

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

**Komparace hypotečních úvěrů vybraných obchodních
bank v ČR**

Bc. Jan Jelínek

© 2018 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jan Jelínek

Podnikání a administrativa

Název práce

Komparace hypotečních úvěrů vybraných obchodních bank v ČR

Název anglicky

Comparison of the mortgage loans of selected commercial banks in the Czech Republic

Cíle práce

Primárním cílem diplomové práce je určení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na českém bankovním trhu u zvolených bankovních institucí pro modelového zákazníka. Sekundárními cíli práce jsou představení základních charakteristik hypotečních produktů poskytovaných tuzemskými bankami, vymezení fází procesu poskytnutí a čerpání hypotečního úvěru, vymezení kritérií určujících výhodnost hypotečního úvěru a provedení komparace nabídek obchodních bank, což ve vazbě na hlavní cíl práce umožní identifikovat nejvýhodnější produkt pro modelový příklad.

Metodika

Přehled řešené problematiky (v tematickém rozsahu vyplývajícím ze stanovených cílů práce) je zpracován na základě studia relevantní odborné literatury. Praktická část práce ve své první části obsahuje definici modelového zájemce o hypoteční úvěr a vymezení jednotlivých nabídek hypotečních produktů obchodních bank působících v České republice (právě ve vztahu ke klientovi). Na základě kritérií výhodnosti úvěru pro klienta, uvedených v teoretické části práce, je provedena vlastní komparace vybraných hypoték. Podle výsledků komparace je následně identifikován nejvýhodnější produkt.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

Bankovníctví, Česká republika, hypoteční trh, hypoteční úvěr, obchodní banka, roční procentní sazba nákladů, úrok, úroková sazba.

Doporučené zdroje informací

- DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.
- DVOŘÁK, Petr. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.
- KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.
- POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. Komerční bankovníctví v České republice. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2004. Osobní a rodinné finance. ISBN 80-247-1097-8.

Předběžný termín obhajoby

2017/18 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Srbek

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 18. 1. 2018

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 29. 1. 2018

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 19. 03. 2018

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Komparace hypotečních úvěrů vybraných obchodních bank v ČR" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 26.3. 2018

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval panu inženýrovi Pavlu Srbkovi za to, že mě během vypracování této diplomové práce poskytl odborné rady a připomínky, a za to, že věnoval svůj čas a energii při kontrole práce. Dále bych rád poděkoval zaměstnancům všech obchodních bank, se kterými jsem byl v rámci průzkumu v kontaktu, za poskytnutí veškerých potřebných informací. V poslední řadě bych rád poděkoval rodině a přátelům, za bezpodmínečnou podporu nejen při vypracování práce, ale i při celém mém vysokoškolském studiu.

Komparace hypotečních úvěrů vybraných obchodních bank v ČR

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na komparaci hypotečních úvěrů obchodních bank na českém bankovním trhu. Je zpracována ve dvou částích. V teoretických východiscích je proces hypotečního úvěrování popsán komplexně. Jsou zde vytyčeny počátky hypotečních úvěrů v českých zemích, je zde obecně definován samotný úvěr na bydlení a všechny související pojmy, dále pak kategorizace hypoték. Text pokračuje jednotlivými etapami úvěrování. Konec teoretické části obsahuje vymezení dalších možností financování bydlení. Druhá část textu, vlastní práce, obsahuje definici konkrétního modelového případu, zvolených kritérií, charakteristiku vybraných bank a jejich produktů, a následně samotnou komparaci hypotečních úvěrů. V páté kapitole je shrnutí zjištěných výsledků a doporučení pro klienta.

Závěr obsahuje rekapitulaci jednotlivých kroků provedených v práci, zjištěných výsledků a doporučení.

Klíčová slova: Bankovníctví, Česká republika, hypoteční trh, hypoteční úvěr, obchodní banka, roční procentní sazba nákladů, úrok, úroková sazba.

Comparison of the mortgage loans of selected commercial banks in the Czech Republic

Abstract

The diploma thesis is focused on the comparison of commercial bank mortgage loans in the Czech banking market. It is processed in two parts. In the theoretical basis, the mortgage lending process is described in a comprehensive way. Here are set out the beginnings of the mortgage loan in the Czech lands, there is generally defined the housing loan itself and all related terms, as well as the categorization of mortgages. The text goes on through the individuals stages of lending. The end of the theoretical part contains the definition of other possibilities of financing housing. The second part of the text, practical part, contains definitions of a particular model case, selected criteria, the characteristics of selected banks and their products, and then the actual comparison of mortgage loans. The fifth chapter summarizes the findings and recommendations for the client.

The conclusion includes a recapitulation of the individual steps taken in the thesis, and the results and recommendations found.

Keywords: Banking, Czech republic, mortgage market, mortgage loan, commercial bank, annual percentage rate of charge, interest, interest rate.

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Cíl práce a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika	11
3 Teoretická východiska	12
3.1 Historie hypotečního úvěrování	13
3.1.1 Historie hypotečních bank	13
3.1.2 Historický vývoj úvěrů na bydlení.....	14
3.2 Definice HÚ a legislativní rámec HÚ v ČR.....	15
3.2.1 Základní pojmy hypotečního úvěrování	24
3.3 Kategorizace hypotečního úvěru.....	30
3.3.1 Členění hypotečních úvěrů	30
3.3.2 Druhy hypotečních úvěrů.....	32
3.4 Etapy hypotečního úvěru.....	34
3.4.1 První fáze - přípravná	34
3.4.2 Druhá fáze - schvalovací.....	36
3.4.3 Třetí fáze - realizační	38
3.5 Další možnosti financování vlastního bydlení	39
3.5.1 Stavební spoření.....	39
3.5.2 Spotřebitelský úvěr	42
4 Vlastní práce	43
4.1 Modelový příklad	45
4.1.1 Hypoteční banka, a.s.	45
4.1.2 Komerční banka, a.s.....	48
4.1.3 Česká spořitelna, a.s.....	51
4.1.4 MONETA Money Bank, a.s.	54
4.1.5 Air Bank a.s.	57
4.1.6 Raiffeisenbank a.s.	60
4.2 Komparace zvolených hypotečních produktů analyzovaných bank	62
5 Výsledky	68
6 Závěr.....	70
7 Seznam použitých zdrojů	72
8 Přílohy	78

Seznam schémat

Obrázek 1: Vývoj úrokových sazeb HÚ	12
Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby od 1/2015 do 7/2017	23
Obrázek 3: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle RPSN	66
Obrázek 4: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle výše měsíční splátky.....	66
Obrázek 5: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle celkové placené částky	67

Seznam tabulek

Tabulka 1: Přehled počtu a objemu poskytnutých HÚ v letech 2006 - 2.q 2017	22
Tabulka 2: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Hypoteční banka (p.a. %)	46
Tabulka 3: Hypoteční úvěr od Hypoteční banky - aplikace na modelový příklad	47
Tabulka 4: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Komerční banka (p.a. %)	49
Tabulka 5: Hypoteční úvěr od Komerční banky - aplikace na modelový příklad.....	50
Tabulka 6: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Česká spořitelna (p.a. %)	52
Tabulka 7: Hypoteční úvěr od České spořitelny - aplikace na modelový příklad.....	53
Tabulka 8: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Moneta Money Bank (p.a. %).....	55
Tabulka 9: Hypoteční úvěr od Moneta Money bank - aplikace na modelový příklad	56
Tabulka 10: Přehled pevných úrokových sazeb na základě výše hypotečního úvěru - AirBank	58
Tabulka 11: Hypoteční úvěr od AirBank - aplikace na modelový příklad.....	59
Tabulka 12: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Raiffeisenbank (p.a. %)	61
Tabulka 13: Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank - aplikace na modelový příklad	61
Tabulka 14: Komparace vybraných hypotečních úvěrů zvolených obchodních bank	63

Seznam grafů

Graf 1: Podíl bankovních institucí na trhu hypotečních úvěrů v roce 2016	24
--	----

Seznam příloh

Příloha 1: Nabídková modelace hypotečního úvěru - Hypoteční bank	78
Příloha 2: Seznam dokumentů nutných při žádosti o hypoteční úvěr - při koupi a výstavbě...80	
Příloha 3: Ceník pro Hypotéky České spořitelny - ukázka platného ceníku	82

1 Úvod

Bydlení je jedna z nejzákladnějších potřeb každého člověka. Už od pradávna bydlení značí záležitost sociálního postavení ve společnosti. Určuje životní styl, kterým se život člověka ubírá. Střecha nad hlavou patří společně s dalšími potřebami, například tak základními jako dýchání, voda, bezpečí a mnohé další, do skupiny prvotních biologických potřeb. A proto, že je to tak zásadní, vrozená potřeba, je nutné investici do bydlení brát jako investici vynaloženou pro kvalitu lidského života. Bohužel je tomu tak, že ne každý člověk si může dovolit pořídit si nemovitost pro bydlení za svoje peníze. Při dnešních cenách nemovitostí je to pochopitelné. Proto má prakticky každý druhý Čech půjčku od obchodní banky, tzv. hypoteční úvěr.

V porovnání s podmínkami a možnostmi hypoték v 90. letech 20. století, kdy bylo téměř nemožné získat úvěr na bydlení z důvodu vysokých úrokových sazeb a dalších problematických podmínek, je aktuální situace na trhu hypoték diametrálně odlišná. V současné době figurují na českém bankovním trhu desítky institucí, které poskytují hypotéky za minimální poplatky a hlavně s nízkými úrokovými sazbami. V horizontu posledních několika let prodeje hypotečních úvěrů rostou všem bankám, a to jak z pohledu počtu poskytnutých úvěrů, tak i jejich objemu. Klíčovými byly roky 2008 a 2009, kdy svět čelil celosvětové ekonomické krizi. Od té doby základní cena hypotéky, tudíž úroková sazba, klesala - od roku 2008 do roku 2016 se snížila o více než 4 % a dosahovala historicky nejnižších úrokových sazeb. Na konci téhož roku vstoupil v platnost nový zákon o spotřebitelském úvěru, který sice posílí postavení dlužníků vůči úvěrovým společnostem, nicméně bude tlačit na zvyšování úrokových sazeb.

Téma hypotečního úvěrování je tudíž už dlouhá léta velice diskutovaným a aktuálním tématem, a nadále jím i zůstane. I přes rostoucí ceny hypoték a především nemovitostí, zůstává úvěr na bydlení jedinou možností pro začínající rodiny a jednotlivce, pro začátek svého dospělého života. Tato práce se problematice věnuje a snaží se jí co nejpodrobněji, nejsrozumitelněji a nejjednodušeji osvětlit i těm, kteří tématu natolik nerozumí, a to za pomoci jak teoretických, tak praktických příkladů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce s názvem "Komparace hypotečních úvěru vybraných obchodních bank v ČR" je určení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na českém bankovním trhu. Výběr této hypotéky probíhá pro modelového zákazníka u zvolených bankovních institucí. Sekundárními cíli práce jsou představení základních obecných charakteristik hypotečních produktů poskytovaných na trhu bankovních institucí, vymezení všech fází procesu hypotečního úvěru, od žádosti až po čerpání takového úvěru. Dále stanovení a vymezení kritérií určující výhodnost hypotečního úvěru a provedení komparace nabídek obchodních bank, což v návaznosti na hlavní cíl práce umožní určit nejvýhodnější hypoteční produkt pro zvolený modelový příklad.

2.2 Metodika

Teoretická východiska práce jsou zpracována na základě studia relevantní odborné literatury související s odvětvím úvěrování jako takového. Postupně jsou zde popsány všechny důležité pasáže hypotečních úvěrů, včetně průběhu jeho získání.

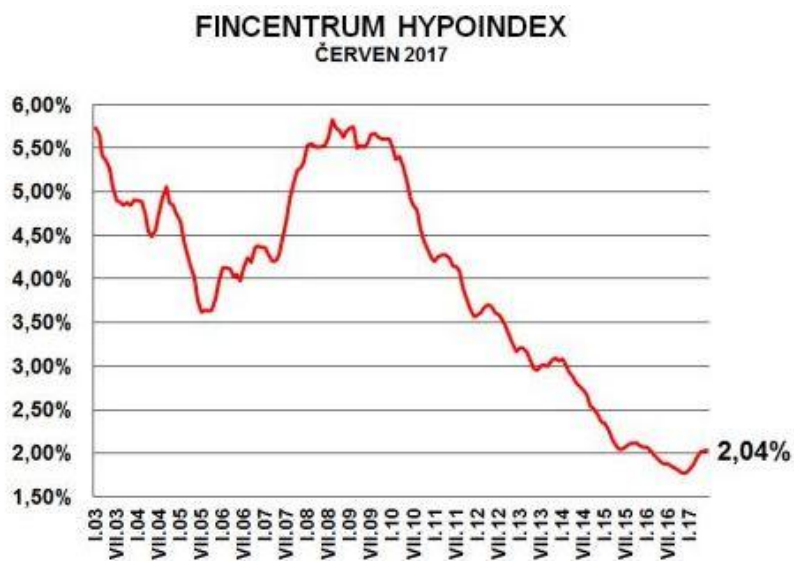
Praktická část je rozdělena do dvou hlavních částí. První část práce obsahuje definici modelového zájemce o hypoteční úvěr. Modelový příklad je definován na základě volně dostupných informací. Předmět hypotečního úvěru odpovídá aktuální nabídce nemovitostí na trhu v oblasti Pardubického kraje. Je zde zvoleno zaměstnání ve veřejné správě s odpovídajícím platem, který je podložený průměrnými výdělky ve stejném sektoru. Následuje vymezení jednotlivých obchodních bankovních institucí v České republice a jejich hypotečních produktů s konkrétními kalkulacemi, ve vztahu ke zvolenému modelovému případu. Tyto kalkulace poskytli zaměstnanci bank, kteří byli osloveni telefonicky a další konverzace a případné dotazy probíhaly přes email. Druhá část navazuje plynule na tu první samotnou komparací hypoték, kdy se porovnávají získaná data od bankovních poradců a na základě zvolených kritérií se určuje výhodnost úvěru pro klienta. Podle výsledků komparace a požadavků klienta je identifikován nejvýhodnější produkt.

3 Teoretická východiska

Hypoteční úvěr (HÚ), obecněji hypotéka, je celosvětově brán především jako nástroj, pomocí něhož můžeme financovat vlastní bydlení, ať je to dům, byt, chata či stavební pozemek, a to v případě, že nemáme dostatek vlastních prostředků.

V dnešní době je pro většinu obyvatel prakticky nemožné pořídit si dům či byt ze svých nashromážděných úspor, a logická odpověď na to je vzít si hypotéku. Ty se v posledních letech drží na rekordních cenách, tzn. že se daly hypoteční úvěry pořídit s velmi nízkou úrokovou sazbou - historicky nejnižší sazby HÚ nabízelí banky a další instituce v druhém až čtvrtém čtvrtletí roku 2016 - viz. obrázek níže.

Obrázek 1: Vývoj úrokových sazeb HÚ



Zdroj: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-cerven-2017-objemy-za-pul-roku-prekrocily-118-miliard/>

Samozřejmě v dnešní době není nic snadné a jednoduché, a to se týká i poskytování, respektive půjčování peněz na koupi vlastního obydlí. Hypotéka, jako všechny produkty finančního trhu, je taktéž upravována několika zákony a nařízeními, které prošly v poslední době spousty změnami a budou představeny v dalších kapitolách práce.

V následujícím textu bude hypoteční úvěr rozebrán a popsán do detailu tak, aby byl přístupný a srozumitelný jak osobě, která se ve finančních a bankovních sférách pohybuje,

tak i pro naprostého laika. Proběhne zde seznámení s historií poskytovatelů hypotečních úvěrů a historií hypoték jako takových, dále vymezení hypotečního úvěru v rámci základních pojmů, významu, poskytovatelů a žadatelů, členění a druhů. V další části textu budou popsány etapy hypotečního úvěrování - jakým způsobem vůbec proces poskytnutí probíhá od fáze příchodu do finanční instituce až po čerpání HÚ. V poslední části textu budou popsány dva základní body - prvním bodem budou další možnosti financování vlastního bydlení, které jsou na českém trhu v dnešní době populární. Druhým a posledním bodem teoretické části práce bude definování vybraných kritérií výhodnosti úvěru pro klienta, na základě nichž proběhne komparace v praktické části práce.

3.1 Historie hypotečního úvěrování

3.1.1 Historie hypotečních bank

Ústavy poskytující různé druhy úvěrů, mezi nimi i hypoteční, mají na českém a moravském území dlouhou tradici. Veřejné peněžní ústavy zde vznikaly už v druhé polovině 19. století. Prvenství si může připsat úspěšný projekt založení Hypoteční banky Markrabství moravského v roce 1862, který měl své sídlo v Brně v bývalém paláci Kounického, později přestěhován do budovy Moravského zemského sněmu, kde dnes sídlí ústavní soud. Mezi nejvýznamnější z nich patří bezpochyby Hypoteční banka království českého, která byla založena roku 1865 a sídlila v nádherném paláci v Praze na Senovážném náměstí 13. Zasluky za zřízení instituce jdou hlavně za nejvyšším maršálkem Království českého, Alberta Nosticzi-Rienecka, který i přes nesouhlas vídeňské vlády prosadil její zřízení. Tento projekt byl inspirací pro další příchozí banky a domy, které vznikaly.¹ V meziválečném období v první polovině 20. století a následně v komunistické totalitě byla výstavba a rozvoj hypotečních bank, stejně jako úvěrů, úplně pozastavena a zničena. Formálně se trh vzpamatoval až na začátku 90. let 20. století. Nicméně kvůli zničujícímu období trvalo několik let, než se otevřela první porevoluční banka poskytující úvěry na bydlení, a to konkrétně Českomoravská hypoteční banka, dnes známější pod názvem Hypoteční banka.² Od té doby a hlavně začátkem nového tisíciletí se na trhu objevují další a další banky a instituce, které poskytují oblíbené

¹ JUŘÍK, P., *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*, s. 64 - 70

² KRŮTA, DAVID. *Hypoteční úvěry napříč historií*. Hypoindex [online]. 2017 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

úvěry na vlastní bydlení. V dnešní době působí na českém trhu necelá 50 institucí, a to české banky i pobočky zahraničních bank. Zhruba 20 % z nich poskytují hypoteční úvěry.³

3.1.2 Historický vývoj úvěrů na bydlení

Celosvětově se dá říci, že úvěry existovaly vždy a všude. V počátcích modernějších civilizací to mohly být například půjčky od finančně lépe vybavených sousedů, zámožných pánů, panovnických dvorů či v pozdějších letech bank. Stejně jako v dnešní době, i v minulosti se za vysoké půjčky požadovala jistá zástava - a platilo, čím větší úvěr, tím kvalitnější zástava musela být nabídnuta. Hypotéky tak, jak jsou chápány dnes, přišly až v USA ve 20. století.

Jak je zmíněno výše v textu, v českých a moravských zemích se hypoteční úvěry začaly objevovat společně s projekty hypotečních bank v druhé polovině 19. století.

Opravdový "boom" na hypotečním trhu ale pozorujeme až na přelomu 20. a 21. století. Na trhu sledujeme obrovský nárůst objemu prodaných úvěrů a společně s tím i rychle rostoucí vývoj hypotečních a doplňkových produktů ze strany finančních institucí. Významným faktorem začínající obliby hypotečních úvěrů byl hlavně klesající trend úrokových sazeb, kdy v roce 1995 se sazby pohybovaly nejnižší na úrovni 12 %, ale na přelomu století se sazby pohybovaly pod úrovní 10%, ke konci roku 2000 dokonce až k 8,4 %. Dalším faktorem bylo i určitě to, jak široká veřejnost začala vnímat samotný produkt hypotečního úvěru. V následujících letech se trendy držely podobným směrem - objem poskytnutých úvěrů se zvyšoval a úrokové sazby nadále klesaly, a to i v roce 2004, kdy se upravovala legislativa při stupu ČR do EU.

Zlom nastal na konci roku 2008, kdy se do Česka dostala americká finanční krize. Na základě ekonomické nejistoty a hypoteční krize pozastavily banky poskytování hypoték bez dokládání příjmů i hypotéky do plné výše ceny zástavy (100%LTV).

Od roku 2011 objemy poskytnutých hypotečních úvěrů opět rostou a po odeznění ekonomické krize dokonce úrokové sazby hypoték klesly na historické minimum. Stejný

³ *Banky poskytující hypotéky a úvěry*. Hypoteční kalkulačka [online]. 2017 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery>

trend sledujeme až do konce roku 2016, kdy se na trhu objevovaly HÚ i se sazbou nižší než 1,80 %.⁴

3.2 Definice HÚ a legislativní rámec HÚ v ČR

Definice a právní úprava

Jak už bylo výše zmíněno, hypoteční úvěr je hlavním prostředkem k získání potřebných financí na vlastní bydlení. Jednoduché vysvětlení hypotéky je úvěr, který je poskytnutý na investici do nemovitosti a zajišťuje ho zástavní právo, a to buď k této, nebo k jakékoliv jiné nemovitosti v podobné nebo větší hodnotě.

Hypotéka jako úvěr je samozřejmě regulována i zákony a nařízeními. Mezi ty nejdůležitější určitě platí zákon o dluhopisech č. 190/2004 sb., který hypoteční úvěr definuje takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.”⁵ Ne tolik formální definici poskytuje D. Bardová, R. Opltová a F. Pavelka, kteří by hypoteční úvěr definovali jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Takto je i hypoteční úvěr brán všude na světě.⁶

Dalším velice důležitým zákonem upravující úvěr jako takový, tedy i včetně hypotečního, je zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který je poměrně nově novelizován. Nová podoba zákona, která v sobě obsahuje poměrně zásadní a důležité změny při žádosti o hypoteční úvěr, je účinná od 1. prosince roku 2016. Novela zákona se více zaměřuje na posilování postavení dlužníka vůči finanční instituci. Nově zákon upravuje

⁴ *Historie hypotečních úvěrů*. Partners [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

⁵ *Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech*. Zákony pro lidi.cz [online]. 2004 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

⁶ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 13

hypotéky samostatně, což do této novely zákon neobsahoval a stály mimo legislativu. Pro banky to hlavně znamená obsáhlejší kontrolu dlužníka, hlavně po stránce schopnosti splácet dluhy. Další změna se týká předčasného splacení hypotéky, které určité banky poskytovaly za vysoký poplatek, jiné vůbec ne. Zákon nyní definuje přesné situace, kdy může dlužník mimořádně splatit úvěr celý nebo jeho část.⁷⁸

Poskytovatelé HÚ

Na základě § 1 odstavce 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb., je poskytování hypotečních úvěrů v kompetenci licencované banky. To znamená, že úvěry na bydlení mohou poskytovat pouze instituce, která k tomu mají oprávnění a licenci vydanou ČNB. Na dnešním českém trhu figurují zhruba 3 desítky bankovních institucí, které nabízejí úvěry na bydlení.⁹

Banky v ČR se dělí na dva základní typy. Na univerzální a specializované. Univerzální banky, jak napovídá název, jsou instituce, které neposkytují čistě jeden konkrétní produkt, ale zajistí prodej všech bankovních produktů, od přijímání vkladů a poskytování úvěrů spotřebitelských a hypotečních, přes pojištění a spoření, až po investování do akciových a dluhopisových fondů. Hlavní výhodou takového typu banky je její všestrannost a nabídka mnohých produktů, včetně doplňkových. Druhý typ, specializované banky, se zaměřují vždy a pouze na jeden druh produktu - v našem případě uvedeme za příklad banky zaměřující se na hypotéky. Zásadním plusem specializované banky je právě soustředěnost na jeden produkt, a tím jsou poté poskytované služby a odbornost zaměstnanců dovedeny k vysoké profesionalitě.¹⁰

⁷ PETŘÍČEK, MARTIN. *Co mění zákon o úvěrech*. iDNES.cz [online]. 2016 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z http://ekonomika.idnes.cz/jake-zmeny-prinese-zakon-o-uveru-dot-ekonomika.aspx?c=A160604_2251079_ekonomika_rts

⁸ *Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru*. Zákony pro lidi.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#p133>

⁹ *Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách*. Zákony pro lidi.cz [online]. 1992 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

¹⁰ REVENDA, Z., *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, s. 117 - 122

Žadatel o HÚ

Žadatel o úvěr na bydlení, jako ostatně při jakémkoliv úvěru, musí splňovat určité podmínky, které sice nejsou napevno zakotveny v zákoně (některé z nich), zato banky na to přihlížejí při posouzení o poskytnutí hypotéky. Základ pro banky je, aby jejich klient, který bude žádat o hypotéku byl svéprávný a plnoletý, tzn. že minimální věk pro žádost o HÚ je 18 let. Teoreticky, pokud osoba zažádá o zploletnění a soud tomu vyhoví, může žádat i klient od 16 roku života, který může právně jednat a vstupovat do závazků. Horní hranice není tak striktní, nicméně i tam mají bankovní instituce jistou mez. Většina bank požaduje, aby byla hypotéka splacena před 70 rokem života. U hypoték, které jsou poskytnuty více osobám, mají některé banky podmínku, že musí být splaceno do 70 roku života nejmladšího dlužníka.¹¹

Další podmínky se týkají občanství a trvalého bydliště. Nejjednodušší a nejrychlejší vyřízení hypotéky čeká na občany ČR. Žádat ale mohou i cizinci jak s trvalým bydlištěm v ČR, tak bez trvalého bydliště v ČR. V neposlední řadě může být žadatel i osoba, která u nás může získat nemovitost - především občas EU s přechodným pobytem v ČR.¹²

Nakonec je ale bezpochyby nejdůležitější posouzení konkrétní osoby z hlediska bonity - viz. následující kapitola.

Výše HÚ

Kolik potřebujeme půjčit na nemovitost a kolik nám banka skutečně poskytne. To jsou dvě otázky, které nás při jednání s bankou zajímají. Závisí to hlavně na aktuálním uspořádání trhu s hypotékami, na jejich podmínkách, cenách, apod. Ještě nedávno finanční instituce půjčovaly hypotéky až do 100 % LTV - viz. následující kapitola. Od října roku 2016, kdy Česká národní banka silně doporučila bankovním institucím a zprostředkovatelům, aby razantně omezovali 100% hypotéky, což banky plně respektovaly a vyslyšely, přes účinnost prosincového zákona o spotřebitelském úvěru, začaly na trhu hypotečních úvěrů probíhat

¹¹ *Podmínky pro získání hypotéky, aneb kdo může získat hypoteční úvěr.* Pro-hypoteka.cz [online]. 2014 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.pro-hypoteka.cz/podminky-pro-ziskani-hypoteky-anebo-kdo-muze-ziskat-hypotecni-uver/>

¹² *Kdo může získat hypotéku.* Gepard, finance pro život [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/kdo-muze-hypoteku-ziskat>

další vlny omezení ze strany ČNB. Od 2. čtvrtletí centrální banka doporučuje neposkytovat hypotéky se 100% výší zástavy nemovitosti, a navíc radí i s intenzivním omezením u hypoték s 95% LTV. Ke konci roku 2017 jsou banky i nadále tlačeny ke snižování poskytování hypotečních úvěrů s vyšším procentem výše zástavy nemovitosti. Nejčastěji se poskytují úvěry s maximální výší do 80 % LTV a méně, výjimečně jsou poskytnuty hypotéky s 90% LTV.¹³

Tento trend snižování procenta LTV chce ČNB i nadále držet. V letních měsících roku 2017 navíc poslanecká sněmovna ČR jedná o novele zákona o ČNB, v rámci které by, mimo jiné, měla být i rozsáhlá pravomoc ČNB v regulaci HÚ - hlavně jeho výši a určování limitů HÚ.¹⁴ ¹⁵ Aktuální situace vypadá tak, že novela zákona o ČNB je ve stavu projednávání garančním výborem a jednání o této novele je zařazeno nejdříve od 14.3. 2018.¹⁶

Zajištění HÚ

Stavebním kamenem při poskytnutí hypotéky, jak už v textu bylo řečeno, je zajištění hypotéky zástavním právem nemovitosti. Bez toho žádná instituce nikomu hypoteční úvěr neposkytne. Tato podmínka je uzákoněna v zákonu o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Nejčastěji se tak děje s nemovitostí, na kterou si žadatel bere úvěr - na koupi, výstavbu či rekonstrukci. Není ale podmínkou aby zastavená nemovitost byla nutně ta, která je předmětem úvěru. Je možné zastavit jinou nemovitost, popřípadě více nemovitostí. Nemovitosti, určené k zajištění patřičného hypotečního úvěru, musí být umístěné na území České republiky, některého z členských států Evropské unie či jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor. Dále banky neakceptují zastavení části nemovitosti, například půlku domu, část pozemku apod. Nemovitost musí být jednoduše zastavena celá. Její hodnotu

¹³ *Další omezení hypotéky je tady. Jak moc podraží sny o bydlení.* iDnes.cz Finance [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/hypoteky-sazby-kryti-rozhodnuti-cnb-dsn-viteze.aspx?c=A170327_134428_viteze_kho

¹⁴ *ČNB chce dál skrouhnout hypotéky.* Hypoindex.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-chce-dal-skrouhnout-hypoteky/>

¹⁵ *Poslanci možná zmírní pravomoc ČNB regulovat hypotéky.* Česká televize [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/2142804-poslanci-mozna-zmirni-pravomoc-cnb-regulovat-hypoteky>

¹⁶ *Sněmovní tisky - návrhy zákonů.* PSP.cz [online]. 2018 [cit. 2018-03-7]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?str=2&O=8&PT=U&N=1&F=H&D=1,2,3,16,49&RA=20&stz=1>

banka oceňuje v tržní ceně podle vnitřních předpisů, v souladu s právními předpisy o oceňování nemovitostí (majetku).¹⁷

Přirozeně nesmí být nemovitost zatížena jiným zástavním právem třetí osoby, a nebo jakýmkoliv věcným břemenem. Zastavit se dá i nemovitost rozestavěná, pokud je takto uvedena v katastru nemovitostí - tam se postupuje tak, že je úvěr čerpán postupně, tak jak se zvyšuje cena nemovitosti. Při poskytování vyšších hypoték než se 70% LTV musí být, současně se zastavením nemovitosti, splněna i podmínka dalšího zajištění. Tím je nejčastěji vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Dále to může být prizvání dalšího ručitele, nebo sjednání životního či úvěrového pojištění, opět ve prospěch banky.¹⁸

Státní podpora úvěrů na bydlení

Státní podpora hypotečního úvěru byla dříve něco, bez čeho se neobešla bytová výstavba prakticky nikde na světě. Bydlení je jednou z nejvýznamnějších lidských potřeb, ale také finančně velmi náročné. Z toho důvodu poskytuje/poskytoval stát různé druhy státní podpory.¹⁹

V dnešní době nízkých úrokových sazeb už se státní podporou nemůžeme při žádání úvěru na bydlení počítat. Aktuálně je finanční státní podpora vypsána ve výši 0 %. Každopádně trh se každý rok mění a je tedy možné, že se tržní podmínky opět dostanou do

¹⁷ *Zajištění hypotéky*, Hypotéky [online] [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoteky-online.cz/zajistení-hypoteky/>

¹⁸ *Zajištění hypotečního úvěru*, Finance.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydlení/hypoteky/abeceda-hypotek/zajistení/>

¹⁹ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 113

hodnot, kdy bude možné žádat o státní podporu. V tu chvíli je nutnost splňovat určité podmínky, které určuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Jsou to především tyto podmínky:

- v roce podání žádosti nesmí žadatel dovršit věk 36 let; pokud je při této žádosti ženatý/vdaná, tato podmínka se vztahuje i na partnera a musí jí splnit oba,
- v době podání žádosti nesmí mít žadatel (v případě manželů ani jeho partner) ve vlastnictví či spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům kromě toho, na jehož koupi je podpora žádána,
- byt či rodinný dům, na který je podpora žádána, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR,
- byt či rodinný dům, na který byla státní podpora využita, musí sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být výlučně v jeho vlastnictví.²⁰

Pokud se tak stane, může žadatel podat písemnou žádost o státní podporu u hypoteční banky, u které čerpá svůj úvěr a která je k tomu zmocněna ministerstvem. Musí se tak stát nejdříve v den podpisu smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději ke dni čerpání hypotečního úvěru. Mezi banky, které jsou k této činnosti oprávněny, patří Česká spořitelna, Hypoteční banka, ČSOB, GE Capital bank, Komerční banka, Raiffeisenbank, Wustenrot hypoteční banka a UniCredit Bank.

Jak bylo zmíněno výše v textu, pro rok 2017 byla stanovena 0% výše státní podpory HÚ. Tento stav trvá nepřetržitě od roku 2012. Nová výše státní podpory se stanovuje vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.²¹

Ne úplně podporou v pravém slova smyslu, ale spíše zvýhodnění při splácení hypotéky můžeme považovat možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru ze základu daně. Jde to až do výše 300 000 korun ročně, přičemž maximálně 25 000 korun za každý měsíc. Každý rok potvrzení, kolik bylo zaplaceno na úrocích, posílá banka či stavební spořitelna automaticky. Toto potvrzení se musí přikládat k daňovému přiznání. Musí se samozřejmě splnit dvě podmínky. První je, že úvěr musí být použit na bytové účely - tzn. stavba, rekonstrukce, nákup nemovitosti k bydlení. Druhá podmínka je, že je poplatník účastníkem

²⁰ *Podpora hypoték*, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

²¹ *Podpora hypoték*, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

úvěru a ne pouze ten, co úvěr splácí. V praxi to znamená, že musí být uvedeno jeho jméno ve smlouvě o HÚ.²²

Vývoj hypotečních úvěrů v posledních letech

V posledních 10 letech prošly hypoteční úvěry velkými změnami. Ať už to jsou rozdílné úrokové sazby, nové zákonné úpravy, typy hypotečních úvěrů, apod. Co je v tuto chvíli jisté, je to, že každým rokem se zvyšovala částka, kterou si lidé půjčovali, a tím se zvyšoval objem a počet poskytnutých hypoték. V roce 2016 byla **nejvyšší průměrná hypotéka** v měsíci leden, kdy dosahovala částky **2.138.995,- Kč**. K této částce se přibližovalo i v listopadu a prosinci téhož roku, kdy se částka šplhala přes 2 mil. Kč. Rok 2016 byl nadprůměrný a předčil všechna očekávání, která byla po velmi úspěšném roce 2015. Odborníci a analytici se shodují, že i přesto, že v říjnu 2016 vydala ČNB doporučení o omezení 100% HÚ a v prosinci vzešel v účinnost novelizovaný zákon o spotřebitelském úvěru, byl rok 2016 naprosto rekordní ve všech ohledech.²³

V následující tabulce je uveden počet poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich výši, rozdělený podle účelu použití poskytnutého úvěru.

²² *Odpočet hypotéky z daní 2016 a 2017*, Aktuálně.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/odpocet-hypoteky-z-dani-2012-a-2013-odecet-uroku/r~i:wiki:3583/>

²³ *Hypotéky 2016*, Hypoindex.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>

Tabulka 1: Přehled počtu a objemu poskytnutých HÚ v letech 2006 - 2.q 2017

Rok	HÚ dle účelu úvěru - počet (ks) a objem (tis. Kč)						Celkem	
	Počet HÚ koupě	Objem HÚ koupě	Počet HÚ výstavba	Objem HÚ výstavba	Počet HÚ ostatní	Objem HÚ ostatní	Celkem počet	Celkem objem
2006	44 740	70 779 183	19 091	54 040 625	5 358	15 839 972	69 189	140 695 780
2007	55 108	102 570 393	22 321	56 989 881	8 328	24 492 675	85 757	184 052 949
2008	37 400	81 176 242	14 881	57 804 506	14 167	39 329 856	66 448	178 310 604
2009	29 978	47 911 920	10 170	24 337 325	8 081	17 500 550	48 229	89 749 795
2010	29 682	50 898 404	11 074	24 050 427	11 292	20 932 667	52 048	95 881 498
2011	41 016	72 918 613	14 581	35 118 529	17 124	33 160 333	72 721	141 197 475
2012	40 823	71 676 379	14 789	34 471 431	19 133	39 332 514	74 745	145 480 324
2013	48 424	84 169 199	17 241	37 420 185	28 731	54 984 870	94 396	176 574 254
2014	48 515	90 526 596	14 592	37 746 324	24 812	61 288 363	87 919	189 561 283
2015	60 272	127 566 015	17 256	46 268 772	26 516	60 992 369	104 044	234 827 156
2016	66 304	157 720 662	19 983	50 971 166	27 757	75 523 542	114 044	284 215 370
2017 / 2.Q	31 825	70 471 823	11 843	32 005 922	13 224	26 699 038	56 892	129 176 783

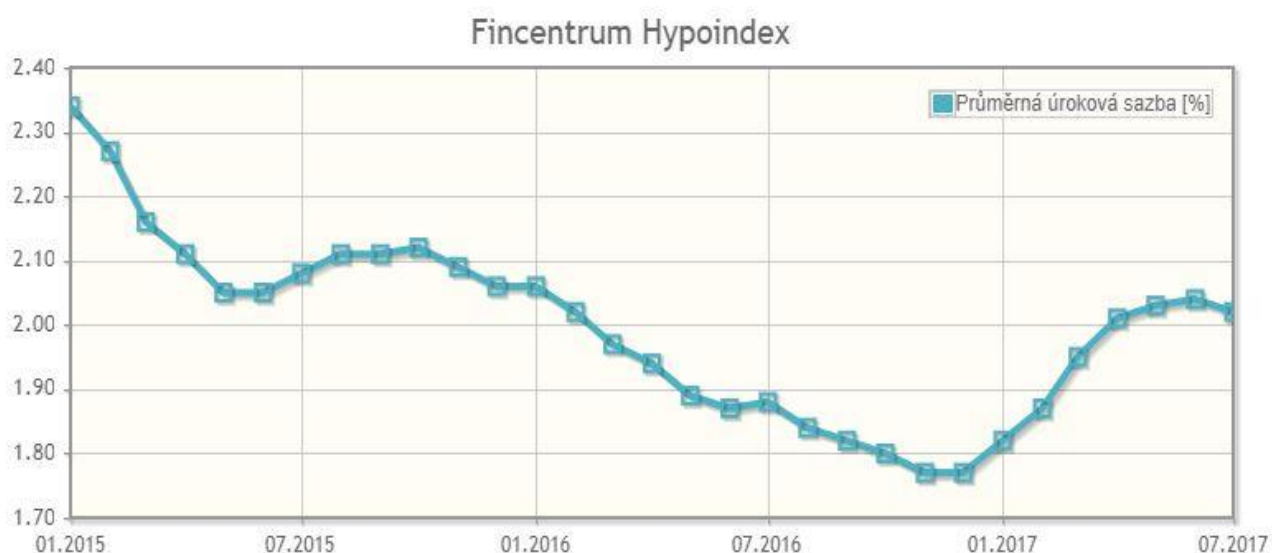
Zdroj: [https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008)), vlastní zpracování

V tabulce můžeme vidět, že postupem let byl trend poskytování hypotečních úvěrů rostoucí. Každým rokem více lidí žádalo o úvěr na bydlení, kromě let 2008-2009, kdy tento trend byl opačný, tudíž klesající. Bylo to zapříčiněno celosvětovou ekonomickou krizí, která k nám přišla z USA a vyspělejších států Evropy. Následná období ale už vykazují rostoucí čísla, jak v objemech prodej tak v počtech poskytnutých hypotečních úvěrů. Statistiky zahrnují jak úvěry poskytnuté občanům, tak municipalitám a podnikatelům. Z celkových dat tvoří v každém roce vždy zhruba **80 % prodejů hypotečních úvěrů občanům**. Data za 3. a 4. čtvrtletí roku 2017 nejsou zatím dostupná, ale při zvážení toho, že hypotéky začínají zdražovat, můžeme počítat s tím, že se do konce roku potvrdí trend meziročního růstu - lidé budou chtít využít

stále levných hypoték v některých bankách i pod 2 % a prodeje porostou. Takže výhledy na rok 2017 se předpokládají podobné jako v roce 2016.

Jak už v textu bylo mnohokrát řečeno, úroková sazba hypotečních úvěrů byla v roce 2016 nabízena na rekordně nízké výši. Průměrná sazba za r. 2016 bylo **1,87 %**. V následujícím grafu je uveden vývoj úrokové sazby od začátku roku 2015 do července roku 2017.

Obrázek 2: Vývoj průměrné úrokové sazby od 1/2015 do 7/2017

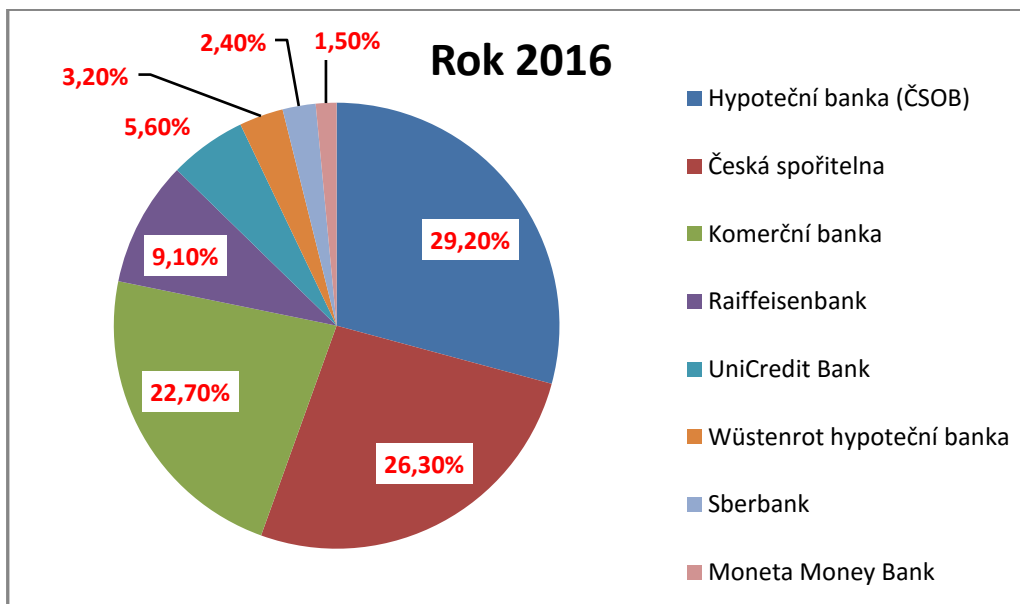


Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Při takových podmínkách na hypotečním trhu bojovaly o svoje místo na hrotu i bankovní instituce. V roce 2016 a 2017 se předhánějí kdo nabídne lepší podmínky, kdo získá a přetáhne více klientů od konkurence a kdo jednoduše vydělá více. Každoročně, a nejen v na hypotečním trhu, ale dalo by se říci, že na celém bankovním trhu, obsazuje první 3 místa tzv. velká trojka bank v ČR. Jsou to Česká spořitelna, ČSOB a Komerční banka. V roce 2016 tomu nebylo jinak. V následujícím grafu je uveden podíl českých bankovních institucí na trhu hypotečních úvěrů za rok 2016. Data použita pro graf jsou součástí oficiální statistiky

Ministerstva pro místní rozvoj, v nichž nefigurují menší banky jako mBank, Equa bank, Air Bank, atp. - ty poskytly zanedbatelnou část HÚ.

Graf 1: Podíl bankovních institucí na trhu hypotečních úvěrů v roce 2016



Zdroj: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/jednicka-na-trhu-hypotek-zvysuje-naskok-pred-konkurenci-znam/r~1a3d0a36ed5111e698c20025900fea04/>, vlastní zpracování

Z grafu výše můžeme vidět, že téměř 4/5 celkového podílu na trhu zaujímají 3 bankovní instituce. Nejlépe je na tom Hypoteční banka ze skupiny ČSOB, která bere pozici lídra trhu s necelými 30 %. Hned za ní je Česká spořitelna s 26 % trhu a velkou trojku uzavírá Komerční banka s bezmála 23 %. Ostatních cca 22% si mezi sebe rozdělují další banky, pro příklad Raiffeisenbank, Sberbank nebo Moneta Money Bank.

3.2.1 Základní pojmy hypotečního úvěrování

Hypotéka je poměrně komplexní úvěrový produkt, a jako takový se neobejde bez určitých pojmů, které mohou člověku, který se tolik o finanční a bankovní sektor nezajímá, znít jako absolutní neznámá.

V následujícím přehledu jsou uvedeny všechny relevantní pojmy související s hypotečním úvěrem, které se pravděpodobně v textu objeví. Je zde popsán jejich význam a princip používání při úvěrování.

Vymezení základních pojmů:

○ Anuitní splácení

Tento způsob splácení úvěru je v dnešní době nejpoužívanější, a to mimo jiné i především proto, že částka, kterou platíme je neměnná. Anuitní splátka obsahuje jak splátku úmoru, tak splátku úroku. Úmor je již zaplacená částka, která se odečítá od zbývající části jistiny úvěru. Úrok je poté samotný poplatek bance, "půjčovné" finančních prostředků od banky. Jeho výši určuje úroková sazba stanovená ve smlouvě o HÚ. Při splácení se následně mění jen podíl těchto dvou složek, kdy postupem času úmor roste a úrok klesá. Anuitní splácení je víceméně stabilní a dá se snadno zapracovat do rodinného rozpočtu.

Pro výpočet se používá tzv. anuitní koeficient. Důležitý faktor při výpočtu anuitní splátky je délka úvěru a úroková sazba. Splátku následně získáme, pokud vynásobíme výši hypotečního úvěru anuitním koeficientem.^{24 25}

Vzorec anuitního koeficientu:

$$a = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

kde a - anuitní koeficient

i - úroková sazba

n - počet období, resp. splátek HÚ

○ Bonita klienta

Nejen při žádosti o hypotéku, ale v případě jakéhokoliv typu úvěru, si bude žadatele o půjčku finanční instituce prověřovat. Je to standardní postup, kterým si musí projít všichni, kteří potřebují cizí zdroje na financování bydlení. Banka si nemůže dovolit poskytnout úvěr osobě, kterou by si neprověřila. Jde hlavně o předpokládanou schopnost splácet úvěr ze strany klienta, ale také celkové prověřování žadatele v rámci rizika poskytnutí půjčky.²⁶ Platí zde

²⁴ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 105 - 107

²⁵ RADOVÁ, Jarmila, Petr DVORÁK a Jiří MÁLEK, *Finanční matematika pro každého*, s. 185 - 187

²⁶ *Hypotéka - základní používané pojmy*, Kurzycz [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.kurzycz.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>

pravidlo, čím vyšší bonita klienta ve výpočtech banky vyjde v rámci scoringu²⁷, tím lepší úvěrové podmínky jsou klientovi nabídnuty (nižší úroková sazba). Pro kontrolu žadatelů využívají banky například i úvěrové registry dlužníků - především Centrální registr dlužníků ČR, anebo registr dlužníků Solus.²⁸

- o Cena úvěru

Valnou většinu žadatelů a hypotéku zajímá hlavně kolik bude úvěr stát. Cena se tedy odvíjí od úroků, jejichž výše je určena úrokovou sazbou - vysvětleno dále v textu. Dále také od poplatků, které se musejí uhradit při realizaci takového úvěru, stejně jako při splácení úvěru. Musí se zde brát v potaz také dlouhodobost úvěru, a s tím se měnící hodnota peněz.²⁹ Co se týče poplatků, jsou to poplatky jednorázové a pravidelné, kdy jejich výše je určena hlavně podle peněžního ústavu - ne vždycky mají všechny banky stejné poplatky ve stejné výši. Mezi nejčastější poplatky jednorázové můžeme zařadit následující:

- za vyřízení hypotečního úvěru
- za odhad nemovitosti
- za vložení návrhu na vklad zástavního práva
- ostatní (mimořádná splátka, atd.)

Poplatky pravidelné mají menší podobnost, pokud je srovnáváme mezi různými bankami. Některé banky je nemají vůbec, jiné je zpoplatňují jen za určitých podmínek. Jsou to nejčastěji následující:

- za vedení hypotečního úvěru
- za vedení BÚ
- za pojištění nemovitosti
- za životní pojištění

²⁷ Scoring - postup při zjišťování bonity klienta

²⁸ *Bonita klienta - jak a proč ji banky zjišťují?*, Finance.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

²⁹ SYROVÝ, Petr, *Financování vlastního bydlení*, s. 41

- Čerpání HÚ

Představuje to samotné vyplacení částky úvěru na účet, popřípadě více účtů, které klient poskytne bance, nejčastěji společně s vyplněným příkazem k úhradě - čerpání probíhá bezhotovostně. Vždy se jedná v souladu s úvěrovými podmínkami, které určují jednotlivé finanční instituce. Může proběhnout buď jednorázově, které je hojně využíváno při koupi hotové nemovitosti, nebo postupně, kdy čerpáme například při stavbě vlastního rodinného domu.³⁰

- Doba splatnosti hypotečního úvěru

Tímto pojmem je myšlen časový úsek, období, kdy bude hypotéka splacena. Úvěry na bydlení jsou dlouhodobými úvěry, takže běžně se poskytují na delší časová období. Nejčastěji mezi 5 - 40 lety, v závislosti na objemu půjčených peněz a výše splátky.³¹

- Fixace úrokové sazby

Fixace je období, po které je úroková sazba hypotečního úvěru neměnná. Často se volí doba fixace v rozmezí 5 - 10 let. Po dobu fixace většina bank neumožňovala splacení mimořádné splátky úvěru, resp. umožňovala, ale pod hrozbou vysokých sankcí. S přijetím nového zákona o spotřebitelském úvěru se toto změnilo, kdy může dlužník každý rok splatit maximálně 25% úvěru bez jakéhokoliv postihu i mimo období konce fixace - konkrétně v měsíci před výročím smlouvy. Pokuta se stále platí u dřívějšího refinancování do jiného institutu, před skončením doby fixace.³²

- GM-GP - geometrická mapa/geometrický plán

- Jistina úvěru

Jistina úvěru je aktuální částka úvěru, snižená o již proběhlé splátky. Jistinu nesnižují úroky, poplatky ani další příslušenství.³³

³⁰ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 102 - 103

³¹ *Hypotéka - základní používané pojmy*, Kurzy.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>

³² *Co je to fixace u hypotéky*, Hypobudíček[online], [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php>

³³ *Jistina úvěru*, Hypoteční úvěr [online]. 2009 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.hypotecniuver.net/slovník/5-jistina-uveru.html>

- KM

Katastrální mapa - jeden z potřebných dokumentů při žádosti o hypoteční úvěr v jakékoliv finanční instituci.

- KN

Katastr nemovitostí - eviduje soubor údajů o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich soupis, popis a další určení. Součástí je evidence vlastnických a dalších věcných práv.³⁴

- Konsolidace

Konsolidace jednoduše znamená sloučení více úvěrů do jednoho. Není podmínkou, aby všechny půjčky byly od stejného věřitele. Provádí se hlavně z důvodu většího přehledu o klientových závazcích a také z možného důvodu získání výhodnějších podmínek splácení.³⁵

- LTV

Zkratka z anglického Loan To Value, neboli úvěr k hodnotě, vyjadřuje podíl výše úvěru a hodnoty nemovitosti. Udává se v procentuálním podílu, do maximální výše 90 %. Při takto vysokém LTV musí být žadatel o úvěr velice bonitní a pro banku tím pádem výhodný. V ČR byly možné i 100% hypotéky, ale po změně legislativy na konci roku 2016 už to není možné. Klient by tak měl počítat s tím, že pokud bude chtít žádat o hypotéku, bude muset mít minimálně 10 - 15 % z celkové částky nemovitosti připraveno ze svých vlastních zdrojů.

- Refinancování hypotéky

Je to proces splacení původní hypotéky nově poskytnutými prostředky z nového úvěru. Nejčastějším důvodem refinancování hypotéky je zcela určitě lepší nabídka od konkurenčního ústavu - nejčastěji ve formě lepších podmínkách na úrokové sazbě, fixaci, RPSN atp.

- RPSN

I přesto, že v televizních spotech, na bilboardech a dalších reklamních prostředků je uváděna úroková sazba úvěru, pro klienta je důležitější ukazatel RPSN, neboli roční procentní

³⁴ Účel katastru, Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

³⁵ Konsolidace půjček - co to je konsolidace?, Půjčka.co [online]. 2015 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/co-je-konsolidace>

sazba nákladů. Je to všestranný a souhrnný ukazatel, který říká, jakou částku dlužník zaplatí za půjčený úvěr. Ukazatel obsahuje, oproti úrokové sazbě, všechny reálné poplatky a náklady spojené se zřízením a vedením hypotečního úvěru, a další náklady související s poskytnutím hypotéky, které jsou zákonně stanovené.³⁶

- Úroková sazba

Jak už bylo v textu zmíněno, prakticky se jedná o cenu poskytnutého úvěru. Jednoduše řečeno, je to procentní vyjádření zvýšení půjčené částky. Určuje, jak moc velký obnos peněz je dlužník povinen zaplatit věřiteli, za určitý půjčený kapitál.³⁷ Úrok se stanovuje za určité období. Nejčastějšími obdobími jsou tyto³⁸:

- p.a. (per annum) roční úroková sazba
- p.s. (per semestre) pololetní úroková sazba
- p.q. (per quartale) čtvrtletní úroková sazba
- p.m. (per mensem) měsíční úroková sazba
- p.d. (per diem) denní úroková sazba

Nejpoužívanější úrokovou sazbou při poskytování hypotečních úroků je beze všeho roční úroková sazba.

- Vinkulace pojistného plnění

Pro mnohé termín neznámý, nýbrž u hypotečního úvěru nepostradatelný. Jedná se o vinkulaci pojistného plnění ve prospěch 3. osoby - banky, která v případě ztráty nemovitosti dostane zpět poskytnuté peníze v rámci tohoto pojištění, zbytek částky popř. pojištěná osoba uvedená na smlouvě. Zřizuje se minimálně na výši úvěru, v lepším případě na tržní hodnotu nemovitosti.³⁹

³⁶ *Víte co je to RPSN?*, mBank [online]. 2015 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,596,vite-co-je-to-rpsn.html>

³⁷ *Vybrané pojmy z finančního prostředí*, MAS reality [online], [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.maservices.cz/finance/finance-pojmy/>

³⁸ *Úročení*, Finanční matematika [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.finmat.cz/uroceni/>

³⁹ *Hypotéka - pojmy, které byste měli znát!*, Partners [online], [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/hypoteky-pojmy-ktere-byste-meli-znat/>

- Zástavní právo k nemovitosti

Jedná se v zásadě o zajištění toho, že věřitel dostane své prostředky zpět, a to i v případě, že by dlužník nesplácel úvěr tak, jak bylo domluveno ve smlouvě. V případě, že by se tak stalo, věřitel má právo zpeněžit nemovitost a získané prostředky použít na splacení hypotéky. Vzniká na základě smlouvy, kterou dlužník a finanční instituce uzavřou. Smlouva obsahuje identifikaci smluvních stran, dále předmětnou pohledávku, formality jako číslo smlouvy, datum uzavření a výše úvěru. Musí obsahovat i informace o nemovitosti - evidenční nebo popisné číslo, parcelní číslo, využití nemovitosti apod.⁴⁰ Zástavní právo k nemovitosti je uvedeno i v KN, odkud je vymazáno až po splacení celé částky úvěru, včetně poplatků a všech nákladů.⁴¹

Nejčastěji banka přijímá do zástavy tyto nemovitosti:

- stavební pozemky
- bytové a nebytové domy
- rodinné domky
- chaty, chalupy a další rekreační objekty
- nebytové prostory - garáž
- byty ve vlastnictví osob
- stavby pro výrobu, dopravu a skladování⁴²

3.3 Kategorizace hypotečního úvěru

3.3.1 Členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr může být rozdělen podle mnoha ohledů. Prvním z nich je členění dle časového hlediska, kdy jsou na trhu obecně nabízeny úvěry krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Krátkodobé hypotéky se poskytují na kratší dobu, nejčastěji se splatností do 1 roku a většinou slouží spíše pro rekonstrukce než na koupi nemovitosti. Stejně tak jako střednědobé úvěry, které se pohybují v rozmezí splatnosti úvěru mezi 1 a 5 lety. Nejčastěji se na trhu prodávají úvěry dlouhodobé, které mají delší splatnost než 5 let, maximálně však 40 let, a využívají se právě pro nákup nemovitosti, popřípadě výstavbu.

⁴⁰ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 45

⁴¹ *Novinky v zástavním a zadržovacím právu*, Nový občanský zákoník [online], [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu>

⁴² PAVELKA, František, *Hypoteční úvěry*, s. 44

Dalším dělením, jedním ze základních, které banky používají, je dělení podle účelu úvěru. Tady rozdělujeme úvěr účelový a úvěr neúčelový. Účelová hypotéka se vyznačuje hlavně tím, že získané peníze musí dlužník využít na přesně stanovený účel, většinou spojení s vlastním bydlením. Nejčastěji je to pořízení nějaké nemovitosti, stavba domu, rekonstrukce bydlení, refinancování hypotéky apod. Takový úvěr je sice náročnější na zpracování a na potřebné dokumenty, nicméně je mnohem levnější než úvěr neúčelový. Ten sice nevyžaduje doložit spoustu dokumentů, ale dlužník to poté pozná na ceně úvěru. Jsou u něj i přísnější pravidla pro schválení. Velkou výhodou neúčelové hypotéky, někdy se také říká americké, je možnost nedoložení účelu, na který půjčené peníze klient použije. Může tedy hypotékou financovat jak bydlení, tak například movité věci jako je automobil, nebo například studium dětí či cestu kolem světa. U obou typů úvěru je nicméně povinné zástava nemovitosti.⁴³

Další hledisko, podle kterého můžeme hypoteční úvěry rozdělit, je podle doložení příjmu. Máme zde hypotéku s doložením příjmů, a bez doložení příjmů. První typ, kdy příjmy z minulosti dokládáme, je standardní hypoteční úvěr. Některé banky poskytují i hypotéku, kdy se nemusí dokládat příjmy z minulosti. Většinou postačí čestné prohlášení o tom, že je žadatel schopen úvěr splácet.⁴⁴

Existuje několik dalších hledisek, podle kterých můžeme hypoteční úvěry členit. Pro příklad máme hledisko dle typu splácení, kde rozlišujeme anuitní, progresivní a degresivní splácení.⁴⁵ Podrobnější vysvětlení jednotlivých druhů splácení úvěru je rozebráno v kapitole 3.2.1. Dalším typem členění může být podle výše zajištění úvěru - zde se porovnávají hypotéky na základě ukazatele LTV. Hypoteční úvěry můžeme také dělit podle příjemce úvěru (dlužníka) - a to buď na úvěry fyzických osob, které jsou většinou na bydlení, a nebo úvěry právnických osob, které jsou využívány v podnikání.⁴⁶

⁴³ *Rozdělení hypoték*, Golem finance [online], [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/rozdeleni-hypotek>

⁴⁴ *Typy hypoték*, Kurzy.cz [online], [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

⁴⁵ *Typy hypotečních úvěrů*, Finance.cz [online], [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

⁴⁶ KALABIS, Zbyněk, *Základy bankovníctví*, s. 111

3.3.2 Druhy hypotečních úvěrů

Finanční instituce nabízejí rozličné typy hypotečních úvěrů. Některé z nich, které se vyskytují na trhu nejčastěji, budou v této kapitole nastíněny.

Základní hypoteční úvěr

Nejposkytovanější úvěr na bydlení, který se aktuálně na trhu nabízí, je základní hypoteční úvěr. Někdy nazván také jako hypotéka na bydlení, standardní hypotéka, hypotéka klasik apod. - závisí na bance. Tento typ hypotéky se používá na financování koupě nemovitosti, ať se jedná o byt, dům nebo pozemek, dále pro výstavbu vlastní nemovitosti a nebo na rozsáhlé rekonstrukce. Nicméně některé finanční instituce nabízejí klasickou hypotéku i pro vypořádání majetkových poměrů či koupi podílu v bytovém družstvu.⁴⁷ Hypotéka se poskytuje na základě zástavy nemovitosti, se standardními podmínkami jakou jsou doba splatnosti až 30 let, různé doby fixace, stejně tak různá výše úvěru řádově od stovek tisíc do desítek milionů korun českých. Hypotéka tohoto druhu nabízí, v porovnání s ostatními druhy, jednu z nejnižších úrokových sazeb. Většinou se vyznačuje anuitním splácením. Na přelomu roků 2016 a 2017, kdy ČNB vydávala doporučení komerčním bankám, aby silně omezili poskytování 100% hypoték, šlo ještě takovou hypotéku získat. Nicméně od roku 2017 už nebylo skoro možné, aby si klient na stoprocentní hypotéku šáhnul. Z tohoto důvodu nebude takový druh hypotéky v následujícím textu popsán.⁴⁸

Americká hypotéka

Americkou hypotéku někteří nazývají spíše neúčelovým úvěrem než hypotékou. Do druhů hypotečních úvěrů se ale řadí hlavně z důvodu nutnosti zástavy nemovitosti, stejně jako u klasické hypotéky na bydlení. Zásadním rozdílem mezi těmito druhy je, že u americké hypotéky není nutnost dokládat účel úvěru. Může být použit na cokoliv. Dalšími rozdíly jsou způsob zpracování úvěru, potřebné dokumenty dokládané bance, složitějšímu schvalování úvěru a nebo vyšší úroková sazba oproti klasickému HÚ. Pokud by se americká hypotéka jako neúčelový úvěr srovnávala například s klasickým spotřebitelským úvěrem, může se říci,

⁴⁷ *Hypotéka na bydlení*, Raiffeisen BANK [online], [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-klasik>

⁴⁸ *Hypotéka není jenom jedna - znáte její druhy?*, Bankovní poplatky.com [online] 2011 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>

že jsou si podobné, nicméně žadatel dostane při americké hypotéce daleko nižší úrok než při spotřebitelském úvěru.⁴⁹

Předhypoteční úvěr

Týká se především případů, kdy si chce klient koupit či postavit nemovitost, ale zatím se na takovou nemovitost nedá vložit zástavní právo. Pro příklad, může to být stavba nezkolaudovaná nebo nedostavěná. Po dokončení nemovitosti přechází předhypoteční úvěr na klasickou hypotéku (refinancuje se na ní).⁵⁰

Offsetová hypotéka - hypoteční úvěr se zápočtem úspor

Taková hypotéka se v praxi na českém trhu moc nevyskytuje (v ČR tento typ úvěru poskytují jen 3 instituce, a to Raiffeisenbank, Fio Banka a Moneta Money Bank)⁵¹. Je to spíše produkt zahraničních bankovních institucí. Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru se spořicí účet, které jsou otevřeny současně v jedné bance. Je to výhodnější produkt pro ty, kteří mají naspořeno více finančních prostředků. V praxi to funguje následovně: banka schválí žadateli určitý hypoteční úvěr, například ve výši Kč 2 000 000,-. Zároveň s tím klient vloží na spořicí účet vytvoření k hypotéce Kč 500 000,-. Výhoda tohoto typu úvěru se ukáže při výpočtu anuitní splátky a patřičných úroků. Při splátkách se vezme celková hodnota úvěru a odečte se od ní aktuální stav na spořicí účtu, v tomto případě 2 000 000 Kč - 500 000 Kč se rovná 1 500 000 Kč, a právě z této částky se vypočítá splátka a nutné úroky.⁵²

Další druhy hypotečních úvěrů

Typů produktů, které by mohli být do přehledu zahrnuty, je velké množství. Zde jsou uvedeny některé další typy hypotečních úvěrů. Existuje například zelená hypotéka, která, jak název napovídá, slouží k financování objektů, u kterých bude majitel nemovitosti žádat o dotaci Státního fondu životního prostředí - Zelená úsporám. Jako taková se týká výstavby domů s velmi nízkou energetickou náročností, snížení energetické náročnosti - zateplování,

⁴⁹ KOCIÁNOVÁ, Helena, *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*, s. 74

⁵⁰ JANDA, Josef, *Jak žít šťastně na dluh*, s. 80

⁵¹ *Porovnání offsetových hypoték*, banky.cz [online] 2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/porovnani-offsetovych-hypotek/>

⁵² JANDA, Josef, *Jak žít šťastně na dluh*, s. 80

úsporného vytápění atp. Dalším druhem je novomanželská hypotéka, jejíž název napovídá, že se jedná a úvěr poskytovaný mladým novomanželům do 36 let, bezdětným, resp. s jedním dítětem maximálně. Jedná se víceméně o standardní druh úvěru na bydlení, rozdíl je ale v prvních pár letech. Banka poskytuje zvýhodněné podmínky v úvodních letech splácení, jakou je odložení splátek, dočasné snížení splátek, delší dobu splatnosti či zvýhodnění při nabídce dalších doplňkových produktů.⁵³

3.4 Etapy hypotečního úvěru

Stejně jako každý složitý proces, můžeme i ten úvěrový, pro naše potřeby hypoteční, rozdělit do několika jednotlivých etap - fází. V bankovníctví, i přesto, že to všude dělají trochu jinak, je pořád stejný průběh poskytování hypotéky. Existují kroky, které musí žadatel splnit všude, dokumenty, jenž bude muset doložit vždy, bez výjimky. V následujícím textu bude popsáno několik fází celkového procesu hypotečního úvěrování.

3.4.1 První fáze - přípravná

V první fázi je prvním krokem výběr banky. Banku si může každý vybrat podle svých zvolených kritérií, podle toho, jak mu nabízené podmínky vyhovují, nebo na základě zkušenosti své nebo svých známých a rodiny. Dnes poskytuje hypoteční úvěr několik institucí, a to velké zažité banky, tak i ty novější na trhu. Pro příklad to jsou Komerční banka, Hypoteční banka, Moneta Money Bank, AirBank apod.

Pokud je člověk rozhodnutý pro určitou banku, je nutné si domluvit první schůzku, kdy bankovnímu poradci klient nastíní proč hypotéku potřebuje, na co ji využije, v jaké výši apod. Oficiální jednání začíná ve chvíli, kdy dostane formulář žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. Solidní instituce k tomu přikládají i soupis dalších dokumentů, které bude potřeba doložit společně se žádostí. V tuto chvíli první kontakt s bankou končí.

Dalším krokem je vyplnění žádosti o hypoteční úvěr. Ta obsahuje základní údaje o žadateli, a případných dalších spolužadatelích nebo ručitelích, dále informace o úvěru, který zájemce žádá, jak ho bude chtít čerpat a jakým způsobem ho zajistí. K žádosti o hypoteční

⁵³ *Hypotéka není jenom jedna - znáte její druhy?*, Bankovnípoplatky.com [online] 2011 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>

úvěr nicméně nestačí samotná žádost, ale musí k ní být přiloženy další dokumenty. Některé požadují banky v originálním vyhotovení, u jiných stačí notářsky ověřená kopie - liší se to na základě banky a druhu dokumentu. Dokládané dokumenty se dají rozlišit podle toho, zda se týkají žadatele a nebo nemovitosti, která je předmětem požadovaného úvěru. Ani u těchto dokumentů není vždy možné říci, co všechno bude banka požadovat, jelikož se typy potřebných dokumentů na doložení liší i podle toho, zda-li je nemovitost stavěna od základů, nebo je kupovaná v hotovém stavu apod.⁵⁴

Pro příklad jsou zde uvedeny dokumenty, které od žadatele potřebuje Komerční banka. Základem jsou samozřejmě doklady totožnosti žadatele, popřípadě dalších spolužadatelů a ručitelů - to znamená občanský průkaz, pas, atd. V případě podnikatelů oprávnění k podnikatelské činnosti - živnostenský list, výpis z obchodního rejstříku nebo jiné. V poslední řadě, co se týká klienta, se dokládá rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů, pravomocný rozsudek soudu o rozvodu, apod. - pokud tyto dokumenty na straně klienta existují. V rámci dokumentů o příjmu klienta je potřeba doložit potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti, které není starší než 1 měsíc. Dále daňové přiznání, nájemní nebo budoucí nájemní smlouvy, atp. Na druhou stranu je nutné dokládat i doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta. Žadatel musí doložit informace týkající se půjček v jiných peněžních ústavech, leasingové smlouvy, pojistné smlouvy pro životní pojištění a ručitelské prohlášení. Jako dalším "souborem" dokladů a potvrzení jsou dokumenty vztahující se k objektu úvěru. To znamená aktuální výpis z katastru nemovitostí, ne starší než 1 měsíc, nabývací titul k nemovitosti - nejčastěji kupní smlouva, snímek z katastrální mapy, opět vyhotovený max. 1 měsíc zpět, geometrický plán a pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelným a jiným rizikům + doklad o zaplacení tohoto pojištění (v případě existence této smlouvy). Pokud je předmětem investice nákup nemovitosti, dokládá se kupní smlouva, eventuálně návrh kupní smlouvy nebo smlouva o smlouvě budoucí kupní, dále pak smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu, stanovy družstva, popřípadě i souhlas družstva s převodem členských práv a povinností. Pokud se pořizovaná a zastavovaná nemovitost liší, je potřeba tyto dokumenty dodat k oběma. V případě výstavby nemovitosti se dokládají dokumenty ohledně klienta, jeho příjmů a výdajů a dokumenty vztahující se k objektu úvěru. Navíc se dokládá projektová dokumentace

⁵⁴ PAVELKA, František, *Hypoteční úvěry*, s. 51

nemovitosti, stavební povolení nebo doklad o ohlášení stavebních prací, smlouva o dílo s dodavatelem, sestavení rozpočtových nákladů stavby/rekonstrukce, a další.⁵⁵

Každý peněžní ústav má svoje postupy a své potřeby, proto je pravděpodobné, že požadavky na dokumenty se mohou lišit v závislosti na výběru banky. Nicméně výše zmíněné dokumenty budou potřeba doložit kdekoli bude žadatel poptávat hypoteční úvěr.

3.4.2 Druhá fáze - schvalovací

Ve druhé schvalovací fázi se hypotékou zabývají již určení pracovníci. Předpoklad je zde takový, že na konci schvalování budou určeny podmínky úvěru a vypracována smlouva o hypotečním úvěru. Předtím je ale nutné zkontrolovat a splnit několik podstatných záležitostí.

V první řadě přicházejí na řadu doklady a podklady, které klient poskytl k samotné žádosti o hypoteční úvěr. Pracovníci peněžního ústavu jednotlivé doklady kontrolují, a to jak z hlediska úplnosti, tak hlavně z hlediska správnosti. V případě, že pro vypracování podmínek a smlouvy hypotečního úvěru, chybí určité dokumenty, klient je musí neprodleně dodat pracovníkovi banky. Pokud bude všechno v pořádku, nemělo by schvalování, ač probíhá na několika úrovních, trvat déle než 2 týdny.⁵⁶

Správnost dokladů ale nezajišťuje kladný výsledek schvalování. Pro banku jsou důležité i další aspekty, které si musí o klientovi zjistit a zkontrolovat, ať už sama a nebo zprostředkovaně. Velmi často používají banky úvěrové registry, které jim pomáhají při rozhodnutí o poskytnutí či neposkytnutí úvěru. Mezi nejdůležitější kritéria, které banky zkoumají, je bonita klienta, hodnota a způsobilost zastavené nemovitosti, schopnost žadatele splácet úvěr (což závisí na mnoha faktorech, např. výše a zdroj příjmů, věk a vzdělání klienta, požadovaná doba splácení a výše splátek apod.) a další.

I v případě, kdy žadatel nevyhovuje všem kritériím, které banky zkoumají, může být hypoteční úvěr klientovi poskytnut. Ovšem je třeba přistoupit k určité alternativě. Jeden způsob je využít další osobu, spolužadatele, který má zájem o to, aby byl hypoteční úvěr poskytnut. Jedná se především o partnera/ku, manžela/ku a nebo jiné blízké osoby. Poté se příjmy obou zúčastněných sčítají a při splácení mají stejnou odpovědnost. Druhou možností je

⁵⁵ *Dokumenty*, Komerční banka [online], [cit. 2017-09-17]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obance/dokumenty/#heading-hypoteky-doklady-predkladane-klientem-pri-podani-zadosti-o-uver>

⁵⁶ PAVELKA, František, *Hypoteční úvěry*, s. 13

ručitel, buď fyzická nebo právnická osoba, který se zavazuje, že v případě, kdy dlužník nebude splácet své závazky, bude je splácet za něj.⁵⁷

Během splácení úvěru může dojít k situaci, kdy se klient dostane do těžké životní situace, ať už zdravotní, sociální nebo pracovní, a nebude schopen splácen úvěr ve smluvních termínech. Proto banka vyžaduje zajištění úvěru, které se u hypoték řeší zástavním právem k nemovitosti - podrobně vysvětlené v kapitole 3.2.1. U takto zastavené nemovitosti je důležité jí správně ocenit. Odhadování ceny nemovitosti, jednoduše řešeno oceňování, provádí banka přímo skrze své specialisty, nebo využívá služeb nezávislých odhadců, se kterými má dlouhodobý smluvní vztah.

Na závěr schvalovací fáze banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí úvěru. V případě poskytnutí je poté nutné sepsat a následně podepsat smlouvu a hypotečním úvěru. Ta musí, jako všechny oficiální smluvní dokumenty, obsahovat určené náležitosti a samozřejmě musí mít určitou formu. Důležité je písemné zpracování ve dvojím vyhotovení (1x banka, 1x klient), poté určení smluvních stran - banka poskytovatel, věřitel a klient, žadatel jako dlužník. Kromě ostatních věcí musí být na konci dokumentu podpis všech zúčastněných.⁵⁸

Další náležitosti popisuje Dušek takto: „*Ustanovení o výši úvěru a jeho účelu, o počáteční úrokové sazbě a výši počátečního úmoru jistiny úvěru, o délce prvního pevně úročeného období a výši pravidelných splátek s termíny jejich splatnosti, o podmínkách pro výplatu úvěru, o zajištění úvěrových pohledávek, o informačních povinnostech příjemce úvěru ve vztahu k bance, o právu na výpověď a právu na předčasné splacení, o provázanosti hypotečního úvěru se životním pojištěním či stavebním spořením, jakož i úhradách nákladů a poplatků spojených s prováděním smlouvy o úvěru.*“⁵⁹

Mimo informace přímo týkající se úvěru, má klient se také seznámit s obchodními podmínky. Jsou to obecné informace o úvěrech, o změnách jejich sazeb, informace o odstoupení od smlouvy, o mimořádných splátkách úvěru, o odměnách bance za poskytované služby apod.

⁵⁷ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 25

⁵⁸ KALABIS, Zbyněk, *Základy bankovníctví*, s. 129

⁵⁹ DUŠEK, Petr, KOS, Bohumil, *Právo hypotečního úvěrování*, s. 172

Smlouva o hypotečním úvěru může zaniknout několika způsoby. Nejčastěji je to splněním podmínek a splacení všech závazků. Další je vzájemná dohoda o zrušení smlouvy. V určitých případech může banka odstoupit od smlouvy a to především při prodlení nebo zpoždění při splácení úvěru. Poslední možností je výpověď smlouvy, buď ze strany věřitele nebo dlužníka.⁶⁰

3.4.3 Třetí fáze - realizační

V poslední fázi procesu hypotečního úvěru, která začíná po podpisu smlouvy, jsou zásadními dvě věci. Čerpání a splacení hypotečního úvěru.

Čerpání v praxi probíhá bezhotovostním převodem mezi bankou a klientem. Čerpat úvěr se dá dvěma způsoby. Prvním z nich je čerpání jednorázové. To se využívá především při koupi hotové nemovitosti, splacení dříve poskytnutého úvěru apod. Takové čerpání probíhá převodem všech půjčených peněz naráz, a podle mnohých odborníků je takovéto čerpání nejjednodušším způsobem. Druhým způsobem je čerpání postupné. Takové čerpání se využívá především při stavbě nemovitosti, nebo její rekonstrukci. I tady je častější a preferovanější bezhotovostní převod.⁶¹

Splácet hypoteční úvěr můžeme několika způsoby. Nejčastější a nejpoužívanější při poskytování hypotečního úvěru je v dnešní době anuitní způsob splácení, které je podrobně popsáno v kapitole 3.2.1 - Vymezení základních pojmů.

Existují ale i další způsoby splácení, které je možné využít. Jsou to hlavně splácení progresivní a degresivní. U způsobu progresivního splácení zde postupně splátky rostou. Na druhou stranu degresivní způsob se vyznačuje klesajícími splátkami postupem času.⁶²

Při splácení úvěru se může stát, že se dlužník dostane do lepší situace, ať už to znamená změna zaměstnání a s tím případné zvýšení příjmů, nečekané nabytí neočekávaných finančních prostředků a podobně. V tu chvíli se mu zlepši celková finanční situace a může si dovolit splatit mimořádnou splátku úvěru a nebo dokonce předčasně splatit úvěr celý. Pokud

⁶⁰ DVOŘÁK, Petr, *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*, s. 276

⁶¹ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 102

⁶² KALABIS, Zbyněk, *Základy bankovníctví*, s. 133

se tomu tak stane, klient má na základě nového zákona o spotřebitelském úvěru možnost předčasně splatit až 25% úvěru 1x za rok, bez jakýchkoliv poplatků a při vyšším podílu nebo celkovém splacení úvěru jen s minimálními administrativními poplatky.⁶³

Často v hypotečním úvěrování nastává i opačná situace, a to že má dlužník problém úvěr splácet. Nejčastěji je to z důvodů dlouhodobé nemoci, ztráty zaměstnání, rodinné problémy apod. Pokud dlužník neodkladně informuje banku o nastalé situaci, dá se to například řešit odložením splátek či poskytnutí další, méně výhodné půjčky. V případě, že to zjistí banka na základě své kontroly, přistupuje k zaslání oznámení a výzvy k zaplacení, realizuje poplatky za prodlení a v nejhorším případě i k provedení zástavního práva.⁶⁵

Ve chvíli, kdy je všechno vyřešeno a splaceno, v bance klient uhradil všechny závazky co měl, by se mohlo zdát, že smluvní vztah končí. Ve skutečnosti je zapotřebí udělat poslední věc, a to požádat banku o vystavení tzv. kvitance, ve které bude uvedeno, že banka dává souhlas katastrálnímu úřadu s tím, aby vymazal zástavní právo.⁶⁶

3.5 Další možnosti financování vlastního bydlení

Pokud nemáte dostatek vlastních finančních prostředků, tak první věc, co Vás napadne, je zažádat o hypoteční úvěr. Určitě je to nejoblíbenější forma financování bydlení, pokud nemá člověk vlastní úspory. Jsou zde ale i jiné způsoby, okrem hypotéky, které nám můžou financovat vysněné bydlení. Prvním v řadě je stavební spoření.

3.5.1 Stavební spoření

Princip stavebního spoření je víceméně jednoduchý. Zájemci o stavební spoření, resp. účastníci si po určitou dobu spoří pravidelně jistou částku, a při splnění různých podmínek následně získávají nejen zpět své zúročené naspořené peníze, ale taky nárok na poskytnutí účelového úvěru ze stavebního spoření. Stavební spoření upravuje speciální zákon, díky

⁶³ *Mimořádná splátka úvěru*, Hypoindex.cz [online] 2015 [cit. 2017-09-30]. Dostupné z:

<https://www.hypoindex.cz/clanky/mimoradna-splatka-uveru-dulezite-je-nacasovani-jinak-se-prodrazi/>

⁶⁴ 257/2016 Sb. *Zákon o spotřebitelském úvěru*, Mesec.cz [online] 2016 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-spotrebitelskem-uveru-2016/zneni-20161201/f5852134/#p117>

⁶⁵ PAVELKA, František, *Hypoteční úvěry*, s. 73

⁶⁶ BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA, *Jak správně na hypotéky*, s. 110

němuž je možné toto spoření označovat právě jako stavební, nicméně musí splňovat podmínky uvedené právě v zákonu č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Toto spoření mohou poskytovat pouze spořitelny, které k tomu mají speciální povolení od ČNB. Aktuálně je na českém trhu 5 institucí, které smí nabízet stavební spoření. Jsou to následující spořitelny:⁶⁷

- Modrá pyramida stavební spořitelna - patřící ke skupině Komerční banky, a.s.
- Buřinka - stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- ČMSS - jinak řečeno Liška, patřící do finanční skupiny ČSOB, a.s.
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Wustenrot stavební spořitelna⁶⁸

Celý systém stavebního spoření je možné rozdělit do tří fází, a to do spoření, přidělení úvěru a splacení úvěru. V následujícím textu si jednotlivé fáze přiblížíme.

Spoření

Proces začíná se standardním spořením, kterému předchází domluvení podmínek a podpis smlouvy. V té je upravena hlavně výše cílové částky, kterou může klient od stavební spořitelny dostat (včetně vkladů, státní podpory, atp.). Dále obsahuje výši úrokových sazeb z vkladů a úvěru, které jsou stanoveny procentuálně na celou sjednanou dobu spoření a splacení úvěru. Procenta se liší v závislosti na výběru spořitelny, výše spoření/úvěru a dalších faktorů. Nicméně mezi procentní sazbou pro vklady a pro úvěr nesmí ze zákona být větší než 3 procentní rozdíl. Smlouva dále obsahuje podmínky pro nárok na přidělení úvěru, výši jednorázového poplatku při uzavření smlouvy a výši splátek. Po uzavření smlouvy se začíná spořit. Klienti mohou spořit pravidelně v měsíčních splátkách nebo jednorázově formou větších vkladů. Spoří se zde až do doby, než se uzavře smlouva o úvěru ze stavebního spoření, pokud jde čistě o spoření tak nejdříve po uplynutí sjednané doby spoření.

⁶⁷ DVOŘÁK, Petr, *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, s. 434 - 439

⁶⁸ *Kdo poskytuje stavební spoření?*, Finance.cz [online] [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/poskytovatele/>

Přidělení úvěru

Jak už bylo řečeno, žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí pro takový úvěr splnit určité podmínky, které jsou určeny a specifikovány ve smlouvě o stavebním spoření.

Jsou to především tyto faktory:

- splnění minimální čekací doby
- naspoření stanovené části cílové částky
- dostatečné zajištění poskytnutého úvěru
- použití úvěru na zákonem stanovený účel
- a další

Důležitým parametrem, který musí žadatel splnit, je dosažení minimální (sjednané) výše hodnotícího čísla. Hodnotící číslo je podmínka, která stanovuje výkonnost a spolehlivost klienta. Zobrazuje se jako číselný parametr, a každá spořitelna si ho počítá podle svých vzorců, které jsou uvedeny ve všeobecných obchodních podmínkách jednotlivých spořitelen.⁶⁹

Splacení úvěru

Úvěr ze stavebního spoření se splácí tak, jak je domluveno ve smlouvě. Jsou to nejčastěji pravidelné anuitní měsíční splátky, které obsahují jak částku poskytnutého úvěru tak i úroky. Splatnost se většinou pohybuje mezi 6-20 lety.⁷⁰

Státní podpora

Oblíbeným je tento produkt i z důvodu státní podpory. Zde vzniká nárok na podporu občanům ČR, občanům Evropské unie, kterým bylo vydáno povolení k pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky nebo fyzickým osobám s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Státní podpora se poskytuje ve výši 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Tzn. že člověk spořicí si na stavebním spoření může od státu dostat ročně podporu až do výše 2 000 Kč.⁷¹

⁶⁹ DVOŘÁK, Petr, *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, s. 434 - 439

⁷⁰ PŮLPÁNOVÁ, Stanislava, *Komerční bankovníctví v České republice*, s. 277

3.5.2 Spotřebitelský úvěr

Více než pro financování nového bydlení se tyto úvěry specializují na financování rekonstrukce stávajícího bydlení, a to hlavně kvůli tomu, do jaké výše je finanční instituce poskytuje. I přesto jsou to oblíbeným doplňkovým nástrojem financování bydlení, a to hlavně kvůli tomu, že nevyžadují zajištění nemovitostí. Dalšími pluses jsou většinou nízké ceny za úvěry, tzn. úrokové sazby pohybující se kolem 5-6 % p.a. To je ale v případě účelových spotřebitelských úvěrů - takových, u kterých dokládáme účel úvěru a související doklady. U neúčelových spotřebitelských úvěrů se sazby pohybují kolem 10 %. Velká výhoda je zde ovšem nedokládání jejich účelu.⁷²

⁷¹ *Jak funguje?*, Asociace českých stavebních spořitelén [online] [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

⁷² *Jaké jsou možnosti financování bydlení?*, Bydlení v kostce [online] 2014 [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/jake-jsou-moznosti-financovani-bydleni/>

4 Vlastní práce

Náplň praktické části práce je založena na modelovém případě, který bude specifikován na základě zjištěných údajů. Ten bude aplikován na konkrétní produkty zaměřené na bydlení jednotlivých bank.

Definice modelového příkladu

Reprezentantem modelového příkladu (dále klient) bude muž ve věku 28 let. Jeho rodinný stav je svobodný. Nemá žádné závazky, a to ve smyslu rodinném (vyživovací povinnosti vůči dítěti), ani finančním (jiný spotřebitelský/hypoteční úvěr, exekuce, leasing). Pracuje ve státní sféře jako vězeňský dozorce. Jeho čistý měsíční příjem činí Kč 25 000,-⁷³⁷⁴. Nemovitost by se měla nacházet v krajském městě Pardubice, nejlépe v jedné z okrajových částí města. Má zájem koupit byt s dispozicí 2+1 o výměře 67 m² v celkové hodnotě 2 200 000 Kč⁷⁵. Disponuje se svými naspořenými penězi ve výši 250 000 Kč a má přislíbeno od rodičů stejnou částku. To znamená, že bude žádat o hypotéku ve výši 1 700 000 Kč. Poměr mezi hypotečním úvěrem (jistinou) a zástavní hodnotou nemovitosti - jinak řečeno LTV - činí 77 %. Zvolí hypotéku se splatností 25 let s anuitním splácením a vzhledem k situaci na finančním trhu ČR by rád dobu fixace 5 let.

Klienta zajímá několik hlavních ukazatelů, kterými bude posouzena výhodnost popřípadě nevýhodnost úvěru. Jsou to taková kritéria, která definují cenu úvěru, náležitosti, poplatky, atp. Mezi zjišťovaná kritéria patří tyto uvedené:

- úroková sazba - základní sazba určující první cenu úvěru; není plně vypovídající, nicméně je používána jako nejčastější přesvědčovací páka;
- výše splátky - důležitá pro budoucí představu zatížení rodinného rozpočtu, a možnost včasného naplánování;

⁷³ *Vězeňský dozorce - průměrný hrubý měsíční plat v ČR*, Platy.cz [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.platy.cz/platy/bezpecnost-a-ochrana/vezensky-dozorce>

⁷⁴ *Strážný - nabídka práce*, Pracomat [online] 2018 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.pracomat.cz/prace/13927160770-referenti-a-vrchni-referenti-vezenske-sluzby-cr>

⁷⁵ *Prodej bytu 2+1 bez reality*, bezrealitky.cz [online] 2018 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/508695-nabidka-prodej-bytu-prelouska-pardubice>

- základní poplatky - spojené s žádostí, procesem poskytnutí, vedení a správou a splacení úvěru;
- RPSN - roční procentní sazba nákladů; pro klienta pravděpodobně nejvíce klíčové kritérium; je to základní ukazatel ceny úvěru, který v sobě zahrnuje úrokovou sazbu společně s bankovními poplatky;
- Celková zaplacená částka - i to může být okolnost, podle které se klient může rozhodnout.

Jak už bylo zmíněno v teoretických východiscích, hypoteční úvěr na českém bankovním trhu nabízí zhruba 3 desítky bankovních institucí. V následující části je z nich vybráno 6 konkrétních a na každé jednotlivě bude modelový příklad aplikován.

Mezi vybranými institucemi figurují 3 nejvýznamnější poskytovatelé hypotečních úvěrů - tzv. "velká trojka" mezi bankami. Konkrétně je to Hypoteční banka (HB), která patří do skupiny ČSOB, Komerční banka (KB) a Česká spořitelna (ČS). Tyto banky jsou dále doplněny bankami s menšími objemy prodeje, a/nebo novějšími hráči na bankovním trhu. Jsou to Moneta money bank (Moneta), AirBank a Raiffeisenbank (RB).

U každé z výše uvedených bank bude uvedena základní charakteristika (krátká historie, zaměření, úspěchy a vybrané ekonomické údaje) a hypoteční produkt, který poskytují. Na základě porovnatelnosti bude vybrán takový produkt, jenž bude jednoduše srovnatelný s produkty konkurenčních institucí. Ten bude následně zhodnocen na základě hlavních zvolených kritérií, které jsou pro klienta důležité.

Následovat bude krátké shrnutí postupu práce, zjištěných výsledků a celý text bude zakončen zhodnocením všech variant a doporučením té nejvýhodnější.

4.1 Modelový příklad

4.1.1 Hypoteční banka, a.s.

Základní charakteristika

Hypoteční banka byla založena v roce 1991. Od počátku se zaměřuje především na poskytování hypotečních úvěrů - je to tedy banka specializovaná, na rozdíl od ostatních porovnávaných konkurentů. Na českém trhu je to největší poskytovatel hypoték. Patří do skupiny ČSOB, která je jejím hlavním akcionářem. Banka získává pravidelně ocenění v respektovaných soutěžích jako je Fincentrum Banka roku, Finparáda atp., kde se umísťuje na jednom z prvních 3 míst se svými hypotečními produkty. Právě u takových produktů na financování bydlení garantuje hypoteční banka úrokovou sazbu po dobu 30 dní, a to i v případě zvýšení úrokových sazeb na hypotečním trhu. V případě snížení těchto sazeb je samozřejmostí snížení i sazby klienta.

V současné době má Hypoteční banka 29 kamenných poboček, řadu externích partnerů a mimo jiné i jedinečnou virtuální pobočku, která je v provozu až do 21 hodin každý pracovní den a klienti mohou řešit půjčku pohodlně z domova. Její bilanční suma je k 31.12. 2016 ve výši 262 513 mil. Kč, základní kapitál 5 076 mil. Kč a čistý zisk 3 206 mil. Kč.⁷⁶

Hypoteční produkt

Vybraným produktem od Hypoteční banky je hypotéka na byt. Využívá se především při koupi bytu, vypořádání majetkových poměrů nebo převádění na členská práva. Mimo jiné se jí dá i refinancovat hypoteční úvěr z jiné bankovní instituce. Minimální jistina úvěru je stanovena částkou 300 000 Kč. V současné době je stále možné žádat o úvěr až do výše 90 % z ceny nemovitosti. Hypotéka poskytuje možnost zvolit si svoji dobu splatnosti úvěru, a to v rozmezí 5 až 40 let. Doba fixace úrokové sazby je také volitelná a lze stanovit na 1, 3, 5, 7, 10, 15 a nebo až 20 let. Zajištění volí klient z několika možností; může využít zajištění kupovanou, stavěnou nebo rekonstruovanou nemovitostí (standardní postup), nebo jiným pozemkem či nemovitostí. Výše úrokové sazby se odvíjí od poměru hodnoty zastavené

⁷⁶ *Hypoteční banka*, Hypoteční banka [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

nemovitosti a doby fixace úrokové sazby, jak ukazuje následující tabulka (byla použita pouze taková hodnota LTV, která je pro náš případ relevantní).⁷⁷

Tabulka 2: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Hypoteční banka (p.a. %)

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
do 80%	4,59 %	3,39 %	3,49 %	3,99 %	4,19 %

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování

Výše uvedené sazby jsou k dispozici na stránkách Hypoteční banky prostřednictvím hypoteční kalkulačky. Sazby se ve skutečnosti snižují o několik desetín z výše uvedených, a to na základě konkrétní kalkulace a nabídky banky. Například při hypotéce o půjčené jistině od 1 do 2 milionů korun a s LTV maximálně 80 % se úroková sazba snižuje o 1 %, dále při nastavení inkasa z ČSOB (nutnost vedení běžného účtu) se sazba sníží o 0,11 %, hypotéka vyřízená po internetových stránkách strhává z výsledného úroku dalších 0,20 % a samozřejmě, jako ostatní banky, může i Hypoteční banka nastavit svoji vlastní "výjimku" na sazbu.

Aplikace na modelový příklad

Jak už bylo zmíněno, hypotečním produktem je Hypotéka na byt. Ostatní poskytované typy úvěrů by nebylo možné správně porovnat. V tabulce níže jsou uvedeny všechny důležité náležitosti úvěru. Nabídka přišla na žádost o kalkulaci hypotéky, která byla poslána přes internetové stránky banky.

⁷⁷ *Nabídka hypoték*, Hypoteční banka [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Tabulka 3: Hypoteční úvěr od Hypoteční banky - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,42 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky ⁷⁸	7 936 Kč
Celkem zaplaceno ⁷⁹⁸⁰	2 380 800 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	680 800 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	zdarma ⁸¹
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma
Poplatek za čerpání	1 900 Kč
Poplatek za správu a vedení	zdarma
Správní poplatky ⁸²	1 500 Kč
RPSN	2,47 % p.a.

Zdroj: Hypoteční banka, vlastní zpracování

Výše zobrazená nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky obsahuje životní pojištění, které je nutné, kdykoliv se žádá o hypoteční úvěr. Pojištění je na smrt nebo invaliditu, ve výši 378 Kč měsíčně, přičemž je to cena zvýhodněná. Splátka úvěru v případě, kdy pojištění nebude zahrnuto, je 7 558 Kč. Celková zaplacená částka bance by v tomto případě činila 2 267 400 Kč. RPSN je poměrně nízké - je to především z odpouštění mnohých poplatků souvisejících s hypotékou. Z toho důvodu se od samotné úrokové sazby poměrně neliší.

⁷⁸ včetně rizikového životního pojištění

⁷⁹ včetně rizikového životního pojištění

⁸⁰ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

⁸¹ Poplatek za ocenění nemovitosti je zdarma v případě zaslání žádosti o úvěr do konce následujícího měsíce od data přijetí orientační kalkulace. V případě podání žádosti po takovém datu bude účtováno žadateli poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 3 900 Kč.

⁸² Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp.

4.1.2 Komerční banka, a.s.

Základní charakteristika

Univerzální typ banky představuje Komerční banka, která byla prvořadně založena v roce 1990 jako státní instituce. Akciovou společností se stala o dva roky později. Postupem času se česká vláda rozhodla o prodeji státního podílu (60 %), kterou koupila za cenu 40 mld. Kč zahraniční bankovní skupina Sociétés Générale, která je hlavním akcionářem banky do dnes. Po této akvizici skupinou SG se základna poskytovaných služeb a produktů rozšířila i na individuální klienty a podnikatele. Dnes je KB opravdu univerzálním prodejcem na bankovním trhu. Poskytuje velkou škálu produktů a služeb v retailovém, korporátním a investičním bankovníctví. Dále v rámci skupiny poskytuje specifitější produkty jako jsou pojištění, stavební spoření, faktoring aj. Jako jedna z nejvýznamnějších institucí nejen v České republice, ale i v celé střední a východní Evropě, i Komerční banka každoročně získává ocenění v prestižních soutěžích. Nejnovějším "skalpem" je vítězství z roku 2017 v kategorii Banka roku. Jako jedna z tří největších bank disponuje KB s 391 pobočkami po celé České republice, má síť bankomatů v počtu 768 a více než 1,6 mil. klientů po celé zemi.

Bilanční suma Komerční banky byla k 31.12.2016 ve výši 922 737 mil. Kč, základní kapitál banky činí 19 005 mil. Kč a čistý zisk dosahoval na konci roku 2016 hodnoty 13 688 mil. Kč.⁸³

Hypoteční produkt

Stejně jako v Hypoteční bance, i v KB je několik druhů, resp. typů hypotečního úvěru. Jsou to základní hypotéky na byt či dům, hypotéky pro potřeby refinancování stávajícího úvěru, předhypoteční úvěr do určité výše na rekonstrukci či výstavbu v případě, že nemáme zatím vhodnou nemovitost k zajištění.

Pro potřeby komparace byl vybrán produkt Hypoteční úvěr, z důvodu objektivního srovnání s produkty ostatních bank. Pro svoji univerzálnost, nemá KB parametry hypotečního úvěru tolik variabilní jako v předešlém příkladu. Například úrokovou sazbu si zde může

⁸³ *Komerční banka*, Komerční banka [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/>

člověk zafixovat maximálně na 10 let, a maximální doba splácení úvěru je také nižší, a to 30 let. Nicméně takové parametry jsou i přes rozdíl velice dostačující a nehrají v tomto případě velkou roli. Hypotéku Komerční banka poskytuje až do 90 % z hodnoty nemovitosti a minimální částka žádaného úvěru je 200 000 Kč. Součástí produktu je samozřejmě i možnost každoroční mimořádné splátky ve výši 25 % z jistiny nemovitosti, odpočet zaplacených úroků hypotečního úvěru od základu daně, kompletní obsluha v jednom obchodním místě, od žádosti až po čerpání úvěru apod. Pro získání tohoto produktu je nutné pojištění nemovitosti a vedený běžný účet v Komerční bance po celou dobu trvání úvěru.

Tabulka 4: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Komerční banka (p.a. %)

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
do 80%	2,89 %	2,69 %	2,69 %	2,89 %	3,09 %

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

Aplikace na modelový příklad

Níže je tabulka s aplikací modelového příkladu na produkt od Komerční banky - hypoteční úvěr. Nabídka byla uskutečněna před internetové stránky, kde si také hypoteční úvěr můžeme začít sjednávat.

Tabulka 5: Hypoteční úvěr od Komerční banky - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,69 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky ⁸⁴	7 809 Kč
Celkem zapláceno ⁸⁵⁸⁶	2 469 851 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	769 851 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	1 000 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	2 900 Kč
Poplatek za čerpání	zdarma
Poplatek za správu a vedení	zdarma
Správní poplatek ⁸⁷	2 000 Kč
RPSN	3,25 % p.a.

Zdroj: Komerční banka, vlastní zpracování

Komerční banka poskytuje hypotéky s poměrně dobrým úrokem. Celková cena za úvěr je včetně započítání měsíční splátky rizikového životního pojištění od Komerční pojišťovny, které je součástí výpočtu v hypoteční kalkulačce. Samotné pojištění stojí 425 Kč měsíčně, a za dobu trvání úvěru (25 let) se na něm zaplatí přibližně 127 500 Kč - to znamená, že celková zaplacená částka by se o tuto snižovala (v případě, že k HÚ nebude sjednané pojištění). Nicméně se pojištění vyplatí smluvit ve stejném ústavu, kde se hypoteční úvěr bere - je na něm zvýhodněná cena.

⁸⁴ včetně rizikového životního pojištění

⁸⁵ včetně rizikového životního pojištění

⁸⁶ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

⁸⁷ Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp.

4.1.3 Česká spořitelna, a.s.

Základní charakteristika

Největší bankovní instituce v České republice s dlouholetou tradicí. Tak by se v jedné větě dala charakterizovat Česká spořitelna. Stejně jako většina velkých finančních institucí, i Česká spořitelna je součástí mezinárodní skupiny, konkrétně Erste bank. Zaměřuje se hlavně na drobné klienty, malé a střední podnikatele, municipality a financování korporací, a částečně také na investiční bankovnictví. První předchůdce banky byl založen už roku 1825, v roce 1992 byla banka zapsána do obchodního rejstříku jako akciová společnost a o osm let později na začátku nového tisíciletí se stala členem skupiny Erste bank. I Česká spořitelna je úspěšná a pravidelně získává ocenění. V roce 2017 se umístila na druhém místě v hlavní kategorii Banka roku, na stejném místě v produktu Hypotéka roku a dlouhá léta drží prvenství v kategorii Nejdůvěryhodnější banka.⁸⁸

Bilanční suma banky v roce 2016 je neuvěřitelných 1 066 526 mil. Kč, základní kapitál 15 200 mil. Kč a čistý zisk na konci roku 2016 dosáhl hodnoty 15 457 mil. Kč.

Česká spořitelna má více než 4,7 mil. klientů, 1642 bankomatů a platbomatů, 561 kamenných poboček. Všechny tyto hodnoty znamenají, že ČS je opravdu největší bankou v republice.⁸⁹

Hypoteční produkt

I Česká spořitelna poskytuje více druhů hypotečních úvěrů, resp. možností financování bydlení. V rámci udržení srovnatelnosti a objektivity je vybrána základní půjčka, Hypotéka České spořitelny. Financování může být použita jak na koupi, stavbu, tak na rekonstrukci či refinancování stávajícího úvěru. Poskytuje se až do 80 % z hodnoty nemovitosti, po telefonické a osobní domluvě i s větší hodnotou LTV. Minimální výše jistiny je 300 000 Kč.

⁸⁸ Česká spořitelna, Česká spořitelna [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

⁸⁹ Česká spořitelna, Česká spořitelna [online] [cit. 2018-02-17]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

Úvěr je možné splácet 5 až 30 let, s fixací úrokové sazby na 1 rok, maximálně 15 let. Obecné podmínky jsou uvedeny na stránkách České spořitelny a jejího hypotečního centra.⁹⁰

Tabulka 6: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Česká spořitelna (p.a. %)

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	8 let	10 let
do 80%	3,99 %	2,99 %	2,69 %	2,79 %	2,89 %

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování

Česká spořitelna nabízí možnost snížit si úrokovou sazbu. V případě založení a aktivního používání osobního účtu od ČS poskytují slevu na sazbě ve výši 0,5 %. Další sleva se dá získat sjednáním pojištění schopnosti splácet, a to ve výši konkrétně 0,2 %. Výše zmíněné sazby počítají se slevou na základě splácení úvěru z účtu ČS.

Aplikace na modelový příklad

Tabulka č. 7 obsahuje modelaci hypotečního úvěru od České spořitelny, která byla získána přes internetové stránky a operátory hypotečního centra ČS. Počítá se s variantou běžného účtu u ústavu.

⁹⁰ *Hypoteční centrum*, Hypoteční centrum - Česká spořitelna [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnicentrum.cz/cs/hypoteka/page/home>

Tabulka 7: Hypoteční úvěr od České spořitelny - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,69 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky	7 825 Kč
Celkem zapláceno ⁹¹	2 347 500 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	647 500 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 900 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma
Poplatek za čerpání	2 000 Kč
Poplatek za správu a vedení	zdarma
Správní poplatek ⁹²	2 000 Kč
RPSN	2,78 % p.a.

Zdroj: Česká spořitelna, vlastní zpracování

Příklad nepočítá s pojištěním schopnosti splácet, které by nám sazbu individuálně snížilo na 2,54 % - 2,44 %. Pojištění schopnosti splácet PPI PLUS od ČS by k samotné splátce 7 852 Kč znamenalo dalších 759 Kč měsíčně. Samozřejmě by klesla úroková sazba, tudíž i splátka úvěru by byla menší, ale předpokládá se, že by to nebyl markantní rozdíl.

Samotný osobní účet, který je podmínkou snížené úrokové sazby, je zcela zdarma.

⁹¹ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

⁹² Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp.

4.1.4 MONETA Money Bank, a.s.

Základní charakteristika

Moneta Money Bank se řadí do kategorie středně velkých bankovních institucí s univerzálním bankovním systémem. Společnost založena v roce 1998, kdy působila na trhu pod názvem GE Capital Bank, se specializuje na bankovní služby pro fyzické osoby a podnikatelské subjekty (především na malé a střední podnikatele napříč odvětvími). Začátkem roku 2005 začala vystupovat pod jménem GE Money Bank. Nejnovější změnou této banky je nové jméno a celková změna designu poboček. Od 1.5. 2016 působí pod značkou Moneta Money Bank - hlavním důvodem je odprodej většinového podílu společnosti General Electric, která se rozhodla kompletně odejít z českého bankovního trhu. Jako čtvrtý největší hráč na trhu je i Moneta úspěšná v různých soutěžích a získala několik ocenění. Mezi ty nejnovější a nejzajímavější patří určitě prvenství v soutěži Mobilní aplikace roku, kdy v roce 2017 obhájila se svou aplikací Smartbanka vítězství jak v kategorii klientský servis, tak v celkovém hodnocení. Druhým oceněním, které stojí za zmínku, je v soutěži Banka roku, kdy v kategorii bankěř roku vyhrál generální ředitel a člen představenstva Monety pan Tomáš Spurný.^{93 94} Jak už je zmíněno, je to čtvrtá největší banka. Klienti mohou využít pro svoje potřeby a žádosti 230 kamenných poboček a 632 bankomatů - aktuálně (konec roku 2016) měla Moneta přibližně 1,064 milionů klientů.

Bilanční suma Monety činí 149 379 mil. Kč, základní kapitál 511 mil. Kč a čistý zisk za rok 2016 je 4 054 mil. Kč. Všechny číselné údaje jsou z Výroční zprávy Monety Money Bank k 31.12. 2016.

Hypoteční produkt

Základním produktem financování bydlení je Pružná hypotéka. Moneta zde nabízí možnost efektivně snížit garantovanou úrokovou sazbu za pomoci úspor na běžném účtu, nicméně v rámci budoucí komparace tato možnost využita nebude. Hypotéka musí být v minimální výši 300 000 Kč, maximální výše je omezena 90% LTV. Úroková sazba, respektive její fixace se volí buď na 1 rok, 3, 5, 7 a nebo 10 let. Doba splácení úvěru musí být

⁹³ MONETA, Moneta Money Bank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide>

⁹⁴ Ocenění, Moneta Money Bank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/oceneni>

v intervalu 5 až 30-ti let.⁹⁵ Opět neměně se dá hypotéka od Monety použít na koupi, výstavbu, rekonstrukci či vypořádání spoluvlastnického podílu nebo refinancování dříve poskytnutého úvěru. I v Monetě platí 30 denní garance výše úrokové sazby. Nabízí zde i možnost snížení měsíčních splátek, které se dá při žádosti o úvěru nastavit. Poskytuje možnost splacení mimořádné splátky (až do výše 50 % výše vyčerpané hypotéky) 1x během roku - každých 6 měsíců 25 % výše vyčerpané hypotéky.

Tabulka 8: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Moneta Money Bank (p.a. %)

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	8 let	10 let
do 80%	2,57 %	2,57 %	2,67 %	2,77 %	2,87 %

Zdroj: Moneta Money Bank, vlastní zpracování

V případě sjednání pojištění schopnosti splácet, které Moneta zprostředkovává od společnosti BNP Paribas Cardif Pojišťovna a.s., klesají všechny úrokové sazby o 2 desetiny procenta oproti standardní nabídkové sazbě.

Aplikace na modelový příklad

Nabídka uvedena v tabulce níže je orientační kalkulací, která je dostupná na internetových stránkách Moneta Money Banky. Produktem zvoleným do srovnání je tedy Pružná hypotéka od Monety, ale bez umělého snižování úrokové sazby úspory na běžném účtu.

⁹⁵ *Pružná hypotéka*, Moneta Money Bank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka>

Tabulka 9: Hypoteční úvěr od Moneta Money bank - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,47 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky ⁹⁶	8 163 Kč
Celkem zapláceno ⁹⁷⁹⁸	2 448 900 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	748 900 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	zdarma
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma
Poplatek za čerpání	500 Kč
Poplatek za správu a vedení ⁹⁹	zdarma
Správní poplatky ¹⁰⁰	3 280 Kč
RPSN	2,62 % p.a.

Zdroj: Moneta Money Bank, vlastní zpracování

Kalkulace hypoteční úvěru od Monety počítá se založením běžného účtu. Je to jedna z podmínek při snižování úrokové sazby, kdy při účtu vedeném v Monetě klesá úroková sazba o 0,5 % ročně. Zároveň se musí splňovat podmínka příchozího příjmu ze zaměstnání (popř. jiného příjmu) minimálně ve výši 15 000 Kč měsíčně. Nabídka obsahuje pojištění schopnosti splácet, které Moneta všem svým klientů vřele doporučuje. Bez tohoto pojištění by úroková sazba vzrostla na 2,67 % p.a., měsíční splátka by činila 7 773 Kč a celková zaplacená částka by představovala 2 331 900 Kč. Jediným plusem by bylo v případě varianty bez pojištění nižší splátka za měsíc, nicméně v případě připojištění jinde by se stejně částka vyrovnala.

⁹⁶ včetně pojištění schopnosti splácet

⁹⁷ včetně pojištění schopnosti splácet

⁹⁸ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

⁹⁹ platí jak pro vedení úvěrového účtu, tak pro vedení běžného účtu Genius Basic

¹⁰⁰ Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp. - výpisy jsou zde zpoplatněny 50 Kč/rok.

4.1.5 Air Bank a.s.

Základní charakteristika

AirBank vznikla na začátku roku 2010, kdy byla založena právnická osoba a zažádala o bankovní licenci. V polovině roku 2011 vyhověla ČNB žádosti a bankovní licence nabyla právní moci. Od 22.11. 2011 banka začala poskytovat bankovní služby. V prvním roce fungování nabízela pouze běžný a spořicí účet, o rok později rozšířila nabídku služeb o spotřebitelské úvěry. V roce 2013 začala nabízet bezkontaktní karty, spustila mobilní aplikace pro platformy iOS a Android a umožnila klientům převedení půjčky z jiné banky. V následujícím roce umožnila konsolidaci půjček do jedné, zpřístupnila SEPA platby. Rok 2015 přinesl především převod hypoték z jiné bankovní instituce. Rok 2016 se zaměřoval především na zdokonalování mobilní aplikace a služeb s ní spojených. Vlastní primární poskytování hypotečních úvěrů přišlo až v roce 2017.¹⁰¹¹⁰² Zatím malá banka obsluhuje na 34 obchodních místech a provozuje 152 bankomatů. V roce 2016 přešlo k AirBank téměř 100 tisíc klientů, což znamená, že k 31.12. 2016 měla banka přibližně 515 tisíc klientů.

Bilanční suma banky ke konci roku 2016 ve výši 87 444 mil. Kč, základní kapitál v minimální výši 500 mil. Kč a čistý zisk za rok 2016 činil 454 mil. Kč.

I přes to, že je to jedna z nejmenších bank na trhu, sklízí úspěchy rovné těm největším bankám v ČR. Nejvýznamnějšími byli asi 3. místo v kategorii Banka bez bariér v soutěži Banka Roku. V této soutěži se umístila na 3. místě ještě v jedné kategorii, a to Hypotéka roku se svou novou hypotékou s chytrou rezervou.¹⁰³

Hypoteční produkt

Hypotéka od AirBank je na trhu to nejnovější, co může potencionální žadatel najít. Poskytování nové hypotéky je zde v provozu teprve od září 2017. Do té doby se dal úvěr pouze refinancovat z jiného peněžního ústavu. Hypotéka, na rozdíl od ostatních konkurenčních produktů, je pouze na nákup nemovitosti do osobního vlastnictví. To znamená,

¹⁰¹ *Výroční zpráva 2016*, AirBank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/vyrocní-zpráva-2016.pdf>

¹⁰² *O nás*, AirBank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank>

¹⁰³ *Výsledky - Banka roku 2017*, Banka roku 2017 [online] [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <http://www.bankaroku.cz/#vysledky>

že se nedá půjčit úvěr na výstavu domu, na družstevní byty a ani na rekonstrukci. Je to jediný produkt od AirBanky, který zatím nabízejí. To znamená, že se zaměstnanci neposkytují radu ve smyslu § 85 odstavce 1 zákona o spotřebitelském úvěru¹⁰⁴. Hypotéka se dá pořídit nanejvýš se splatností 35 let, je zde pevná fixace sazby na 5 let a maximálně banka půjčí peníze do 80 % hodnoty nemovitosti.

AirBank poskytuje hypotéku pouze s jedním typem fixace úrokové sazby, a to sice fixaci na 5 let. Zároveň má pevnou úrokovou sazbu, která se liší hodnotou úvěru. V následující tabulce jsou rozepsány úrokové sazby od AirBank s rozlišením velikosti úvěru.

Tabulka 10: Přehled pevných úrokových sazeb na základě výše hypotečního úvěru - AirBank

Výše úvěru	Pevná úroková sazba
Hypotéka do 1,5 milionu	2,69 % p.a.
Hypotéka od 1,5 milionu	2,49 % p.a.

Zdroj: AirBank, vlastní zpracování

Aplikace na modelový příklad

Jediným produktem, respektive hypotečním produktem, je hypotéka použitelná na koupi bytu v osobním vlastnictví. Pro potřeby komparace to nicméně splňuje podmínky. Aplikace na modelový příklad je uveden v tabulce níže.

¹⁰⁴ *Pravidla poskytování rady*, Kurzy.cz [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://zakony.kurzy.cz/257-2016-zakon-o-spotrebitelskem-uveru/paragraf-85/>

Tabulka 11: Hypoteční úvěr od AirBank - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,49 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky	7 615 Kč
Celkem zaplaceno ¹⁰⁵	2 286 500Kč
Zaplacené úroky, poplatky	586 500 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	3 900 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma
Poplatek za čerpání	zdarma
Poplatek za správu a vedení	zdarma
Správní poplatek ¹⁰⁶	1 000 Kč
RPSN	2,53 % p.a.

Zdroj: AirBank, vlastní zpracování

Z tabulky výše můžeme vidět, že nová hypotéka od AirBank je cenově velmi přístupná. Rozdíl mezi úrokovou sazbou a roční procentní sazbou nákladů je minimální, činí pouze 0,04% bodů. Je to způsobeno hlavně odpuštěním několika základních poplatků, jako jsou třeba poplatky za vedení a správu úvěrového účtu, poplatek za čerpání nebo zcela základní poplatek za zpracování žádosti. Mezi další odpuštěné poplatky, které by teoreticky mohli dlužníka během doby splácení úvěru čekat, jsou například poplatky za mimořádnou splátku nebo kompletní splacení hypotečního úvěru. V rámci hypotéky není žádné pojištění (ani schopnosti splácet, ani nemovitosti), tzn. že potencionální klienti a žadatelé musejí počítat ještě s náklady navíc - je to nutné, řádné pojištění nemovitosti je jedna z podmínek poskytnutí úvěru od AirBank.¹⁰⁷

¹⁰⁵ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

¹⁰⁶ Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp.

¹⁰⁷ *Hypotéka - kategorie dotazů*, AirBank [online] [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/rubrika/hypoteka>

4.1.6 Raiffeisenbank a.s.

Základní charakteristika

Na českém trhu působí od roku 1993 a poskytuje široké spektrum bankovních služeb pro soukromé i firemní klienty. Podle celkových aktiv je 5. největší bankou na českém bankovním trhu. Raiffeisenbank se snaží zaměřovat na náročnější klientelu, která vyžaduje vysokou kvalitu služeb, odbornost obsluhy a aktivní přístup při správě financí. Majoritním akcionářem je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG (RBI). Společnost operuje v několika zemích střední a východní Evropy.

RB disponuje a poskytuje obsluhu klientům na 136 pobočkách po celé ČR. Navíc vlastní 145 bankomatů, z nichž více než 50 funguje i na vklad. Počet klientů se odhaduje na více než půl milionu.¹⁰⁸ I RB má několik úspěchů za poslední léta. Za zmínku stojí především třetí místo v soutěži Banka roku, na kterém skončila v hlavní kategorii. V soutěži Nejlepší banka 2017, kterou pořádají Hospodářské noviny, získala už po třetí za sebou prvenství v kategorii Nejprůběžnější banka roku. Ve stejné soutěži se umístila na 2. místě v kategorii Nejlepší banka roku 2017.¹⁰⁹

Bilanční suma v roce 2016 dosahovala hodnoty 318 278 mil. Kč, základní kapitál společnosti byl 11 060 mil. Kč a konečně čistý zisk k 31.12. 2016 činil 2 604 mil. Kč.

Hypoteční produkt

Raiffeisenbank nabízí rozličnou škálu produktů pro financování bydlení. Je to například dnes už často využívaná bezúčelová americká hypotéka, hypotéka se zápočtem úspor (offset), kontokorentní hypotéka, která umožňuje čerpat a splácet jak klient potřebuje. Mezi další typy patří třeba hypotéky na pronájem, na refinancování nebo předhypoteční úvěr. Standardní hypotéka na bydlení KLASIK od RB je jedna z mnoha nabízených. Hypotéka se dá (jako u některých ostatních konkurentů) využít na koupi, stavbu, rekonstrukci či vyrovnání majetkových poměrů. Opět jsou zde intervalové možnosti hypotéky - splatnost úvěru může být až 30 let, s fixovanou úrokovou sazbou na 1 až 15 let. RB půjčuje hypoteční úvěr od 300 000 Kč až do 20 mil. Kč, samozřejmě do 90 % LTV.¹¹⁰

¹⁰⁸ *Která banka má nejvíce klientů?*, Finance.cz [online] [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/496071-kdo-vlastni-ceske-banky/>

¹⁰⁹ *Výsledky výzkumu nejlepší banka 2017*, Nejlepší banka [online] [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <http://www.nejbanka.cz/vysledky>

¹¹⁰ *Hypotéka na bydlení*, RaiffeisenBank [online] [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-klasik>

Tabulka 12: Minimální výše úrokové sazby hypotečního úvěru na základě porovnání doby fixace a LTV do 80 % - Raiffeisenbank (p.a. %)

LTV/doba fixace	1 rok	3 roky	5 let	7 let	10 let
do 80%	4,19 %	2,59 %	2,59 %	2,79 %	2,99 %

Zdroj: Raiffeisenbank, vlastní zpracování

Aplikace na modelový příklad

Jak už bylo zmíněno, RB poskytuje několik různých typů úvěrů na bydlení. Jako nejchytřejší a nejzajímavější možností se zdá Hypotéka se zápočtem úspor, v zahraničí známá jako offsetová. Pro potřeby komparace je to nicméně nevyhovující typ, proto je příklad aplikován na Hypotéku na bydlení KLASIK.

Tabulka 13: Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank - aplikace na modelový příklad

Jistina úvěru	1 700 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Úroková sazba	2,59 % p.a.
Fixace úrokové sazby	5 let
Výše měsíční splátky	7 704 Kč
Celkem zapláceno ¹¹¹	2 397 139 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	697 139 Kč
Poplatek za ocenění nemovitosti	4 500 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma
Poplatek za čerpání	1 000 Kč
Poplatek za správu a vedení	zdarma
Správní poplatky ¹¹²	2 590 Kč
RPSN	3,0 % p.a.

Zdroj: Raiffeisenbank, vlastní zpracování

¹¹¹ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba

¹¹² Pokyn k výmazu zástavního práva, návrh na zápis zástavního práva, výpisy, atp.

V rámci modelového příkladu není započteno rizikové pojištění ani pojištění nemovitosti. Je zde podmínka založení a používání běžného účtu banky. Na tento účet se budou peníze čerpat a z toho účtu bude úvěr splácen.¹¹³ Další podmínkou je samozřejmě zřízení zástavního práva, jak už je u tohoto typu úvěru zvykem.

4.2 Komparace zvolených hypotečních produktů analyzovaných bank

Pro potřeby modelového případu bylo čerpáno z aktuální nabídky vybraných obchodních bank. Jak je v textu výše zmíněno, hypoteční produkty jednotlivých bank byly vybrány na základě možné porovnatelnosti. Vždy se jednalo o základní hypoteční úvěry jednotlivých bank. Na každý takový produkt byl aplikován příklad stejného typu. Klient žádal o úvěr ve výši 1 700 000 Kč, který zajišťuje nemovitost o hodnotě 2 200 000 Kč. Fixace úrokové sazby byla vždy 5 let, a úvěr bude splácen 25 let.

Tabulka níže obsahuje přehled kalkulací hypotečních produktů všech bank. Jsou zde obsaženy nejdůležitější parametry pro modelový případ, ale i pro běžného klienta jakékoli banky v ČR.

Jsou to následující parametry úvěru:

- úroková sazba;
- výše měsíční splátky;
- zaplaceno celkem;
- zaplaceno na úrocích;
- základní poplatky (ocenění nemovitosti, zpracování žádosti, čerpání, správa a vedení, správní poplatky);
- RPSN.

Úrokové sazby, které jsou v modelacích použity, jsou takové, na které by každý dobře připravený a standardní klient měl v dnešní době dosáhnout. Několik z porovnávaných bank má i na základě osobní schůzky možnost nabídnout ještě nižší, individuální úrokovou sazbu, ale většinou to je za nějakých dalších podmínek (vyšší pojištění schopnosti splácet, pojištění nemovitosti u obchodního partnera, jiný typ BÚ,...).

¹¹³ viz. Podmínky pro úvěrové produkty Raiffeisenbank, a.s. dostupné na https://www.rb.cz/attachments/Corp/podminky_pro_uverove_produkty_corp.pdf

Komparace bude provedena na základě získaných nabídek hypotečních úvěrů (neboť to jsou základní nabídky institucí), i přes to, že některé z nich obsahují podmínky typu BÚ u toho samého peněžního ústavu, určitá úroveň pojištění v rámci úvěru, atp.

Tabulka 14: Komparace vybraných hypotečních úvěrů zvolených obchodních bank

	Hypoteční banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Moneta Money Bank	AirBank	Raiffeisen Bank
Úroková sazba	2,42 %	2,69 %	2,69 %	2,47 %	2,49 %	2,59 %
Výše měsíční splátky	7 936 Kč	7 809 Kč	7 825 Kč	8 163 Kč	7 615 Kč	7 704 Kč
Zaplacené úroky, poplatky	680 800 Kč	769 851 Kč	647 500 Kč	748 900 Kč	586 500 Kč	697 139 Kč
Pojištění v rámci kalkulace	378 Kč	425 Kč	759 Kč	562 Kč	-	-
Poplatek za ocenění nemovitosti	zdarma	1 000 Kč	3 900 Kč	zdarma	3 900 Kč	4 500 Kč
Poplatek za zpracování žádosti	zdarma	2 900 Kč	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Poplatek za čerpání	1 900 Kč	zdarma	2 000 Kč	500 Kč	zdarma	1 000 Kč
Poplatek za správu a vedení	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Správní poplatky	1 500 Kč	2 000 Kč	2 000 Kč	3 280 Kč	1 000 Kč	2 590 Kč
Celkem zaplaceno¹¹⁴	2 380 800 Kč	2 469 851 Kč	2 347 500 Kč	2 448 900 Kč	2 286 500 Kč	2 397 139 Kč
RPSN	2,47 %	3,25 %	2,78 %	2,62%	2,53 %	3,0 %

Zdroj: vlastní zpracování

¹¹⁴ v případě, že se za celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění úroková sazba; včetně poplatků a dalších nákladů (pojištění)

V případě, že klient bude koukat především na úrokovou sazbu, za kterou si bude moci úvěr půjčit, tak za daných podmínek a dle zadaných kritérií lze říci, že nejlepší sazbu poskytuje specialista na hypoteční úvěry, Hypoteční banka a to ve výši 2,42% p.a. V rámci nabídkové sazby jsou ale podmínky, které musejí být splněny. Je to především aktivní účet u ČSOB, ze kterého bude odcházet splátka úvěr, dále pak sjednané životní pojištění, v tomto případě základní varianta na smrt nebo invaliditu. Další v pořadí nejlepších poskytnutých úrokových sazeb poskytuje Moneta, a to s roční úrokovou sazbou 2,47 %. Opět je zde ale podmínka aktivního osobního účtu vedeného u Monety, dokonce i s minimální hodnotou příchozích transakcí na účet ve výši 15 000 Kč. Trojici "stupňů vítězů" uzavírá s 2,49 % p.a. nová hypotéka od AirBank, která na rozdíl od ostatních nevyžaduje žádné další podmínky ve smyslu účtu u banky, nebo volitelného pojištění.

Mnohem důležitějším ukazatelem je určitě roční procentní sazba nákladů (RPSN), která definuje, kolik opravdu za úvěr zaplatíme. I v tomto případě by obstála HB se sazbou 2,47 % p.a. V porovnání s úrokem za hypotéku můžeme vidět, že platíme víceméně jenom úrok, bez dalších velkých zbytečných nákladů. Spoustu poplatků se dá odpustit v rámci jednání s bankou, ať už je to skrze online jednání, včasného jednání apod. Druhým v pořadí je AirBank (RPSN 2,53 % p.a.), která se drží ve svých marketingových aktivitách hesla "Ořezali jsme poplatky na minimum". Trojici uzavírá Moneta Money Bank se svým produktem s RPSN 2,62 % p.a.

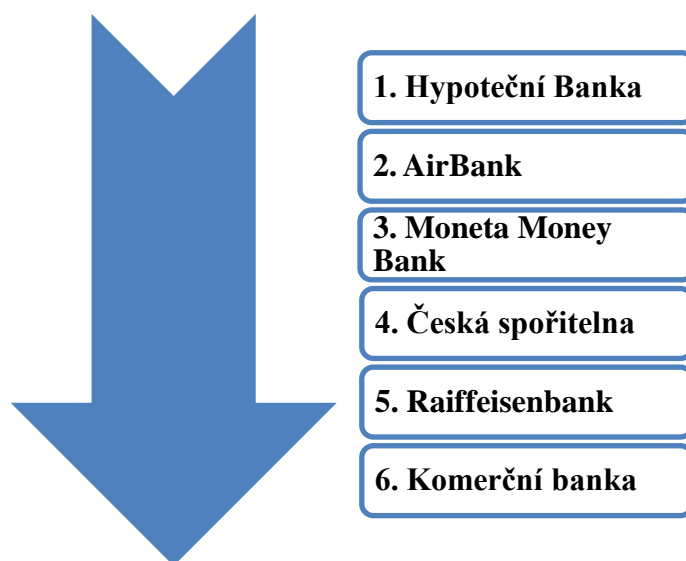
Někteří klienti řeší, jak budou vycházet s příjmy a výdaji, a proto je pro ně důležitá měsíční splátka. V tomto hledisku měsíčně zaplatí klienti nejméně u AirBank, a to 7 615 Kč. Nicméně nabídka této banky neobsahuje žádné pojištění v rámci příkladu, a i přesto že je celkově poměrně výhodná, po sjednání pojištění se to projeví na celkovém součtu. Na druhou stranu poskytuje AirBank svým klientům možnost upravit si výši svojí splátky podle jejich aktuální životní situace, a to zcela zdarma. Jedinou podmínkou je zde doplacení úvěru do věku 70 let. Druhá v pořadí, RB, nabízí hypotéku se splátkou 7 704 Kč měsíčně. Opět je to ale bez automaticky nabídnutého pojištění schopnosti splácet/životního pojištění, tudíž stejně jako u předchozí AirBank, i tady by se možné budoucí sjednání projevilo na výši měsíční odchozí splátky. Třetí v pořadí je KB, u které je včetně pojištění měsíční splátka úvěru se zvolenými parametry 7 809 Kč.

Spoustu lidí si hypotéku nechce brát z důvodu vysokého přeplatku bance za půjčení peněz. I přesto, že oproti letům například na přelomu 20. a 21. století, jsou ceny úvěrů na bydlení několikanásobně nižší, klienti si dvakrát rozmýšlejí, kde a jakou hypotéku si vezmou. Na základě výsledků komparace je to dokonce i zřejmé, jelikož rozdíl mezi nejnižší a nejvyšší "přeplacenou" částkou bace je více než 180 000 Kč. Nejméně zaplatíme AirBank, 586 500 Kč a nejvíce Komerční bance, a to dokonce celých 769 851 Kč. Zbylé 4 instituce se pohybují v rozmezí 640 000 - 700 000 Kč.

Všechny banky byly prověřeny také v poplatkové politice. Nikdo z vybraných institucí si neúčtuje poplatek za vedení a správu úvěrového účtu a naopak všichni mají správné poplatky v určité výši - je to pochopitelné, poplatky KN atp. se jednoduše platit musejí. Hypoteční banka a Moneta nabízí hypotéku s odpuštěným poplatkem za ocenění nemovitostí. Ostatní instituce si za ocenění účtují od 1 000 - 4 500 Kč v závislosti na bance. Zpracování žádosti o HÚ je zpravidla jeden z prvních a nejčastějších poplatků. Většina bank se tohoto poplatku v posledních měsících snaží zbavit, aby byly více konkurence schopni. Je tomu i tady, kdy všechny banky poskytují zdarma zpracování žádosti, vyjma KB, která si za to účtuje 2 900 Kč. Nicméně mají pravidelné akce, kdy je zpracování a dokonce i ocenění nemovitosti zdarma. Čerpání hypotéky, respektive poplatek za to je jeden z posledních. Komerční banka a AirBank toto poskytují zcela zdarma, ostatní banky si účtují cenu od 500 - 2 000 Kč.

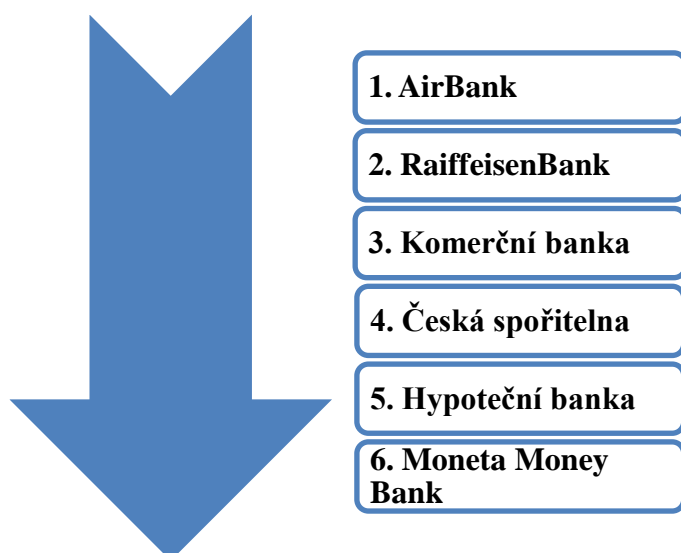
V následujících schématech budou zobrazeny pomyslné žebříčky dle RPSN, dle výše měsíční splátky a celková placená částka. Pořadí je tvořeno na základě výsledků z komparace a není upraveno o ostatní vlivy jednotlivých hypotečních úvěrů - je postaveno čistě na základě konkrétního jednoho ukazatele.

Obrázek 3: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle RPSN



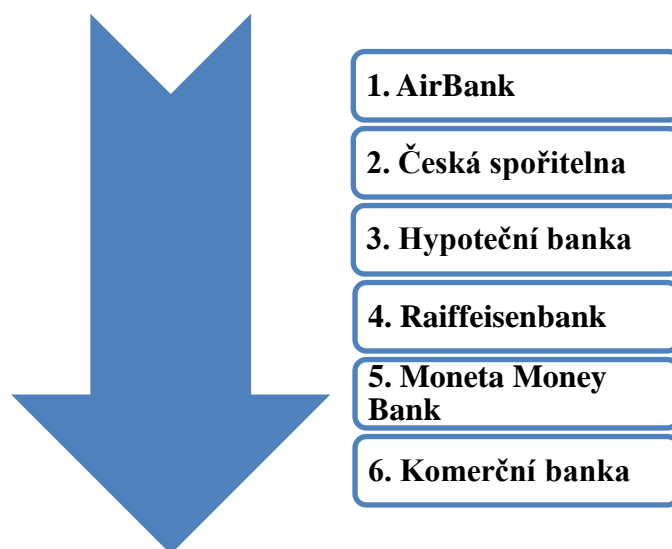
Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 4: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle výše měsíční splátky



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 5: Pořadí hypotečních produktů obchodních bank dle celkové placené částky



Zdroj: vlastní zpracování

Na základě výše uvedených schémat vidíme změny v pořadí nejlepších hypotečních produktů podle posuzovaného kritéria. V případě, že se bude jednat o určení hypotéky na základě RPSN, nejlepší trojicí je postupně HB, AirBank a Moneta. Dle kritérií celková zaplacená částka na úvěru a měsíční splátka bere první místo AirBank, kdy je to způsobeno především skutečností, že není součástí pojištění schopnosti splácet/životní pojištění. I přes příznivou, dokonce druhou nejnižší úrokovou sazbu nejhůře skončila Moneta, které se v hodnocení na základě celkové zaplacené částky a měsíční splátky umístila nejlépe na 5. místě, a to z důvodu vyššího poplatku za pojištění.

Teoreticky by tady mohla být pořadí výsledků na základě srovnání úrokových sazeb jednotlivých úvěrů. Jak už bylo v textu několikrát zmíněno, úroková sazba by měla být jenom zlomek zájmu klienta. I přes to, že je to nejuváděnější kritérium při jakékoliv nabídce úvěru, není natolik komplexní, abychom mohli určit výhodnost či nevýhodnost úvěru. Z toho důvodu není sestavené schematické zobrazení takového porovnání.

5 Výsledky

Vlastní práce obsahovala identifikaci vybraných českých obchodních bank a jejich produktů. Mezi banky figurovala Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank, AirBank a Raiffeisenbank. Byla provedena aplikace na modelový příklad, a následně komparace všech výsledných dat. Ty byly zhodnoceny a byly sestaveny žebříčky nejvýhodnějších úvěrů na základě výběru jednoho kritéria. Těmito kritérii bylo RPSN, výše měsíční splátky a celková částka zaplacená bance.

Modelového klienta představoval muž ve věku 28 let, který žije svobodný a bezdětný. Pracuje ve státní správě, v bezpečnostním sboru, konkrétně jako strážný vězeňské služby ČR. Disponuje s příjmem 25 000 Kč měsíčně, nemá žádné další závazky finančního rázu, kromě základních nákladů na život. Má zájem o koupi bytu za 2 200 000 Kč, přičemž půl milionu korun má ve svých vlastních prostředcích (půlka našetřená z příjmu, půlka dar od rodičů). Zbytek bude financovat cizími zdroji - hypotečním úvěrem. Rád by hypotéku co nejdříve splatil, tudíž trvá na splatnosti 25 let a při aktuálních stále poměrně nízkých úrokových sazbách vyžaduje fixaci sazby na 5 let.

Informace, využitě pro definování každé modelace, byly použity z internetových zdrojů jednotlivých bankovních institucí, popřípadě poskytnuty a probrány s příslušnými pracovníky dané banky. Hypoteční banka preferovala jednání skrze jejich virtuální pobočku. Nabídla nejlepší úrokovou sazbu, úvěr má nejnižší roční procentní sazbu nákladů. V rámci slevy na úrokové sazbě je zde povinné životní pojištění, sjednané zároveň s hypotečním úvěrem. Především kvůli tomu je měsíční splátka vyšší než u některých ostatních bank. Většina poplatků je zdarma, nicméně musí se zde počítat s poplatkem za čerpání úvěru ve výši 1900 Kč. Komerční banka skončila jako instituce poskytující jeden z nejméně výhodných úvěrů. Má nejvyšší nabízenou úrokovou sazbu, RPSN ve výši 3.25 %, které ji staví na 5. místo, jako jediná požaduje poplatek za zpracování žádosti. K tomu se platí také poplatek za čerpání. Ve vždy určité období, zpravidla měsíc dlouhé, nabízí hypoteční úvěr bez poplatků za zpracování, čerpání a vedení. Bohužel při aplikaci modelového příkladu žádná taková akce nebyla aktuální. Poslední instituce z "Velké trojky", Česká spořitelna, nabízí úvěr s výhodností zvolených kritérií přibližně uprostřed. Nenabízí ani ten nejhorší, ale zdaleka ne nejlepší úvěr. Podobně jako KB, i ČS má nejvyšší nabízenou úrokovou sazbu, 2,69 %.

Vyžaduje poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 3900 Kč, za čerpání ve výši 2000 Kč a další správní poplatky, povinné pro všechny. I přes to všechno je RPSN 2,78 %, což je 3. nejlepší výsledek. Aplikace modelového klienta byla postupně provedena i v bankách s menším objemem prodeje. Například v Monetě se zdálo, na základě velmi nízké úrokové sazby, že by se mohlo jednat o zajímavý produkt s příjemnými výsledky zvolených kritérií, což se také potvrdilo. Sazba byla snížena na základě vedení běžného účtu u Monety a přikoupení dražšího pojištění schopnosti splácet. Skončila jako jeden z nejvíce výhodných produktů, a velmi tomu pomohlo nízké RPSN. Další v řadě AirBank, nováček mezi poskytovateli hypotečních úvěrů, nabízí poměrně výhodný úvěr. Úroková sazba je pro všechny stejná, nedělají se zde rozdíly, stejně tak je to s její fixací na 5 let, která vyhovovala pro modelový příklad. V AirBank se maximálně snažili omezit poplatky spojené s úvěrem, což se jim poměrně podařilo a úvěr poskytují s druhou nejnižší roční procentní sazbou nákladů. Jediným mínusem je zde skutečnost, že v rámci úvěru není zařazeno žádné pojištění schopnosti splácet, které ostatní nabídky obsahují, a z toho důvodu na této hypotéce nezaplatí klient tak vysokou měsíční splátku. Ne úplně výhodnou nabídku poskytuje RB, kde musíte mít založený a především aktivní běžný účet, ze kterého bude hypotéka splácena. S vyššími poplatky a RPSN 3 % p.a. se řadí Raiffeisenbank na jedno z dolních míst.

Po zhodnocení všech variant, veškerých dostupných informací a výpočtů, je na místě doporučit klientovi, aby se rozhodnul pro osvědčenou Hypoteční banku, která v posledních 10 let téměř vždy (vyjma roku 2008) bodovala v prestižní anketě Banka roku, a to konkrétně v kategorii Hypotéka roku. Banka se pravidelně umísťuje na jednom ze tří prvních míst, a několikrát zvítězila, jako tomu bylo naposledy v zatím posledním ročníku soutěže. Je to banka s historií, s kvalitním a odborným personálem a největším prodejem hypotečních úvěrů, jak do počtu, tak finančním objemem.

V případě nezájmu o Hypoteční banku, by se mělo uvažovat ještě o dvou dalších institucích. Monetě a AirBank. Oba produkty jsou nabídkově zajímavé, Moneta nedávno prošla celkovou změnou, počínaje akcionáři a jménem, až po samotný přístup a design na pobočkách. AirBank přináší na český trh nový nádech, přívětivý náboj, přichází s výhodnými produkty, které se snaží maximálně vyjít vstříc klientovi.

6 Závěr

Primární cíl této práce bylo určení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na českém bankovním trhu, u šesti vybraných obchodních bankách, které v současnosti působí na bankovním trhu ČR. Práce je rozdělena do dvou částí - teoretická východiska a vlastní část práce. V teoretických východiscích se vychází na základě studia odborné literatury a dalších relevantních zdrojů. V první podkapitole je probrána historie hypotečních bank na českém území, společně s vývojem hypotečních produktů. Následuje samotná definice hypotečního úvěru spolu s vysvětlením základních pojmů, používaných v hypotečním úvěrování a legislativní rámec hypotečních úvěrů v ČR. Ve třetí části teoretických východiscích se práce zabývá členěním a druhy hypoték. Po tomto vymezení se práce posouvá k důležité části fázi hypotečních úvěrů, kde jsou po sobě popsány všechny důležité kroky při žádosti o hypotéku. V poslední části teoretické práce jsou naznačeny další možnosti financování vlastního bydlení.

Po vymezení hypotečního úvěru se práce přesouvá do části vlastní práce, kde už přichází samotná komparace. Je zde vymezen modelový příklad, důležitá kritéria výběru, 6 českých obchodních bank (Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Moneta Money Bank, AirBank, Raiffeisenbank), které jsou stručně charakterizovány, následně jsou představeny produkty, které poskytují. U každé banky je nakonec aplikován modelový příklad, stejně definovaný pro každou instituci stejně. Tyto propočty a zjištění jsou posléze shrnuty do jedné tabulky (tabulka č. 14, s. 63), která poskytuje větší přehlednost. Vždy obsahují úrokovou sazbu, měsíční splátku, poplatky spojené s poskytnutím hypotéky, celkovou zaplacenou částku bance a RPSN. Na základě těchto kritérií bylo následně zhodnoceno několik údajů a byly vybrány nejvýhodnější nabídka, ze které vyšla nejlépe Hypoteční banka se svou nabídkou hypotéky na byt. Zajímavá je i nabídka od nováčka AirBank, a změněné Monety. Oba ústavy mají celkově dobré výsledky v jednotlivých kategoriích a obstojně konkurují hypotečnímu gigantu. Ať už se kupující rozhodne pro jakýkoliv úvěr, musí dopředu počítat i s placením daně z nabytí nemovitosti, která je od listopadu 2016 v režii kupujícího. Ta činí 4 % ze základu daně.

Hypoteční úvěrování je téma, které bude vždy aktuální. Po každé novele zákona, s každým novým produktem, se situace na trhu pokaždé změní a v dnešní době je konkurenční boj natolik vyrovnaný, že i na sebemenší změnu ze strany konkurence musejí, v zájmu udržení klientely, ostatní finanční instituce reagovat. V budoucích letech se očekává dalších omezení při žádosti a celkového procesu získání hypotečního úvěrů. To, zároveň s velmi drahými nemovitostmi, které každým rokem dál zdražují, bude v budoucnu pro mladé rodiny a jedince velkou nevýhodou a překážkou pro získání úvěru na bydlení. Jednoznačně se může očekávat, že ceny hypotečních úvěrů v příštích letech porostou, a bude se s napětím očekávat, zda a kdy se znovu dostanou k historickým minimům, jako to bylo v roce 2016.

7 Seznam použitých zdrojů

Seznam odborné literatury:

- BARDOVÁ, Dagmar, Radka OPLTOVÁ a František PAVELKA. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997. ISBN 80-901486-5-4.
- DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.
- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-7201-515-X.
- DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.
- JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
- JUŘÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. Praha: Libri, 2011. ISBN 978-80-7277-488-3.
- KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.
- KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
- PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: Hospodářská komora České republiky, c1995.
- PŮLPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- REVENDA Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. ISBN 978-80-7261-132-4.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Seznam internetových zdrojů:

Banky poskytující hypotéky. Hypoteční kalkulačka [online]. 2017 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z : <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/banky-poskytujici-hypoteky-a-uvery>

Bonita klienta - jak a proč ji banky zjišťují?. Finance.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

Co je to fixace u hypotéky. Hypobudicek.mesec.cz [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://hypobudicek.mesec.cz/fixace.php>

Česká spořitelna. Českáspořitelna.cz [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

ČNB chce dál skrouhnout hypotéky. Hypoindex.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cnb-chce-dal-skrouhnout-hypoteky/>

Další omezení hypotéky je tady. Jak moc podraží sny o bydlení. iDnes.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: https://finance.idnes.cz/hypoteky-sazby-kryti-rozhodnuti-cnb-dsn-viteze.aspx?c=A170327_134428_viteze_kho

Dokumenty. Komerčníbanka.cz [online]. [cit. 2017-09-17]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/dokumenty/#heading-hypoteky-doklady-predkladane-klientem-pri-podani-zadosti-o-uver>

Historie hypotečních úvěrů. Partners [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/>

Hypoteční banka. Hypotečníbanka.cz [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Hypoteční centrum. Hypotečnícentrum.cz - Česká spořitelna [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnicentrum.cz/cs/hypoteka/page/home>

Hypotéka - kategorie dotazů. AirBank.cz [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/co-vas-nejvic-zajima/rubrika/hypoteka>

Hypotéka - pojmy, které byste měli znát!. Partners.cz [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/hypoteky-pojmy-ktere-byste-meli-znat/>

Hypotéka - základní používané pojmy, Kurzy.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/zakladni-pojmy/>

Hypotéka na bydlení. RaiffeisenBank.cz [online]. [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-klasik>

Hypotéka není jenom jedna - znáte její druhy?. Bankovnípoplatky.com [online]. 2011 [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.bankovnipoplatky.com/hypoteka-neni-jenom-jedna--znate-jeji-druhy-14268.html>

Hypotéky 2016, Hypoindex.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-2016-bourlivy-rok-plny-rekordu-prumerna-sazba-187/>

Jak funguje?. Asociace českých stavebních spořitelů [online]. [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/jak-funguje/>

Jaké jsou možnosti financování bydlení?. Bydlení v kostce [online]. 2014 [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <http://bydlenivkostce.cz/jake-jsou-moznosti-financovani-bydleni/>

Jistina úvěru. Hypoteční úvěr [online]. 2009 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.hypotecniuver.net/slovník/5-jistina-uveru.html>

Kdo může získat hypotéku. Gepard, finance pro život [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/kdo-muze-hypoteku-ziskat>

Kdo poskytuje stavební spoření?. Finance.cz [online]. [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/abeceda-sporicich-tarifu/poskytovatele/>

Komerční banka. Komerčníbanka.cz [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/>

Konsolidace půjček - co to je konsolidace?. Půjčka.co [online]. 2015 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/co-je-konsolidace>

KRŮTA, DAVID. *Hypoteční úvěry napříč historií.* Hypoindex [online]. 2017 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Která banka má nejvíce klientů?. Finance.cz [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/496071-kdo-vlastni-ceske-banky/>

Mimořádná splátka úvěru. Hypoindex.cz [online]. 2015 [cit. 2017-09-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/mimoradna-splatka-uveru-dulezite-je-nacasovani-jinak-se-prodrazi/>

MONETA. MonetaMoneyBank.cz [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide>

Nabídka hypoték. Hypotečníbanka.cz [online]. [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

Novinky v zástavním a zadržovacím právu. Nový občanský zákoník [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/novinky-v-zastavnim-a-zadrzovacim-pravu>

O nás. AirBank.cz [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/o-air-bank>

Ocenění. MonetaMoneyBank.cz [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas/oceneni>

Odpočet hypotéky z daní 2016 a 2017, Aktuálně.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.aktualne.cz/wiki/finance/odpocet-hypoteky-z-dani-2012-a-2013-odecet-uroku/r~i:wiki:3583/>

PETŘÍČEK, MARTIN. *Co mění zákon o úvěrech.* iDNES.cz [online]. 2016 [cit. 2017-08-31]. Dostupné z http://ekonomika.idnes.cz/jake-zmeny-prinese-zakon-o-uveru-dot-ekonomika.aspx?c=A160604_2251079_ekonomika_rts

Podmínky pro úvěrové produkty Raiffeisenbank, a.s. Raiffeisenbank.cz [online]. (PDF). [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachments/Corp/podminky_pro_uverove_produkty_corp.pdf

Podmínky pro získání hypotéky, aneb kdo může získat hypoteční úvěr. Prohypoteka.cz [online]. 2014 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.prohypoteka.cz/podminky-pro-ziskani-hypoteky-anebo-kdo-muze-ziskat-hypotecni-uver/>

Podpora hypoték, Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-(1))

Porovnání offsetových hypoték. banky.cz [online]. 2017 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/porovnani-offsetovych-hypotek/>

Poslanci možná zmírní pravomoc ČNB regulovat hypotéky. Česká televize [online]. 2017 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/2142804-poslanci-mozna-zmirni-pravomoc-cnb-regulovat-hypoteky>

Pravidla poskytování rady. Kurzy.cz [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://zakony.kurzy.cz/257-2016-zakon-o-spotrebitelskem-uveru/paragraf-85/>

Prodej bytu 2+1 bez realitky. bezrealitky.cz [online]. 2018 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/508695-nabidka-prodej-bytu-preloucska-pardubice>

Pružná hypotéka. MonetaMoneyBank.cz [online]. [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/lide/hypoteky/pruzna-hypoteka>

Rozdělení hypoték. Golem finance [online]. [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/rozdeleni-hypotek>

Sněmovní tisky - návrhy zákonů. PSP.cz [online]. 2018 [cit. 2018-03-7]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?str=2&O=8&PT=U&N=1&F=H&D=1,2,3,16,49&RA=20&stz=1>

Strážný - nabídka práce. Pracomat.cz [online]. 2018 [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.pracomat.cz/prace/13927160770-referenti-a-vrchni-referenti-vezenske-služby-cr>

Typy hypotečních úvěrů. Finance.cz [online]. [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

Typy hypoték. Kurzy.cz [online]. [cit. 2017-10-01]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>

Účel katastru. Státní správa zeměměřictví a katastru [online]. 2016 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Úročení. Finmat.cz [online]. 2017 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.finmat.cz/uroceni/>

Vězeňský dozorce - průměrný hrubý měsíční plat v ČR. Platy.cz [online] [cit. 2018-02-15]. Dostupné z: <https://www.platy.cz/platy/bezpecnost-a-ochrana/vezensky-dozorce>

Víte co je to RPSN?. mBank.cz [online]. 2015 [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,596,vite-co-je-to-rpsn.html>

Vybrané pojmy z finančního prostředí. MAS reality [online]. [cit. 2017-09-05]. Dostupné z: <http://www.maservices.cz/finance/finance-pojmy/>

Výroční zpráva 2016. AirBank.cz [online]. (PDF). [cit. 2018-02-21]. Dostupné z: <https://www.airbank.cz/file-download/vyrocní-zprava-2016.pdf>

Výsledky - Banka roku 2017. Bankaroku.cz [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <http://www.bankaroku.cz/#vysledky>

Výsledky výzkumu nejlepší banka 2017. Nejbanka.cz [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <http://www.nejbanka.cz/vysledky>

Zajištění hypotečního úvěru, Finance.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

Zajištění hypotéky, Hypotéky-online.cz [online] [cit. 2017-09-16]. Dostupné z: <https://www.hypoteky-online.cz/zajisteni-hypoteky/>

Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech. Zákonyprolidi.cz [online]. 2004 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách. Zákonyprolidi.cz [online]. 1992 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Mesec.cz [online]. 2016 [cit. 2017-10-14]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/zakony/zakon-o-spotrebitelskem-uveru-2016/zneni-20161201/f5852134/#p117>

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Zákonyprolidi.cz [online]. 2016 [cit. 2017-09-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257#p1>

8 Přílohy

Příloha 1: Nabídková modelace hypotečního úvěru - Hypoteční banka

Údaje o klientovi

Jméno Jan Jellínek
Telefon
E-mail

26.02.2018 10:41:39
1.59.1
26.02.2018

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 80 % hodnoty nemovitosti
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	0 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 700 000 Kč

Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 700 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 919 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	80 %	Minimální hodnota zajištění	2 125 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	25 let / 300	Délka čerpání úvěru	12 měsíců

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace) 5 let
Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vám zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 26.2.2018 do 28.3.2018 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámí zadaných pro její výpočet.

Výsledná úroková sazba 2,42 % p. a.
Základní úroková sazba 3,89 % p. a.
Akční sleva z úrokové sazby -1,00 % p. a.
Individuální sleva z úrokové sazby -0,47 % p. a.

Složené odchylek: Akce Úrokové schody (od 1 do 2 mil) LTV 80 = -1,00; Nový klient ČSOB = -0,10; Hypoték a po webu = -0,20; Inkaso z ČSOB = -0,10; Individuální OK = -0,07

RPSN a poplatky

RPSN 2,47 % p. a.

Následující náklady jsou započítány v RPSN:

Čerpání na návrh na vklad ZP	1 900 Kč	Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva	1 500 Kč
Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč		

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu poštou a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru 7 558 Kč	Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % V1 = 378 Kč. Limitní věk: 18–54 let; zdravotní stav viz Zdravotní dotazník, další podmínky viz Předšmluvní informace k Pojištění hypotéky.
Pojištění úvěru 378 Kč	Varianty: 1. osoba 100 % V2 = 502 Kč; V3 = 702 Kč. (Var. 1 – smrt nebo invalidita; Var. 2 – smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost; Var. 3 – smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)
Pojištění stavby a domácnosti Neuvedeno	
Splátka vč. pojištění 7 936 Kč	

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje 8 772 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy 25 000 Kč
z toho životní minimum 7 894 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem 18 220 Kč
Povinná měsíční rezerva 1 890 Kč	Zůstatek příjmů 6 780 Kč

Varianty splátky pro porovnání

Uroková sazba	Měsíční splátka na 20 let	Měsíční splátka na 25 let	Měsíční splátka na 30 let
5 let fixace 2,42 % p. a.	8 942 Kč	7 558 Kč	6 647 Kč

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předšmluvní informaci lišit.

Kontaktní osoba

Jméno Věra Gregorová
Telefon 724 268 992
E-mail gregorova.vera@hypotecnibanka.cz



Informace ze sazebníku banky

F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)

F.2.1.	Expresní ocenění bytu (pomocí cenové mapy pro vybrané lokality)	Zdarma
F.2.2.	Zjednodušené ocenění bytu odhadcem s elektronickými podklady od klienta	1 900 Kč
F.2.3.	Standardní ocenění bytu / nebytové jednotky odhadcem	3 900 Kč
F.2.4.	Ocenění rodinného domu nebo objektu rodinné rekreace (včetně pozemků) a samostatného pozemku	4 900 Kč
F.2.5.	Ocenění ostatních typů nemovitostí	9 900 Kč

Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.

Zprostředkovatel

Prohlášení

Zprostředkovatel: Věra Gregorová

Pojištění hypotéky

V rámci Přihlášky k pojištění hypotéky budou položeny dotazy pojistitele o zdravotním stavu klienta. Formou dotazníku se ověří možnost do pojištění přihlásit uvedené osoby. **Zdravotní dotazník** v plném znění je k dispozici [zde na www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz), nebo u obchodního zástupce. Pro případné konzultace k uvedeným dotazům na Vaše případná onemocnění, se obraťte na svého lékaře. Povinností pojištěného je odpovědět **pravdivě a úplně** ve smyslu § 2788 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v opačném případě pojištění nevznikne.

Raz, dva, tři zástava aneb jak ušetřit čas a kroky na katastrální úřad

Nechce se vám jet se zástavní smlouvou na katastr?
S Hypoteční bankou nemusíte!

Stačí zajít na nejbližší CzechPoint (např. pobočka České pošty nebo obecní úřad) a požádat o:

1. **ověření podpisů** vlastníků nemovitosti na zástavní smlouvě;
2. **převod podepsané papírové zástavní smlouvy do elektronické podoby** (tzv. autorizovaná konverze);
3. **zaslání elektronické zástavní smlouvy** na číslo datové schránky Hypoteční banky: **5azegu5**.

Raz, dva, tři a je hotovo, žádné přejezdy na katastr, vše vyřídíte jednoduše z jednoho místa.

Pro více informací kontaktujte svého poradce.



www.hypotecnibanka.cz



Příloha 2: Seznam dokumentů nutných při žádosti o hypoteční úvěr - při koupi a výstavbě



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že z zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitostí)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady vztahující se ke KOUPI NEMOVITOSTI	
<input type="checkbox"/>	Kupní smlouva <i>nebo</i> Návrh kupní smlouvy <i>nebo</i> Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu <i>nebo</i> jako přílohu návrh znění kupní smlouvy <i>nebo</i> Doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavbě (týká se koupě pozemku) (kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy)
<input type="checkbox"/>	Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu
<input type="checkbox"/>	Stanovy družstva
<input type="checkbox"/>	Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)

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

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

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

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

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

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

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

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

Příloha 3: Ceník pro Hypotéky České spořitelny - ukázka platného ceníku

BYDLENÍ

infolinka 800 207 207
www.csas.cz

Strana 1/4

Ceník pro Hypotéku ČS

1. Úroková sazba
2. Poskytnutí a správa úvěru
3. Volitelné služby
4. Pojištění
5. Nedodržení smluvních podmínek
6. Všeobecné služby
7. Náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovité věci

1. ÚROKOVÁ SAZBA	
Úroková sazba	od 2,69 % p. a.
Úroková sazba pro Předhypoteční úvěr	od 4,69 % p. a.
Sazba úroků z prodlení	ve výši stanovené platnými právními předpisy

2. POSKYTNUTÍ A SPRÁVA ÚVĚRU	
Vyřízení úvěru (administrativa s přijetím žádostí, zpracováním smluvní dokumentace apod.)	zdarma
Vyřízení Předhypotečního úvěru (administrativa s přijetím žádostí, zpracováním smluvní dokumentace apod.)	zdarma
Správa úvěru ¹ měsíčně	150 Kč
Cena za 1. čerpání	zdarma
Cena za 2. a každé další čerpání	500 Kč
Cena za správu státní finanční podpory ² měsíčně	50 Kč
Rezervace finančních prostředků u hypotečních úvěrů na koupi s dobou čerpání přesahující 6 měsíců, na refinancování s dobou čerpání přesahující 24 měsíců, u hypotečních úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu s dobou čerpání přesahující 24 měsíců ³	0,5 % p. a.

¹ Cena se do odvolání neuplatňuje u všech úvěrů sjednaných v období od 1. 3. 2013 a úvěrů, kterým se v tomto období mění fixace úrokové sazby. Cena se neuplatňuje po celou dobu trvání úvěru.

² Cena je vybírána měsíčně z nevyčerpané částky. Účtuje se vždy po 6/24 měsících (6/24 měsíců se počítá od prvního dne následujícího měsíce po měsíc, ve kterém došlo k podpisu smlouvy o úvěru).

3. VOLITELNÉ SLUŽBY	
Možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce (od 1. 12. 2016 se služba nově neposkytuje) měsíčně	200 Kč
Variabilita splátek	jednorázová cena 3 000 Kč
Hypotéka až do 95 % hodnoty nemovitosti (od 1. 4. 2017 se služba nově nenabízí)	jednorázová cena 3 000 Kč
Zrychlená výstavba	jednorázová cena 3 000 Kč
Překlenovací financování	jednorázová cena 3 000 Kč

ČESKÁ
spořitelna

Expresní čerpání	jednorázová cena uplatněná při využití služby	2 000 Kč
Financování montovaných domů (u hypoték se žádostí od 1. 4. 2017 se poplatek nové nevybírá)	jednorázová cena	3 000 Kč

4. POJIŠTĚNÍ**Typ A – pracovní neschopnost, invalidita, smrt**

Pro jednoho klienta	měsíčně	0,0373 % z výše poskytnutého úvěru
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	0,0336 % z výše poskytnutého úvěru

Typ B – pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání

Pro jednoho klienta	měsíčně	0,0494 % z výše poskytnutého úvěru
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	0,0445 % z výše poskytnutého úvěru

Soubor pojištění Standard – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt

Pro jednoho klienta	měsíčně	7,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	6,90 % z výše pravidelné splátky

Soubor pojištění Plus – hospitalizace, pracovní neschopnost, invalidita, smrt, ztráta zaměstnání

Pro jednoho klienta	měsíčně	9,70 % z výše pravidelné splátky
Pro dva klienty (za každou z pojištěných osob)	měsíčně	8,75 % z výše pravidelné splátky

Pojištění Typu A a B se od 1. 2. 2016 již nenabízí.

5. NEDODRŽENÍ SMLUVNÍCH PODMÍNEK

Náklady spojené s prodlením [*]	300 Kč (za 10 dní v prodlení)
--	-------------------------------

^{*} Tyto náklady budou účtovány vždy k 10., 40. a 70. dni v prodlení ve výši 300, 900 a 900 Kč.

6. VŠEOBECNÉ SLUŽBY

Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta (pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 a úvěry, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby do 30. 11. 2016)	500 Kč
Potvrzení o zůstatku na účtu zpracované na žádost klienta (pro úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a dále pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 s proměnnou úrokovou sazbou odvozenou od referenční sazby, např. Pribor, a úvěry s fixovanou úrokovou sazbou, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby po datu 1. 12. 2016)	zdarma
Mimofádná splátka (mimo termín změny pevné úrokové sazby) – maximální výše (pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 a úvěry, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby do 30. 11. 2016)	10 % z výše mimofádné splátky
Úhrada nákladů souvisejících s mimofádnou splátkou (pro úvěry sjednané od 1. 12. 2016, a dále pro úvěry sjednané do 30. 11. 2016 s proměnnou úrokovou sazbou odvozenou od referenční sazby, např. Pribor, a úvěry s fixovanou úrokovou sazbou, u kterých došlo k poslední změně pevné úrokové sazby po datu 1. 12. 2016: – zdarma nebo v omezené výši v případech stanovených zákonem nebo smlouvou – v ostatních případech nám uhradíte účelně vynaložené náklady, vzniklé v souvislosti s předčasným splacením, tj.: a) paušální administrativní náklady ve výši 700 Kč b) náklady na zprostředkování c) náklady na financování (tj. náklady vynaložené v souvislosti s obstaráním peněz na poskytnutí úvěru) ^{***}	

Vystavení potvrzení o výši úroků z úvěru pro daňové účely	zdarma
Vystavení duplikátu potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru na základě požadavku klienta	200 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta: – změna typu úrokové sazby dodatkem k úvěrové smlouvě ^{***}	zdarma
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta: – uvolnění zajištění úvěru v průběhu úvěrového vztahu v hodnotě, která přesahuje výši povinného zajištění zůstatku úvěru stanoveného bankou – zrušení nebo změna pojištění (včetně PPI, životního pojištění) v období změny úrokové sazby – změna typu PPI mimo období změny úrokové sazby – drobná změna neovlivňujících splátkových kalendářů a zajištění úvěru – změna ujednání o splátkách z důvodu mimořádné splátky mimo období změny úrokové sazby – zrušení volitelné služby ideální hypotéky v průběhu fixace sazby (s výjimkou pojištění PPI) – změna dne splácení v měsíci	500 Kč
Změna smluvních podmínek z podnětu klienta v ostatních případech, např.: – změna ovlivňující splátkový kalendář, zajištění úvěru a podmínky čerpání – zrušení pojištění (včetně PPI a životního pojištění) mimo období změny úrokové sazby	5 000 Kč
Zajištění podání výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí Splatnost ceny (včetně správního poplatku) je do 5 dnů po sjednání služby s výjimkou případu mimořádné splátky, kdy je splatnost současně s mimořádnou splátkou.	500 Kč + správní poplatky

^{*} Náklady na zprostředkování se vypočtou jako podíl nákladů na zprostředkování za daný hypoteční úvěr a původní splatnosti hypotéky v měsících vynásobený zbytkovou splatností hypotečního úvěru v měsících (ode dne zaplacení hypotéky do původního data splatnosti). V případě splacení pouze části úvěru se takto vypočtené náklady vydělí celkovým zůstatkem úvěru a vynásobí výši mimořádné splátky.

^{**} Náklady na financování se vypočtou jako úroky z mimořádné splátky za období od jejího zaplacení do konce doby fixace s použitím úrokové sazby státních dluhopisů ČR s obdobnou délkou splatnosti jakou je délka doby fixace pro daný úvěr (v případě záporné úrokové sazby se použije sazba 0 %).

^{***} Z fixované úrokové sazby lze na proměnnou úrokovou sazbu přejít pouze k datu změny pevné úrokové sazby.

7. NÁHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH S VYPRACOVÁNÍM ODHADU NEMOVITÉ VĚCI

Nemovitosti oceňované ve stávajícím stavu

Bytová jednotka	3 900 Kč
Nebytový prostor, ateliér	3 900 Kč
Rodinný dům	4 900 Kč
Samostatný stavební pozemek	3 900 Kč
Objekt pro individuální rekreaci	4 900 Kč
Garáž	3 900 Kč
Zpráva o stavu výstavby / rekonstrukce (aktualizace NHZP)	1 500 Kč
Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli	+ 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Ostatní objekty	individuálně

Nemovitosti projektované, ve výstavbě, v rekonstrukci

Bytová jednotka	4 400 Kč
Nebytový prostor, ateliér	4 400 Kč
Rodinný dům	5 400 Kč
Samostatný stavební pozemek	4 400 Kč (budoucí stav po zasíťování)
Objekt pro individuální rekreaci	5 400 Kč
Garáž	4 400 Kč

Zpráva o stavu výstavby / rekonstrukce (aktualizace NHZP)	1 500 Kč
Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli	+ 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Ostatní objekty	individuálně
Protokol o stavu výstavby	
Stavební pozemek (residenční výstavba)	2 600 Kč
Bytová jednotka	2 600 Kč
Garáž	2 600 Kč
Objekt pro individuální rekreaci	3 600 Kč
Rodinný dům	3 600 Kč
Následný protokol o stavu výstavby	1 500 Kč
Expresní vyhodnocení rizik do 2 obchodních dnů ode dne zadání zakázky oceňovateli	+ 1 200 Kč nad základní sazbu pro konkrétní typ nemovitosti
Ostatní objekty	individuální

Tento Ceník je součástí Sazebníku České spořitelny, a. s., pro bankovní obchody a Oznámením České spořitelny, a. s., o úrokových sazbách.
Tento Ceník nabývá účinnosti dnem 19. 2. 2018.