

**Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní**

**Poskytování hypotéčních úvěrů**

**Bc. Petra Činčalová**

**Diplomová práce  
2010**

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav ekonomiky a managementu  
Akademický rok: 2009/2010

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra ČINČALOVÁ**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Ekonomika a management podniku**  
  
Název tématu: **Poskytování hypotečních úvěrů**

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

1. Stanovení cílů práce.
2. Vymezení bankovní soustavy České republiky.
3. Určení bankovních služeb poskytovaných komerčními bankami.
4. Popis činnosti hypotečních bank.
5. Analýza vývoje českého hypotečního trhu.
6. Zhodnocení vybraných hypotečních produktů.
7. Srovnání vybraných produktů.
8. Formulování závěru a doporučení.

Rozsah grafických prací: -  
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

1. GUTTENTAG, J.: The Mortgage Encyclopedia : An Authoritative Guide to Mortgage Programs, Practices, Prices and Pitfalls. 1st edition. New York : McGraw-Hill, 2004. 350 s. ISBN 978-00-714-2165-2.
2. JÍLEK, J.: Finanční trhy a investování. Praha : Grada, 2008. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
3. MEJSTRŮK, M. , PEČENÁ, M., TEPLÝ, P.: Základní principy bankovníctví. 1. vyd. Praha : Karolinum, 2008. 628 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
4. PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R.: Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha : Consultinvest, 2003. 152 s. ISBN 80-901486-7-0.
5. SEKERKA , B.: Banky a bankovní produkty. Ostrava : Profess Consulting, 1997. 536 s. ISBN 978-80-85235-51-7.
6. SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 5. přeprac. vyd. Praha : Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Pavel Duspiva, CSc.  
Ústav ekonomiky a managementu

Datum zadání diplomové práce: 17. června 2009

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2010



doc. Ing. et Ing. Renáta Myšková, Ph.D.  
děkanka

L.S.



Ing. Marcela Kožená, Ph.D.  
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 18. června 2009

## **Prohlášení autora**

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Pardubicích dne

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala svému vedoucímu diplomové práce doc. Ing. Pavlu Duspivovi, CSc. za cenné rady, připomínky a odborné vedení při jejím vypracování.

Petra Činčalová

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá podmínkami poskytování hypoteční úvěrů v České republice. Financování bydlení je aktuálním tématem a to nejen v souvislosti s finanční krizí. Teoretická část je zaměřena na bankovní sektor, činnost komerčních bank a zvláště pak na fungování bank hypotečních. V části praktické je zmapován současný hypoteční trh a jeho vývoj v posledních letech. Na praktickém příkladu jsou porovnány konkrétní hypoteční úvěry.

## **Klíčová slova**

Bankovní sektor, bankovní služby, hypoteční banka, hypoteční úvěr.

## **Title**

Providing of Mortgage Loans

## **Annotation**

This thesis deals with the terms of mortgage loans in the Czech Republic. Financing housing is a hot topic not only in relation to the financial crisis. The theoretical part focuses on the banking sector, the activities of commercial banks and especially the functioning of the mortgage banks. The practical part analyses the current mortgage market and a practical example compares the specific mortgage loans.

## **Keywords**

Bank system, banking services, mortgage bank, mortgage loan.

# Obsah

Úvod .....	11
1 Bankovní soustava ČR .....	12
1.1 Vymezení bankovního systému .....	12
1.1.1 Institucionální složka .....	13
1.1.2 Funkční složka .....	13
1.2 Dvoustupňový systém .....	14
1.3 Bankovní systém v USA .....	17
1.4 Členění komerčních bank .....	18
1.5 Ostatní subjekty v bankovníctví .....	21
1.5.1 Investiční bankovníctví .....	21
1.5.2 Investiční a podílové fondy .....	22
1.5.3 Penzijní fondy .....	22
2 Bankovní služby komerčních bank .....	23
2.1 Aktivní operace – úvěrové .....	23
2.1.1 Provozní úvěry .....	23
2.1.2 Investiční úvěry .....	24
2.1.3 Spotřební (spotřebitelské) úvěry .....	25
2.1.4 Zajištění úvěrů .....	25
2.2 Pasivní operace – depozitní .....	26
2.2.1 Pojištění vkladů .....	26
2.3 Funkce zprostředkovatele plateb .....	27
2.4 Poskytování investičních služeb .....	28
3 Činnost hypotečních bank .....	29
3.1 Hypoteční úvěry .....	29
3.1.1 Úroková sazba .....	31
3.1.2 Splátka, splatnost .....	32
3.1.3 Postup splácení .....	33
3.1.4 Daňové úlevy a státní podpora .....	34
3.1.5 Poplatky .....	35
3.1.5 Změna sazby .....	35
3.1.6 Možnost předčasného splacení .....	36
3.1.7 Bonita .....	36
3.2 Hypoteční zástavní listy .....	36
3.3 Sekuritizace hypoték .....	37
3.4 Hypoteční krize v USA .....	37
3.5 Srovnání hypoték se stavebním spořením .....	38
4 Nájem nebo vlastní bydlení .....	40
4.1 Výhody vlastního bydlení .....	40
4.2 Výhody nájemného .....	41
4.3 Co je levnější? .....	42
5 Vývoj českého hypotečního trhu .....	44
5.1 Historie hypotečního trhu ČR .....	44
5.2 Přehled bank poskytujících hypoteční úvěry .....	45
5.3 Hypotéky v číslech .....	54
5.4 Srovnání se zahraničím .....	59
5.5 Garanční fond hypoték .....	60
5.6 Evropská hypoteční federace (European Mortgage Federation) .....	61
6 Vybrané hypoteční produkty .....	65

6.1	Popis konkrétních bank .....	65
6.1.1	Česká spořitelna, a.s. ....	65
6.1.2	Raiffeisenbank, a.s.....	66
6.1.3	Hypoteční banka, a.s.....	68
6.2	Konkrétní produkty .....	70
6.2.1	Ideální hypotéka České spořitelny.....	70
6.2.2	Hypotéka Klasik Raiffeisenbank .....	71
6.2.3	Hypoteční úvěr do 70 % Hypoteční banky.....	72
6.3	Propočet konkrétních úvěrů.....	75
6.4	Vyhodnocení a doporučení.....	79
7	Závěr.....	82
	Použitá literatura:.....	84
	Seznam příloh .....	85



## Seznam tabulek

<b>Tabulka 1:</b> Počet bank v ČR podle vlastnictví (údaje k uvedenému datu) .....	16
<b>Tabulka 2:</b> Rozdělení bank do skupin podle ČNB.....	17
<b>Tabulka 3:</b> Seznam družstevních záložen k 31.12.2008 .....	20
<b>Tabulka 4:</b> Počet družstevních záložen a jejich členů.....	21
<b>Tabulka 5:</b> Přehled základních forem zajištění úvěrů .....	25
<b>Tabulka 6:</b> Výše standardní hypotéky u jednotlivých bank k 31.1.2007 .....	30
<b>Tabulka 7:</b> Splátky hypotečního úvěru ve výši 1 milion Kč .....	33
<b>Tabulka 8:</b> Aktuální výše hypotéky po určité době splácení při různé počáteční splatnosti .....	34
<b>Tabulka 9:</b> Objemy poskytnutých hypoték za jednotlivá čtvrtletí let 2006-2009 v mil. Kč .....	55
<b>Tabulka 10:</b> Stav hypotečních úvěrů za leden až prosinec 2009 podle krajského členění. 56	
<b>Tabulka 11:</b> Kolik stojí hypotéka u jednotlivých institucí (únor 2010) – modelový příklad .....	58
<b>Tabulka 12:</b> Hodnota hypotečních úvěrů vybraných zemí k jejich HDP v % .....	63
<b>Tabulka 13:</b> Úrokové sazby HB z úvěrů od 15.3.2010 ( v % p.a. ) .....	69
<b>Tabulka 14:</b> Úrokové sazby ČS hypotečních úvěrů k 1.4.2010 (v % p. a.).....	66
<b>Tabulka 15:</b> Úrokové sazby RB hypotečních úvěrů k 6.1.2010 (v % p. a.).....	67
<b>Tabulka 16:</b> Porovnání charakteristik vybraných hypotečních úvěrů.....	73
<b>Tabulka 17:</b> Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru .....	74
<b>Tabulka 18:</b> Hodnota měsíčních splátek hypotečních úvěrů v závislosti na době splácení	80

## Seznam grafů

<b>Graf 1:</b> Výše úrokových sazeb podle fixace .....	31
<b>Graf 2:</b> Odhad vývoje objemu poskytnutých úvěrů v letech 2009 – 2012 v mil. Kč.....	56
<b>Graf 3:</b> Hodnoty Fitcentrum hypoindexu v období leden 2003 – leden 2010 .....	59
<b>Graf 4:</b> Hodnota hypotečních úvěrů ve státech EU27 v mil. EUR.....	62
<b>Graf 5:</b> Růst hypotečních trhů jednotlivých zemí EU27 v roce 2007 a 2008.....	63

## **Seznam obrázků**

<b>Obrázek 1:</b> Obecné vymezení základních druhů bank v dvoustupňové bankovní soustavě .....	13
<b>Obrázek 2:</b> Jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém.....	14
<b>Obrázek 3:</b> Struktura sekuritizace hypoték .....	37

# Úvod

Tématem této diplomové práce je poskytování hypotečních úvěrů. Jde o téma aktuální, které získává na důležitosti především nyní, v době ústupu celosvětové krize vyvolané právě krizí hypoték. Hypoteční ústavy z důvodu svých obav zvedly úrokové sazby, které se nyní na své původní úrovně vrací jen pomalu. Tato práce se zabývá stavem českého hypotečního trhu a jeho vývojem v několika posledních letech, kde lze vidět právě i všechny důsledky, které původně hypoteční krize vyvolala a nynější pomalé oživení.

Ve svém životě se každý z nás dostane do situace, kdy otázku bydlení musí řešit. Je tomu tak nejčastěji mezi dvacátým a třicátým rokem. Zvláště mladé páry potřebují střechu nad hlavou a touží bydlet ve vlastním. Vedle úvěru ze stavebního spoření je právě hypotéka možným řešením.

Jako hlavní cíl si tato práce klade vyhodnocení podmínek poskytování hypotečních úvěrů v České republice.

Dílčí cíle jsou popsat a analyzovat hypoteční trh ČR. Poté srovnat a vyhodnotit konkrétní hypoteční produkty a učinit závěrečné doporučení.

K řešení dané problematiky jsou použity metody jako popis, analýza a syntéza, komparace a také dedukce.

Použitá fakta a údaje jsou čerpány z odborné literatury, databáze České národní banky, Českého statistického úřadu a Hypostatu, letáků a jiných materiálů konkrétních bank.

Práce čtenáři poskytne kompletní přehled institucí, které hypotéky nabízejí a seznámí ho s různými druhy těchto produktů. Také informuje o tom, co je potřebné při žádosti o úvěr, jaké má hypotéka náležitosti, jaké faktory ovlivňují výši úrokové sazby a co tedy určuje výslednou měsíční splátku.

# 1 Bankovní soustava ČR

Banka je organizace, která má licenci k provádění bankovních operací. K vymezení banky je vhodné přistupovat ze dvou hledisek – funkční a právní hledisko. Z funkčního hlediska bývá banka charakterizována jako druh finančního zprostředkovatele, jehož hlavní činností je zprostředkování pohybu finančních prostředků mezi ekonomickými subjekty. Toto hledisko ale neudává, kdy podnik bankou je a kdy ne a proto musí existovat i právní vymezení banky. Podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách je definice banky tato : „Bankami se podle tohoto zákona rozumějí právnické osoby se sídlem v České republice, založené jako akciová společnost, které přijímají vklady od veřejnosti, a poskytují úvěry, a které k výkonu činností mají bankovní licenci“.<sup>1</sup> Podle tohoto zákona se vkladem myslí svěřené peněžní prostředky, které představují závazek vůči vkladateli, úvěrem pak v jakékoliv formě dočasně poskytnuté peněžní prostředky. Banka může provozovat také další činnosti, na něž musí mít bankovní licenci vydanou Českou národní bankou. [2]

Bankovníctví každého státu je upravováno legislativou. Legislativní rámec České republiky se skládá ze zákonů, opatření ČNB a dalších norem. Na fungování bankovního systému mají tedy vliv tyto zákony : Ústava České republiky, zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, zákon č. 542/1992 Sb., o Sbírce zákonů ČR, zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, zákon 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 528/1990 Sb., devizový zákon, zákon č. 51/1992 Sb., o mezibankovním styku, zákon č. 191/1953 Sb., směnečný a šekový, zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech a zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. [10]

## 1.1 Vymezení bankovního systému

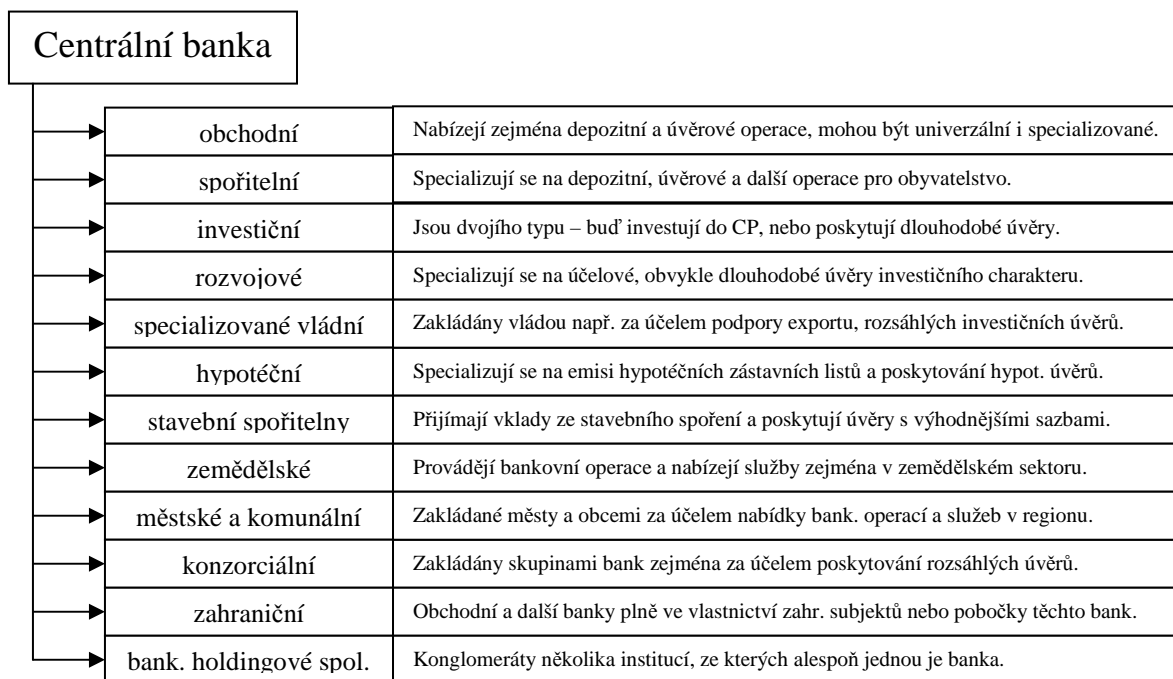
Banky jsou instituce, jejichž hlavní oblastí činnosti jsou operace a obchody s penězi. Peníze jsou tedy jednoznačně institucionálně spojeny s existencí a fungováním banky. Bankovní systém představuje souhrn všech bankovních institucí daného státu a uspořádání vztahů mezi nimi. Má dvě propojené části, a to institucionální a funkční složku. [4]

---

<sup>1</sup> Zákon o bankách 21/1992, Sb.

### 1.1.1 Institucionální složka

Jak již z názvu vyplývá, do této složky patří jednotlivé instituce, tedy banky. Ty jsou členěny podle hlavní náplně činnosti do několika skupin, jak je možné vidět na následujícím schématu.

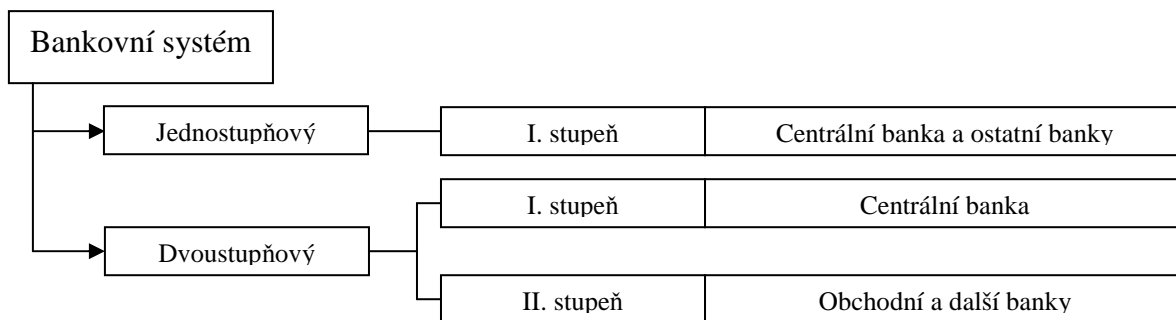


**Obrázek 1:** Obecné vymezení základních druhů bank v dvoustupňové bankovní soustavě  
Zdroj: Revenda, Zbyněk: Centrální bankovníctví

Kromě těchto bank pak ještě existují banky mezinárodní a multinacionální bankovní holdingové společnosti. Banky mezinárodní nepatří do bankovního systému dané země, ale řadí se sem především celosvětově působící instituce – Mezinárodní banka pro obnovu a rozvoj (IBRD), Banka pro mezinárodní platby (BIS), Evropská banka pro obnovu a rozvoj (EBRD), Evropská investiční banka (EIB) a další. [9]

### 1.1.2 Funkční složka

Funkční složkou jsou označovány způsoby uspořádání vztahů mezi bankovními institucemi v dané ekonomice. Na následujícím schématu jsou vyznačeny dva možné způsoby uspořádání bank.



**Obrázek 2:** Jednostupňový a dvoustupňový bankovní systém

Zdroj: Revenda, Zbyněk: Centrální bankovníctví

Jednostupňový bankovní systém není předmětem této práce, proto ve stručnosti zmíním jeho principy. V jednostupňovém bankovním systému provádí veškeré operace jedna „centrální banka, proto je tento systém často označován jako systém „monobanky“. Mohou zde působit i další banky, které jsou ale specializované na předem velmi úzce vymezený rozsah bankovní činnosti a jsou prakticky zcela závislé na rozhodnutích centrální banky, nejsou podnikatelskými subjekty a jejich rozhodovací pravomoci jsou velmi malé. Tyto banky se většinou specializují na zahraniční obchod, sektor obyvatelstva, zahraniční obchod, zemědělství a investiční výstavbu. Jednostupňové systémy se vyskytovaly a i dnes vyskytují především v netržních ekonomikách, do konce 80. let 20. století byla jejich existence charakteristická pro většinu centrálně plánovaných socialistických ekonomik. [9]

## 1.2 Dvoustupňový systém

Tento systém je charakteristický pro většinu tržních ekonomik. Je v něm odděleno centrální a obchodní bankovníctví a centrální banka až na výjimky neprovádí činnosti spadající do oblasti působení obchodních bank. To znamená, že neúvěruje podnikatelský sektor a přímo neřídí činnost ostatních bank.

Obchodní a další banky podnikají s penězi za účelem dosažení zisku (resp. dnes již více preferovaný cíl – maximalizace tržní ceny akcií neboli maximalizace tržní hodnoty podniku) v poměrně široce vymezeném rámci, který udávají pravidla regulace a dohledu, ale ve vlastním rozhodování jsou zcela samostatné. Činnost a výsledky hospodaření tedy ovlivňují existenci obchodních bank a není vyloučen jejich úpadek.

Dvoustupňové systémy jednotlivých zemí se mohou značně lišit. Nejpodstatnější je rozdíl mezi univerzálními a specializovanými systémy. V případě univerzálního systému není odděleno obchodní a investiční bankovníctví, pokud jde o systém specializovaný je

obchodní a investiční bankovní odděleno striktně. Další možné způsoby rozdělení dvoustupňových systémů: [9]

- Podle míry otevřenosti :
  - vysoce otevřený – vysoký podíl zahraničních bank na tuzemském trhu,
  - málo otevřený – nízký podíl zahraničních bank na tuzemském trhu.
- Podle uspořádání bank :
  - pobočkový – málo bank, hodně poboček,
  - unitární – hodně bank, málo poboček,
  - propojený – relativně hodně bank propojených vzájemnými podíly.

Do ledna 1990 byla bankovní soustava v ČR jednostupňová. Existovala zde centrálně plánovaná ekonomika a proto banky byly až druhořadým zájmem. Dominantní roli hrála státní monobanka, která splňovala roli centrální i obchodních bank včetně devizové funkce. Odpovídala za sestavení a realizaci tzv. měnového plánu, který byl směrodatný pro všechny peněžní ústavy. Od 2.1. 1990 začala v ČR fungovat nová dvoustupňová soustava bankovníctví. Je tvořena centrální bankou na stupni prvním a obchodními bankami a ostatními subjekty na stupni druhém. Funkci ústřední banky státu plní Česká národní banka se sídlem v Praze. V této dvoustupňové soustavě představují výkonnou složku obchodní banky, protože právě s nimi a ostatními subjekty přichází klienti do styku. ČNB plní funkci centrálního orgánu v oblasti bankovníctví.

Mezi nejdůležitější funkce a cíle ČNB patří: [9]

- zajištění měnové stability (vnitřní – cenové, udržení nízké inflace a vnější – kurzové),
- podpora hospodářské politiky vlády, která vede k udržitelnému hospodářskému růstu,
- podpora otevřeného tržního hospodářství,
- určování měnové politiky,
- emise bankovek a mincí,
- správa měnové rezervy – zlato a devizy,
- řízení oběhu peněz, platebního styku a zúčtování bank,
- zajištění rozvoje a efektivnosti platebních systémů,
- vedení účtů státního rozpočtu a správa státního dluhu,

- rozvoj bankovního systému ČR, dohled nad bankami, pobočkami zahraničních bank a konsolidačních celků,
- spolupráce s CB jiných států a mezinárodními organizacemi finančního sektoru,
- obchod na finančním trhu (se státními CP).

Nástroje ČNB můžeme rozdělit na přímé a nepřímé :

- přímé – pravidla likvidity (určuje obchodním bankám poměr mezi A a P), povinné vklady (povinné vedení státních účtů u CB), úvěrové kontingenty (limitní úvěry a úvěrové stropy),
- nepřímé – diskontní sazba, repo sazba, lombardní sazba, operace na otevřeném trhu, povinné minimální rezervy, konverze a swapy.

V následující tabulce je možné vidět údaje o počtu a vlastnictví obchodních bank v našem státě. Jak je vidět, od roku 2006 působí na našem bankovním trhu 37 bank a toto číslo se nemění.

**Tabulka 1:** Počet bank v ČR podle vlastnictví (údaje k uvedenému datu)

			31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.3.2009	30.6.2009
Banky celkem k datu			37	37	37	37	37
z toho v nucené správě			0	0	0	0	0
Počet vzniklých <sup>1)</sup> subjektů ve sledovaném období			1	1	2	0	0
Počet zaniklých <sup>2)</sup> subjektů ve sledovaném období			0	1	2	0	0
<b>Struktura bank podle vlastnictví</b>							
v tom	banky s rozhodující českou účastí	<b>celkem</b>	9	8	7	7	7
		banky se státní účastí	2	2	2	2	2
		banky s rozhodující českou účastí	7	6	5	5	5
	banky s rozhodující zahraniční účastí	<b>celkem</b>	28	29	30	30	30
		banky s rozhodující zahraniční účastí	15	15	14	14	14
		pobočky zahraničních bank	13	14	16	16	16
	banky v nucené správě		0	0	0	0	0

Zdroj : ČNB

<sup>1)</sup> Do počtu "vzniklých" subjektů jsou zahrnuty ty, které v daném období získaly oprávnění k činnosti bez ohledu na to, zda již začaly reálně poskytovat služby. Oprávněním k činnosti se podle typu subjektu rozumí



licence nebo povolení, zápis do obchodního rejstříku nebo notifikace u organizačních složek zahraničních subjektů.

<sup>2)</sup> Do počtu "zaniklých" subjektů jsou zahrnuty ty, které v daném období pozbyly oprávnění k činnosti z jakéhokoliv důvodu.

V následující tabulce je možné vidět, které banky působily na českém trhu na konci roku 2008, jsou rozděleny do skupin podle velikosti.

**Tabulka 2: Rozdělení bank do skupin podle ČNB**

<b>ROZDĚLENÍ BANK DO SKUPIN</b> k 31. 12. 2008	
<b>I. Velké banky</b>	<b>IV. Pobočky zahraničních bank</b>
1. Česká spořitelna, a. s.	1. ABN AMRO Bank N.V.
2. Československá obchodní banka, a. s.	2. Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ (Holland) N.V. Prague Branch, organizační složka
3. Komerční banka, a. s.	3. BRE Bank S.A., organizační složka podniku
4. UniCredit Bank Czech Republic, a. s.	4. CALYON S.A., organizační složka
	5. Citibank Europe plc, organizační složka
<b>II. Střední banky</b>	6. COMMERZBANK Aktiengesellschaft, pobočka Praha
1. Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.	7. Deutsche Bank Aktiengesellschaft Filiale Prag, organizační složka
2. GE Money Bank, a. s.	8. Fortis Bank SA/NV, pobočka Česká republika
3. Hypoteční banka, a. s.	9. HSBC Bank plc - pobočka Praha
4. Raiffeisenbank a. s.	10. ING Bank N.V.
	11. Oberbank AG pobočka Česká republika
<b>III. Malé banky</b>	12. PRIVAT BANK AG der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, pobočka Česká republika
1. Banco Popolare Česká republika, a. s.	13. Raiffeisenbank im Stiftland eG pobočka Cheb, odštěpný závod
2. Česká exportní banka, a. s.	14. Straumur-Burdaras Investment Bank hf - organizační složka x)
3. Evropsko-ruská banka, a. s.	15. Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha
4. J&T BANKA, a.s.	16. Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
5. LBBW Bank CZ a.s.	
6. PPF banka a. s.	<b>V. Stavební spořitelny</b>
7. Volksbank CZ, a. s.	1. Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
8. Wüstenrot hypoteční banka a. s.	2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
	3. Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
	4. Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
	5. Wüstenrot - stavební spořitelna a. s.
<small>x) V 1. čtvrtletí 2009 pobočka směřuje k depasportizaci a ukončení výkonu práva usazení v ČR (uzavření pobočky). Tyto kroky jsou vedeny ve všech zemích EU, kde působí. Banka byla na Islandu znárodněna islandskou vládou, utrpěla velké ztráty v důsledku krize na finančních trzích.</small>	

Zdroj: ČNB

### 1.3 Bankovní systém v USA

Fed (Federal Reserve System) je centrální bankou respektive centrálním bankovním systémem Spojených států amerických zodpovědný za monetární politiku a regulaci bankovního sektoru. Tento systém vznikl roku 1913 na základě podepsání Zákona o rezervách. Je neobvyklou kombinací veřejných a soukromých prvků a je veden Radou guvernérů, která sídlí ve Washingtonu. Rada se skládá ze 7 členů, které jmenuje prezident

a schvaluje Senát. Od února 2006 je předsedou Rady guvernérů Federálního rezervního systému Ben Bernanke. [3]

Mezi činnosti Rady guvernérů patří:

- dohled nad kroky monetární politiky;
- analyzování domácí a zahraniční ekonomiky a finančních podmínek;
- dohled nad poskytováním finančních služeb;
- administrace regulace ochrany spotřebitele;
- monitorování národního platebního systému;
- nastavení požadavků na rezervy pro depozitní instituce;
- schvalování diskontních sazeb doporučených členskými bankami.

Další součástí systému je Federální výbor pro otevřený trh (Federal Open Market Committee – FOMC), který se schází osmkrát do roka ve Washingtonu a projednává perspektivy americké ekonomiky a její monetární politiky. Systém doplňuje 12 členských bank, sídlících ve velkých městech Států.

## **1.4 Členění komerčních bank**

Komerční banky se na základě toho, jakými činnostmi se zabývají rozdělují na univerzální a specializované.

### **Univerzální banky**

Univerzální banky mají plnou bankovní licenci a nabízejí širokou škálu bankovních služeb všem zákaznickým skupinám, jejich hlavní činností jsou úvěrové a depozitní operace. Na našem trhu jsou to např. ČSOB, Komerční banka, Česká spořitelna, GE Money Bank.

### **Specializované banky**

U těchto bank je typické užší vymezení činnosti. Mohou být specializované:

- teritoriálně (mají plnou licenci, ale operují pouze v určitém regionu),
- zákaznický (mají plnou licenci, ale služby poskytují pouze vybraných skupinám zákazníků),

- produktově (mají omezenou bankovní licenci pouze na určité bankovní produkty).

Mezi banky specializované tedy můžeme zařadit následující Českomoravskou záruční a rozvojovou banku, Českou exportní banku a stavební spořitelny.

### **Českomoravská záruční a rozvojová banka (ČMRZB)**

Tato banka poskytuje podporu malým a středním podnikům v souladu se záměry vlády ČR. Byla založena v roce 1992 a jejími akcionáři jsou stát (72 %), Komerční banka, Česká spořitelna a ČSOB. ČMRZB svou činnost zaměřuje především na záruční programy a zprostředkování státních podpor malým a středním podnikům formou záruk a zvýhodněných úvěrů. Současně se snaží maximálně zapojit standardní bankovní úvěry do financování nejrůznějších projektů s důrazem na návratnost prostředků.

### **Česká exportní banka (ČEB)**

Tato specializovaná bankovní instituce pro státní podporu vývozu byla založena v roce 1995 a tvoří nedílnou součást státní proexportní politiky ČR. Posláním ČEB je podporovat vývoz poskytováním a financováním vývozních úvěrů a dalších služeb ohledně vývozu. ČEB doplňuje služby nabízené domácí bankovní soustavou o financování vývozních operací za úrokové sazby a v takových objemech, které by jinak pro vývozce nebyly dostupné. Umožňuje tedy českým vývozcům vstupovat do soutěže na mezinárodních trzích.

Veškeré aktivity jsou plně v souladu s pravidly World Trade Organisation, příslušnými doporučeními OECD a směrnicemi EU. S Exportní garanční a pojišťovací společností (EGAP) uzavírá pojištění vývozních úvěrových rizik a tím snižuje potenciální možnost ztráty z podpořeného financování.

### **Stavební spořitelny**

Stavební spořitelnou může být pouze banka, která pro provozování stavebního spoření získá licenci. Stavební spoření je způsob, jak si naspořit vlastní prostředky s možností získat úvěr a financovat bytové potřeby.

Stavebním spořením se podle zákona č. 96/1993, Sb. o stavebním spoření a o státní podpoře stavebního spoření rozumí:

- přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- poskytování příspěvku (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.

Účastníkem může být fyzická osoba, která má v ČR trvalý pobyt a přidělené rodné číslo nebo osoba právnická se sídlem na území ČR a přiděleným identifikačním číslem. [1]

### Družstevní záložny

Podnikání v sektoru družstevních záložen předurčuje ve srovnání s bankami jistá specifika. Družstevní záložny vykonávají činnosti pro své členy, jedná se zejména o přijímání vkladů a poskytování úvěrů. Kapitál družstva je tvořen členskými vklady. Záložny musí stejně jako banky dodržovat regulatorní limity a pravidla obezřetného podnikání. Minimální kapitál musí být 35 milionů korun a kapitálová přiměřenost 8 %. Také musí splňovat limity likvidity. [11]

**Tabulka 3:** Seznam družstevních záložen k 31.12.2008

AKCENTA, spořitelní a úvěrní družstvo	Hradec Králové	20.02.1996
Citfin, spořitelní družstvo	Praha 5	26.07.1999
České spořitelní družstvo	Roztoky	27.03.2006
Družstevní záložna Kredit	Praha 1	24.01.1996
Družstevní záložna PSD	Praha 1	20.02.1996
Fio, družstevní záložna	Praha 1	20.02.1996
Metropolitní spořitelní družstvo, zkratka MSD	Praha 1 - Nové Město	03.08.1999
Moravský Peněžní Ústav - spořitelní družstvo	Praha 1	15.08.1996
Peněžní dům, spořitelní družstvo	Uherské Hradiště	18.03.1996
Podnikatelská družstevní záložna	Praha 1	01.01.1996
ROYAL CAPITAL družstevní záložna	Praha 2, Nové Město	14.12.1999
UNIBON - spořitelní a úvěrní družstvo	Ostrava	28.05.1996
Úvěrní družstvo PDW, Praha	Praha 2	25.08.1999
Vojenská družstevní záložna	Praha 6, Bubeneč	01.10.1996
WPB Capital, spořitelní družstvo	Praha 1	13.07.1999
1. investiční záložna - spořitelní a úvěrní družstvo	Ostrava	08.07.1999
1.TZ, družstevní záložna	Třebíč	26.02.1996

Zdroj : ČNB

**Tabulka 4:** Počet družstevních záložen a jejich členů

	2006	2007	2008
Počet funkčních DZ	20	19	17
Počet členů	36637	44789	35921

Zdroj: ČNB

ČNB jako regulátor a dohlížitel nad finančním trhem v souladu se zákonem o spořitelnách a úvěrních družstev schvaluje určité kroky, např. schvalování osob do volených orgánů DZ, schvalování auditora, dalších členských vkladů, kvalifikovaných účastí, apod.

## 1.5 Ostatní subjekty v bankovníctví

Nebankovní finanční poskytovatelé se v posledních letech stávají významnými účastníky finančních trhů. Především lze sledovat velkou expanzi investičních firem a fondů (investičních, podílových, penzijních). [5]

### 1.5.1 Investiční bankovníctví

Investiční bankovníctví zahrnuje transakce, které jsou prováděny s cennými papíry, finančními deriváty a ostatními instrumenty trhů CP. Do investičního bankovníctví zejména zahrnujeme:

- emisní obchody,
- vlastní a zprostředkovatelské obchody s investičními instrumenty,
- depotní obchody (úschova),
- majetkovou správu,
- fúze a akvizice.

Obsahuje především zprostředkovatelské obchody na účet svých zákazníků. Hlavním pramenem zisku je tedy zprostředkovatelská provize (nákupní – prodejní kurz).

Zvláštní typ finanční instituce, která poskytuje investiční služby je obchodník s cennými papíry. Ten obchoduje na základě povolení ČNB (dříve Komise pro cenné papíry) po splnění základních předpokladů – minimální výše VK, transparentní a důvěryhodná vlastnická struktura, věcné, organizační a personální požadavky. Mezi hlavní investiční služby patří zprostředkování (přijímání a předávání pokynů), brokerské obchody (provádění pokynů na účet jiné osoby), dealerské obchody (obchodování na

vlastní účet), hospodaření s majetkem klienta a emisní obchody. Mezi služby doplňkové patří zejména správa investičních nástrojů, jejich úschova, poskytování úvěrů na obchodování s investičními nástroji a investiční poradenství. Odborná obchodní činnost je vykonávána prostřednictvím makléře. K 30.9.2009 působilo na českém trhu 64 obchodníků s CP, z toho 25 bankovních subjektů, 33 nebankovních a 6 investičních společností s asset managementem.

### **1.5.2 Investiční a podílové fondy**

Historie fondů sahá do poloviny 19. století, kdy vznikaly ve Francii a Skotsku, a v dnešní době patří mezi nejvýznamnější zprostředkovatele na finančních trzích. Motiv jejich zakládání spočívá především v myšlence kolektivního investování, které by nejlépe spojovalo zájem investorů na zhodnocení volných finančních prostředků se současným rozložením rizika případného nezdaru. Je považováno za atraktivní z následujících důvodů:

- fondy řídí odborníci, ke kterým se dostává velké množství informací a mají i odborné znalosti,
- ve fondech je obsaženo velké množství různých investičních nástrojů, čímž je riziko diverzifikováno,
- fondy obchodují ve velkých objemech a tak dosahují nižších transakčních nákladů oproti individuálním investorům,
- fondy umožňují drobným investorům investovat do široké nabídky instrumentů.

Ve vyspělých státech existují dva základní modely fondů – investiční (jako akciová společnost) a podílový (nemá právní subjektivitu, zakládá ho investiční společnost).

### **1.5.3 Penzijní fondy**

Příjmy z penzijních plánů jsou finanční prostředky, které důchodci dostávají z akumulovaných aktiv u soukromých penzijních fondů. Vytvářejí se z příspěvků zaměstnavatelů a z výnosů ze spravovaného investičního majetku. Ve vyspělých zemích je zakládají podniky nebo sdružení pro své zaměstnance. Penzijním fondům nejsou zpravidla zdaněny výnosy z finančního investování. Naopak dávky vyplácené pojištěncům předmětem zdanění jsou. Např. ve Švýcarsku je penzijní pojištění povinné.

## 2 Bankovní služby komerčních bank

Komerční banky plní přijímáním vkladů od veřejnosti a poskytováním úvěrů tři základní funkce, a to funkci úvěrovou, depozitní a funkci zprostředkovatele plateb. Také poskytují zprostředkování investičních instrumentů. [1]

### 2.1 Aktivní operace – úvěrové

Úvěrem se rozumí v jakékoli podobě dočasně poskytnuté peněžní prostředky. Je to tedy návratná forma poskytnutí peněžních prostředků a její cenou je zpravidla úrok. Banka poskytuje úvěr spotřebiteli, podniku i státu. Splatnost úvěru může být v rámci dní i let, stejně tak jeho částka se může případ od případu diametrálně lišit.

Tím, že banka poskytne úvěr, vytváří bezhotovostní peníze a tak ovlivňuje nabídku peněz. Úvěr pro banku představuje pohledávku, a proto ho má v rozvaze na straně aktiv. Jak bude později řečeno, banky nejsou jediné instituce poskytující úvěr, avšak mají na trhu dominantní postavení. [9]

Úvěry lze rozdělit na:

- úvěry zbožové – úvěry poskytované ve formě zboží, nejčastěji obchodníky nebo výrobci,
- úvěry peněžní – poskytované v penězích (hotovostních nebo bezhotovostních).

Podle objektu úvěry dělíme na účelové a neúčelové, podle zajištění na zajištěné a nezajištěné, podle doby splatnosti stejně jako vklady na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. V bankovní praxi je používáno členění na provozní úvěry (financování investic do provozního majetku) a na investiční úvěry (financování investic do fixního investičního majetku).

#### 2.1.1 Provozní úvěry

Jsou to úvěry, jejichž pomocí podniky financují běžný provoz, nákup, výrobu nebo prodej výrobků. Ve většině případů se jedná o úvěry krátkodobé. Pro podnik rozlišujeme tři základní skupiny zdrojů na financování provozních potřeb podniku, a to z vlastních

zdrojů, z obchodního a bankovního úvěru a ze stálých a nestálých pasiv (dosud nesplacené závazky).

Do této skupiny úvěrů patří: [1]

- úvěry na zásoby – nákup výrobních zásob,
- úvěr na náklady – krytí finančních potřeb z důvodu sezónních změn,
- úvěr na pohledávky – za odběrateli, prodané zboží, poskytnuté služby,
- revolvingový úvěr – úvěrový rámec a termín, k němuž může být obnoven,
- kontokorentní úvěr – možnost jít na účtu do debetu,
- směnečné úvěry – zajištěné směnkou (eskontní, akceptační),
- lombardní úvěry – na základě zástavy CP,
- ostatní – úvěrová facilita (příslib), úvěrová výpomoc.

### **2.1.2 Investiční úvěry**

Jsou to úvěry na financování projektů, které řeší dlouhodobé perspektivy podniku, tzn. financování investic.

Klasické investiční úvěry banky poskytují na výstavbu nebo pořízení velkých investičních celků (pozemky, výstavba inženýrských sítí, nákup strojů a zařízení).

Úvěry konsorciální a syndikátní se používají na objemově velké úvěry. Konsorcium bank je vytvářeno na základě smlouvy o sdružení, banka v čele zastupuje ostatní. Syndikát je pevnější propojení zainteresovaných bank. Každá z bank poskytuje dohodnuté množství zdrojů na principu paritním (rovnoměrném) nebo relativistickém a tomu odpovídá míra ručení.

Úvěry hypoteční jsou hlavním tématem této práce a budou podrobněji rozebrány v další části textu.

Úvěry doplňkové se používají na tu část nemovitosti, na kterou se nevztahuje hypoteční úvěr, využívá se, pokud klient nedisponuje žádnými vlastními prostředky. Úvěr předhypoteční (stavební) je pro klienty, které nedisponují žádnou nemovitostí a použijí ho na dobu před dostavěním.

Úvěry komunální (obcím) se používají na investice do budování, údržby, oprav a modernizace obecní infrastruktury. Jsou dlouhodobého charakteru.



### 2.1.3 Spotřební (spotřebitelské) úvěry

Tyto úvěry poskytují banky, ale i nejrůznější splátkové společnosti občanům k financování nákupu spotřebních předmětů. Dělí se na účelové a neúčelové a jejich splácení lze rozložit až do pěti let.

### 2.1.4 Zajištění úvěrů

V širším slova smyslu jsou jím označována veškerá opatření prováděná bankou s cílem zajistit řádné splacení úvěru včetně úroku. K základním nástrojům, které banka k zajištění používá patří prověřování bonity klienta, limity výše úvěrů pro jednotlivé klienty, diverzifikace rizika konsorciálními úvěry, kontrola úvěrových subjektů a objektů. [4]

I tak se stane, že se banka nevyhne poskytnutí špatných úvěrů a proto využívá zajišťovacích instrumentů (zajištění v užším smyslu). Jejich přehled uvádí následující tabulka:

**Tabulka 5:** Přehled základních forem zajištění úvěrů

Druh zajištění	OSOBNÍ	VĚCNÉ
<b>AKCESORICKÉ</b>	Ručení	Akcesorické zástavní právo
<b>ABSTRAKTNÍ</b>	Depotní směnka	Abstraktní zástavní právo
		Cese pohledávek a práv

Zdroj: Revenda, Z.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*

K tabulce:

- akcesorické zajištění je těsně a nerozlučně spjato se zajištěnou pohledávkou
- abstraktní zajištění stojí samostatně, je na zajištěné pohledávce nezávislé
- ručení – jednostranné písemné prohlášení ručitele vůči bance, že pohledávku uspokojí
- depotní směnka – finanční směnka, kterou vystavuje příjemce úvěru ve prospěch banky a deponuje ji u ní jako zajištění úvěru
- zástavní právo – pokud dlužník řádně a včas nesplní své závazky, pak má banka právo zpeněžit zástavu
- cese (postoupení) pohledávek – příjemce úvěru postupuje bance pohledávku vůči třetí osobě

## 2.2 Pasivní operace – depozitní

Klienti banky průběžně ukládají peníze na své účty a opětovně je vybírají. Vkladem jsou svěřené prostředky, které představují závazek vůči vkladateli na jejich výplatu. Cenou je pro banku úroková míra. Při jejím stanovování platí přímá úměra mezi dobou vkladu a výší úroku a mezi výší vkladu a výší úroku.

Depozitum neboli vklad je tedy částka uložená na některém z řady druhů účtu poskytovaných bankou. Tyto peníze má banka v rozvaze uvedeny na straně pasiv (závazek). [9]

Depozitní obchody lze rozdělit podle nejrůznějších hledisek.[1]

Z hlediska času je dělíme následovně:

- krátkodobé – se splatností do jednoho roku,
- střednědobé – se splatností do pěti let,
- dlouhodobé – se splatností pět let a déle.

Z hlediska typu produktu se dělí takto:

- vklady na viděnou – běžné účty a vkladní knížky bez výpovědní lhůty,
- spořicí účty,
- termínované vklady,
- depozitní certifikáty a vkladové listy.

Banka také svým klientům může nabídnout zvýhodněné balíčky služeb.

### 2.2.1 Pojištění vkladů

Pojištění vkladů vystupuje jako prostředek ochrany střadatele, banky (proti runům na banku) a zároveň stabilizátor bankovního trhu. Pojištěny jsou všechny vklady v české i cizí měně, včetně úroků při řádné identifikaci klienta. V roce 1994 vznikl Fond pojištění vkladů. Jeho úlohou je:

- poskytování náhrad za pohledávky z vkladů oprávněným osobám,
- správa a vymáhání pohledávek za bankami,
- zajištění a spravování finančních zdrojů,

- prohlubování spolupráce a integrace v rámci existujících nebo vznikajících struktur Evropské unie.

Výše náhrad je novelou (prosinec 2008) zákona o bankách navýšena z původních 90% na 100% z objemu všech pojištěných vkladů jednoho vkladatele u jedné banky, čímž se ruší spoluúčast vkladatele. Maximálně vyplacená částka vzrostla z původního ekvivalentu 25 000 EUR na nový ekvivalent 50 000 EUR.

Zdroje Fondu jsou příspěvky od bank (povinně 0,1 % z objemu vkladů, stavební spořitelny 0,05 %), výnosy z investování, návratné finanční výpomoci a výtěžky z ukončených konkurzních a likvidačních řízení. [1]

## 2.3 Funkce zprostředkovatele plateb

Platební styk se obecně dělí na hotovostní (mince, bankovky) a bezhotovostní. Držba peněz v hotovosti představuje pro člověka jisté riziko – ztráty nebo odcizení. Proto se v posledních letech dává přednost bezhotovostním platbám, které jsou bezpečnější a výhodnější. Osoba, která má u banky otevřený účet a na něm vklad, ho může použít pro splácení svých závazků. Odehrává se to prostřednictvím bezhotovostního převodu, šeku, nebo kreditní karty.

Bezhotovostní platební styk se dělí na: [1]

- tuzemský platební styk – mezi bankovními účty vedenými českými bankami,
- zahraniční platební styk – převod prostředků mezi státy,
- přeshraniční platební styk – definovaný v zákoně č. 124/2002, Sb., o platebním styku.

Banky mohou poskytovat další služby, v případě že k nim získaly licenci. Mohou to být například tyto služby [10] :

- investování do CP na vlastní účet,
- finanční leasing,
- vydávání platebních prostředků (šekové knížky, platební karty),
- poskytování záruk,
- otevírání akreditivů,

- obstarávání inkasa,
- poskytování investičních služeb,
- vydávání hypotečních zástavních listů
- finanční makléřství,
- výkon funkce depozitáře,
- směnářská činnost,
- pronájem bezpečnostních schránek,
- poskytování bankovních informací.

## **2.4 Poskytování investičních služeb**

Řada bank pro klienty také zprostředkovává možnost investování do různých instrumentů. [10]

Mohou jimi být:

- investiční CP – akcie, poukázky na akcie, dluhopisy, aj.,
- podílové listy otevřených podílových otevřených fondů,
- instrumenty peněžního trhu,
- finanční termínované smlouvy (futures),
- úrokové termínové smlouvy,
- úrokové a devizové swapy, swapy na akcie a akciové indexy,
- nákupní a prodejní opce (zejména úrokové a devizové).

### 3 Činnost hypotečních bank

Hlavní činností hypotečních bank je poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů. Banky při poskytování hypoték obvykle dodržují následující pravidla:

- pohledávky z hypotečního úvěru obvykle nepřekročí 60-80 % tzv. obvyklé ceny zastavených nemovitostí,
- v okamžiku podpisu úvěrové smlouvy by na zastavované nemovitosti nemělo být vázáno žádné jiné zástavní právo,
- nemovitosti sloužící jako jištění hypotečních úvěrů banka nesmí použít jako zástavu ke svým obchodním aktivitám.

#### 3.1 Hypoteční úvěry

Hypotéky jsou v dnešní době velice známý a hojně využívaný produkt. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty. V minulosti byly využívány výhradně na financování nemovitosti, nyní jsou v zásadě na cokoli. Můžeme si brát tzv. americké hypotéky, kdy se dá bance do zástavy nemovitost a jako protislužbu poskytne banka úvěr na financování vybavení domácnosti, automobilu nebo dovolené.

Hypotéku si dokonce můžeme vzít bezúčelovou a bance náš záměr vůbec nesdělovat. Avšak hypotéky na bydlení stále tvoří většinu všech těchto produktů.

Pro hypoteční úvěry je typické, že jsou:

- zajišťovány nemovitostí (většinou zástavním právem) a
- financovány ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů – hypoteční zástavní listy.

Obvykle se hypoteční úvěry dělí na dvě velké skupiny, a to na hypoteční úvěry na bydlení (residential mortgages) a na podnikání (commercial mortgages).

Druhy hypoték: [8]

- Standardní – možnost vypůjčit si méně, než je na nemovitost potřeba. To znamená, že banka si vezme do zástavy byt či dům o vyšší hodnotě, než kolik půjčí. Klient může tuto hypotéku získat pokud kupuje, staví nebo opravuje dům

a má k tomu ještě vlastní úspory, nebo pokud může dát do zástavy ještě nemovitost jinou.

V následující tabulce jsou hodnoty zastavované nemovitosti, při které ještě banky poskytnou standardní hypotéku:

**Tabulka 6:** Výše standardní hypotéky u jednotlivých bank k 31.1.2007

Banka	% z hodnoty nemovitosti
Bawag Bank	90
Citibank	85
ČS	90
ČSOB	85
eBanka	70
GE Money Bank	85
HVB Bank	90
Hypoteční banka	85
Komerční banka	70
Poštovní spořitelna	70
Raiffeisenbank	70
Volksbank	85
Wüstenrot	90
Živnobanka	80

Zdroj: Vichnarová – Financování bydlení

- Stoprocentní hypotéka – je určena těm, kdo nemají vlastní prostředky, nebo je chtějí investovat do rekonstrukce nové nemovitosti. Banka půjčí tolik, na kolik nemovitost ocení jí určený znalec. Může se tedy stát, že pokud jde o koupi domu sice luxusního, ale v málo žádané lokalitě, bývá ocenění nižší, než kolik požaduje prodejce. Tato hypotéka má o něco vyšší úrokovou sazbu začínající na 4 %.
- Americká hypotéka – v pravém slova smyslu již hypotékou není. Jedná se spíše o neúčelový úvěr, který je však zajištěn zástavou nemovitosti. Peníze lze pak použít na rekonstrukce, podnikání, cestování. Úroková sazba je zde poměrně

vysoká – začíná na 5,95 %. Její výhodou je možnost okamžitého splacení bez dalších poplatků.

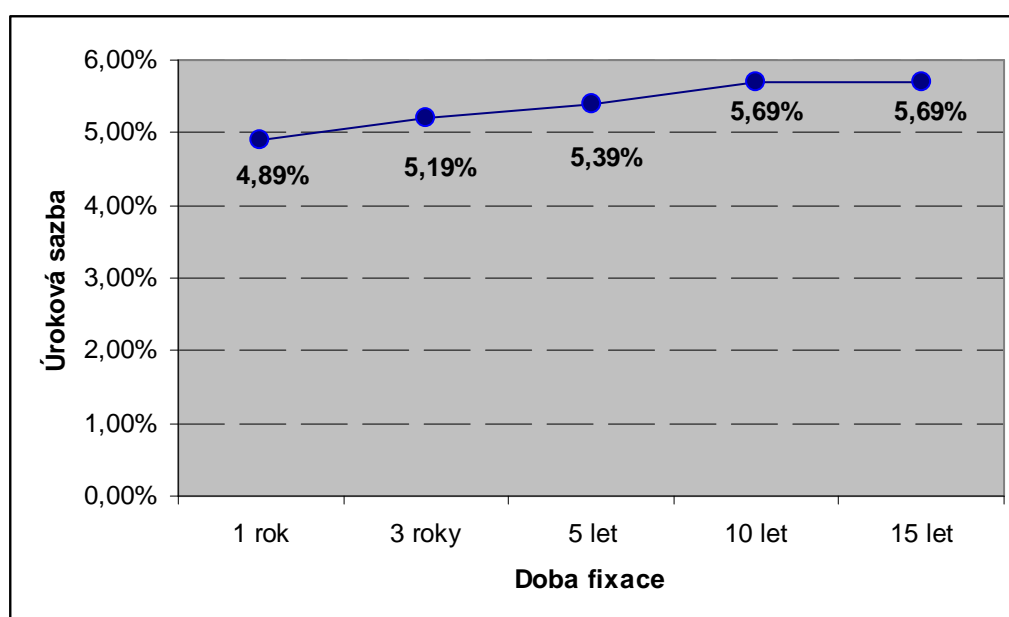
### 3.1.1 Úroková sazba

Úroková sazba hypotečních úvěrů závisí na mnoha faktorech, zejména na [6]:

- účelu úvěru,
- době fixace,
- na výši zajištění,
- bonitě dlužníka.

**Podle účelu** jsou nejnižší úrokové sazby na vlastní bydlení. Jedná se o nejméně rizikové úvěry pro banky, proto si je mohou dovolit poskytovat levněji. Dražší jsou úvěry, které se poskytují na pronájem nemovitostí. Pro banku představuje riziko, jakým způsobem se bude dařit majiteli nemovitost pronajímat a jaký mu z toho bude plynout zisk. Majitel také neručí „svou střechou nad hlavou“. Kdyby se dostal do potíží, jeho motivace splácet nebude silná. Nejdražší jsou tedy logicky hypotéky bezúčelové.

**Doba fixace** také ovlivňuje úrokové sazby. Liší se podle toho, jestli chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Čím větší chceme jistotu, tím více musíme zaplatit. Proto sazby pro vyšší fixace jsou vyšší.



**Graf 1:** Výše úrokových sazeb podle fixace

Zdroj : vlastní zpracování

V Grafu č. 1 jsou zobrazeny úrokové sazby z nabídky jedné z bank. I zde platí, že delší fixace rovná se vyšší sazba. Vysvětlení nalezneme ve zdrojích pro hypoteční úvěry. Banky si půjčují na trhu peníze ve velkých objemech a z nich vytváří konkrétní produkt – hypotéka – a poskytnou klientům. Cena na trhu se tak promítá do ceny pro koncového klienta.

Výše úrokové sazby také závisí na **zajištění úvěru**. Pro banku je rozdíl, pokud má na nemovitost za 2 mil. Kč půjčit 1 mil. Kč, 1,5 mil. Kč nebo celou částku. Půjčit celé dva miliony je pro ni rizikovější a to si také vyšší sazbou nechá zaplatit. Také by nesla riziko poklesu ceny nemovitosti – v případě krize a poklesu cen nemovitostí by nebyla hypotéka dostatečně jištěna. Pokud půjčí pouze jeden milion, pak se klient na financování podílí vlastními penězi. To dává bance větší jistotu, že bude ochoten splácet. V nabídce úrokových sazeb je možné najít následující sdělení :

- uvedené sazby platí pro hypoteční úvěry do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- pro úvěr ve výši 70 % - 85 % zastavené nemovitosti je sazba navýšena o 0,2 % nebo
- pro úvěr nad 85 % ceny nemovitosti je sazba navýšena o 0,4%.

Banky zpravidla požadují prokázání příjmů klientů, kteří úvěr splácí. Zajímá je **kvalita dlužníka**, a to konkrétní příjmy, nebo platební morálka u jiného peněžního ústavu. Pokud prokazování příjmů nepožadují, mohou to nahradit požadavkem lepšího zajištění (vyšší hodnotou zástavy) nebo vyšší úrokovou sazbou.

### 3.1.2 Splátka, splatnost

Hypoteční úvěr se splácí tzv. anuitní splátkou, která v sobě zahrnuje úrok i jistinu. Splátka se určuje na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti.

Pro výpočet splátky lze jednoduše použít kalkulačky, kterou má většina hypotečních bank na svých webových stránkách. Tento způsob vyhledávání informací o hypotékách se v době internetu velice rozmáhá a proto je pro každou banku nutností mít přehledné a potřebné informace podávající stránky. Jednotlivé hodnoty splátek je možné také vidět v následující tabulce. Jedná se o splátky hypotečního úvěru na 1 milion Kč.



**Tabulka 7:** Splátky hypotečního úvěru ve výši 1 milion Kč

Úroková sazba	Doba splatnosti v letech					
	5	10	15	20	25	30
3,00%	17969	9656	6906	5546	4742	4216
3,20%	18058	9749	7002	5647	4847	4325
3,40%	18157	9842	7100	5748	4953	4435
3,60%	18237	9935	7198	5851	5060	4546
3,80%	18326	10030	7297	5955	5169	4660
4,00%	18417	10125	7397	6060	5278	4774
4,20%	18507	10220	7498	6166	5389	4890
4,40%	18598	10316	7599	6273	5502	5008
4,60%	18689	10412	7701	6381	5615	5126
4,80%	18780	10509	7804	6490	5730	5247
5,00%	18871	10607	7908	6600	5846	5368
5,20%	18963	10705	8013	6711	5963	5491
5,40%	19055	10803	8118	6823	6081	5615
5,60%	19147	10902	8224	6935	6201	5741
5,80%	19240	11002	8331	7049	6321	5868
6,00%	19333	11102	8439	7164	6443	5996
6,20%	19426	11203	8547	7280	6566	6125
6,40%	19519	11304	8656	7397	6690	6255
6,60%	19613	11406	8766	7515	6815	6387
6,80%	19707	11508	8877	7633	6941	6519
7,00%	19801	11611	8988	7753	7068	6653
7,20%	19896	11714	9100	7873	7196	6788
7,40%	19990	11818	9213	7995	7325	6924
7,60%	20086	11922	9327	8117	7455	7061
7,80%	20181	12027	9441	8240	7586	7199
8,00%	20276	12133	9557	8364	7718	7338

Zdroj: Syrový, P. - Financování vlastního bydlení

### 3.1.3 Postup splácení

Jak již bylo v předchozím textu řečeno, splátka v sobě zahrnuje jak úroky, tak jistinu. Jejich poměry se během splácení mění. Na počátku je největší podíl úroků, později jejich podíl klesá na úkor splácení jistiny. Tento princip má následující praktické dopady:

- pokud uplatňujeme daňové odpočty, tak na počátku, kdy na úrocích platíme nejvíce, odečteme i na daních nejvíce,
- na počátku je splátka jistiny velmi malá, proto i výše úvěru klesá pomalu.

Často se dlužník diví, že v polovině doby splatnosti dluží daleko více, než kolik činí polovina úvěru. Následující tabulka ukazuje, jaká bude aktuální výše hypotečního úvěru po určité době :

**Tabulka 8:** Aktuální výše hypotéky po určité době splácení při různé počáteční splatnosti

Splatnost úvěru (v letech)	Výše úvěru po ... letech					
	5	10	15	20	25	30
10	57%	0%				
20	85%	65%	37%	0%		
30	93%	84%	71%	54%	31%	0%

Zdroj: Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení*

### 3.1.4 Daňové úlevy a státní podpora

Každý, kde si pořídí bydlení na hypoteční úvěr, za to bude od státu odměněn. Přispěje mu na úroky, které za bydlení zaplatí, a to formou placení úroků z nezdaněných peněz. Postup pro nižší daně je následující:

- banka pošle na počátku roku klientovi potvrzení o výši úroků, které za předchozí rok zaplatil za hypoteční úvěr,
- o tuto částku sníží klient svůj daňový základ při výpočtu daně. Neznamena to, že by měl úroky zdarma, ale vyjdou ho levněji,
- potvrzení z banky přiloží klient k daňovému přiznání, je dobré si udělat jeho kopii.

Ročně klient může snížit základ daně maximálně o 300 000 Kč.

**Státní podpora** se na rozdíl od daňových úlev netýká všech. Je určena klientům do 36 let a je zaměřena na starší bydlení. Kvůli nízkým úrokovým sazbám klesla v roce 2005 na nulu a obecně se na ni při uzavírání smluv zapomíná. Hypotéka je ale běh na dlouhou trať, a proto se v budoucnu může tato podpora opět vyplatit. Proto by ti, kteří splňují nařízení vlády č.249/2002, Sb., měli o tuto podporu požádat. [8]

#### 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 vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.

- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.
- Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).
- Podpora je poskytnuta maximálně na dobu 10 let.

### **3.1.5 Poplatky**

Hypotéka, jako všechny úvěry, s sebou nese řadu poplatků, který nemusí být na první pohled jasné. Ještě než je hypotéka podepsána, musí klient zaplatit odhadci ze určení ceny nemovitosti. Cena za odhad je někdy stanovena paušálně, někdy se odvíjí od ceny nemovitosti. U rodinného domku vyjde zhruba na 5000 Kč. Dále je to poplatek za zpracování úvěru, ale to až ve chvíli, kdy budou vyřízeny všechny náležitosti. Poplatek banka stanovuje podle sazebníku a je to 1 % z vypůjčené částky. Banky stanovují dolní, ale i horní limit tohoto poplatku.

Kromě poplatku za zpracování úvěru čeká klienta ještě poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu, ten se měsíčně pohybuje mezi 150 a 220 Kč. Občas banky inzerují vedení účtu zdarma. V těchto případech se dá očekávat kompenzace jinde. Pokud si klient bere hypotéku od jiné instituce, než má veden svůj účet, nejspíše se setká s požadavkem na založení dalšího účtu vedle toho hypotečního a to ho vyjde nejméně na 50 Kč měsíčně.

Některé banky nabízejí hypoteční produkty bez poplatků. Mohou si to dovolit, protože pro ně není problém tyto poplatky rozpočítat do splátek. [8]

### **3.1.5 Změna sazby**

Úroková sazba, kterou si s bankou sjednáme platí pouze po určité období – období fixace úrokové sazby. To souvisí s principem fungování hypoték. Banka si na trhu vypůjčí peníze na 5 let a nám je schopna sdělit cenu. Ale po uplynutí oněch pěti let si musí znovu vypůjčit. Jaká bude jejich cena, banka neví. Proto jejich cenu může sdělit těsně před tím,

než si peníze na trhu půjčí. Tak je klient po určité době v pozici, jakoby si peníze půjčoval znovu.

### **3.1.6 Možnost předčasného splacení**

Pravidla opět vyplývají z toho, jaké banka používá zdroje. Na trhu si peníze vypůjčí například na 5 let a po nás požaduje úrok, aby pokryla náklady. Proto není možné, aby nám dovolila úvěr předem splatit, a tak dále neplatit úroky z půjčených prostředků.

Banka to proto zpravidla nepovoluje a pokud ano, nechá si zaplatit ušlý zisk. Také je možné o předčasné splacení zohlednit úrokovou sazbu, buď jejím navýšením, nebo ponecháním ve variabilní výši, např. podle měsíční mezibankovní sazby PRIBOR, kdy si banka půjčuje peníze na měsíc a tak nebude řešit ušlé úroky.

### **3.1.7 Bonita**

Banka nedá a ani nemůže dát na pocity klienta ohledně schopnosti splácet. Bonitu proto bude posuzovat podle svých hledisek a teprve když uzná, že jsou příjmy dostatečnou zárukou pro to, aby o své peníze nepřišla, zařadí klienta do skupiny, které půjčí.

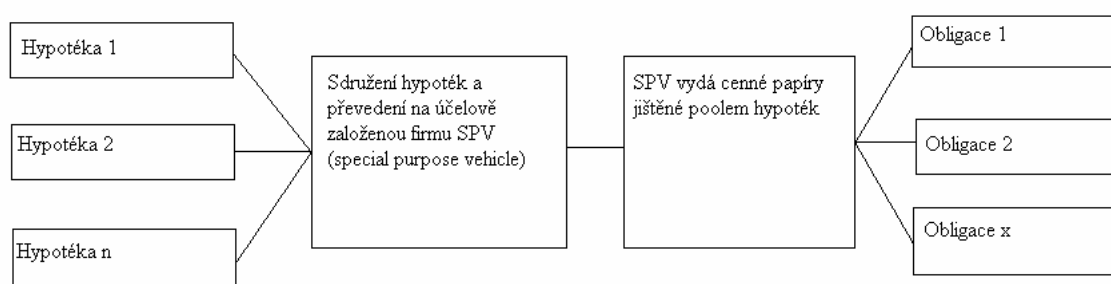
Bonita se posuzuje tak, že se od příjmů odečtou pravidelné výdaje, předpokládaná výše hypotéky a zbytek se porovná s životním minimem. Zaměstnanci tedy dokládají potvrzení o příjmech a pracovní smlouvu na minimálně dva roky, podnikatelé prokazují příjmy pomocí daňového přiznání. [8]

## **3.2 Hypoteční zástavní listy**

HZL patří do skupiny bankovních dluhových cenných papírů. Jsou tedy speciálním druhem dluhopisů, které emituje hypoteční banka a jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitost. Banky mohou zdroje získané emisí těchto CP využít pouze pro poskytování hypotečních úvěrů. HZL jsou relativně velmi bezpečným cenným papírem. Pro investora přináší oproti klasickým dluhopisům několik výhod – menší rizikovitost, dobrá sekundární obchodovatelnost, úrokový výnos v ČR nepodléhá dani z příjmu. To je kompenzováno nižší výnosností, pro emitující banku je to relativně levnější zdroj. [4]

### 3.3 Sekuritizace hypoték

Sekuritizace (securitization) je transformace finančních aktiv na alespoň dvě části emise cenných papírů zajištěných aktivy. Protože se v naprosté většině případů sekuritizují špatná aktiva (špatné úvěry či špatné dluhopisy), sekuritizace se někdy označuje jako „recyklace“ finančních aktiv či "recyklace" finančního odpadu. Nejrozšířenějšími pohledávkami vhodným k sekuritizaci jsou cenné papíry jistěné hypotékami (MBS – Mortgage Backed Securities). Obecný princip sekuritizace je patrný z následujícího obrázku.



**Obrázek 3:** Struktura sekuritizace hypoték

Zdroj: Mejstřík – Základní principy bankovníctví

### 3.4 Hypoteční krize v USA

Poměrně pomalý nárůst procenta nesplacených problematických hypoték v průběhu roků 2006 a 2007 nakonec velmi rozbouřil americký a následně i světový finanční trh. V průběhu minulých 70 let došlo na americkém trhu s hypotékami k posunu od jednoduchého schématu, kdy lokální instituce poskytovaly úvěry financované depozity, ke složitější struktuře. Centrem obchodu byla buď státem sponzorovaná Fannie Mae či Freddie Mac, nebo velká soukromá finanční instituce na Wall Street. Docházelo k uplatňování nejnovějších postupů ve finančním inženýrství – poskytnuté hypotéky byly namixovány do portfolia a to dále sekuritizováno a prodáváno v podobě derivátů, CDO (Collateralised debt obligations) nebo CMO (Collateralised Mortgage obligations) široké škále amerických i zahraničních investorů, kteří by do jednotlivých HZL nejspíše neinvestovali. Banky také rozšířily svou působnost do oblastí, které spadaly pod vládní dohled. Banky se začaly specializovat na nový druh hypoték – subprime mortgages, hypotéky horší kvality. Tyto hypotéky mají vyšší pravděpodobnost nesplacení a byly

poskytovány klientům s horší úvěrovou historií i bez nutnosti doložení příjmů. Ke konci roku 2006 tvořily 15 % trhu s hypotékami.

Problém nastal, když po roce 2006 ceny amerických nemovitostí začaly klesat a úrokové sazby růst. Někteří vlastníci nemovitostí nebyli schopni splácet vysoké úroky. V USA v polovině roku bylo přes 750 miliónů exekucí a následných nucených aukcí. Investoři, kteří měli v portfoliu aktiva spojená s těmito hypotékami, měli většinou velmi nízký vlastní kapitál, investovali s pomocí finanční páky. Nyní nebyli schopni dostát závazkům a začít prodávat i jiná svá aktiva – např. akcie rozvíjejících se trhů.

Mnoho investorů poté odkrývalo své velké ztráty. Banky musely odepsat část hodnoty aktiv a tím ztratily část vlastního kapitálu a přestaly důvěřovat ostatním bankám – přestaly si mezi sebou půjčovat. Způsobilo to tedy pokles likvidity na trhu hypotečním, ale i na mezibankovním a to ohrozilo existenci bank, které se nespolehaly na depozita, ale na zdroje z mezibankovního trhu. Některé z bank skončily v úpadku (Lehman Brothers), některé se pokusily doplnit kapitál ze zdrojů investorů. Finanční krize se postupně rozvinula v krizi ekonomickou, i když americká vláda uskutečnila jisté intervence – přísun likvidity pro AIG, Bear Sterns, převzala dodatečné garance za Fannie Mae a Freddie Mac. Absorpce významné části rizika dopady sice zmírní, ale otevírají otázky asymetrických informací, morálního hazardu a rostoucí náklady pro americké daňové poplatníky. [2]

### **3.5 Srovnání hypoték se stavebním spořením**

V současné době je stavební spoření v České republice notoricky známý produkt. Spořicí část stojí na státní podpoře, kterou účastník získává, jedná se o 15 % z vložené částky, maximálně však z 20 000 Kč ročně.

Stavební spoření se od hypoték zásadně liší, hlavní rozdíl spatřujeme v úvěrových zdrojích. Banka si při poskytování hypotéky „půjčuje“ finanční prostředky na finančních trzích. Vydá např. pětiletý hypoteční zástavní list a dále poskytne hypotéku s pětiletou fixací. Probíhá to podle aktuální úrokové sazby. Stavební spořitelna přijímá vklady od účastníků a z nich poskytuje úvěry na bydlení. Její zdroje jsou levnější, účastníkům platí nižší úrokovou sazbu, než kdyby si prostředky půjčila aktuálně na finančním trhu. Pro účastníky spoření je to i tak zajímavý produkt, důvodem je státní příspěvek díky kterému se efektivní úrok pohybuje okolo 5 % p.a. Stavební spoření tedy nezávisí na aktuální situaci na finančním trhu, ale na tom, jestli si účastník úvěr na nemovitost zaslouží tím, že

nejprve nějakou část uspoří, spořit musí minimálně 2 roky a musí splnit tzv. hodnotící číslo (bodové ohodnocení).

Úroková sazba je známa dopředu a po celou dobu se nebude měnit. Závisí na konkrétní stavební spořitelně a také na tarifu spoření. Úroková sazba z vkladu souvisí zejména s úrokovou sazbou z pozdějšího úvěru. Efektivní úrok pak měří, jak je úvěr drahý, pokud započteme poplatky s úvěrem spojené.

V okamžiku podpisu smlouvy je určena výše splátky případného úvěru. Určuje se jako procento z cílové částky. Tím spořitelna určí také dobu jeho splatnosti. Pokud budeme chtít úvěr splácet delší dobu, budeme také muset déle spořit. Úvěr je ovšem možné předčasně a bez sankcí splatit.

V řadě případů stavební spořitelna nevyžaduje žádné zajištění. To se odvíjí od toho, že zná platební historii dlužníků.

Vedle klasického úvěru používají klienti spořitelen úvěr překlenovací.

## 4 Nájem nebo vlastní bydlení

Pokud chce v dnešní době člověk bydlet, má vlastně dvě možnosti. Bydlení si pronajmout, nebo si ho koupit. Obě alternativy mají svá pro a proti. Pro každého je vhodná jiná cesta. Nyní se podíváme na výhody a nevýhody obou variant. [6]

### 4.1 Výhody vlastního bydlení

Při uvažování nad vlastním bydlením ve člověku většinou převládne pocit, že peníze bude vkládat do svého. Bude platit za něco, co jednou bude jeho. V případě nájmu je tento pocit opačný a člověk se může cítit, jakoby vyhazoval peníze z okna. Pokud se na tuto problematiku podíváme z ekonomického pohledu, pak si v obou případech něco půjčujeme. V případě prvním se jedná o samotný byt a jeho cenou je nájem. V druhém případě si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.

U mnoha lidí však pro vlastní bydlení hovoří pocit větší jistoty. Koupí si byt, nebo dům a bydlí ve svém. Pokud si byt pronajmou, zůstávají v nejistotě. Jak to bude vypadat za rok, za pět let.

Proto lze popsat nejčastější rizika a argumenty při rozhodování které bydlení je vhodnější.

#### Riziko splácení

Nyní porovnáme hypotéku a placení nájmu. U hypoték je běžné, že doba jejich splácení se pohybuje okolo 20 let. Člověk má ale obavy se na takovou dobu zavázat splácet. Co když se změní jeho finanční situace, změní se sazby... Kdo ví, co bude za 10 let, jaká bude splátka. Ale to jsou zbytečné obavy, splátka bude plus minus stejná, nehrozí, že by vzrostla na dvojnásobek. I když je výše úrokových sazeb v budoucnu nejistá, je splátka hypotéky relativně stabilní, nemění se nijak dramaticky.

Na straně druhé, chce-li člověk bydlet v nájmu a platit dnes například 10 000, jaký může očekávat za 10, 20 let? To je dnes bohužel těžké říct a byla by k tomu zapotřebí křišťálová koule. Může se stát spousta věcí, nájem může být dvakrát vyšší, nebo naopak nižší. U nájmu se to tedy odhadnout nepodaří.

Proto z hlediska obav z budoucnosti vychází nájem hůře než splácení hypotéky.



## **Splácení závazku**

U hypotéky se často lidé bojí, že nebudou po tak dlouhou dobu moci závazek splácet. Protože pokud by tomu tak nebylo, přišli by o střechu nad hlavou. Banka by nemovitosti zabavila a následně prodala.

V případě nájmu je situace obdobná. Pokud přestaneme platit, pan domácí nás vystěhujeme a budeme se muset poohlédnout po nájmu levnějším. Avšak nehrozí starosti s prodejem bytu a splátkou hypotéky.

## **Konečnost splácení**

Výhodou hypotéky je, že jednoho dne dojde k její splacení, ale nájem bychom museli platit po 10, 20 letech, v důchodu a až do smrti. A pro člověka, který jde do důchodu je lepší nemít břemeno jako je nájemné. Vlastní bydlení pro něho nebude úplně zadarmo, ale jistě levnější. To platí i pokud se na tuto problematiku díváme z dlouhodobého hlediska.

## **Odklad znamená riziko**

Pokud se rozhodneme, že otázku bydlení na čas odložíme, vzrůstá nám riziko, že vzroste cena dané nemovitosti. Například odkládáme koupi bytu za 2 miliony ještě o nějaký ten rok. Pak se ale může stát, že až budeme chtít koupi realizovat, byt bude stát o půl milionu více a pro nás tak nákup bude nereálný. Nemusí to ale být pravidlem, ceny bytu růst nemusí, mohou pouze kopírovat inflaci. Například v dobách krize se očekává pokles cen realit.

## **4.2 Výhody nájemného**

Jako hlavní výhodu, která je s nájmem spojená, můžeme sledovat volnost. Je daleko jednodušší se přestěhovat, bydlíme-li v nájmu, než když nemovitost vlastníme a splácíme hypotéku. Lidé, kteří chtějí zůstat nezávislí a mobilní, častěji využívají nájmu. Jedná se většinou o řešení přechodné, protože nevědí, jestli v daném městě setrvají, nebo dostanou výhodnější pracovní nabídku a přestěhují se jinam.

Další výhodou jsou menší starosti s údržbou nemovitosti. Sám majitel má povinnost starat se o opravy, rekonstrukce, vybavení, pojištění a věci další.

### 4.3 Co je levnější?

Která z variant je levnější se dá obtížně určit. Záleží na mnoha faktorech, jako například na regionu, době, úrokových sazbách. Větší průhlednosti lze dosáhnout porovnáním z hlediska finanční výhodnosti :

- na kolik nás vychází nájem (plus poplatky s ním spojené),
- na kolik by nás vyšlo vlastní bydlení (hypotéka, poplatky s bydlením spojené, náklady na údržbu a opravy).

Výsledkem je levnější varianta. Avšak levnější teď a v tuto dobu. Zjistíme pouze momentální výhodnost. Řešit dlouhodobou výhodnost je bohužel problematické, ale obecně se jako levnější jeví hypotéka.

#### Je bydlení investice?

Často slyšíme větu – „Investuji do svého bydlení“. Dá se však ale bydlení pokládat za investici? Je to, že si koupím dům, ve kterém budu bydlet, investice? Není to spíše otázka životní úrovně a spotřeby?

Investice by měla dobře chránit vložené prostředky a také je zhodnocovat a tím přinášet výnosy. Spotřeba znamená vynaložit finance na naše pohodlí, něco si dopřát.

Nemovitost má něco od obojího, je to investice a zároveň není. Když si bydlení pořizujeme proto, abychom nemuseli platit nájemné, pak je to investice. Kdyby šlo pouze o zvýšení životní úrovně (koupení rodinného domu namísto bytu 2+1), pak se o investici nejedná. Neplyne nám z něho žádný příjem.

#### Bydlení a ostatní náklady

Podcenění nákladů, zvláště s výstavbou spojených, je jedna z cest, jak dostat svůj rozpočet do problémů. Při plánování bydlení je potřeba také počítat s dalšími náklady, které s ním nezbytně souvisí. Jak jednorázové, tak další pravidelné platby, kterým se v souvislosti s vlastním bydlením nelze vyhnout.

Výdaje jednorázové představuje například vybavení, které představuje nezanedbatelnou částku. Často je hypotéka vyčerpaná na stavbu a na vybavení je třeba použít ještě spotřebitelský úvěr, který rodinný rozpočet jistě neposílí. Proto se vyplatí vše pečlivě promyslet a naplánovat dopředu. Je dobré si vlastní peníze ponechat jako rezervu, později se právě na již zmíněné vybavení budou hodit.

Pravidelné výdaje mají podobu výdajů na vytápění, údržbu, ostatní energie, fond oprav a podobně. Při plánování bydlení je dobré tyto výdaje přičíst ke splátce hypotéky.

## 5 Vývoj českého hypotečního trhu

### 5.1 Historie hypotečního trhu ČR

Hypotečního bankovníctví vzniklo v 17. století v Anglii, kde byly zakládány první hypoteční banky. V Čechách můžeme za počátky považovat druhou polovinu 19. století, kdy vznikla Hypoteční banka království Českého.

V letech 1871-1872 začalo fungovat několik pražských hypotečních bank, měly formu akciové společnosti. Jednalo se o německou místní banku Böhmisches Bodencreditgesellschaft, tedy Českou společnost pro úvěr pozemkový. Dále zde vznikaly navenek samostatné pražské hypoteční banky, které ale ve skutečnosti byly jen pobočkami vídeňských bank. Jednalo se o Böhmisches Hypothekar-Rentenbank (Česká banka pro důchody hypoteční) a Crèdit foncièr für das Könifreich Böhmen.

Rozmach českého hypotečního bankovníctví umožnila především první skutečně fungující hypoteční banka, a to Hypoteční banka království Českého. Vznikla v roce 1864 a byla prvním zemským peněžním ústavem tohoto typu. Tato banka poskytovala dlouhodobé úvěry velkým zemědělským podnikatelům. Dále byla přístupná i běžnému obyvatelstvu, kterému umožňovala úvěry na pozemkový i domácí majetek. Byla veřejnoprávním ústavem a tím se odlišovala od akciových obchodních bank. Počátkem vzniku republiky, roku 1921, byla přejmenována na Hypoteční banku Českou. Hypoteční banka měla oproti ostatním bankám určité výhody. Za její transakce ručila Země česká. Státní dohled přešel z bývalého Zemského sněmu království Českého na Zemský správní výbor a vládní orgány. Hypoteční úvěr byl zajišťován nemovitostí s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V té době ručil dlužník za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale i celým svým majetkem. Rozvoj českého hypotečního bankovníctví bylo pozastaveno německou okupací na více než padesát let.

V devadesátých letech došlo k obnovení hypotečního bankovníctví a to především pomocí zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Podle tohoto zákona získala Československá obchodní banka, a.s. licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. K poskytnutí hypotečních úvěrů v té době ještě nedošlo. Neexistovala dostatečná právní úprava.

K významnějšímu rozmachu hypotečního bankovníctví došlo až s vydáním zákona č. 84/1995 Sb., o bankách, který novelizoval pět zákonů týkajících se hypotečního bankovníctví. Hypoteční zástavní listy mohou emitovat pouze banky na základě speciálně udělené licence. Licenci uděluje Česká národní banka po dohodě s Ministerstvem financí. [7]

## 5.2 Přehled bank poskytujících hypoteční úvěry

V následujícím textu se zabývám konkrétními bankami, které působí na našem bankovním trhu a které poskytují hypoteční úvěry. Uvádím zde praktické příklady úvěrů poskytovaných v měsíci březnu roku 2010.

### **Bawag Bank, a.s.**

LBBW Bank CZ a.s. je středně velkou, moderní a universální komerční bankou, která svým klientům poskytuje prvotřídní produkty a služby v oblastech firemního, individuálního, investičního a mezinárodního bankovníctví a také v oblasti aktivit na finančních trzích. Banka působí na českém trhu již od roku 1991. V současné době má v České republice 24 poboček.

#### Konkrétní hypoteční produkty LBBW

- ***IQ Hypotéka*** je úvěr na pořízení nemovitosti pro vlastní bydlení s možností financování až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti a s dlouhodobou splatností až 40 let.
- ***IQ Hypotéka Pronájem*** je úvěr na pořízení nemovitosti za účelem dalšího pronájmu nebo k rekreaci, s možností financování až 80 % hodnoty zastavované nemovitosti a s dlouhodobou splatností až 30 let.
- ***Americká hypotéka*** je neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí, který lze použít na financování čehokoliv a bez nutnosti doložení účelu úvěru s možností financování až do 70 % zástavní hodnoty nemovitosti s dlouhou splatností až 25 let.

## Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna se pyšní dlouholetou tradicí, její kořeny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká. Od roku 2000 je ČS členem silné střeoevropské skupiny Erste Group, která má více než 17 milionů klientů. Je moderní bankou orientovanou na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem **5,3 milionu klientů největší bankou** na trhu.

### Konkrétní hypoteční produkty ČS

- **Ideální hypotéka** je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí určených k bydlení. Je poskytována bez poplatku za vyřízení, až do 100 % výše hodnoty zastavené nemovitosti, umožňuje změnu výše splátek a jejich odklad podle potřeb klienta.
- **Hypotéka na investice** je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí, které nejsou (nebo jen částečně) určeny k bydlení. Umožní zakoupení nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo například pořídit si jako fyzická osoba vlastní nemovitost s prostory pro podnikání.
- **Hypotéka v hotovosti** je úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený k financování zboží a služeb osobní potřeby např. nákup nového i ojetého automobilu, studium v zahraničí, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu, aj.

## Československá obchodní banka, a.s.

ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V červnu 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banku (IPB). Je sponzorem televizního pořadu Jak se staví sen.

### Konkrétní hypoteční produkty ČSOB

- **ČSOB Hypotéka** lze použít na koupi, výstavbu, rekonstrukci či modernizaci. Klient nemusí mít nic naspořeno, banka půjčí až 100 % hodnoty nemovitosti.
- **ČSOB Hypotéka 2 v 1** je kombinací standardní účelové ČSOB Hypotéky a neúčelové části úvěru, kterou lze využít na cokoli (vybavení domácnosti, nákup automobilu). Hranice neúčelové části je 20 % hodnoty hypotéky a je jí možno splatit kdykoli bez sankce.
- **ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky** zajišťuje stejnou splátku po celou dobu trvání hypotéky a umožňuje tak lépe plánovat klientovi své budoucí výdaje.
- **ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů** pro získání hypotéky klient nemusí dokládat příjmy, což ocení zejména podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek.
- **ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení** je úvěr určený speciálně na koupi, modernizaci či rekonstrukci bytu v družstevním vlastnictví.
- **ČSOB Americká hypotéka** je neúčelový úvěr. Získané prostředky klient může použít opravdu na cokoli, například na bydlení, investice do nemovitosti v zahraničí, nákup auta, refinancování dříve poskytnutých úvěrů nebo třeba na počáteční podnikání.

### GE Money Bank, a.s.

**GE Money Bank** je spolu s GE Money Auto a GE Money Multiservis zastoupením velké finanční divize nadnárodní společnosti General Electric. Společnost spravuje aktiva ve výši 211 miliard USD a je zastoupena ve více než 50 zemích světa. GE Money Bank staví na neustálé inovaci, v naší zemi jako první zavedla plnohodnotný elektronický výpis z účtu, konsolidaci půjček a také refinancování hypoték.

### Konkrétní hypoteční produkty GE

- **Hypotéka do 85 %** je klasickým účelovým hypotečním úvěrem. **GE Money Bank** nabízí službu HypoExpres – rychlé vyřízení hypotéky a schválení do 3 hodin.

- **Hypotéka Naopak** – klient na počátku dostává od banky příslib, že za předem dohodnutých podmínek dostane hypoteční úvěr a má a 6 měsíců na to, aby si našel nemovitost.

Klienti GE Money Bank mají nově možnost nechat si zpětně proplatit náklady spojené s nákupem, výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti, které vznikly až tři roky před podáním žádosti o hypotéku. Hlavní výhodou zpětného proplacení nákladů je, že ho lze využít i u nedokončených nemovitostí, tedy již v průběhu jejich výstavby či rekonstrukce. Stačí doložit faktury nebo jiné doklady prokazující danou investici.

### **Hypoteční banka, a.s.**

Do 31. prosince 2005 se jednalo o Českomoravskou hypoteční banku, a.s.. S účinností od 1. ledna 2006 došlo ke změně obchodní firmy na Hypoteční banka, a.s. V září roku 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. V červnu roku 2000 se jejím majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB). Tímto krokem přešla do silné finanční Skupiny ČSOB.

#### Konkrétní hypoteční produkty ČHB

- **Hypotéka bez doložení příjmu** nevyžaduje standardní potvrzení o příjmu ani daňové přiznání.
- **Hypotéka bez poplatků** umožňuje snížení nákladů na počátku, žadatel pro vyřízení úvěru nemusí disponovat hotovostí na úhradu poplatků.
- **Hypotéka na nemovitost k pronájmu** je vhodná při investici do bydlení.
- **Hypotéka zpětně** umožní proplatit i již dříve čerpané vlastní prostředky, které byly použity na financování objektu, na který nyní žádá klient úvěr.
- **Zelená hypotéka** je hypoteční úvěr, u kterého se žádá o dotaci Zelená úsporám. Podmínkou je, aby se dotace vztahovala k objektu úvěru. Státní fond životního prostředí vyhlásil program „Zelená úsporám“ s cílem zajistit realizaci opatření vedoucí k úsporám energie a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech, která povedou jak k okamžitému snížení emisí oxidu uhličitého, tak k nastartování dlouhodobého trendu trvale udržitelného bydlení.



Oblasti podpory jsou Úspory energie na vytápění, Nová výstavba v pasivním energetickém standardu a Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a ohřev teplé vody.

**Hypoteční banka** nabízí nepřeberné množství hypotečních produktů, proto je dále uvedu pouze výčtem. Jedná se o Hypotéku na byt v osobním vlastnictví či dům (do výše 70 %, 85 %, 100 % hodnoty zástavy), Hypotéku na družstevní byt, Hypotéku na stavbu a rekonstrukci, Hypotéku na pozemek, Americkou hypotéku, Předhypoteční úvěr a jejich kombinace.

### **Komerční banka, a.s.**

KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. Od října 2001 je Komerční banka součástí skupiny Sociétés Générale. Skupina Sociétés Générale je jednou z největších finančních skupin v eurozóně. Skupina SG zaměstnává na celém světě 151 tisíc lidí ve třech klíčových oblastech, a to v retailovém bankovníctví, investičním globálním managementu a podnikovém a investičním bankovníctví.

#### Konkrétní hypoteční produkty KB

- **eHypotéka** umožňuje online sjednání za účelem stavby nebo nákupu nemovitosti, rekonstrukce nebo refinancování.
- **Flexibilní hypotéka** slouží k odkladu splátek, nebo změně jejich výše.
- **Hypotéka 2v1** dovolí využít až 20 % úvěru na cokoliv.

#### **mBank** (retailové bankovníctví BRE Bank SA)

mBank vstoupila na český trh v listopadu 2007. Nabídka produktů a služeb zahrnuje osobní a spořicí účty a platební karty, dále pak hypoteční úvěry, spotřebitelské půjčky, kreditní karty a také služby finančního poradenství. Obchodní síť prozatím tvoří 10

finančních center ve velkých městech a 17 mKiosků, ty se nachází v obchodních centrech. Hlavním distribučním kanálem je internet a telefon.

Konkrétní hypoteční produkt mBank

- **mHypotéka** je revoluční projekt na českém trhu s hypotékami, umožňuje klientovi využívat bilanční mechanismus mBilans, díky kterému si sníží částku, ze které platí úroky. Principem bilančního mechanismu je to, že úroky jsou placeny pouze z rozdílu mezi průměrným zůstatkem na bilančním účtu a aktuální výší hypotéky.

## **Oberbank AG**

V České republice se její působnost datuje od roku 2004. V loňském roce Oberbank koncern oslavil již 140 let od svého založení. Oberbank AG pobočka Česká republika je se svými 17 pobočkami zastoupena již ve všech regionech České republiky. Oberbank nabízí ve všech finančních oblastech Řešení pro život.

Konkrétní hypoteční produkt Oberbank

- **OberbankHypotéka** je klasický účelový hypoteční úvěr, u něhož banka nabízí akční úrokovou sazbu, ale s fixací pouze 1 rok.

## **Poštovní spořitelna**

Poštovní spořitelna nabízí v ČR své bankovní služby více než dvěma miliónům klientů v nejhustější síti obchodních míst, a to na více než 3300 poštách a v 52 Finančních centrech. Je profilována jako banka pro širokou veřejnost.

Konkrétní hypoteční produkty Poštovní spořitelny:

- **Neúčelový hypoteční úvěr** není bankou sledován, nabízí vysokou hotovost za nízký úrok,
- **Účelový hypoteční úvěr do 85% nebo do 100 %** ze zástavní hodnoty nemovitosti,
- **Účelový hypoteční úvěr bez dokládání příjmů** do 50 % ze zástavní hodnoty nemovitosti,

- **Účelový hypoteční úvěr na družstevní bydlení** na koupi družstevního podílu, úhrada členského podílu, rekonstrukce nemovitosti v družstevním vlastnictví,
- **Předhypoteční úvěr** slouží k překlenutí doby, kdy není možné v okamžiku čerpání na nemovitost vložit zástavní právo (např. družstevní byt), je splatný do 1 roku.

## **Raiffeisenbank, a.s.**

Raiffeisenbank a.s. (RBCZ) poskytuje od roku 1993 v ČR široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank má obchodní síť více než 100 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

### Konkrétní hypoteční produkty RB

- **Hypotéka Klasik** je určena na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu.
- **Hypotéka Klasik Plus** je novým typem hypotečního úvěru, který pomáhá financovat takové záměry, kdy není možné dočasně použít pořízovanou nemovitost k zajištění hypotečního úvěru. Je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry, první je nezajištěný až na dobu jednoho roku a je splacen druhým - hypotečním úvěrem.
- **Hypotéka Naruby** je určena pro žadatele, kteří dosud nemají vybranou konkrétní nemovitost a chtějí mít jistotu finančního krytí hypotéky. Jedná se o předem sjednanou hypotéku Klasik.
- **Hypotéka Profit** je produkt sloužící k nákupu komerční nemovitosti určené k pronájmu, hypotéka zde funguje jako investice. Výhodou je, že budoucí příjmy z nájmu lze použít k jejímu splácení.
- **Hypotéka EQUI** je určena žadatelům, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem a chtějí si koupit nemovitost k bydlení či jako investici k pronájmu nebo získat volné finanční prostředky.

## Unicredit Bank Czech Republic, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Je rychle se rozvíjející bankou, která nabízí širokou škálu kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu

### Konkrétní hypoteční produkty Unicredit Bank

- **Individual** je hypotéka „šitá na míru“. Klient si sám nastaví podmínky úvěru, který může být do výše 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti.
- **Start** umožňuje odklad splácení jistiny až o jeden rok.
- **Plus** je hypotéka osvobozená od vstupního a měsíčního poplatku.
- **Flexi** dovoluje předčasné splacení úvěru kdykoliv bez sankčního poplatku.
- **Twin** umožní až 20 % výše úvěru použít na cokoliv.

**Unicredit Bank** poskytuje také úvěr na jiný účel než bydlení (např. na pronájem) i úvěr neúčelový (americká hypotéka).

## Volksbank CZ, a.s.

Volksbank je obchodní bankou se širokou nabídkou finančních produktů a služeb pro cílové skupiny fyzických osob, privátních klientů, malých a středních firem, obcí a měst, stejně jako joint ventures. Volksbank CZ je součástí mezinárodní skupiny Volksbank, která má zastoupení již v 9 zemích po celé Evropě.

### Konkrétní hypoteční produkty Volksbank

- **Standardní hypoteční úvěr** umožňuje financovat široké spektrum bytových a navazujících potřeb.
- **Předhypoteční úvěr** je určen k financování nemovitostí, které splňují účel použití úvěru, ale dočasně není možné zapsat na nemovitost zástavní právo. Předhypoteční úvěr je následně splacen řádnou hypotékou. Předhypoteční úvěr je poskytován do 75 % tržní hodnoty nemovitosti.

- **Hypoteční úvěr bez doložení příjmů** slouží žadatelům, kteří z nějakého důvodu nemohou doložit své příjmy, ale pouze podepisují prohlášení o tom, že mají dostatečné příjmy pro splácení. Úvěr je poskytován až do 60 % tržní hodnoty nemovitosti.
- **Hypoteční úvěr na obrat** je poskytován osobám samostatně výdělečně činným a vybrané skupině svobodných povolání. Úvěr je ideálním řešením pro klienty, kteří nedisponují doložitelným příjmem, vykazující však vysoký obrat ze svého podnikání. Úvěr je poskytován do 70 % hodnoty nemovitosti.
- **Hypoteční úvěr 2 v 1** kombinuje úvěr hypoteční se spotřebitelským. Neúčelový spotřebitelský úvěr tvoří maximálně 10 % z celkové výše hypotečního úvěru a je možné jej použít na cokoliv – např. na vybavení nemovitosti.
- **Hypoteční úvěr s kreditní kartou** spočívá v automatickém nastavení výše úvěrového rámce u kreditní karty bez nutnosti zástavy nemovitosti. Neúčelová část úvěrového rámce kreditní karty činí maximálně 5 % z celkové výše hypotečního úvěru.
- **Hypoteční úvěr na nemovitost určenou k následnému pronájmu** je určen k financování nemovitosti nebo refinancování půjček a úvěrů za účelem dalšího pronájmu nemovitosti.
- **Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým/ investičním životním pojištěním** je splácen nejprve pouze část jistiny a úroky na konci ve stanovený termín dojde k doplacení ze životního pojištění.
- **Americká hypotéka** je speciální typ spotřebitelského úvěru, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Slouží především k nákupu spotřebního zboží, k financování různých služeb a může také sloužit k financování nákupu či rekonstrukci nemovitostí. Americkou hypotéku lze využít i ve variantě bez doložení příjmů.

### **Wüstenrot hypoteční banka, a.s.**

V naší zemi je jméno Wüstenrot úzce spojeno s počátky stavebního spoření. Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. zahájila svou činnost na podzim roku 1993, v roce, kdy byl přijat zákon o stavebním spoření. Stejně jako v mateřské zemi (Německo) i v České republice bylo záměrem Wüstenrotu poskytnout klientům ucelený soubor finančních

služeb z oblasti rodinných financí. Po stavebním spoření přišlo v roce 1999 životní pojištění, začátkem roku 2003 nabídl Wüstenrot hypotéky jako další formu financování bydlení.

Konkrétní hypoteční produkty Wüstenrot

- **Hypotéka Wüstenrot** tvoří základ nabídky hypotečních úvěrů na bydlení, jedná se o klasický účelový úvěr.
- **Spoříme s hypotékou** je kombinace Hypotéky Wüstenrot se stavebním spořením u Wüstenrot stavební spořitelny. Umožňuje odložit splátky jistiny úvěru a dává možnost ve výši těchto splátek uzavřít stavební spoření a využít všechny nabízené státní podpory.
- **Jistíme se s hypotékou** je kombinace Hypotéky Wüstenrot tentokrát s Kapitálovou pojistkou SPECIAL u Wüstenrot životní pojišťovny nebo kapitálovými životními pojistkami jiných pojišťoven v ČR. Banka umožní klientovi odklad splátek úvěru a jeho jednorázové splacení na konci splatnosti úvěru z vyplacené pojistné částky, která je vinkulována ve prospěch Wüstenrot hypoteční banky.
- **Bydlíme s hypotékou** je kombinace hypotéky s překlenovacím úvěrem.
- **100 % hypotéka** je speciálně připravený produkt pro celkové financování bydlení a klientům umožňuje vlastní naspořené prostředky využít k jiným účelům.
- **Hypotéka REFIN** je hypoteční úvěr určený na refinancování úvěru u jiné banky nebo stavební spořitelny poskytnutého na účely spojené s bydlením a zajištěného zástavním právem k nemovitosti.
- **Flexibilní hypotéka** je neúčelový úvěr, který můžete použít na financování různých účelů podle svých potřeb.

### 5.3 Hypotéky v číslech

Banky v roce 2009 poskytly hypotéky za 74,4 miliardy Kč. Prosincová data potvrdila rostoucí trend v počtu i objemu těchto úvěrů. Hypoteční banky spolupracující na tvorbě FINCENTRUM HYPOINDEXu<sup>2</sup> v posledním měsíci roku 2009 poskytly 3 575 hypoték

---

<sup>2</sup> Podrobnější výklad na straně 58.

v celkovém objemu 5,953 miliard korun. Pomalý nárůst dává tušit, že hypoteční trh je z nejhorsího venku, i když je rok 2009 označován jako div ne katastrofální.

Pro bankéře a realitní makléře je dalším pozitivním signálem nárůst průměrné výše poskytnutých úvěrů. O více než 110 tisíc korun vzrostla meziměsíčně hodnota tohoto ukazatele u hypoték s jednoletou fixací. Pětileté fixace přidaly v porovnání s listopadem více než 65 tisíc korun. Průměrná hodnota úvěrů všech v prosinci poskytnutých úvěrů meziměsíčně narostla pouze o tři tisíce korun na 1 655 311 korun.

Podíl dlouhodobě nesplacených hypoték se zatím pohybuje okolo 3 % celkového objemu, takže dříve poskytnuté úvěry nyní bankám přináší celkem solidní a hlavně pravidelný zisk.

V konečném ročním účtování podepsaly banky poskytující data pro výpočet FINCENTRUM HYPOINDEXu celkem 44 402 úvěrových smluv v hodnotě **74,389** miliardy korun. Průměrná výše úvěru tak činila 1 675 352 korun. V meziročním srovnání výsledek 74,4 miliardy korun znamená 36,6 % pokles oproti roku 2008 a téměř 50 % propad

v porovnání s **rekordním rokem 2007**.

**Tabulka 9:** Objemy poskytnutých hypoték za jednotlivá čtvrtletí let 2006-2009 v mil. Kč

Objemy v jednotlivých čtvrtletích (v mil. Kč)					
	1Q	2Q	3Q	4Q	Součet
2006	18 255	26 347	25 598	28 743	98 943
2007	28 588	47 151	33 120	36 623	145 482
2008	26 426	34 605	31 517	24 733	117 281
2009	17 674	22 459	16 870	17386	74 389

zdroj: hypoindex.cz

Podrobné dělení poskytnutých úvěrů v letech 2002 – 2009 v absolutních hodnotách, podle účelu a objektu úvěru můžeme vidět v Příloze A. Tabulka je přejatá od České národní banky.

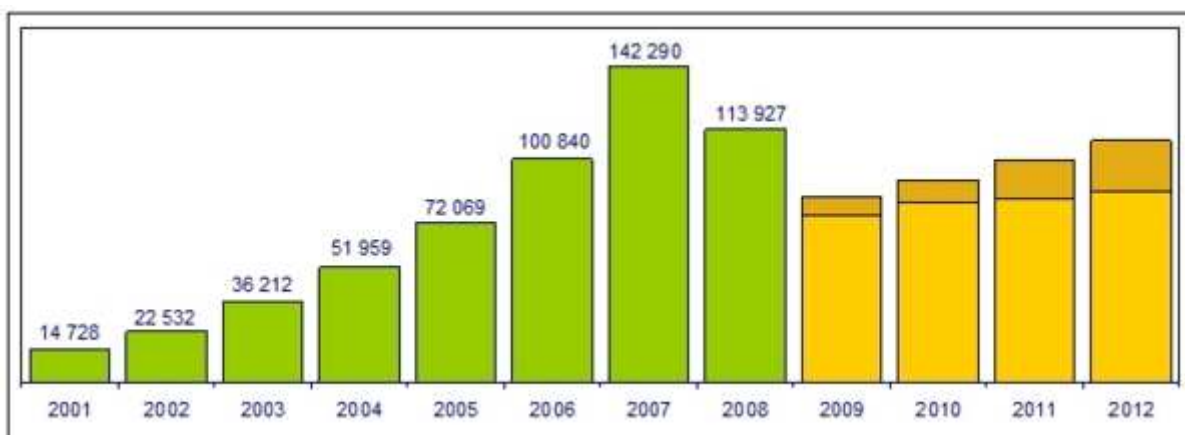
**Tabulka 10:** Stav hypotečních úvěrů za leden až prosinec 2009 podle krajského členění

Úvěry pro:	Občany		Podnikatelské subjekty		Municipality		Celkem	
	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Počet HÚ celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
Praha	11 723	25 878 400	253	11 171 300	0	0	11 976	37 049 700
Středočeský	2 467	3 772 249	49	130 358	2	12 210	2 518	3 914 817
Jihočeský	2 653	3 906 566	61	335 533	1	3 000	2 715	4 245 099
Plzeňský	2 331	3 320 087	33	192 899	2	10 000	2 366	3 522 986
Karlovarský	1 329	1 717 671	48	689 330	0	0	1 377	2 407 001
Ústecký	2 188	2 827 409	42	158 209	1	13 000	2 231	2 998 618
Liberecký	1 694	2 652 315	29	186 804	0	0	1 723	2 839 119
Královéhradecký	2 843	4 296 852	29	188 371	0	0	2 872	4 485 223
Pardubický	2 538	3 824 385	36	158 735	23	310 657	2 597	4 293 777
Vysočina	1 326	1 715 044	29	102 289	2	9 800	1 357	1 827 132
Jihomoravský	4 652	7 485 094	105	1 064 513	5	90 500	4 762	8 640 108
Zlínský	1 862	2 482 344	28	127 967	0	0	1 890	2 610 311
Olomoucký	2 412	3 556 346	29	238 074	10	107 728	2 451	3 902 148
Moravskoslezský	3 640	5 272 805	139	560 502	0	0	3 779	5 833 307
nespecifikováno	593	1 143 911	22	36 538	0	0	615	1 180 449
<b>Celkem</b>	<b>44 251</b>	<b>73 851 478</b>	<b>932</b>	<b>15 341 422</b>	<b>46</b>	<b>556 895</b>	<b>45 229</b>	<b>89 749 795</b>

zdroj: Hypoteční banka

### Výhled vytvořený ve 3. čtvrtletí roku 2009

Následující graf byl součástí prezentace „Hypotéky po roce 2009“ Radomíry Papouškové, ředitelky odboru vývoje nových produktů Hypoteční banky, která je zároveň viceprezidentskou výkonného výboru Evropské hypoteční federace v Bruselu. R. Papoušková s touto prezentací vystoupila na konferenci hypotečních specialistů společnosti Fincentrum. Podle jejích odhadů banky v roce 2009 měly uzavřít obchody v objemu 80 - 90 mld. Kč, jak je patrné na grafu 2. S méně optimistickou a více reálnou prognózou přišli odborníci Fincentra, kteří odhadli objem uzavřených obchodů na 75 – 80 mld.Kč.



**Graf 2:** Odhad vývoje objemu poskytnutých úvěrů v letech 2009 – 2012 v mil. Kč

Zdroj: R. Papoušková (Hypoteční banka)



## **Leden 2010 (horší než „div ne katastrofální“ leden 2009)**

Od července 2009 až do letošního ledna se hypotečním bankám dařilo v meziročním srovnání pozvolna navyšovat počty a objemy nově poskytnutých úvěrů. Zlom nastal až v uplynulém měsíci lednu, kdy hypoteční banky vykázaly celkem **2 533** uzavřených v celkovém objemu **4,28** miliardy korun. Tento výsledek znamená propad jak v meziměsíčním (-30 %), tak meziročním srovnání a představuje nejhorší výsledek za celou dobu existence Hypoindexu. V loňském lednu se jednalo o 2 675 hypoték v objemu 4,595 mld. Kč.

Po několika měsících, kdy banky neustále slibovaly snižování úrokových sazeb, se klienti konečně dočkali a průměrná úroková sazba v lednu poskytnutých hypoték klesla o 9 bazických bodů na **5,52** %. Meziměsíčně klesly úrokové sazby u všech sledovaných variant fixací. Nejvíce však zlevnily tříleté hypotéky (-0,09 %). O 6 setin procentního bodu poklesla průměrná úroková sazba také hypoték s pětiletou fixací.

### **Pokusy o oživení trhu**

Dlouhotrvající pokles zájmu o úvěry na bydlení je pro banky nepříjemný, a tak se snaží trh opět rozhýbat. Volí různé postupy podle svého postavení. Nejobvyklejší přitom stále zůstává odpuštění části poplatku za uzavření úvěrové smlouvy, anebo jeho úplné odpuštění.

Poplatky za poskytnutí hypotéky si neúčtuje mBank, jež postavila na absenci poplatků celou svou identitu, ani Raiffeisenbank, která také hraje zákazníkům na poplatkovou notu. Poplatky alespoň z některých typů úvěrů odpouští například Hypoteční banka, Poštovní spořitelna, Wüstenrot, UniCreditbank a Volksbank.

**Tabulka 11:** Kolik stojí hypotéka u jednotlivých institucí (únor 2010) – modelový příklad

### Kolik stojí hypotéka

1,7 milionu Kč na 25 let

Banka	Název produktu	Fixace 1 rok sazba v %	Výše splátky v Kč	Fixace 5 let sazba v %	Výše splátky v Kč
Oberbank AG	StandardHypotéka	4,60	9630	6,20	11 316
UniCredit Bank	Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL	4,74	9683	5,14	10 078
mBank	mHypotéka	4,93	9868	5,7	10 644
Česká spořitelna	Ideální hypotéka ČS	5,29	10 301	5,19	10 199
GE Money Bank	Hypotéka	5,29	10 227	5,19	10 122
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik	5,29	10 228	4,89	9830
LBBW Bank	IQ Hypotéka	5,29	10 455	5,12	10 282
Volksbank	Hypoteční úvěr: do 80% hodnoty nemovitosti	5,34	10 353	5,14	10 149
Česká pojišťovna	Hypotéka ČP	5,54	10 480	5,14	10 077
ČSOB	ČSOB Hypotéka	5,69	10 633	5,29	10 227
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr 85	5,69	10 633	5,29	10 228
Poštovní spořitelna	Hypotéka do 85%	5,69	10 633	5,29	10 228
Raiffeisenbank	Klasik	5,79	10 736	5,89	10 839
Wüstenrot	Hypotéka Wüstenrot	nenabízí	nenabízí	5,84	10 787

1 Odhadní hodnota nemovitosti v osobním vlastnictví: 2,1 milionu.

2 Žadatelem je muž, 30 let, čistý měsíční příjem 23 000 Kč.

3 Spolužadatelkou je manželka, čistý příjem 16 000 Kč.

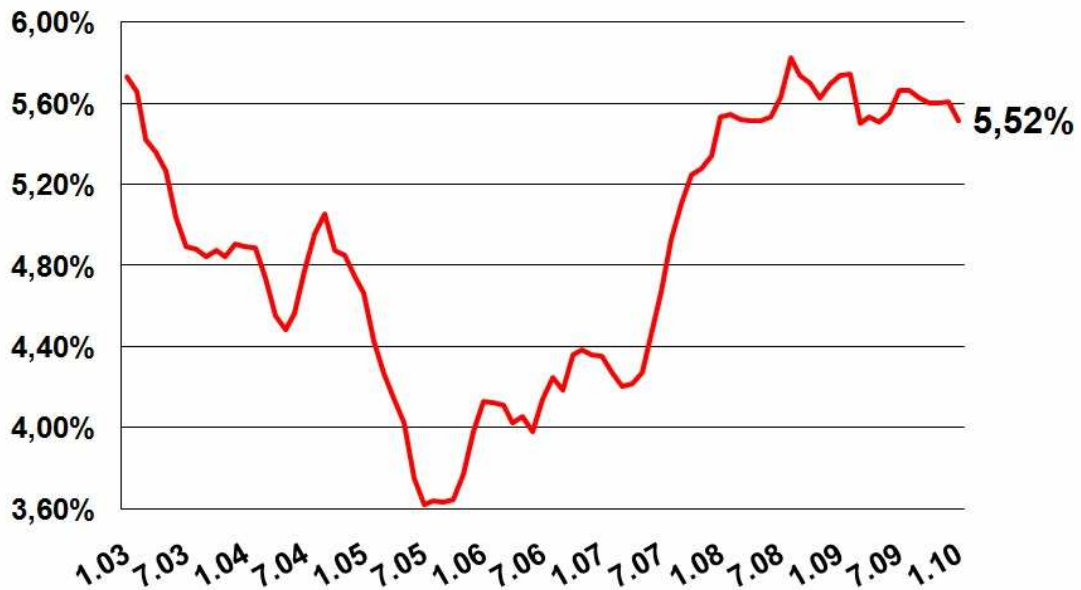
ZDROJ: BANKY

zdroj: Hospodářské noviny 22.2.2010

Jak je z tabulky č.11 patrné, při zadaných parametrech a fixaci na 5 let je nejvýhodnější hypotéka u Komerční banky a nejvyšší měsíční splátka vychází u Oberbank AG, při fixaci na 1 rok vychází ale Oberbank AG nejlevněji a nejdražší je pak Raiffeisenbank.

**Fitcentrum hypoindex** je unikátní ukazatel vývoje úrokových sazeb hypoték. Historie jeho výpočtu sahá do roku 2003 a nabízí tak nezanedbatelnou časovou řadu reálných úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Jedná se o váženou průměrnou úrokovou sazbu, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

## FINCENTRUM HYPOINDEX LEDEN 2010



Graf 3: Hodnoty Fitcentrum hypoindexu v období leden 2003 – leden 2010

zdroj: hypoindex.cz

### 5.4 Srovnání se zahraničím

Česká republika, podobně jako ostatní evropské země, se potýká s ekonomickou recesí. Zlaté časy tuzemských hypotečních bank skončily. V porovnání s ostatními zeměmi Evropské unie si však čeští bankéři mohou ještě gratulovat. Většina evropských zemí se potýká s meziročním poklesem poptávky po úvěrech na bydlení. Více než třetinovou ztrátu za 1. kvartál roku 2009 v porovnání s 1. kvartálem loňského roku vykázaly Portugalsko, Španělsko a Francie. Ještě hůře na tom byly Velká Británie a Irsko, kde došlo ke dvou třetinovému poklesu a banky se potýkaly s razantním poklesem zastavených nemovitostí. Propad cen v některých irských lokalitách dosáhl až 75 %.

Naopak ve Spolkové republice Německo nebylo ochlazení na hypotečních trzích dramatické a v 1. čtvrtletí 2009 se již banky dostaly téměř na úroveň stejného období roku předchozího.

Češi se prý hodně zadlužují, dozvídáme se každou chvíli z novin a televize. Půjčujeme si, potom nemůžeme splácet a upadáme do dluhové spirály. Když nasměrujeme pohled k ostatním státům Evropy, zjistíme, že dlužíme neuvěřitelně málo. Alespoň na hypotékách. V roce 2006 činila průměrná **hodnota hypotečního dluhu** na jednoho Čecha 790 eur, tedy

sotva **20.000 Kč**. Což by nám většina ostatních evropských sousedů mohla jen závidět. Na rozdíl od nás si průměrný obyvatel Dánska na bydlení v roce 2006 půjčil 40.900 eur, tedy 1.022.500 Kč. Dluh na jednoho Nizozemce činí 32.200 eur, resp. 805.000 Kč, na Ira 29.290 eur, resp. 732.250 Kč. Ze starých zemí EU (tzv. patnáctky) si na bydlení nejméně půjčují Italové – rovných 4700 eur (117.500 Kč) v roce 2006. Průměrný hypoteční dluh na jednoho občana EU v roce 2006 činil 11.600 eur (290.000 Kč).

### **Sjednocování hypotečního trhu v rámci EU?**

Evropská komise se již několik let snaží o postupné sjednocování evropského hypotečního trhu, o čemž pojednává tzv. **Bílá kniha**. Požaduje především větší cenovou transparentnost a srovnatelnost informací. Podporuje využití standardizovaného formuláře, tzv. **Code of Conduct**, díky kterému může klient jednoduše porovnat podmínky úvěru ve všech bankách v EU, které se již k využívání Code of Conduct přihlásily (většina českých bank už tak učinila). Evropská komise spolu s Evropskou hypoteční federací podporuje také úpravy jednotlivých národních legislativ umožňující rychlejší vymáhání nesplácených úvěrů a přístup do národních klientských úvěrových databází. Společně také podporují vytvoření nadnárodního katastru nemovitostí (tzv. EULIS), který by využívaly všechny evropské banky. V ČR na něm již pracuje přípravná skupina. **Sjednocování evropského hypotečního trhu** administrativní cestou představuje tedy dlouhodobou záležitost a lze očekávat, že v dohledné době bude docházet ke sjednocování spíše v dílčích oblastech.

## **5.5 Garanční fond hypoték**

Jedním z opatření, kterými se snažily některé státy čelit masivnímu nárůstu podílu nesplácených hypoték, bylo vytvoření garančního fondu pro držitele hypoték. Z evropské sedmadvacítky v současnosti disponují garančním fondem ekonomiky 11 zemí (Francie, Irsko, Lucembursko, Nizozemí, Itálie, Řecko, Maďarsko, Polsko Portugalsko, Slovinsko a VB), přičemž pouze v Irsku, Holandsku a Lucembursku tyto fondy fungovaly ještě před začátkem hypoteční krize. V ostatních zemích tyto instituce vznikaly v rámci nejrůznějších protikrizových balíčků.

Ať už se jedná o garanční fondy zřízené vládami jednotlivých zemí, nebo se jedná o iniciativy komerčních subjektů, základní principy fungování jsou si zpravidla velmi

podobné. Nárok na podporu z garančního fondu získá dlužník, který se ocitl ne vlastní vinou v situaci, kdy není schopen splácet hypoteční úvěr (nejčastěji z důvodů ztráty zaměstnání), přičemž další nutnou podmínkou je fakt, že nemovitost využívá k vlastnímu bydlení. Podpora z garančního fondu má ve většině případů podobu zvýhodněné nebo dokonce bezúročné půjčky, kterou fond žadateli vyplatí jednorázově nebo v pravidelných měsíčních výplatách. Finanční pomoc je zpravidla časově omezena a po uplynutí určité „ochranné“ lhůty je dlužník povinen vypůjčenou částku v pravidelných splátkách fondu splatit.

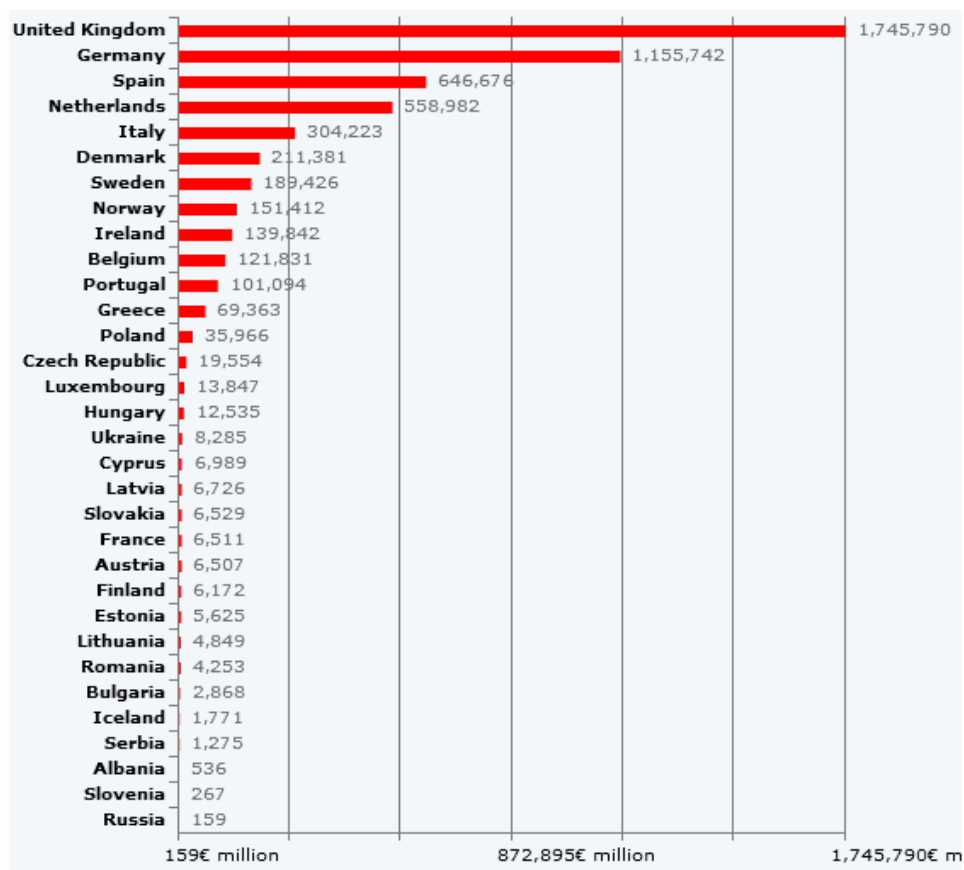
Záchranou sít' v podobě garančního fondu český hypoteční trh postrádá. Návrh na založení státního garančního fondu se pokoušeli na začátku letošního roku prosadit poslanci ČSSD. Návrh novely zákona o Státním fondu rozvoje bydlení (SFRB) předpokládal, že by si lidé, kteří přišli o zaměstnání a mají potíže se splácením hypotéky, mohli u SFRB zažádat o zvýhodněnou půjčku až do výše 150 000 Kč. Vláda tento návrh zamítla. Důvodem byl především „nedostatek prostředků ve fondu bydlení a také fakt, že schválením zákona by došlo ke znevýhodnění ostatních majitelů hypoték, kteří své úvěry splácí, popřípadě se proti riziku ztráty zaměstnání sami chrání pojištěním úvěru proti platební neschopnosti.“

## **5.6 Evropská hypoteční federace (European Mortgage Federation)**

Česká republika je součástí EU27, pokud tedy chceme porovnávat různé ukazatele s ostatními státy, poslouží k tomu nejlépe statistiky Evropské hypoteční federace.

EHF byla založena v roce 1967 a reprezentuje Evropskou unii na úrovni produktu hypotečního úvěru, sdružuje národní bankovní asociace a jednotlivé poskytovatele hypotečních úvěrů členských států EU. Jejím hlavním cílem je zajistit příslušné bydlení pro občany EU.

Trh s bydlením se pomalu zotavuje, ale jeho budoucnost je stále nejistá. Celé hospodářství je stále křehké jako finanční systémy. Programy na zotavení jsou stále ještě v začátcích – je potřeba nahradit ztracené zdroje pro financování hypoték a budovat důvěru v evropské hypoteční nástroje. Konkurence mezi institucemi je nyní mnohem omezenější, musí čelit vyšším nákladům na podnikání. Stále se debatuje o potřebě větší regulace bankovního trhu. Pravdou je, že takový boom, jakého jsme byli svědky, se v nejbližší době určitě nebude opakovat.



**Graf 4:** Hodnota hypotečních úvěrů ve státech EU27 v mil. EUR

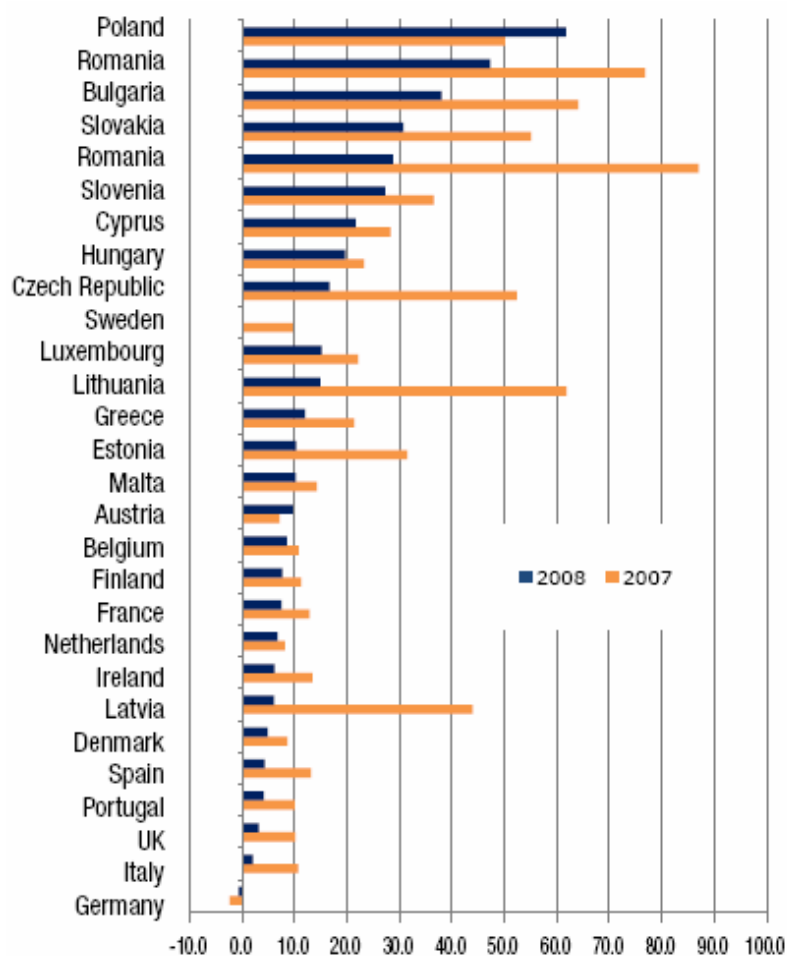
Zdroj: EMF

Každoroční konference Evropské hypoteční federace se bude v roce 2010 konat v Bruselu 17.-18. listopadu.

**Hypostat** je hlavním zdrojem statistických informací zahrnující statistiky průmyslu a nejnovější vývoj v oblasti bydlení a hypotečních trhů v Evropě. Hypostat je výsledkem společného úsilí národních delegátů Evropské hypoteční federace s externími odborníky.

Statistiky za rok 2008 vykazují mírný nárůst nesplacených úvěrů, stagnující, nebo klesající ceny nemovitostí, složitosti na bankovních trzích při financování úvěrů a také projevy ekonomické recese.

V následujícím grafu je vidět, že pro všechny státy EU27 představoval rok 2008 zpomalení růstu hypotečních trhů. Výjimku tvoří Polsko a Rakousko, jejichž trhy během hypoteční krize, stále rostly.



Graf 5: Růst hypotečních trhů jednotlivých zemí EU27 v roce 2007 a 2008

zdroj: Hypostat 2008

Rozsah zadlužení formou hypotečních úvěrů lze vyjádřit procentním podílem hypotečních úvěrů na HDP. Údaje za roky 1998-2008 u vybraných zemí jsou v následující tabulce:

Tabulka 12: Hodnota hypotečních úvěrů vybraných zemí k jejich HDP v %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Czech Republic	n/a	n/a	n/a	n/a	1.9%	3.0%	4.2%	6.0%	7.1%	9.8%	10.8%
EU27	33.2%	35.7%	36.3%	37.5%	39.9%	42.0%	44.1%	46.4%	49.1%	51.2%	49.8%
Iceland	49.4%	53.6%	56.7%	59.4%	61.1%	66.2%	71.0%	80.8%	75.5%	121.0%	129.0%
USA	52.7%	54.8%	56.4%	60.5%	66.1%	71.1%	76.1%	81.1%	84.8%	86.7%	83.6%

n/a – data nejsou dostupná

zdroj: Hypostat 2008

Z dat zemí EU27 jsem vybrala pouze na ukázkou předlužený Island, který se v současné době stále potýká s problémem vyplácení náhrad za vklady zkrachovalé banky Britům a Nizozemcům. Je vidět, že naše země je daleko pod průměrem celé EU a zároveň EU27 je na tom lépe než USA.



## 6 Vybrané hypoteční produkty

### 6.1 Popis konkrétních bank

#### 6.1.1 Česká spořitelna, a.s.

Základní informace:

Obchodní firma: Česká spořitelna, a.s.

Sídlo: Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00

Právní forma: akciová společnost

Registrace: zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 1171

Základní kapitál: 15 200 000 000,- Kč

IČ: 45244782

DIČ: CZ 699001261

Kód banky: 0800

Česká spořitelna, a.s. vznikla ve své současné podobě v roce 1992. Její historie ale sahá až do roku 1825. Je jednou z největších bankovních institucí v ČR, o čemž svědčí velká klientská základna okolo 5 milionů. Nabízí široké spektrum finančních produktů.

Česká spořitelna získává řadu ocenění - v soutěži Fincentrum Banka roku 2009 titul Banka roku, v hlasování veřejnosti byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku a titul Bankéř roku získal generální ředitel České spořitelny Gernot Mittendorfer. Titul Nejdůvěryhodnější banka roku obhájila ČS už pošesté v řadě. Získala také prestižní ocenění „Banka roku pro Českou republiku“ v mezinárodní soutěži časopisu The Banker: Bank of the Year 2009 konané v Londýně. Tato soutěž oceňuje bankovní instituce v zemích po celém světě.

K 30.10. 2009 měla banka celkem 5 275 790 klientů, 655 poboček, 1195 bankomatů a průměrně 10 877 zaměstnanců. ČS je od roku 2000 členem silné střeoevropské společnosti Erste Group.

**Tabulka 14:** Úrokové sazby ČS hypotečních úvěrů k 1.4.2010 (v % p. a.)

druh úvěru	úroková sazba pro nové obchody
Hypotéka na bydlení	Prime rate od
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok	5,29 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 2 roky	*
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 3 roky	5,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 4 roky	*
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 5 let	5,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 10 let	5,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 15 let	5,19 %
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 20 let	*
Doplňkový úvěr (produkt se již neposkytuje)	Minimální
úroková sazba se stanovuje jako pevná na 1 rok nebo 5 let	7,59 %

\*) Úroková sazba se stanovuje individuálně.

Zdroj: Česká spořitelna

Uvedené úrokové sazby jsou platné pro standardní hypoteční obchody. V případě hypoték s úrokovým zvýhodněním poskytovaných v rámci programu podpory bydlení a v některých dalších případech se úroková sazba stanoví individuálně.

### 6.1.2 Raiffeisenbank, a.s.

Základní informace:

Obchodní firma: Raiffeisenbank, a.s.

Sídlo: Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4

Právní forma: akciová společnost

Registrace: Zápis do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2051, proběhl dne 25. června 1993.

Základní kapitál: 6 564 000 000,- Kč

IČ: 49240901

DIČ: CZ699001984

Kód banky: 5500

Raiffeisenbank, a.s. poskytuje své služby v České republice od roku 1993. Je zaměřena na soukromou i podnikovou klientelu. V roce 2006 byl zahájen integrační proces

s bankovním ústavem eBanka, a. s. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 100 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

V nejprestižnější domácí anketě MasterCard Banka roku získala Raiffeisenbank potřetí z poslední čtyř let titul "Nejdynamičtější banka roku", nejlepším účtem roku bylo vyhlášeno eKonto. Po loňském vítězství v hlavní kategorii Banka roku získala v roce 2009 Raiffeisenbank v této kategorii 3. místo.

Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz). Giebelkreuz, který již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střešou před zlem a životním ohrožením.

V následující tabulce je přehled úrokových sazeb podle fixace, které banka vyhlásila k 6.1.2010.

**Tabulka 15:** Úrokové sazby RB hypotečních úvěrů k 6.1.2010 (v % p. a.)

Typ hypotéky	Minimální úrokové sazby pro jednotlivé fixace								
	1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	6 let	7 let	10 let	15 let
<b>Klasik</b>	5,39	5,19	5,19	5,49	5,49	6,29	6,29	6,49	6,49
<b>Profit</b>	7,09	6,89	6,89	7,19	7,19	7,99	7,99	8,19	8,19
<b>Hypotéka bez dokládání příjmu</b>	7,93*	8,09	8,47	8,65	8,92	8,96	9,12	9,41	9,66
<b>Klasik Plus (předhypoteční úvěr) - nezajištěný</b>	7,69	7,49	7,49	7,79	7,79	8,59	8,59	8,79	8,79
<b>Klasik Plus (předhypoteční úvěr) - zajištěný</b>	5,39	5,19	5,19	5,49	5,49	6,29	6,29	6,49	6,49
<b>Americká hypotéka Univerzál - úvěr na cokoliv</b>	8,59	8,59	8,59	8,79	8,79	8,89	8,89	8,89	8,89
<b>Americká hypotéka Univerzál - při sdělení účelu</b>	7,59	7,59	7,59	7,79	7,79	7,89	7,89	7,89	7,89
<b>Hypotéka Minimax - na konsolidaci úvěrů a půjček</b>	---	---	7,09	7,29	7,29	7,39	7,39	7,39	7,39
<b>Hypotéka bez dokládání příjmu - neúčelová</b>	10,63*	10,79	11,17	11,35	11,62	11,66	11,82	12,11	12,36

Zdroj: Raiffeisenbank

\* úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně

RB je jednou z bank, která nabízí vyřízení bez poplatku trvale. Navíc na přelom března a dubna 2010 chystá další zvýhodnění svých hypoték. Klienti, kteří si nechají

v týdnu od 29. března do 2. dubna zpracovat orientační propočet hypotečního financování a následně podepíší smlouvu o úvěru, získají od banky bonus ve výši 500 Kč za každých půl milionu z výše úvěru, maximálně však 5000 Kč.

Raiffeisenbank tak reaguje na zvýšenou poptávku klientů po hypotékách, kterou na počátku roku 2010 eviduje. V prvních dvou měsících letošního roku poskytla banka hypoteční úvěry za více než 1,72 miliardy korun, což znamenalo meziroční nárůst o 27 %.

### **6.1.3 Hypoteční banka, a.s.**

Základní informace:

Obchodní firma: Hypoteční banka, a.s.

Sídlo: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Právní forma: akciová společnost

Registrace: zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 3511

Datum udělení licence: 1. 1. 1991

Datum zápisu do obchodního rejstříku: 10. 1. 1991

Základní kapitál: 5 076 331 000 Kč

IČ: 13584324

DIČ: CZ13584324

Kód banky: 2100

Hypoteční banka, a.s. vznikla v roce 1991. Na trhu předtím působila pod názvem Českomoravská hypoteční banka, a.s., od počátku roku 2006 pak působí pod současným názvem. Jedná se o banku specializovanou na poskytování hypotečních úvěrů. Většinovým vlastníkem je ČSOB.

Dlouhodobě si udržuje jednu z předních pozic v oblasti hypotečních úvěrů pro občany. Je také největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. Rází tzv. multibrandovou (víceznačkovou) strategií, ve které je v českém hypotečním bankovníctví průkopníkem. Nabízí hypotéky nejen ve vlastní obchodní síti, ale připravuje také produkty pro mateřskou ČSOB, Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a další partnery. Její obchodní síť tvoří 26 poboček, poradenská místa a široká síť externích hypotečních poradců.

**Poslání:** Pomáháme našim klientům bydlet.

**Vize:** Chceme být profitabilní, moderní a specializovaná banka se zvučným jménem nabízející široké spektrum hypotečních produktů především v oblasti financování nemovitostí určených k bydlení. Díky profesionálně poskytovaným službám a vstřícnému přístupu ke klientům budeme i nadále udávat tón v hypotečním bankovníctví.

**Tabulka 13:** Úrokové sazby HB z úvěrů od 15.3.2010 ( v % p.a. )

Druh úvěru	Sazba fixní (minimální sazby)							
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
Hypoteční úvěr do 70%	5,69	5,29	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr do 85 %	5,69	5,39	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr na družstevní bydlení	5,69	5,29	5,19	---	---	---	---	---
Hypoteční úvěr do 100 %	6,69	6,49	6,49	6,69	6,69	6,99	6,99	6,99
Hypoteční úvěr na pronájem	5,99	5,59	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	---
Hypotéka bez doložení příjmu	---	8,24	7,94	8,14	8,14	8,44	8,44	8,44
Hypoteční úvěr s kapitál. živ. pojištěním	5,99	5,79	5,79	5,99	5,99	6,29	6,29	6,29
Americká hypotéka	8,74	8,74	8,74	---	---	---	---	---
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 70%	5,69	5,29	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
Hypoteční úvěr s inv. živ. pojištěním do 85%	5,69	5,39	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---

Zdroj: Hypoteční banka

Hypotéka u Hypoteční banky je úročena fixní sazbou nebo sazbou P plus, podle volby klienta.

Sazba P plus je tvořena roční sazbou PRIBOR (je vyhlášována ČNB) a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou podle aktuální výše sazby PRIBOR. Pokud se klient rozhodne přejít na sazbu fixní, může tak učinit po pěti letech.

## 6.2 Konkrétní produkty

### 6.2.1 Ideální hypotéka České spořitelny

Hypotéka je určena fyzickým osobám k financování bydlení.

Hypotéku klient získá bez poplatku za vyřízení až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Klient si sám hypotéku sestaví a vybere služby podle svých potřeb. Přesně tak ví, kolik platí, neplatí si služby, které by nevyužil. V průběhu doby splácení si klient hypotéku kdykoli může přizpůsobit. Umožňuje tak změnu výše splátek a jejich odklad podle jeho potřeb.

Výhody:

- okamžité pořízení nemovitosti v současných cenách,
- získání úvěru až do výše 100 % hodnoty nemovitosti stanovené bankou na základě znaleckého ocenění,
- možnost financovat z úvěru i zpětně všechny prokazatelné náklady související s klientovým záměrem,
- u developerských projektů ve spolupráci s ČS pouze doložení příjmů, vše ostatní zařídí banka,
- dlouhá doba splatnosti, která snižuje momentální zatížení rodinného rozpočtu,
- daňové zvýhodnění (možnost odpisu úroků hypotečního úvěru od základu daně),
- zajištění realitních služeb prostřednictvím Realitní společnosti České spořitelny,
- komplexní finanční zajištění s využitím služeb Pojišťovny České spořitelny včetně nabídky cenově výhodného pojištění,
- zprostředkování státní podpory bydlení,
- splatnost až 30 let (fixace na 1 rok až 20 let).

Je zajištěna smluvním zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti na území České republiky. Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna a pohledávka z pojistného plnění zastavena ve prospěch České spořitelny.

## 6.2.2 Hypotéka Klasik Raiffeisenbank

Hypotéku Klasik je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i jako investici do nemovitosti určené k pronájmu a také v případě potřeby financování družstevního bytu či nemovitosti určené k individuální rekreaci.

Výhody:

- vstupní poplatek zdarma,
- mimořádné splátky zdarma,
- výstavba nemovitosti bez dokládání faktur,
- rychlé sjednání úvěru,
- až 20 % z výše úvěru lze použít na cokoli,
- splatnost úvěru: 5 až 30 let,
- financování až do 90 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Úvěr musí být zajištěn nemovitostí, která se nachází na území České republiky a je určena k bydlení či individuální rekreaci. V případě výstavby nemovitosti lze akceptovat zajištění i touto nedokončenou nemovitostí (pokud je v Katastru nemovitostí zapsána jako rozestavěná), bude-li úvěrem dokončena. Pokud klient žádá peníze na cokoliv, nemovitost, kterou je úvěr zajištěn, musí být dokončena a zkolaudována. Zastavovaná nemovitost musí být pojištěna a pojištění vinkulováno ve prospěch banky. Pokud klient nabídne zajištění životní pojistkou na plnou výši úvěru, nabízí banka úrokové zvýhodnění 0,1 % p. a., které představuje až 30 % z platby pojistného úvěrové životní pojistky.

### 6.2.3 Hypoteční úvěr do 70 % Hypoteční banky

**Hypotékou do 70 % odhadní hodnoty nemovitosti** může klient financovat koupi bytu až do výše 70 % hodnoty nemovitosti, kterou bude ručit (může ručit právě kupovaným bytem nebo jinou nemovitostí).

Výhody:

- nevyžaduje zajištění životním pojištěním,
- běžný účet může žadatel mít u kterékoliv banky,
- k vyřízení hypotéky vás stačí pouze 2 doklady (kupní smlouva a potvrzení o příjmu),
- možnost výrazného snížení měsíční splátky díky splatnosti hypotéky až **40 let**,
- možnost kombinací se všemi typy splácení (anuitní, progresivní, degresivní).



**Tabulka 16:** Porovnání charakteristik vybraných hypotečních úvěrů

	<b>Hypotéka Klasik</b>	<b>Ideální hypotéka</b>	<b>Hypo úvěr do 70 %</b>
Minimální výše úvěru	300 000 Kč	Není určeno	300 000 Kč
Maximální výše úvěru - % z ceny nemovitosti	70 %	100 %	70 %
Min doba splatnosti	5	5	5
Max doba splatnosti	30	30	40
Sazba - fixace 1 rok	5,39 %	od 5,29 % (Prime Rate)	5,69 %
Sazba - fixace 3 roky	5,19 %	od 5,19 %	5,29 %
Sazba - fixace 5 let	5,49 %	od 5,19 %	5,19 %
Sazba - fixace 10 let	6,49 %	od 5,19 %	5,19 %
Sazba - fixace 15 let	6,49 %	od 5,19 %	5,69 %
Poplatek při schválení úvěru	0 %	0 %	0,80 %
Vedení hypotéky	150 Kč	200 Kč	150 Kč
Výpis poštou	20 Kč	0 Kč	20 Kč
Měsíční výpis elektronicky	0 Kč	neposkytuje	0 Kč
Běžný účet v bance podmínkou	ano	ne	ne
Předčasné splacení úvěru - sankce	10 %	individuální	individuální
Čerpání	První 2 čerpání zdarma, každé další 500 Kč.	Do 4 měsíců zdarma, dále 500 Kč za každé čerpání.	1. až 3. čerpání zdarma, 4. a každé další 500 Kč.
Odhad ceny nemovitosti	Odhad provádí externí odhadce, banka cenu nestanovuje.	V případě bytu nebo rodinného domku 2000 Kč.	Expresní ocenění bytu zdarma, byt s el. podklady 1600 Kč, standardní ocenění 3900 Kč, rodinný dům, chalupa 4600 Kč, ostatní individuálně nad 5000 Kč. Pro hypotéky uzavřené po webu zvýhodněný odhad za 900 Kč.
Různá pojištění	Možnost pojištění Triga Plus. Při plném zajištění životní pojistkou sleva 0,1 % z úrokové sazby.	Může být vyžadováno individuálně. Možnost pojištění schopnosti splácet.	Majetkové pojištění Hypotéka Expres. 3 varianty pojištění úvěru. Při zřízení 2 ze 3 pojištění u ČSOB pojišťovny ( pojištění domácnosti, nemovitosti, úvěru) sleva 0,1 % z úrokové sazby.

zdroj : vlastní zpracování

## Doklady potřebné pro poskytnutí hypotečního úvěru

K žádosti o hypoteční úvěr je zapotřebí přiložit celou řadu dokladů. Banky požadují téměř úplnou dokumentaci k zastavované nemovitosti a doklady prokazující ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny, s výjimkou úvěrů bez nutnosti doložení příjmů. Protože je dokumentů příliš mnoho, vyplátí se při návštěvě banky požádat o jejich úplný soupis, úplný výčet je v následující tabulce.

**Tabulka 17:** Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru

Obecné dokumenty	<ul style="list-style-type: none"><li>– průkaz totožnosti</li><li>– potvrzení o plné moci</li></ul>
Doklady o příjmech a majetkových poměrech	<ul style="list-style-type: none"><li>– potvrzení o příjmu</li><li>– výplatní pásky</li><li>– daňové přiznání</li><li>– potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní</li><li>– výpis z účtu</li><li>– dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů</li><li>– doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)</li></ul>
Doklady o závazcích a pohledávkách	<ul style="list-style-type: none"><li>– nájemní smlouvy</li><li>– potvrzení o sociálních dávkách</li><li>– smlouvy o stavebním spoření</li><li>– smlouvy o životních a jiných pojistkách</li><li>– smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu</li><li>– ručitelská prohlášení</li></ul>
Doklady k nemovitosti	<ul style="list-style-type: none"><li>– výpis z katastru nemovitostí</li><li>– snímek pozemkové mapy či geometrický plán</li><li>– odhad</li><li>– pojistná smlouva k nemovitosti</li><li>– doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.)</li><li>– souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost</li><li>– fotografie nemovitosti</li></ul>
Koupě	<ul style="list-style-type: none"><li>– kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí</li></ul>
Stavba či rekonstrukce	<ul style="list-style-type: none"><li>– stavební povolení</li><li>– projektová dokumentace, rozpočet</li><li>– smlouva o dílo, smlouva o výstavbě</li><li>– soupis potřebného materiálu a prací svépomocí</li><li>– časový harmonogram stavby</li></ul>
Splácení jiného úvěru	<ul style="list-style-type: none"><li>– původní úvěrová smlouva</li><li>– původní zástavní smlouva</li><li>– souhlas původní banky s refinancováním</li></ul>

zdroj: [www.mesec.cz](http://www.mesec.cz)

## Požadavky banky na minimální příjem klienta

Česká spořitelna požaduje, aby čistý žadatelův příjem dosahoval výše dvojnásobku splátky úvěru.

Hypoteční banka vyžaduje, aby čistý příjem žadatele přesahoval životní minimum plus ostatní výdaje, plus měsíční anuitní splátku násobenou koeficientem 1,25.

Raiffeisenbank stanovuje bonitu podle následujícího vzorce – čistý příjem minus životní minimum násobené koeficientem 1,3 pro žadatele z Prahy a 1,2 pro nepražské

žadatele, minus ostatní výdaje, minus anuitní splátka násobená 1,2 se rovná minimálně 2000 korun.

### **Individuální úroková sazba**

Banka při stanovování individuální úrokové sazby sleduje kritéria jako jsou např. výše hypotéky, fixace, splatnost, přídatné služby, výše LTV (Loan to value neboli poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti), velikost obce, kde se nemovitost nachází, rodinný a ekonomický stav žadatele, jeho vzdělání, zaměstnání. Zvýhodněnou úrokovou sazbu může klient dostat na základě domicilace plateb, tzn. že převede příjmy na účet banky, u které hodlá hypoteční úvěr čerpat.

## **6.3 Propočet konkrétních úvěrů**

Kalkulace hypotečního úvěru je velice individuální záležitost, každý klient má jiné potřeby a také jiné možnosti. Proto následující propočty budou provedeny na modelovém příkladu, aby tak bylo možné jednotlivé úvěry porovnat.

### **Vzorová situace**

Mladý manželský pár plánuje nákup bytu 3+1 v osobním vlastnictví v hodnotě 1 500 000 Kč (tím rozumíme i odhadní cenu nemovitosti). V posledních pár letech žili v nájmu a naspořili okolo 500 000 Kč. Rozhodli se, vzít si hypoteční úvěr na 70 % odhadní hodnoty bytu, tj. 1 050 000 Kč a zbytek uhradit z vlastních prostředků. Splácet hodlají 20 let a fixaci volí pětiletou. Muž má příjem 35 000 Kč čistého, žena 18 000 Kč, zatím nemají žádné děti.

Nyní následují zpracované konkrétní orientační propočty a jejich komparace. Jsou vytvořeny v originálních aplikacích konkrétních bank, které mi byly poskytnuty.



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

ČESKÁ  
SPŮRITELNA  
Jsem Vám blíž.**Ideální hypotéka České spořitelny - orientační propočít**

Vážený kliente,

děkujeme za zájem o Ideální hypotéku České spořitelny. Orientační výše měsíční splátky uvedená níže odpovídá Vámi zadaným hodnotám a v výběru služeb. Po předložení požadovaných dokladů Vám hypoteční specialista připraví konečnou nabídku. Úrokovou sazbu uvedenou v tomto propočtu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů.

Výše hypotéky:	1 059 995 Kč
Doba splatnosti:	20
Délka fixace úrokové sazby:	5
Základní úroková sazba:	5,49%
Sleva za splácení z účtu ČS	0,00%
Sleva za PPI	0
Úroková sazba:	5,49%
(po zvýhodnění za splácení z účtu vedeného u České spořitelny a slevě za PPI)	
Zvýhodněná úroková sazba	#VALUE!

**Bez poplatku za vyřízení:**

Poradenství a sjednání hypotéky	0 Kč
Garance úrokové sazby na 30 dní	0 Kč
On-line ocenění nemovitosti	0 Kč
Čerpání po 3 měsíce zdarma	0 Kč

**Vybrané služby**

Mimořádné splátky	1 999 Kč
Přerušení splácení	1 999 Kč
Expresní čerpání	1 999 Kč

**Cena za vybrané služby**

Sleva za poskytnutý balíček služeb	#VALUE!
Jednorázový poplatek za vybrané služby	0
Sleva na Osobním účtu v rámci Programu výhod *	75%
Měsíční poplatky	349 Kč
Pojištění schopnosti splácet	0 Kč

**Měsíční platba**

#VALUE!

**Kontaktní údaje**

Jméno klienta: klient  
 telefon: 777777777  
 e-mail: klient@klient.cz

Vytvořil: poradce  
 telefon: 777777777  
 e-mail: poradce@poradce.cz



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

**Alternativní návrhy fixací a délek splatnosti**

Splatnost [let]	10	15	20	25	30
Délka fixace [let]					
1	11 437 Kč	8 590 Kč	7 216 Kč	6 429 Kč	5 934 Kč
3	11 384 Kč	8 533 Kč	7 155 Kč	6 365 Kč	5 867 Kč
5	11 384 Kč	8 533 Kč	7 155 Kč	6 365 Kč	5 867 Kč
10	11 384 Kč	8 533 Kč	7 155 Kč	6 365 Kč	5 867 Kč

Pozn.: Uvedené výše splátek jsou pouze orientační a mohou se lišit v návaznosti na další parametry úvěru

## Základní nabídka hypotéky KLASIK od Raiffeisenbank a.s.

zpracována dne: 19.4.2010  
 zpracováno pro: **uved'te Jméno Příjmení**

Vážený kliente,

děkujeme za Váš zájem o hypotéku Raiffeisenbank a.s. Rádi bychom pro Vás v našem sortimentu našli takovou variantu hypotéky, která bude maximálně vyhovovat Vaším záměrům. Chceme Vás ujistit, že se budeme snažit obsloužit Vás co nejlépe, k Vaší plné spokojenosti.

V tuto chvíli Vám pro orientaci předkládáme naši prvotní nabídku podle Vámi udaných základních požadavků:

Hodnota zástavy	1 500 000 Kč	Zvolená fixace sazby	5
<b>Výše hypotečního úvěru</b>	<b>1 050 000 Kč</b>	Úroková sazba	6,29%
Splatnost (v letech)	<b>20</b>	Měsíční splátka	7 699 Kč
		RPSN *)	6,93%

\*) součástí RPSN jsou výdaje uvedené v Nabídce ESIS

Dovolte, abychom Vás upozornili, že Vám nepředkládáme závaznou nabídku, ale orientační propočty, který Vám umožní vytvořit si představu o možné výši splátky úvěru a jejím vlivu na Vaše finanční hospodaření a odhadnout Vaše možnosti jeho splácení. Teprve poté, co nám předáte žádost o poskytnutí hypotečního úvěru doplněnou o potřebné podklady Vám budeme schopni poskytnout konečnou nabídku a hypoteční úvěr projednat.

Pro informaci přikládáme též propočty pro další možné doby splatnosti úvěru:

Doba splatnosti (roky)	5	10	15	20	30
Měsíční splátka (Kč)	20 441	11 811	9 026	7 699	6 492
Vyhodnocení banky	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Přílohou této nabídky je i standardizovaný nabídkový formulář vypracovaný podle Dobrovolného kodexu o poskytování předmluvních informací souvisejících s úvěry na bydlení, ke kterému Raiffeisenbank a.s. přistoupila.

Vaše Raiffeisenbank a.s.

## Orientační propočet hypotečního úvěru

**Údaje o hypotečním úvěru:**
**HUF - Hypoteční úvěr pro FO**

Účel úvěru:	<b>Nákup nemovitosti</b>	Typ splácení:	<b>Anuitní</b>
Výše hypotéky:	<b>1 050 000,00 Kč</b>	Podíl úvěru na zajištění:	<b>70 %</b>
Minimální hodnota zajištění	<b>1 500 000,00 Kč</b>	Typ úrokové sazby (doba fixace):	<b>5 let - FIX</b>

**Splátky hypotečního úvěru:**

Délka hypotéky / Počet splátek:	<b>20 let / 240</b>
Měsíční splátka:	<b>7 187,40 Kč</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>15 386,40 Kč</b>

<b>Výsledná úroková sazba: 5,44 % p.a.</b>
--

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 30.3.2010 po dobu 30 dnů do 29.4.2010  
 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

<b>Další možnosti splátky pro porovnání:</b>	<b>10 let</b>	<b>15 let</b>	<b>20 let</b>	<b>25 let</b>	<b>30 let</b>	<b>40 let</b>
Měsíční splátka:	<b>11 364</b>	<b>8 546</b>	<b>7 187</b>	<b>6 410</b>	<b>5 922</b>	<b>5 373</b>
Potřebný čistý měsíční příjem:	<b>20 607</b>	<b>17 085</b>	<b>15 386</b>	<b>14 415</b>	<b>13 805</b>	<b>13 118</b>

**Financování investičního záměru:**

Celkový investiční záměr:	<b>1 500 000,00 Kč</b>
Hypotéka:	<b>1 050 000,00 Kč</b>
Vlastní zdroje:	<b>450 000,00 Kč</b>

**Finanční situace:**

Měsíční čisté příjmy celkem:	<b>43 000,00 Kč</b>
Měsíční výdaje celkem:	<b>15 386,40 Kč</b>
splátka hypotéky:	<b>7 187,40 Kč</b>
správa hypotéky:	<b>150,00 Kč</b>

životní minimum:	<b>6 252,00 Kč</b>
povinná minimální rezerva:	<b>1 797,00 Kč</b>
Zůstatek příjmů:	<b>27 613,60 Kč</b>

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **4 277 000,00 Kč**

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.  
 V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

**Kontaktní údaje klienta:**

E-mail:	
Telefon:	
Mobil:	

**Kontaktní údaje obchodního manažera:**

E-mail:	
Telefon:	
FAX:	
WWW:	
Mobil:	

Pro lepší orientaci a přehlednost jsem dále nejdůležitější informace shrnula.

### **Ideální hypotéka**

Výše hypotéky: 1 050 000 Kč

Doba splácení: 20 let                      Fixace úrokové sazby: 5 let

Základní úroková sazba: **5,49 % p.a.**

Mimořádné splátky: 1 999 Kč

Přerušování splácení: 1 999 Kč

Měsíční poplatky: 349 Kč

Měsíční platba: **7 155 Kč**

### **Hypotéka Klasik**

Výše hypotéky: 1 050 000 Kč

Doba splácení: 20 let                      Fixace úrokové sazby: 5 let

Základní úroková sazba: **6,29% p.a.**

RPSN: 6,93 %

Měsíční poplatek: 150 Kč

Měsíční platba: **7 699 Kč**

### **Hypoteční úvěr do 70 %**

Výše hypotéky: 1 050 000 Kč

Doba splácení: 20 let                      Fixace úrokové sazby: 5 let

Základní úroková sazba: **5,44 % p.a.**

Měsíční poplatek: 150 Kč

Měsíční platba: **7 187,40 Kč**

Potřebný čistý příjem: 15 386,40 Kč

## **6.4 Vyhodnocení a doporučení**

Při zadaných parametrech by byla pro klienty nejvýhodnější Ideální hypotéka od České spořitelny s měsíční splátkou ve výši 7 155 Kč. Pro to mluví i následující tabulka, ve které vidíme, jak u jednotlivých úvěrů ovlivní výši splátek doba splácení úvěru.

**Tabulka 18:** Hodnota měsíčních splátek hypotečních úvěrů v závislosti na době splácení

Produkt	Doba splácení	10 let	15 let	20 let	30 let
Ideální hypotéka		<b>11384 Kč</b>	<b>8533 Kč</b>	<b>7155 Kč</b>	5934 Kč
Hypotéka Klasik		11811 Kč	9026 Kč	7699 Kč	6492 Kč
Hypo úvěr do 70 %		11364 Kč	8546 Kč	7187 Kč	<b>5922 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je z tabulky patrné, hypoteční úvěr České spořitelny vychází orientačně nejlépe, až na dobu splácení 30 let, kdy má nižší splátku úvěr Hypoteční banky. Ta navíc nabízí i možnost splácet 40 let se splátkou 5373 Kč p.m.

Na základě těchto propočtů bych tedy doporučila Ideální hypotéku České spořitelny. Na ukázkou v příloze dokládám některé dokumenty, které musí klient při žádosti předložit a taky jejich kompletní seznam. Jak již bylo výše zmíněno, jedná se o propočty ryze orientační, stejně tak situace klienta není dostatečně formulovaná. Výsledná úroková sazba by se odvíjela od řady faktorů.

#### Pozitiva Ideální hypotéky

- první čtyři měsíce čerpání zdarma
- zvýhodnění úrokové sazby na polovinu úvěru (akce)
- banka z „velké trojky“, tradice, spolehlivost

#### Negativa Ideální hypotéky

- neposkytuje elektronický výpis
- vysoký měsíční poplatek

Hypoteční úvěry jsou tématem velice aktuálním, spousta lidí musí řešit otázku bydlení a vedle stavebního spoření jsou právě hypotéky možným řešením. Co má tedy člověk udělat, pokud se rozhodne, že hypoteční úvěr je to pravé? V dnešní době internetu je nejjednodušší si nabídku jednotlivých bank vyhledat a porovnat v pohodlí domova. Doporučila bych například stránky Zlaté koruny dostupné na [www.zlatakoruna.info](http://www.zlatakoruna.info), které jsou na bankovní produkty zaměřeny. Každoročně je pořádána anketa a jsou udělena ocenění Zlaté, Stříbrné a Bronzové koruny. Je možné najít řadu hypotečních kalkulaček,



ale zde je třeba upozornit na to, že výsledné výpočty jsou velice nepřesné a zavádějící. Mnohdy zde chybí aktuální úrokové sazby, a tak se může člověk snadno napálit a posléze v bance zjistit, že nic takového mu nejsou schopni nabídnout. Proto je lepší se na internetu pouze informovat a poté vyhledat například nezávislého finančního poradce, který je schopen nabídnout několik variant od různých institucí. Další možností je zajít přímo na pobočku některé banky. Tam se žadatel dozví vše potřebné. Řada lidí má dobrou zkušenost s jednou bankou a všechny produkty si tak zařizuje u ní.

Hypoteční úvěr je břemeno, které člověka omezí na řadu let, proto je hlavní si vše dobře promyslet, je nutné si uvědomit, že splátku platí ze svých příjmů, které musí pokrýt i jiné výdaje. Je zcela možné, že jeden příjem na určité období vypadne. Proto radím, nežijte na hraně. Je lepší se uskromnit ve výdajích a žít spokojený život bez starostí, jaký účet přinese příští den.

## 7 Závěr

Tématem diplomové práce je Poskytování hypotečních úvěrů. V reakci na události spojené s propuknutím finanční a následné hospodářské krize se právě tyto produkty staly velice diskutovanými, stejně tak i celé bankovní systémy a míra jejich regulace. Českého bankovního trhu se vlna finanční nejistoty příliš nedotkla, naše banky neměly mnoho špatných aktiv, která by musely odepsat a proto primárními monetárními otřesy zůstaly nedotčeny a nedošlo tak ke krachu žádné z nich. Zasaženy byly pouze sekundárně, a to odčerpáním zisků určených k sanaci jejich mateřských ústavů sídlících v zahraničí.

Práce postupuje od vymezení bankovní soustavy České republiky, tak aby bylo hypoteční bankovníctví chápáno v širším kontextu, k současnému stavu trhu s hypotečními úvěry. Rekordní, co do počtu uzavřených smluv, byl rok 2007, kdy byly poskytnuty úvěry v objemu 145,5 mld. Kč. V roce 2009 banky poskytly hypotéky pouze za 74,4 miliardy Kč, i když od července již bylo znát pomalé oživení. Leden 2010 naopak zaznamenal opětovný pokles a banky vykázaly 2 533 uzavřených v celkovém objemu 4,28 miliardy korun, což je nejhorší výsledek v historii Hypoindexu, který funguje jako unikátní ukazatel vývoje úrokových sazeb hypoték od roku 2003 a na grafu jeho vývoje čtenář vidí zvyšování sazeb od druhé poloviny roku 2007. Pokud porovnáme ČR se zahraničím, nejen že útlum na hypotečním trhu není tak znatelný, ale naše domácnosti nejsou zdaleka tak zadlužené. Statistiky Hypostatu za rok 2008 vykazují mírný nárůst nesplacených úvěrů, stagnující, nebo klesající ceny nemovitostí, složitosti na bankovních trzích při financování úvěrů a také projevy ekonomické recese.

Pro praktické porovnání byly vybrány tři instituce působící na našem trhu, a to Česká spořitelna jako zástupce „velké trojky“, Hypoteční banka, která se na hypotéky specializuje, a Raiffeisenbank, která byla několik let po sobě oceněna jako nejdynamičtější banka. Produkty Ideální hypotéka ČS, Hypoteční úvěr do 70 % HB a hypotéka Klasik RB byly vybrány tak, aby byly porovnatelné, a proto u všech je počítáno s výší úvěru 70 % odhadní hodnoty pořizované nemovitosti. Nejprve jsou porovnány parametry jednotlivých úvěrů a poté je na modelovém příkladě provedena orientační kalkulace každého z nich. Na jejím základě je vyhodnocena Ideální hypotéka od České spořitelny jako nejvýhodnější podle výše měsíční splátky.

Co se týče přínosu práce, již známá teorie, která zde byla komplexně shrnuta, je aplikována pro praxi v podobě návodu, jak zvolit konkrétní hypoteční úvěr.

Protože se otázka bydlení týká každého, zvláště pak mladých lidí, doporučila bych její přečtení široké veřejnosti. Je určena primárně pro žadatele o úvěr. Poskytuje mu představu o podstatě jím vybraného produktu. Vysvětluje princip fungování hypoteční banky, která, aby mohla poskytnout úvěr, musí na to získat prostředky formou vydání hypotečního zástavního listu. Zabývá se jednotlivými parametry úvěry jakou jsou splátka, splatnost, fixace úrokové sazby, úroková sazba, poplatky.

Hypoteční úvěr je břemeno, které člověka omezí na řadu let, proto je hlavní si vše dobře promyslet, je nutné si uvědomit, že splátku platí ze svých příjmů, které musí pokrýt i jiné výdaje. V západních zemích činí výdaje na bydlení v průměru 30-40 % celkových čistých příjmů domácnosti. Není dobré počítat pouze s optimistickou variantou po celých 30 let hypotéky. Je zcela možné, že jeden příjem na určité období vypadne. Je lepší se uskromnit ve výdajích a žít spokojený život bez starostí, jaký účet přinese příští den.

V závěru lze říct, že cíl práce byl splněn.

## Použitá literatura:

### Monografie:

1. KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi : Jak se zorientovat v nabídce bankovních produktů*. Brno : Computer Press, a.s., 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
2. MEJSTRÍK, Michal, PEČENÁ, Magda, TEPLÝ, Petr. *Základní principy bankovníctví*. Praha : Karolinum, 2008. 627 s. ISBN 978-80-246-1500-4.
3. MELICHER, Ronald W., NORTON, Edgar A. *Finance : Foundations of Financial Institutions and Management*. 1st edition. Hoboken : Wiley, John & Sons, Inc., 2007. 572 s. ISBN 0-470-00720-6.
4. REVENDA, Zbyněk. *Centrální bankovníctví*. 2. rozš. vyd. Praha : Management Press, 2001. 784 s. ISBN 80-7261-051-1.
5. REVENDA, Zbyněk, et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2008. 632 s. ISBN 978-80-7261-132-4.
6. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
7. VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Vyd. 1. Praha : Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
8. VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. Brno : ERA group spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

### Skripta:

9. KAMPF, Rudolf. *Financování a bankovníctví : přednášky a texty*. 1. vyd. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2005. 114 s. ISBN 80-7194-712-1.

10. SEKERKA, Bohuslav. *Bankovníctví : Díl I.*. 1. vyd. Pardubice : Univerzita Pardubice, 2003. 103 s. ISBN 80-7194-592-7.

Internetové zdroje:

11. *Česká národní banka* [online]. 2003-2010 [cit. 2010-04-19]. Zpráva o výkonu dohledu nad finančním trhem . Dostupné z WWW:  
<[http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled\\_financni\\_trh/souhrnne\\_informace\\_fin\\_trhy/zpravy\\_o\\_vykonu\\_dohledu/download/dnft\\_2008\\_cz.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zpravy_o_vykonu_dohledu/download/dnft_2008_cz.pdf)>.
12. *Česká spořitelna* [online]. 2007 [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW:  
<<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka>>.
13. *European Mortgage Federation* [online]. 2008 [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypo.org/Content/Default.asp>>.
14. *Hypoteční banka : Zkraťte si cestu domů* [online]. 2009 [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
15. *Raiffeisenbank : Banka inspirovaná klienty* [online]. 2008 [cit. 2010-02-10]. Dostupné z WWW: <<http://rb.cz/>>.

## **Seznam příloh**

**Příloha A** – Vývoj hypotečních úvěrů v letech 2002 - 2009

**Příloha B** – ČS Žádost o úvěr

**Příloha C** – ČS Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru

**Příloha D** – ČS Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance

Hypotečné úvery za roky 2002 až 2009

	I - HU za príslušný rok				II - HU die objektu úveru				III - HU die účelu úveru					
	Počet HU celkom (ta)	Smluvná jasnina celkom (ta, Kč)	Počet HU so SF celkom (ta)	Smluvná jasnina HU so SF (ta, Kč)	Počet HU na bydliská (ta)	Smluvná jasnina HU na bydliská (ta, Kč)	Počet HU orient. (ta)	Smluvná jasnina HU orient. (ta, Kč)	Počet HU na kúpu (ta)	Smluvná jasnina HU na kúpu (ta, Kč)	Počet HU na výstavbu (ta)	Smluvná jasnina HU na výstavbu (ta, Kč)	Počet HU orient. (ta)	Smluvná jasnina HU orient. (ta, Kč)
rok 2002														
Oblasť	21 002	22 532 310	4 435	5 310 602	19 333	19 708 444	1 669	2 823 864	10 562	10 074 348	7 624	9 098 544	2 816	3 359 416
Početkateštické subjekty	430	6 543 409	60	521 001	172	1 992 904	258	4 550 506	191	1 080 439	179	4 267 298	58	1 195 032
Municipality	113	1 234 448	169	1 578 878	87	948 887	26	283 560	3	21 833	101	1 122 639	9	89 956
celkom	21 545	30 310 167	4 664	7 410 481	19 592	22 650 235	1 953	7 639 930	10 758	11 176 640	7 904	14 489 121	2 883	4 644 404
rok 2003														
Oblasť	31 478	36 212 394	6 498	7 017 861	28 910	32 027 880	2 568	4 154 513	16 106	17 200 170	9 611	12 071 504	5 761	6 940 719
Početkateštické subjekty	626	10 580 917	37	420 190	312	5 591 198	314	4 989 719	262	1 529 382	238	6 566 333	126	2 485 001
Municipality	61	803 636	89	1 059 305	48	639 282	13	174 354	2	6 694	57	784 572	2	12 370
celkom	32 165	47 596 947	6 624	8 497 356	29 270	38 278 360	2 895	9 218 586	16 370	18 836 446	9 906	19 422 409	5 889	9 338 090
rok 2004														
Oblasť	40 985	51 959 481	5 903	6 638 415	37 039	43 688 232	3 945	6 271 250	21 159	25 989 734	10 943	15 605 660	8 883	10 364 089
Početkateštické subjekty	774	15 480 396	7	288 890	409	4 912 634	365	10 578 261	399	2 194 910	320	8 543 525	95	4 752 461
Municipality	56	675 628	65	637 290	42	105 893	14	569 735	1	3 000	54	622 028	1	690
celkom	41 815	68 126 005	5 975	7 595 095	37 490	50 706 759	4 324	17 419 246	21 519	28 187 644	11 317	24 821 213	8 979	15 117 150
rok 2005														
Oblasť	51 026	72 068 812	1 827	2 158 205	46 625	61 365 208	4 401	10 703 603	31 890	43 877 605	14 780	22 572 451	4 356	5 618 756
Početkateštické subjekty	1 323	25 624 119	4	47 879	781	11 400 521	540	14 223 599	607	3 767 178	550	14 016 528	164	7 840 413
Municipality	39	627 468	29	975 289	33	391 468	4	36 000	3	29 498	33	441 870	3	156 100
celkom	52 388	98 320 399	1 860	3 181 371	47 441	73 387 197	4 945	24 962 202	32 500	47 674 281	15 363	37 020 849	4 823	13 615 269
rok 2006														
Oblasť	67 344	100 839 687	1 066	1 468 032	61 784	91 800 830	5 560	8 948 837	44 083	65 642 127	18 109	28 818 108	5 152	6 379 452
Početkateštické subjekty	1 807	39 407 635	0	0	1 143	22 985 470	664	16 422 165	656	5 105 339	945	24 841 776	206	9 460 520
Municipality	38	412 438	0	0	26	313 725	12	98 733	1	31 717	37	380 741	0	0
celkom	69 189	140 659 780	1 066	1 468 032	62 953	115 190 045	6 226	25 469 735	44 740	70 779 183	19 091	54 040 625	5 358	15 839 972
rok 2007														
Oblasť	83 344	142 288 921	224	240 610	76 180	130 034 564	7 164	12 234 357	54 492	95 829 329	20 724	35 094 410	8 128	11 365 182
Početkateštické subjekty	2 383	41 485 900	0	0	1 718	17 463 889	665	24 020 011	612	6 723 344	1 572	21 642 063	199	13 120 493
Municipality	30	278 128	1	12 000	17	139 258	13	148 870	4	17 720	25	233 408	1	7 000
celkom	83 757	184 032 949	225	252 610	77 915	147 629 711	7 842	36 423 238	55 108	102 870 303	22 221	56 999 891	8 328	24 492 675
rok 2008														
Oblasť	67 539	120 090 231	167	198 610	56 066	99 097 063	8 431	14 820 114	38 578	71 990 507	14 011	24 508 405	14 941	23 591 320
Početkateštické subjekty	2 119	64 733 731	0	0	1 089	23 937 056	841	40 283 000	628	13 306 633	1 143	33 872 634	348	17 554 484
Municipality	21	161 370	0	0	10	24 170	11	87 200	2	16 000	17	141 015	2	4 355
celkom	69 679	184 985 252	167	198 610	57 165	123 108 299	9 233	55 202 314	39 208	85 313 140	15 171	58 622 054	15 291	41 159 159
rok 2009														
Oblasť	44 231	73 831 478	994	1 303 427	39 385	63 900 887	4 273	6 806 881	26 626	45 021 514	9 619	16 900 791	8 006	11 899 173
Početkateštické subjekty	932	15 341 422	0	0	626	5 061 594	284	10 242 310	331	2 855 406	506	6 884 639	75	5 601 377
Municipality	46	556 895	0	0	11	124 300	35	432 935	1	5 000	45	551 895	0	0
celkom	48 229	99 749 795	994	1 303 427	40 022	71 086 781	4 592	17 481 586	26 978	47 911 920	10 170	24 237 225	8 081	17 500 580

Pozn.: od roku 2008 sa pripočítajú do systému daňlí hypoteční úvery, vyňatí podiel bytia odobratých zahraniť, r. 2008. Táto data jsou dostupná pouze za I. oddíl - I, a 2. sloupec (hypoteční úvery celkom), a III. oddíl - celkový náhrada celková suma.



Číslo žádosti (Doplň banka – interní číslo):

## ŽÁDOST O ÚVĚR

 Hypoteční úvěr Zajištěný úvěr Americká hypotéka - hotovostní Americká hypotéka - spotřebitelská Hotovostní úvěr Spotřebitelský úvěr

### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### 1. ŽADATEL(KA)/ SPOLUŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_

Místo a země narození: \_\_\_\_\_

 muž žena

Stát přísl.: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Číslo účtu pro splácení: \_\_\_\_\_

#### Rodinný stav:

- ženatý/vdaná  
 svobodný/á  
 rozvedený/á  
 vdovec/vdova  
 druh/družka  
 registrovaní partneři

#### Nejvyšší dosažené vzdělání:

- základní  
 vyučen  
 vyučen s maturitou  
 úplné střední odborné  
 úplné střední všeobecné  
 vyšší odborná škola  
 vysokoškolské/univerzitní  
 neznámé

#### Sociální zařazení:

- střední/vyšší management  
 zaměstnanec v soukromém sektoru  
 podnikatel  
 státní zaměstnanec  
 dělník/manuální pracovník  
 svobodné povolání  
 důchodce  
 student  
 voják z povolání  
 nezaměstnaný  
 v domácnosti  
 ostatní/ nezařazen

#### Plátce příjmu:

- stát  
 akc. spol. s účastí státu  
 akc. spol. bez účasti státu  
 zahraniční společnost  
 družstvo  
 spol. s r.o.  
 soukromý podnikatel  
 jiný plátce příjmu  
 vlastní soukromé podnikání

#### Současné bydlení:

- vlastní byt/dům se zástavou  
 vlastní byt/dům bez zástavy  
 družstevní vlastnictví  
 státní/obecní byt  
 nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby  
 u rodičů, u rod. příslušníků  
 ubytovna/kolej  
 jiné bydlení

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ Děti ve věku: \_\_\_\_\_

Údaje o příjmu ze zaměstnání:  doba neurčitá  doba určitá (pracovní poměr sjednán do \_\_\_\_\_)

Zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_

IČ: \_\_\_\_\_ Zaměstnán od: \_\_\_\_\_

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce):  jsou  nejsou prováděny

Vyplňte, pokud je Vaše celá měsíční mzda poukazována na účet v České spořitelně, a.s. déle než 6 měsíců

Zaměstnán na pozici: \_\_\_\_\_ Kontaktní tel. na mzdové oddělení \_\_\_\_\_  
 Prohlašuji, že se mnou  je  není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozvázán dne: \_\_\_\_\_

Vyplňte, pokud je Vaše stávající zaměstnání kratší než 6 měsíců

Předchozí zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_

Zaměstnán od: \_\_\_\_\_ do: \_\_\_\_\_ Poslední čistá měsíční mzda: \_\_\_\_\_ Kč



2.  MANŽEL(KA)  DRUH (DRUŽKA)  REGISTROVANÝ PARTNER(KA)

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  
 Místo a země narození: \_\_\_\_\_  muž  žena Stát přísl.: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_  
 Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_  
 Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/> základní	<input type="checkbox"/> střední/vyšší management	<input type="checkbox"/> stát	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou
<input type="checkbox"/> svobodný/á	<input type="checkbox"/> vyučen	<input type="checkbox"/> zaměstnanec v soukromém sektoru	<input type="checkbox"/> akc. spol. s účastí státu	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy
<input type="checkbox"/> rozvedený/á	<input type="checkbox"/> vyučen s maturitou	<input type="checkbox"/> podnikatel	<input type="checkbox"/> akc. spol. bez účasti státu	<input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví
<input type="checkbox"/> vdovec/vdova	<input type="checkbox"/> úplné střední odborné	<input type="checkbox"/> státní zaměstnanec	<input type="checkbox"/> zahraniční společnost	<input type="checkbox"/> státní/obecní byt
<input type="checkbox"/> druh/družka	<input type="checkbox"/> úplné střední všeobecné	<input type="checkbox"/> dělník/manuální pracovník	<input type="checkbox"/> družstvo	<input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby
<input type="checkbox"/> registrovaní partneri	<input type="checkbox"/> vyšší odborná škola	<input type="checkbox"/> svobodné povolání	<input type="checkbox"/> spol. s r.o.	<input type="checkbox"/> u rodičů, u rod. příslušníků
	<input type="checkbox"/> vysokoškolské/univerzitní	<input type="checkbox"/> důchodce	<input type="checkbox"/> soukromý podnikatel	<input type="checkbox"/> ubytovna/kolej
	<input type="checkbox"/> neznámé	<input type="checkbox"/> student	<input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu	<input type="checkbox"/> jiné bydlení
		<input type="checkbox"/> voják z povolání	<input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání	
		<input type="checkbox"/> nezaměstnaný		
		<input type="checkbox"/> v domácnosti		
		<input type="checkbox"/> ostatní/ nezařazen		

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ Děti ve věku: \_\_\_\_\_

JMĚNÍ MANŽELŮ:  společné  zúžené

Údaje o příjmu ze zaměstnání:  doba neurčitá  doba určitá (pracovní poměr sjednán do \_\_\_\_\_)

Zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_  
 IČ: \_\_\_\_\_ Zaměstnán od: \_\_\_\_\_

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce):  jsou  nejsou prováděny

Vyplňte, pokud je Vaše celá měsíční mzda poukazována na účet v České spořitelně, a.s. déle než 6 měsíců

Zaměstnán na pozici: \_\_\_\_\_ Kontaktní tel.na mzdové oddělení: \_\_\_\_\_  
 Prohlašuji, že se mnou  je  není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozváznán dne: \_\_\_\_\_

Vyplňte, pokud je Vaše stávající zaměstnání kratší než 6 měsíců

Předchozí zaměstnavatel (název, adresa): \_\_\_\_\_  
 Zaměstnán od: \_\_\_\_\_ do: \_\_\_\_\_ Poslední čistá měsíční mzda: \_\_\_\_\_ Kč

3. DALŠÍ SPOLUŽADATEL/É (vyplní samostatnou Žádost o úvěr)

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ vztah k žadateli: \_\_\_\_\_  
 Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ vztah k žadateli: \_\_\_\_\_

## B. ÚDAJE O MĚSÍČNÍCH PŘÍJMECH A VÝDAJÍCH

Příjmy domácnosti	
Výše čistého měsíčního příjmu žadatele za 12 měsíců*	Kč
Výše čistého měsíčního příjmu spolužadatele/ky za 12 měsíců*	Kč
Příjem z pronájmu	Kč
Ostatní příjmy	Kč
<b>Měsíční příjmy celkem:</b>	<b>Kč</b>

\* nebo za skutečný počet měsíců, v případě zaměstnání kratšího než 12 měsíců

Budoucí náklady na domácnost	
Celkové "provozní" výdaje domácnosti (potravin a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)	Kč
Pojištění automobilu	Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)	Kč
Automobil (pohonné hmoty, údržba, garáž) – odhad	Kč
Výdaje na dopravu (veřejná doprava)	Kč
Náklady na bydlení	
Běžné fixní náklady (TV, pojištění domácnosti, majetku)	Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)	Kč
Placené nájemné	Kč
Splátky úvěrů	
U jiných úvěrů u ČS (bez splátky požadované hypotéky)	Kč
U jiné banky (u překlenovacích úvěrů od stavebních spořitelem celková splátka včetně dospořování)	Kč
Soukromý leasing	Kč
Splátky z nebankovních úvěrů („zboží na splátky“ apod.)	Kč
Jiné	
Výživné	Kč
Platby pojistného (životní, úrazové, nemovitosti)	Kč
<b>Měsíční výdaje celkem</b>	<b>Kč</b>

V současné době mám(e):  Kreditní kartu(y)  Limit(y): \_\_\_\_\_ Kč  
 Kontokorent(y) k účtu(účtům)  Limit(y): \_\_\_\_\_ Kč

## C. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU (vyplní žadatel/spolužadatel společně s poradcem)

### 1. ÚČEL, SPLATNOST, ČERPÁNÍ ÚVĚRU

Účel úvěru: \_\_\_\_\_

Splatnost úvěru (v letech): \_\_\_\_\_

Doba fixace úrokové sazby: \_\_\_\_\_ let

Čerpání  Jednorázové  Postupné

Čerpání do: \_\_\_\_\_

### 2. PŘEHLED VYBRANÝCH SLUŽEB

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Expresní čerpání                 | <input type="checkbox"/> Zjednodušené čerpání při výstavbě | <input type="checkbox"/> Přerušení splácení |
| <input type="checkbox"/> Financování družstevního bytu    | <input type="checkbox"/> Zrychlená výstavba                | <input type="checkbox"/> Změna splátky      |
| <input type="checkbox"/> Až do 100% hodnoty nemovitosti   | <input type="checkbox"/> Bez faktur                        | <input type="checkbox"/> Peníze na cokoliv  |
| <input type="checkbox"/> Hypotéka bez vybrané nemovitosti | <input type="checkbox"/> Mimořádná splátka                 |   |

Program na podporu bydlení - Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním

- Garance při změně úrokové sazby  Snížení zůstatku až o 20 %

### 3. INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Účel	Bude financováno z navrhovaného hypotečního úvěru	Bude/bylo financováno z vlastních zdrojů (nikoliv jiných úvěrů)	Bude/bylo financováno z cizích zdrojů (nikoliv z vlastních zdrojů)	Celkem
Koupě	Kč	Kč	Kč	Kč
Výstavba : dodavatelsky	Kč	Kč	Kč	Kč
svépomocí	Kč	Kč	Kč	Kč
Ostatní účely (jejich součet)	Kč	Kč	Kč	Kč
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>Kč</b>	<b>Kč</b>	<b>Kč</b>

Žádám/e o zahrnutí poplatků za vybrané služby do hypotečního úvěru

ano  ne

#### 4. NEMOVITOSTI

##### POŘIZOVANÁ NEMOVITOST

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): \_\_\_\_\_ Pro vlastní bydlení:  ano  ne  
Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_  
Případné údaje o pozemku: \_\_\_\_\_

##### ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořizovanou nemovitostí)

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): \_\_\_\_\_  
Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_  
Případné údaje o pozemku: \_\_\_\_\_

#### 5. POJIŠTĚNÍ

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI:  Ano (mám)  Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: \_\_\_\_\_  
Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti : \_\_\_\_\_ Ve výši: \_\_\_\_\_ Kč

##### POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET:

Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí :  Požaduji rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání  
 Požaduji pojistit i spolužadatele (ku): \_\_\_\_\_

#### E. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti třetím osobám, které spolupracují s Bankou, při jejich posuzování. Jsme si vědomi, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto Banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, vč. bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem majícím vztah k požadovanému úvěru.  
Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí Žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání Žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

Tato Žádost o úvěr má platnost 30 dní od data podpisu žadatele/spolužadatele.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Podpis žadatele/spolužadatele

Žádost převzata Bankou dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jméno, příjmení a ID

\_\_\_\_\_  
Podpis pracovníka Banky



## SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

(požadované podklady označí Banka - podle podmínek konkrétního obchodního případu)

### A. Doklady o příjmech

občan s příjmy ze závislé činnosti (všichni spolužadatelé)

Klient předloží podklady	Požadované dokumenty
v případě, kdy je klient u současného zaměstnavatele zaměstnán alespoň 6 měsíců a celá mzda klienta je zasílána na účet klienta u ČS déle než 6 měsíců, vyplněním údajů o příjmu v Žádosti o úvěr. V ostatních případech: a) originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů a b) 2 výpisy z bankovního účtu, na který je příjem poukazován (za poslední měsíc a jeden z období před 5 až 7 měsíci) nebo originál Výpisu z OSSZ za 12 měsíců	

osoba samostatně výdělečně činná/zaměstnavatel a žadatel jsou v rámci ESSO (ekonomicky spjatá skupina osob)

popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.) - <i>originál</i>	
příznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ + v případě Žádosti podané v druhé polovině roku předběžné výsledky hospodaření za běžný rok + v případě, kdy není uzavřené účetní období, předběžné výsledky účetního období <i>originál (Banka kopie)</i>	
doklady o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i>	
čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči Finančnímu úřadu, Správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně - <i>originál</i>	
informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, věřitel, limit a zůstatek, splatnost, výše splátek, zajištění) - <i>originál</i>	

### ostatní příjmy

dokumenty potvrzující případné ostatní příjmy (např. Smlouva o nájmu, daňová příznání s příjmem z pronájmu, doklad o výši výživného včetně výpisů z účtu za posledních 6 měsíců, doklad Výsluhový příspěvek bývalých vojáků z povolání a policistů, doklad na Příspěvek na bydlení poskytovaný vojákům z povolání (pokud již není započítán do celkové částky čistého příjmu) atd.) - <i>originál (Banka kopie)</i>	
---	--

### příjmy ze zahraničí

předložení originálu a úředního překladu pracovní smlouvy se zahraničním zaměstnavatelem - <i>originál (Banka kopie)</i>	
výpisy z účtu, na který je pravidelně poukazována úhrada od zaměstnavatele (počet výpisů podle doby zaměstnání, min. za posledních 6 měsíců, max. za posledních 12 měsíců) - <i>originál (Banka kopie)</i>	
potvrzení o čistých příjmech klienta za období posledních 12 měsíců od zahraničního zaměstnavatele - <i>originál</i>	

### B. Ostatní

doklad totožnosti - <i>originál (Banka kopie)</i>	
občané ze zemí EU/ES - Potvrzení nebo Průkaz o povolení k pobytu (přechodnému / trvalému) státního příslušníka státu EU/ES nebo Průkaz o povolení k pobytu rodinného příslušníka občana EU, občané USA - Vízum pro pobyt delší než 90 dnů, občané Norska, Islandu, Lichtenštejnska - Povolení k pobytu v ČR nad 90 dnů, všichni ostatní Potvrzení nebo Průkaz k trvalému pobytu - <i>originál (Banka kopie)</i>	
v případě, že je sepsána smlouva o zúžení / rozšíření SJM (sepsaná formou notářského zápisu) nebo rozhodnutí soudu o tomtéž	
smlouva o vypořádání SJM po rozvodu manželství (pouze v případě rozvodu do 3 let) - <i>originál (Banka kopie)</i>	
výpis z Bankovního registru klientských informací i Nebankovního registru klientských informací, pokud nebyl úspěšný dotaz do Bankovního registru klientských informací - <i>originál</i>	
Zdravotní dotazník pro posouzení k přistoupení k Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr - <i>originál</i>	

### C. Podklady k zastavované nemovitosti

ocenění nemovitosti – on-line ocenění bytu zpracované na pobočce nebo ocenění nemovitosti interním znalcem ČS (Praha a Střední Čechy), případně externím smluvním znalcem (klient obdrží Kontaktní list od Banky) – <i>originál</i>	
nabývací titul k nemovitosti – <b>není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů a tam, kde k právním účinkům nabytí vlastnictví došlo po 1.1.1993</b> - <i>originál (Banka kopie)</i>	
pojištná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům – <b>termín předložení je individuální dle povahy obchodu</b> – <i>originál (Banka kopie)</i>	
snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán - <b>pouze u výstavby nových rodinných domů</b>	

#### D. Podklady k financovanému účelu

##### Koupě nemovitosti

návrh smlouvy/ smlouva o smlouvě budoucí kupní /kupní smlouva - <i>originál (Banka kopie)</i>	
---	--

##### Výstavba, rekonstrukce nemovitosti

stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas - <i>originál (Banka kopie)</i> – možno předložit až před čerpáním	
smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby - <i>originál (Banka kopie)</i>	
položkový rozpočet a harmonogram prací - <i>originál (Banka kopie)</i>	
doklady o úhradě prací a materiálu - <i>originál (Banka kopie)</i>	
soupis prací prováděných svépomocí včetně jejich ocenění (nabízíme provedení znalcem Banky) - <i>originál (Banka kopie)</i>	

##### Pořízení nemovitosti určené k pronájmu/příjem klienta z pronájmu

nájemní smlouvy/budoucí nájemní smlouvy - <i>originál (Banka kopie)</i>	
propočet ročních výnosů a nákladů souvisejících s pořízovanou nemovitostí - <i>originál (Banka kopie)</i>	

##### Majetkové vypořádání

smlouva/smlouvy o majetkovém vypořádání, z nichž vyplývá finanční plnění - <i>originál (Banka kopie)</i>	
--	--

##### Splacení dříve poskytnutého úvěru/půjčky

smlouva o úvěru poskytnutém bankou - <i>originál (Banka kopie)</i>	
souhlas věřitele se splacením závazku, sdělení výše závazku vč. příslušenství k předpokládanému datu jeho splacení a termínovaný bezvýhradný závazek věřitele spláceného úvěru o zajištění výmazu zástavního práva, pokud zajišťovalo jeho pohledávku - <i>originál (Banka kopie)</i>	

##### Úhrada již provedené investice do nemovitosti do 2 let po jejich úhradě

doklad o účelovosti použitých prostředků a doklad o zaplacení - <i>originál (Banka kopie)</i>	
---	--

##### Vybavení domácnosti

soupis zařizovacích předmětů včetně jejich předpokládané hodnoty vyhotovený klientem - <i>originál (Banka kopie)</i>	
--	--

##### Refinancování

aktuální <b>splátkový plán</b> refinancovaného úvěru, prokazatelně odpovídajícímu období, ve kterém se právě úvěr nachází - <i>originál (Banka kopie)</i> nebo <b>Výpis z úvěrového účtu</b> refinancovaného úvěru - <i>originál (Banka kopie)</i> nebo <b>Otisk obrazovky internetového bankovníctví</b> , z něhož je patrný aktuální stav refinancovaného úvěru (pokud lze doložit) - <i>originál</i>	
Původní <b>ocenění nemovitosti</b> (ne starší 7 let) - <i>originál</i>	
2-3 <b>aktuální fotografie</b> nemovitosti (pohled zepředu, zezadu) - <i>originál</i>	
<b>Smlouva o úvěru poskytnutém bankou</b> - <i>originál (Banka kopie)</i>	
souhlas věřitele se splacením závazku, sdělení výše závazku vč. příslušenství k předpokládanému datu jeho splacení a termínovaný bezvýhradný závazek věřitele spláceného úvěru o zajištění výmazu zástavního práva, pokud zajišťovalo jeho pohledávku - <i>originál (Banka kopie)</i>	

#### E. Podklady pro vybrané služby

##### Služba Financování družstevního bytu

návrh smlouvy/smlouva o převodu s uvedením výše, způsobu a termínu úhrady nebo Dohoda o vyrovnání nebo Dodatek ke smlouvě o převodu členského podílu- <i>originál (Banka kopie)</i>	
prohlášení družstva, ze kterého vyplývá, že nic nebrání tomu, aby se klient stal členem družstva, a aby jako člen družstva podal žádost o převod předmětného bytu do vlastnictví, a aby mu předmětný byt byl převeden v termínu přijatelném pro banku - <i>originál (Banka kopie)</i>	
prohlášení družstva, ze kterého vyplývá, že družstvo nemá vůči převádějícímu členovi a bytu žádné finanční pohledávky a družstvu byla/bude řádně (včas a bez zbytku) uhrzena celá částka, připadající na předmětný byt z případného nesplaceného zůstatku předchozího úvěru (tzv. anuity), poskytnuté družstvu - <i>originál (Banka kopie)</i>	

## SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU KOUPE (A REKONSTRUKCE)

#### A. Doklady o příjmech – občan s příjmy ze závislé činnosti (všichni spolužadatelé)

	<b>Datum převzetí bankou</b>
originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů nebo originál pracovní smlouvy (Banka kopie), pokud je celý příjem poukazován na účet u ČS, pokud ne – ještě posledních 12 výplatních pásek	
při souběhu příjmů Přiznání k dani z příjmů za poslední rok, vč. příloh – kopie potvrzená razítkem FÚ a doklad o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie), (pouze v případě nedostatečného příjmu ze závislé činnosti)</i>	

#### B. Doklady o příjmech – osoba samostatně výdělečně činná

popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.)	
Přiznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ ( <i>Banka kopie</i> )	
doklady o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i>	
čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči Finančnímu úřadu, Správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně	
informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, splatnost, výše splátek, zajištění)	

#### C. Ostatní

údaje o financování investičního záměru ( <i>formulář je součástí podkladů předaných poradcem</i> )	
doklad prokazující vlastní zdroje klienta (zpravidla výpis z účtu, v případě účtu u ČS banka ověří sama) - <i>pouze v případě, kdy hypotečním úvěrem není financována celá kupní cena</i>	
smlouva o zúžení /rozšíření SJM sepsaná formou notářského zápisu nebo rozhodnutí soudu o tomtéž - <i>pouze pokud je sjednána</i>	

#### D. Podklady k nemovitosti

návrh smlouvy/ smlouva o smlouvě budoucí kupní /kupní smlouva - <i>originál (Banka kopie)</i>	
nabývací titul k nemovitosti - <i>originál (Banka kopie) - není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů</i>	
pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům – <i>termín předložení je individuální dle povahy obchodu – nabízíme sjednání nového pojištění v Bance</i>	
- <b>v případě rekonstrukce</b>	
stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas - <i>originál (Banka kopie) – možno předložit až před čerpáním</i>	
smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby - <i>originál (Banka kopie)</i>	
položkový rozpočet a harmonogram prací - <i>originál (Banka kopie)</i>	
doklady o úhradě prací a materiálu - <i>originál (Banka kopie)</i>	
soupis prací prováděných svépomocí včetně jejich ocenění (nabízíme provedení znalcem Banky) - <i>originál (Banka kopie)</i>	

#### E. Podklady k Ocenění nemovitosti – pro smluvního znalce ČS

Fotokopie výpisu z Katastru nemovitostí - List vlastnictví (ZAJISTÍ BANKA)	<input checked="" type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy	<input checked="" type="checkbox"/>
návrh smlouvy/ smlouva o smlouvě budoucí kupní /kupní smlouva	<input type="checkbox"/>	Fotokopie nabývacího titulu vlastníka nemovitosti	<input type="checkbox"/>
Prohlášení vlastníka (kterým rozdělil dům na jednotky)	<input type="checkbox"/>	Kolaudační rozhodnutí	<input type="checkbox"/>
stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas	<input type="checkbox"/>	Projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem vč. specifikací (přípojky IS, venkovní úpravy)	<input type="checkbox"/>
Smlouvy nebo rozhodnutí o věcných břemenech	<input type="checkbox"/>	Doklady o pojištění včetně výše pojistného	<input type="checkbox"/>
Položkový rozpočet	<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby	<input type="checkbox"/>
Jiné	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Konkrétní seznam podkladů pro Ocenění nemovitostí vždy stanoví znalec po dohodě s klientem.

## SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VÝSTAVBA

#### A. Doklady o příjmech – občan s příjmy ze závislé činnosti (všichni spolužadatelé)

	<b>Datum převzetí bankou</b>
originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů nebo originál pracovní smlouvy (Banka kopie), pokud je celý příjem poukazován na účet u ČS, pokud ne – ještě posledních 12 výplatních pásek	

při souběhu příjmů Přiznání k dani z příjmů za poslední rok, vč. příloh – kopie potvrzená razítkem FÚ a doklad o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i> (pouze v případě nedostatečného příjmu ze závislé činnosti)	
---	--

#### B. Doklady o příjmech – osoba samostatně výdělečně činná

popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.)	
Přiznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ ( <i>Banka kopie</i> )	
doklady o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i>	
čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči Finančnímu úřadu, Správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně	
informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, splatnost, výše splátek, zajištění)	

#### C. Ostatní

údaje o financování investičního záměru ( <i>formulář je součástí podkladů předaných poradcem</i> )	
doklad prokazující vlastní zdroje klienta (zpravidla výpis z účtu, v případě účtu u ČS banka ověřit sama) - <i>pouze v případě, kdy hypotečním úvěrem není financována celá stavba nemovitosti</i>	
smlouva o zúžení /rozšíření SJM sepsaná formou notářského zápisu nebo rozhodnutí soudu o tomtéž - <i>pouze pokud je sjednána</i>	

#### D. Podklady k nemovitosti

stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas - <i>originál (Banka kopie)</i> – možno předložit až před čerpáním	
smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby - <i>originál (Banka kopie)</i>	
položkový rozpočet a harmonogram prací - <i>originál (Banka kopie)</i>	
doklady o úhradě prací a materiálu - <i>originál (Banka kopie)</i>	
soupis prací prováděných svépomocí včetně jejich ocenění (nabízíme provedení znalcem Banky) - <i>originál (Banka kopie)</i>	
nabývací titul k nemovitosti (k pozemku, příp. k rozestavěné nemovitosti) - <i>originál (Banka kopie)</i> - není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů	
pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům – <i>termín předložení je individuální dle povahy obchodu – nabízíme sjednání nového pojištění v Bance</i>	
snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán	

#### E. Podklady k Ocenění nemovitosti – pro smluvního znalce ČS

Fotokopie výpisu z Katastru nemovitostí - List vlastnictví (ZAJISTÍ BANKA)	<input checked="" type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy	<input checked="" type="checkbox"/>
stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas	<input checked="" type="checkbox"/>	Projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem nebo autorizovaným inspektorem vč. specifikací (přípojky IS, venkovní úpravy)	<input checked="" type="checkbox"/>
Smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby	<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (k pozemku)	<input type="checkbox"/>
Položkový rozpočet	<input type="checkbox"/>	Smlouvy nebo rozhodnutí o věcných břemenech	<input type="checkbox"/>
Geometrický plán	<input type="checkbox"/>	Jiné	<input type="checkbox"/>

Konkrétní seznam podkladů pro Ocenění nemovitosti vždy stanoví znalec po dohodě s klientem.



## Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance (dokument vyplňujete ručně)

### I. Osobní údaje zaměstnance (vyplní zaměstnanec)

Zaměstnanec: \_\_\_\_\_  
příjmení, jméno, titul

Trvalý pobyt: \_\_\_\_\_  
ulice, č.p., obec, PSČ

Rodné číslo: \_\_\_\_\_ Stav: \_\_\_\_\_

Druh a číslo průkazu totožnosti (včetně série): \_\_\_\_\_

Telefon do zaměstnání: \_\_\_\_\_

Žádám o vystavení tohoto potvrzení pro účely jednání o poskytnutí úvěru. Souhlasím se sdělením údajů v něm uvedených České spořitelně, a.s. (dále jen „Banka“) nebo Stavební spořitelně České spořitelny, a.s. (dále jen „SSČS“) pro účely řízení o poskytnutí úvěru nebo společnosti Leasing České spořitelny, a.s. (dále jen „Leasing ČS“), pro účely řízení o uzavření smlouvy o leasingu. Dále souhlasím, aby si Banka nebo SSČS nebo Leasing ČS ověřily informace obsažené v tomto dokumentu telefonickým dotazem.

\_\_\_\_\_ Datum a podpis zaměstnance

### II. Údaje o pracovním poměru zaměstnance (vyplní mzdová účtárna zaměstnavatele)

V pracovním poměru ode dne: \_\_\_\_\_ Osobní pracovní číslo: \_\_\_\_\_

Pracovní zařazení: \_\_\_\_\_

Pracovní poměr je sjednán na dobu **neurčitou - určitou do\***: \_\_\_\_\_

Se zaměstnancem **je - není\*** vedeno jednání o skončení jeho pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozvázán dne: \_\_\_\_\_

Průměrný čistý měsíční příjem zaměstnance za poslední 3 měsíce - Kč: \_\_\_\_\_

slovy: \_\_\_\_\_

Průměrný čistý měsíční příjem zaměstnance za posledních 12 měsíců - Kč: \_\_\_\_\_

slovy: \_\_\_\_\_

Základní měsíční mzda (dle pracovní smlouvy) - Kč: \_\_\_\_\_

Ze mzdy **jsou - nejsou\*** prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí ve výši Kč: \_\_\_\_\_

Součet všech ostatních srážek ze mzdy (splátky úvěrů, půjček, leasingu atd.) - Kč: \_\_\_\_\_

Zaměstnavatel bere na vědomí, že Banka nebo SSČS nebo Leasing ČS jsou oprávněny, na základě výše uvedeného souhlasu zaměstnance, telefonicky ověřit korektnost poskytnutých údajů. Toto potvrzení je platné 30 kalendářních dnů ode dne vystavení.

Potvrzení vystavil: \_\_\_\_\_  
příjmení, jméno, titul

Zaměstnavatel: \_\_\_\_\_ IČ: \_\_\_\_\_

Sídlo: \_\_\_\_\_  
ulice, č.p., obec, PSČ

Číslo účtu, ze kterého je mzda zasílána zaměstnanci: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Kontaktní telefon: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_