

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Bytová politika a problém financování vlastního bydlení  
v ČR**

**Monika Hajská**

**© 2018 ČZU v Praze**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Monika Hajska

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

**Bytová politika a problém financování vlastního bydlení v ČR**

Název anglicky

**Housing policy and the problem with own property funding in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem práce je systematicky objasnit právně ekonomický rámec změn bytové politiky ČR a podat kvalifikovaný návod k dosažení vlastního bydlení formou výběru nejvhodnějšího způsobu úvěrového financování.

### Metodika

Práce je dělena na část teoretickou a praktickou. V části první je vedle rešeršní metody, sběru dat a informací použito i množství statistických údajů, na jejichž pozadí lze sledovat vývojovou křivku postupných změn v pojetí bytové politiky státu. Použity jsou i metody analytické (analýza textu literatury a právních předpisů). Ve druhé praktické části je zohledněn současný stav bytové politiky ČR a vyhodnoceny přístupové cesty k vlastnímu bydlení včetně výběru vhodného úvěrování konkrétního způsobu bydlení.

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

**Klíčová slova**

hypoteční úvěr, výstavba, náklady, finanční prostředky, bydlení, proces

---

**Doporučené zdroje informací**

- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005
- FIO BANKA, – REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. Praha: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
- HYBLEROVÁ, Š., *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. 1. vyd. Liberec: TUL, 2010. 119 s
- Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor politiky bydlení, 2016.
- Kurka, R., Paříková, A. *Subjekty finančního trhu. Vybrané aspekty likvidace a insolvence*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014,
- Liška, P., Dřevínek, K., Elek, Š., Kotáb, P., Rýdl, T., *Zákon o bankách. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2016, 668 s.
- PAŘÍKOVÁ, A. – KURKA, R. *Subjekty finančního trhu : vybrané aspekty likvidace a insolvence*. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-277-9.
- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006.
- Přehled finančních opatření státu poskytovaných na bydlení prostřednictvím MMR a SFRB v roce 2016. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016.
- REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2017/18 LS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Viktor Jansa, CSc.

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

**JUDr. Jana Borská, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 24. 11. 2017

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 08. 03. 2018

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Bytová politika a problém financování vlastního bydlení v ČR" jsem vypracovala 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 autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. 3. 2018

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Viktorovi Jansovi, CSc. za trpělivost, odborné rady a pomoc při psaní diplomové práce, společnosti Golem Finance s. r. o., za poskytnuté materiály a informace o hypotečních úvěrech, dále své rodině a hlavně svému přítelovi za velkou podporu a pochopení při studiu.

# Bytová politika a problém financování vlastního bydlení v ČR

## Abstrakt

Diplomová práce řeší bytovou politiku a její historický vývoj až do současnosti. Působení státu a cíle, nástroje a zdroje bytové politiky v České republice, následně formy bydlení, bytový fond v ČR, programy bydlení a jako poslední finanční trh a problém financování vlastního bydlení.

Cílem práce je vytvoření, na základě získaných dat, kvalifikovaný návod na dosažení vlastního bydlení formou výběru nejvhodnějšího způsobu úvěrového financování. K dosažení cíle se využívá analytická metoda literatury, právních předpisů a sběru dat od hypotečního makléře, které jsou aplikovány na příkladu rodiny Novákových, kteří požadují financovat výstavbu rodinného domu.

**Klíčová slova:** hypoteční úvěr, výstavba, náklady, finanční prostředky, bydlení, proces, úroková sazba, soukromé vlastnictví, bytový fond

# **Housing policy and the problem with own property funding in the Czech Republic**

## **Abstract**

This Graduation thesis deals with housing policy and its historical development up to the present. It also deals with the influence of the state, objectives, tools and sources of housing policy in the Czech Republic, consequently forms of housing, housing fund in the Czech Republic, housing programs as the last financial market and the problem of financing their own housing.

The aim of the thesis is to create, based on the data obtained, a qualified instruction for reaching one's own housing by choosing the most suitable way of credit financing. The analytical method of literature and legal regulations and data collection from a mortgage broker, which are applied on the example of the Novak family, who want to finance the construction of the family house, are used to achieve the goal.

**Keywords:** real estate loan, construction, costs, financing, housing, process, interest rate, private ownership, housing fund

# Obsah

<b>1 Úvod</b> .....	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika</b> .....	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	13
<b>3 Další teoretická východiska</b> .....	<b>15</b>
3.1 Historický vývoj bydlení a bytové politiky.....	15
3.1.1 Období 1918 - 1992 .....	16
3.1.2 Období 1992 - 2016 .....	17
3.2 Historický vývoj bankovníctví .....	19
3.3 Obecná východiska současné bytové politiky.....	23
3.3.1 Charakteristika a specifikace bydlení .....	25
<b>4 Role státu v oblasti bytové politiky</b> .....	<b>28</b>
4.1 Cíle bytové politiky.....	30
4.2 Zdroje financování bydlení .....	30
4.3 Nástroje bytové politiky .....	32
<b>5 Právní forma bydlení</b> .....	<b>37</b>
5.1 Družstevní bydlení .....	37
5.2 Osobní vlastnictví bytu/domu .....	38
5.3 Nájemní bydlení .....	41
<b>6 Bytový fond</b> .....	<b>44</b>
<b>7 Úvod do reálné bytové praxe</b> .....	<b>49</b>
7.1 Programy podpory bydlení.....	49
7.2 Ministerstvo pro místní rozvoj .....	52
7.3 Český statistický úřad .....	54
<b>8 Financování vlastního bydlení</b> .....	<b>56</b>
8.1 Základní druhy trhů působící v ekonomickém systému .....	56
8.2 Finanční trh .....	59
8.3 Úvěrové produkty bank.....	69
<b>9 Financování výstavby rodinného domu</b> .....	<b>76</b>
9.1 Příklad rodiny Novákových .....	77
9.2 Návod k vyřízení hypotečního úvěru .....	79
9.3 Zhodnocení.....	84
<b>10 Diskuse, problémy, perspektivy, doporučení</b> .....	<b>86</b>



<b>11 Závěr.....</b>	<b>89</b>
<b>12 Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>91</b>
<b>13 Přílohy .....</b>	<b>96</b>
Příloha A Výdaje státu na bydlení .....	96
Příloha B Wüstenrot - modelace překlenovacího úvěru .....	97
Příloha C Srovnání hypoték v ČR.....	100
Příloha D Doporučení hypotečního makléře .....	101
Příloha E Kalkulátor úspor .....	103
Příloha F Orientační propočet hypotečního úvěru .....	104

## **Seznam obrázků**

Obrázek 1 - Socioekonomické charakteristiky bytů .....	26
Obrázek 2 - Vývoj úrokových sazeb hypoték.....	41
Obrázek 3 - Stav programu Panel 2013+ v letech 2013 - 2015 .....	51
Obrázek 4 - Dostupnost existujícího bydlení pro průměrnou domácnost .....	52
Obrázek 5 - Dostupnost nového bydlení pro průměrnou domácnost .....	53
Obrázek 6 - Hrubý domácí produkt .....	53
Obrázek 7 - Bytová výstavba.....	55
Obrázek 8 - Základní trhy v ekonomickém sektoru (zjednodušený dvousektorový model).....	56
Obrázek 9 - 22letý vývoj sazeb a objemů hypoték .....	66
Obrázek 10 - Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR .....	70
Obrázek 11 - Struktura úvěrů klientům za český bankovní trh (v mil. Kč k 31. 12. 2003). .....	71
Obrázek 12 - Průběh eskontního úvěru.....	74
Obrázek 13 - Schéma zpracování hypotečního úvěru .....	79

## **Seznam tabulek**

Tabulka 1 - Výhody a nevýhody koupě bytové jednotky .....	42
Tabulka 2 - Výhody a nevýhody koupě rodinného domu .....	43
Tabulka 3 - Výhody a nevýhody výstavby rodinného domu.....	43
Tabulka 4 - Půdní fond ČSSR k 1. 1. 1981.....	44
Tabulka 5 - Půdní fond k 31. 12. 2016 .....	45
Tabulka 6 - Vývoj podílu zemědělské a orné půdy v ČR na 1 obyvatele v letech 1936 - 2016 .....	45

Tabulka 7 - Vývoj počtu objektů za rok 2016 .....	46
Tabulka 8 - Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011.....	46
Tabulka 9 - Struktura domovního fondu, počtu bytů a obvykle bydlících osob podle druhu domu k 26. 3. 2011 .....	47
Tabulka 10 - Vývoj bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu v ČR v období 1991 - 2011 .....	47
Tabulka 11 - Parametry úvěru pro mladé k 31. 12. 2015 .....	50
Tabulka 12 - Stav programu výstavby družstevních bytů k 31. 12. 2015 .....	51
Tabulka 13 - Porovnání úvěrů vybraných úvěrů v ČR .....	78

## Seznam použitých zkratk

**RPSN** – roční procentní sazba nákladů

**Vinkulace** – zajištění banky u pojišťovny pro případ živelní události nemovitosti

**Reprodukční cena** – pořizovací cena

**Anuitní splácení** – zahrnuje úrok a úmor (zapůjčené peníze) a při splácení se úroková část zmenšuje a převažuje úmorová část, splátka je vždy konstantní

**LTV** - Loan to value – poměr mezi zástavní hodnotou nemovitost a hypotečním úvěrem

**Repo sazba** – sazba vyhlášená Českou národní bankou

**Domicilace příjmu** – splnění obrátové podmínky příjmu na účtu banky

**Variabilní sazba** – sazba stanovená bankou na období jednoho měsíce

**Fixní sazba** – sazba stanovená bankou na delší období v řádech let

**Likvidita** – rychlost přeměny aktiv na hotovostní peníze

**p. a.** - per annum - ročně

# 1 Úvod

Bytová politika jako další politiky zdravotní, vzdělávací, rodinná, zaměstnanosti či sociálního zabezpečení se postupně mění dle moderní společnosti. Jejich vývoj lze sledovat prostřednictvím historických dat a následně předcházet chybám z minulých let. Bydlení bylo, je a bude vždy aktuálním tématem společnosti. Většina studentů, kteří úspěšně dokončují vysoké školy, střední školy, odborná učiliště, nebo lidé v produktivním věku se zajímají o to, jak získat vlastní bydlení, proto diplomová práce se přímo zaměřuje na proces k dosažení vlastního bydlení a způsobu jeho financování.

V první části se zmiňují teoretická východiska, kdy bytová politika v České republice je součástí sociální politiky, která se objevila již ve starověku a souvisí s veřejnou politikou státu. Již v minulosti se řešilo bydlení obyvatel a různé formy bydlení. Nejdříve bydlení bylo součástí rodiny, rodinný statek byl přizpůsoben k počtu dětí a byly využity všechny možnosti k tomu, aby měla celá rodina střechu nad hlavou.

S nástupem průmyslové revoluce došlo k migraci lidí do měst za prací a byt se stal důležitým statkem. Pouto rodiny se začalo přetrhávat a lidé se osamostatňovali. Bytů bylo málo a nesplňovaly hygienické podmínky. Později se začaly rekonstruovat a došlo k podpoře ze strany státu. Stát poskytoval byty nejdříve s pomocí družstev, přiděloval byty nebo podporoval podnikové byty atd. Podpora státu v bytové politice se stala neúnosnou a vláda přenechala již odpovědnost na občanech.

Každý občan se musel postarat o bydlení sám, již vzniklo soukromé vlastnické bydlení, dříve se poskytovalo pouze právo k užívání bytu či nájemné. Stát vytvořil koncepci sociální podpory bydlení, ve které občan získá příspěvek na bydlení, poskytuje se i dnes, pokud ztratí zaměstnání. U soukromého vlastnictví získali občané možnost si zakoupit byt či dům a mohli si s ním disponovat dle svého uvážení, neplatili nájem pouze režii domácnosti. Vznikly další formy vlastnictví jako družstevní, nájemní či osobní vlastnictví. Jaké vlastnictví je dnes preferováno? Právě uvedená otázka se stává jedním z cílů diplomové práce a uvádí výhody a nevýhody formy vlastnictví a způsob, jak lze takové bydlení nejvhodněji financovat pomocí cizích zdrojů.

Stát se zabývá důležitými prvky bytové politiky, buď velmi okrajově, nebo vytváří koncepce pro bydlení a snaží se zasahovat do tržního systému. Jak se stát v ČR staví k bytové politice? Bytová politika se stává hlavním tématem u lidí, kteří si chtějí pořídit

vlastní bydlení. Pomocí získaných dat uvedených v následující práci si každý může vytvořit vlastní obraz na dnešní bytovou situaci.

Lidé při pořizování bydlení nedisponují velkou částkou finančních prostředků a potřebují si půjčit cizí peníze. Nejčastěji si půjčují od komerčních bank nebo od rodiny či příbuzných. Formou cizích zdrojů se půjčené peníze zdražují právě zaplacením daných úroků. Jak nejlépe vybrat bankovní instituci či způsob úvěrování? Na trhu se banky předhánějí s lepšími podmínkami a inovují své produkty. Možnosti úvěrování mohou být prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, překlenovacího úvěru, spotřebitelského úvěru či nebankovního úvěru.

V praktické části se přehledně objevuje vývoj bytové politiky, pojmy finančního trhu a jeho subjekty a následně postup k dosažení vlastního bydlení i případné rady k vyřízení hypotečního úvěru. Informace se získávaly ve spolupráci s hypotečním makléřem ze společnosti Golem Finance s. r. o.

Bytová politika a financování bydlení v ČR se stávají aktuálním tématem současné doby. Občané se budou vždy zajímat o bydlení, které jim pomůže k vytvoření vlastní rodiny, proto téma diplomové práce je propojeno i s veřejnou správou a regionálním rozvojem. Řešená problematika rozšíří autorce její znalosti v oboru a přispěje ke kariernímu růstu.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem práce je systematicky objasnit právně ekonomický rámec změn bytové politiky ČR a podat kvalifikovaný návod k dosažení vlastního bydlení formou výběru nejvhodnějšího způsobu úvěrového financování.

### **2.2 Metodika**

Práce se dělí na dva související celky na teoretickou a praktickou část. Teoretická část je v podstatě založena na rešeršní metodě, sběru dat, informací a množství statistických údajů, na jejichž pozadí lze sledovat vývojovou křivku postupných změn v pojetí bytové politiky státu. Statistické údaje jsou využity ze zdrojů Ministerstva pro místní rozvoj a Českého statistického úřadu.

Teoretické části odpovídá i obsahová skladba jednotlivých kapitol. První kapitola obsahuje úvodní část a přehled celé problematiky diplomové práce, druhá kapitola objasňuje zadané cíle a metodiku postupu. Třetí kapitola se zabývá historickými daty vývoje bytové politiky v ČR a vysvětlením pojmu bydlení. Ve čtvrté kapitole se uvádějí cíle, nástroje bytové politiky a rozdělují se zdroje financování na vlastních a cizí zdroje. V páté kapitole se vysvětluje družstevní, osobní a nájemní bydlení, jejich možnosti financování pomocí cizích zdrojů a uvádějí se výhody a nevýhody forem bydlení. Údaje o bytovém fondu se objevují v šesté kapitole prostřednictvím tabulkových přehledů.

V sedmé kapitole se teoretická část překlápí do praktické části, autorka na základě získaných informací z teoretické části uvádí současné programy pro podporu bydlení a zmiňuje podmínky pro získání finančních prostředků z programu. Fungování ekonomického systému se řadí do osmé kapitoly, kde hlavním trhem je finanční trh, jeho subjekty a instituce s ním spojené.

V deváté kapitole se již aplikují získané informace na konkrétním případě rodiny Novákových a tvoří se postupný návod hypotečního úvěru. Desátá a jedenáctá kapitola obsahuje již doporučení, výhled do budoucnosti a závěr práce. V poslední kapitole jsou uvedené přílohy, které znázorňují přehledy pro výběr bankovní instituce.

Dále jsou uvedeny postupy pro zpracování diplomové práce. Jako první se tvoří myšlenková mapa záměru práce. Následně se vybírá vhodná zdrojová základna (literatura, právní předpisy, programy a dokumenty, interní metodiky bank a internet), ze které se pomocí sběrné metody získávají data, údaje a informace. U sběru dat dochází i k analýze textu a právních předpisů. Využívá se i metoda statistická, která se vyznačuje statistickými údaji např. u bytového fondu a nedílnou součástí, u popisování vývojových změn v bytové politice, je metoda historická.

Praktická část se zakládá na prezentaci reálné a konkrétní bytové praxi. Představením existujících programů (Program 150, Program 600, Panel 2013+, Program výstavba atd.), které jsou hrazené ze Státního fondu rozvoje bydlení a řídí se Nařízením vlády č. 396/2001 Sb., č. 100/2016 Sb., č. 28/2006 Sb., atd. Další poznatky jsou uvedeny z Koncepce bydlení ČR do roku 2020 z internetových stránek Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Vývoj bytové výstavby se čerpá z Českého statistického úřadu od roku 2009 do roku 2017 a zohledňuje se současný stav bytové politiky.

Princip rozdělení trhů v ČR se zaměřuje na finanční trh a na skutečné produkty u bankovních institucí. Vše je doplněno empirickými metodami typu pozorování v terénu, přímo účastí na úvěrové praxi, analyzování konkrétních údajů a vyhodnocování úvěrových možností, které vznikají ve spolupráci se společností Golem Finance s. r. o., která poskytuje kompletní znalosti procesu zpracování úvěru a vytváří přehledné, srozumitelné materiály pro klienty.

Později se získávají přístupové cesty k vlastnímu bydlení včetně výběru vhodného úvěrování. Završením práce je tzv. jednočlenná „case study“, též mini studie konkrétního způsobu financování rodinného domu konkrétními osobami. Verifikace vhodnosti postupu vlastního bydlení je poznatkem důsledného výsledku a rozhovoru s klienty, hypotečními makléři, odborníky, odhadci, stavebníky atd. Při tvoření návodu pro získání hypotečního úvěru se používají primární data rodiny Novákových, která jsou zpracována, a na základě výsledků je rodině doporučen vhodný produkt, který splňuje jejich dané požadavky.

Dále se hodnotí celý proces hypotečního úvěru rodiny Novákových. Diskutuje se na dané téma a uvádějí se problémy vznikající s tématem, které mají podobu doporučení a perspektivy. V rámci souhrnného hodnocení jsou komparovány parametry získané z teoretické části s parametry z praktické části.

## 3 Další teoretická východiska

### 3.1 Historický vývoj bydlení a bytové politiky

Již v 19. století se v Evropě projevoval nedostatek volných bytů pro chudší obyvatele (např. řemeslníky, dělníky či pro úředníky nižšího postavení). Situace se nazývala bytový problém, který souvisel především s průmyslovou revolucí (migrační lidé z venkovských míst do městských částí či do nově vystavěných center, z důvodu získání práce). Docházelo k rychlému zvyšování poptávky po dostupných bytech. Na bytovém trhu se uplatňovala v podnikání volná soutěž, potřebné investice do bydlení se neuskutečňovaly hlavně pro domácnosti s nižšími příjmy, protože zde existovala obava za nedodržení podmínek platby nájemného.

Chudší domácnosti obývaly spíše byty v odlehlých čtvrtích či okrajových částech města, byty byly přeplněné a nevyhovovaly hygienickým podmínkám. Špatné podmínky bydlení se podepisovaly na zdraví nájemníků, na které upozorňovaly lékařské komory později i zákonodárci a politici. Na základě daného kontextu se od poloviny 19. století začíná v různých zemích, s jinou intenzitou, akceptovat role státu tzv. bytová péče. První zákonné normy byly uvedeny v Anglii, obcím byly poskytovány půjčky z veřejných zdrojů od roku 1851 nejdříve na výstavbu nocleháren a pak na dělnické byty. V dalších částech Evropy se prosazování reformy opozdilo, z důvodu sociálních dopadů spojených s průmyslovou revolucí. (Poláková & kolektiv, 2006)

Rakousko-Uhersko patřilo mezi státy zaostalé v oblasti zájmu státu o bydlení, již v roce 1852 byl schválen první zákon, který ukládal zakládat svépomocná bytová družstva. Bohužel jejich činnosti byly bezvýznamné. Zatímco Německo představilo nový bismarckovský přístup, který se věnoval bytovým a životním podmínkám chudých domácností, hlavně přes důchodové, úrazové a zdravotní pojištění, samozřejmě řešil i otázky bydlení a pracovních příležitostí. Právě uvedený přístup byl předmětem Mezinárodní konference v Berlíně, jednání probíhalo se zástupci evropských států, kteří doporučení respektovali a posléze uváděli do praxe. Na základě nových rad se v Rakousku-Uhersku začaly stavět firemní byty průmyslovými podniky, byla schválena nepřímá podpora pro výstavbu dělnických bytů prostřednictvím daňového zvýhodnění. Zvýhodnění pro domy spočívalo v prominutí domovní daně na dobu 24 let za podmínek, že velikost bytu nebude přesahovat 75 m<sup>2</sup>. Později se velikost bytu rozšířila na 80 m<sup>2</sup> a platnost

se zkrátila na dvacet let. Až v roce 1908 se zavedla přímá podpora pro stavbu obytných domů, „*kdy byl zřízen Fond císaře Františka Josefa I., z kterého byl bytovým družstvům státních zaměstnanců poskytován 3% úrok a 0,5% úmor zápůjčky na stavbu nebo koupi obytných domů.*“ (Poláková & kolektiv, 2006, str. 244)

Pro zlepšení bytových vztahů se zřídil další fond, který ručil stavebníkům za hypoteční úvěry, poskytoval úvěry na výstavbu bytových domů a krátkodobé půjčky pro obecně prospěšná bytová sdružení. Na základě přímé státní podpory a úvěrové pomoci fondu se už nestavěly domy pouze pro výdělečnou činnost, zapojily se i obce a bytová sdružení. Pomoc pro nemajetné domácnosti se dlouho nepovažovala za část státní politiky v rakouské monarchii, až v roce 1908 se institucionalizovala a vznikl odbor bytové péče. Výstavbou nových bytů se přispívalo ke zlepšení bytových podmínek a standardu obyvatel bez majetku. V průběhu první světové války klesla výstavba nemovitostí, tím se zvýšila poptávka po nových bytech v oblasti průmyslových center kvůli pracovní síle, docházelo ke zdražování nájemného a vypovídání nájemních smluv bez důvodu. (Poláková & kolektiv, 2006)

### 3.1.1 Období 1918 - 1992

V Československu se bytová politika dle politicko-ekonomických rysů vymezovala do čtyř etap od roku 1918 do 1945. **První etapa** obsahovala prudké národohospodářské výkyvy a posléze projevy konsolidace, **v druhé etapě** se hospodářský vývoj poměrně stabilizoval a došlo ke snížení nedostatku bytů. **Třetí etapu** ovlivňovala světová hospodářská krize, její dopady měly za následek zhoršení kvality bydlení, poškození bytového hospodářství a činností obecně prospěšných bytových sdružení. **Poslední etapa** představovala válečné události, které způsobily růst nedostatku bytů, omezení stavebního provozu až k následnému zastavení. V roce 1946 se pomocí dvouletého plánu realizovala obnova hospodářství, bytového fondu a výstavby nových bytových domů podporované státem.

Vláda neměla pro vytvoření bytové politiky dostatek zkušeností, pouze čerpala informace z rakouské monarchie a tím došlo k mnoha nesrovnalostem. Tudíž neměla společný dlouhodobý program a reagovala krátkodobě vždy na ekonomický vývoj. I přesto se bytová politika mohla rozdělit do tří oblastí (ochrana nájemníků, regulace trhu s byty a podpora bytové výstavby). (Poláková & kolektiv, 2006)



Do roku 1989 se bytová politika realizovala centralisticky v řízeném státě a byla zaměřena na novou výstavbu podporovanou státem a družstvem. Nadřazený přístup státu vyvolal u lidí domněnku na bydlení, že si již obyvatelé nemusí snažit zajišťovat vlastní bydlení, protože bylo podporované státem. V 70. letech se dokončovalo až 100 tisíc bytů ročně, začaly se vyskytovat problémy, stoupal počet nespokojených občanů (nízká kvalita bydlení, přetrvávající bytová nouze atd.), prosazoval se administrativní přidělový systém, který se stal v průběhu vývoje ekonomicky neudržitelný. (Báčová, 2000)

Financování bydlení se považovalo za významný nástroj bytové politiky, v socialistické společnosti byl důležitým prvkem financování národního hospodářství a zahrnoval bytovou výstavbu a správu bytového fondu. Významný byl při tvorbě sociální a hospodářské politiky státu. Financování se rozdělovalo na výstavbu bytů, základního občanského a technického vybavení a na bytové hospodářství, které zahrnovalo správu, provoz a údržbu fondu. Uvedené činnosti byly upraveny v plánu rozvoje bydlení. Možnosti financování byly komunální (správa národního výboru), státní, individuální (vlastní zdroje), družstevní (stavební bytová družstva) a podnikové (zdroje podniků). Ze státního rozpočtu se poskytovaly peněžní prostředky, které tvořily převážnou část financování všech forem bydlení.

Při stavění rodinných domů, přístaveb, nástaveb či jiných úprav vznikaly samostatné byty, které lidé financovali z vlastních zdrojů. Domácnosti mohly získat i stabilizační příspěvek od národního výboru, od organizací nebo půjčku od spořitelny se splatností i do 30 let. Obě formy podpory se zvyšovaly. Při dodavatelské výstavbě se ceny regulovaly na jeden byt, průměrné náklady se odvíjely podle lokality, např. v Praze byly mnohem vyšší náklady. (Poláková, 2006)

### **3.1.2 Období 1992 - 2016**

Od 90. let 20. století se změnilo administrativní přidělování bytového systému na tržní systém, nebyly ale vytvořeny nové podpůrné kroky k zajištění bydlení pro všechny sociální vrstvy. Koncepce bytové politiky představovala byt jako soukromý statek a již to byla záležitost každého občana. Postavení státu či obce se zpochybňovalo a role státu se předávala k zodpovědnosti domácností, které na změnu nebyly připraveny. V prvopočátku se jednalo o privatizaci bytového fondu, která měla negativní vliv na další formy bydlení. Privatizace řešila převod státního bytového fondu do vlastnictví obcí,

převod bytů do vlastnictví občanů podle zákona č. 72/1994 Sb., a také měla vliv i na družstevní bydlení, které mělo zaniknout, ale na trhu se udrželo. Celkový přístup zapříčinil úplnou likvidaci podnikových bytů, bez konceptu došlo i ke snížení počtu nově postavených bytů a ovlivnily se skladby plateb za bydlení. U občanů se to projevilo v negativním přístupu k bydlení.

Vláda přijala dne 12. 3. 1997 dokument „Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení“. V listině byly uvedeny četné nástroje podporující a regulační, v oblasti bydlení, běžné v evropských zemích.

Pojetí dokumentu:

- „*vychází důsledně z pojetí trhu s byty jako strukturálně a prostorově diferencovaného, nikoliv jako nediferencovaného tzn. Národního trhu,*
- *bytovou politiku chápe jako výslednici a součást celkové hospodářské politiky státu a jejich jednotlivých segmentů,*
- *vychází z nutnosti prohloubení sociálního aspektu bytové politiky a vykazuje tak zásadní koncepční odlišnost od „Záměrů a opatření vlády v oblasti bydlení“.* (Báčová, 1999, str. 98)

Rozdělení sektoru bydlení se uvádělo v procentech v družstevním sektoru cca 19 %, soukromém sektoru cca 6 % a v sektoru obecních bytů cca 24 %. Vlastnický sektor zahrnoval rodinné domy, ale byl již rozšiřován i o byty, které byly převáděny v důsledku privatizace. Hlavní překážkou v této oblasti bydlení jsou zanedbané údržba bytového fondu a konstrukční vady panelových domů. Docházelo ke změně bytových prostor na nebytové a tím k úbytku bytů. Změnil se poměr mezi nabídkou a poptávkou, což mělo za důsledek zvýšení cen za bydlení a pro většinu domácností se stalo bydlení nedostupné. Nebyl vytvořen ani koncept jak řešit specifické potřeby osob se zdravotním postižením, ve starším věku a v různých rodinných poměrech.

Zvýšení dostupnosti bydlení mělo za následek nevyhnutelné zvýšení podílu veřejných výdajů na HDP až k hranici 1,5 % HDP, což si vyčlenila vláda ve svém programovém prohlášení. Přístupy byly uvedeny i v mezinárodních dokumentech např. Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, ke kterému se Česká republika přidala v roce 1994, v uvedeném článku 11 se uvádí: „...*smluvní strany Paktu uznávají právo každého na přiměřenou životní úroveň pro sebe i svou rodinu, včetně*

*dostatečné výživy, ošacení a bydlení, a na trvalé zlepšování životních podmínek.*“ (Báčová, 1999, str. 100)

### **3.2 Historický vývoj bankovníctví**

V letech 1848 – 1849 se objevily revoluční změny na českých vesnicích, které postihly venkovské obyvatelstvo v sociální, hospodářské, kulturní i politické oblasti a hlavně zvrátily i způsoby jejich myšlení. Došlo ke zrušení roboty a závazků plynoucích ze závislosti poddaných. Sedláci začali získávat finanční prostředky jako náhradu za práci. Modernizovala se zemědělská výroba, zvyšovala se její kapacita a výkonnost, všechny kroky vedly k prosperitě českých zemědělců. Každý majitel své usedlosti se rozhodoval, kam bude své peníze investovat a zda podpoří tržní ekonomiku. Někteří si zajišťovali peněžní zdroje, které investovali do technických pokroků, aby dosáhli vyššího zisku a stability podniku. Postupně se zapojovali rolníci do tržního vztahu a důsledkem bylo opatřování si více kapitálu, tím se vytvořily sociální rozdíly mezi sedláky. Půjčky od sousedů již nepostačovaly a lichvářské úroky byly moc vysoké. Lidé se obávali exekučního prodeje nemovitosti z důvodu zadluženosti. Od 60. let minulého století vznikaly na venkově nové instituce, které se snažily řešit potíže s obstaráváním výhodného úvěru pro sedláky. (Novotný & Šouša, 1996)

*„Určité možnosti získat úvěr poskytovaly vedle lichvářů jen tzv. kontribučenské záložny, resp. fondy vzniklé na podkladě starších obilních fondů patrimoniální správy, v jejichž programu bylo i poskytování půjček zemědělcům. V šedesátých letech se v Čechách tyto místní kontribučenské záložny začaly spojovat do veřejno-právních okresních hospodářských záložen, na Moravě však zůstaly v původní podobě a ve Slezsku působily pod názvem kontribučenské fondy.“* (Novotný & Šouša, 1996, str. 19)

Zemědělcům se poskytovaly levnější úvěry na modernizaci svého hospodářství, aby si mohli pořídit umělá hnojiva, zemědělské stroje a investovat do potřebných věcí. Poptávka po úvěrech stoupala a „*Hypoteční banka království Českého v Praze*“ (Novotný & Šouša, 1996, str. 19) založena dne 16. ledna 1865, už nestačila uspokojovat potřebu svých klientů. Postupem času se ukázalo, že hypoteční banka není vhodná pro selské klienty, jelikož poskytovala dlouhodobé úvěry a jednala velmi nekompromisně. Podobné chování měla i Hospodářská úvěrní banka v Praze (rok 1867), která stejně jako hypoteční banka neuspěla, a proto se zřizovaly schůze s odborníky a se sedláky k vytvoření

samostatného zemědělského finančního ústavu, ale jejich návrhy se posléze neuskutečnily. Mezitím byla založena Živnostenská banka (rok 1868) pro živnostníky a podnikatele. Až v roce 1911 došlo ke schválení vzniku Agrární banky, která se měla starat o obchody s plodinami, s umělými hnojivy, s potravinářskými výrobky a se zemědělskými stroji. Další činností byl nákup a prodej pozemků, parcelování, obchod s vodními právy a realitami, výdej dlužních úpisů na základě státních, hypotekárních, komunálních a zemských kreditů atd. Na počátku zrodu banky Antonín Švehla a jeho stoupenci sepsali stanovy, které se zaslaly nejprve ke schválení do národní rady, vždy se jim vracely k doplnění. Po konečném schválení byla žádost odeslána do Vídně na ministerstvo vnitra, které vše zvážilo a odeslalo zamítavé rozhodnutí s připomínkami. V roce 1910 se stala událost, která celou situaci obrátila k lepšímu. Živnostenská banka přislíbila bance Parcelacyjny v Polsku podporu v částce 300 000 K k její záchraně a následně polský poslanec předal Zázvorkovi (agrární předák) kontakt na polského ministra financí, který mohl podpořit vznik Agrární banky a doporučil Zázvorku k projednání nového ústavu, radovi ministra financí. Oba představitelé se následně dohodli k příznivému stanovisku a banka mohla vzniknout. (Novotná & Šouša, 1996)

V roce 1890 paradoxně vznikla jako důsledek diskriminačního postoje Rakouskouherské banky Zemská banka Království českého k potřebám průmyslu, hlavním účelem bylo zajišťování melioračních, železničních a komunálních úvěrů. Zemská hypoteční banka získávala peněžní prostředky pouze s vydáváním hypotečních zástavních listů. Uzavírala úvěrové smlouvy i s fixní úrokovou sazbou na celou dobu splatnosti úvěru. Před první světovou válkou existovalo šest hypotečních a zemských bank na českém území. Na konci 20. let 20. stol. zbyly pouze čtyři banky (Zemská banka, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav, Hypoteční a zemědělská banka moravská a Hypoteční banka česká). Zemská banka, do roku 1920 Zemská banka Království českého, poskytovala úvěry v malé míře. Podílela se na vývoji infrastruktury ve slovenských a českých městech.

Po vytvoření Protektorátu Čechy a Morava musela Zemská banka předat všechny své úvěry v obsazeném pohraničí a na Slovensku. Hypoteční a zemědělská banka moravská byla vytvořena v roce 1922 sjednocením dvou moravských ústavů. Finanční prostředky vydávala na rozšíření elektrické rozvodové sítě Moravy, finančně podporovala stavební ruch hlavně rozvoj infrastruktury a práce spojené s pozemkovými změnami. V roce 1941

byla spojena se Zemědělskou bankou moravskou do Zemské banky pro Moravu. Ve stejném roce se musely banky (Zemská banka a Hypoteční banka česká) sloučit dohromady a roku 1943 k nim přibyla ještě Ústřední banka českých spořitelů. Zemská banka v roce 1948 ukončila svoji činnost, jelikož byla s dalšími třemi bankami sjednocena do nové banky – Investiční banka. V roce 1927 vznikl Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav, který měl stejné vedení a personál jako moravský bankovní ústav a poskytoval zejména hypoteční zápůjčky na domovní majetek a zemědělskou půdu. Poslední Hypoteční banka česká předtím do roku 1921 – Hypoteční banka Království českého, měla významné postavení, jelikož česká země ručila za její transakce. Nejvíce poskytovala hypoteční zápůjčky, posléze musela svoji činnost rozšířit o přijímání vkladů na běžné účty a vkladní knížky atd. a v roce 1941 došlo ke společnému sjednocení se Zemskou bankou.

Období krize ve 30. letech 20. stol. mělo velký vliv na hypoteční banky, protože stoupalo množství hypotečních zápůjček a banky se staly důležitým prvkem české ekonomiky. Poskytovaly více hypotečních úvěrů než ostatních úvěrů, jelikož byly mnohem dostupnější. Mimo to zemské a hypoteční banky dávaly vládě peněžní prostředky, aby naplnila řadu fondů, které zřídila pro překonání důsledků hospodářské krize. Za doby Protektorátu se zastavil stoupající hospodářský vývoj v českých zemích přibližně na 10 let a úsek hypotečního bankovníctví se téměř odstranil. Po druhé světové válce se základy hypotečního úvěrování ještě objevily v podobě procesu vymezování státní podpory. Státní spořitelna v roce 1962 poskytovala ještě půjčky, které se zajišťovaly nárokem na mzdu, pouze v odůvodněných situacích např. výstavbou rodinného domu. Přesto vyžadovala zajištění i zástavním právem k nemovitosti. (Hyblerová, 2010)

Rakousko-uherská banka v trochu upravené podobě působila již od roku 1816 v českých zemích a byla pod dozorem dvou ústavů v Budapešti a ve Vídni. Vznikem Československé republiky v roce 1918 se vytvořil první ústav jen pro dané území. V roce 1919 dle nařízení vlády došlo k vytvoření Bankovního úřadu ministra financí (1919-1926), který převzal působení devizové ústředny, prováděl všechny devizové transakce v republice a podílel se na vzniku centrální nezávislé Národní banky Československa, fungovala od roku 1926 až do roku 1939, po přestávce opět v letech 1945-1950. V roce 1939 se musela banka přejmenovat na Národní banku pro Čechy a Moravu, jelikož došlo k obsazení nacistickým Německem a tím se říšská banka ujala veškerého dozoru.

Po roce 1950 byla snaha přizpůsobit bankovníctví dle sovětského modelu tzv. spojení působnosti obchodní a cedulové banky. Po sloučení čtyř samostatných finančních ústavů vznikla Státní banka československá. V 90. letech 20. století byl schválen nový dvoustupňový bankovní systém, který odděloval od Státní banky obchodní činnosti, které byly přesunuty na Komerční banku, Investiční a Všeobecně úvěrovou banku. Celková správa, emisní a devizový provoz zůstaly Státní bance. Poslední a i současný název Česká národní banka získala v roce 1993 při vzniku samostatné republiky, je deklarována ústavou jako nezávislá od státní moci a jejími hlavními úkoly jsou cenová stabilita, péče o stabilní a bezpečný rozvoj celkového finančního systému ČR. (cnb.cz, 2013a)

### Historický vývoj peněz

S činností finančního trhu a s fungováním celého finančního systému je spjat bezpodmínečně vznik peněz. V moderní ekonomice se směna peněz považuje za předpoklad funkce všech dosavadních druhů trhů. Jelikož peníze se vyznačují více funkcemi, které získaly během svého vývoje. Považují se za jeden z největších objevů, které lidé vymysleli. Došlo k vyřešení problémů s naturální směnou, která žádala oboustranný soulad potřeb, proto ji nahradila peněžní směna, která tuto vlastnost nevyžadovala, ale občané ji museli akceptovat, aby plnila svoji funkci správně. Nejdříve začali lidé s peněžní směnou, a to s drahými kovy (zlato a stříbro), které se vyskytovaly fyzicky mezi lidmi. Kovy byly považovány za dlouhodobě vzácné a stejnorodé, proto se začaly razit zlaté a stříbrné mince. Během vývoje se dospělo k názoru, že nezáleží na podstatě peněz, ale na důvěře lidí v to, že je mohou kdykoliv za drahé kovy vyměnit, proto se zavedly papírové peníze, které byly směnitelné za drahé kovy. Nejprve se uchovávaly v soukromých bankách a později byly uznány jako zákonné platidlo. Následně se důvěra v peníze změnila v důvěru lidí ve státní moc.

V další části vývoje finančního systému se rozšířily bankovní služby (šeky poté platební karty), což umožnilo lidem nakládat s uloženými penězi na bankovních účtech jinak než bezhotovostně. Banky si vyúčtovaly mezi sebou provedené platby a začaly se realizovat mezibankovní převody peněz. Prodej a nákup zboží se rozdělil do dvou odlišných časových úseků, který se předtím shodoval. Ekonomické subjekty disponovaly s určitou částí peněžní hotovosti, která byla buď v podobě oběživa (mince a bankovky) nebo ji měly uloženou na bankovních účtech. Mimo jiné vlastnily i další statky (pozemky, movité věci, domy atd.), k těmto statkům se později připojily investiční instrumenty

(dluhopisy, akcie apod.). U většiny vlastníků se jejich vlastnost mohla lišit, některé přinášely výnosy, ale obtížně docházelo ke směně za hotové peníze. U druhých naopak docházelo k likviditě, rychlejší průběh ve směně, ale bez významného výnosu. U těchto se zvyšovala poptávka, jelikož se snadno směnily za zboží. (Rejnuš, 2014)

### **3.3 Obecná východiska současné bytové politiky**

Bytová, zdravotní a vzdělávací politika by měla přispívat v České republice k rozvoji lidského kapitálu, jako základu prosperity a rozvoje. Nedostatky v oblasti veřejné politiky a následně i veřejných výdajů jsou nevýhodou a zaručeným rizikem příštího vývoje. V rámci politiky bydlení se řeší problém efektivnosti opatření bytové politiky jako nejpodstatnější činitel, který ovlivňuje chování rodin a i podstatu samotné společnosti.

Převládající krátkodobá hlediska v bytové politice jsou důsledkem nízké míry komplexnosti v sociální politice. Z počátku 90. let se sociální reforma vyznačovala celostátním a konzistentním přístupem, ale nikdy nedošlo k dostatečnému propracování ani k aplikaci této reformy. Považovala se spíše za program, jehož cílem byla eliminace sociálních důsledků ekonomické přeměny. V sociální oblasti nemělo jít ani o program s dlouhodobým rozvojem. Reforma se orientovala právě na sféru bytové politiky, jejímž základním rysem byla nekonceptnost v polistopadovém období.

Důsledky špatné koncepce a zúženého přístupu se projevují v bytové politice potlačením funkcí rozvoje a dlouhodobým nedoceneným bydlením v rámci lidského rozvoje kapitálu.

V současné době bytová politika nepomáhá dostatečně a efektivně strukturalizovat změny, snižovat riziko nezaměstnanosti a podporovat mobilitu pracovní síly. Měla by snižovat chudobu a sociální vyloučení obyvatel, kteří mají problematičtější přístup na trh práce. Tím dochází ke zpomalení ekonomické prosperity a cílí na pokles finančních prostředků na sociální záměry a bydlení. Přijímají se hlavně krátkodobé, účelové kroky, objevující se v předvolebním období a neprosazují se dlouhodobé a koncepční postupy, které by měly vystupovat jako hlavní. Krátkodobé programy by je měly pouze doplňovat.

Motivace k zajištění vlastního bydlení upadá ze strany státu, vlastní bydlení si zajistí zpravidla občan s vysokými příjmy. Pro obyvatele s nižšími příjmy se nehledá alternativní bytová situace. Je možné získat pouze příspěvek na bydlení, který je dávkou státní sociální

podpory, tím se sice sníží výdaje na domácnost, ale vlastní bydlení si občané nepořídí. Bytová problematika neřeší komplexně ani sociální bydlení a bydlení nepřizpůsobivého obyvatelstva. Neuvádějí se přesné definice chráněného bydlení, azylových domů, bydlení pro samoživitelky s dětmi v těžkých životních situacích, sdílených bytových jednotek a dalších forem bydlení. Podpora mladých domácností je v oblasti bydlení nedostatečná, jelikož u nich dochází k více rizikovým situacím jako narození dítěte, nízkým počátečním příjmům, krátkodobé nezaměstnanosti, které omezují možnosti k zakoupení bytu jinak než se státní podporou.

V České republice vznikly nové subjekty - kraje, ve kterých se měla realizovat bytová politika především na regionální a lokální úrovni. Charakterizuje se vysokou mírou centralizace a realizace, bohužel dnes bez státních subjektů. Veřejné zdroje se mohou do budoucna omezovat z důvodu růstu cen energií nebo vyššímu zadlužení a státní podpora bydlení se bude pohybovat jen na velmi ohraničeném prostoru. Z důvodu toho se musí hledat především systémová a nová řešení v okruhu bydlení i v komplexní sociální politice státu např. upravit a vyloučit fiktivní růst ekonomiky zapříčiněný minimálními mzdami a povolit redukci na neefektivně vynaložených veřejných výdajích.

Na výdaje státní podpory bydlení je nutné nahlížet jako na součást výdajů sociální politiky, tím dochází ke spojení transferů – výdajů v rámci sociální politiky. Následně se vytipují priority u veřejných sociálních výdajů a podle výsledků se uplatní veřejné zdroje, tato strategie by se měla objevit i v ostatních oblastech společnosti (armáda, energetika, dotační programy v zemědělství, státní byrokracie a další). V každé zemi se bytová politika kombinuje vždy s různými prvky bytových systémů. Způsoby a podmínky jsou pro různé skupiny občanů odlišné a rozlišují se podle sociálního postavení na ty, kteří poptávají bydlení (lidé s vyššími příjmy a střední vrstva) a lidé, kteří potřebují sociální pomoc a vyskytují se na okraji společnosti. Při kombinaci dílčích prostředků bytové politiky dochází k posílení daného hlediska sociální solidarity a možnosti zapojení veřejných a dalších zdrojů do řešení bytové potřeby z ekonomické úrovně státu. Bytová politika a bydlení jsou ovlivňovány praktickými politickými úvahami, absencí koncepce, zpožděním odstátnění bytového fondu, nízkou podporou nástrojů společenského systému bytové politiky a pomalou deregulací nájemného. V tomto kontextu je nutné zdůraznit, že veřejné výdaje na bydlení jsou investicí do lidského kapitálu a tak by se měly chápat a aplikovat. (Poláková, 2006)

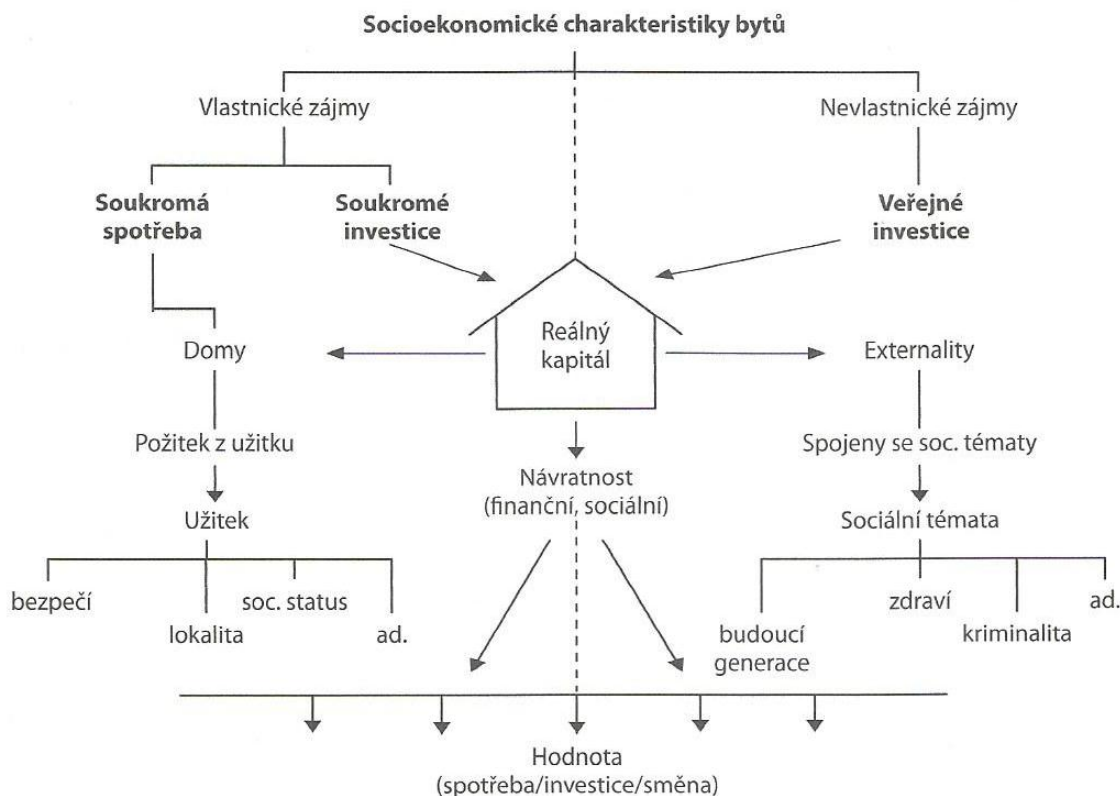


### 3.3.1 Charakteristika a specifikace bydlení

V bytové politice se objevuje pojem bydlení. Bydlením se zabývá mnoho lidí každý den, jejich zkušenosti jsou osobní, bezprostřední, zřejmé a praktické. Každý si tvoří svůj domov na základě svých osobitých představ. Lze ho popsat jako čtyři pevné stěny odloučené od okolního prostředí, kde může v klidu jíst, v suchu a teple spát, tvořit, snít, bavit se, vychovávat děti a setkávat se s přáteli. Specifikace daného prostoru se stává pro každého významnou a nikdo nemá právo radit ostatním, jak si vytvořit domov, každý si ho vytváří sám. Nejprve se daný prostor vykolíkuje, zakryje střechou, obežene zdmi nebo je možné získat prostor, který již někdo vymezil. Proto se musí stanovit univerzální pravidla pro všechny, aby nedošlo v budoucnu ke zpochybnění či ohrožení vytvořených domovů. Dalšími prvky k získání prostoru jsou způsoby jeho financování a znalosti obchodování na trhu. Každý má své individuální představy a musí si nalézt určitý kompromis s názory ostatních. K tomu potřebuje znalosti v oblasti rolí státu, argumenty, logiku a teorii. Neexistuje systém bytové politiky, který by vyhovoval všem, v průběhu času se mění a pomocí zkušeností, teorie a logiky se upravuje, aby fungoval lépe k času a kontextu než ten původní. (Lux & Kostecký, 2011)

Oficiální definice pro pojem bydlení v České republice neexistuje. Odborné výrazy jako byty a bydlení jsou používány jako všeobecná pojmenování všech typů obytných jednotek. Mohou se využít rovněž k popisu určité nemovitosti (chaty, vily, bytu, rodinnému domu), ale aby nedošlo k nedorozumění, označuje se v publikacích oficiální termín – bydlení, který označuje bytový fond v dané oblasti nebo všeobecný popis bydlení a pod termínem – byt, se vyznačuje popis dané bytové jednotky. Byt může být jako spotřební zboží, společenský statek nebo soukromá investice. Charakteristiky nezohledňují typ vlastnictví a jsou uvedeny v obrázku č. 1. (Poláková & kolektiv, 2006)

**Obrázek 1 - Socioekonomické charakteristiky bytů**



**Zdroj:** POLÁKOVÁ, 2006, str. 12

Bydlení patří mezi životní potřeby lidí. Pro uspokojování potřeby se nejprve pořizuje vlastní byt tj. pouze materiální vymezení tzv. určitý prostor, ve kterém se provádějí aktivity bydlení, a tím dochází k naplňování potřeb. Bydlení se rozlišuje do tří základních funkcí:

- socioekonomická: zvyšování kvalifikace, studium, navazování společenských kontaktů a vztahů, využití intelektuálních pracovních aktivit,
- bio-sociální: vytvoření prostoru pro osobní hygienu, aktivní a pasivní odpočinek, rodinný život, péči o zdraví a čistotu, zajištění výživy a ochranu lidí před nepříjemnými vlivy přírody a civilizace,
- sociokulturní, rekreační a zájmová: kulturní rozvoj, zájmové činnosti a sportovní využití.

Uvedené funkce působí na vývoj společnosti. Člověk se rozvíjí jako kulturní a sociální bytost, formuluje se, rodí a umírá. Během života zjišťuje své společenské uplatnění a připravuje se na budoucí povolání. Motivace získání bydlení je vysoká, jelikož se zvedá blahobyt jedince i společnosti, v růstu investic, úspor a pracovního úsilí. Kumulativní efekt se promítá do jiných částí ekonomiky formou nových zdrojů příjmů a vyšší zaměstnanosti. Pro mladou generaci se vyznačuje bydlení jako základní předpoklad

pro založení rodiny, tím dopomáhá k podpoře populačního vývoje celé společnosti. (Šilhánková & kolektiv, 2006)

Problematiku bydlení lze analyzovat jednak z hlediska trhu s byty (nabídka, poptávka), nebo z pohledu vytvoření bytové koncepce. Oba názory se opírají o určitá specifika, která jim pomáhají odvozovat problémy v této oblasti. **První** specifíkem se značí heterogenita a komplexnost (velikost bytu či domu, stáří, design, kvalita připojených prostor – sklep, garáž, dílna, zahrada). Prodejní cenu ovlivňuje kvalita veřejného prostranství, chodníků, silnic, nebo dostupnost škol, místa zaměstnání, kulturního či zdravotního zařízení z místa obydlení.

**Druhou** charakteristikou je vytvoření prostředí pro rozvoj lidí v rodinném životě, v jejich společenských aktivitách, chování či postojů, které přináší význam v partnerských vztazích, výchově dětí, soužití generací a kultivaci člověka.

U **třetího** znaku se stává bydlení zbožím dlouhodobé spotřeby či trvanlivým zbožím. Domácnosti investují do vlastního obydlení, i když se jeho cena celosvětově zvyšuje, pro některé rodiny to znamená i finanční zátěž. Vysoké náklady motivují obyvatele k úsporám a mají vliv k tvorbě kapitálu ve společnosti.

**Čtvrtý typ** se vyznačuje fixací v prostoru, protože se váže na určitou lokalitu a není možné zboží přesunout na jiné místo. Další vlastností je neměnnost a setrvačnost, jelikož se pojí s pevným místem, dlouhou životností, situací na bytovém trhu či postojem lidí. **Poslední** znaky jsou vysoké transakční náklady potencionálního stěhování (emoční a finanční vyčerpání), nemožnosti získat dokonalou znalost trhu (kupující, prodávající) a zasahování státu do trhu (veřejná bytová politika). (Poláková & kolektiv, 2006)

## 4 Role státu v oblasti bytové politiky

V České republice se postrádá dlouhodobé ukotvení a argumentace v bytové politice. Do dnešního dne nedošlo k vypořádání dědických představ z doby socialismu, které nekorespondují s kontextem demokratického politického založení a tržního hospodářství. Argumentace v oblasti oprávnění státních zákroků na trhu bydlení, je vytvářena nekonceptně, zmateně a neudržitelně. V letech 1948 a 1990 bytová politika v České republice vycházela z principu, že bydlení tedy byt je velmi důležitý statek v životě občana, a proto se nemají přenášet náklady na výstavbu či údržbu do výdajů domácností. Bydlení se nepovažovalo za ekonomicky běžný statek spíše za veřejný statek, někteří chápali právo na bydlení jako nárokové. Tím následně došlo k zestátnění soukromých bytových domů, omezila se svoboda rozhodování v bytových družstvech a uplatnil se rovnostářský přístup bezplatného přidělování nově postavených státních i zestátněných bytů.

Nájemné se určovalo pouze administrativně a bylo velmi nízké. Stát se stal dobrovolně odpovědným, aby zajišťoval odpovídající bydlení všem občanům socialistické společnosti. Výsledkem bylo neudržitelné zvýšení státního rozpočtu na výstavbu nových bytů a na opravu zestátněných bytů, tím docházelo ke snížení kvality údržby bytových domů a zrychlila se akumulace dluhu na modernizaci a opravu. Z rezervního bytového fondu se prostředky rychle vyčerpaly a investice státu již nestačily k uspokojení rostoucí poptávky. Nastal nedostatek nových bytů, řešením byla výstavba sídlišť z betonových panelů, družstevní výstavba i později podniková výstavba bytů. Tato opatření přinesla nerovnosti v přístupu a kvalitě bydlení i potlačení tržního vztahu.

Stát již několik desetiletí zasahoval do okruhu bydlení, tím se vytvořila tzv. společenská paměť, která vyjadřovala, že stát se postará o vhodné bydlení pro všechny obyvatele. Vybrané domácnosti obdržely tzv. dekret na byt, byl jim přidělen státní byt, dekretem se v socialistické době nazývala nájemní smlouva. Nájemníci měli zajištěno nízké nájemné a ještě získali právní ochranu na užívání bytu po celou dobu jejich života, mohli byty mezi sebou i vyměňovat a jejich potomci měli právo byt užívat i po jejich smrti. Během ekonomické transformace docházelo k velmi důrazným změnám hlavně v sociálních a ekonomických oblastech života, které se objevily po roce 1990. Docházelo ke zvyšování cen bytů na základě jejich nedostatku, tento jev lidé přisuzují k bytům i dnes. Příčina zvyšování cen bytů byla hlavně v nízkém nájmu a hledaly se argumenty,

jak nájemné regulovat, srovnávalo se nájemné s vyspělými zeměmi, ale poskytnuté informace byly nevěrohodné. (Lux & Kostecký, 2011)

### **Subjekty v oblasti bydlení**

V České republice se **stát** v oblasti bytové politiky reprezentuje prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, Parlamentu ČR a Ministerstva financí. Stát utváří finanční, legislativní a technické podmínky pro provedení bytové politiky, definuje koncepci a cíle politiky. Podílí se na financování bytové výstavby, deleguje pravomoci na nižší územní celky a iniciuje vznik institucí. Sleduje změny podmínek prostřednictvím ekonomických nástrojů např. půjček, daní, dotací atd., které pomáhají při určování směru vývoje a plánování.

Vyšší územní správní celky fungují od roku 2002 – tzv. **kraje**. Pro tyto územní celky nebylo možné za krátkou dobu vytvořit žádnou krajskou bytovou koncepci, jelikož nejsou dostatečně objasněny pravomoci krajů v oblasti bydlení, ale zabývají se strategickými dokumenty, kterých se problematika bydlení dotýká okrajově. Dokumenty momentálně fungují jako článek mezi státní koncepcí a jejím provedením na úrovni obcí.

*„V naší současné praxi se můžeme na orgány na **místní úrovni** dívat ze dvou úhlů pohledu, a to jednak jako na orgány veřejné správy vykonávající přenesenou působnost státní správy např. v územním plánování, stavebním řádu, sociální péči atd., kde zabezpečuje racionální využití nenahraditelné půdy, ochrany životního prostředí, proporcionalitu rozvoje územních celků. V oblasti samostatné působnosti obcí – samosprávě, jí přísluší tvorba rozvojových dokumentů, zabezpečování technické infrastruktury, iniciování bytové výstavby, využívání finančních prostředků státu, formulování místní bytové politiky a organizování sociální pomoci.“* (Šilhánková, 2006, str. 32)

Na bytovém trhu působí i **soukromé subjekty** (nezisková i zisková sdružení), které zpracovávají strategie a vytváří vlastní cíle. Další subjekty mimo domácností jsou např. banky, bytová družstva, stavební firmy, které zajišťují financování a výstavbu. Dodávky služeb např. vody, plynu, odpadu či elektřinu zprostředkovávají jiné subjekty, zainteresované subjekty jsou výzkumná pracoviště, realitní kanceláře, centrální úřady, různá sdružení občanů, politické strany či odborové organizace. (Šilhánková, 2006)

## 4.1 Cíle bytové politiky

Obecně cíl lze chápat jako ideální stav, který vyjadřuje budoucí výsledek z vytvořeného programu či politiky. Měly by se hodnotit očekávané užitky i kritéria účinnosti. Vždy se formulují cíle pro uspokojení potřeb, a proto se stanovují jasně. Určovat cíle v oblasti bydlení je složité, jelikož se nezaměřují na zisk ale např. na kvalitu bydlení, která se těžko dá změřit. Základní cíle bytové politiky se definují v dané zemi odlišně a používají se jiné nástroje a způsoby řešení. Rozdílnosti vyplývají ze situace na trhu s byty a z ekonomické situace země atd. (Poláková & kolektiv, 2006)

Cíle současné bytové politiky v ČR jsou následující:

- *„fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- *zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- *zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*
- *průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- *aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.“*  
(mmr.cz, Bytová politika, 2012a)

## 4.2 Zdroje financování bydlení

Pořídít si vlastní bydlení spadá do základních lidských potřeb ať mladých lidí, kteří se chtějí osamostatnit nebo starších lidí, kterým nevyhovuje současné bydlení rozměrově, polohou, či kvalitou. Financovat osobní bydlení lze dvěma způsoby buď z vlastních, nebo cizích zdrojů. Pořízení vlastního bydlení bývá v životě spojeno s jednou z největších investic. Použití vlastních zdrojů může přinést komplikace v dalších letech, kdy nahodilé události mohou vyžadovat vyšší výdaje, které je nutné řešit např. spotřebitelským úvěrem

s vyšší úrokovou sazbou. Úroková sazba spojená s účelem bydlení je v řádech procent nižší. Zakoupit či postavit nemovitost formou úvěru nese výhodu okamžitého užívání a nemusí se čekat na naspoření požadované částky. Využití cizích zdrojů se prodraží oproti použití vlastních zdrojů. Cizí zdroje se dají využít formou hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, anebo spotřebitelského úvěru. (Syrový, 2004)

**Hypoteční úvěr** patří mezi základní pilíře financování od roku 1995, kdy byl přijat zákon o dluhopisech č. 84/1995 Sb., a bylo přijato nařízení vlády č. 244/1995 Sb. V této době hypoteční úvěry nebyly moc známé a dostupné pro širší veřejnost. Hypoteční úvěry se již poskytují na pořízení nemovitosti a musejí být zajištěny zástavním právem k nemovitosti, na jiný účel nelze tento typ úvěru použít. (Syrový, 2003)

Hypoteční úvěr spadá do kategorie klasických bankovních úvěrových produktů a zvyšuje se u klientů jeho oblíbenost. Specifikací úvěru se považuje jeho zajištění ve formě zástavního práva k nemovitosti, které se ukazuje jako málo rizikové a dlouhodobé. V České republice začaly až po roce 1995 banky poskytovat hypoteční úvěry ve větším rozsahu, jelikož došlo k legislativní úpravě hypotečního bankovníctví (zákon č. 84/1995 Sb.). Hypoteční bankovníctví se v Česku odlišuje od jiných tím, že není odděleno organizačně, ale pouze produktově. Podstata hypotečního bankovníctví se objevuje v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, protože primárně vychází ze struktury hypotečních zástavních listů a ne hypotečních úvěrů. Lze rozdělovat hypoteční úvěr refinancovaný hypotečním zástavním listem (zákon o dluhopisech) a refinancování odlišným způsobem (považují se za hypoteční úvěr, který musí splňovat danou definici a je pouze upraven smlouvou o úvěru podle obchodního zákoníku). (Dvořák, 2005)

Hypoteční úvěry se poskytují na účelové financování např. k zakoupení nemovitosti či bytových potřeb. Úroková sazba se pohybuje nízko vzhledem poměrně malému riziku banky než u jiných úvěrů. U úvěrů se stanovuje buď pevná sazba po celé období splatnosti, anebo pohyblivá sazba, která je závislá na vývoji tržních úrokových sazeb. Většinou se používá kombinace obou sazeb, kdy pevná sazba platí na začátku na určitý počet let a pohyblivá sazba pro zbytek doby splatnosti. (Revenda, 2012)

**Stavební spoření** se rozvíjelo svépomocí spolků a družstev ve druhé polovině 19. století v Německu a Rakousku. Jejich činnost spočívala nejdříve ve fázi spoření a následně byl poskytnut úvěr formou losování. Tento způsob se stal postupně nepoužitelný a přistupovalo se na přidělovací systém. V této době již stavební spoření

dostalo podporu od státu. Stavební spořitelny vznikly na území České republiky v roce 1993 – Českomoravská stavební spořitelna, AR stavební spořitelna a Wüstenrot stavební spořitelna. V období 1993 – 2003 byl příspěvek od státu 25% maximálně 18 000,- Kč z ročního vkladu a podpora od státu maximálně 4 500,- Kč s vázací dobou 5 let. V roce 2003 byl statisticky největší zájem o uzavření smlouvy stavebního spoření. V období 2004 – 2010 byl příspěvek 15 % maximálně z 20 000,- Kč z ročního vkladu a podpora od státu maximálně 3 000,- Kč s vázací dobou 6 let.

V období 2011 – až doposud je příspěvek od státu 10 % maximálně z 20 000,- Kč ročního vkladu a podpora od státu maximálně 2 000,- Kč s vázací dobou 6 let. Sjednávání úvěrů je hlavní činností stavebních spořitel, úvěry jsou poskytovány jako účelové např. na koupi, rekonstrukci bydlení, s pevnou úrokovou sazbou. Stavební spořitelny půjčují pouze naspořené finanční prostředky, které účastníci stavebního spoření mají na svých smlouvách stavebního spoření a tento objem je proto omezen a rozdělen na poskytování řádného úvěru ze stavebního spoření a překlenovacího úvěru. (Syrový, 2005)

**Řádný úvěr** se charakterizuje účelovostí, pro poskytnutí se musí dosáhnout určitého procenta naspořených finančních prostředků z uvedené cílové částky, doba trvání smlouvy stavebního spoření je minimálně 24 měsíců a musí být splněno bodové ohodnocení. Výši úvěru si každá stavební spořitelna určuje sama, stanovená úroková sazba se uvádí přímo ve smlouvě a klient už ji zná při podpisu smlouvy stavebního spoření.

**Překlenovací úvěr** je účelový, lze poskytnout i na nově sepsanou smlouvu stavebního spoření bez vložení vlastních zdrojů. Jedná se o tzv. meziúvěr, který se dělí na fázi spoření a fázi splácení úvěru.

**Spotřebitelský úvěr** lze poskytnout účelově a neúčelově. Používá se v menším rozsahu, protože jeho úskalí spočívá ve vyšší úrokové sazbě, omezené době splatnosti úvěru a možné výši poskytnutého úvěru. (Syrový, 2001)

### 4.3 Nástroje bytové politiky

Při naplňování svých rolí stát využívá řadu nepřímých i přímých veřejných regulací a podpor např. regulace převodu bytů na nebytové, regulace nájemného, regulace stavební činnosti, územní regulace atd. Studie rozdělují bydlení na základě veřejné podpory do dvou základních oblastí, **první** spočívá v přímé peněžní podpoře výstavby nových bytů (formou kvalifikovaných úvěrů, úrokových dotací, nevratných grantů) nebo krytí části celkových



nákladů pomocí kombinací různých forem např. poskytnutí pozemku zdarma pro výstavbu bytů. **Druhá** oblast podporuje poptávku v podobě koupěschopnosti občanů prostřednictvím alokací dávek, příjmů a zvýšení příjmů, které jsou možné využít pro novou bytovou výstavbu nebo pro starší bydlení. Dochází k podpoře poptávky a nabídky nájemního bydlení, subvence nabídky směřuje k výstavbě nájemních bytů z veřejných zdrojů tzv. **sociální bydlení** (chráněné byty, byty na půl cesty, pro matky s dětmi, s pečovatelskou službou a další) jsou to obvykle neziskové nájmy podporované finančními prostředky, které jsou pod hranicí tržního nájemného (určitá regulace). Přidělují se domácnostem, které si nemohou z nějakého důvodu (zdravotního, sociálního či příjmového) pořídit bydlení na volném trhu. Sociální byty provozuje stát, obec, neziskové organizace (bytová družstva či asociace), či soukromí pronajímatelé. (Lux & Kostelecký, 2011, str. 58)

Poptávka nájemního bydlení se podporuje příspěvkem na bydlení (nájemné), který se objevuje již od 90. let 20. století, nejdříve byl jednou z dávek sociální státní podpory, dnes se řadí do jednoho z pilířů bytové politiky nikoliv do sociální politiky. Dávka se testuje (není plošná) a má za úkol zvýšit peněžní dostupnost bydlení lidí i v soukromém nájemním bydlení. V podstatě kryje rozdíl mezi opravdovým a normativním zatížením. Prostředky se poskytují jako příspěvek buď ze státního rozpočtu, nebo se spolufinancují z obecních rozpočtů. (Lux & Kostelecký, 2011)

Státní sociální podporu formou příspěvku na bydlení získají pouze fyzické osoby, které mají trvalý pobyt dle zvláštního právního předpisu na území České republiky (cizinci) nebo státní občané, kteří jsou hlášeni k trvalému pobytu v České republice. (zákon 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře)

#### *Výhody podpory nájemního bydlení (nabídka):*

- přímou podporou pro bytovou výstavbu stoupá nabídka bydlení a tím se utváří tlak na snížení nájemného v nestátním sektoru
- obec může zajistit snížení nákladů na bytovou výstavbu poskytnutím pozemku zdarma nebo skrz dotační tituly
- při snížení cenové elasticity nabídky na trhu vzroste cena nájemného v soukromém sektoru (získání ekonomického zisku), ale v sociálních bytech se nájemné nezvyšuje

*Nevýhody podpory nájemního bydlení (nabídka):*

- nízká efektivnost při určování veřejných nájemních bytů, obec může upřednostňovat danou skupinu a dochází ke korupci a klientelismu
- při výstavbě celých panelových domů pro účel sociálního využití, vzniká nebezpečí společenského vyloučení (ghetto) domácností
- nebezpečí vzniku nepřírozeného nedostatku bytů, kdy domácnost si může opatřit vlastní bydlení, ale snaží se využít výhodné sociální bydlení

*Výhody podpory nájemního bydlení (poptávka):*

- podpoření poptávky příjmovou dávkou v krátkém období se považuje za efektivní nástroj bytové politiky a vede k veřejným úsporám
- správně určený příspěvek stimuluje obyvatele vyhledávat vhodné bydlení a nedochází k situaci, že lidé bydlí v příliš prostorných bytech
- efektivnost podpory (příspěvku) se odráží od výše spotřeby, příspěvek se mění v závislosti na změnách v domácnosti

*Nevýhody podpory nájemního bydlení (poptávka):*

- vyplácení sociální dávky přímo domácnosti a nikoli pronajímateli, způsobuje zneužití dávky pro jiné druhy spotřeby např. alkohol či drogy
- nevýhoda všech příjmových dávek může způsobit osobní méněcennost a hanbu, jelikož si musí obyvatelé žádat v pravidelných intervalech a dochází k byrokracii při vyřizování dávky
- soukromé investice jsou nestabilní v oblasti nájemního bydlení a jsou ovlivněny především vývojem cen individuálního bydlení, výnosů z jiných investic a vyšší momentálních úrokových sazeb, dávka by se mohla stát značně drahým nástrojem státu, aby v oblasti nájemního bydlení udržel aktivitu soukromých investorů.

Ve vyspělých zemích se bytová politika spíše odklání od podpor nabídky (řízené stavby sociálních bytů) a přiklání se k podporám poptávky (dávka na bydlení) např. v Nizozemí, Francii, Švédsku, Velké Británii a Finsku. Tlak evropské integrace a ekonomické globalizace způsobuje i tak značné rozdíly forem a rozsahů podpor mezi jednotlivými evropskými zeměmi. Rakousko neprošlo reformou a orientuje se spíše na podporu nabídky, i když podpoření poptávky vede k veřejným úsporám. Uvedená reforma se může aplikovat pouze na bytovou politiku nikoli na sociální politiku, protože by naopak způsobila výrazné zvýšení výdajů. Veřejná podpora jak nabídky, tak poptávky

nájemního bydlení má pozitivní i negativní rysy pro konkurenceschopnost hospodářství, jeho udržitelný růst a pro sociální soudržnost společnosti. Porovnání výhod a nevýhod nájemního bydlení lze relativně přiřadit k výhodám a nevýhodám vlastnického bydlení.

Právní rozdíl v užívání nájemního či vlastnického bydlení má odlišné důsledky na chování obyvatel, na trh bydlení, vývoj hospodářství jako celku a vývoj společnosti. Právě pochopení těchto rozdílných, ačkoliv shodných světů, je poměrně důležitý předpoklad úspěšné bytové politiky. Momentálně neexistuje žádný jeden směr, žádný model ani žádné optimum, dle kterého by se měli lidé řídit. Mohou se orientovat pomocí mezinárodního srovnání, ale nelze model aplikovat, protože nefunguje stejně v různých časech a kontextech. „*Tvůrce bytové politiky se tak nemá oč opřít; pokud to myslí upřímně a nevyužije této vágnosti k realizaci pouze svých sobeckých cílů, pak mu nezbyvá než se vžít do svého historicky, sociálně a ekonomicky daného kontextu a jako sociolog rozkrýt tenké nitky aktuálních vztahů mezi zdánlivě stejnými a zdánlivě radikálně odlišnými světy, to znamená mezi byty a trhy vlastnického a byty a trhy nájemního bydlení.*“ (Lux & Kostecký, 2011, str. 67)

#### Podpora poptávky a nabídky v oblasti vlastnického bydlení

Pod pojmem vlastnické se zařazuje i družstevní bydlení. Z veřejných zdrojů se spíše podporuje forma poptávky (nikoli přímé financování výstavby), ale k podpoře dochází prostřednictvím úrokových dotací, zvýhodněných půjček, jistoty ve splácení privátních úvěrů, prémie (v režimu stavebního spoření), grantů nebo daňového zvýhodnění. Kdyby byly peněžní prostředky poskytovány pouze do nového bydlení, potom by se zařazovaly do podpory nabídky, která se uplatňuje při výstavbě družstevních a nájemních bytů, které jsou později prodány za nízkou či nulovou cenu současným nájemníkům tzv. privatizace sociálních bytů. U vlastnického bydlení se vyskytuje skrytá dotace tzv. ekonomická dotace, která plyne z příležitosti prodávajícího dočasně potlačit historický růst cen (vzdát se výnosu z investice), nedojde k reálné ztrátě a nemusí se dotovat z veřejných zdrojů. Srovnání výhod a nevýhod u podpor nabídky a poptávky vlastnického bydlení je velice podobné jako v oblasti nájemního bydlení.

Pořízení vlastnického obydlí je pro mnohé domácnosti nereálné (velmi drahý statek), většinou si byty či domy opatřují obyvatelé se středně vysokými či vyššími příjmy. Veřejná podpora upadá a zaměřuje se na rodiny příjmově silnější než na rodiny příjmově slabší. Pokud se necílí na žadatele podle příjmu, dochází v delších obdobích

k neudržitelnosti. Většinou se podporují domácnosti, které si pořizující první vlastní bydlení, ale ty zpravidla vykazují vyšší příjmy než stávající vlastníci. V některých vyspělých zemích podpora vlastnického bydlení klesá a nedosahuje vysoké efektivity. Vlastníci nemovitostí mají větší zájem o rozvoj (okolí, lokalit, místních komunit) a sousedské vztahy než nájemníci. Platí společný názor, že vlastníci lépe pečují o byty a domy než nájemníci, jsou úspěšnější na trhu práce (z nutnosti splácet závazek, jsou i součástí stabilnějších a širších sociálních sítí). Vlastníci se méně stěhují a tím navazují sociální vztahy v sousedství, snižuje se kriminalita a vandalismus, děti nemění školy a jejich školní výsledky jsou významně pozitivní. U obyvatelů se zvyšuje mentální a fyzické zdraví, některé studie ukazují na vyšší sebedůvěru, na lepší osobní vnímání bezpečí mezi lidmi v okolí a větší spokojenosti. V případě ekonomické krize nebo nezaměstnanosti se nižší mobilita projevuje negativně, jelikož majitelé obydlení nemohou prodat nemovitosti nebo nechtějí z důvodu propadu cen. Ekonomická stabilita je spíše v protikladu k vývoji současné vyspělé společnosti, trhu práce a světového hospodářství, vyžaduje více flexibility a dynamiky, jinak může vést k prohlubování ekonomických krizí.

Při řešení koupě vlastního bydlení se využívá nejčastěji úvěr s dlouhou dobou splatnosti, u nebezpečí např. ztráty bydlení v důsledku snížení příjmu (v důsledku nemoci, nezaměstnanosti, rozvodu partnerů) nebo zvýšení úrokových sazeb se nehledí v příspěvku na bydlení na splátku hypotečního úvěru. Investice do nemovitosti přináší nejen zisk, ale i ztrátu v dlouhodobém období.

### Daňová podpora

Vlastnické bydlení podporuje stát formou daňového zvýhodnění. Jedná se o nepřímý veřejný zdroj. Statek se rozděluje, podle spotřeby, na investiční a soukromý. V případě soukromého statku si vlastník může odečíst úroky z úvěru. U investičního statku se odpouští implicitní nájem majitele (působí jako pronajímatel a rovněž nájemce) a daň z kapitálového zhodnocení (daň se ze zvyšující hodnoty nemovitosti počítá každý rok). (Lux & Kostecký, 2011)

## 5 Právní forma bydlení

### 5.1 Družstevní bydlení

Družstevním bydlení (bytovým družstvem) se zabývá zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Bytové družstvo může vzniknout za účelem zajištění bytových potřeb pro své členy, může spravovat bytové domy (byty a nebytové prostory) vždy ve vlastnictví jiných osob a není zakázáno provozovat i další činnost, ale nesmí ohrožovat uspokojování potřeb členů a musí mít jen vedlejší či doplňkový charakter a postupuje vždy podle schválených stanov.

Družstevním bytem se označuje byt nacházející se v budově, která patří do spoluvlastnictví nebo vlastnictví bytového družstva, které poskytlo členovi nájem po uhrazení členského vkladu a tím získává právo k užívání bytu prostřednictvím věcného břemene. Při porušení stanov lze vyloučit člena z bytového družstva, když poruší hrubě své povinnosti uvedené v nájemní smlouvě nebo bude pravomocně odsouzen z důvodu spáchání úmyslného činu na nájemci v domě, tím okamžitě zanikne členství v bytovém družstvu. Členové hradí i nájem, který zahrnuje náklady na opravu, rekonstrukci, modernizaci domu, správu družstva a na tvorbu finančních zdrojů na investice a opravy bytů. Zúčastňují se členské schůze a každý má při hlasování 1 hlas (vždy na jednu bytovou jednotku, nikoli na každého člena v rodině). Každého nájemce opravňuje převést družstevní podíl na jinou osobu, která převezme práva a povinnosti spojená včetně dluhů předchozího nájemce k bytovému družstvu i dluhů bytového družstva k převodci, které se vztahují vždy ke smlouvě o nájmu. (zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích)

Financování společenství se řeší přes úvěr ze stavebního spoření nebo přes překlenovací úvěr bez zajištění. Hypoteční úvěr nelze poskytnout z důvodu nemožnosti zajištění bytovou jednotkou, jelikož klient vlastní pouze práva a povinnosti, ale nevlastní žádný majetek a ani není uveden na katastru nemovitostí jako vlastník bytové jednotky pouze vlastník určitého podílu. Stavební spořitelny uvedené riziko zohledňují zvýšením úrokové sazby, proto úvěr se stává dražším než hypoteční úvěr. Výhoda se objevuje právě v situaci, kdy klient pravidelně spoří na stavebním spoření a naspoří nejméně 40 % z cílové částky tedy kupní ceny podílu, následně získává již úvěr (tedy řádný úvěr), kde se uvádí nižší úrok i anuitní splácení.

## 5.2 Osobní vlastnictví bytu/domu

### Bytové spoluvlastnictví

Vlastnictví bytu v bytovém domě se rozděluje na vlastnictví bytové jednotky a spoluvlastnictví společných částech domu. V České republice nemá dlouhodobou tradici. První právní úpravy byly v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. V roce 1994 byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., který se věnoval již určitým vlastnickým vztahům k bytu, nebytovým prostorům a doplňoval např. zákon o vlastnictví bytů. Upravoval i procesy transformace a privatizace bytových družstev. V zákoně č. 42/1992 Sb., se upravovaly majetkové vztahy a zmiňovalo se i o vypořádání majetkových vztahů v družstvech. Zákon č. 72/1994 Sb., umožňoval převody družstevních bytů do vlastnictví nájemců bytů tzv. vznik bytového vlastnictví, který byl jednou z forem privatizace bytového fondu. Zákon byl několikrát novelizován a přinesl novou úpravu společenství jako právnické osoby, byly vydány i Vzorové stanovy společenství.

S přijetím nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., došlo k nové právní úpravě bytového spoluvlastnictví, které se včlenilo do tohoto zákoníku. Bytové spoluvlastnictví znamená spoluvlastnictví nemovité věci, které vzniká při koupi jednotek. Spoluvlastnictví může vzniknout již při počtu nejméně dvou bytů. Stejná pravidla platí i pro nebytové prostory. Bytové vlastnictví se řadí do absolutního práva nového občanského zákoníku. Spoluvlastníci jsou osoby, kterým patří vlastnické právo k nemovitosti společně. Nakládají se svým majetkem vůči třetím osobám společně jako celek, nikoli jako dříve když zacházely se svými podíly jednotlivě. Samozřejmě jsou úplnými vlastníky svého podílu, ale vystupují jako jediná osoba. (Kabelková, 2013)

Pojem bytové jednotky znamená prostorově oddělená část domu, ke které patří podíl na společných částech domu (jsou společné a slouží všem vlastníkům jednotek) a je neoddělitelná, vždy se jedná o věc nemovitou. Společné části jsou vždy pozemek pod bytovým domem nebo věcná práva (vlastníci jednotek mají právo mít dům, stavební části pro chod domu a hlavní konstrukce na pozemku). Pro stanovení podílu se počítá s rozměrem a umístěním bytu, používá se poměr velikosti podlahové plochy k celkové ploše všech bytů v bytovém domě. (Eliáš, 2012)

Vlastníci jednotek mají právo svobodně spravovat, užívat a stavebně upravovat svůj byt i jeho společné části, nesmějí ohrozit ani ztížit druhému výkon stejných práv. Musí se řídit povinnostmi a pravidly, které jsou určeny pro správu bytového domu vztahující

se i na společné části. Každý vlastník hradí zálohy za služby spojené s užíváním bytu a má právo získat vyúčtování od odpovědné osoby ve společenství vždy do 4 měsíců od uzavření zúčtovacího období. (Eliáš, 2012)

Koupi bytu v bytovém spoluvlastnictví lze financovat přes hypoteční úvěr nebo přes úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr. Někdo řeší koupi i spotřebitelským úvěrem, ale není to vhodný produkt, jelikož jeho nákladovost se stává poměrně drahou záležitostí, jako nejvhodnější způsob financování se uvádí hypoteční úvěr, protože bytovou jednotku lze zastavit vůči věřiteli, který získá dostatečné zajištění a tím se věřiteli sníží riziko a může poskytnout nižší úrokovou sazbu na zapůjčených prostředcích.

V případě, že klient odmítá bytovou jednotku zastavit vůči bance, může využít buď překlenovací úvěr, nebo úvěr ze stavebního spoření, i v tomto případě lze i u těchto úvěrů zastavit bytovou jednotku, záleží na rozhodnutí klienta. Srovnání s úrokovou sazbou hypotečního úvěru se sazba zvyšuje. Způsob splácení anuitně se u obou produktů shoduje, jen u překlenovacího úvěru se anuitní splácení neposkytuje, jelikož jsou k dispozici dva účty (spořicí a úvěrový), na které se splátka rozděluje a po dovršení stanového hodnotícího čísla, požadované doby platnosti smlouvy stavebního spoření a naspořených peněžních prostředků ve výši 40 % se překlápí na anuitní splácení (řádný úvěr). Úvěry lze spolu kombinovat.

### Společenství vlastníků

Právnícká osoba, tedy společenství vlastníků je založená za účelem zabezpečit správu pozemku a domu. Nabývá práva a povinnosti, nesmí se nepřímou ani přímo podílet na podnikání ani podnikat nebo být členem či společníkem. Každý vlastník jednotky se stává neoddelitelným členem ve společenství. V případě vzniku dluhu společenstvím ručí každý vlastník (člen) v poměru dle velikosti podílu na společných částech. Může nabývat majetek a spravovat ho jen pro účely správy pozemku a domu. Pro založení společenství je zapotřebí alespoň pět jednotek, u kterých jsou tři rozdílní vlastníci, ale pokud se nachází v domě méně než pět bytových jednotek, mohou se stát společenstvím v případě, že s tím všichni vlastníci souhlasí. Vlastníci jednotek následně schválí stanovy a tím založí společenství vlastníků. Stanovy jsou ve formě veřejné listiny, výjimka se uplatňuje v situaci, kdy společenství bylo založeno prohlášením o rozdělení práva k pozemku a domu na vlastnické právo k jednotkám či ujednáním ve smlouvě o výstavbě. Vzniká v den zápisu do veřejného rejstříku. (Eliáš, 2012)

### Osobní vlastnictví nemovitosti

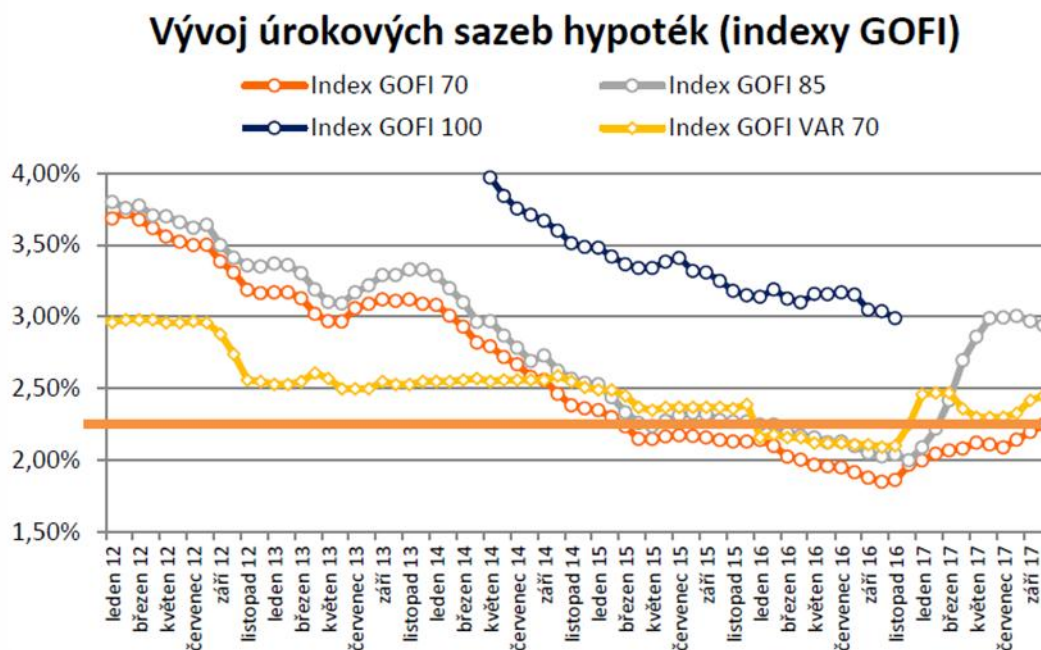
Vlastnické právo k domu lze nabýt prostřednictvím smlouvy darovací, kupní nebo jiné, rozhodnutím státního orgánu, děděním či podle jiných skutečností uvedené zákonem. Při převedení nemovité věci na základě smlouvy, nabývá vlastnictví účinností smlouvy. (Nováková, 2001)

U prodeje a koupě nemovité věci se vyžaduje kupní smlouva dle § 560 zákona č. 89/2012 Sb., z důvodu ujednání o právu zpětné koupě, o výhradě předkupního práva, vlastnického práva nebo lepšího kupce, o zákazu zatížení a zcizení a o koupi na zkoušku. Smlouva může být uzavřena i jinak, jestliže nebude zřízeno k nemovité věci věcné právo, jinak bude zapsáno do veřejného seznamu a vzniká věcné právo až jeho zápisem. Kupující se stane vlastníkem nejprve po zaplacení kupní ceny, je-li ujednána výhrada vlastnického práva. Vlastník nemovitosti musí hradit zálohy za energii, vodu atd. neplatí žádné nájemné či zálohy na opravu nemovitosti. Pokud bude chtít užívat dům, nesmí ohrožovat své sousedy a jiné obyvatele dané lokality, s úpravou stavby musí postupovat dle platného stavebního zákona a získat povolení od stavebního úřadu. (Eliáš, 2012)

Osobní vlastnictví se financuje formou hypotečního úvěru se zástavou nemovitosti vůči věřiteli, úvěrem ze stavebního spoření i překlenovacím úvěrem (se zajištěním i bez zajištění). U koupě, výstavby nemovitosti, tedy rodinného domu se předpokládá, že se dům zastaví vůči bance. V těchto případech se jedná o vysokou dlužnou částku a stavební spořitelny následně požadují také zastavení nemovitosti nebo další zajištění. Úvěry se mohou kombinovat. V roce 2018 nelze financovat 100 % kupní ceny či výstavby úvěrem, ale musí se dokládat minimálně 10 % vlastních zdrojů. Hypoteční úvěry rozdělené podle vlastních zdrojů (30 %, 15 %, 0 %) jsou v obrázku č. 2, seřazeny od roku 2012 do roku 2017, jejich vývoj procentních sazeb se vztahuje vždy k poměru úvěru a vlastních zdrojů. Od roku 2017 se v obrázku již index GOFI 100 nezobrazuje.



Obrázek 2 - Vývoj úrokových sazeb hypoték



Zdroj: GOLEM FINANCE, Media, Tiskové zprávy

### 5.3 Nájemní bydlení

Nájem je podložen nájemní smlouvou k nemovité věci, kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nemovitost k dočasnému užívání nájemci za úplatu. Další pojem v novém občanském zákoníku zvaný pacht se používá pro nájem používání věci např. pozemku, se kterým nájemce hospodaří v oblasti zemědělské a lesnické aj. Nájemné i pacht lze zapsat do veřejného seznamu, který chrání např. nájemce při změně vlastníka bytu, že byl informován o nájemní smlouvě a nemůže vypovědět nájemci nájemní smlouvu do 3 měsíců z důvodu neseznámení dané skutečnosti. Většina vlastníků nezapisují nájem do veřejného seznamu, jelikož je složité zápis následně vymazat, potřebují k tomu souhlas nájemce. Smlouva o nájmu se uzavírá písemnou formou a nájemce může zřídit užívací právo i třetí osobě, ale musí mít souhlas od pronajímatele. Nájem se používá u nemovitostí hlavně ve formě bytu, který se charakterizuje jako místnost či soubor místností v části domu sloužící k účelu bydlení, při nájmu domu platí přiměřeně stejná ustanovení. Výjimka, kdy nemusí být sepsána nájemní smlouva písemně, je v situaci, kdy nájemce užívá byt v dobré víře po dobu tří let. Strany se mohou domluvit na tzv. jistotě (peněžitá částka), kterou nájemce zaplatí předem. Tato částka nesmí překročit šestnásobek měsíčního nájmu, při opuštění bytu se jistota vrací zpátky nájemci. Pronajímatel má právo,

neujedná-li jinak v nájemní smlouvě, zvýšit nájemné nejvíce však o 20 %, jestli pronajímatel udělá stavební úpravy v bytě a dojde ke zlepšení podmínek či k úsporám energie nebo vody, dohodne se s nájemci na zvýšení nájemného, které bude 10 % z vynaložených nákladů ročně. Každý nájemník musí dodržovat určitá pravidla, které jsou uvedena v nájemní smlouvě, vztahující se k pronajatému bytu (zákaz chovu zvířat, zákaz provádění stavebních úprav bez souhlasu, podnájem dalším osobám atd.).

Výpověď ze smlouvy na dobu určitou lze podat za jistých okolností (narození dítěte, odstěhování za prací), jinak musí nájemník zůstat v nájmu do konce stanovené doby nebo pronajímateli doporučit jiného nájemce nebo uhradit ušlý nájem za období. Druhá strana může také vypovědět nájemní smlouvu na dobu určitou i neurčitou při zachování tříměsíční výpovědní doby (hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu, bude odsouzen za úmyslný trestní čin vůči pronajímateli nebo osobám v bytovém domě, musí být byt vyklizen z veřejného zájmu, při rozvodu manželství pronajímatele, potřeba poskytnout byt příbuzného v přímé i vedlejší linii). (Bezouška, 2013)

Nájemní bydlení se nefinancuje žádným úvěrem nebo hypotečním úvěrem. V případě neplacení nájmu si klient může vzít půjčku bez doložení účelu, která má mnohem vyšší úrokovou sazbu.

V tabulkách č. 1 – 3 dochází ke srovnání výhod a nevýhod bydlení, které lze financovat z hypotečního úvěru, nájemní bydlení financovat nelze, proto není uvedeno v tabulkách.

**Tabulka 1 - Výhody a nevýhody koupě bytové jednotky**

<b>Výhody</b>	<b>Nevýhody</b>
Nízká cena	Hodně sousedů - ruch
Žádná venkovní údržba	Schůze bytového domu
Nízké pojistné na pojištění	Nesouhlasy ostatních sousedů
Nízké náklady na provoz	Při neplacení režie sousedy – vznikne nedoplatek, musí uhladit všichni
	Málo prostoru k bydlení
	Společné sklepní prostory

	Společná parkovací místa – nebo jedno parkovací místo
--	---

**Zdroj:** Vlastní zpracování

**Tabulka 2 - Výhody a nevýhody koupě rodinného domu**

Výhody	Nevýhody
Výborná lokalita ve městě	Stav nemovitosti
Vlastní pozemek	Nutná rekonstrukce
Větší plocha k bydlení	Vyšší náklady na provoz
Možnost rekonstrukce	Stará konstrukce domu
	Celkově vysoká investice
	Výskyt dalších závad při rekonstrukci
	Venkovní úpravy
	Delší trvání rekonstrukce
	Nemožnost parkovacích míst – pokud nemá vlastní garáž

**Zdroj:** Vlastní zpracování

**Tabulka 3 - Výhody a nevýhody výstavby rodinného domu**

Výhody	Nevýhody
Nízká nákladovost	Na okraji města
Vlastní projekt stavby	Delší doba výstavby
Výběr lokality	Venkovní úpravy – zakoupení dalšího vybavení
Výběr materiálu	
Novostavba	
Klidná část	
Vlastní parkovací místa	

**Zdroj:** Vlastní zpracování

## 6 Bytový fond

Otázka bydlení se řešila i v minulých letech, ale v poslední době se stává čím dál více aktuální. Ačkoliv po druhé světové válce bylo vystavěno hodně bytů i tak nemají domácnosti ve více zemích odpovídající bydlení a je to zapříčiněno více faktory např. demografickým vývojem, prodloužením délky života, státní pomocí, vyšší životní úrovní, nízkou nezaměstnaností a změnou životního stylu.

Etapy vývoje bydlení lze dělit podle toho, jak se vyvíjela společnost. Nejprve se jednalo o prvobytně pospolnou společnost posléze otrokářskou společnost, vývoj ovlivnil i feudální, kapitalistický a socialistický výrobní způsob. S rozvojem výrobních sil se nároky měnily a docházelo více k zalidňování měst a zvyšovaly se i nároky na obydlí. (Lérová, 1983)

V období ČSSR měla již země velkou hustotu obyvatelstva na 1 km<sup>2</sup> a s půdním fondem musela šetrně zacházet.

V tabulce č. 4 je uveden stav půdního fondu ČSSR k 1. 1. 1981, v tabulce č. 5 se uvádí změny jednotlivých druhů pozemků v roce 2016 za ČR. Tabulka č. 6 zobrazuje vývoj podílu zemědělské a orné půdy v ČR na 1 obyvatele.

**Tabulka 4 - Půdní fond ČSSR k 1. 1. 1981**

Druh	Rozloha	Podíl z celkové plochy (%)
Lesní půda	4 578	35,8
Vodní plochy	238	1,9
Neplodné a devastované plochy	889	7,0
Zastavěné plochy	233	1,8
Zemědělská půda	6 851	53,5
<b>Celková výměra půdy</b>	<b>12 789</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: Lérová, 1983, str. 49

**Tabulka 5 - Půdní fond k 31. 12. 2016**

Druh pozemku	Údaje k 31. 12. 2015					Údaje k 31. 12. 2016					Rozdíl	
	Výměra		Parcely		Průměr. parcela	Výměra		Parcely		Průměr. parcela	Výměra	Parcely
	ha	v %	počet	v %	ha	ha	v %	počet	v %	ha	ha	počet
orná půda	2971957	37,68	4855280	21,95	0,61	2965606	37,60	5029231	22,34	0,59	-6351	173951
chmelnice	10149	0,13	24775	0,11	0,41	10127	0,13	24941	0,11	0,41	-22	166
vinice	19811	0,25	93723	0,42	0,21	19835	0,25	94520	0,42	0,21	24	797
zahrada	163785	2,80	2620277	11,84	0,06	164024	2,80	2632310	11,69	0,06	239	12033
ovocný sad	45613	0,58	101593	0,46	0,45	45390	0,58	103462	0,46	0,44	-223	1869
trvalý travní porost	1000620	12,69	2808998	12,70	0,36	1003393	12,72	2872158	12,76	0,35	2773	63160
<b>zemědělská půda</b>	<b>4211935</b>	<b>53,40</b>	<b>10504646</b>	<b>47,48</b>	<b>0,40</b>	<b>4208374</b>	<b>53,36</b>	<b>10756622</b>	<b>47,78</b>	<b>0,39</b>	<b>-3560</b>	<b>251976</b>
lesní pozemek	2668392	33,83	1539443	6,96	1,73	2669850	33,85	1560764	6,93	1,71	1458	21321
vodní plocha	165485	2,10	643508	2,91	0,26	165876	2,10	659117	2,93	0,25	391	15609
zastavěná plocha a nádvoří	132119	1,68	4274447	19,32	0,03	132217	1,68	4284266	19,30	0,03	98	9819
ostatní plocha	709042	8,99	5161284	23,33	0,14	710724	9,10	5253835	23,34	0,14	1682	92551
<b>nezemědělská půda</b>	<b>3675038</b>	<b>46,60</b>	<b>11618682</b>	<b>52,52</b>	<b>0,32</b>	<b>3678666</b>	<b>46,64</b>	<b>11757982</b>	<b>52,22</b>	<b>0,31</b>	<b>3629</b>	<b>139300</b>
<b>celkem</b>	<b>7886973</b>	<b>100,00</b>	<b>22123328</b>	<b>100,00</b>	<b>0,36</b>	<b>7887041</b>	<b>100,00</b>	<b>22514604</b>	<b>100,00</b>	<b>0,35</b>	<b>68</b>	<b>391276</b>

**Zdroj:** Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav k roku 2017, str. 16

**Tabulka 6 - Vývoj podílu zemědělské a orné půdy v ČR na 1 obyvatele v letech 1936 - 2016**

Rok	Výměra na 1 obyvatele	
	zeměd. půdy (ha)	orné půdy (ha)
1936	0,4710	0,3640
1950	0,5660	0,4330
1960	0,4790	0,3530
1970	0,4497	0,3340
1980	0,4251	0,3201
1990	0,4137	0,3106
2000	0,4164	0,2999
2010	0,4029	0,2863
2016	0,3988	0,2810

**Zdroj:** Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav k roku 2017, str. 19

**Tabulka 7 - Vývoj počtu objektů za rok 2016**

Objekty ISKN	31. 12. 2015	31. 12. 2016	Změna
Kraje	14	14	0
Okresy	77	77	0
Obce	6252	6257	5
Katastrální území	13091	13091	0
Části obcí	15090	15092	2
Parcely	23108189	23109199	1010
Stavby	4040431	4059287	18856
Jednotky	1941350	1973552	32202
Oprávněné subjekty	6786971	6759646	-27325
Listy vlastnictví	6160195	6200127	39932
Práva stavby	831	1236	405
Právní vztah typu vlastnictví	10446440	10545898	99458
Jiné právní vztahy	24179150	24651035	471885
Listiny	36171723	45128313	4476622
Bonitní díly parcel	15357613	15498805	141192
<b>Celkem</b>	<b>128227417</b>	<b>137961629</b>	<b>5254244</b>

**Zdroj:** Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav k roku 2017, str. 52

Poslední sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zahrnovalo sčítání domů, objektů svojí povahou neurčené k bydlení, ubytovací zařízení, rodinné a bytové domy, atd. Výsledek k 26. 3. 2011 uvádí, že domovní fond je na hranici 2 milionů domů. V porovnání s rokem 1991 se navýšil o 15,5 % a byl nejvyšší od roku 1960. Od roku 1991 se zaznamenal nárůst a připadá na 1 000 obyvatel 181 domů a v roce 2011 to bylo 207 domů. Podrobný rozbor se uvádí v tabulce č. 8.

**Tabulka 8 - Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011**

Domy, byty, druh domu	Rok sčítání			Index růstu (v %)		
	1991	2001	2011	<u>2001</u> 1991	<u>2011</u> 2001	<u>2011</u> 1991
Domy celkem	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	115,5
rodinné domy	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	118,4
bytové domy	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	94,0
ostatní budovy	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	121,5
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	4 756 572	107,1	108,9	116,7
v rodinných domech	1 795 462	2 005 122	2 256 072	111,7	112,5	125,7
v bytových domech	2 244 947	2 310 641	2 434 619	102,9	105,4	108,4
v ostatních budovách	36 784	50 530	65 881	137,4	130,4	179,1

Zdroj: Český statistický úřad, Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu – 2011, kód publikace 170216-14, str. 6

Členění bytového a domovního fondu podle druhu domu lze rozdělit do 3 hlavních kategorií:

- 1) rodinný dům
- 2) bytový dům
- 3) ostatní objekty

Složení domovního fondu k 26. 3. 2011 byly zastoupeny rodinné domy 88,1 % následně bytové domy 10,0 % a zbytek 2 % ostatní budovy. Podrobnější rozčlenění vyplývá z tabulky č. 9.

**Tabulka 9 - Struktura domovního fondu, počtu bytů a obvykle bydlících osob podle druhu domu k 26. 3. 2011**

Druh domu	Domy celkem	Počet bytů			Obvykle bydlící osoby v bytech
		celkem	obydlené	neobydlené	
Domy celkem	2 158 119	4 756 572	4 104 635	651 937	10 144 961
rodinné domy	1 901 126	2 256 072	1 795 065	461 007	5 033 359
v tom:					
rodinné domy - samostatné	1 455 553	1 718 575	1 340 422	378 153	3 768 610
rodinné domy - dvojdomky	150 776	189 048	159 938	29 110	440 251
rodinné domy - řadové	294 797	348 449	294 705	53 744	824 498
bytové domy	214 760	2 434 619	2 257 978	176 641	4 999 727
ubytovny a svobodárny	1 957	2 058	1 427	631	4 585
studentské koleje	180	157	130	27	455
domovy mládeže, internáty	409	242	218	24	612
dětské domovy	170	143	85	58	507
ostatní zařízení pro děti a mládež	93	164	50	114	165
domovy důchodců	619	4 855	1 621	3 234	2 344
penzióny pro důchodce	445	10 010	8 712	1 298	10 563
ústavy sociální péče pro postižené	670	411	249	162	670
kláštery a konventy	234	326	211	115	690
azylová zařízení	166	287	145	142	430
lázeňské ústavy	134	188	179	9	418
zařízení pro krátkodobé ubytování	1 847	3 149	2 506	643	5 478
věznice, vazební věznice	7	18	18	-	47
provozní budovy s byty	34 749	43 051	35 236	7 815	82 498
správní úřady (ohlašovny pobytu)	553	822	805	17	2 413

**Zdroj:** Český statistický úřad, Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu – 2011, kód publikace 170216-14, str. 11

Byty lze charakterizovat i podle právního užívání na základě nájemní smlouvy viz tabulka č. 10.

**Tabulka 10 - Vývoj bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu v ČR v období 1991 - 2011**

Právní důvod užívání bytu	SLDB 1991		SLDB 2001		SLDB 2011	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
ve vlastním domě	1 367 027	36,9	1 371 684	36,0	1 470 174	38,8
v osobním vlastnictví	31 164	0,8	421 654	11,1	824 076	21,8
jiné bezplatné užívání	94 875	2,6	173 656	4,6	140 348	3,7
nájemní	1 465 231	39,5	1 092 950	28,7	920 405	24,3
družstevní	697 829	18,8	548 812	14,4	385 601	10,2
byt člena družstva nájemců	-	-	103 216	2,7	-	-
služební a domovní	45 586	1,2	18 100	0,5	-	-
jiný důvod užívání	3 969	0,1	78 647	2,1	44 645	1,2

**Zdroj:** Český statistický úřad, Kde a jak bydlí české domácnosti?, kód publikace 170231-14, str. 17

Bytový fond vykazoval k 26. 3. 2011, 4 756 tisíc bytů a na 1 000 obyvatel připadalo 456 bytů. V porovnání s rodinnými domy vycházely lépe. Zlepšila se i technická vybavenost

bytů a rozdíly mezi kraji způsobily urbanizaci, dané lokality, její osídlení, stáří nemovitosti a velikosti bytů.



## 7 Úvod do reálné bytové praxe

### 7.1 Programy podpory bydlení

Státní fond rozvoje bydlení byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj se sídlem v Olomouci. Vnitřní organizace a činnost fondu se upravuje statutem.

Fond podporuje rozvoj bydlení na území České republiky ve shodě s Konceptí bytové politiky, která byla schválena vládou České republiky do roku 2020. Program bytové politiky byl zřízen pro bydlení, do něhož se zapojuje občan i stát. Státní fond rozvoje bydlení získává i evropské dotace z programového období 2014 – 2020.

Finanční prostředky se získávají formou úvěrových programů, které pomáhají zajišťovat stabilní prostředí v oblasti bydlení a jeho kvalitu.

Cílí na:

- *„kvalitní regeneraci stávajícího bytového fondu, která povede k prodloužení životnosti budov a ke zvýšení standardu bydlení;*
- *snižování energetické náročnosti bydlení (úspora energetická i finanční);*
- *výstavu a rekonstrukci bytů a bytových domů s cílem zajistit důstojné bydlení především pro vymezené skupiny obyvatel.“ (sfrb.cz, 2017a)*

Státní fond rozvoje bydlení v roce 2017 podporoval následující Programy:

- Program 150 (úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení)
- Program 600 (úvěr pro mladé na pořízení obydlí)
- Panel 2013+ (program revitalizace panelového fondu)
- Program výstavby (nájemní domy)
- Program živel (obnova bydlení po živelní pohromě)
- Regenerace sídlišť (úprava veřejných prostranství)
- Programy pro obce (opravy a modernizace)

**Program 150 – úvěr pro mladé do 36 let**, byl přijat nařízením vlády č. 28/2006 Sb., a poskytuje se na modernizaci nemovitostí žadatelů do výše 150 000,- Kč, se splatností úvěru na dobu 10 let a s pevnou úrokovou sazbou 2 % p. a.

Žádat o úvěr mohou žadatelé, kteří vlastní nemovitost a jsou ve věku do 36 let. Historické údaje za dobu trvání programu jsou uvedeny v tabulce č. 11.

**Tabulka 11 - Parametry úvěru pro mladé k 31. 12. 2015**

	Za rok 2015	Za dobu trvání programu (od 1. 3. 2006 do 31. 12. 2015)
Úroková sazba	2 % p. a.	2 % p. a.
Průměrná výše úvěru	147 542 Kč	145 498 Kč
Průměrná splatnost	10 let	10 let
Počet zrekonstruovaných bytů	139	13 162

**Zdroj:** Státní fond rozvoje bydlení, Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015, str. 17.

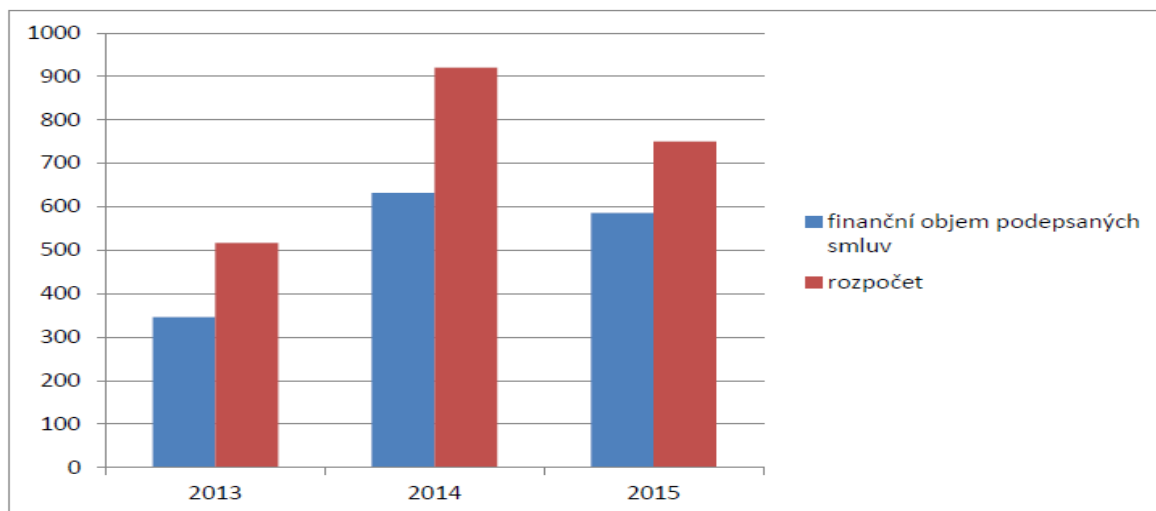
**Program 600 – úvěr pro mladé na zkvalitnění bydlení**, byl přijat nařízením vlády č. 100/2016 Sb., s účelem rozšířit výstavbu rodinných domů, vestavbu, nástavbu, přístavbu, koupi nemovitosti, nebo převod družstevního podílu v bytovém družstvu s právem nájmu družstevního bytu v bytovém družstvu.

Poskytuje se do výše 50 % skutečných nákladů maximálně do výše 600 000,- Kč, splatnost úvěru do 15 let, úroková sazba se stanovuje ve výši minimálně základní referenční sazby EU + 1-2 % p. a. s fixačním obdobím 5 let. Úvěry jsou podmíněny zástavním právem k nemovitosti, nelze-li toto uskutečnit, mohou se nahradit ručitelem a vinkulací pojistného plnění z pojistné smlouvy na budovu. (sfrb.cz, 2017b)

**Program Podpora v oblasti Panel 2013+**, se řídí nařízením vlády č. 468/2012 Sb., výsledek programu se uvádí v obrázku č. 3. Poskytovaná průměrná úroková sazba 1, 2 % p. a. v roce 2015 je nižší, než byl průměr za dobu trvání programu v období od 11. 1. 2013 do 31. 12. 2015 ve výši 1,24 % p. a. Průměrná výše udělených úvěru činila 4 094 722,- Kč a zvýšila se oproti průměru o 424 184,- Kč, průměrná splatnost poskytovaných úvěrů se uváděla 12,8 let, zrekonstruovaných bytů za celou dobu bylo 12 575. Splatnost úvěru byla možná i na 20 a 30 let.

Účelem programu se stává komplexní oprava budov, která by měla přinést snížení energetické náročnosti a celkové zlepšení stavu budov.

**Obrázek 3 - Stav programu Panel 2013+ v letech 2013 - 2015**



**Zdroj:** Státní fond rozvoje bydlení, Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015, str. 14

Podpora výstavby družstevních bytů byla upravena zákonem č. 378/2005 Sb., a nařízením vlády č. 465/2005 Sb., jednalo se o kombinaci dotace ve výši 100 000,- Kč a úvěrem na pořízení družstevního bytu, půjčená částka nesměla přesáhnout 700 000,- Kč, splatnost zde byla určena na 20 let s pevnou úrokovou sazbou 3 % p. a. Podpora umožnila výstavbu 264 bytových jednotek.

Stav uzavřených smluv, objemů úvěru a dotací jsou znázorněny v tabulce č. 12.

**Tabulka 12 - Stav programu výstavby družstevních bytů k 31. 12. 2015**

	Počet	Výše úvěru/výše dotace
<b>Uzavřené smlouvy</b>	16	úvěr: 184 720 000 Kč dotace: 26 400 000 Kč
<b>Aktivní smlouvy</b>	10	Zůstatek jistiny: 69 793 357 Kč

**Zdroj:** Státní fond rozvoje bydlení, Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015, str. 25

Program živel (obnova bydlení po živelní pohromě), Regenerace sídlišť (úprava veřejných prostranství), Program pro obce (opravy a modernizace), se také podílejí na poslání Státního fondu rozvoje bydlení a podporují rozvoj bydlení v České republice.

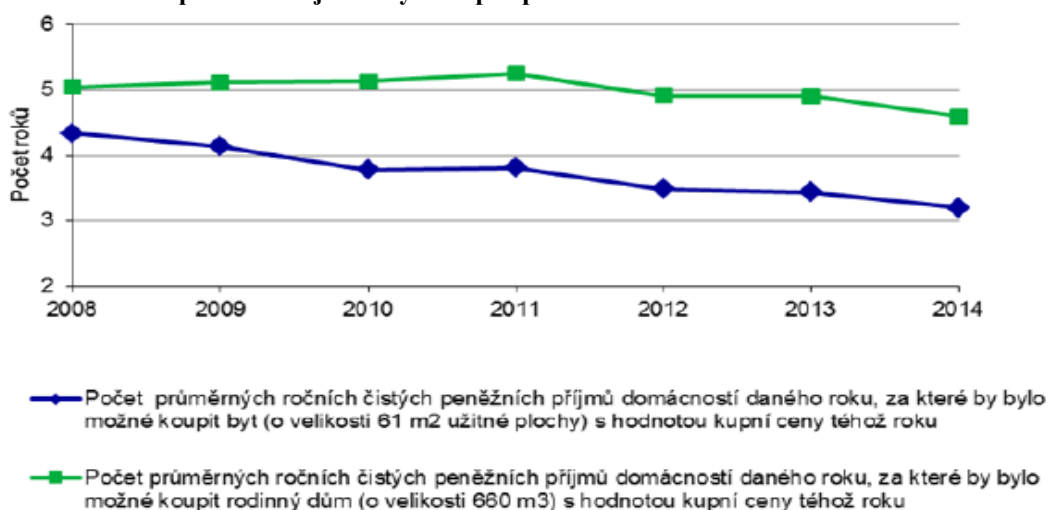
## 7.2 Ministerstvo pro místní rozvoj

Stát by měl vytvářet příznivé podmínky v oblasti právní, institucionální a fiskální, pro všechny, kteří se pohybují na trhu v oblasti bydlení. Stát by se měl postarat o domácnosti, které nejsou schopny řešit svoje bytové potřeby. (mmr.cz, 2012b)

K dosažení cílů pomáhají právní předpisy a podpůrné nástroje např. zákon 89/2012 Sb., nařízení vlády, programy poskytované Státním fondem rozvoje bydlení a programy Ministerstva pro místní rozvoj ČR.

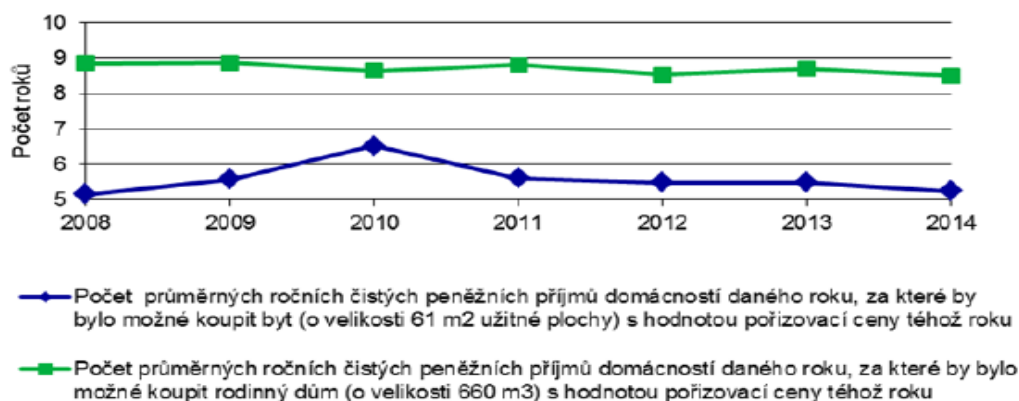
Revidovaná Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, byla schválena vládou České republiky dne 27. 7. 2016 a vychází z vývoje podmínek na trhu od roku 2011. Výsledek koncepce potvrzuje, že situace na trhu odpovídá pozici ČR v rámci EU28. V České republice si více jak 95 % obyvatel schopno si zajistit bydlení bez pomoci státu.

Obrázek 4 - Dostupnost existujícího bydlení pro průměrnou domácnost



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika, Koncepce bydlení, str. 13

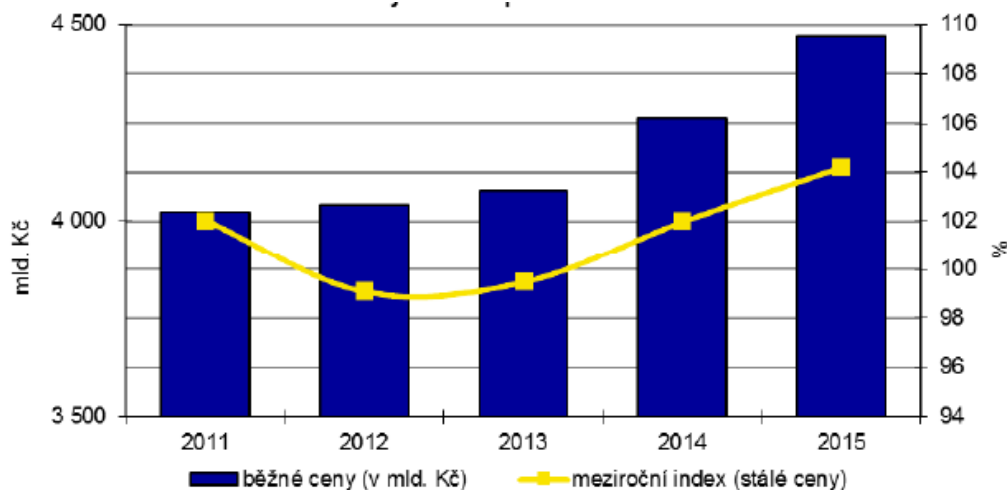
**Obrázek 5 - Dostupnost nového bydlení pro průměrnou domácnost**



**Zdroj:** Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika, Koncepce bydlení, str. 14

Rozvoj ekonomiky v roce 2015 se uváděl jako velmi úspěšný a to i v porovnání s 28 zeměmi EU, ukazatel míry růstu reálného produktu činilo 1,9 % oproti roku 2011, k ovlivnění mohlo dojít i čerpáním finančních prostředků z Evropské unie. Hrubý domácí produkt roste v běžných cenách na jednoho obyvatele byl na částce 424 201,- Kč a objemový index HDP na jednoho obyvatele se rovnal 100 viz obrázek č. 6.

**Obrázek 6 - Hrubý domácí produkt**



**Zdroj:** Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Bytová politika, Koncepce bydlení, str. 6

Od roku 2011 byly přijaty právní předpisy související s touto legislativou:

- „ nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,

- *zákon č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,*
- *zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,*
- *zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,*
- *vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,*
- *nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.“ (mmr.cz, 2012c)*

Výdaje státu v období 2011 – 2015 jsou uvedeny v příloze A Výdaje státu na bydlení (mil. Kč) v letech 2011 – 2015 a rozpočet na rok 2016.

Uvedené období lze charakterizovat nízkou nezaměstnaností, růstem peněžních příjmů a nabízenými nízkými úrokovými sazbami. Ve srovnání se zeměmi EU má ČR starší bytový fond s menšími plochami bytů. Podíly nájemního bydlení se pohybují 22,4 %, Německo vykazuje 47,5 % a Rakousko 42,8 %.

### **7.3 Český statistický úřad**

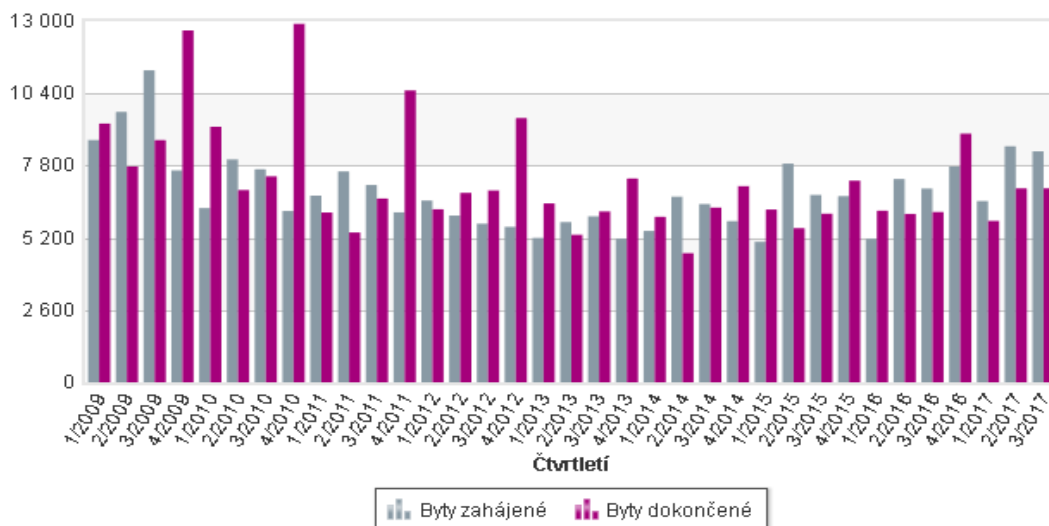
Statistické služby byly schváleny Revolučním národním shromážděním 28. 1. 1919, jedná se o zákon č. 49/1919 Sb., o organizaci statistické služby, tím byl založen Státní úřad statistický, který navazoval na činnost Zemského statistického úřadu království Českého, který působil za Rakousko–Uherska. Svoji činnost vyvíjel v letech 1919 – 1939. Český statistický úřad vznikl zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy dne 8. 1. 1969. Poslání spočívá ve zpracování získaných dat a poskytnutí konzistentních a důvěryhodných pohledů na stav a vývoj společnosti.

K největšímu zjišťování statistických údajů patří sčítání lidu, domů a bytů. První sčítání proběhlo 15. 2. 1921, další v letech 1. 12. 1930, 1. 3. 1950, 1. 3. 1961, 1. 12. 1970, 1. 11. 1980, 3. 3. 1991, 1. 3. 2001 a 26. 3. 2011.

Probíhají i pravidelná a mimořádná šetření v průběhu kalendářního roku v různých odvětvích, která se publikují. (czos.cz, 2015a)

Český statistický úřad zveřejnil vývoj bytové výstavby v období leden 2009 – březen 2017,

**Obrázek 7 - Bytová výstavba**



**Zdroj:** Český statistický úřad, Stavebnictví, Byty

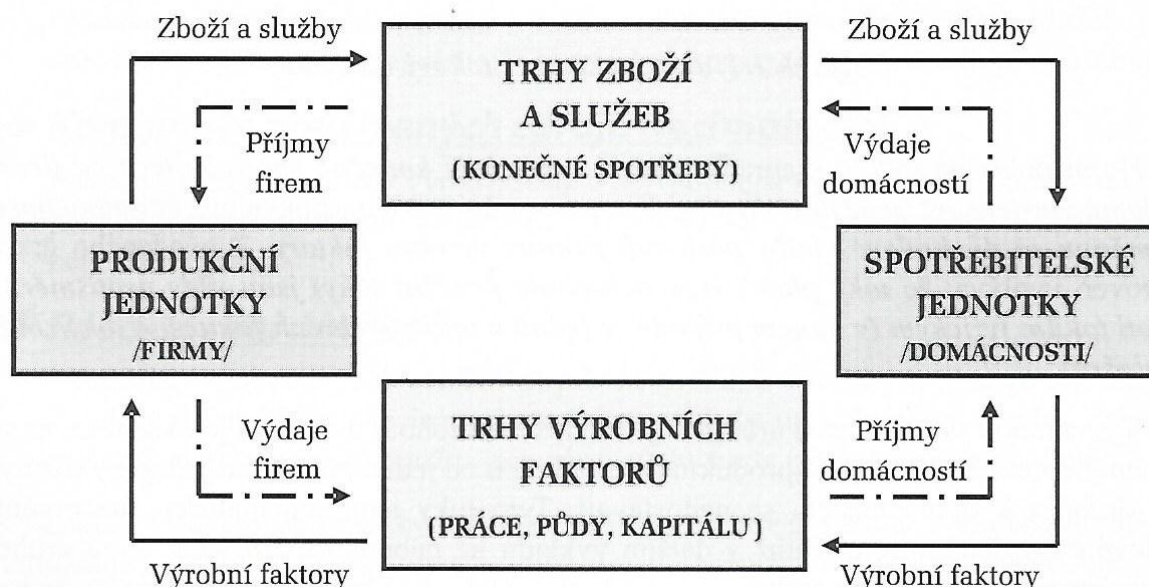
Nejvíce zahájených bytů bylo v roce 2009 a dokončených bytů v roce 2010. Následující roky se poměr snižoval, ale nárůst začíná být v roce 2016.

## 8 Financování vlastního bydlení

### 8.1 Základní druhy trhů působící v ekonomickém systému

Ekonomika funguje na tržním principu hlavně ve vyspělých zemích. Trhy efektivně zajišťují alokaci omezených zdrojů, které jsou poptávané a relativně vzácné. Funkce trhu představuje spoj mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím poptávky a nabídky s cílem získat směnu výrobních faktorů, služeb a zboží za určité množství peněžních jednotek. Na základě nabídky a poptávky se určují ceny zboží a služeb, které ovlivní množství vyrobeného zboží a poskytovaných služeb. Na trhu se vyskytují důchody, které závisí na ekonomických subjektech a ty určují jejich výši. (Rejnuš, 2014)

Obrázek 8 - Základní trhy v ekonomickém sektoru (zjednodušený dvousektorový model)



Zdroj: Rejnuš, 2014, str. 44

Uvedené toky zobrazené v obrázku č. 8 jsou vnější toky služeb, zboží a výrobních faktorů (mají fyzickou podobu), vnitřní toky jsou toky výdajů a příjmů (vlastní podobu peněžní), oba toky jsou vzájemně závislé a protisměrné. Z průběhu plyne, že následné poruchy peněžních toků ihned vyvolávají poruchy toků fyzických, proto podnítky poruchy v ekonomice. V obrázku se ještě objevují toky plateb spotřebitelských jednotek za služby a zboží, tok plateb produkčních jednotek za výrobní faktory a poslední tok výrobních faktorů (půda, kapitál a práce). (Rejnuš, 2014)



### Externí financování

Na trhu existují různé finanční transakce, v kterých ekonomické subjekty nabízejí finanční investiční nástroje a na druhé straně je zájemci od nich kupují za peníze. Vzniká oboustranná spokojenost a úspěch. Možné způsoby financování se rozdělují na přímé, polopřímé a nepřímé. Zúčastněné strany jsou finanční zprostředkovatelé, finanční trh, dlužníci a věřitelé. Přes **přímé** financování se rozumí vypůjčení finančních prostředků přímo od rodiny či přátel, nebo nakoupení akcií od společností. Problém se nachází v nedůkladném prověřování obou stran. U **nepřímého** financování se zprostředkovává více finančních služeb např. od obchodních bank investorů a zájemců o peníze. Banky zajišťují sekundární cenné papíry (nízká míra rizika, regulace státem, nižší nominální hodnota, vysoká likvidita) a přijímají primární cenné papíry. Danou činnost obstarávají finanční zprostředkovatelé za účelem získání zisku, který nabydou z úroků poskytnutých úvěrů, jelikož úrok z vkladů je nižší.

### Podstata investic a jejich členění

Investice se dají vyjádřit jako vklad finančních prostředků do určitých aktiv, které přinesou v budoucnu předpokládaný výsledek, nebo se obětují dnešní známé hodnoty za účelem dosáhnout vyšších, ale ne zcela jistých budoucích hodnot. Investice se člení na reálné a finanční, záleží, do čeho investor financuje. Do reálných investic patří přímé podnikání, nákup nemovitostí, nákup komodit a nákup movitých věcí. Do finančních investic spadají peněžní vklady, nákup cenných papírů, poskytování úvěrů a půjček a další druhy finančních investic. (Rejnuš, 2014)

### Členění finančního trhu

Finanční trh se dělí na trh s cizími měnami, kapitálový, drahých kovů a peněžní. Peněžní trh se rozděluje na trh krátkodobých úvěrů a krátkodobých cenných papírů, za to kapitálový trh se dělí na trh dlouhodobých cenných papírů a dlouhodobých úvěrů. Trh krátkodobých cenných papírů a dlouhodobých úvěrů se účastní na trhu cenných papírů. (Rejnuš, 2014)

### Peněžní trh

Za charakteristiku peněžního trhu se vyznačuje krátká doba splatnosti finančních nástrojů většinou na dobu jednoho roku. Představují tedy bezpečnější investici. Financují se provozní kapitály podniků, poskytují se krátkodobé úvěry či půjčky domácnostem,

firmám i vládám určitých států. Krátkodobé úvěry udělují obchodní banky nebo další licencované finanční instituce. U podnikatelských subjektů se jmenují obchodní úvěry, které si podnikatelé poskytují sami mezi sebou. Mohou se uzavírat i mezi obchodními bankami, nebo obchodní bankou a centrální bankou a může se jich účastnit i stát. U krátkodobých cenných papírů se subjekty poptávají po penězích a nabízejí cenné papíry (krátkodobé dluhopisy) vhodným zájemcům přímo nebo prostřednictvím finanční instituce ve formě depozitních certifikátů, pokladničních poukázek, směnek atd. Na kapitálovém trhu se obchoduje s dlouhodobými úvěry a cennými papíry. U těchto nástrojů dochází k vyšším výnosům než u těch krátkodobých. Objem zapůjčených finančních prostředků je u úvěrů větší, tím jsou rizikovější, a proto se u nich vyžaduje ručení reálným majetkem, většinou nemovitostí. Úvěr lze uzavřít u obchodních bank a peněžních institucí na dobu splatnosti delší jak jeden rok. Dlouhodobé cenné papíry představují akcie a dlouhodobé dluhopisy (obligace). Cenné papíry bývají převoditelné oproti úvěrům. Investoři s nimi mohou obchodovat a riziko se snižuje, jelikož je nadržují po celou dobu jejich životnosti. Dochází ke zvyšování operací s dlouhodobými cennými papíry ve srovnání s úvěry. (Rejnuš, 2014)

#### Rozdělení finančních institucí

Finančními institucemi se rozumí licencované podnikatelské společnosti regulované státem, které mají právní subjektivitu a nabízejí finanční produkty a služby v souladu s jejich licencí. Samozřejmě na trhu se vyskytují i instituce, které nejsou podnikatelskými subjekty, ale svojí činností pomáhají k tomu, aby finanční systém bezproblémově a efektivně fungoval. Nesmí se zapomenout na orgány, které regulují a dohlíží, a také na instituce státní správy. Organizace nabízejí buď investiční produkty a služby (funkce depozitní a kreditní), nebo neinvestiční produkty a služby (pojišťovací, platební a zaúčtovací služba). (Rejnuš, 2014)

#### Členění institucí podle systému regulace a dohledu

**Instituce sektoru bankovníctví** (nebankovní spořitelní instituce, obchodní banky, pomocné instituce bankovního sektoru, platební instituce a instituce elektronických peněz).

**Nebankovní instituce sektoru investičních služeb** (burzy, penzijní společnosti, investiční společnosti, obchodníci s cennými papíry a investiční fondy).

**Instituce sektoru pojišťovnictví** (zajišťovny a pojišťovny).

Další licencované subjekty (státní fondy, garanční fondy, centrální depozitář cenných papírů, ratingové agentury, tiskárny cenných papírů, provozovatelé vypořádacích systému, zpracovatelé bankovek a mincí, různé licencované profese fyzických osob a instituce regulace a dohledu). (Rejnuš, 2014)

### Bankovní instituce

Mezi významné podnikatelské subjekty finančního systému patří banky, které jsou součástí přísně regulované soustavy. Bankovní systém tvoří centrální banka a všechny obchodní banky, které působí v příslušné zemi. Jejich způsob fungování závisí na stupni rozvinutosti ekonomiky v dané zemi. (Rejnuš, 2014)

## **8.2 Finanční trh**

Finanční trh nefunguje samostatně, ale prostřednictvím celého finančního systému, který je součástí ekonomiky. Proto se nemůže teorie finančního trhu oddělovat od jiných okruhů finanční teorie a ekonomie jakožto vědní disciplíny. Trh by měl efektivně přemísťovat peníze od subjektů přebytkových, kteří právě drží nejvíce peněz k deficitním subjektům, kteří naopak chtějí utratit více peněz, než kolik opravdu vlastní. Za ekonomické subjekty se považují domácnosti, firmy a stát. (Rejnuš, 2014)

### Subjekty finančního trhu

Banky, spořitelny, investiční společnosti, úvěrní družstva, investiční fondy, pojišťovny, zajišťovny, obchodníci s cennými papíry a penzijní společnosti. (Kurka & Paříková, 2014)

### *Pojišťovny a zajišťovny*

Pojišťovny se již objevují kolem roku 2 500 př. Kr. v Egyptě, kdy kameníci mezi sebou uzavírali dohody o kolektivním krytí na náklady na pohřby, které platili z pravidelných vybíraných příspěvků. V Babylónii se majitelé karavan dohodli na vzájemném krytí při poruše na plánovaných cestách, v Indii se zajišťovali úvěry obchodníkům a v Řecku kolem 400 př. Kr. existovala tzv. sociální pojištění pro případ úrazů ve válce. V Evropě se pojištění rozvíjí s vývojem obchodu a řemesel. Nejstarší smlouva životního pojištění se dochovala z roku 1308 v Paříži, uzavřená mezi opatem St. Denis a kolínským arcibiskupem o námořním pojištění. V Českých zemích stoupal zájem o požární pojištění, za vlády Marie Terezie byl založen Fond na úhradu škod způsobené požáry, nepříznivým počasím a povodněmi. V roce 1776 byla zřízena Pojišťovna v Brandýse nad Labem, která

se zabývala poškozením z ohně na nábytku, dobytku, polních zásobách a náradí. V roce 1918 při vzniku Československé republiky se přijalo rakouské právo a byl přijat zákon o pojistné smlouvě a o zabezpečení nároků pojistníků v soukromém pojištění. Pojišťovnictví získávalo vysokou odbornost a k založení pojišťovny se muselo požádat o souhlas dozorčího úřadu, právní úprava mohla být jen akciová společnost či spolek s vzájemným ručením jeho členů atd.

V roce 1945 soukromé pojišťovny znárodnili a staly se státním majetkem. V průběhu let se pojišťovny různě slučovaly, až vznikly dva podniky v souvislosti s československou federací, které samostatně pojišťovaly a zajišťovaly – Slovenská a Česká státní pojišťovna. Až v roce 1989 se zrušila Česká státní pojišťovna a došlo ke změně zákona ve smyslu, že lze provozovat pojišťovnu nebo zajišťovnu soukromě, ale pouze se souhlasem Ministerstva financí jako orgánu státního dozoru.

V současné době je pojišťovací právo upraveno v zákoně č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví. Tuzemskou pojišťovnou se může stát právnická osoba se sídlem v České republice, které bylo uděleno Českou národní bankou povolení k vykonávání pojišťovací činnosti ve formě akciové společnosti nebo družstva. Zajišťovna je právnická osoba, která má sídlo na území České republiky a získala od České národní banky udělené povolení k provozu zajišťovací činnosti ve formě akciové společnosti. Na území České republiky může provozovat činnost i pojišťovna ze třetího státu, ale musí mít povolení od České národní banky. Mohou si zde i zřídit pobočku a prozatím poskytovat služby. Povolení získá i zajišťovna ze třetího státu, podmínky k provozu jsou stejné jako u pojišťovny. Dohled nad pojišťovnami a zajišťovnami vykonává od roku 2006 Česká národní banka. Zejména dohlíží na ochranu pojištěných, pojistníků a oprávněných osob v rámci zachování peněžní stability zajišťoven a pojišťoven. (Kurka & Paříková, 2014)

### *Penzijní společnost*

V České republice byl důchodový systém založen na pravidelném financování, následně v roce 1994 byl přijat zákon č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem. Penzijní připojištění již bylo realizováno přes penzijní fondy. V roce 2013 se doplňkové penzijní připojištění stalo třetím pilířem důchodového systému a zároveň se vytvořil druhý pilíř s názvem důchodové spoření platný do 31. 1. 2016, jeho charakteristikou byl dobrovolný systém, účastník vkládal pravidelně 3 % ze své hrubé mzdy (plátce zaměstnavatel) a 2 % z hrubé mzdy odváděl účastník. První pilíř se nazývá

důchodové pojištění, které spravuje stát. Druhý pilíř má ve správě penzijní společnost (spravuje důchodové fondy) a třetí pilíř u penzijního připojištění – penzijní fond, u doplňkového penzijního spoření – penzijní společnost (spravuje transformované a účastnické fondy). Penzijní společnost je akciová společnost, která sídlí v České republice, v předmětu podnikání má shromažďování příspěvků od klientů doplňkového penzijního spoření, státních příspěvků a zaměstnavatelských příspěvků, které se umísťují do účastnických fondů, spravuje jejich majetek ve fondech a vyplácí peněžní prostředky z doplňkového penzijního spoření. Za druhé shromažďuje a obhospodařuje finanční prostředky účastníků důchodového spoření a za splnění podmínek vyplácí dávky z důchodového spoření. Jako pojišťovna musí mít penzijní společnost povolení k činnosti a k vytvoření důchodových fondů od České národní banky. (Kurka & Paříková, 2014)

#### *Katastr nemovitostí*

*„Slovo katastr se začalo používat až v 17. století v souvislosti s první berní rulou. Evidence před první berní rulou byly označovány zpravidla jako soupisy, poté až do poloviny 20. století jako katastry, od roku 1956 do roku 1964 bylo pro tehdejší evidenční nástroj použito názvu Jednotná evidence půdy, od roku 1964 do roku 1992 Evidence nemovitostí, od roku 1993 dosud funguje Katastr nemovitostí. Pro možnost použití jednoslovného souhrnného názvu se pojem katastr jeví jako nejvhodnější, neboť vystihuje nejlépe předmět a obsah všech evidenčních nástrojů.“ (Bumba, 2007, str. 9)*

Evidenční nástroje se zaobírají v českých zemích nemovitým majetkem skoro tisíc let. Vývojové stupně katastru jsou:

- „ - první úřední soupisy půdy (první zmínky v roce 1022),*
- počátky daně pozemkové (od roku 1250),*
- první berní rula – 1. rustikální katastr (od roku 1654),*
- druhá berní rula – 2. rustikální katastr (od roku 1684),*
- třetí berní rula – 1. rustikální katastr tereziánský (od roku 1748),*
- čtvrtá berní rula – 2. rustikální katastr tereziánský (od roku 1757),*
- josefský katastr (od roku 1789),*
- tereziánsko-josefský katastr (od roku 1790),*
- stabilní katastr (od roku 1843) včetně etap reambulovaného či revidovaného katastru (od roku 1869) a evidovaného katastru (od roku 1883),*
- pozemkový katastr (od roku 1927),*

- *jednotná evidence půdy (od roku 1956),*
- *evidence nemovitostí (od roku 1964),*
- *katastr nemovitostí (od roku 1993).*“ (Bumba, 2007, str. 113)

Katastr nemovitostí tvoří zároveň technické hledisko evidencí, ale také od jiných dřívějších katastrů přebralo ještě navíc část funkcí veřejných knih především pozemkových knih. Zápis do katastru nemovitostí se zapisuje vkladem, který obsahuje skutečnosti vztahující se na předměty smluv mezi účastníky. Do pozemkové knihy se zapisovaly vkladem i listiny vystavené státním orgánem. Zápis do katastru, prostřednictvím záznamu, se evidují práva, která vzniknou rozhodnutím státního orgánu, zákonem a dalšími způsoby uvedené v katastrálním zákoně. Dále převzal katastr skoro beze změny zápis formou poznámky, u kterých se uvádí hlavně vlastnická a jiná věcná práva k nemovitosti např. zásada vkládání, dispoziční, platnosti, přednosti, veřejnosti atd. Soupis popisných záznamů katastru nemovitostí se převádí do digitalizovaného prostředí, aby po všech modernizačních úpravách mohl vzniknout Informační systém katastru nemovitostí, který bude součástí Státního informačního systému. (Bumba, 2007)

Dnes se katastr nemovitostí řídí zákonem č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který se vyznačuje jako veřejný seznam, obsahující soubor informací o nemovitých věcech jejich popisu, soupisu, polohového a geometrického určení a zápisu práv, a dále jako zdroj informací. V katastru se zaznamenávají budovy s číslem popisným nebo evidenčním, pozemky ve formě parcel, jednotky, právo stavby a další nemovitosti pokud tak stanoví právní předpis. Pozemky se dělí dle druhů na chmelnice, ornou půdu, zahrady, vinice, trvalé travní porosty, vodní plochy, nádvoří, lesní pozemky atd.

Nemovitosti se člení v katastru dle katastrálního území. Údaje, které se objevují v katastru nemovitostí, jsou geometrické a polohové určení nemovitosti, katastrální území, cenové údaje, informace k daňovým účelům, údaje o vlastnících, dohody spoluvlastníků o spravování nemovitosti, čísla bytových jednotek, údaje o fyzických a právnických osobách jako je jméno, příjmení, adresa trvalého pobytu, název firmy, sídlo firmy, identifikační číslo aj.

Vkladem do katastru může být např. předkupní, vlastnické, zástavní právo, věcné břemeno, budoucí zástavní právo, zákaz zcizení a zatížení, právo stavby atd. Vklad na zahájení řízení se podává prostřednictvím návrhu, tedy stanoveného formuláře, který

musí obsahovat účastníky vkladového řízení, danou nemovitost a práva (které se mají zapsat do katastru nebo z něho vymazat), určení katastrálního úřadu, ke kterému se zápis vztahuje a podpis navrhovatele. Návrhem do katastru nemovitostí může být i forma záznamu, který se především vztahuje na státní majetek jeho právo s ním hospodařit, spravovat či být svěřen městským obvodům aj.

Poslední podoba vkladu do katastru nemovitostí je poznámka, která se zapisuje na základě rozhodnutí státního zástupce, oznámení soudu, správce daně, policejního orgánu, soudního exekutora, insolvenčního správce atd. prostřednictvím exekučního příkazu, usnesením o pokračování výkonu, zákazu zřízení zástavního práva k nemovitosti, zákazu nakládat s nemovitostí a další. Katastrální úřad provede i vymaže poznámku do 30 dnů od přijetí způsobilé listiny, záznam také do 30 dnů od přijetí rozhodnutí orgánu veřejné moci a vklad zapíše bez zbytečného odkladu na základě pravomocného rozhodnutí a ostatní údaje provede též do 30 dnů od přijetí listiny k vyznačení zápisu. (zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí)

### *Insolvence*

Insolvence neboli úpadek se označuje u právnických či fyzických osob jako následek, který se vytvoří v důsledku neplnění jejich povinností, řeší se prostřednictvím insolvenčního řízení (tedy soudního řízení), kdy se projednává hrozící úpadek či dlužníkův úpadek a vždy se předává navrhované řešení. Spadá pod zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení. Insolvenční řízení se provádí rychle, hospodárně a s co nejvyšší možností uspokojit věřitele. Účastník nesmí být nespravedlivě poškozen či nepřipustně zvýhodněn. Věřitelé jsou v insolvenčním řízení ve stejném postavení, zdržují se jednání, které se vede mimo insolvenčního řízení k uspokojení jejich pohledávek, tehdy pokud tak nestanoví zákon.

Úpadek se označuje jako platební neschopnost (pokud má více věřitelů, finanční závazky jsou po termínu splatnosti delší jak 30 dnů a není schopen závazky hradit), nebo předlužení (jedná se o právnickou či fyzickou osobu – podnikatel, existuje více věřitelů, souhrn jeho pohledávek převyšuje celkovou hodnotu jeho majetku). Hrozící úpadek je situace, ve které se předpokládá, že nebude dlužník schopen pravidelně a včas splňovat podstatnou část svých finančních závazků. V insolvenčním řízení se hrozící úpadek nebo úpadek řeší prostřednictvím konkursu, oddlužení, reorganizace a dalšími způsoby specifické pro dané subjekty nebo pro zvláštní případy. V insolvenčním zákoně jsou určité

výjimky, pro které nelze řízení využít – Fond pojištění vkladů, Česká národní banka, Garanční fond obchodníků s cennými papíry a pro finanční instituce (banka, úvěrní a spořitelní družstvo, zajišťovna a pojišťovna) atd. (Kurka & Paříková, 2014)

### Boj proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (AML/ CFT)

Ve zkratce by bylo možné tento termín nazvat bojem proti praní špinavých peněz. Praní špinavých peněz je proces, ve kterém výnosy z trestné činnosti pachatelé legalizují. Teroristé se stávají mezinárodním jevem v šířícím se stylu a zasahují zvláště do ekonomiky prostřednictvím zahraničních investorů. Organizované teroristické skupiny využívají světový finanční systém k financování svých operací a peněžní instituce jsou ve značném riziku z důvodu zneužití teroristy k vydání finančních prostředků, které potřebují pro svoji činnost. Instituce se brání prostřednictvím regulace v dané oblasti a mají záměr znesnadnit teroristům jejich financování a legalizaci výnosů nabyté z trestné činnosti.

Opatření platí pro všechny osoby podnikající na finančním trhu i pro některé mimo něj. Podezřelý obchod se formuluje jako obchod realizovatelný za okolností podnítit podezření o snahu legalizovat výnosy z trestné činnosti nebo užití finančních prostředků určené k financování teroristického činu, popřípadě k podobné skutečnosti. Podezřelé úkony jsou např. vklady na jiný účet po vložení hotovosti, provedení více transakcí než obvykle, vlastnictví více účtů, převádění majetku bez ekonomického důvodu, podezření o pravdivosti dosažených identifikačních údajů, majitel je osoba z rizikového státu, klient se nechce podrobit kontrole atd.

Povinné osoby, které musí provádět úkony pro odhalení zneužití finančního systému a k financování terorismu, jsou **úvěrové instituce** (banka, úvěrní a spořitelní družstvo) a **finanční instituce** (centrální depozitář, organizátor trhu s investičními nástroji, investiční společnosti, penzijní společnosti, penzijní fond, investiční fond, platební instituce, osoba oprávněná ke zprostředkování spoření, úvěrů, leasingu nebo peněžních půjček, pojišťovna a zajišťovna, samostatný likvidátor, pojišťovací zprostředkovatel, auditor, účetní, daňový poradce, soudní exekutor a další). Povinnosti povinných osob jsou identifikace klienta a kontrola klienta.

Identifikuje se vždy klient, který chce uskutečnit obchod převyšující hodnotu 1 000 EUR, jedná se o podezřelý obchod či vznik obchodního vztahu. Klient se ověřuje prostřednictvím identifikačních údajů z průkazu totožnosti, u fyzické osoby se zaznamenává druh a číslo průkazu, stát, kdo průkaz vydal a jeho platnost a shodu



podoby klienta s průkazem, u právnické osoby se vždy identifikuje osoba, která jedná jménem právnické osoby. Kontrola klienta se provádí u osob, jejichž obchod převyšuje hodnotu 15 000 EUR a vyšší. Vztahuje se povinnost identifikace obchodu s politicky exponovanou osobou, zajišťují se informace k účelu obchodu a k podnikatelskému i k rizikovému profilu, zjišťuje se skutečný majitel, pokud se jedná o právnickou osobu a přezkoumává se zdroj finančních prostředků. (Kurka & Paříková, 2014)

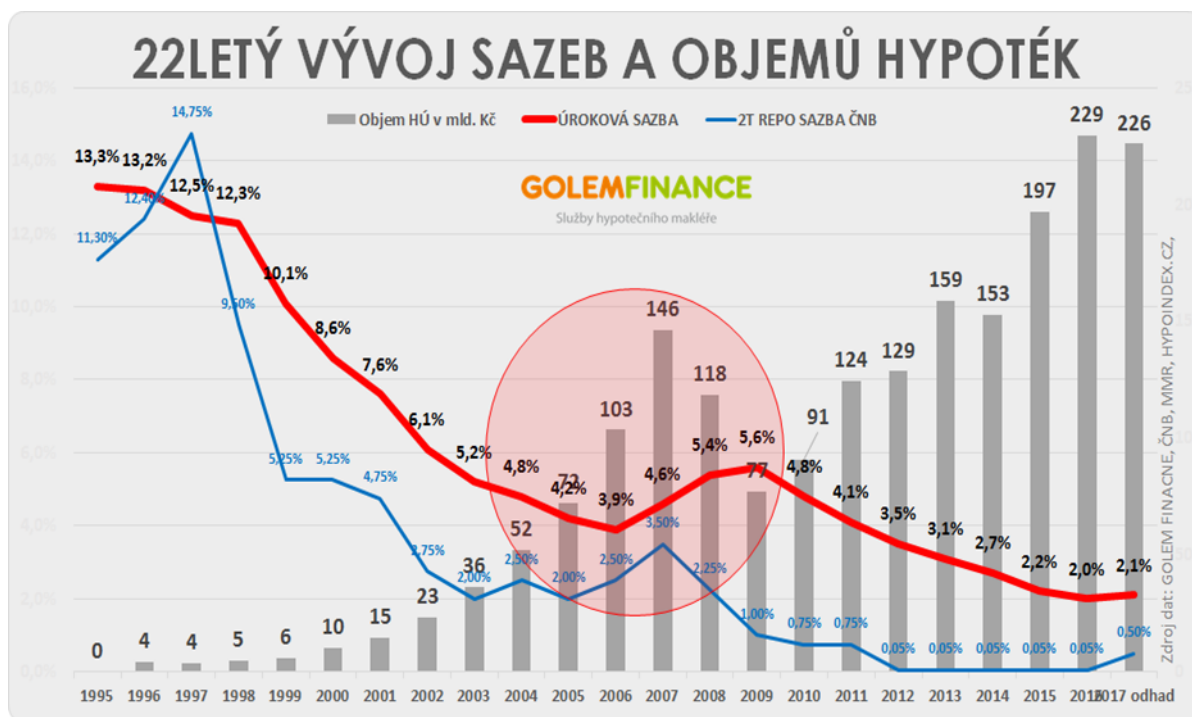
### Úroková míra, úročení, rizika

Důsledek vztahu mezi dvěma ekonomickými subjekty je úrok. Ve vztahu se uskutečňuje poměr mezi jedním subjektem potřebujícím peníze na určitý záměr, které momentálně nevlastní a druhým subjektem vlastícím potřebnou peněžní částku, pro kterou nemá daný účel, jak by s ní naložil. Druhý subjekt (věřitel) může prvnímu subjektu (dlužníkovi) nabídnout svoji finanční částku zvanou úvěr. Zapůjčená částka se jmenuje jistina. Tato částka musí být v určité době vrácena (lhůta splatnosti) a k této jistině se připočítává prémie zvaná úrok. Úroková míra se definuje jako poměr mezi velikostí úroku a zapůjčené jistiny.

Existuje mnoho teorií úrokové míry, nejstarší teorií je nejjednodušší neoklasická teorie. Úrokovou míru považuje za vyrovnávací činitel investic a úspor, kdy úspory jsou peněžní tok příjmů, které nebyly utraceny na spotřebu a investice jsou přírůstek kapitálu. Teorie zápůjčních fondů se považuje za rozšíření neoklasické teorie. Uvádí, že kromě úspor na straně nabídky, se objevuje nová emise peněz a kromě investic na straně poptávky se zmiňuje o nových neaktivních finančních prostředcích. Poslední teorie preference likvidity považuje úrokovou míru za vyrovnávacího činitele mezi stavem poptávky po peněžních prostředcích a stavem nabídky peněžních prostředků. Předpokládá se, že úvěry se poskytují na delší dobu jednoho roku.

Úroková sazba se mění podle situace na trhu. Repo sazbu vyhláší Česká národní banka, ke které si následně banky určují svoji marži, a klient získává již úrokovou sazbu. V obrázku č. 9 se vývoj úrokové sazby a repo sazby prolíná s objemem hypotečních úvěrů od roku 1995 do roku 2017. Úroková sazba zažívá velký pokles až skoro o 10 % během 22 let. Mírné zvýšení se objevilo v roce 2007, kdy došlo ke zvýšení úrokové sazby o 2 %, ale zase v roce 2009 začala klesat. Objemy hypotečních úvěrů se v roce 2008 snížily o 30 až 40 mld. Kč, tím reagovaly na zvýšení úrokové sazby.

Obrázek 9 - 22letý vývoj sazeb a objemů hypoték



Zdroj: GOLEMFİNANCE, Media, Zvýšení sazeb zvedne poptávku po hypotékách

V praxi se úročí buď jednoduchým úročením (kratší jak jeden rok), anebo složeným úročením (na delší období jak jeden rok). Věřitelem mohou být i banky, které při realizaci obchodů čelí různým rizikům, které musí správně identifikovat, řídit a měřit, aby dosáhly banky dlouhodobé stability a efektivní činnosti. Snaží se maximalizovat svůj zisk, ale z nerizikových operací ho nezískají, proto hlídají následující bankovní rizika – úrokové, úvěrové, měnové, kapitálové a likviditní.

**Úvěrové riziko** pro banku bývá platební neschopnosti nebo platební nevěle dlužníka uhradit své pohledávky. Obrana proti riziku spočívá v komplexním přezkoumání bonity klienta či obchodního partnera, popřípadě využití zajišťovacího instrumentu (zástava nemovitých a movitých věcí, záruky a ručení aj.). K **úrokovému riziku** dochází změnou tržních úrokových sazeb, které mají negativní dopad na hodnotu vlastního kapitálu instituce tím, že úroková citlivost aktiv se neshoduje s úrokovou citlivostí pasiv, proto se musí přizpůsobit struktura pasiv a aktiv tak, aby byla jejich citlivost na změny úrokových sazeb zhruba shodná. **Měnové riziko** se podobá úrokovému riziku, pouze se liší ve změně tržních měnových kurzů. **Likviditní riziko** znamená, že banka musí být schopná v každém okamžiku splatit své závazky a hlavně vyplatit finanční prostředky vklady klientům, proto musí mít banka vždy k dispozici zdroje likvidity. Poslední **kapitálové**

**riziko** zahrnuje všechna předešlá rizika. Riziko je spojeno s výší kapitálu, čím má banka vyšší kapitál, tím je kapitálové riziko menší, ale pokud se vlastní kapitál zvyšuje, naopak se snižuje výnosnost vlastního kapitálu akcionářů. (Revenda, 2012)

### Česká národní banka

Při vzniku státu České republiky se zrodila centrální banka zvaná Česká národní banka. Náplň její práce spočívá v udržení stability české měny a dohlíží na celý finanční trh. Centrální banky se vyvíjely v 19. století z důvodu rozvoje tržní ekonomiky. Banky jsou veřejnoprávní a odlišují se od obchodních bank, tím že emitují peníze, vykonávají dohled nad obchodními bankami, účastníky podnikání, kteří vystupují na finančním trhu (úvěrové instituce, pojišťovny a kapitálový trh).

Centrální banka je nezávislá na výkonné moci a lze do její činnosti v demokratických zemích zasahovat pouze zákonem. Po vstupu do Evropské unie se musel zavést zákon č. 442/2000 Sb., o České národní bance, aby byla Česká republika v souladu s právem Evropských společenství. Hlavními činnostmi, kterými se zabývá Česká národní banka, jsou peněžní oběh, platební styk a udržení finanční stability a ty se vztahují k tématu diplomové práce. (zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance)

### Centrální banka a její funkce

Centrální banka plní v zásadě dvě funkce (makroekonomická a mikroekonomická), její činnost se shoduje s ekonomikou vyspělých států. Pod **makroekonomické funkce** se zařazuje zabezpečování stability domácí měny - zaprvé jako stabilitu cenovou, která se projevuje v dlouhodobé inflaci, a za druhé jako stabilitu kurzovou, která se vztahuje na domácí měny k cizím měnám. Pod touto funkcí vykonává centrální banka následující činnosti (měnovou politiku, devizovou činnost a emisi hotovostních peněz).

Za **mikroekonomické funkce** se považuje zajišťování efektivnosti, bezpečnosti, spolehlivosti a důvěryhodnosti náležitého bankovního systému. Centrální banka provádí řadu činností (reprezentuje stát v měnové oblasti, působí jako banka státu, působí jako banka bank, reguluje obchodní banky a provádí bankovní dohled), aby dosáhla požadovaného cíle. Obchodní banky jsou regulovány centrální bankou od jejich vzniku, již stanovením pravidel a podmínek, které trvají po celou dobu jejich činnosti tzv. bankovní dohled. Centrální banky se zaměřují na oblasti povinných, pojištěných vkladů klientů (ochrana peněžních prostředků klienta před úpadkem obchodní banky,

v České republice jsou pojištěny do výše vkladu 100 000 €), na plnění základních pravidel činnosti obchodních bank (limity u úvěrů, přiměřenost kapitálu, poskytování bankovního dohledu, ochrana před nelegálními praktikami – hlavně při praní špinavých peněz) a na regulaci vstupu do bankovní sféry (minimální výše základního kapitálu, morální a kvalifikační způsobilost managementu, technologické a materiální zabezpečení, vhodný kontrolní a účetní systém vnitru banky a další). (Rejnuš, 2014)

K dalším důležitým institucím se řadí banky, které se liší od České národní banky závislostí na výkonné moci. Banky se sídlem v České republice fungují jako akciové společnosti. Jejimi hlavními úkoly jsou poskytování úvěrů, přijímání vkladů a zajišťování platebních styků. Činnost poskytování úvěrů představuje vydávání dluhopisů a jiných podobných cenných papírů. Banky se dříve rozdělovaly jen na stavební spořitelny, které se hlavně zaměřovaly na shromáždění menších vkladů, které se úročily, zajišťovaly platební styk a rozvíjely spořivost lidí. Pro obyvatelstvo se jevíly jako bezpečný peněžní ústav, který nesloužil pro právnické osoby. Česká právní úprava již v dnešní době nedělá rozdíl mezi spořitelny a bankami, považuje obě za banky. Bankovní útvary musí žádat o licenci u České národní banky a disponovat s minimální výší kapitálu v hodnotě 500 mil. Kč. Stav národního hospodářství může ovlivňovat také zdraví bank, kterého dosahují splácením jejich pohledávek. Když je krize, zasáhne finanční a bankovní sektor a tím pádem naruší národní ekonomiku a to může mít dopad i na ekonomiku celého světa. (Liška, 2016)

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 145/2010 Sb., byl zrušen a nahrazen zákonem č. 257/2016 Sb., v zákoně z roku 2010 byl spotřebitelský úvěr specifikován, jako odložená platba, úvěr, půjčka nebo finanční služba. Vždy byl úvěr poskytován spotřebiteli zprostředkovatelem nebo věřitelem. Smluvní vztah se sepisoval např. pomocí smlouvy o zápůjčce, smlouvy o úvěru a smlouva o půjčce. V zákoně vznikla výjimka na účely, na které se úvěr nevztahoval např. nabytí vlastnického práva k nemovitosti, výstavba nemovitostí, koupě nemovitosti, úhrada členských práv a povinností v bytovém družstvu, sjednané v podobě leasingu nebo nájmu, poskytnutí úvěru bez úroků či úplaty a další. Jednalo se o úvěr neúčelový, nevztahovala se na něj podmínka odpočtů úroků ze základu daně a úroky se stanovovaly vyšší než u úvěru s uvedeným účelem, které se nazývaly hypoteční úvěry a spadaly pod zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech. (Liška, 2016)

### Obchodní banky

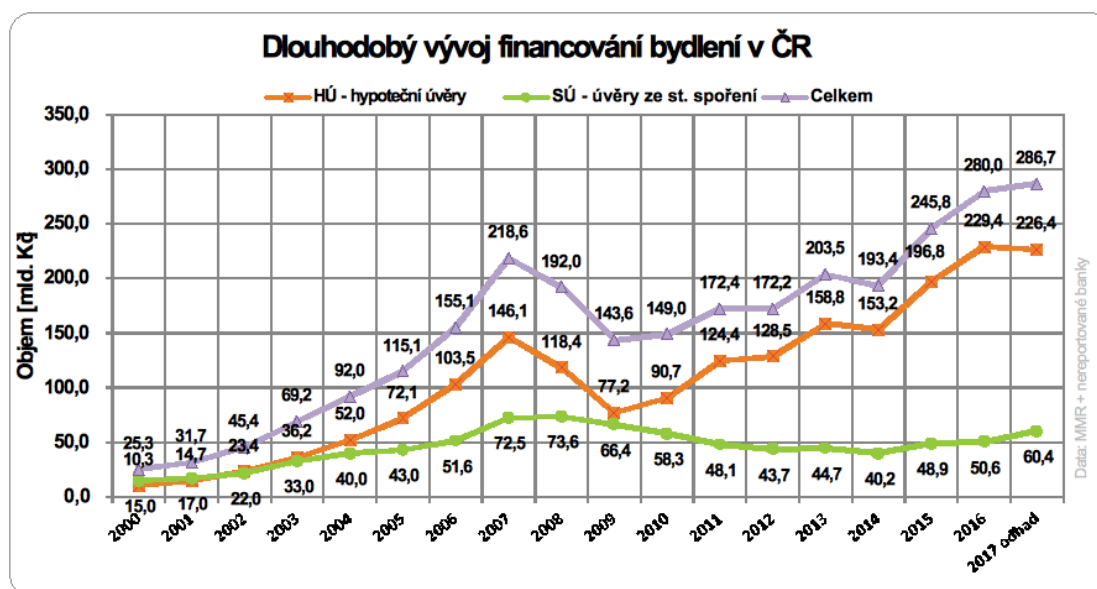
Obchodní banky se nazývají také komerční banky, které zabezpečují funkce: realizování bezhotovostního platebního styku, zprostředkování financí a emitování bezhotovostních peněz. U finančního zprostředkování se provádí přijímání finančních vkladů, které se následně mění do formy bankovního úvěru, který se posléze poskytuje jinému klientovi. Banky tím zhodnocují vklady při určité míře rizikovosti. Jestliže emitují bezhotovostní peníze, tak připisují klientům na jejich bankovní účty peníze v podobě zápisů. Následně klienti zadávají bezhotovostní platby na jiné bankovní účty buď v tuzemsku, nebo v zahraničí a tím provádějí instituce bezhotovostní platební styk. Mimo jiné obchodní banky vytvářejí i další podnikatelské aktivity s jinými institucemi, s kterými jsou provázané, tím vzniká např. finanční skupina (v České republice jsou to hypoteční banky, investiční společnosti, stavební spořitelny, komerční pojišťovny atd.) (Rejnuš, 2014)

### **8.3 Úvěrové produkty bank**

Úvěrové produkty tvoří u bank většinou největší část aktiv, získávají z těchto produktů výnosy, ale zároveň musí být opatrní vůči rizikům. V kapitole se budou uvádět hlavně produkty sloužící k financování, jedná se o produkty ve formě různých úvěrů. (Dvořák, 2005)

Banky poskytují především hypoteční úvěry a v obrázku č. 10 se za období od roku 2000 do roku 2017 s odhadem poskytlo necelých 1 960 mld. Kč hypotečních úvěrů ze všech bank v ČR. Úvěry ze stavebního spoření, které poskytují stavební spořitelny, jsou také zohledněny v celkovém objemu mld. Kč úvěrů v obrázku, ale mají nižší objem mld. Kč než hypoteční úvěry. Každý rok se objem úvěrů zvyšuje, největší vzestup byl v roce 2007 a následně pokles hned v roce 2008. Začátkem roku 2015 se objem hypotečních úvěrů zase vyšplhal k číslu z roku 2007.

Obrázek 10 - Dlouhodobý vývoj financování bydlení v ČR



Zdroj: FINANCE.CZ, Spořitelnám rostou už i počty nových smluv a objemy cílových částek

### Konstrukce bankovního úvěrového produktu

V každé zemi a v každé komerční bance se úvěrové produkty liší ve struktuře. Záleží, podle jakého kritéria se úvěry třídí. Mezi základní charakteristiku úvěru patří příjemce úvěru, forma poskytnutí úvěru, doba splatnosti úvěru, účel použití, měna a způsob zajištění. Příjemcem úvěru se může stát fyzická osoba, podnikatelský subjekt (lze rozlišovat podle velikosti, právní formy a velikosti) stát, veřejnoprávní subjekty a municipality. Banka vydává dvě formy úvěrů, **první** je peněžní úvěr (poskytuje likvidní peníze buď v hotovosti, nebo bezhotovostně, klient ho musí splatit v určité době i s úroky), **druhý** se nazývá závazkový úvěr a záruky (již se nejedná o likvidní peníze, ale pouze o záruku, kdy banka se zaváže splnit klientův závazek, když sám tak neučiní).

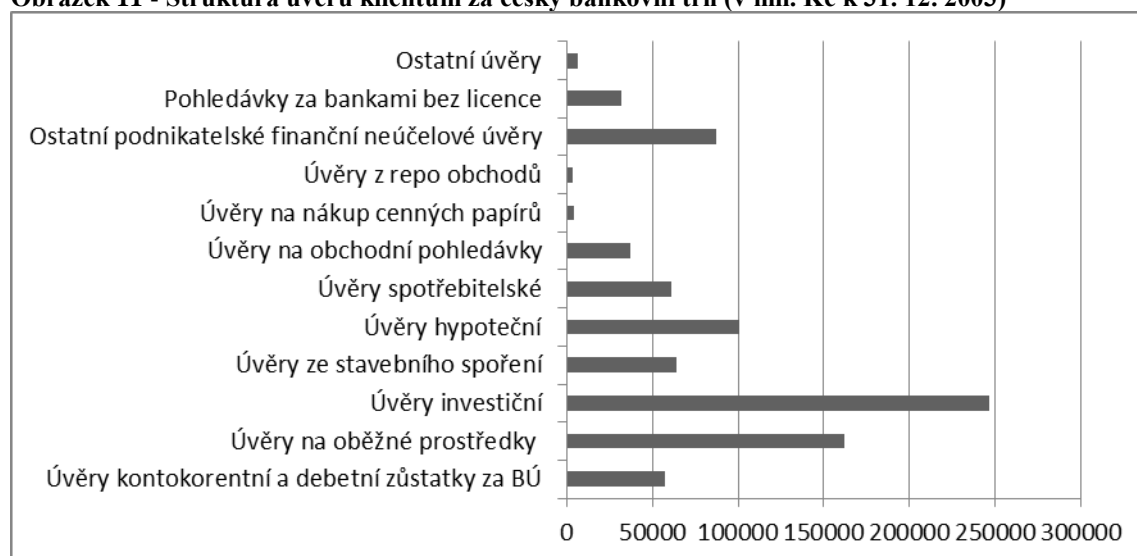
U doby splatnosti úvěru se rozlišuje původní doba, která byla již domluvená u sjednání úvěru na krátkodobou (splatnost jeden rok), střednědobou (splatnost jeden až pět let) a dlouhodobou (splatnost delší jak pět let). Někdy banky ještě uvádějí splatnosti na základě měnového, úrokového a likvidního rizika, tím člení úvěry podle zbytkového času ke splatnosti, což znamená poslední splátku klienta.

Úvěry se dělí na neúčelové a účelové. Banka poskytne klientovi neúčelové finanční prostředky, které si může klient utratit dle vlastní úvahy, ale u účelového použití má klient účel daný v úvěrové smlouvě, který s bankou podepsal, pokud by došlo ke změně účelu, dopouštěl by se hrubého porušení smlouvy. Ve smlouvě se dále uvádí, v jaké měně

(tuzemské nebo zahraniční) byly peníze vydány, v situaci zahraniční měny se jedná o devizový úvěr. Za určitých okolností se úvěry zajišťují, banka vždy posoudí specifikaci úvěru a navrhne formu zajištění. U některých typů se zajištění nepožaduje a nazývají se nezajištěné. (Dvořák, 2005)

Nejvíce poskytnutých finančních prostředků se vyplácí na úvěry investiční, úvěry na oběžné prostředky a na úvěry hypoteční neboli od 1. 11. 2016 spotřebitelské úvěry. O investiční úvěry si žádají hlavně právnické osoby a jejich částka v porovnání s částkou hypotečních úvěrů je několikrát vyšší.

**Obrázek 11 - Struktura úvěrů klientům za český bankovní trh (v mil. Kč k 31. 12. 2003)**



**Zdroj:** Dvořák, 2005, str. 513

### Smlouva o úvěru

Věřitel (banka) a dlužník (příjemce úvěru, klient) mezi sebou uzavírají úvěrovou smlouvu. Dochází k tzv. absolutnímu obchodu, který se řídí dle obchodního zákoníku. Vztahuje se na podnikatelské subjekty i fyzické osoby, úvěry poskytované podnikům i spotřebitelům. Koncept úvěrové smlouvy obsahuje závazek banky, která poskytne finanční prostředky v určité částce dlužníkovi a dlužník se zavazuje, že přijaté peníze vrátí zpět věřiteli do stanovené doby i s úroky. **Základní údaje smlouvy** jsou určením smluvních stran (na jedné straně banka – věřitel a na druhé straně klient – dlužník), **výše úvěru a měna** (lze v tuzemské i zahraniční měně, následně klient splácí v dané měně, kterou si vybral), **účel úvěru** (specifikuje se pouze u účelových úvěrů, pokud klient nedodrží účel, může banka požadovat vrácení peněžních prostředků i s úroky bez prodlení zpátky), **doba čerpání úvěru dlužníkem** (ve smlouvě nemusí být lhůta stanovena, jestliže

je, smí dlužník nárok uplatnit do té doby, než jedna ze stran smlouvu nevypoví, požádá-li klient o vyplacení prostředků, banka je povinna peníze poskytnout, ale naúčtuje si za službu poplatek), **způsob splácení a doba splatnosti úvěru** (stanovuje způsob splácení jistiny a úroků, termín do kdy musí být celý úvěr splacen včetně úroků, právo na vrácení peněžních prostředků, které klient obdržel i před termínem uvedeným ve smlouvě, ale zaplatí pouze úroky za dobu od získání do vrácení finančních prostředků), **zajištění úvěru** (zajišťuje bance možnost zaplatit svoji pohledávku v situaci, kdy klient úvěr nesplatí, povinnost dlužníka je udržovat zajištění v původním rozsahu, jinak banka odstoupí od smlouvy a bude trvat na okamžitém splacení celého úvěru i s úroky), **výše a způsob určení úrokové sazby** (úroková sazba se zapisuje v % za rok (p. a.), úvěr se většinou splácí delší dobu než jeden rok, proto se výše sazby započítává do každé obvykle měsíční splátky jistiny). (Dvořák, 2005)

#### *Zrušení úvěrové smlouvy*

Ke zrušení úvěrové smlouvy dochází po splnění stanovených podmínek (zaplacení celého úvěru i s úroky), dohodou mezi klientem a bankou, odstoupením od smlouvy (banka může odstoupit od smlouvy v případě, že dlužník nedodržel účel uvedený ve smlouvě a byl v prodlení se splátkou delší dobu než tři měsíce) a výpovědí (výpověď mohou podat obě strany). (Dvořák, 2005)

#### *Způsob splácení úvěru*

Způsoby splácení úvěru jsou uvedeny v úvěrové smlouvě a jsou přizpůsobeny potřebám klienta. Základní způsoby lze shrnout do třech variant. **První** varianta se nazývá jednorázové splacení v době splatnosti (stanoví se předem pevný termín splatnosti a po jeho uplynutí dochází k zaplacení celkové částky úvěru a úroky se platí pouze ke konci splatnosti), u **druhé** varianty se splácí úvěr až po uplynutí výpovědní doby, sjednává se na dobu neurčitou a zároveň se stanovuje výpovědní lhůta, ale je určena i minimální doba splatnosti, po kterou úvěr nemůže být vypovězen, po dovršení minimální doby se úvěr zaplatí jednorázově. **Poslední** variantou je průběžné splácení (klient umořuje úvěr průběžně, ale nepravidelně ze svých pravidelných příjmů např. kontokorentní úvěry spojené s běžným účtem). Pohledávku lze splácet v pravidelných splátkách, které jsou v intervalech měsíčních, čtvrtletních, půlročních a ročních, uvádí se předem pevná částka (úplně nebo procentem z výše úvěru) jako výše ročního úmoru vzatého úvěru a do splátek se započítává i úrok. Splátky v pravidelných anuitách se uvádějí jako další možnost



splácení úvěru, jedná se o stejné nastavení výše splátky po celou dobu umořování, rozdíl je pouze ve struktuře podílu úroku a úmoru. (Dvořák, 2005)

### Peněžní úvěr

Banka poskytuje bezprostředně pouze likvidní peněžní prostředky ve formě peněžního úvěru, který se vyznačuje specifickou technikou. Kritéria pro třídění peněžních úvěrů jsou založena na čase (krátkodobý, střednědobý a dlouhodobý) a na skutečnosti komu jsou poskytována (spotřební nebo komerční úvěry). Krátkodobý bankovní úvěr se objevuje nejčastěji ve vyspělých zemích pod názvem kontokorentní úvěr, váže se k běžnému účtu. Klient může čerpat úvěr automaticky tak, že platí ze svého účtu i přesto, že nemá na účtu dostatek finančních prostředků, dostává se to tzv. debetu. U každého kontokorentu se vymezuje úvěrový rámec, který určuje maximální povolený debet. Splatnost úvěru se stanovuje na kratší období nejčastěji na jeden rok, ale banka vždy dobu prolouhuje a stává se z něj úvěr spíše dlouhodobý nebo střednědobý.

Zajištění úvěru bývá stejné jako u ostatních úvěrů, záleží na výši limitu. U malých částek se zajištění nepožaduje. Při splácení úvěru klient zaplatí i úroky, které se vztahují pouze na vyčerpanou částku. Lze úvěrový rámec překročit, ale dlužníkovi je stanovena sankční sazba v procentech p. a., nebo jako procentní sazba na den.

Výhoda pro klienta u kontokorentního úvěru je neustálá možnost čerpat peníze podle potřeby a následně po stanoveném termínu uhradit prostředky a při další příležitosti znovu prostředky čerpat, ale dlužník zaplatí více peněz v porovnání s jinými úvěry. (Dvořák, 2005)

### Eskontní úvěry a negociační úvěry

Eskontní úvěry jsou klasické směnečné úvěry, které nemají v současnosti velký význam. Banka poskytne úvěr prostřednictvím odkupu neboli eskontu směnky před její dospělostí (splatností), srazí si úrok (diskont) za období od eskontu do dne její splatnosti směnky tzv. platební den, eskontované směnky si banka ponechá v portfoliu a ve lhůtě její splatnosti ji předloží hlavnímu dlužníkovi k zaplacení nebo ji může dále podle analogického principu odprodat (reeskontovat) na další subjekty. V obrázku č. 12 je znázorněn podstatný proces eskontního úvěru.

Obrázek 12 - Průběh eskontního úvěru



Zdroj: Dvořák, 2005, str. 524

*Negociační úvěry* – znamená eskontní úvěr v zahraničním styku. V české měně se nazývá odkup směnek – eskont a u zahraničních složek – negociace. (Dvořák, 2005)

### Úvěrová smlouva

Úvěrová smlouva se sjednává podle ustanovení § 2395 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ustanovení § 104 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Než se podepíše mezi klientem a bankou úvěrová smlouva předchází jí žádost o úvěr, kterou žadatel spolu s pracovníkem vybrané banky vyplní, jelikož v každé bance disponují jinými formuláři. Základní údaje, které banky zjišťují, jsou následující - osobní údaje o žadateli (právnícké či fyzické osobě), předmět podnikatelské činnosti, doklad k provozování činnosti, podklady k dosavadní činnosti (například daňové priznání, rozvaha a výkaz zisku a ztrát), účel, výše, měna, délka splatnosti úvěru, návrh předpokládaného způsobu čerpání úvěru, podrobné informace k vývoji finančnímu a důchodovému stavu klienta na celou dobu úvěrového vztahu a údaje o zajišťovacích možnostech, které mohou klienti doložit.

Sestavit kvalitní žádost o úvěr se zdá být jednoduché, ale banky se řídí svými stanovenými pravidly (účel, výše úvěru, vhodné zajištění), která kvůli jednomu případu nezmění, proto se doporučuje konzultace před vyplněním žádosti nejdříve s bankou. Může dojít k situaci, kdy banka klientovi úvěr neposkytne a musí vyhledat konkurenční instituci. Další podmínka některých bank k poskytnutí úvěru je založení běžného účtu u banky, která bude schvalovat úvěr, tím si sleduje bonitu klienta. Když vše proběhne a banka úvěr

schválí, domlouvá se s klientem na podmínkách, které jsou vepsány do úvěrové smlouvy. (Dvořák, 2005)

K poskytnutí hypotečního úvěru se dokládá účel úvěru a posuzuje se platební schopnost žadatelů, kteří mohou být zaměstnanci nebo osoby samostatně výdělečně činné. Akceptovatelné příjmy jsou ze zaměstnání, z podnikání, invalidní důchod, vdovský důchod, sirotčí důchod, starobní důchod, rodičovská dovolená, dohoda o pracovní činnosti, příjem z nájmu a příspěvky ze státní politiky sociálního zabezpečení atd.

#### Zajištění úvěru

Hlavní zajištění vyžaduje banka zástavní právo k nemovitosti a to je povinné dle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Výši současné hodnoty nemovitosti a budoucí hodnoty nemovitosti si banka nechá stanovit dle její metodiky smluvním znalce banky (odhadce).

Další zajištění ve zvláštních případech využívá banka pro snížení míry rizika:

- blankosměnka (využívá se do doby zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí)
- pojištění nemovitosti (právo na výplatu pojistného plnění z pojištění zastavované nemovitosti)
- životní pojištění (zástavní právo k pohledávce ze životního pojištění).

Pro zajišťování úvěru zástavním právem může být zástavce totožný s dlužníkem nebo zástavce odlišný od dlužníka.

## 9 Financování výstavby rodinného domu

Při financování výstavby rodinného domu mohou nastat tři situace, první že klient vlastní pozemek, druhá že pozemek nevlastní a požaduje ho financovat dohromady i s výstavbou rodinného domu nebo chce zakoupit pozemek a stavět rodinný dům později.

### *Vlastní pozemek*

Klient vlastní pozemek bez zástavního práva, což mu umožňuje nahradit vlastní zdroje, které jsou povinné ve výši minimálně 10 % z investičního záměru, při čerpání prostředků se uvolňuje následně vyšší objem. Na základě projektové dokumentace se stanoví rozpočtové náklady, které uvádí celkový finanční plán stavby a klient se rozhodne, zda bude stavět svépomocí nebo s dodavatelskou firmou. Uvolňování finančních prostředků z úvěru při výstavbě svépomocí se provádí prostřednictvím dohlídky znalce a dodavatelským způsobem. U dodavatelského způsobu se může použít čerpání buď na prohlídku znalcem, nebo na předložení faktur.

### *Zakoupení pozemku včetně výstavby rodinného domu*

V případě, že klient kupuje pozemek a zároveň bude realizovat výstavbu z cizích zdrojů, musí doložit ze záměru vždy 10 % vlastních zdrojů, pokud nevlastní vlastní zdroje, může je nahradit jinou nemovitostí např. rodičů. Při čerpání úvěru u výstavby rodinného domu bude klient omezen výší současné hodnoty nemovitosti, proto se doporučuje v úvěrovém případě, po dobu výstavby, mít ještě jinou nemovitost do zajištění nebo použít více vlastních zdrojů.

Možnost nahrazení vlastních zdrojů cizími zdroji (úvěrem ze stavebního spoření nebo spotřebitelským úvěrem) nelze již od roku 2018 využít z důvodu doporučení, které bankám vydala Česká národní banka.

Klient doloží 10 % vlastních zdrojů ze záměru a získá hypoteční úvěr, ale při čerpání nastane situace, že při uvolňování finančních prostředků se vypočítává částka podle současné hodnoty nemovitosti a daného parametru úvěrové smlouvy (hodnota 90 % současné hodnoty nemovitosti) a odečtením již vyčerpaných peněžních prostředků např. aktuální hodnota pozemku je 300 000 Kč, budoucí hodnota pozemku se stavbou činí 3 mil. Kč, výše investičního záměru bude 2 700 000 mil. Kč postup čerpání je následující:

**První tranše** se čerpá na současnou hodnotu pozemku 300 000 Kč.

**Druhá tranše** se čerpá na základě protokolu o aktuálním stavu rozestavěné stavby pouze do výše 100 % zástavní hodnoty, 300 000 Kč (pozemek) + 300 000 Kč (již investované

prostředky) = 600 000 Kč o odhadu se odečtou již vyčerpané prostředky (300 000 Kč) a klient obdrží při druhé tranši 300 000 Kč.

Takto se postupuje v čerpání do částky 2 700 000 Kč a poslední tranše bude 90 % zástavní hodnoty nemovitosti.

Při stavbě na cizím pozemku musí klienti doložit nájemní smlouvu nebo jiný užívací titul včetně souhlasu vlastníka se stavbou (smlouvu o právu stavby).

#### *Zakoupení pozemku s pozdější výstavbou*

Podmínka bank při zakoupení stavebního pozemku již není limitována časovým rozmezím zahájení výstavby.

### **9.1 Příklad rodiny Novákových**

Příklad bude obsahovat požadované informace, podklady ke zpracování úvěru a proces hypotečního úvěru od začátku do konce včetně upozornění na rizika v procesu.

*Klienti Novákoví požadují stavět rodinný dům na svém pozemku a žádají pouze o část finančních prostředků z investičního záměru a přichází k hypotečnímu makléři, aby jim hypoteční úvěr zpracoval:*

- věk žadatelů 42 muž a 40 žena
- vlastní pozemek v hodnotě 600 000 Kč
- chce stavět svépomocí a dokládat stavbu bez faktur, pouze na dohlídky znalcem
- příjmy v domácnosti jsou z daňového přiznání – žadatelé jsou oba OSVČ (osoby samostatně výdělečně činné) podnikají již déle jak 1 zdaňovací období
- žadatel – čistý příjem 27 229 Kč
- žadatelka – čistý příjem 14 235 Kč
- splatnost (30 let), fixace 5 let a výši splátky klient neurčil
- jiné závazky nesplácí (např. kontokorent, kreditní kartu, další úvěry)
- vyživovací povinnost vůči dvěma dětem
- klient je ženatý
- výdaje na stravování a domácnost 5000 Kč
- žádnou jinou nemovitost nevlastní ani nemají k dispozici
- nemají další vlastní zdroje
- výše hypotečního úvěru 2 600 000 Kč
- budoucí hodnota nemovitosti 4 000 000 Kč

Klienti si mohou vybrat mezi hypotečním úvěrem, úvěrem ze stavebního spoření nebo překlenovacím úvěrem. Spotřebitelským úvěrem nelze financovat výstavbu rodinného domu, může se pouze podílet částí, v případě nedostatečnosti finančních prostředků při výstavbě.

**Řádný úvěr** klienti Novákovi nemohou získat, jelikož nemají zřízené stavební spoření a naspořenou částkou. Pokud by naopak měli, museli by si cílovou částku navýšit a tím se řádný úvěr stane překlenovacím úvěrem.

**Překlenovací úvěr** si mohou vzít klienti na celou částku úvěru pouze se zástavou nemovitosti, jelikož stavební spořitelna takové objemy neposkytuje bez zajištění. Pro částku 2 600 000 Kč vyžaduje stavební spořitelna vinkulaci pojištění nemovitosti. Modelace od Wüstenrot stavební spořitelny a. s., v příloze B. Jedná se o překlenovací úvěr s úrokovou sazbou 4,39 % a RPSN 5,10 %, po překlopení do řádného úvěru by klienti měli úrokovou sazbu ve výši 2,99 %.

Klienti musí mít vždy minimálně 15 % vlastních zdrojů ze záměru a dokládají účel pomocí faktur, při výstavbě rodinného domu nelze čerpat na dohlídku znalcem. Rodina Novákových odmítla takový způsob dokládání. Na vybavení rodinného domu by si mohli vzít ještě 20 % prostředků z účelu, které se musí uvést předem do žádosti o úvěr. Pouze při jednorázovém vyčerpání úvěrových prostředků nelze tuto výhodu poskytnout.

**Tabulka 13 - Porovnání úvěrů vybraných úvěrů v ČR**

Druh úvěru	Výše úrokové sazby přibližně	RPSN	Max. délka splatnosti úvěru	Požadované minimální vlastní zdroje
Hypoteční úvěr	2,49 %	2,70 %	30 let	10 %
Překlenovací úvěr	4,39 %	5,10 %	22 let	15 %
Spotřebitelský úvěr	6,9 %	7,90 %	12 let	0 %

Zdroj: Vlastní zpracování

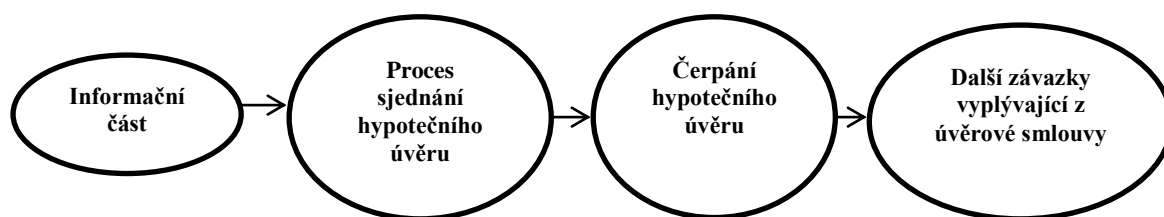
U **hypotečního úvěru** se dokládá nejméně 10 % vlastních zdrojů a úroková sazba v porovnání s překlenovacím úvěrem bývá nižší. Splátnost úvěru lze prodloužit o 8 let, tím se zmenší splátka úvěru. Po vyčerpání všech finančních prostředků se od začátku splácí anuitně.

**Spotřebitelský úvěr** lze využít i jako účelový, v minulosti se spíše používal bez

účelu. S doložením účelu se úroková sazba snižuje. V tabulce se použila data od Hello bank (BNP Paribas Personal Finance SA). Na požadovanou částku není potřeba zástava nemovitosti, lze poskytnout úvěr až do výše 1 mil. Kč. Splatnost úvěru se používá nejkratší a také RPSN se zvyšuje, pokud klient požaduje pojištění či zřízení účtu a dalších produktů (např. kreditní kartu).

## 9.2 Návod k vyřízení hypotečního úvěru

Obrázek 13 - Schéma zpracování hypotečního úvěru



**Zdroj:** Vlastní zpracování

### Informační část

1) Hypoteční makléř nejdříve než začne s klienty jednat, by se měl klientům představit sebe a firmu, se kterou spolupracuje prostřednictvím např. formou dokumentu - **Představení hypotečního makléře**, jehož součástí bývá i **Etický kodex společnosti**. Aby mohl hypoteční makléř pracovat s poskytnutými údaji, je nutné nechat klienty podepsat Souhlas se zpracováním osobních údajů dle zákona č. 101/2001 Sb., o ochraně osobních údajů. Podpisem dávají klienti souhlas i se zasíláním obchodního sdělení dle zákona č. 480/2004 Sb., o některých službách informační společnosti a souhlas s využíváním rodného čísla dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatelstva a rodných číslech.

2) Hypoteční makléř průběžně zapisuje informace do zápisu z jednání, které mu klienti sdělili. Účel prvotního jednání je získat od klientů maximum informací a provést jejich **identifikaci** (občanský průkaz, pas), zjišťuje se politicky exponovaná osoba, osoba se zvláštním vztahem k bance, osoba z nebo se vztahem k rizikové zemi, pokud ano je nutné nahlásit společnosti, že se jedná o podezřelý obchod. Dále se ověřuje, zda jsou žadatelé schopni záměr realizovat. Zápis z jednání se archivuje po dobu 5 let po skončení smlouvy klienta.

3) Po vyslechnutí představ klientů, se vše důkladně posoudí očima experta

i z pohledu banky se zjistí, jaké mají klienti možnosti. Posouzení **finančních možností** žadatelů se provádí za použití kalkulátorů jednotlivých bank, které vyhodnotí maximální výši úvěru a ukáží celkový přehled o možnosti realizace záměru. Schválení hypotečního úvěru je v kompetenci banky.

### **Proces sjednání hypotečního úvěru**

1) Hypoteční makléř předloží klientům přehled **Srovnání trhu** hypotečních úvěrů v České republice v příloze C. Srovnání obsahuje dané banky, pro které makléř zpracovává hypoteční úvěry. Klienti se dozvědí úrokovou sazbu u každé z bank a získají informace pro podmínky snížení úrokové sazby (sjednání pojištění, zřízení běžného účtu či hodnotou zástavy nemovitosti), délku fixace a pravděpodobnou hodnotu přeplacení úvěru, roční procentní sazbu nákladů RPSN, výši splátky, požadované poplatky (odhad, vklad zástavního práva, pojištění, poplatek za zpracování) a barevně se zobrazuje nejvýhodnější úroková sazba a sleva z poplatků. Novákovi chtějí 5 letou fixaci, nejmenší úrok je u MB (mBank S. A) a nejvyšší úrok představuje OB (Oberbank AG). Ve srovnání trhu jsou uvedeny zkratky bank a pod každou úrokovou sazbou se objevují písmenka, která jsou dole klientovi vysvětlena. V posledním bodu se uvádí ještě variabilní sazby. Makléř jim představí možná řešení a poukáže na svoji nezávislost a transparentnost, odbornost a přehled.

Žadatelé si **vybírají** tři **banky** nebo makléř na základě získaných informací jim doporučí tři banky, které jsou zpracovány do dalšího přehledu v příloze D. Doporučení hypotečního makléře, ve kterém se klienti blíže orientují. U Novákových byly vybrány tři instituce na financování s Českou spořitelnou, a. s., Hypoteční bankou, a. s., a Raiffeisenbankou, a. s. U České spořitelny a Hypoteční banky musí žadatelé prokázat celý finanční plán a zde žadatelé tuto podmínku nemohli splnit. Vždy v druhé části přehledu makléř uvádí důvody, proč klientovi banku doporučil.

Dalším podkladem je kalkulátor úspor v příloze E, makléř porovnává tři bankovní instituce a z přehledu vyplývá, že ČS a HB mají vyšší úrok i vyšší poplatky než RB. Proto jim doporučil Raiffeisenbanka, a. s., u které lze financovat pouze část rozpočtových nákladů, a klienti nemusí dokládat předem vlastní zdroje před čerpáním, ale mohou použít vlastní zdroje i v průběhu a banka nezkoumá, kde mají klienti uložené finanční prostředky. RB umožňuje čerpání až do 120 % současné hodnoty pozemku. Makléř následně po zjištění informací zadá údaje do kalkulátoru banky příloha F, aby zjistil, zda klienti



bonitně dosáhnout na odpovídající výši úvěru u banky. Novákovi splňují podmínky i s rezervou v příloze F, dozví se úrokovou sazbu s pojištěním a bez pojištění, výši poplatků, výši RPSN a jaké budou mít vzniklé poplatky. Klienti získají více variant, které obsahují možnosti jako je změna délky splatnosti, výše úvěru, výše zástavy a možnosti fixace.

2) Novákovi si z nabízených řešení vybírají **Raiffeisenbanku, a. s.**, a přistupují k předběžnému posouzení. K tomuto kroku se **vyplňuje žádost** o hypoteční úvěr (v žádosti se již uvádí výše hypotečního úvěru, výše příjmů, úroková sazba, délka fixace, údaje o žadatelích, pojištění k úvěru, zřízení účtu), doloží se dva doklady totožnosti (pas, občanský průkaz, řidičský průkaz) a předloží se příjem. V daném případě se doloží daňové priznání za poslední dvě zdaňovací období. Příjem se počítá vždy z posledního daňového období a přiloží se 6 výpisů z účtu klienta. Dokládají se i výdaje domácnosti, ale Novákovi žádné půjčky nesplácejí, uvedli pouze výdaje na rodinný rozpočet.

Banka po obdržení dokumentů **prověří žadatele** formou prescoringu (vnitřním systémem a registrem bankovního sektoru, zda klient včas a řádně splácí či splácel své závazky) a o výsledku neprodleně informuje žadatele. Vše bylo v pořádku a Novákovi mohou zažádat o ocenění nemovitosti (odhad). V případě, kdyby výsledek z prescoringu nedopadl dobře, domlouvá se alternativní řešení. Ocenění nemovitosti se dělá u každého hypotečního úvěru, konkrétně u výstavby rodinného domu se řeší současná cena nemovitosti a budoucí cena nemovitosti.

**Současná cena nemovitosti** se v uvedeném případě počítá za pozemek v hodnotě 600 000 Kč.

**Budoucí hodnota nemovitosti** se určuje již dostavěným dílem včetně započítání práce a materiálu, lokality, velikosti domu atd.

Novákovi si nechali udělat externí odhad bankou, který byl za poplatek 4 500 Kč. U externího odhadu obdrží klienti jedno vyhotovení, pokud by si zaplatili interní odhad u jiné banky, vyhotovení odhadu by nezískali, zůstal by bance, jelikož bývá levnější.

3) **Účelovost hypotečního úvěru** se dokládá vždy, Novákovi musí doložit patřičné dokumenty k výstavbě:

- pravomocné stavební povolení nebo souhlas stavebního úřadu s ohlášením stavebních prací,
- smlouvu s dodavatelskou firmou,

- výpis z listu vlastnictví,
- rozpočtové náklady,
- nabývací titul k pozemku,
- projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem,
- pojistnou smlouvu na rodinný dům a posudek na nemovitost.

Dokumenty se dokládají v originálu a makléř či zaměstnanec banky si udělají kopie.

4) **Zkompletovaná složka** se odevzdává do banky ke schválení. Žadatelé jsou neprodleně informováni o výsledku schválení. Novákům byl úvěr **schválen**, ale může nastat situace, kdy si banka vyžádá další doplňující dokumenty, které mohou klienti po dohodě s bankou zahrnout do podmínek před nebo po čerpání. Banka připraví úvěrovou dokumentaci a zašle klientovi a makléři ke kontrole. Kontroluje se věcná a logická správnost zadaných podmínek pro a po čerpání úvěru, tuto činnost má na starost makléř a případné nesrovnalosti řeší přímo s bankou.

5) S žadateli se domlouvá termín **podpisu úvěrové smlouvy** (součástí je Evropský standardizovaný informační přehled) a souvisejících dokumentů. V uvedeném případě se jedná o podpis zástavních smluv, návrhu na vklad zástavního práva a vinkulace. Novákům se vysvětluje předložená dokumentace, aby jí dobře porozuměli. Upozorňuje se na zásadní rizika pro klienta, která vyplývají z podepsané úvěrové smlouvy.

U Novákových se jedná o **poplatek** za rezervaci prostředků ve výši 3 % p. a., v případě, že klient nevyčerpá alespoň 50 % z limitu úvěru, hradí se poplatek 500 Kč za druhé a další čerpání, uvádí se nejpozdější termín vyčerpání finančních prostředků. Ve smlouvě jsou uvedeny tranše na čerpání finančních prostředků.

U jedné zástavní smlouvy si Novákovi nechají úředně ověřit podpis a spolu s návrhem na vklad zástavního práva donesou na katastr nemovitostí, kde ho vloží za poplatek 1 500 Kč.

Podepsanou **vinkulaci** odnesou na příslušnou pobočku pojišťovny, u které si sjednají pojistnou smlouvu na nemovitost. Pojistnou částku se dozví již z vypracovaného odhadu od znalce, vždy se řeší reprodukční cena nemovitosti.

### **Čerpání hypotečního úvěru**

1) **První tranše** představuje doložit originál zástavní smlouvy s úředně ověřenými podpisy zástavce, kopii řádně vyplněného návrhu na vklad zástavního práva s podacím razítkem příslušného katastrálního úřadu, originál listu vlastnictví s dotčenou změnou

a předložení kopie stavebního povolení s doložkou o nabytí právní moci. Novákovi po doložení dokumentů a podepsání platebního příkazu mohou čerpat částku do výše hodnoty pozemku.

2) Čerpání **druhé tranše** požaduje doložit kopii pojistné smlouvy o pojištění zástavy a originál dokladu o provedení vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky z pojistné smlouvy, zde se již předkládá originál protokolu o aktuálním stavu rozestavěné stavby, který Novákovi získají od externího odhadce. Poplatek za zpracování protokolu bývá cca 1 500 Kč a zaplatí za druhé čerpání bance 500 Kč.

3) **Třetí tranše** k čerpání stanovuje předložení originálu protokolu o aktuálním stavu rozestavěné stavby. Čerpání bude umožněno pouze do výše 90 % zástavní hodnoty zástavy. Uhradí poplatek za třetí čerpání 500 Kč a za protokol opět cca 1 500 Kč.

Počet tranší se odvíjí od případu a mohou být nastaveny jinak a záleží také na výši poskytnuté zástavy.

#### **Další závazky vyplývající z úvěrové smlouvy**

1) Doložení do 6 měsíců po čerpání úvěru list vlastnictví se zapsaným zástavním právem banky,

2) do 6 měsíců od ukončení období čerpání předložit originál protokolu o aktuálním stavu stavby a doložení originálu aktuálního listu vlastnictví s vyznačením dokončené stavby v katastru nemovitostí,

3) do dvou měsíců od kolaudace provést zápis do katastru nemovitostí,

4) při stanovení úrokové sazby se poskytuje sleva, v našem případě se jednalo o zřízení běžného účtu a jeho využívání, zasíláním měsíčně nejméně 15 000,-Kč a provádět 3 debetní operace. V případě, že stanovené podmínky Novákovi poruší, bude úroková sazba navýšena o 1,5 % p. a.

Podpisem úvěrové smlouvy péče hypotečního makléře o klienty nekončí, dohlíží a kontroluje obsah a požadovanou formu dokumentů k čerpání finančních prostředků. Informuje a upozorňuje na navazující podmínky, které vyplývají z úvěrové smlouvy. Připomíná daňovou povinnost např. daň z nabytí nemovitosti, podání přiznání k dani z nemovitosti, možnost odečtení zaplacených úroků ze základu daně.

Před uplynutím fixačního období zpracuje makléř nabídky daných bank, případně doporučí refinancování do jiné banky.

### 9.3 Zhodnocení

Pro dosažení vlastního bydlení by si klient měl nejdříve zjistit všechny dostupné informace. Nejprve zda stát nevypsál program pro podporu bydlení, a za jakých podmínek se mohou finanční prostředky čerpat. Klienti Novákovi by mohli využít Program 600, ale z důvodu stáří obou žadatelů, nelze program využít.

Obecně se finanční gramotnost obyvatelstva stává civilizačním problémem i u mladých lidí a starší populace. Trh se vyvíjí velmi rychle a lidé se musí neustále vzdělávat, proto se v praktické části blíže charakterizovaly pojmy jako banka, pojišťovna, katastr nemovitostí, penzijní společnosti, investice, insolvence, boj proti legalizaci výnosů z trestné činnosti, úročení, Česká národní banka, centrální banka a jiné, mnohdy klienti neznají význam pojmu a náplň činnosti dané instituce. Novákovým se hypoteční makléř snažil vždy vše vysvětlit, aby klienti pochopili proces jejich hypotečního úvěru.

Vhodný způsob vlastnictví bytu či rodinného domu se posuzuje velmi těžko, jelikož každý vyrůstal v jiném typu nemovitosti a může mít subjektivní názor na vlastní bydlení. Objektivně lze posoudit výhody a nevýhody vlastního bydlení, které ukázaly, že výstavba rodinného domu se zdá nejlepším možným způsobem bydlení.

Financování výstavby rodinného domu vyšlo jako nejlepší způsob prostřednictvím hypotečního úvěru, vzhledem k úrokové sazbě, nákladovosti úvěru, procesu čerpání, délkou splatnosti a způsobem splácení.

U zadaného příkladu Novákových se řešila situace, kdy klienti požadovali nedokládat vlastní zdroje při celkovém záměru stavby, jelikož si většinu prací chtěli dělat svépomocí a tím ušetřit peníze, které by museli u jiných bank dokládat předem než by začali čerpat úvěrové prostředky. Nejlepší variantou byla Raiffeisenbanka, a. s., která umožňovala splnit požadavky klientů. Celý postup zpracování úvěru se zdá komplikovaný, ale pokud si klient vybere vhodného makléře, který je schopen klienta vyslechnout a doporučit varianty financování a vytvořit různé kombinace, potom bude hypoteční úvěr jednoduchý a vhodně sestavený pro klienty.

Záludnosti či podmínky každé banky klient nepozná z prvního rozhovoru, jelikož jejich metodika bývá interním tajemstvím a může do ní nahlížet pouze ten, kdo zprostředkovává jejich hypoteční úvěry. Klient se může informovat přes internet, kde získá pouze okrajové informace, ale stejně při podpisu úvěrové smlouvy se musí dívat na podmínky čerpání, které bude schopen později splnit.

Novákovi si mohli kombinovat hypoteční úvěr i s jinými úvěry např. úvěrem

ze stavebního spoření, ale když měli k dispozici vlastní pozemek, nebyla kombinace nutná. Vždy se musí klient zajímat o to, co podepisuje, jaké dokumenty a k čemu slouží. Stává se častěji mnoha klientům, že si obcházejí sami všechny banky a zaměstnanec klientovi okamžitě zadá dotaz do bankovního registru a klientovi se následně objeví čtyři hypoteční úvěry, které si nechal rozpracovat. Později dochází k nedorozumění, jelikož se klient rozhodne u jedné banky zůstat a ta mu úvěr neposkytne, z důvodu jeho vysokých výdajů (splátky čtyř hypotečních úvěrů), které převyšují jeho příjem.

## 10 Diskuse, problémy, perspektivy, doporučení

Problematika bydlení se řeší již od zrození lidí, jelikož potřebovali mít jisté zázemí a střechu nad hlavou. Postupem času došlo ke změnám a v každé etapě se charakterizovaly změny v bytové politice daného období, zda se přikláněli k socialismu (podpora státu) nebo liberalismu (bez podporu státu). Lze vytvořit jednu koncepci pro bytovou politiku pro všechny země? Každá země se vyvíjela jinak, některá rychleji či pomaleji, došlo k zásahům průmyslové revoluce, světové války či hospodářské krize. Mentalita lidí v každé zemi se liší, některé si jsou podobné, jelikož v minulosti patřily k sobě nebo se staly kolonií jiné země. V každé zemi jsou jiné podmínky pro bydlení, jiná ekonomická situace, zručnost lidí atd.

Pokud dojde k vytvoření koncepce bytové politiky, vždy někdo bude mít odlišný názor. V České republice jsou lidé vyšší, střední i nižší vrstvy. Proč občané z vyšší a střední vrstvy si mohou dovolit soukromé vlastní bydlení? Lidé s vyššími příjmy měli možnost studovat, ale co když nebyli z bohaté rodiny, ale z chudé. Naopak lidé s nižšími příjmy mohli pocházet z bohaté rodiny, mohli studovat, cestovat a nespořily si finanční prostředky na vlastní bydlení.

Měl by se poskytovat nadále příspěvek na bydlení? Patří do systému státní sociální podpory, žadatelé ho dostanou, pokud se jim příjem sníží a nezáleží, zda bydlí v pronájmu nebo ve vlastní nemovitosti. U příspěvku se neposuzuje majetek žadatele. Pro někoho se zdá rozdělení prostředků nespravedlivé, „proč by někdo, kdo je schopen si koupit nemovitost, získal navíc ještě podporu od státu, přeci může svoji nemovitost prodat a se získaných peněz žít“? Na druhé straně majitel nemovitosti ztratí zaměstnání na krátkou dobu a než by stihl prodat byt, už by si práci našel, ale povinné poplatky nemohl hradit. Proč příspěvek na bydlení nezohledňuje splátku hypotečního úvěru? Stát nebude platit lidem jejich dluhy, které si vzali. I když oni tím vlastně pomohli zaměstnavatelům získat práci a výplatu pro své zaměstnance. Stát rozděluje příspěvky a podpory objektivně, nikoli subjektivně, nelze zjistit celý příběh občana a zhodnotit ho, k tomu dochází až v rámci poskytování sociální pomoci.

Dalším prostředkem v nouzi se zabývá systém sociální pomoci, většinou ho využívají lidé v sociální či hmotné nouzi (bezdomovci, zdravotně postižení či staří lidé). Zde už nelze příspěvky zneužívat, dochází k účelnému rozhodnutí ze strany obce, kraje, Ministerstva práce a sociálních věcí. Poradenskou činnost poskytují většinou nestátní

neziskové organizace a fyzické osoby. Opravdu se vyplácejí příspěvky spravedlivě? Lidem se vyplácejí a rozdělují finanční prostředky podle subjektivního chování úředníků, kteří mohou posoudit jeden případ dvakrát jinak v daném okolí. I když mají dané postupy jak a co komu uznat, někdy nastane situace, že člověk s větším postižením dostává méně než člověk s menším postižením.

Proč lidé nemohou jednoduše získat vlastní bydlení? Důvody mohou být např. zvýšení cen nemovitostí, nezaměstnanost, výše minimální mzdy a jiné. Při zvyšování cen nemovitostí se zohledňuje lokalita nemovitosti, dostupnost do centra, vzdálenost od centra města, zdravotní a vzdělávací zařízení, zohledňování typu obyvatel, cena materiálu (i daňová povinnost), cena za práci, cena za pozemek, nedostatek bytů či pozemků. U bytových jednotek dochází také ke zvyšování cen, i když jsou staré a jejich výstavba nebyla finančně náročná jako u nově postavených bytových domů. Jejich kupní cena neodpovídá skutečné ceně pořizovací hodnoty. Byty jsou v různých městech velmi odlišné v Ústeckém kraji ve městě Most lze pořídit 3+1 byt za 350 000 Kč a v Praze za 5 mil. Kč. Cena nemovitosti může být způsobena i lokalitou, kde se nemovitost nachází. V České republice jsou i tzv. vyloučené oblasti, ve kterých lidé nechtějí bydlet. Jejich cena bývá nižší, ale bývají z velké části neobydlené a vyhlídka prodeje je malá. Bývají to oblasti s nižší mírou nezaměstnanosti, špatná dopravní dostupnost, vyšší kriminalita atd.

V dnešní době lidé nemohou či nejsou schopni naspořit částku, aby si mohli pořídit v produktivním věku rodinný dům, proto se využívá forma cizích zdrojů, které mohou získat v komerčních bankách. Jsou cizí zdroje výhodné? Zapůjčené peníze se poskytují za poplatek tedy za úrok, v období hospodářského cyklu jsou buď levnější, nebo dražší, vždy se mění podle ekonomické situace. Pro někoho se stává úvěr nevýhodným, jelikož získal nižší úrokovou sazbu a za 5 let v době fixace získá mnohem vyšší úrok nebo naopak. Rizika úvěru se někdy opomíjejí a jsou nepříjemná v době, kdy nastanou. Mnoho klientů se dostává do situace exekuce či insolvence, kdy nestačí splácet svůj závazek, který bývá v průměru na 30let. Proč se lidé dostávají do exekuce či insolvence? Z pohledu banky by si měli klienti zřizovat životní pojištění, které pokryje právě rizikové životní události, při kterých nemohou splácet svůj závazek. Klienti ho při sepisování úvěrové smlouvy samozřejmě z velké části nepotřebují. Banka klienta upozorňuje na rizika, ale pokud se klient nezajistí, pak bývá banka zásadová a žádá své prostředky zpět.

Jaká může být perspektiva úvěrů do budoucnosti? Úrokové sazby se zvyšují a podmínky pro získání úvěrů se zpřísnují. Česká národní banka doporučuje opatření

komerčním bankám, pouze některé banky je dodržují, a proto budou upraveny v zákoně. Hypoteční úvěr se bude poskytovat pouze klientům s vyšší bonitou. Státní politika by měla podpořit dostupnost bydlení pro všechny občany ČR. Sociální dávky nejsou vhodnou formou pro podporu bydlení. Momentální situace na trhu vede k doporučení stavby rodinných domů, které si klienti staví svépomocí nebo rekonstrukce či rozšíření nemovitostí rodičů. Cena nových bytů či domů je vysoká a žadatel musí ještě investovat do rekonstrukce. Mladí lidé by měli začít spořit, jelikož se může nastat situace, že cizí zdroje budou drahé, nedostupné nebo žádné.



## 11 Závěr

Na základě statistických údajů a historického kontextu se bytová politika velmi měnila, nejdříve spíše liberalistickým směrem pak socialistickým směrem a nakonec konsensuálním směrem. Ze skutečností uvedených v této práci a závěrečného shrnutí lze konstatovat, že cíl práce byl naplněn. Role státu v bytové politice se objevuje velmi omezeně, když už se občan dostane do neúnosné situace, získá sociální podporu a později sociální pomoc. Programy, které jsou k dosažení, se směřují na podporu nového bydlení bytových domů či rekonstrukci stávajících nemovitostí, ale pro koupi nového bydlení se neposkytují, proto si lidé musí bydlení obstarávat sami.

Formy bydlení jsou družstevní, nájemní či osobní vlastnictví. Družstevní vlastnictví si lidé kupují velmi zřídka, jelikož si kupují pouze práva a povinnosti v družstvu, nikoliv nemovitost. Nájemní bydlení je vhodné spíše pro občany, kteří jsou v nižší příjmové vrstvě, z důvodu toho, že získávají od státu příspěvek na bydlení. Nejčastější formou vlastnictví se stává osobní k bytové jednotce nebo k rodinnému domu.

Důležitým bodem se stává finanční trh a zdůraznění určitých pojmů, které k finančnímu trhu patří a lidé by se s nimi měli, mohou a budou setkávat. Samozřejmě, že hypoteční úvěry jsou pro občany velmi výhodné a dobré produkty, ale na straně druhé jsou to cizí zdroje, které si půjčují a vlastně se zadlužují. Každý svým úvěrem poskytne ostatním řemeslníkům či zpracovatelům práci na trhu. Nelze říci, zda jsou hypoteční úvěry problémem či ne.

V porovnání mezi koupí bytové jednotky, rodinného domu či výstavbě rodinného domu získalo nejvíce výhod a nejméně nevýhod výstavba rodinného domu. V rámci současné situace se kupuje bytová jednotka spíše kvůli nižší ceně. Vyšší komfort bydlení se vyznačuje v novostavbě rodinného domu. Úroková sazba na trhu se u hypotečního úvěru pohybuje jako jedna z nejnižší v porovnání s jinými úvěry.

Mladá generace by již měla myslet na ukládání svých finančních prostředků, aby byla schopna do budoucna poskytnout alespoň 10 % vlastních zdrojů, pokud bude řešit vlastní bydlení formou cizích zdrojů. Úrokové sazby se mohou pohybovat směrem nahoru a lidé, kteří již mají hypoteční úvěr, se dostanou do problému se splácením hypotečního úvěru.

U financování výstavby rodinného domu se klienti Novákovi obrátili na hypotečního poradce, aby jim pomohl s financováním. Makléř klienty vyslechl a předal jim srovnání

trhu v příloze C, kde mohli vidět více bank, jejich úrokové sazby, nákladovost a podmínky, které musí klienti splnit. Získali doporučení hypotečního makléře již se třemi bankami (HB, ČS, RB). Nejlepší varianta byla Raiffeisenbanka, která umožňuje čerpat do 120 % LTV a nepožaduje doklad vlastních zdrojů při výstavbě rodinného domu.

Hypoteční makléř klienty provedl celým procesem hypotečního úvěru, sdělil jim případná rizika, která mohou nastat (zvýšení úrokové sazby při nedodržení domicilace příjmu, exekuce, insolvence atd.). Doporučil jim soukromé pojištění v případě, že by nemohli z důvodu nemoci či pracovní neschopnosti splácet svůj závazek.

Vždy by se klient měl obrátit na odborníka, nejlépe na doporučení od nějakého známého. Na trhu se objevují různé hypoteční makléři a zaměstnanci bank, ale ne vždy jsou dobře informováni a na klientovi je se vzdělávat, číst předkládané podmínky a dotazovat se na věci, kterým nerozumí.

Bytová politika a finanční trh se neustále mění a nezbyvá než doufat, že bydlení se nestane v blízké budoucnosti pro české občany tíživou životní situací.

## 12 Seznam použitých zdrojů

BÁČOVÁ, Marie, ed. *Státní, regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference : Praha, 19 .října 1999*. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2000.

BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. Olomouc: ANAG, 2013-. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-819-2.

BUMBA, Jan. *České katastry od 11. do 21. století*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-2318-1.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vydání. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-7201-515-X

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

HERLYN, Ingrid. *Sozialpolitik in der Bundesrepublik*. 4. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 1983. ISBN 9783663027249.

HYBLEROVÁ, Š. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. 1. vyd. Liberec: TUL, 2010. 119 s.

KABELKOVÁ, Eva. *Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 1158-1222]*. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-444-5.

KURKA, René a Anežka PAŘÍKOVÁ. *Subjekty finančního trhu: vybrané aspekty likvidace a insolvence*. V Praze: C.H. Beck, 2014. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-277-9.

LÉROVÁ, Irena. *Úloha bydlení v sociálně ekonomickém rozvoji*. Praha: SNTL-Nakladatelství technické literatury, 1983.

Liška, P., Dřevínek, K., Elek, Š., Kotáb, P., Rýdl, T., *Zákon o bankách. Komentář*. Praha: Wolkers Kluwer ČR, a.s., 2016, 668 s.

NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení: [aktuální znění k 1.3.2001]*. 3. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 2001. ISBN 80-7273-040-1.

NOVOTNÝ, Jiří a Jiří ŠOUŠA. *Banka ve znamení zeleného čtyřlístku: Agrární banka 1911-1938 (1948)*. Praha: Karolinum, 1996, 419 s. ISBN 80-7184-240-0.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

Rýdl, T., Barák, J., Saňa, L., Výborný, P. *Zákon o České národní bance. Komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 344 s.

*Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky: stav k roku 2017*. Praha: Český úřad zeměměřický a katastrální, 2010-. ISBN 978-80-86918-98-3. ISSN 1804-2422.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 3. vyd. Praha: Grada, 2003. Finance (Grada). ISBN 80-247-0662-8.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada, 2005. Finance (Grada). ISBN 80-247-1097-8.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 2. vyd. Praha: Grada, 2001. Finance (Grada). ISBN 80-247-0127-8.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8.

zákon 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi

zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

zákon č. 87/1995 Sb., o spořitelních a úvěrních družstvech

zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů

zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník  
zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele  
zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí  
zákon č. 6/1193 Sb., o České národní bance  
zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

### **Elektronické zdroje**

*FINANCE.CZ: Spořitelněm rostou už i počty nových smluv a objemy cílových částek* [online]. Copyright 2018 Mladá fronta a. s., 2018 [cit. 2018-02-23]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/499545-uvery-na-bydleni-rijen-2017/>

*GOLEM FINANCE: Media, Tiskové zprávy* [online]. copyright © GOLEM FINANCE., 2012-2018 [cit. 2018-02-23]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1327.klienti-s-koncici-3letou-fixaci-uz-na-lepsi-sazbu-jen-tak-nedosahnou>

*GOLEM FINANCE: Media, Zvýšení sazeb zvedne poptávku po hypotékách* [online]. copyright © GOLEM FINANCE., 2012-2018 [cit. 2018-02-23]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1271.zvyseni-sazeb-zvedne-poptavku-po-hypotekach>

*Český úřad zeměměřický a katastrální: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. 2017 [cit. 2018-02-02]. str. 16. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

*Český úřad zeměměřický a katastrální: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. 2017 [cit. 2018-02-02]. str. 19. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

*Český úřad zeměměřický a katastrální: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky* [online]. 2017 [cit. 2018-02-02]. str. 52. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Periodika-a-publikace/Statisticke-udaje/Souhrne-prehledy-pudniho-fondu.aspx>

*Český statistický úřad: Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu - 2011* [online]. 2014 [cit. 2018-02-03]. Celá publikace, kód publikace 170216-14, str. 6. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/domovni-a-bytovy-fond-podle-vysledku-scitani-lidu-2011-nrabysni6f>

*Český statistický úřad: Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu - 2011* [online]. 2014 [cit. 2018-02-03]. Celá publikace, kód publikace 170216-11, str. 6. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/domovni-a-bytovy-fond-podle-vysledku-scitani-lidu-2011-nrabysni6f>

*Český statistický úřad: Kde a jak bydlí české domácnosti?* [online]. 2014 [cit. 2018-02-03]. Celá publikace, kód publikace 170231-14, str. 17. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/kde-a-jak-bydli-ceske-domacnosti-p2eqbgkttl>

*Státní fond rozvoje bydlení: Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/> (sfrb.cz, 2017a)

*Státní fond rozvoje bydlení: Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. str. 14. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/vyrocnizpravy/>

*Státní fond rozvoje bydlení: Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. str.17. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/vyrocnizpravy/>

*Státní fond rozvoje bydlení: Výroční zprávy, Výroční zpráva za rok 2015* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. str. 25. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/vyrocnizpravy/>

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Koncepce bydlení* [online]. 2012 [cit. 2018-02-03]. str. 14. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie>

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Koncepce bydlení* [online]. 2012 [cit. 2018-02-03]. str. 13. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie>

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Koncepce bydlení* [online]. 2012 [cit. 2018-02-03]. str. 6. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie>

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytová politika* [online]. 2012 [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/> (mmr.cz, 2012a)

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytová politika* [online]. 2012 [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/> (mmr.cz, 2012b)

*Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Koncepce bydlení* [online]. 2012 [cit. 2018-02-05]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie> (mmr.cz,2012c)26-27

*Česká národní banka: Česká národní banka - historický vývoj* [online]. 2003-2018 [cit. 2018-01-24]. Dostupné z: [http://www.historie.cnb.cz/cs/dejiny\\_instituce/](http://www.historie.cnb.cz/cs/dejiny_instituce/) (cnb.cz, 2003a)

*Státní fond rozvoje bydlení: Programy a podpory* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-600/> (sfrb.cz, 2017b)

*Český statistický úřad: Sčítání lidu, domů a bytů 2011 - Historie sčítání* [online]. 2015 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/sldb/historie\\_scitani](https://www.czso.cz/csu/sldb/historie_scitani) (czos.cz, 2015a)

*Český statistický úřad: Stavebnictví, byty* [online]. 2017 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi>





## Příloha B Wüstenrot - modelace překlenovacího úvěru

**wüstenrot** Modelace překlenovacího úvěru "Půjčka ProBydlení" pro fyzické osoby PU.20180302

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.  
 (i) Výpočty vycházejí z hodnot platných ke dni zpracování modelace.  
 (i) Znakem \* jsou označeny pole obsahující povinné údaje.

**EOC** Účinnost verze formuláře: 1.3.2018

### I. POSKYTOVATEL ÚVĚRU

Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., se sídlem Na hřebenech II, č.1718/8, Nusle, 140 00 Praha 4, IČO: 47115289, zapsaná v obchodním rejstříku uvedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1714 e-mail: kontakt@wuestenrot.cz  
telefon: 257 092 111

### II. ÚDAJE O KLIENTOVI / KLIENTCE

Jméno a příjmení **Nováková** Číslo smlouvy staveb.spoření  
 Datum narození Datum uzavření sml. o stavebním spoření  
Zvýhodnění ve vztahu k bance **bez zvýhodnění**

### III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE PRO ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU

Požadavek na Rychlý úvěr  ano  ne Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky  
Číslo smlouvy

### IV. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDLENÍ

#### IV.A Základní parametry

Účel **výstavba**

Tarif  PŮ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová  smlouvy uzavřené do 12.10.2014  
 tarif ProSpoření [OF-S] a tarifní varianta OF:spořicí  
 tarif ProÚvěr [OZ-U]

Výše úvěru / Cílová částka [Kč] \* **2 600 000 Kč** Původní tarifní varianta (pro zadání smluv do 12.10.2014)

Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] \* **0 Kč** Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce **0**

Čistá úvěrová angažovanost **2 600 000 Kč**

Úroková sazba z vkladů (% p.a.) \* **0,10%**

Úroková sazba z úvěru ze stav.spoření (% p.a.) \* **2,99%** Nárok na státní podporu \*  ano  ne

#### IV.B Úhrady (vstupující do hodnoty RPSN)

Úhrada za uzavření smlouvy SSp	<b>SSp zdarma (I)</b>	Úhrada za zpracování PŮ	<b>0 Kč</b>
	0 Kč	Úhrada za vedení účtu PŮ	0 Kč
Úhrada za vedení účtu SSp	27 Kč	Úhrada za vedení účtu ÚSS	0 Kč
Úhrada za roční výpis	30 Kč	Úhrada za vklad zástavního práva na KN	1 000 Kč
Úhrada za změnu tarifu	0 Kč	Úhrada za výmaz zástavního práva na KN	1 000 Kč

#### IV.C Speciální účely

Je účelem financování splacení úvěru od jiné finanční společnosti a jsou splněny podmínky pro poskytnutí zvýhodněné úrokové sazby?  ano  ne Je účel financování družstevní bydlení?  ano  ne

Je účelem úhrada družst. podílu přes notářskou úschovu případně s úhradou současné modernizace?  ano  ne

#### IV.D Způsob zajištění úvěru

Počet osob v závazku  1 osoba  více osob ■ další nutná zajištění:  
vinkulace pojištění nemovitosti  
 Zástava nemovitosti  ano  ne

[1/4]

**IV.E Údaje ke slevě Wüstenrot (= "sleva - další produkt Wüstenrot")**

• Sleva není uplatněna v případě Půjčky ProBydlení Express.

Žadatel má stavební spoření u jiné stav. spořitelny v ČR, a zůstatek k 31.12.2017 byl alespoň 20.000 Kč

Žadatel má stavební spoření u WSS, a zůstatek k 31.12.2017 byl alespoň 20.000 Kč

Žadatel má úvěr u WHB nebo u WHB, přičemž úvěr je řádně splácen a trvá minimálně 1 rok

Žadatel má spořicí účet u WHB, a zůstatek k 31.12.2017 byl alespoň 20.000 Kč

Číslo smlouvy stavebního spoření

Jméno a příjmení klienta / klientky

Rodné číslo

**IV.F Úrokové sazby překlenovacích úvěrů (p.a.)**

Základní sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Express	4,89%	Půjčka ProBydlení	5,39%
-------------------------------------	---------------------------	-------	-------------------	-------

Poznámka: Půjčka ProBydlení Express ... celková smluvní splatnost do 10 let včetně; Půjčka ProBydlení ... celková smluvní splatnost od 10 let

Slevy k základním sazbám

<input type="checkbox"/> sleva - další produkt Wüstenrot	-0,50%	<input type="checkbox"/> sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance	0,00%
<input type="checkbox"/> sleva - naspořeno 40% z cílové částky	-1,00%		
<input checked="" type="checkbox"/> sleva - zajištění nemovitostí	-1,00%		
Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení Express celkem	-1,00%	Sleva na sazbě PÚ Půjčka ProBydlení celkem	-1,00%

Výsledné sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Express	3,89%	Půjčka ProBydlení	4,39%
-------------------------------------	---------------------------	-------	-------------------	-------

**V. Údaje o žadateli / spolužadateři**

25,00

Cizoměnový úvěr

ano  ne

	Domácnost 1	Domácnost 2
<b>Příjmy domácnosti</b>		ne
Žadatel v CZK	podnikatel 27 229 Kč	Kč
Žadatel (hodnota vstupující do bonity)	27 229 Kč	Kč
Spolužadatel v CZK	podnikatel 14 235 Kč	Kč
Spolužadatel (hodnota vstupující do bonity)	14 235 Kč	Kč
Výživné	0 Kč	Kč
Důchod	0 Kč	Kč
Ostatní v CZK	zaměstnanec-doba neurčitá 0 Kč	Kč
Ostatní (hodnota vstupující do bonity)	0 Kč	Kč
<b>Celkem příjmy</b>	41 464 Kč	Kč

Výdaje domácnosti	Dom.1	Dom.2
Splátka již existujících úvěrů/leasingu	0	Kč
Splátka dalších existujících závazků	0	Kč
Výdaje na bydlení	0	Kč
Výdaje na stravování a domácnost	5 000	Kč
Placené výživné	0	Kč
Ostatní pravidelné výdaje	0	Kč
Pojistné	0	Kč
Ručitelské závazky	0	Kč
Splátky kreditních karet	0	Kč
<b>Celkem výdaje</b>	5 000	0 Kč

Údaje pro stanovení životního minima	Dom.1	Dom.2
Nezaopatřené dítě do 6 let	0	
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let	2	
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let	0	
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let	2	
<b>Životní minimum domácnosti</b>	10 250	0 Kč

Dříve sjednané úvěry pro výpočet DTI

Aktuální objem úvěrů

[2/4]

## VI. VÝSLEDKY

(i) Kliknutím na některou ze záložek se symbolem ■ zvolte produkt.

Celková doba v letech	6	8	14	18	22	x
Výše úvěru	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	2 600 000	Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	3,89%	3,89%	4,39%	4,39%	4,39%	
Měsíční splátka (celková, konstantní)	43 264	33 257	21 553	18 203	16 202	Kč
Celkové náklady	3 072 715	3 179 119	3 616 673	3 916 050	4 265 828	Kč
Celkové náklady ve fázi překl.úvěru	2 422 781	2 194 971	2 025 922	2 202 469	2 511 317	Kč
Celkové náklady ve fázi ÚSS	649 934	984 148	1 590 751	1 713 581	1 754 511	Kč
Součet nákladů na úroky a poplatky	486 533	594 914	1 036 444	1 342 591	1 697 605	Kč
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	6,40%	5,47%	5,15%	5,09%	5,10%	
Zhodnocení účtu stavebního spoření úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	3 818	3 795	3 771	4 541	5 778	Kč
příspěvaná státní podpora (celkem)	10 000	12 000	16 000	22 000	26 000	Kč
Faktor zatížení	1,6561	1,3664	1,0277	0,9308	0,8729	
Minimální požadované příjmy	68 667	56 659	42 614	38 594	36 193	Kč
DTI	5,23	5,23	5,23	5,23	5,23	
DSTI	104,34%	80,21%	51,98%	43,90%	39,07%	
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	72 722	88 929	155 018	200 813	253 910	Kč

[3/4]

Zvolený produkt: Překlenovací úvěr - Půjčka ProBydlení - 22 let | 4,39% - se státní podporou

Datum zpracování modelace: 5.3.2018

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.

(i) RPSN. Vzhledem k tomu, že dále uvedené náklady nejsou poskytovateli známy, nejsou v případě úvěrů zajištěných nemovitostí a úvěrů zajištěných životním pojištěním, tyto náklady do RPSN zahrnuty. Nezahrnuté náklady: náklady na služby notáře, náklady na pořízení výpisu z katastru nemovitostí, náklady na úřední ověření podpisu na zást. smlouvě k nemovitosti, ocenění nemovitosti, náklady na zajištění úvěru životním pojištěním, platby pojištění nemovitosti.

## VII. ÚDAJE O PORADCI / PORADKYNĚ

Údaje o poradci / poradkyni:

Jméno a příjmení:

v případě EOC - Název makléřské společnosti:

Kontaktní adresa:

E-mail:

Telefon:

Registrační číslo ČNB:

Podpis poradce / poradkyně:

## VIII. SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKUMENTŮ

Účel: výstavba

(i) Seznam požadovaných dokumentů je uveden na listu Požadované dokumenty PÚ.

## IX. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Byl/a jsem seznámen/a s obsahem této modelace a k němu vyhotovených příloh, s obsahem Sazebníku úhrad a dále se seznamem informací a dokladů potřebných pro posouzení úvěruschopnosti, které jsem povinen/a předložit, včetně poučení o důsledcích nesplnění této povinnosti (je součástí přílohy Požadované dokumenty). Informace mi byly poskytnuty a vysvětleny jasně, výstižně a zřetelně. Předloženým informacím jsem porozuměl/a. Podpisem potvrzuji převzetí této modelace úvěru a příloh označených v níže uvedeném seznamu (jejich zaškrtnutím).

- Požadované dokumenty - překlenovací úvěr  
 Modelace překlenovacího úvěru s úpravami průběhu splácení  
 Výpočet příjmu z daňového přiznání  
 Prodejní pomůcka - výše měsíční splátky podle zvolené výše úvěru a jeho splatnosti  
 Prodejní pomůcka - tabulka měsíčních konstantních splátek s přírůzkou

Dne:

Jméno a příjmení klienta / klientky: Nováková

Podpis klienta / klientky:

[4/4]

Zdroj: Výstup z kalkulatoru od společnosti Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.



## Příloha D Doporučení hypotečního makléře

**GOLEMFINANCE**

**DOPORUČENÍ HYPOTEČNÍHO MAKLEŘE**

Typ produktu:	Hypoteční úvěr	GOLEM FINANCE s.r.o. samostatný zprostředkovatel	Makléř:
Výše úvěru:	2 600 000 Kč	Jeremenkova 763/88, 140 00 Praha 4	
Počet splátek:	360 30,0 let	IČ: 26880547	
Poměr úvěr/cena (LTV):	70 %	Tel: 272103218, 777702700	Klient:
Daňové pásmo:	15%	E-mail: golem@golemfinance.cz	
		www.golemfinance.cz	Tel:

	VARIANTA A	VARIANTA B	VARIANTA C
Banka	RB	ČS	HB
Fixace	5 let	5 let	5 let
Konstrukce sazby	Ú P B O	Ú P	Ú P O
Garance sazby / marže	30 dnů (od nabídky z kalkulátoru do předání žádosti)	30 dnů (od nabídky z kalkulátoru do předání podkladů)	30 dnů (od nabídky z kalkulátoru) + 5 dnů (na schválení)
<b>Úroková sazba</b>	<b>2,49%</b>	<b>2,69%</b>	<b>2,79%</b>
Poznámka			

JEDNORÁZOVÉ PLATBY			
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Sleva na poplatku			
Poplatek po slevě	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání na návrh ZP	zdarma	2 000 Kč	1 900 Kč
Úschova	neřeší se 0 Kč	neřeší se 0 Kč	neřeší se 0 Kč
Odhad	Rodinný dům 4 500 Kč	Rodinný dům 4 900 Kč <small>Pokud je účelem výstavba nebo rekonstrukce, pak příplatek 500 Kč (neplatí pro expresní ocenění)</small>	Rodinný dům 4 900 Kč
Popl. za vklad do KN	1 000 Kč	1 000 Kč	1 000 Kč
Ověření podpisu	60 Kč 2 podpisy na jedné zástavní smlouvě	60 Kč 2 podpisy na jedné zástavní smlouvě	60 Kč 2 podpisy na jedné zástavní smlouvě
Poplatek za čerpání	1 čerpání    zdarma	1 čerpání    zdarma	1 čerpání    zdarma
Další jednoráz. platby			
<b>Jednoráz. CELKEM</b>	<b>5 560 Kč</b>	<b>7 960 Kč</b>	<b>7 860 Kč</b>

PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ PLATBY			
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Typ splácení	anuitní	anuitní	anuitní
Prům. měs. splátka**	10 259 Kč	10 586 Kč	10 669 Kč
Splátky klesajícího splácení			
Poplatek za správu	zdarma 0	zdarma 0	zdarma 0
Běžný účet	zdarma <small>eKonto SMART (podmínka: kreditní obrát 15 tis. Kč, 3 debetní operace, jinak poplatek 99 Kč a přírůžka na sazbě)</small>	zdarma <small>Aktivní Základní Účet = příchozí transakce ve výši 1,5 násobku splátky, jinak smluvní pokuta stanovená bankou.</small>	zdarma <small>ČSOB - zdarma s měsíčním obrátem 10.000 Kč, jinak Poplatek za ČSOB Základní účet 25 Kč, za ČSOB Plus konto 69 Kč, ERA - zdarma s měsíčním obrátem 10.000 Kč, jinak Poplatek za ERA Poštovní účet 69 Kč, za ERA Základní účet 25 Kč.</small>
Pojištění úvěru	pevná částka	pevná částka	pevná částka
Pojištění nemovitosti	100 Kč	100 Kč	100 Kč
Další měsíční platby			
<b>CELKEM měsíčně</b>	<b>10 359 Kč</b>	<b>10 686 Kč</b>	<b>10 769 Kč</b>
Měsíční úspora na dani	809 Kč	874 Kč	907 Kč
<b>CELKEM za fixaci</b>	<b>627 100 Kč</b>	<b>649 120 Kč</b>	<b>654 000 Kč</b>
* kromě variabilní sazby			
<b>CELKEM zaplatíte</b>	<b>3 734 800 Kč</b>	<b>3 854 920 Kč</b>	<b>3 884 700 Kč</b>
RPSN*	2,61%	2,86%	2,92%

PŘEHLED DALŠÍCH POPLATKŮ			
Rezervace finančních zdrojů	<b>3,00%</b> z limitu úvěru nevyčerpaného v období čerpání (neúčtuje se, jestliže klient vyčerpá alespoň 50% z celkového limitu úvěru)	<b>0,50%</b> z nevyčerpané částky při čerpání nad 6 měsíců u úvěrů na koupi, resp. 24 měsíců u úvěrů na výstavbu, rekonstrukci a dostavbu.	<b>0,50%</b> z nevyčerpané částky při čerpání nad 6 měsíců (u výstavby je Akční poplatek 0 Kč)
Odstoupení od podepsané smlouvy	<b>3,00%</b> odpovídá poplatku za nedočerpání úvěru ve výši 100% ze sjednané výše úvěru.	<b>5,00%</b> odpovídá poplatku za nedočerpání úvěru ve výši 100% ze sjednané výše úvěru.	<b>5,00%</b> odpovídá poplatku za nedočerpání úvěru ve výši 100% ze sjednané výše úvěru.
Nedočerpání úvěru	<b>3,00%</b> z nedočerpáné částky HÚ při nedočerpání více jak 50% z úvěru	<b>5,00%</b> z nedočerpáné částky HÚ při nedočerpání více jak 20% z úvěru	<b>5,00%</b> z nedočerpáné částky HÚ při nedočerpání více než 20% nebo nad 1 mil.
Vyčíslení úvěru v případě předčasného splacení	<b>zdarma</b>	<b>zdarma</b>	<b>1 000 Kč</b> v sazebníku pod názvem "Úkony spojené s ukončením hypotečního úvěru"
Mimořádná splátka (standardní podmínky)	dle zákonných podmínek - zákon č. 257/2016 Sb. §117	dle zákonných podmínek - zákon č. 257/2016 Sb. §117	dle zákonných podmínek - zákon č. 257/2016 Sb. §117
Mimořádná splátka (nadstandardní podmínky)	pouze standardní podmínky	pouze standardní podmínky	pouze standardní podmínky

DOFINANCOVÁNÍ ZÁMĚRU			
Produkt			
Banka			
Výše úvěru			
Jednorázové platby			
Měsíční platby			
Splatnost			
Poznámky			

ODŮVODNĚNÍ DHM			
Proč jsou ve výběru tyto 3 varianty?	Česká spořitelna, a.s. a Hypoteční banka, a.s., byla vybrána z důvodu, že umožňuje čerpat nad aktuální hodnotu LTV. RB a.s., z důvodu, že se nedokládají vlastní zdroje.		
Výhody	Nedokládají se vlastní zdroje, pokud se vyčerpá alespoň 50% z poskytnutého HÚ, neúčtuje se sankce za nedočerpání, první čerpání je zdarma, čerpání je do 120% současné hodnoty do limitu 70% úvěru max. 500 000Kč	První čerpání je zdarma, možnost využití služby zrychlená výstavba.	První čerpání zdarma. Možnost využití zrychlené výstavby.
Nevýhody	Založení běžného účtu, splnění domicilace, od druhého čerpání je účtován poplatek.	Před čerpáním doložit vlastní zdroje, založení účtu a splnění domicilace.	Před čerpáním doložit vlastní zdroje, založení běžného účtu, domicilace.

KLIENTEM VYBRANÁ VARIANTA			
Vybraná varianta	<input checked="" type="radio"/> VARIANTA A	<input type="radio"/> VARIANTA B	<input type="radio"/> VARIANTA C
Komentář k výběru klienta	Klienti požadovali nedokládání vlastních zdrojů, možnost vyřízení HÚ v průběhu vyřizování stavebního povolení.		

Jedná se o orientační nediskontovaný propočet, který Vám může pomoci při srovnání obdobných nabídek financování. Nabídka vychází z dostupných údajů bank a Vámi sdělených požadavků. Nejedná se o předstívané informace ani poskytnutí rady podle zákona č. 257/2016 Sb., o spořitelenském úvěru. Nejedná se o nabídku uzavření smlouvy. Schválení konkrétní hypotéky je závislé na rozhodnutí banky, která může stanovit ve Vaší smlouvě specifické podmínky, např. pro nižší úrokovou sazbu stanoví podmínku vedení běžného účtu u banky nebo sjednání pojištění.

**GOFIS**  
ZPRACOVÁNO S PODPOROU

\* Propočet RPSN je proveden za pomoci standardní funkce MS Excel pro výpočet výnosového procenta na základě úročení, které předpokládá rok dlouhý 365 dní. Nejedná se o RPSN podle zákona o spotř.úvěru, výpočet vychází z předpokládané výše úrokové sazby a poplatků. Konečná výše RPSN přesně odpovídající podmínkám konkrétní zvolené banky bude uvedena v předstívaných informacích, které obdržíte před podpisem smlouvy o úvěru. Do propočtu RPSN vstupují poplatky uvedené nad vyčíslením RPSN. Nejsou započítány poplatky za výpis z účtu (elektronický výpis je zdarma), výpis z úvěru (u většiny bank zdarma) a poplatky za služby poskytované bankou z podnětu klienta, např. za dodatek ke smlouvě o úvěru nebo náklady na předčasně splacení.

**Zdroj:** Výstup z kalkulátoru společnosti Golem Finance s. r. o.

## Příloha E Kalkulátor úspor

**GOLEMFİNANCE**

**KALKULÁTOR ÚSPOR**

Typ produktu:	Hypoteční úvěr	GOLEM FINANCE s.r.o. samostatný zprostředkovatel	Makléř:
Výše úvěru:	2 600 000 Kč	Jeremenkova 763/88, 140 00 Praha 4	
Počet splátek:	360 30,0 let	IČ: 26880547	
Poměr úvěr/cena (LTV):	70 %	Tel: 272103218, 777702700	Klient:
Daňová pásmo:	15%	E-mail: golem@golemfinance.cz	
		www.golemfinance.cz	Tel:

	Základní varianta	Navrhovaná varianta 1	Navrhovaná varianta 2
Banka	RB	ČS	HB
Fixace	5 let	5 let	5 let
Úroková sazba	2,49%	2,69%	2,79%
<b>JEDNORÁZOVÉ PLATBY</b>			
Poplatek za zpracování	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Sleva na poplatku			
Poplatek po slevě	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Čerpání na návrh ZP	zdarma	2 000 Kč	1 900 Kč
Další jednoráz. platby			
<b>Jednoráz. CELKEM</b>	1 060 Kč	3 060 Kč	2 960 Kč
<b>JEDNORÁZOVĚ:</b>		přeplatíte 2 000 Kč	přeplatíte 1 900 Kč
<b>PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ PLATBY</b>			
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Měsíční splátka**	10 259 Kč	10 586 Kč	10 669 Kč
Poplatek za správu	zdarma 0	zdarma 0	zdarma 0
Běžný účet	zdarma eKonto SMART (podmínka: kreditní obrát 15 tis. Kč, 3 debetní operace, jinak poplatek 99 Kč)	zdarma Nepovinný; Nemusí být účet u ČS. Nejlevnější účet u ČS = Základní Účet Zdarma	zdarma Nepovinný; Technický účet (pouze pro splácení HU).
Pojištění úvěru	pevná částka	pevná částka	pevná částka
Další měsíční platby			
<b>Měsíčně CELKEM</b>	10 259 Kč	10 586 Kč	10 669 Kč
Měsíční úspora na dani	809 Kč	874 Kč	907 Kč
<b>MĚSÍČNĚ: ZA 5 LET:</b>		přeplatíte 327 Kč přeplatíte 21 620 Kč	přeplatíte 410 Kč přeplatíte 26 500 Kč
<b>CELKEM zaplatíte RPSN*</b>	3 694 300 Kč 2,61%	3 814 020 Kč 2,86%	3 843 800 Kč 2,92%
<b>ZA DOBU SPLÁČENÍ:</b>		přeplatíte 119 720 Kč	přeplatíte 149 500 Kč

Jedná se o orientační nediskontovaný propočet, který Vám může pomoci při srovnání obdobných nabídek financování. Nabídka vychází z dostupných údajů bank a Vámi sdělených požadavků. Nejedná se o nabídku uzavření smlouvy ani Vám nemůžeme zaručit uzavření hypotéky přesně za shodných podmínek. Konkrétní hypotéka je závislá na rozhodnutí banky, která může stanovit ve Vaší smlouvě specifické podmínky, např. stanovit podmínku vedení běžného účtu u banky nebo sjednání pojištění.

**GOFIS**  
ZPRACOVÁNO S PODPOROU

\* Propočet RPSN je proveden za pomoci standardní funkce MS Excel pro výpočet výnosového procenta na základě úročení, které předpokládá rok dlouhý 365 dní. Do propočtu RPSN vstupují pouze poplatky hrazené bankou. Nejsou započítány poplatky hrazené notářem, katastru nemovitostí apod. nebo mimořádné poplatky, např. náklady na předčasné splacení.

\*\* Ve výpočtu měsíční splátky jsou zohledněny různé typy úročení používané bankami.

Používané typy úročení: 1) 30/360 = 30 dnů v měsíci a rok dlouhý 360 dní, 2) ACT/360 = aktuální počet dní v měsíci a rok dlouhý 360 dní, 3) ACT/365 = aktuální počet dní v měsíci a rok dlouhý 365 dní.

**Zdroj:** Výstup z kalkulátoru společnosti Golem Finance s. r. o.

## Příloha F Orientační propočet hypotečního úvěru

### ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 2 600 000 Kč s fixací na 5 let

		Další varianty délky splácení (v letech):					
		30	5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	30 290,-	93 575,-	50 309,-	38 139,-	34 184,-	30 290,-	
Měsíční anuitní splátka - bez pojištění schopnosti splácet	10 260,-	46 132,-	24 498,-	17 324,-	13 765,-	10 260,-	
- včetně pojištění schopnosti splácet	10 915,-	49 079,-	26 064,-	18 431,-	14 644,-	10 915,-	
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	2,49%	GARANČE úrokové sazby do <b>4.4.2018</b>					

*Garance úrokové sazby* platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

**Doplňující informace:**

Maximální možná výše úvěru při příjmu 41 464 Kč	4 980 000,-	1 107 000,-	2 085 000,-	2 949 000,-	3 711 000,-	4 980 000,-
---	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	0,-	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	3 797 702,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	5 395,-	Pojištění schopnosti splácet: balíček/měsíčně v Kč	A12/ 656 Kč
		A12: smrt, invalidita, pracovní neschopnost	

Zákonná RPSN	2,7%	Úvěrová RPSN	2,5%
--------------	------	--------------	------

Výpočet uvedený zákonná RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 2 600 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance zaplatíte poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, 1x platbu úroků 5 395,00 Kč, 360x měsíční anuitní splátku 10 259,63 Kč a 361x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 250 Kč (orientační údaj, banka nabízí i účty, za které nemusíte platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrázené bance (uvedené v orientační výši): ocenění nemovitosti 6 000 Kč, pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč, ověření podpisů smluv 240 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitosti 2 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazů zcizení k nemovitosti a sjednání pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky. Doba trvání úvěru je 361 měsíců.

Výpočet úverové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky a poplatek za poskytnutí úvěru. Celková částka ke splacení pak činí 3 698 862 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávané, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Banka je připravena poskytovat Vám k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude Vám však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které jste nám k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

Podpis klienta

#### Zprostředkovatel

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Společnost: \_\_\_\_\_  
Provizní číslo: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

#### Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení \_\_\_\_\_  
pracovníka RB: \_\_\_\_\_  
HC/pobočka: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

Zpracováno dne: 5.3.2018

Podpis \_\_\_\_\_

Podpis, datum \_\_\_\_\_

verze: 1111.0.43171/2018.2.12/2; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Karel Novotný



## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



**Typ hypotečního úvěru**  
**Varianta zvoleného typu**

**KLASIK**

---

### Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	<b>4 000 000</b>	Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	<b>2 600 000</b>	Kč
<i>z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části)</i>		
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	65,00%	z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Výstavba	
Požadovaná doba splácení (v letech)	<b>30</b>	
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	<b>5</b>	

### Hlavní žadatel (klient)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení:	<b>Karel Novotný</b>	Typ příjmu	Příjem z podnikání v ČR
Kontaktní telefon:	<b>603 808 808</b>	Sektor zaměstnání	Stavebnictví
E-mail:	<b>novotny@seznam.cz</b>	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:	<b>Hlavní 15</b>	Počet let praxe v oboru:	5
Město/Obec:	<b>Praha 2</b>		
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Ústecký kraj	Typ nemovité věci	pozemek se stavbou
Typ nemovité věci	pozemek se stavbou		
Obec	jiné		
Užitná plocha v m <sup>2</sup>	80		

### Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	<b>2</b>	<b>0</b>
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Ústecký kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	<b>2</b>	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	<b>41 464 Kč</b>	
Měsíční výdaje domácnosti:	<b>5 000 Kč</b>	
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:	<b>0 Kč</b>	
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:	<b>0 Kč</b>	
Výživné:	<b>0 Kč</b>	
Srážky ze mzdy:	<b>0 Kč</b>	
Operativní leasing:	<b>0 Kč</b>	
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:	<b>0 Kč</b>	
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:	<b>0 Kč</b>	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):	<b>0 Kč</b>	
Celkové limity kreditních karet:	<b>0 Kč</b>	
Celkové limity kontokorentů:	<b>0 Kč</b>	

verze: 1111.0.43171/2018.2.12/2/; propoččet hypotečního úvěru KLASIK; Karel Novotný