky poskytnutí úvěru :

- žadatel (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let,
- žadatel (v případě manželů ani jeho partner) nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem ani spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem postavený s pomocí tohoto úvěru musí být po dobu splácení úvěru sloužit k bydlení žadatele, kterému byl úvěr poskytnut.

Tento úvěr lze použít na:

- výstavbu bytu podle zákona o vlastnictví bytu nebo rodinného domu s jedním bytem do vlastnictví žadatele,
- změnu stavby, kterou vznikne byt z prostorů, které byly kolaudovány k jiným účelům než k bydlení,
- v obou výše uvedených případech platí, že podlahová plocha bytu vystavěného s pomocí tohoto úvěru nesmí překročit 80 m², a podlahová plocha rodinného domu s jedním bytem 120 m² - do podlahové plochy se nezapočítává plocha lodžii, balkónů a garáží.

O úvěr je možno žádat u Státního fondu rozvoje bydlení od 15. 4. 2002. V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení je na rok 2002 počítáno s částkou 350 mil. Kč.

5. Zajištění úvěrů

Banka se musí chránit před nepříznivými důsledky, které vyplývají z úvěrových rizik. Úvěrové riziko spočívá v tom, že dlužník nesplatí bance poskytnutý úvěr a neuhradí smluvený úrok a ostatní bankovní poplatky.

Nebezpečí úvěrových rizik se zvyšuje úměrně s trváním lhůt splatnosti úvěru. Úvěrová rizika trvají celou dobu úvěrového vztahu. V období projednávání nového úvěru se dostává do popředí preventivní posuzování dnešní a budoucí bonity žadatele o úvěr. Po poskytnutí úvěru vyplývají pro banku rizika z případného zhoršení obchodní a finanční situace dlužníka a z porušování smluvních vztahů.

Vedle rizik z nedostatečného zhodnocení bonity dlužníka a z možnosti porušení smluvních vztahů během trvání úvěru, mohou dopadat na banku další rizika, která nejsou spojena přímo s dlužníkem. Patří k nim např. inflační riziko, které má za následek zmenšení reálné hodnoty zejména dlouhodobých úvěrových aktiv banky. Pokud mají úvěrová aktiva formu devizových pohledávek, přichází v úvahu riziko měnové. K těmto rizikům lze dále přiřadit riziko úrokové, a to v případech, kdy dochází k vzestupu úrokových sazeb na finančních trzích a banka si musí k financování dříve poskytnutých a níže úročených úvěrů obstarávat dražší peněžní zdroje.

K vyloučení nebo alespoň k omezení uvedených rizik jsou nezbytná různá opatření a prostředky, které lze souhrnně označit jako zajištění úvěru. Vlastní účel úvěrového zajištění spočívá v:

- omezování vzniku rizikových situací, které banka provádí účelovými metodami, aby na nejmenší míru snížila nepříznivé případy, že dlužník nebude schopen dodržet lhůty splatnosti úvěru nebo dokonce nebude schopen úvěr vůbec splatit. K těmto postupům patří:
 - zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka,
 - limitování úvěru,
 - úvěrová kontrola dlužníka,
- možnosti banky uspokojit svou pohledávku i v případě, že dojde během trvání úvěrového vztahu k platební neschopnosti dlužníka (postih jmění dlužníka nebo třetí osoby prostřednictvím úvěrového zajištění).

5.1 Zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka

Zkouška úvěrové způsobilosti je součástí projednávání každé žádosti o úvěr a předchází poskytnutí úvěru. Jejím účelem je komplexně zhodnotit veškerá rizika, která vznikají pro banku se vznikem a trváním úvěrového vztahu ze strany žadatele o úvěr (podrobněji: kapitola 2.3.2 Hypoteční úvěry, Úvěrové postupy, Schvalovací fáze).

5.2 Limitování úvěru

Na základě analýzy klientů podle hospodářských a finančních ukazatelů lze provést jednoduché hodnocení (rating) klienta banky, který je základem pro přirozenou úvěrovou selekci klientů. Banka odmítne poskytnout úvěr klientům úvěrově zcela nezpůsobilým. Naopak těm nejlepším poskytne úvěr zpravidla v požadované výši a za výhodnou úrokovou sazbu. Limit úvěru průměrně rizikovému klientovi může být zvýšen, pokud dlužník nabídne dostatečné zajištění úvěru.

Na základě ratingu klienta banka uplatňuje limitování úvěru. Pod úvěrovým limitem se rozumí stanovení nejvyšší částky úvěru, kterou je banka ochotna poskytnout dlužníkovi s přihlédnutím k možným rizikům.

Limitování úvěru je nástrojem banky při řízení úvěrového portfolia (úvěrových aktiv), jehož cílem je minimalizace dopadu úvěrových rizik na hospodaření banky.

5.3 Úvěrová kontrola dlužníka

Po skutečném poskytnutí úvěru musí banka průběžně kontrolovat finanční situaci dlužníka. Bankovní kontrola je tedy permanentní průběžná činnost během trvání úvěrového vztahu spočívající v tom, že se v krátkodobých intervalech opakují zkoušky hospodářské způsobilosti dlužníka. Při těchto zkouškách se používají stejné techniky, které byly použity již při sjednávání úvěru. Cílem kontroly je ověření, zda nedochází ke zhoršení finanční situace dlužníka, zda je úvěr skutečně použit na sjednaný účel, apod.

5.4 Úvěrové zajištění

Zkouška úvěrové způsobilosti, limitování úvěru a soustavná úvěrová kontrola banky jsou preventivní opatření. I když jsou prováděna profesionálně a s největší pečlivostí, není splacení úvěrové pohledávky zajištěno úplně. Hospodářská a platební situace dlužníka se může podstatně změnit z různých subjektivních i objektivních příčin.

Banka proto činí v rámci platných právních předpisů další opatření, tzv. úvěrové zajištění, která jí umožňují předcházet ztrátám, uplatnit úspěšné nároky vůči dlužníkovi a dosáhnout tak úhrady úvěrové pohledávky.

Druhy úvěrového zajištění:

- osobní - ručení, směnečné zajištění, připuštění závazku,
- reálné - zástava, předání vlastnictví, postup pohledávek, hypotéka.

5.4.1 Hypotéka jako nástroj zajištění hypotečních úvěrů

Hypotékou je zpravidla zajišťován dlouhodobý úvěr. Z věcného hlediska je hypotékou zatížen majetek dlužníka a nikoliv dlužník, který je pak při disponování s nemovitostmi (prodej, předání, atd.) omezen anebo mu je takový úkon zcela znemožněn. Jedná se o nejjistější formu zajištění úvěru. Úvěrová pohledávka je zajištěna i v případě úmrti dlužníka, neboť dědic dědí nemovitost včetně zadlužení.

Předpoklady hypoték:

- zobrazení a vyměření pozemků ve formě situačních map a seznamů pozemků náležejících jednotlivým majitelům,
- zákonem upravená volná zcizitelnost nemovitostí, se kterou souvisí možnost jejich zadlužení, pronajímání, zřizování zástavních práv atd.,
- vedení pozemkových knih, v nichž jsou zaznamenána vlastnická práva, rozsah nemovitostí atd.

Hypotékou se rozumí zatížení nemovitosti způsobem, který umožňuje uspokojení peněžního nároku (úvěrové pohledávky) tomu, v jehož prospěch bylo takové zatížení majetku uskutečněno. Předpoklad hypotečního zajištění úvěru prokazuje žadatel bance výpisem z pozemkové knihy.

Po uzavření úvěrové smlouvy a na základě vystaveného a dlužníkem podepsaného úvěrového úpisu, tj. zástavní smlouvy k nemovitosti a návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, banka z pověření dlužníka nebo dlužník osobně požádá o provedení vkladu zástavního práva, kterým se teprve potvrzuje právoplatné bezvýhradné zajištění úvěrové pohledávky. Zatížení nemovitosti musí být provedeno vždy úředním zápisem v pozemkových knihách.

Nemovitost může být zatížena několika hypotékami, max. ale do výše její ceny. Pro každého věřitele je důležité pořadí knihovních zápisů. Pokud by se dlužník dostal do platebních potíží a bylo-li by třeba nemovitost zpeněžit, pak by byli jednotliví věřitelé uspokojováni podle pořadí vkladu zástavního práva.

Úplným nebo částečným zaplacením úvěrového závazku zaniká zástavní právo ve stejné míře, ve které bylo pro uvedený úvěr zřízené. Další postup závisí na potřebách a rozhodnutí dlužníka:

- jestliže nebude žádat o další úvěr, může požadovat po zaplacení celého úvěru včetně úroků o výmaz hypotéky,
- jestliže bude dlužník žádat po částečném splacení úvěru o další půjčku, má dvě možnosti:
 - požádat v rámci stávající hypotéky o další úvěr (max. do výše původního zajištění),
 - požádat o částečný výmaz hypotéky (ve výši splacené části úvěru) a o jiný úvěr.

6. Pojištění související s hypotečními úvěry

6.1 Pojištění úvěrů

Pojištění úvěrů vzniklo v 80. letech 19. století v Anglii. Toto pojištění slouží ke krytí finanční ztráty vznikající nesplacením úvěru. Jedná se tedy o pojištění s vysokou mírou subjektivní stránky rizika – kryta je platební neschopnost dlužníka.

Část problematiky úvěrového pojištění překračuje rámec běžného soukromého pojištění, protože pojištění vývozních úvěrů je běžně používaným nástrojem obchodní politiky vyspělých zemí.

Hlavní druhy úvěrového pojištění:

- obecné úvěrové pojištění (pojištění platební neschopnosti),
- pojištění vývozních úvěrů,
- pojištění spotřebních úvěrů (pojištění splátkových obchodů),
- pojištění zemědělských úvěrů,
- pojištění hypotečních úvěrů.

6.2 Pojištění hypotečních úvěrů

Hypoteční banky, ve snaze snížit úvěrové riziko, zpravidla již při projednávání žádosti o úvěr požadují uzavření životního pojištění dlužníka a pojištění zastavené nemovitosti a vinkulaci pojistných plnění z těchto pojistek ve prospěch úvěrující banky.

6.2.1 Životní pojištění

Moderní životní pojištění je vlastně souhrnem většího počtu druhů pojištění, která v různé míře a podobě kombinují dvě základní životní rizika – riziko smrti a riziko dožití, příp. ještě obsahují další neživotní rizika – úraz, invalidita, apod. Výše pojistných plnění je dána velikostí pojistné

částky, kterou pojistník sjednal, a tato výše pojistné částky má podle jeho představ pokrýt dané riziko.

Z tohoto hlediska lze životní pojištění rozdělit na:

- pojištění pro případ smrti (rizikové životní pojištění)
- pojištění pro případ dožití (tj. spoření; odvozeným druhem je důchodové pojištění)
- smíšené pojištění.

6.2.1.1 Rizikové životní pojištění

V rizikovém životním pojištění (i ve všech ostatních životních pojištěních, kde je obsaženo pojištění pro případ smrti) se při smrti pojištěného vyplácí oprávněné osobě pojistná částka. Pojistník má právo nejen stanovit oprávněné osoby a jejich podíly v případě smrti pojištěného při uzavírání pojistné smlouvy, ale je i poté kdykoliv změnit. K tomu se vyžaduje písemné sdělení pojišťovně, které nabývá účinnosti jeho doručením pojišťovně.

Riziko smrti s věkem roste a to má zásadní význam pro konstrukci životního pojištění. Průměrné hodnoty pravděpodobnosti úmrtí osob v jednotlivých letech věku se tabelují v podobě úmrtnostních tabulek. Tyto naměřené hodnoty se pro potřeby pojištění upravují. Úmrtnostní tabulky musí co nej přesněji vyjadřovat budoucí vývoj úmrtnosti.

Pokud by se pojistné v rizikovém životním pojištění měnilo každoročně, pak by také každý rok rostlo. Pojistné, které takto kopíruje vývoj rizika smrti, se nazývá přirozené pojistné. Platí-li se ale stále stejná výše pojistného, potom se jedná o konstantní pojistné – v první části pojištění platí pojistník více než kolik by činilo přirozené pojistné a ve druhé části pojištění je tomu naopak. K vyrovnaní těchto rozdílů vytváří pojišťovny v prvním období rezervy a ve druhém období z nich čerpají (v dočasném rizikovém životním pojištění se tyto rezervy nevytváří).

Dočasné rizikové životní pojištění poskytuje plnění jen v případě smrti během trvání pojištění. Uplynutím sjednané pojistné doby pojištění končí bez jakékoliv protihodnoty. Vzhledem k pravděpodobnostem úmrtí zvláště v nižším věku je odpovídající pojistné velmi nízké. Dočasné rizikové životní pojištění je ve své základní variantě pojištěním na sjednanou pojistnou částku. Dále se používá pojištění s klesající pojistnou částkou, tzv. úvěrové životní pojištění.

Úvěrové životní pojištění je pojištěním pro případ smrti pojištěného během trvání pojištění s klesající pojistnou částkou. Pojistná částka se snižuje počátkem každého pojistného roku o stejný obnos, tj. při pojistné době n let klesne pojistná částka o $1/n$ každým rokem. V případě smrti pojištěného v době trvání pojištění se vyplátí aktuální pojistná částka pro daný pojistný rok.

Tento druh pojištění je nejlevnějším způsobem zabezpečení úvěru pro případ smrti dlužníka. Pojistná částka, která se snižuje počátkem každého pojistného roku, zhruba kopíruje nesplacenou část úvěru. Doba placení pojistného je obvykle kratší než pojistná doba – v poslední části trvání pojištění se pojistné už neplatí.

Úvěrové životní pojištění nemusí sjednávat přímo osoba, které byl poskytnut úvěr, ale může ho sjednat i banka, a pojistné zakalkulovat do ceny bankovní služby.

Hlavní druhy dočasného rizikového životního pojištění:

- dočasné rizikové životní pojištění s konstantním pojistným,
- obnovitelné dočasné rizikové životní pojištění,
- konvertibilní dočasné rizikové životní pojištění (možnost změny na jiný druh životního pojištění),
- dočasné rizikové životní pojištění s klesající pojistnou částkou,
- dočasné rizikové životní pojištění s rostoucí pojistnou částkou,
- dočasné rizikové životní pojištění s výplatou pojistné částky ve splátkách až do konce trvání pojištění („pojištění příjmu“).

Trvalé rizikové životní pojištění je pojištěním pro případ smrti, ve kterém je jistota poskytnutí pojistného plnění, pouze se neví, kdy k tomu dojde. V praxi se však pojistné plnění vyplácí nejdéle při dosažení věku 85 let, tzn. nečeká se na úmrtí osoby. Pojistné se také zpravidla platí jen po dohodnutou dobu, která je kratší než doba trvání pojištění, tj. pojištění se zkrácenou dobou placení pojistného.

Hlavní druhy trvalého životního pojištění:

- trvalé rizikové životní pojištění,
- trvalé rizikové životní pojištění se zkrácenou dobou placení pojistného,
- trvalé rizikové životní pojištění bez nároku na podíly na přebytcích pojistného,

- trvalé rizikové životní pojištění s nárokem na podíly na přebytcích pojistného.

6.2.1.2 Smíšené životní pojištění

Smíšené životní pojištění kombinuje obě základní životní rizika, poskytuje zabezpečení pro případ smrti, ale i v případě dožití. Jestliže pojištěný v době trvání pojištění nezemře, obdrží v dohodnutém termínu sjednanou pojistnou částku. V případě, že se pojistník sjednaného dne nedožije, pak případně pojistné plnění ve stejné výši v den smrti oprávněné osobě. V tomto pojištění má zásadní význam tvorba úspor, resp. rezerv pojistného.

Jako smíšené životní pojištění klasického typu označujeme pojištění pro případ smrti nebo dožití na jednu pojistnou částku, shodnou pro oba případy. Jedná se o základní druh smíšeného životního pojištění. Smíšené životní pojištění klasického typu je vlivem jeho spořicí složky několikrát dražší než rizikové životní pojištění.

Další druhy smíšeného životního pojištění se od klasického typu liší rozdílností pojistných částek. Ve smíšeném životním pojištění se zvýšeným plněním v případě smrti se pojistná částka pro případ smrti sjednává zpravidla na úrovni dvojnásobku pojistné částky pro případ dožití. Smíšené životní pojištění se zvýšeným plněním v případě dožití klade důraz na spořicí část tohoto pojištění. Zvýšená pojistná částka při dožití činí nejčastěji jen 125 % pojistné částky pro případ smrti. Z pojistně technického hlediska je zvláštností, že rezervy pojistného v posledních letech trvání pojištění převyšují pojistnou částku pro případ smrti vlivem shromažďování prostředků na výplatu plnění pro případ dožití. Obvykle se proto pojistné plnění v případě smrti v tomto období zvyšuje na úroveň rezervy pojistného.

Hlavní druhy smíšeného životního pojištění:

- smíšené životní pojištění klasického typu,
- smíšené životní pojištění se zvýšeným plněním v případě smrti,
- smíšené životní pojištění se zvýšeným plněním v případě dožití,
- smíšené životní pojištění s několika plněními v případě dožití,
- smíšené životní pojištění se stoupající pojistnou částkou,
- smíšené životní pojištění se stoupajícím pojistným,

- smíšené životní pojištění kombinované s dočasným rizikovým životním pojištěním s klesající pojistnou částkou,
- smíšené životní pojištění s garantovaným odbytným,
- pojištění pro případ dožití s vrácením pojistného v případě smrti.

Výše zmíněné druhy smíšeného životního pojištění lze také sjednat s nárokem na podíly na přebytcích pojistného nebo bez nároku na podíly na přebytcích pojistného.

V současné době nabízí hypoteční banky svým klientům také možnost financování hypotečního úvěru prostřednictvím smíšeného životního pojištění. V tomto případě dlužník splácí hypoteční bance pouze úroky z hypotečního úvěru a dále platí pojišťovně pojistné na smíšené životní pojištění (dlužník je pojištěn pro případ úmrtí a dožití zároveň). Po uplynutí doby, na kterou byl úvěr sjednán, dojde k jednorázovému umoření hypotečního úvěru pojistným plněním ze smíšeného životního pojištění.

6.2.2 Pojištění nemovitostí

Pojištění domů a pojištění domácností se staly samostatnými pojistnými odvětvími až ve druhé polovině 20. století. Předtím byly domy a domácnosti předmětem požárního pojištění a dalších druhů pojištění.

Pojištění domů a navazujících nemovitostí, sloužících k bydlení, je objektově orientovaným pojištěním jednotlivců či rodin. Pojištění domů v uvedeném pojetí se orientuje na pojištění rodinných domů, rodinných vil a jednotlivých bytů.

Pojištění domů a domácností můžeme rozčlenit na:

- pojištění domů jako pojištění majetku a pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví majetku,
- pojištění domácnosti jako pojištění majetku,
- obecné pojištění odpovědnosti za škodu členů domácnosti,
- pojištění právní ochrany rodin,
- pojištění úrazu a léčebných výloh,

- cestovní pojištění.

6.2.2.1 Pojištění domů

Pojištění domů je pojištěním vlastníků nemovitostí (domů, bytů a příslušenství, příp. rozestavěných budov) proti škodám na tomto majetku nebo v souvislosti s ním. Z legislativních důvodů je pojištění domů rozčleněno na pojištění majetku a pojištění odpovědnosti za škodu.

Předmětem pojištění majetku je budova, stavba nebo byt včetně jejich součástí a příslušenství, dále stavební materiál a věci sloužící k opravám pojištěné budovy, stavby nebo bytu. U budov a bytů musí nejméně jedna polovina plochy sloužit trvale k obytným účelům. Pojištěny jsou věci, které jsou ve vlastnictví pojištěných osob.

Pojištěnému vznikne právo na pojistné plnění z pojištění majetku, jestliže škoda byla způsobena:

- požárem, úderem blesku, výbuchem,
- vichřicí, krupobitím, tíhou sněhu, sesuvem půdy, zřícením skal,
- povodní, záplavou,
- pádem letadel, stromů, stožárů apod. včetně jejich částí,
- vodou unikající z vodovodního zařízení, kanalizace nebo topení,
- odcizením.

Pojištění majetku se nevztahuje na:

- škody vzniklé tím, že pojištěné věci byly vystaveny užitkovému ohni nebo teplu při zpracování nebo pro jiné účely,
- škody na elektrických zařízeních, které vznikly působením elektrického proudu (přepětí, zkrat, apod.),
- škody, které vznikly z důvodů špatných stavebních základů, chybné stavební konstrukce nebo nedostatečné údržby budovy, ve které je pojištěný byt,
- škody vzniklé nedostatečnou údržbou, korozí a přirozeným opotřebením,
- škody vzniklé vodou vytekou ze střešních okapů a svodů,
- škody vzniklé vniknutím vody do budovy otevřenými otvory ve střeše, při chybějícím nebo provizorním zastřešení budovy apod.,

- škody vyvolané válečnými událostmi nebo vnitřními nepokoji a s nimi spojenými vojenskými, policejními a jinými úředními opatřeními,
- škody vyvolané účinky jaderné energie,
- nepřímé škody všeho druhu (ušlý výdělek, ušlý zisk, nemožnost používat pojištěnou věc) a vedlejší náklady.

Při odcizení věci vzniká právo na plnění v případě, že pachatel překonal překážky chránící věc před odcizením. Právo na plnění vzniká také, jestliže pachatel použil proti pojištěnému nebo osobám jemu blízkým násilí nebo výhrůžky bezprostředního násilí. Pojišťovna poskytne plnění také v případě, že pojištěný byl zbaven možnosti ochrany svých věcí v důsledku smrti, ztráty vědomí nebo úrazu. Při vloupání poskytuje pojišťovna plnění za věci zničené a poškozené i v případě, že nedošlo k jejich odcizení.

Podle občanského zákoníku má pojištěný právo na náhradu nákladů účelně vynaložených na odvrácení pojistné události, která pojištěnému majetku bezprostředně hrozila. Rovněž má právo na náhradu nákladů, které účelně vynaložil, aby zmírnil následky pojistné události a aby odstranil zbytky pojištěné věci, která byla pojistnou událostí poškozena nebo zničena.

Předmětem pojištění odpovědnosti za škodu je zákonná odpovědnost pojištěného za škodu z vlastnictví nemovitosti. Pojištění se dále vztahuje na odpovědnost osob, kterým pojištěný svěřil opatrování nebo běžnou údržbu věcí a při této činnosti způsobily škodu třetím osobám. Pojištění se nevztahuje na odpovědnost za škodu způsobenou manželu, příbuzným v řadě přímé a osobám, které žijí s pojištěným ve společné domácnosti.

Formy pojištění odpovědnosti za škodu vyplývající z vlastnictví domu:

- odpovědnostní pojištění je zahrnuto do pojištění domů,
- odpovědnostní pojištění je sjednáváno samostatně (odpovědnostní pojištění jednotlivců a rodin),
- odpovědnostní pojištění vlastníků domů jako připojištění k pojištění domů.

Zásadní otázkou pojištění domů je způsob výpočtu pojistného a úloha pojistné částky v této souvislosti. Základním východiskem je ocenění domů z pohledu pojištění – zjištění nebo odhad toho, kolik by stálo znovuzřízení domu, jaká je jeho tržní hodnota. Na základě tohoto odhadu se stanoví pojistná částka. Jestliže je pojistná částka nižší než odhad ceny domu, dochází k tzv.

podpojištění. V tomto případě se podle obecného pravidla škodového pojištění úměrně snižuje i pojistné plnění. Při stanovení pojistného pro jednotlivý dům se obvykle vychází ze sjednané pojistné částky. Tato částka se dále násobí příslušnou sazbou pojistného, která je zpravidla územně diferencována.

Nepříznivou dynamiku relace mezi výchozí pojistnou částkou a reálným oceněním domu z hlediska pojištění lze omezit indexací pojistného, resp. indexací pojistné částky.

Dalším podstatným parametrem pojištění domů je pojetí pojistné hodnoty. Pojistnou hodnotou domu či jiné věci může být jak nová hodnota, tak i časová hodnota, příp. jejich kombinace. Novou hodnotou věci se rozumí částka v současnosti potřebná k pořízení nové věci stejného druhu a parametrů. Časová hodnota je cena věci bezprostředně před pojistnou událostí.

Aplikace principu pojištění nové hodnoty by mohla vést k obohacení pojištěného. Proto je většinou v pojistných podmínkách obsažena klauzule o povinnosti použít plnění k obnově domu, resp. příslušné věci, jinak není nárok na plnění v rozsahu pojištění nové hodnoty. Pojištění na časovou hodnotu je za jinak stejných podmínek mnohem levnější než pojištění na novou hodnotu. Do výše pojistného se promítá jak konstrukce pojistného plnění, tak výše sjednané spoluúčasti.

7. Analýza hypotečních úvěrů na modelovém příkladu – dle podmínek Finanční skupiny ČSOB

7.1 Finanční skupina ČSOB

Analýza hypotečních úvěrů a pojištění s nimi souvisejících je provedena na produktech poskytovaných Finanční skupinou ČSOB, resp. společnostmi ČSOB, a. s., ČMHB, a. s. a ČSOB Pojišťovnou, a. s.

Skupina ČSOB poskytuje klientům služby v následujících oblastech:

- stavební spoření a hypotéky
 - Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
 - ČSOB stavebná spořitelna, a. s. (v SR)
 - Českomoravská hypoteční banka, a. s.
- leasing
 - ČSOB Leasing, a. s.
 - ČSOB Leasing, a. s. (v SR)
- pojištění
 - ČSOB Pojišťovna, a. s.
- investiční společnosti
 - První investiční společnost, a. s. (PIAS)
 - OB Invest, investiční společnost, a. s.
- penzijní fondy
 - Českomoravský penzijní fond, a. s.
 - ČSOB Penzijní fond, a. s.
- factoring
 - OB Heller, a. s.

7.1.1 ČSOB, a. s.

Československá obchodní banka, a.s. si udržuje pozici silné a stabilní banky nejen v ČR, ale v celém regionu střední a východní Evropy. Po úspěšné privatizaci belgickou bankou KBC a po převzetí IPB, a. s., dále rozvíjí své služby s cílem uspokojovat stávající i budoucí potřeby svých klientů. V roce 2001 banka potvrdila své vedoucí postavení na trhu České republiky a to jak z hlediska velikosti (objemu aktiv) a síly (vlastního jmění), tak z hlediska výkonnosti (výsledků hospodaření).

ČSOB byla založena v roce 1964. Zakladateli a počátečními akcionáři byly Státní banka československá jako majoritní akcionář a dále jiné, státem kontrolované subjekty jako minoritní akcionáři. Do roku 1989 se jako jediná banka v Československu specializovala na poskytování služeb v oblasti zahraničního obchodu. Po roce 1990 banka diverzifikovala svou činnost a zaměřila se zejména na nové podnikatelské subjekty a také na fyzické osoby. Dnes je ČSOB univerzální bankou, která nabízí své produkty a služby na úrovni evropských standardů všem typům klientů.

Po úspěšné privatizaci působí ČSOB od června 1999 v koordinaci s majoritním vlastníkem, belgickou KBC Bank NV, která je součástí finanční skupiny KBC Banking and Insurance Holding Company NV. Ta patří mezi největší a nejsilnější finanční skupiny v Evropě a prostřednictvím svých poboček a dceřiných společností působí po celém světě. Menšinový státní podíl získaly Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD) a Mezinárodní finanční korporace (IFC) ze skupiny Světové banky.

Struktura hlavních akcionářů ČSOB k 31. 12. 2001

Akcionář	Podíl
KBC Bank NV	75,96 %
EBRD – European Bank for Reconstruction and Development	7,47 %
KBC Verzekeringen NV	5,55 %
IFC – International Finance Corporation	4,39 %
Ostatní	6,63 %
Celkem	100,00 %

Banka a nový majoritní vlastník se dohodli na společné strategii, která věnuje zvýšenou pozornost obchodním aktivitám v retailové oblasti a v pojišťovnictví.

V červnu roku 2000 byla uvalena nucená správa na IPB, a. s.. Veškerá její aktiva a cizí pasíva byla ještě téhož měsíce prodána ČSOB, která se tak stala největší bankou v zemi s objemem aktiv přesahujících 500 mld. Kč. Touto transakcí získala ČSOB nejrozsáhlejší prodejní síť v ČR a know-how v obchodních aktivitách zaměřených právě na retailové bankovníctví.

Na pobočkách ČSOB a Poštovní spořitelny, které jsou rozmístěny ve všech městech na celém území České republiky, naleznou klienti všechny bankovní služby, které potřebují. Nabídka ČSOB a její Skupiny pro drobnou klientelu zahrnuje komplexní produktové spektrum veškerých finančních služeb. Klientům z podnikové sféry banka nabízí přímý přístup na světové trhy a finanční sílu, která dokáže uspokojit nároky i těch největších korporací.

7.1.2 ČMHB, a. s.

Českomoravská hypoteční banka, a. s. je jedinou specializovanou hypoteční bankou v České republice. Je zaměřena zejména na financování bydlení a poskytování komplexních služeb v této oblasti. Strategickými subjekty jsou fyzické osoby, municipality, bytová družstva i podnikatelské subjekty.

Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy ČMHB jsou veřejně obchodovatelné na burze cenných papírů.

Vedle hypotečních úvěrů je ČMHB schopna klientům poskytnout peněžní prostředky i v jiných případech, především při nutnosti překlenout dobu do splnění podmínek pro hypoteční úvěrování nebo při doplnění hypotečního úvěru dalšími zdroji.

Základním produktem ČMHB jsou hypoteční úvěry. Velkému zájmu se však těší i kombinované produkty, zejména s kapitálovým životním pojištěním nebo stavebním spořením. Společně s hypotečním úvěrem je možné na všech obchodních místech ČMHB zajistit i další služby spojené s hypotékou jako je zprostředkování státní podpory, odhad ceny nemovitosti, pojištění nemovitosti, životní pojištění, atd.

V roce 2001 zavedla ČMHB hypoteční úvěr s vazbou úrokové míry na PRIBOR s jednoletou fixací, dále od 1. července 2002 ČMHB poskytuje hypotéky až do výše sta procent hodnoty zastavené nemovitosti.

Na růstu zájmu o hypoteční úvěry se odrazila i agresivní marketingová politika hypotečních bank z první poloviny roku 2001, kterou nastartovala Česká spořitelna se svým programem TOP Bydlení. Příznivě zapůsobila i celkově se zlepšující hospodářská situace, která přinesla lidem vyšší příjmy a relativně vyšší ekonomické i sociální jistoty. I přes silný nárůst konkurence si ČMHB udržuje největší podíl na trhu, přestože dochází k postupnému snižování odstupu od konkurence.

**Podíly jednotlivých bank na trhu nových hypotečních úvěrů
(meziroční přírůstky (ks), úvěry občanům)**

Banka	2001	2000	1999
Česká spořitelna	34,23 %	13,52 %	22,33 %
Komerční banka	22,79 %	32,79 %	23,92 %
ČMHB	21,56 %	32,86 %	44,36 %
GE Capital Bank	10,46 %	4,42 %	0,00 %
ČSOB	1,45 %	6,57 %	5,02 %
HVB Bank CR	5,49 %	6,23 %	4,38 %
Raiffeisenbank CZ	3,16 %	2,23 %	0,00 %
Živnostenská banka	0,85 %	1,38 %	0,00 %

**Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2001 podle jednotlivých hypotečních bank
(podepsané a schválené smlouvy)**

Banka	Počet hyp. úvěrů celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (mil. Kč)
1. ČMHB	16 486	18 840 998
2. Komerční banka	11 858	17 589 687
3. Česká spořitelna	11 870	20 128 582
4. GE Capital Bank	1 943	1 820 539
5. HVB Bank	1 792	17 954 743
6. ČSOB	1 234	1 665 528
7. Raiffeisenbank CZ	715	2 057 583
8. BA/CA (nyní HVB Bank)	593	2 513 380
9. Živnostenská banka	256	653 411
Celkem	46 747	83 224 451

7.1.3 ČSOB Pojišťovna, a. s.

Současná ČSOB Pojišťovna vznikla spojením IPB Pojišťovny, a.s. a ČSOB Pojišťovny, a.s., ke kterému došlo 1.1.2003 (do 31. 12. 2002 fungovaly v rámci Finanční skupiny ČSOB dvě univerzální pojišťovny s téměř stejnou nabídkou a rozsahem služeb, což nebylo optimální ani pro klienta, ani pro akcionáře, a ani pro obě pojišťovny).

Historie IPB Pojišťovny, a. s.

IPB Pojišťovna, a.s. byla založena v roce 1992 tehdejší Investiční bankou, a.s. pod názvem Pojišťovna IB, a.s. a byla tak jednou z prvních tuzemských pojišťoven, které po demonopolizaci českého pojišťovníctví vstoupily na trh. Pojišťovací činnost zahájila 1. května 1992, a to poskytováním výhradně životního a důchodového pojištění s možností úrazového připojištění. Pojistné smlouvy byly uzavírány jak jednotlivě s fyzickými osobami, tak ve formě skupinového pojištění pro pracovní kolektivy.

Od 11. 4. 1994 sjednávala IPB Pojišťovna, a.s. komplexní pojištění majetku a odpovědnosti za škodu pro podniky a společnosti a od roku 1996 také pojištění nemovitostí a domácností pro občany a drobné podnikatelské společnosti. Koncem roku 1996 byla nabídka doplněna o pojištění motorových vozidel VARIANT a v roce 1999 o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla (tzv. povinné ručení).

Nová ČSOB Pojišťovna, a.s., člen holdingu ČSOB

V současnosti je ČSOB Pojišťovna, a. s., která vznikla spojením dvou významných společností, univerzální pojišťovnou nabízející celou řadu životních i neživotních pojištění pro fyzické i právnické osoby. Objemem předepsaného pojistného se řadí na 5. místo mezi všemi pojišťovacími subjekty českého trhu. Její členství v silné finanční skupině ČSOB zajišťuje klientům komplexnost a kvalitu poskytovaných služeb srovnatelnou se zeměmi EU.

Kvalitní zajišťovací program je garancí pro klienty v případech škod velkého rozsahu. Vedoucím zajištěním je druhá největší zajišťovna na světě Swiss Re. Zbývající části zajišťovacího programu jsou umístěny zčásti uvnitř KBC Group a zčásti u předních světových zajišťovacích makléřů – Benfield Greig a AON Re.

7.1.4 ČSOB Hypoteční konto

ČSOB Hypoteční konto je soubor produktů a služeb Finanční skupiny ČSOB, který nabízí efektivní obsluhu osobních financí, zajištění prostředků na bydlení a pojištění majetku i života.

Založením ČSOB Hypotečního konta klient získá:

- ČSOB Osobní konto nebo ČSOB Privátní TOP konto, které nabízí:
 - bezproblémový platební styk, možnost plateb SIPO, pojistného, převodů mezd, důchodů a zajištění veškerých dalších jednorázových i trvalých příkazů k úhradě nebo inkasu,
 - úročení, jehož míra se odvíjí od výše zůstatku na účtu,
 - služby ČSOB Elektronického bankovníctví,
 - pravidelné splácení hypotečního úvěru.
- hypoteční úvěr,

- mezinárodní platební kartu,
- možnost sjednání pojištění nemovitosti a životního pojištění za zvýhodněných podmínek.

Banka současně nabízí klientům:

- zprostředkování státní finanční podpory, která sníží splátku hypotečního úvěru (žádost o státní finanční podporu podává žadatel o úvěr přes banku na MMR ještě před čerpáním úvěru),
- poskytnutí základních informací o možnosti odečíst úroky z úvěru od základu daně (na požádání vyhotoví propočet předpokládané výše finanční úspory),
- zprostředkování pojištění nemovitostí, osob, úvěru,
- uhrazení poplatku za zpracování úvěru pouze v případě schválení úvěru bankou.

7.2 Zadání příkladu

Analýza vychází z následujících charakteristik:

žadatel o úvěr:

- žena
- 23 let
- žádá sama
- měsíční hrubé příjmy = 21 000 Kč
- měsíční čisté příjmy = 15 000 Kč

pořizovaná nemovitost:

- koupě bytové jednotky do osobního vlastnictví (75 m²)
- kupní cena nemovitosti je shodná s odhadem tržní ceny nemovitosti (1 000 000 Kč)

profinancování nemovitosti:

- vlastní finanční prostředky 300 000 Kč
- požadovaná výše hypotečního úvěru 700 000 Kč na dobu 20 let

způsoby financování pořizované nemovitosti:

- hypoteční úvěr (anuitní, do 70 % zástavní hodnoty včetně) s rizikovým životním pojištěním

- rizikové životní pojištění není požadováno, pokud o hypoteční úvěr žádá více žadatelů nebo pokud zástavní hodnota nemovitosti je dvojnásobkem výše hypotečního úvěru
- hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním

Pojištění nemovitosti banka požaduje vždy, bez ohledu na druh poskytovaného hypotečního úvěru.

7.3 Úvěrový postup

Při první návštěvě banky žadatel o úvěr získá orientační propočet hypotečního úvěru. Současně mu jsou k dispozici Obchodní podmínky ČMHB, a. s. pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů a Sazebník ČMHB, a. s. za poskytované peněžní a obchodní služby.

Výše hypotečního úvěru závisí na odhadu tržní ceny nemovitosti (standardně tj. do 70 % zástavní hodnoty včetně, v současnosti už ale banky nabízí i hypoteční úvěry na 100 % zástavní hodnoty). Od výše hypotečního úvěru a doby, na kterou je požadován, se odvíjí výše splátky a potřebný čistý příjem žadatele o úvěr.

Banka začíná hypoteční úvěr zpracovávat až v okamžiku, kdy žadatel o úvěr má vybranou konkrétní nemovitost a předá bance vyplněný Návrh na uzavření smlouvy o úvěru (Příloha 1) s jejími přílohami, které v tomto případě tvoří:

- aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek z katastrální mapy,
- odhad aktuálního stavu nemovitosti zpracovaného dle metodiky banky (banka poskytne žadateli o úvěr seznam externích odhadců nemovitostí, kteří provádí odhad cen nemovitosti na základě jejich smluvního vztahu se žadatelem o úvěr a v souladu s postupy banky),
- doložení vlastních finančních prostředků vztahujících se k investičními záměru,
- potvrzení o výši pracovního příjmu (toto potvrzení nesmí být v okamžiku předání žádosti bance starší 60-ti dnů),
- nabývací titul k nemovitosti - kupní smlouva (příp. smlouva o budoucí kupní smlouvě, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh kupní smlouvy) sepsaná formou notářského zápisu, advokátem nebo smlouva s ověřenými podpisy.

Po odevzdání všech těchto podkladů, které jsou potřebné pro vyřízení žádosti o úvěr, se příslušné smlouvy podepisují obvykle do 10-ti dnů. Během této doby banka hodnotí způsob realizace investičního záměru, příjmy žadatele o úvěr a jeho majetkové poměry a rozhoduje se, zda úvěr schválí, či nikoliv.

Při kladném vyřízení žádosti o úvěr předloží banka klientovi k podpisu úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu k nemovitosti uvedené v kupní smlouvě a žádost o provedení vinkulace pojistného plnění z pojištění nemovitosti a životního pojištění.

Sjednání pojištění dle požadavků banky dokládá dlužník bance předáním stejnopisů pojistných smluv nebo návrhů na uzavření pojistných smluv.

Vklad zástavního práva do katastru nemovitostí dokládá dlužník bance předáním aktuálního výpisu z katastru nemovitostí.

Hypoteční úvěr lze čerpat až po povolení vkladu zástavního práva katastrem nemovitostí, který je vyznačen formou doložky v kupní smlouvě. Podle práva České republiky přechází vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí s účinky k datu doručení návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

Hypoteční banka nevyplatí hypoteční úvěr hotově, ale prodávající musí souhlasit s úhradou kupní ceny na účet (číslo účtu prodávajícího musí být uvedeno v kupní smlouvě).

7.3.1 Nákup nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru

Koupě nemovitosti na hypoteční úvěr přináší rizika pro všechny tři zúčastněné subjekty – kupujícího, prodávajícího, hypoteční banku. Kupující potřebuje mít jistotu, že získá vlastnické právo k nemovitosti, prodávající potřebuje mít jistotu, že mu bude včas uhrazena kupní cena a hypoteční banka musí mít jistotu, že její klient (kupující) získal nemovitost do vlastnictví (byl splněn účel úvěru) a že před čerpáním úvěru bylo zřízeno zástavní právo k nemovitosti.

Základem bezpečného obchodu je tedy:

- dobře sepsaná kupní smlouva – koupě a prodej nemovitosti se musí vždy opírat o písemnou kupní smlouvu, která se společně s návrhem na vklad vlastnického práva podává na příslušný katastr nemovitostí.

Co by měla kupní smlouva minimálně obsahovat?

- jasně definovanou kupující a prodávající stranu,
- jednoznačně stanovený předmět koupě a prodeje,
- výši kupní ceny,
- způsob a termín placení,
- datum předání nemovitosti,
- úředně ověřené podpisy, pokud není smlouva sepsána notářem nebo advokátem.

Podle výpisu z listu vlastnictví, který vydává katastrální úřad, je nutné zkontrolovat:

- v části A výpisu z listu vlastnictví – kdo je vlastníkem prodávané nemovitosti,
 - v části B výpisu z listu vlastnictví – existenci prodávané nemovitosti,
 - v části C výpisu z listu vlastnictví – informace o případných omezeních vlastnického práva, kterými mohou být věcná břemena, předkupní práva, zástavní práva bank apod.
- bezpečný způsob placení – kupující i prodávající podstupují při placení a převodu nemovitosti určité riziko, které lze úměrně snížit, když:
 - kupující složí peníze u třetí osoby (notáře, banky),
 - třetí osoba je vyplatí prodávajícímu po předložení kupní smlouvy, opatřené potvrzením katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva a originálu listu vlastnictví, kde v jeho části A bude zapsán kupující již jako vlastník.
 - jistota převodu vlastnictví je zajištěna právě bezpečným způsobem placení, vlastníkem se kupující stane na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni, kdy byl katastru doručen návrh na jeho vklad.

7.3.2 Specifika převodu vlastnického práva s využitím hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je podle zákona možné vždy až po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. To znamená, že banka nepřevéde finanční prostředky úvěru, který má sloužit k uhrazení kupní ceny dříve, dokud nebude mít v zástavě nemovitost. Dokladem o tomto kroku je zástavní smlouva opatřená doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva a list vlastnictví se zapsaným zástavním právem v části C. Mohou zde vznikat různé varianty.

a) kupní smlouva je podepsána, podána na katastrální úřad, vlastnické právo je převedeno

Kupní smlouva je podepsána s ověřenými podpisy a se zapsaným vlastnickým právem ve prospěch žadatele o úvěr. Vlastnické právo žadatele o hypoteční úvěr je doloženo kupní smlouvou opatřenou potvrzením katastrálního úřadu o provedení vlastnického práva a výpisem z listu vlastnictví, kde žadatel je již uveden jako vlastník.

Při podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru podepíše žadatel o hypoteční úvěr (tj. nový vlastník nemovitosti) také zástavní smlouvu a po povolení vkladu zástavního práva ve prospěch úvěrující banky (doložené výpisem z listu vlastnictví), jsou prostředky z úvěru převedeny na číslo účtu prodávajícího, který tak dostane zaplacen.

b) kupní smlouva je podepsána, podána na katastrální úřad, vlastnictví ještě nepřevedeno

Podepsaná kupní smlouva s ověřenými podpisy je podána s návrhem na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí. Žadatel v této chvíli podává žádost o úvěr, ke které připojí jeden výtisk návrhu na vklad vlastnického práva opatřeného potvrzením katastrálního úřadu o doručení tohoto návrhu.

Pokud katastrální úřad povolí vklad dříve, než bude schválen hypoteční úvěr, získá kupující (žadatel o úvěr) doklady o nabytí vlastnického práva (kupní smlouvu opatřenou doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu a list vlastnictví, kde je v části A zapsán už jako vlastník nemovitosti). Pak je postup stejný jako v předchozí variantě.

Pokud bude však úvěr schválen ještě před povolením vkladu vlastnického práva, může kupující uzavřít s hypoteční bankou úvěrovou smlouvu a zároveň zástavní smlouvu. Tato zástavní smlouva bude spolu s návrhem na vklad zástavního práva podána na katastr nemovitostí.

Katastrální úřad zkoumá návrhy podle data doručení. Nejdříve prověří návrh na vklad vlastnického práva. Pokud jej povolí, stane se kupující vlastníkem ke dni podání tohoto návrhu. Pak prověří návrh na vklad zástavního práva. Pokud je vše v pořádku, katastrální úřad návrh na vklad zástavního práva také povolí, vyznačí jej doložkou o povolení vkladu na zástavní smlouvu a v části C listu vlastnictví.

c) kupní smlouva je podepsána a je před podáním na katastrální úřad

Kupní smlouva je podepsána, podpisy jsou ověřeny, ale v kupní smlouvě je podmínka, že nabude účinnosti a bude podána na katastr nemovitosti až poté, co kupující předloží podepsanou úvěrovou smlouvu.

V tomto případě kupní smlouva zpravidla obsahuje ustanovení, že prodávající je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího v den, kdy mu kupující předloží podepsanou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. V úvěrové smlouvě pak bylo uvedeno, že prostředky z úvěru budou převedeny v určený den na číslo účtu prodávajícího, avšak teprve tehdy, kdy banka obdrží kupní a zástavní smlouvu, opatřené potvrzením katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí a doložené výpisem z listu vlastnictví. Zástavní smlouvu podepisuje kupující až po podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

d) kupní smlouva je podepsána, nepodána na katastrální úřad, ale platit se má předem

Smlouva o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouva je podepsána, podpisy jsou ověřeny, ale prodávající si stanovuje jako podmínku převodu vlastnického práva uhrazení kupní ceny předem.

Kupující k žádosti o úvěr přiloží pouze podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvu. Po schválení úvěru a podepsání úvěrové smlouvy kupujícím prodávající podepíše ve prospěch banky zástavní smlouvu k nemovitosti a ta je podána na katastr nemovitostí. Jakmile hypoteční banka obdrží výpis z listu vlastnictví k nemovitosti s vloženým zástavním právem ve

prospěch banky a zástavní smlouvu opatřenou doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva, může banka převést prostředky z úvěru na účet prodávajícího. Teprve nyní se podává návrh na vklad kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

7.3.3 Daňové povinnosti

Při nákupu nemovitosti je třeba mít na zřeteli také daňové povinnosti. Jedná se o daň z převodu nemovitosti, daň z příjmů a daň z nemovitostí. Je třeba zjistit, jestli prodávající platil daň z příjmů a z nemovitosti. Pokud ke dni změny vlastnických práv k nemovitosti nebyly daňové povinnosti plně vypořádány původním poplatníkem, pak tato povinnost přechází na nového poplatníka.

Poplatníkem *daně z převodu nemovitosti* (v současnosti 5 % z kupní ceny nebo ceny určené podle vyhlášky o oceňování nemovitostí) je prodávající, kupující je ručitelem za zaplacení této daně. Poplatník podává do 30 dnů ode dne doručení kupní smlouvy (s doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva) daňové přiznání finančnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází. K daňovému přiznání je třeba doložit opis kupní smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti. Správce daně vypočte daň a vyměří ji poplatníkovi platebním výměrem. Poplatník je povinen tuto daň zaplatit do 30 dnů od dne doručení platebního výměru této daně.

Od *daně z příjmů* z prodeje nemovitostí jsou osvobozeny příjmy z prodeje bytů nebo obytného domu s nejvýše dvěma byty, včetně souvisejících pozemků, pokud je prodávající vlastnil a současně v něm měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem. Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje těchto bytů nebo domu, pokud jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku.

Novostavby obytných domů, ve kterých jsou byty výhradně ve vlastnictví fyzických osob a které slouží k trvalému bydlení vlastníků, jsou osvobozeny od *daně z nemovitosti*, a to na 15 let, počínaje rokem následujícím po vydání kolaudačního rozhodnutí.

7.4 Propočet pojištění nemovitosti

Předmětem pojištění nemovitosti je byt s následujícími charakteristikami:

- zastavěná plocha bytu = 75 m²,
- trvale obydlená bytová jednotka,
- byt se nachází v Liberci (oblast C dle sazebníku pojišťovny),
- pojistná částka je stanovena na základě znaleckého posudku (1 000 000 Kč).

Propočet pojištění:

Na výše zmíněnou bytovou jednotku se vztahují tyto slevy z pojistného:

- riziková sleva 5 % – byt se nachází v Liberci (oblast, která nebyla zasažena v posledních 10-ti letech povodní nebo záplavou,...),
- sleva 10 % ve spojení se založením ČSOB Hypotečního konta.

Výsledná sleva za bytovou jednotku činí 14 % - pojistné se vynásobí koef. $0,95 \times 0,90 = 0,86$.

varianta plnění	B	pojistná částka	spoluúčast	pojistné po slevě
skupina živelního pojištění	2	1 000 000 Kč	1 000 Kč	690 Kč
vodovodní škody	3 – ano	1 000 000 Kč	1 000 Kč	60 Kč
odpovědnost z držby nemovitosti	4 – ne			
krádež a vandalismus	6 – ne			
roční pojistné celkem:				750 Kč

Varianta plnění B znamená, že pojišťovna plní při dílčích škodách v nové ceně a že celý byt je pojištěn na novou hodnotu (pojistná hodnota = nová cena).

Skupina živelního pojištění 2 zahrnuje tyto pojišťovaná nebezpečí:

- tzv. FLEXA (požár, výbuch, přímý úder blesku, pád letadla),
- záplava, povodeň, vichřice, krupobití, sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, sesuv nebo zřícení lavin, pád předmětů, zemětřesení, tíha sněhu nebo námrazy, náraz vozidla, kouř, nadzvuková vlna.

Pojištění se vždy sjednává se spoluúčastí – odčetná franšíza, min. 1 000 Kč.

Příloha 2 – Propočet pojištění nemovitosti

Příloha 3 – Výtah z VPP – obecná část

Příloha 4 – Výtah z VPP – zvláštní část – živelní pojištění

7.5 Varianta I - Hypoteční úvěr s rizikovým životním pojištěním

7.5.1 Propočet hypotečního úvěru

Údaje o úvěru

Výše úvěru	700 000 Kč
Úroková sazba v %	5,65
Doba (roky)	20
Typ úrokové sazby	5 let fix
Typ splácení	anuitní
Typ zajištění	do 70 % zástavní hodnoty včetně

Splátky hypotečního úvěru

Doba (roky)	20
Měsíční splátka	4 875 Kč
Státní podpora	678 Kč
Výsledná splátka	4 197 Kč
Potřebný příjem	10 136 Kč
Podíl státní podpory na měsíční splátce	14 %

Měsíční výdaje

Splátky půjček (včetně úroků)	
Pojistné za nemovitost	200 Kč
Pojistky, výživné, leasing,...	200 Kč
Správa úvěru	220 Kč
Životní minimum	4 100 Kč
Min. rezerva (25 % splátky)	1 219 Kč
Živ. poj. – kombinovaný produkt	
Měsíční výdaje celkem	5 939 Kč

Měsíční čisté příjmy

1. žadatel	15 000 Kč
2. žadatel	
3. žadatel	
4. žadatel	
Měsíční příjem celkem	15 000 Kč
z toho max. výše úvěru*	1 180 952 Kč

*bez podpor

Zůstatek příjmů	4 864 Kč
-----------------	----------

Příloha 5 – Propočet hypotečního úvěru - varianta I

7.5.2 Propočet rizikového životního pojištění

V současnosti ČSOB Pojišťovna, a. s. nenabízí žádný produkt, který by plnil funkci pojištění úvěru, a proto vycházím z životního pojištění (sazba PP1) České pojišťovny, a.s. Jedná se o pojištění pro případ smrti k zabezpečení úhrady úvěru s lineárně klesající pojistnou částkou v závislosti na době trvání pojištění a se zkrácenou dobou placení pojistného.

Toto pojištění zabezpečuje výplatu plnění přednostně peněžnímu ústavu, který úvěr poskytl v případě, že pojištěný v době trvání pojištění zemře. Pojištění zanikne smrtí pojištěného, nejpozději uplynutím sjednané pojistné doby.

Dojde-li za trvání pojištění ke smrti pojištěného, pojistitel vyplatí pojistnou částku pro příslušný rok trvání pojištění, ve kterém došlo ke smrti pojištěného. Pojistná částka pro příslušný rok trvání pojištění se stanoví následovně:

- v prvním roce trvání pojištění ve výši sjednané pojistné částky pro případ smrti,
- v každém dalším roce trvání pojištění ve výši pojistné částky v předchozím roce trvání pojištění, snížené o poměrnou část stanovenou podle počtu let trvání pojištění.

Takto stanovená pojistná částka je platná od 00,00 hodin výročního dne počátku pojištění v příslušném roce trvání pojištění.

Právo na výplatu pojistného plnění má peněžní ústav, který úvěr poskytl, nejvýše však ve výši zůstatku pohledávky. Právo na výplatu rozdílu mezi pojistným plněním a částkou požadovanou peněžním ústavem má oprávněná osoba. Není-li pojištěný zároveň pojistníkem, určuje oprávněnou osobu pojistník se souhlasem pojištěného. Podíl na výnosech z rezerv pojistného se u této sazby pojištění nepřiznává.

Odchylně od všeobecných pojistných podmínek pro životní pojištění se ujednává, že pojistitel neplní v případě sebevraždy pojištěného, i když k ní došlo po dvou letech trvání pojištění.

V případě zániku pojištění před sjednaným koncem pojištění je pojistitel povinen tuto skutečnost oznámit peněžnímu ústavu, který úvěr poskytl. Jde-li o zánik pojištění smrtí, vyžádá si pojistitel informaci o výši pohledávky a peněžnímu ústavu na jeho žádost vyplatí příslušnou částku, nejvýše však částku ve výši zůstatku pohledávky.

Údaje o pojištění

Pojistná doba (roky)	20
Doba placení pojistného (roky)	13
Pojistná částka pro případ smrti	700 000 Kč
Základní pojistné plnění, které bude při smrti pojištěného vyplaceno oprávněné osobě,	700 000 Kč
každý rok se snižuje o	35 000 Kč
Lhůtní (roční) pojistné	2 197 Kč
Lhůtní (měsíční) pojistné	194 Kč

Příloha 6 – Propočet rizikového životního pojištění

Příloha 7 – Výtah z VPP – pojištění osob

7.6 Varianta II - Hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním

7.6.1 Propočet hypotečního úvěru

Údaje o úvěru

Výše úvěru	700 000 Kč
Úroková sazba v %	5,25
Doba (roky)	20
Typ úrokové sazby	5 let fix
Typ splácení (zajištění)	úroky + kapitálové živ. pojištění

Splátky hypotečního úvěru

Doba (roky)	20
Měsíční splátka	3 033 Kč
Státní podpora	669 Kč
Výsledná splátka	2 364 Kč
Potřebný příjem	10 313 Kč
Podíl státní podpory na měsíční splátce	22 %

Měsíční výdaje

Splátky půjček (včetně úroků)	
Pojistné za nemovitost	200 Kč
Pojistky, výživné, leasing,...	
Správa úvěru	220 Kč
Životní minimum	4 100 Kč
Min. rezerva (25 % splátky)	758 Kč
Živ. poj. – kombinovaný produkt	2 670 Kč
Měsíční výdaje celkem	7 948 Kč

Měsíční čisté příjmy

1. žadatel	15 000 Kč
2. žadatel	
3. žadatel	
4. žadatel	
Měsíční příjem celkem	15 000 Kč
z toho max. výše úvěru*	1 441 846 Kč

*bez podpor

Zůstatek příjmů	4 687 Kč
-----------------	----------

Příloha 8 – Propočet hypotečního úvěru – varianta II

7.6.2 Propočet kapitálového životního pojištění

Kapitálové životní pojištění podle sazby KZP 13 doplněné splátkovým kalendářem je určeno výhradně ke splácení jistiny hypotečního úvěru, který je poskytnut klientovi Českomoravskou hypoteční bankou, a. s. na financování jeho individuálních bytových potřeb a v současnosti je nelze používat pro jiné účely. Pojištění se sjednává současně se sjednáváním nového hypotečního úvěru.

Ze strany banky se jedná o zvláštní typ úvěru s jiným režimem splácení než je klasické anuitní splácení úvěru a se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Jistina úvěru je splácena z kapitálové hodnoty pojištění v pravidelných pětiletých splátkách podle splátkového kalendáře, který je součástí smlouvy o hypotečním úvěru, nebo jednorázově po uplynutí doby, na kterou byl hypoteční úvěr uzavřen.

Výše jednotlivých splátek vychází z anuitního splácení hypotéky a splátky tedy nejsou konstantní, jejich výše je totožná s výší splácené jistiny při anuitním způsobu placení za srovnatelné období. Doba splatnosti úvěru při tomto způsobu splácení nesmí přesáhnout 20 let. Úrok z hypotečního úvěru platí klient přímo na účet banky – mimo rámec životního pojištění.

Termíny jednotlivých splátek v pětiletých intervalech jsou dány počátkem pojištění. První pětileté období počíná dnem počátku pojištění, a to bez ohledu na průběh čerpání úvěru.

Pojištěným a současně pojistníkem je u pojištění KZP 13 se splátkovým kalendářem žadatel o úvěr. Banka k tomuto pojištění zřizuje zástavní právo, na jehož základě je pojištění po dobu úvěru vinkulováno ve prospěch banky standardním typem vinkulace – vinkulace pro případ smrti a dožití.

Žádost o výplaty z kapitálové hodnoty, která obsahuje splátkový kalendář, vyplňuje pojistník při podpisu úvěrové smlouvy v bance. Vyplněný formulář žádosti je společně s oznámením o zřízení zástavního práva zaslán pojišťovně.

Pokud je sjednána pouze jedna splátka hypotečního úvěru, resp. jednorázová výplata z kapitálové hodnoty pojištění, žádost o tuto výplatu podá pojistník po uplynutí doby, na kterou byl hypoteční úvěr poskytnut (tzn. oznámí pojišťovně ukončení hypotečního úvěru).

V žádosti o výplaty z kapitálové hodnoty je smluvně ujednáno, že pojišťovna provede výplaty z kapitálové hodnoty ve výši podle splátkového kalendáře tehdy, jestliže stav kapitálové hodnoty k datu výplaty umožní provedení výplaty v plánované výši. Nepostačuje-li výše kapitálové hodnoty na provedení plánované splátky v plné výši, a to z důvodů zásahů pojistníka do pojištění, provede pojišťovna výplatu pouze ve výši maximálního možného výběru podle pojistně technických zásad.

Veškerá zodpovědnost za nakládání s pojistnou smlouvou, včetně důsledků z toho plynoucích a včetně schopnosti splatit touto cestou úvěr, je ze strany banky přenesena na klienta.

Prostřednictvím sazebníku stanoví ČSOB Pojišťovna, a. s. minimální pojistné potřebné k tomu, aby kapitálové hodnota pojištění postačovala ke splácení jistiny hypotečního úvěru a daně z výnosů, a to při garantované 3 % technické úrokové míře. Pro stanovení výše pojistného je nutné znát vstupní věk a pohlaví klienta, výši úvěru, dobu trvání úvěru a výši počáteční úrokové sazby pro splácení úvěru.

Nejnižší vstupní věk pojištěného je 22 let (dáno věkovou hranicí pro přidělení hypotečního úvěru v ČMHB, a. s.), nejvyšší vstupní věk pojištěného je 65 let.

Doba trvání úvěru (v letech) sjednaná v bance, min. 5 let, max. 20 let, nesmí přesáhnout pojistnou dobu, tj. konec pojištění, který je u sazby KZP 13 vždy ve výroční den počátku pojištění v roce, v kterém pojištěný dosáhne věku 70 let.

Výše pojistné částky je pevně svázána s výší úvěru a je rovna 50 % výše úvěru u klientů do 40 let věku včetně, resp. výši úvěru u klientů nad 40 let věku. Jiné hodnoty pojistné částky nejsou při sjednávání pojištění povoleny.

Úroková sazba pro splácení úvěru má vliv na rozložení jistiny úvěru do pravidelných pětiletých splátek a tím ovlivňuje potřebnou minimální výši kapitálové hodnoty, od které se odvíjí výše pojistného.

Definitivní výši pojistného lze stanovit až při znalosti základních charakteristik poskytovaného úvěru (nutná spolupráce s bankou). Změní-li se po sjednání pojištění parametry úvěru a s touto změnou je spojena nutnost změn parametrů pojištění, je nutné sjednat nové pojištění a původní pojištění vypovědět.

Pojistné lze sjednat i vyšší než je doporučené minimální pojistné, musí však být zachována obecná zásada, že roční pojistné určené na základě zvoleného lhůtního pojistného musí být dělitelné 12.

Údaje o pojištění

Pojistná doba (roky)	47
Doba trvání úvěru (roky)	20
Počet splátek	1
Výše hypotečního úvěru	700 000 Kč
Pojistná částka pro případ smrti	350 000 Kč
Lhůtní (měsíční) pojistné	2 670 Kč

Příloha 9 – Propočet kapitálového životního pojištění

Příloha 10 - Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění KZP 13

7.7 Porovnání varianty I a II

Porovnání analyzovaných způsobů financování pořízované nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru vychází z kritéria, které je pro klienta nejdůležitější a kterým je výhodnost nabízených možností.

Finanční náročnost obou hypotečních úvěrů je měřena velikostí měsíční splátky úvěru a měsíčního pojistného na životní pojištění. Součet těchto dvou položek tvoří měsíční výdaj spojený s investicí do nemovitosti. Tato částka snižena o státní finanční podporu a úsporu na dani z příjmů fyzických osob představuje výsledný měsíční náklad klienta na danou variantu financování hypotečního úvěru.

Záměrně používám slov výdaj a náklad. Výdajem se rozumí skutečný úbytek peněz klienta, který je bezesporu v prvním roce trvání úvěru vždy větší než výsledný náklad. Tento rozdíl je dán tím, že:

- státní finanční podporu vyplácí MMR zpětně, po vyřízení žádosti, přímo na účet klienta,
- zaplacené úroky z hypotečního úvěru si klient odečte od základu daně z příjmů fyzických osob až při ročním zúčtování této daně (potvrzení o výši zaplacených úroků z hypotečního úvěru,

kteře se jeřtě snižují o státní finanční podporu, zasílá banka klientovi během ledna následujícího kalendářního roku).

	Varianta I	Varianta II	Rozdíl
Měsíční splátka hypotečního úvěru	4 875 Kč	3 033 Kč	
Měsíční pojistné na životní pojištění	194 Kč	2 670 Kč	
Měsíční výdaj	5 069 Kč	5 703 Kč	634 Kč
Státní podpora	678 Kč	669 Kč	
Měsíční úspora na daních: - úroky z hypotečního úvěru	524 Kč	473 Kč	
Měsíční náklad	3 867 Kč	4 561 Kč	694 Kč
Potřebný příjem	10 136 Kč	10 313 Kč	177 Kč

Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že pro zadaný příklad je varianta I - klasický hypoteční úvěr s rizikovým životním pojištěním levnější než varianta II - hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním. Rozdíl v měsíční splátce činí 634 Kč, resp. 694 Kč po odečtení státní finanční podpory a úspory na dani z příjmů.

Dostupnost hypotečního úvěru, měřená potřebným čistým příjmem žadatele o úvěr, je u obou variant téměř shodná – 10 136 Kč a 10 313 Kč měsíčně.

Ačkoli banka zvýhodňuje splácení úvěru prostřednictvím kapitálového životního pojištění nižší úrokovou sazbou (tato úroková sazba je klientovi přiznána bez ohledu na jeho skutečnou bonitu), výsledná měsíční platba klienta je pořád vyšší než u klasického hypotečního úvěru.

Konečné rozhodnutí samozřejmě závisí na preferencích klienta. Pokud je pro něho prioritní výše splátky, pak se určitě rozhodne pro variantu I. Naproti tomu klient s vyššími příjmy by mohl upřednostňovat nákladnější variantu II - hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním, u které za dodatečně zaplacené peníze získá následující výhody:

- zproštění od placení pojistného - klient má v případě plného invalidního důchodu zaručeno splácení jistiny úvěru,
- vytváření dalších finančních prostředků na kapitálové hodnotě pojištění (je-li dosaženo vyššího zhodnocení než garantovaného),

- splátkový kalendář je konstruován tak, aby klient při vypovězení pojištění kdykoliv v průběhu splácení hypotečního úvěru, mohl pokračovat ve splácení obvyklým anuitním způsobem,
- variabilita sazby KZP 13 umožňuje klientovi plynule pokračovat v životním pojištění i po splacení jistiny hypotečního úvěru a zrušení vinkulace.

Otázkou však zůstává, jestli lze tyto výhody ocenit měsíčně právě 634 Kč, resp. 694 Kč a jestli jsou relevantní při rozhodování klienta ohledně hypotečního úvěru.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzovat hypoteční úvěry a pojištění, které s nimi souvisí, na základě zadaného příkladu a podle podmínek Finanční skupiny ČSOB.

Ačkoli jsou hypotéky vhodným nástrojem řešení otázek bydlení, jejich existence s sebou přináší určitá rizika. Banka, ve snaze minimalizovat právě tato rizika spojená s hypotečními obchody, musí věnovat nemalou pozornost zajištění úvěrů a pojištění, které tvoří nedílnou součást problematiky hypotečních úvěrů.

Mezi pojištění, která zabezpečují úvěrový obchod u hypotečních úvěrů, patří životní pojištění klienta a pojištění zastavené nemovitosti. Díky nim se banka chrání pro případ finanční ztráty vzniklé nesplacením úvěru v důsledku úmrtí dlužníka a proti škodám na zastavené nemovitosti, které by výrazně ovlivnily její cenu a ohrozily by tím její schopnost být zástavou k danému hypotečnímu úvěru.

V současnosti existuje celá řada způsobů financování koupě nemovitosti. Analýza však byla zaměřena na následující dva typy hypotečních úvěrů:

- klasická hypotéka – hypoteční úvěr s rizikovým životním pojištěním, které zajišťuje úvěr pro případ smrti pojištěného během trvání pojištění a tedy během splácení hypotečního úvěru a
- speciální produkt – hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním, které poskytuje zabezpečení pro případ smrti i dožití a u kterého má tvorba úspor, resp. rezervy pojistného, zásadní význam, protože právě pojistným plněním z tohoto pojištění se umoří daný hypoteční úvěr.

Oba typy hypotečního úvěru jsou pro klienta téměř stejně dostupné – potřebný čistý měsíční příjem žadatele o úvěr se liší jen nepatrně. K rozdílu ale dochází u výše měsíční splátky hypotečního úvěru a pojistného na životní pojištění. Tady je hypoteční úvěr s kapitálovým životním pojištěním o něco dražší.

Přestože nákladnější varianta hypotečního úvěru v sobě zahrnuje určité výhody, např. zproštění klienta od placení pojistného v příp. přiznání plného invalidního důchodu, rozdíl v měsíční splátce

není zcela zanedbatelný a klient s běžnými příjmy se pravděpodobně rozhodne pro klasický hypoteční úvěr.

Podíl speciálních produktů, tj. produktů kombinovaných se životním pojištěním, stavebním spořením nebo progresivně splácených, v poslední době roste, přesto se ale standardní hypoteční úvěry poskytují nejčastěji. Důvodem je nejen jejich jednoduchost a přehlednost, ale hlavně větší dostupnost (u kombinovaných produktů se požaduje vyšší finanční rezerva splátky a tedy vyšší potřebný čistý měsíční příjem klienta), nižší úroková sazba a celkově levnější správa hypotečního úvěru.

Pro klienta je však důležitá současná možnost výběru z různých typů hypotečních úvěrů. V zásadě totiž platí, že podle potřeb a možností si vybíráme nejen nemovitost, ale i způsob jejího pořízení.

Seznam použité literatury

Knižní publikace

- Ing. Helena Sůvová, CSc. a kol. – Specializované bankovníctví, Bankovní institut, a. s., Praha 1997
- Ing. Petr Dvořák – Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, Linde Praha, a. s., Praha 1999
- Doc. Ing. Michael Kroh, CSc. – Jak si vzít úvěr, GRADA Publishing, spol. s r. o., Praha 1999
- Doc. Ing. Vojtěch Polidar, CSc. – Management bank a bankovních obchodů, Ekopress, s. r. o., Praha 1999
- Ing. Dagmar Bardová, Mgr. Radka Opltová, Doc. Ing. František Pavelka, CSc. – Jak správně na hypotéky, CONSULTINVEST, spol. s r. o., Praha 1997
- Doc. JUDr. Zbyněk Švarc – Základy soukromého práva, PROSPEKTRUM spol. s r. o., Praha 1998
- Prof. Ing. Jaroslav Vostatek, CSc. – Soukromé a sociální pojištění, CODEX Bohemia, Praha 2000
- Ing. Eva Ducháčková, CSc. – Pojišťovnictví a pojištění, VŠE Praha 2000

Výroční zprávy a ročenky

- Výroční zpráva ČSOB 2000, 2001
- Výroční zpráva ČMHB 2000, 2001
- Statistická ročenka HN – 2001
- Ročenka finančního a kapitálového trhu v ČR 2001 – TOP Finance (Bankovníctví, Ekonom)

Zákony a nařízení vlády

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb.
- zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- nařízení vlády č. 244/1995 Sb.
- nařízení vlády č. 148/1998 Sb.
- nařízení vlády č. 149/1997 Sb.
- nařízení vlády č. 97/2002 Sb.
- nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

WWW stránky

- www.csob.cz
- www.cmhb.cz
- www.mmr.cz
- www.cnb.cz

Seznam příloh

Příloha 1 - Návrh na uzavření smlouvy o úvěru	2 strany
Příloha 2 - Propočet pojištění nemovitosti	1 strana
Příloha 3 - Výtah z VPP – obecná část	3 strany
Příloha 4 - Výtah z VPP – zvláštní část – živelní pojištění	2 strany
Příloha 5 - Propočet hypotečního úvěru - varianta I	1 strana
Příloha 6 - Propočet rizikového životního pojištění	2 strany
Příloha 7 - Výtah z VPP – pojištění osob	3 strany
Příloha 8 - Propočet hypotečního úvěru - varianta II	1 strana
Příloha 9 - Propočet kapitálového životního pojištění	1 strana
Příloha 10 - Zvláštní pojistné podmínky pro KZP 13	1 strana

Výtah z VPP – obecná část

Pro pojištění majetku a odpovědnosti za škodu, které sjednává ČSOB Pojišťovna, a. s. platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, všeobecné pojistné podmínky a smluvní ujednání pojistné smlouvy.

Vedle povinností stanovených obecně závaznými právními předpisy je pojištěný povinen:

- umožnit pojistiteli nebo jim pověřeným osobám vstup do pojištěných objektů a umožnit jim posoudit rozsah pojistného nebezpečí,
- oznámit bez zbytečného odkladu pojistiteli písemně všechny změny ve skutečnostech, na které byl tázan při sjednávání pojištění, zejména, že došlo ke změně pojistného nebezpečí,
- dbát, aby pojistná událost nenastala, dodržovat povinnosti k odvrácení škody nebo zmenšení jejího rozsahu,
- bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 15-ti dnů od zjištění škodní události oznámit pojistiteli, že škodní událost vznikla,
- neprodleně oznámit policii událost, která vznikla za okolností vzbuzujících podezření z trestného činu,
- došlo-li k pojistné události, nesmí změnit stav pojistnou událostí způsobený, dokud nejsou poškozené věci pojistitelem nebo jim pověřenou osobou prohlédnuty (pojištěný je povinen

zabezpečit dostatečné důkazy o rozsahu pojistné události uchováním poškozených věcí, fotografiemi, apod.),

- zabezpečit vůči jinému právo na náhradu škody způsobené pojistnou událostí a práva na postih a vypořádání.

Mělo-li vědomé porušení povinností podstatný vliv na vznik pojistné události nebo na zvětšení rozsahu následků pojistné události, je pojistitel oprávněn pojistné plnění ze smlouvy snížit podle toho, jaký vliv mělo toto porušení na rozsah jeho povinnosti plnit.

Pojištění se sjednává na dobu 12 měsíců. Pojištění vzniká ode dne, následujícího po uzavření pojistné smlouvy, není-li ve smlouvě ujednáno, že vzniká později.

Pokud je pojištění uzavřeno na jeden pojistný rok, prodlužuje se na další rok, pokud pojištěný nebo pojistitel nesdělí druhému účastníku smlouvy nejméně 6 týdnů před uplynutím pojistného roku, že na dalším pojištění nemá zájem. Toto sdělení musí být písemné.

Výše pojistného je stanovena v pojistné smlouvě. Je-li pojištěný v prodlení s placením pojistného, je povinen zaplatit pojistiteli úrok z prodlení za každý den prodlení, podle obecně závazných právních předpisů.

Nastane-li pojistná událost v době, kdy je pojištěný v prodlení s placením pojistného, vzniká pojistiteli právo odečíst částku odpovídající dlužnému pojistnému z pojistného plnění.

Pojistitel má právo, v souvislosti se změnami podmínek rozhodných pro stanovení výše pojistného, upravit nově výši pojistného kde dni nejbližší splatnosti. Pokud pojištěný s touto úpravou nesouhlasí, pojištění zanikne dnem splatnosti. Nesouhlas musí pojištěný uplatnit do 1 měsíce po sdělení změny pojistitelem, jinak se má za to, že pojištěný s novou úpravou souhlasí.

Nahodilá událost je taková událost, o které se odůvodněně předpokládá, že může nastat v době trvání pojištění, neví se však, kdy nastane nebo zda vůbec nastane.

Škodní událost je pojištěným oznámená událost, která by mohla být důvodem vzniku práva na pojistné plnění pojistitele, není však totožná s pojistnou událostí.

Pojistnou událostí je skutečnost, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele plnit. Za pojistnou událost se nepovažuje taková událost, která byla způsobena úmyslným jednáním pojištěného, pojistníka nebo jiné osoby z jejich podnětu.

Pojistná částka je horní hranicí pojistného plnění pojistitele, pro každou pojistnou událost, která nastala v pojistném období. Při sjednávání pojištění na první riziko je pojistná částka po dohodě obou smluvních stran vědomě snížena pod pojistnou hodnotu pojišťované věci. Pojistná částka je u pojištění na první riziko horní hranicí pojistného plnění za jednu a všechny pojistné události, ke kterým došlo v jednom pojistném období. Pojištěný má možnost na základě písemného požádání vyrovnat pojistnou částku do původní výše doplacením pojistného.

Pojistitel je povinen poskytnout pojistné plnění pouze na pojistné události a škodní události, které nastaly v době platnosti pojistné smlouvy.

Pojistné plnění je splatné do 15-ti dnů po skončení šetření nutného ke zjištění rozsahu povinnosti pojistitele plnit. Šetření musí být provedeno bez zbytečného odkladu, nemůže-li být skončeno do 1 měsíce po nahlášení pojistné události pojistiteli, je pojistitel povinen poskytnout na požádání přiměřenou zálohu.

Učinil-li pojištěný opatření, která mohl vzhledem k okolnostem případu považovat za nutná k odvrácení bezprostředně hrozící pojistné události nebo k odvrácení či zmírnění škody na pojištěné věci z nastalé pojistné události, uhradí mu pojistitel takto vynaložené náklady.

Pojištění se sjednává s odčetonou franšízou – spoluúčast se vždy odečítá od celkové výše pojistného plnění, do její výše se pojistné plnění neposkytuje.

Veškeré ceny (nové, časové, jiné) při poskytování pojistného plnění pojistitele nebo stupně opotřebení budou vždy stanoveny odborným odhadem pojistitele.

Časová hodnota budov a jiných staveb je nová hodnota snižena o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení budovy. Časová hodnota se jako pojistná hodnota použije tehdy, pokud opotřebení nebo jiné znehodnocení budovy přesáhne 70 % nové hodnoty.

Nová hodnota budov a jiných staveb je částka, kterou je třeba obvykle vynaložit k vybudování novostavby téhož druhu, rozsahu a kvality v daném místě a čase, včetně nákladů na zpracování projektové dokumentace.

Jiná cena je pořizovací ceny vedená v účetnictví, upravená dohodnutým způsobem nebo cena dohodnutá v pojistné smlouvě. Za jinou cenu lze považovat také obecnou cenu.

Pojištěný je ten, na jehož majetek, zdraví nebo na jehož odpovědnost za škody se pojištění vztahuje.

Poškozený je osoba (právnícká nebo fyzická), která utrpěla škodu a uplatňuje nárok na její náhradu proti pojištěnému. Poškozený není v žádném právním vztahu k pojistiteli a nemá proti pojistiteli právo na pojistné plnění.

V pojistné smlouvě se lze od pojistných podmínek odchýlit, pokud to vyžaduje účel a povaha pojištění. Případné přebytky pojistného použije pojistitel ke zvýhodnění pojištění formou rozšíření jeho rozsahu, zvýšení pojistných částek nebo snížení sazeb pojistného.

Výtah z VPP – zvláštní část – živelní pojištění

Pojištění se sjednává pro případ nahodilého nebo náhlého poškození nebo zničení pojistné věci:

- požárem,
- výbuchem,
- úderem blesku,
- nárazem nebo zřícením pilotovaného letícího tělesa, jeho částí nebo jeho nákladu.

Pojištění lze dále sjednat pro případ poškození nebo zničení pojištěné věci následujícími pojistnými nebezpečími:

- záplavou,
- povodní,
- vichřicí,
- krupobitím,
- sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin,

- sesouváním nebo zřícením lavin,
- pádem stromů, stožárů,
- zemětřesením,
- tíhou sněhu nebo námrazy, je-li pojištěnou věcí budova,
- nárazem vozidla, kouřem, nadzvukovou vlnou.

Pojištění lze dále sjednat pro případ nahodilého a náhlého poškození nebo zničení věci vodou z vodovodního zařízení. Je-li proti tomuto nebezpečí pojištěna budova, vzniká právo na plnění také při:

- poškození přivádějícího potrubí vodovodního zařízení, odvádějícího potrubí nebo potrubí či topných těles ústředního, etážového, dálkového topení nebo solárních systémů, došlo-li k němu přetlakem kapaliny nebo páry nebo zamrznutím vody v nich,
- poškození kotlů vytápěných systémů, armatur a zařízení připojených na potrubí, jestliže byly poškozeny zamrznutím vody v nich s výjimkou škod, ke kterým došlo nesprávnou obsluhou.

Právo na pojistné plnění není, pokud škoda na pojištěné věci vznikla následkem válečných událostí, teroristických a jiných aktů jako jsou vzpoury, povstání, hromadné násilné nepokoje, násilná jednání motivovaná politicky, sociálně, ideologicky, nábožensky.

Pojistitel poskytne pojistné plnění za škodu, která nastala v místě pojištění. Jde-li o pojištění budov a jiných staveb je místo pojištění obvykle vymezeno adresou nebo katastrálním územím a číslem parcely.

Pojistná hodnota je hodnota pojištěné věci rozhodná pro stanovení pojistné částky. Pojistná částka je částka určená ve smlouvě jako nejvyšší hranice pojistného plnění pojistitele. Pro každou věc má odpovídat pojistné hodnotě věci v pojistném roce nebo období, na které bylo pojištění sjednáno.

Pojistná hodnota budov a jiných staveb je:

- nová cena,
- časová cena,
- jiná cena.

Byla-li pojištěná věc poškozena nebo zničena, vzniká pojištěnému právo na pojistné plnění:

- při pojištění na novou cenu ve výši odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci, resp. nákladům na znovupořízení zničené věci,
- při pojištění na časovou cenu ve výši odpovídající přiměřeným nákladům na opravu poškozené věci, resp. nákladům na znovupořízení zničené věci, sníženou o částku odpovídající stupni opotřebení nebo jinému znehodnocení věci z doby před pojistnou událostí,
- při pojištění na jinou cenu ve výši podle dohodnutého způsobu výpočtu uvedeného v pojistné smlouvě.

Pojištění se nevztahuje na:

- stavby, které nejsou ještě připraveny k používání (nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí),
- škody způsobené atmosférickými srážkami, krupobitím, sněhem nebo nečistotami vnikajícími otvory do budovy,
- škody na oplocení, silnicích, cestách,
- škody vzniklé sesedáním půdy, spodní vodou, škody způsobené houbou nebo plísní.

Výtah z VPP – pojištění osob

Obecná část

Pro pojištění osob, které sjednává ČSOB Pojišťovna, a. s. platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, všeobecné pojistné podmínky a smluvní ujednání pojistné smlouvy. Pojistitel v rámci pojištění osob sjednává životní a úrazové pojištění.

Písemnými dotazy pojistitele vztahujícími se k uzavření smlouvy jsou i dotazy týkající se zdravotního stavu občana, na jehož zdraví nebo život se má pojištění vztahovat. Pojistitel je oprávněn zdravotní stav pojištěného přezkoumávat, a to na základě zpráv vyžádaných s jeho

souhlasem od lékařů a zdravotnických zařízení, ve kterých se léčil, jakož i prohlídkou lékařem, kterého mu sám určí.

Výše pojistného se určuje podle sazeb pro jednotlivé druhy pojištění. Je-li výše pojistného závislá též na věku pojištěného, považuje se za jeho věk rozdíl mezi kalendářním rokem počátku pojištění a kalendářním rokem, v němž se pojištěný narodil. Pojistitel je oprávněn odečíst si případné nedoplatky pojistného od vypláceného pojistného plnění.

Pojistné plnění lze vinkulovat. Vinkulace může být provedena pouze se souhlasem pojištěného, její zrušení pouze se souhlasem osoby, v jejíž prospěch bylo pojistné plnění vinkulováno. Účinnost vinkulace nebo jejího zrušení nastává doručením písemného souhlasu.

Zvláštní část – životní pojištění

Pojistitel v rámci životní pojištění sjednává:

- pojištění pro případ smrti,
- pojištění pro případ dožití,
- pojištění pro případ smrti nebo dožití,
- variabilní pojištění pro případ smrti nebo dožití (Pojistitel je povinen vyplatit pojistnou částku pro případ smrti, zvýšenou o kapitálovou hodnotu pojištění, jestliže pojištěný zemře v době, na kterou bylo pojištění sjednáno. Dožije-li se pojištěný konce doby, na kterou bylo pojištění sjednáno, pojistitel vyplatí kapitálovou hodnotu pojištění.).

Pojištěný je zproštěn povinnosti platit běžné pojistné, jestliže se během trvání pojištění, nejdříve však po dvou letech od počátku pojištění, stane plně invalidním ve smyslu předpisů o sociálním pojištění, a to následkem úrazu nebo nemoci, vzniklých nejdříve v den počátku pojištění. Splnění podmínky dvou let se požaduje, pokud byl invalidní důchod přiznán výlučně v důsledku úrazu, vzniklého nejdříve v den počátku pojištění.

Ve variabilním pojištění pro případ smrti nebo dožití se dnem zproštění od placení snižují pojistná částka pro případ smrti a běžné pojistné na minimální hodnoty dohodnuté v posledních pěti letech přede dnem zproštění. Změny výše pojistné částky pro případ smrti a pojistného v době zproštění od placení nejsou možné.

Zproštění od placení pojistného počíná ode dne nejbližší splatnosti pojistného po přiznání invalidního důchodu a týká se pojistného za jeden rok trvání pojištění. Zproštění se prodlužuje vždy na další rok, prokáže-li pojištěný, že plný invalidní důchod je mu dále vyplácen, resp. že plná invalidita trvá.

Zproštění od placení pojistného končí nejpozději uplynutím doby, na kterou bylo pojištění sjednáno, a jde-li o variabilní pojištění pro případ smrti nebo dožití, zproštění končí uplynutím pojistného období, ve kterém dosáhl pojištěný věku 60 let.

Při účasti ČR ve válečném konfliktu stanoví pojistitel zásady upravující rozsah a podmínky plnění z pojištění pro případ smrti, z pojištění pro případ smrti nebo dožití a z pojištění variabilního pro případ smrti nebo dožití při úmrtí pojištěného, které nastane v přímé nebo nepřímé souvislosti s bojovými akcemi či jinými válečnými událostmi.

Pojistitel není povinen plnit z pojištění pro případ smrti, z pojištění pro případ dožití a z variabilního pojištění pro případ smrti nebo dožití za smrt pojištěného, ke které došlo v přímé nebo nepřímé souvislosti s jeho účastí na:

- bojových nebo jiných válečných akcích, pokud není ČR účastníkem válečného konfliktu,
- vzpouře, povstání, nepokojích,
- potlačování vzpoury, povstání nebo nepokojů, pokud k této účasti nedojde při plnění pracovní či služební povinnosti na území ČR.

Pojistitel není dále povinen plnit za smrt pojištěného,

- ke které došlo při letech, u nichž s vědomím pojištěného, použité letadlo nebo pilot neměl úřední povolení,
- ke které došlo při účasti pojištěného na soutěžích a závodech motorových vozidel, letadel nebo plavidel a přípravných jízdách k nim (trénink),
- pokud pojištěný trpěl v době smrti AIDS a pokud současně příčinou úmrtí byla oportunní infekce, zhoubný novotvar, srdeční selhání nebo sebevražda (plnění pojistitele, v případě úmrtí z jiné příčiny, není omezeno),

- zemřel-li pojištěný do 30-ti dnů od počátku pojištění výlučně v důsledku zdravotních potíží, kterými trpěl již před sjednáním pojištění a které uvedl při uzavření smlouvy,
- následkem sebevraždy.

Pokud pojistitel podle výše uvedených případů neplní, vyplatí osobě oprávněné k přijetí pojistného plnění v případě smrti pojištěného odbytné.

Na základě roční účetní závěrky budou každoročně stanoveny pojistně technické přebytky rezervy pojistného životních pojištění. Tyto přebytky, tvořené dosažením vyšších výnosů z investování prostředků rezervy, budou připsány ke kapitálovým hodnotám jednotlivých pojistných smluv.

Zvláštní pojistné podmínky pro pojištění KZP 13

Kapitálové životní pojištění podle sazby KZP 13 je variabilní pojištění pro případ smrti nebo dožití.

Pojištění končí ve výroční den počátku pojištění v roce, v kterém se pojištěný dožije 70-ti let věku. Dožije-li se pojištěný tohoto dne, kterým pojištění nejpozději končí, vyplatí mu pojistitel

kapitálovou hodnotu pojištění. Zanikne-li pojištění smrtí pojištěného, ke které dojde během trvání pojištění, vyplátí pojistitel pojistnou částku pro případ smrti a kapitálovou hodnotu pojištění tomu, komu smrtí pojištěného vznikne právo na plnění.

Zruší-li pojistník pojištění výpovědí v době, kdy mu již v souladu s VPP vznikl nárok na odbytné, vyplátí mu pojistitel odbytné. Výše odbytného k datu zániku pojištění je určena kapitálovou hodnotou pojištění sníženou o dosud neumořené kalkulované počáteční náklady pojistitele a o administrativní poplatek pojistitele. Bylo-li uhrazeno běžné pojistné za deset let trvání pojištění, kapitálové hodnota pojištění se již po uplynutí této doby o počáteční náklady nesnižuje.

Pojistné u sazby KZP 13 je běžně placené v měsíčních, čtvrtletních, pololetních nebo ročních pojistných obdobích dle četnosti placení uvedené v pojistné smlouvě. Pojistné je splatné ke dni počátku pojistného období. Výše lhůtního pojistného je určena podle zásad stanovených pojistitelem a je uvedena v pojistné smlouvě.