

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Analýza trhu hypotéčních úvěrů v ČR

Bc. Michal Kusý, DiS.

© 2022 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Michal Kusý, DiS.

Veřejná správa a regionální rozvoj – k. s. Šumperk

Název práce

Analýza trhu hypotečních úvěrů v ČR

Název anglicky

Analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Cíle práce

Primárním cílem diplomové práce je analýza nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí působících v ČR. Jedná se o srovnání indikativních nabídek pro modelového klienta a následné vyhodnocení nejvýhodnější nabídky. V teoretické části jsou definovány pojmy vztahující se k dané problematice, jako hypoteční úvěr, základní charakteristika, typy, účel, proces poskytnutí, čerpání apod.

Metodika

První část diplomové práce je zaměřena na teoretické poznatky, které jsou čerpány z odborné literatury a mých pracovních zkušeností. Zde je zmíněna základní charakteristika hypotečních úvěrů, typy, použití, proces poskytnutí a další. Praktická část je věnovaná vlastní analýze trhu hypotečních úvěrů. Jsou zde srovnány nabídky pěti hypotečních úvěrů od různých bank na základě zvolených kritérií a následně je vyhodnocena nejvýhodnější nabídka pro modelového klienta.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 pp.

Klíčová slova

hypotéka, stavební spoření, úvěr, nemovitost, finance, banka

Doporučené zdroje informací

HLADÍLEK, Martin. Nemovitosti jsou mé radosti. 2. vydání. [Zlín]: Tigris, spol. s r.o., 2016.

JÍLEK, Josef. Finanční trhy a investování. 1. vyd. Praha: Grada, 2009.

MELUZÍN, Tomáš a Václav ZEMAN. Bankovní produkty a služby. 2. aktualizované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2018

Pavelka, F., & Radka, O. (2003). Jak správně na hypotéky. Praha: CONSULTINVEST

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009.

Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). Financování bydlení. V L. Vichnarová, & J. Nováková, Financování bydlení. Brno: ERA

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Alexandr Soukup, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 31. 12. 2021

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 8. 2. 2022

doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 20. 02. 2022

Čestné prohlášení

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

V Praze dne _____

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval panu doc. Ing. Alexandru Soukupovi, CSc. a panu doc. Ing. PhDr. Karlu Šředlovi, CSc. za spolupráci při tvorbě diplomové práce.

Analýza trhu hypotečních úvěrů v ČR

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na analýzu a komparaci nabídek hypotečních úvěrů bankovních institucí působících v České republice. Práce obsahuje dvě části. První jsou teoretická východiska a druhou vlastní práce. V teoretických východiscích je představena problematika a důležité pojmy k hypotečnímu úvěrování. Jsou zde popsána témata, jako vývoj a možnosti financování bydlení, druhy a specifikace hypotečních úvěrů, zásady při sjednání hypotéky. V poslední kapitole jsou zmíněny jednotlivé strategie a vize žadatele o úvěr. Vlastní práce obsahuje modelový příklad žádosti o hypoteční úvěr, kdy žadatel oslovil s poptávkou o nabídku úvěru pět bankovních institucí. V práci jsou charakterizované oslovené banky, popsané a srovnané nabídky hypotečního úvěru od jednotlivých bank. Poslední část se zabývá vyhodnocením nejvýhodnější nabídky.

Klíčová slova: : hypotéka, stavební spoření, úvěr, nemovitost, finance, banka, hypoteční úvěr, splatnost, fixace, úroková sazba, pojištění

Analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Abstract

The diploma thesis deals with the analysis and comparison of mortgage loans offered by banks in the Czech Republic. The thesis is divided into two parts. The first one is focused on theory and the second one is practical. In the theoretical part, issues and important terms connected to mortgage loans are introduced. Topics such as development and possibilities of funding housing, types, and specification of mortgage loans, principles of taking out mortgage loans are described as well. In the last chapter, particular strategies and the vision of a loan applicant are mentioned. The practical part contains a sample example of a mortgage loan's application when an applicant approached five banks with demand for a mortgage loan. The banks are introduced there and their offers are described and compared as well. The last part is focused on an assessment of the most advantageous offer.

Keywords: mortgage loan, building savings, loan, property, finance, bank, loan maturity, interest rate fixation, interest rate, insurance

Obsah

1 Úvod	11
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce.....	13
2.2 Metodika.....	13
3 Teoretická východiska.....	14
3.1 Historie hypotečního trhu v ČR	14
3.2 Vliv centrální banky na hypoteční trh a vývoj sazeb	16
3.2.1 Měnová politika České národní banky	18
3.2.2 Nominální a reálné úrokové sazby	19
3.3 Vývoj a možnosti bydlení	19
3.3.1 Možnosti bydlení – vlastní, nájemní, družstevní, u rodičů, dům, byt	20
3.4 Vývoj cen nemovitostí.....	26
3.5 Možnosti financování bydlení	31
3.5.1 Stavební spoření	32
3.5.2 Program pro mladé	39
3.5.3 Hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr na bydlení	41
3.6 Základní pojmy hypotečního úvěru	46
3.6.1 Anuita	46
3.6.2 Bonita	47
3.6.3 Doba splácení.....	48
3.6.4 DTI	48
3.6.5 DSTI.....	48
3.6.6 FIX x FLOAT	49
3.6.7 Jistina.....	49
3.6.8 Úmor.....	50
3.6.9 Likvidita	50
3.6.10 Efektivní úrok	50
3.6.11 Progresivní splátka	51
3.6.12 Degresivní splátka.....	51
3.6.13 Prohlášení ručitele	51
3.6.14 Refinancování půjčky	52
3.7 Postup při zařizování hypotečního úvěru	53
3.7.1 Přípravná fáze	53
3.7.2 Schvalovací fáze	54
3.7.3 Realizační fáze	54
3.8 Různé strategie a vize žadatele o hypoteční úvěr na bydlení	55

3.8.1	Uložení volných finančních prostředků do nemovitosti.....	56
4	Vlastní práce	58
4.1	Představení sledovaných bank	58
4.1.1	Česká spořitelna:	58
4.1.2	Československá obchodní banka (ČSOB).....	60
4.1.3	Komerční banka (KB)	62
4.1.4	MONETA Money Bank	65
4.1.5	Raiffeisenbank a.s.	68
4.2	Modelová situace	70
4.3	Zadání poptávky po hypotečním úvěru	74
4.4	Nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank	76
4.4.1	Moneta Money Bank	77
4.4.2	Česká spořitelna	79
4.4.3	ČSOB	82
4.4.4	Komerční banka	85
4.4.5	Raiffeisenbank	87
4.5	Porovnání nabídek na hypoteční úvěr	89
5	Výsledky a diskuze	95
5.1	Dosažené výsledky	95
5.2	Doporučení	97
6	Závěr	99
7	Seznam použitých zdrojů	101
8	Přílohy.....	109

Seznam obrázků

Obrázek 1: Úvěrový transmisní mechanismus	17
Obrázek 2: Překlenovací úvěr	39
Obrázek 3: Uzavřené úvěry ČSOB v roce 2020	62
Obrázek 4: Objemy poskytnutých úvěrů v roce 2020	65
Obrázek 5: Výkonné portfolio hypotečních úvěrů v hrubé výši v roce 2019 a 2020	67
Obrázek 6: Vzorová hypoteční kalkulačka Moneta Money Bank	76

Seznam grafů

Graf 1: Index cen nemovitostí + inflace v ČR v letech 1998 - 2019	28
Graf 2: Vývoj cen bytů v ČR v letech 2015 - 2021	29
Graf 3: Počty dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948 – 2019	31
Graf 4: Anuitní splácení	47
Graf 5: Úvěry a jiné pohledávky za klienty celkem (mld. Kč) v letech 2016 - 2020	70

Seznam tabulek

Tabulka 1: Index cen bytů v ČR v letech 2005 - 2021	29
Tabulka 2: Realizované ceny bytů v Praze a Brně v letech 2013 - 2020	30
Tabulka 3: Shrnutí osobních údajů o žadatelích	71
Tabulka 4: Vlastní rozpočet	73
Tabulka 5: Srovnání bank v Šumperku dle počtu klientů v roce 2021	74
Tabulka 6: Přehled bank podle bilanční sumy a velikosti banky	75
Tabulka 7: Klientsky nejpřívětivější banka roků 2017 - 2021	75
Tabulka 8: Nabídka úvěru MONETA Money Bank v lednu 2022	79
Tabulka 9: Nabídka úvěru České spořitelny v lednu 2022	81
Tabulka 10: Nabídka úvěru ČSOB v lednu 2022	84
Tabulka 11: Nabídka úvěru Komerční banky v lednu 2022	86
Tabulka 12: Nabídka úvěru Raiffeisenbanky v lednu 2022	89
Tabulka 13: Porovnání úrokových sazeb oslovených bank při 7leté a 8leté fixaci	91
Tabulka 14: Porovnání měsíčních splátek úvěru ve výši 4 mil. Kč se splatností 30 let	91
Tabulka 15: Ceny odhadů	92
Tabulka 16: Poplatek za čerpání úvěru	93
Tabulka 17: Ceny pojištění schopnosti splácet	94
Tabulka 18: Porovnání MONETY Money Bank a Raiffeisenbank	97

1 Úvod

Bydlení je základní životní potřebou, která se postupem let stává stále důležitější a významnější složkou každého z nás. V dnešním globalizovaném světě většinou není problém uspokojit ostatní základní potřeby, jako je strava, ošacení, avšak bydlení se stává stále méně dostupné a náklady s ním spojené se rok od roku zvyšují. Specifikum bydlení v České republice je dáno především poměrně dobrými podmínkami života. Ty jsou posuzovány především z hledisek: geografické polohy, podmínkami a kvalitou života ČR, dopravní infrastrukturou, dostupností zdravotní péče, geografickou rozmanitostí krajiny, dostupností kultury a v poslední době stále důležitějšími nároky na životní prostředí a ekologii. Ekonomická situace České republiky a legislativní úpravy ovlivňují bytovou politiku v ČR. Podmínky a kvalita bydlení má zásadní vliv na vnímání vlastní spokojenosti života každého jedince. Ceny nemovitostí v posledních letech strmě stoupají, avšak dostupnost a nabídka stále klesá. Pro převážnou část obyvatel ČR je takřka nemožné si bydlení pořídit z vlastních zdrojů, proto je nutností využít jiných variant zdrojů financování.

Jednou z nejoblíbenějších, nejdostupnějších a relativně nejvýhodnějších variant cizích zdrojů je hypoteční úvěr. Pořízení vlastní střechy nad hlavou bylo, je a bude velmi úzce svázáno s hypotečním úvěrováním.

„První hypoteční úvěry byly poskytnuty v roce 1995. Opravdový boom na trhu hypoték nastává až po roce 2000. Vývoj hypoték se nezastavil a v současné době tvoří právě hypotéky zhruba polovinu celkového dluhu Čechů. Hypoteční úvěry začaly zlevňovat v roce 2003, aby o pět let znovu vystřelily rakovou rychlostí nahoru. V polovině roku 2008 jste si mohli sjednat hypotéku s průměrnou sazbou 5,82 %, což bylo poměrně nevýhodné. Naštěstí začaly hypotéky opětovně klesat a v roce 2016 se jim podařilo narazit na historické minimum v podobě průměrné úrokové sazby 1,77 %. Poté nastal opětovný nárůst.“ (Srovnejto, 2022)

Lidé si s využitím produktů finančních a bankovních institucí plní sny spojené s pořízením vlastního byt či domu. Není to však „zadarmo“ a úplně jednoduché. Přidělení hypotečního úvěru je podmíněno splněním několika zásadních podmínek, a to: dostatečnou výší měsíčního příjmu, schopností splácet úvěr a splnění dalších navazujících podmínek dané instituce, které budou v práci dále popsány. Podmínky jednotlivých institucí se často mění, stejně jako poskytované nabídky. Je tedy velmi významné při výběru hypotečního úvěru zhodnotit jednotlivé nabídky různých institucí. Na první pohled výhodná hypotéka,

po následném zhodnocení odborníkem, nemusí být tou nejvýhodnější na trhu. Náklady hypotečního úvěru v celém jeho životním cyklu jsou dány mnoha faktory. Pokud si při hodnocení jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů nejsme jisti, je výhodnější využít služeb specialisty. Cílem práce je vysvětlit problematiku financování, důležité pojmy a také na modelovém klientovi analyzovat, provést komparaci a vyhodnotit nabídky úvěru od jednotlivých bank.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem diplomové práce je analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných hypotečních bank na českém bankovním trhu a vyhodnocení nejvýhodnější či nevhodnější nabídky hypotečního produktu pro zvoleného modelového klienta.

2.2 Metodika

V této části jsou shrnuty základní východiska týkající se problematiky hypotečních úvěrů, na základě studia odborné literatury a souvisejících relevantních webových stránek, týkajících se hypotečního financování.

V teoretické části jsou popsány a vysvětleny pojmy týkající se bankovníctví a problematiky hypotečního financování. Konkrétně vývoj hypotečního trhu, možnosti financování, možnosti bydlení, zásady hypotečního trhu, životní cyklus úvěru, a další.

V první části praktické práce jsou představeni modeloví žadatelé a účel hypotečního úvěru. Modeloví žadatelé jsou zvoleni na základě reálného případu, který byl řešen a ve skutečnosti realizován. Dále jsou představeny jednotlivé banky, které byly vybrány na základě požadovaných kritérií klienta. Těmito kritérii byly tradiční banka, dostupná v blízkosti jejich bydliště, komunikace a v neposlední řadě podmínky samotného financování. Informace o bankovních institucích byly čerpány z veřejných zdrojů, nejčastěji webových stránek daných bank a povinné zveřejňovaných výročních zpráv. Konkrétně z posledně uzavřeného roku 2020. Byly popsány nabídky jednotlivých bank, které klienti získali na základě telefonického oslovení, emailovou podobou či na osobní schůzce v bance. Tyto nabídky byly přepracovány do jednotných tabulek, aby byla možnost porovnání. Následně byly nabídky porovnány na základě zvolených kritérií. V tomto případě hrála největší prioritu jednoduchost a ekonomická výhodnost. V závěru byla vybrána na základě komparace nejvýhodnější nabídka a doporučení autora práce.

3 Teoretická východiska

V současné době ceny nemovitostí stále rostou, i přes to, že mnoho lidí očekávalo v posledních několika letech zastavení růstu cen nebo dokonce jejich zlevnění. Vlastní zdroje k pořízení bydlení mnohdy nejsou dostatečné, proto lidé hledají další možnosti, které by mohli využít pro pořízení vlastního bytu nebo domu. Jednou z možností získání finančních prostředků je využití hypotečního úvěru. V dnešní době je hypoteční úvěr podle mého názoru jedním z nejlevnějších a nejrozumnějších forem získání financí na pořízení vlastní nemovitosti, přestože se v posledních měsících úroky razantně navýšily.

V následujících kapitolách je podrobně rozebrána problematika hypotečního úvěrování spolu s jinými dostupnými možnostmi financování vlastního bydlení, vliv ČNB na hypoteční trh. Teoretická část se dále věnuje podstatě a typům hypotečního úvěru, zásadách hypotečního úvěrování, pojmům souvisejícím s úvěrem, posuzováním jednotlivých nabídek, uložení finančních rezerv a kontinuálního přebytku příjmu. Poslední část práce se zaměřuje na fáze hypotečního úvěrování, kde je vysvětlený celý proces zřizování a následné čerpání hypotečního úvěru.

3.1 Historie hypotečního trhu v ČR

„Zatímco novodobá historie hypotečních úvěrů se začala psát od 17. století, první zmínky o něčem, co hypotéku vzdáleně připomínalo, se objevují už před počátkem našeho letopočtu. Nejstarší dochované informace o úvěrech, které lze do jisté míry považovat za hypoteční, totiž pocházejí z 2. století př. n. l. Najdeme je v Zákoníku Manuově, staroindickém textu, který je dnes pro badatele cenným zdrojem informací o někdejší indické společnosti.“ (Srovnej to, 2022)

První hypoteční banka na českém území za doby Rakousko-Uherska byla založena v roce 1865 a dostala název Hypoteční banka Království českého.

Důležitou úlohu zastávaly banky v 60. letech 19. stol. v době dynamického rozvoje všech oblastí hospodářství, ale i krizi roku 1873 řada z nich nepřežila. Krátce před první světovou válkou existovalo na českém území celkem šest zemských a hypotečních bank; na konci 20. let 20. stol. to byly pouze čtyři – Zemská banka, Hypoteční a zemědělská banka

moravská, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a Hypoteční banka česká (do roku 1921 pod názvem Hypoteční banka Království českého). (Hyblerová, 2011, s. 10)

V období krize již existujícího Československa ve 30. letech 20. stol. sehráli hypoteční banky důležitou roli ve stabilizaci české ekonomiky. Ve zmíněné době začal počet hypotečních půjček prudce růst, přesto s nástupem 2. světové války, následným rozdělením obou zemí a vzniku Protektorátu byl hospodářský vývoj zpomalen a nakonec zastaven. To mělo zásadní vliv i na sektor hypotečního bankovníctví, který byl těmito událostmi skoro zlikvidován. V letech 1945 – 1995 hypoteční trh prakticky neexistoval. Byl nahrazen jinými možnostmi podpory bydlení, které odpovídali dané politické situaci. (Hyblerová, 2011, s. 10)

K obnově hypotečního bankovníctví došlo již v roce 1990, v době tehdejšího ČSR. Vláda v roce 1990 vydala zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který definoval hypoteční zástavní listy jako „dluhopisy, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitostech“. (Hyblerová, 2011, s. 10)

ČSOB roku 1990 získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. Přesto do roku 1995 ČSOB neposkytla jediný hypoteční úvěr, bylo to dáno nefunkčností kapitálového trhu, který nebyl dostatečně zabezpečen právním zázemím. První hypoteční úvěry byly poskytnuty až v roce 1995, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval následující právní normy týkající se dané oblasti: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, 2zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č.21/1992 Sb., o bankách. (Hyblerová, 2011, s. 10)

Po veškerých úskalích, která se hypotečnímu bankovníctví podařilo překonat, se hypoteční úvěry dostaly na úplný vrchol nabídky úvěrových produktů trhu. V současnosti nabízí hypoteční úvěry okolo 20 bank působících na českém trhu s bankovní licencí vydanou českou národní bankou. Rok 2021 překonal doposud rekordní objemy hypoték za rok 2020. V roce 2021 objem poskytnutých hypoték vzrostl o 69 % na rekordních 430 miliard korun. Podstatný vliv na tento výsledek měla úroková sazba, za kterou banky hypoteční úvěry

poskytovali, a pohybovala se od 1,5 %. Nic na tom nezměnilo ani navýšení úroků hypotečního úvěru v druhé polovině roku 2021. Ke konci roku 2021 se úrokové sazby posunuly až k hranici 4% a dle odhadů bude úroková sazba v roce 2022 dále stoupat. (Kurzy, 2022)

To má za následek opačný trend, než byl doposud ve vývoji hypotečního trhu, kdy měl objem hypotečních úvěrů až na několik výkyvů stále stoupající tendenci. Uvidíme v budoucnu, co nám hypoteční trh přinese a jaké možnosti financování vlastního bydlení připraví.

3.2 Vliv centrální banky na hypoteční trh a vývoj sazeb

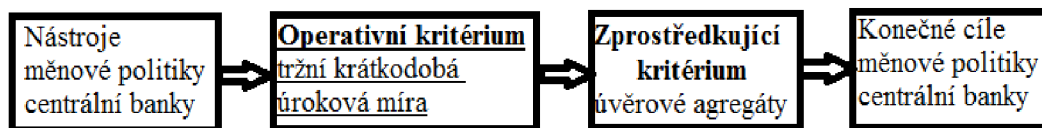
Centrální banku můžeme též nazvat bankou ústřední, rezervní, či národní nebo monetární autoritou. Všechny tyto označení mají společný význam a to základní banka státu. V ČR je touto bankou Česká národní banka. (Hyblerová, 2011, s. 18)

Příslušné bankovní zákony ve všech zemích s tržní ekonomikou vymezují centrálnímu bankovníctví řadu významných funkcí. K těm základním patří emisní funkce, jež v užším smyslu spočívá v monopolním právu emise hotovostního oběživa a vykonávání souvisejících činností. V širším smyslu emisní funkce centrální banky zahrnuje zabezpečování úhrnné kvantity a zároveň i kvality (stability) měny, což centrální banka realizuje prostřednictvím řízení celkového peněžního oběhu, tj. peněz hotovostních a bezhotovostních, jež kromě centrální banky mohou emitovat i obchodní banky a jejichž objem představuje rozhodující část peněžního oběživa. Hodnota dlouhodobé úrokové míry z úvěru je relevantním zprostředkujícím kritériem pro posouzení míry vlivu měnové politiky centrální banky na trh hypotečních úvěrů. (Hyblerová, 2011, s. 18)

Úvěrový transmisní mechanismus, v němž je zprostředkujícím kritériem dlouhodobá úroková míra, je označován jako úrokový transmisní mechanismus a prezentuje tradiční keynesiánský přístup k měnové politice. Konečným cílem keynesiánského úrokového transmisního mechanismu je růst nominálního hrubého domácího produktu reprezentovaný především investiční aktivitou podnikatelského sektoru a výdaji domácností na zboží a

služby dlouhodobé spotřeby jako významnými složkami agregátních výdajů. (Hyblerová, 2011, s. 20)

Obrázek 1: Úvěrový transmisní mechanismus



Zdroj: Revenda, 2001

Z výše uvedeného schématu v obrázku č. 1 je patrný princip fungování úvěrového transmisního mechanismu, kde se centrální banka prostřednictvím operativního kritéria tržní krátkodobé úrokové míry snaží ovlivnit zprostředkující kritérium, jímž je úvěrový agregát, a dosáhnout tak konečného cíle. Operativní kritérium v úvěrovém transmisním mechanismu lze vyjádřit např. průměrem úrokových sazeb z krátkodobých úvěrů na mezibankovním trhu, průměrem úrokových sazeb na peněžním trhu či průměrem úrokových sazeb z krátkodobých úvěrů v ekonomice. (Hyblerová, 2011, s. 19)

V závislosti na konečném makroekonomickém cíli centrální banky můžeme být zprostředkujícím kritériem, za předpokladu ovlivnění dalšími faktory (např. míra vlivu centrální banky na dané zprostředkující kritérium nebo dostupnost a spolehlivost údajů o vývoji zprostředkujícího kritéria) (Hyblerová, 2011, s. 19):

- střednědobá úroková míra z úvěru,
- dlouhodobá úroková míra z úvěru,
- předpokládané úvěrové zdroje bank v domácí měně,
- celkový stav úvěrů v domácí měně v ekonomice,
- celkový stav bankovních úvěrů v domácí měně v ekonomice.

Aby však byl úvěrový transmisní mechanismus dostatečně účinný, musí být splněny následující tři základní podmínky. První z nich je schopnost České národní banky ovlivnit úroveň tržní krátkodobé úrokové míry. Druhá spočívá ve znalosti a konstantnosti stability mezi vývojem konečných cílů banky a vývojem úvěrových agregátů. Třetí základní

podmínkou je relativní stabilita vazby mezi vývojem úvěrových agregátů a tržní krátkodobou úrokovou mírou. (Hyblerová, 2011, s. 20)

3.2.1 Měnová politika České národní banky

Měnová politika ČNB má zásadní vliv na hypoteční trh. Sice neuplatňuje výše popsaný úvěrový resp. úrokový transmisní mechanismus, ale k nepřímému ovlivnění hypotečního trhu zásadně dochází. (Hyblerová, 2011, s. 21)

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v současně platném znění, ukládá ČNB v § 2 jako hlavní cíl péči o cenovou stabilitu. K dosažení tohoto cíle ČNB od roku 1998 využívá režim měnové politiky: „cílování inflace“. Tento režim lze obecně považovat za modifikovaný transmisní mechanismus, který nepoužívá žádná zprostředkující kritéria; operativním kritériem je zde tržní krátkodobá úroková míra. Hlavním měnové politickým nástrojem ČNB je vyhlášená dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba); skutečně dosahovanou dvoutýdenní repo sazbu ČNB zároveň staví do pozice operativního kritéria. (Hyblerová, 2011, s. 22)

Dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) používá ČNB, jako zásadní úrokovou sazbu a pomocí ní ovlivňuje krátkodobé tržní úrokové sazby. Je to stanovení limitu úrokové sazby pro repo operace prováděné ČNB. (ČNB, 2022)

Vzhledem k tomu, že v české ekonomice je z historických důvodů dlouhodobě přebytek likvidity, ČNB ji při repo operacích stahuje a bankám jako kolaterál poskytuje cenné papíry. Při sjednání obchodu obě strany uzavírají dohodu o zpětné nákupu, což znamená, že po uplynutí doby splatnosti ČNB vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu zvýšenou o dohodnutý úrok a věřitelská banka vrátí zpět poskytnutý kolaterál. (ČNB, 2022)

Repo operace provádí ČNB obvykle třikrát týdně formou tendrů s variabilní sazbou. Vyhlášená 2T repo sazba slouží jako maximální sazba, za kterou mohou být banky v tendru uspokojovány. Nabídky bank jsou vypořádávány podle americké aukční procedury, v níž ČNB přijímá přednostně nabídky požadující nejnižší úrokovou sazbu, a to až do výše

predikovaného přebytku likvidity na daný den. Základní doba trvání těchto operací je 14 dní. (ČNB, 2022)

3.2.2 Nominální a reálné úrokové sazby

Z ekonomického hlediska je významné rozlišení úrokových sazeb na nominální a reálné. Nominální úrokové sazby jsou úrokové sazby uváděné explicitně ve smlouvách o úvěru resp. vkladu. Naproti tomu reálné úrokové sazby získáme tak, že nominální úrokové sazby tzv. deflujeme, tj. snížíme o oslabení reálné hodnoty (tj. kupní síly) půjčované resp. vkládané peněžní částky během období, na které je půjčována resp. vkládána. Oslabení reálné hodnoty peněžní částky za dané období je rovno inflaci za toto období. (ČNB, 2022)

Takto upravené úrokové sazby mají zásadní vliv na celkové náklady hypotečního úvěru a jsou buď poměrně stálé, avšak někdy naopak velmi proměnlivé. Příkladem může být období 2020, 2021. Zásadní vlivem je inflace a následná stabilizace měny. (ČNB, 2022)

Za předpokladu nízkých nominálních úrokových sazeb a nízké skutečné resp. očekávané inflace lze deflování provést přibližně tak, že od nominální úrokové sazby odečteme skutečnou resp. očekávanou inflaci v období půjčky resp. vkladu. (ČNB, 2022)

3.3 Vývoj a možnosti bydlení

Bydlením můžeme považovat již dlouhodobé přebývání našich prapředků v době ledové. Tuto formu střechy nad hlavou jim poskytovaly jeskyně. V dnešní době zcela nepředstavitelná forma bydlení, ale tehdy dostačující. Postupem doby se nároky ruku v ruce s poznatky o technice stavitelství, dostatkem stavebního materiálu a podmínkami ke stavbě bydlení začali pomalu formovat až do dnešní podoby. Již ve starověkém Mezopotámie, Babylonu, Egyptě, v Římě nebo v Řecku byly již znalosti ve stavitelství na vysoké úrovni a zjednodušeně řečeno můžeme konstatovat, že byl položen základ k dnešnímu bydlení. I v dnešní době jsme však fascinováni, co tehdejší obyvatelé dokázali postavit. Stejně obrovské rozdíly bydlení mezi majetnými a chudými lidmi, jako byly dříve, však můžeme vidět i dnes.

Stejně tak velký rozdíl je srovnatelný i ve vybavení bydlení dříve i nyní. Rozdíly jsou v tomto pohledu stále stejné. Jen nové materiály, technologie a hlavně čas vybudování se posunuly mílovými kroky. I přesto jsou na naší planetě místa, na kterých by dnešní obyvatelé byli vděční za možnost bydlet v domech postavených před několika tisíci lety, nebo přinejmenším by to pro ně znamenalo tzv. formu luxusního bydlení. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

S tím, jak se vyvíjejí nároky lidí na bydlení a dochází k vývoji technologií, mění se i druhy nebo typy bydlení. V ČR dosahují obyvatelé poměrně vysoké životní úrovně a s tím souvisí i poměrně kvalitní možnosti bydlení. Ne každý však má stejné podmínky při řešení možnosti bydlení. Tak, jako všude na zemi, i zde jsou obrovské rozdíly v možnostech pořízení vlastního bydlení nebo zabezpečení bydlení, jako takového. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

Tradiční a nejlepší forma bydlení dle obecného mínění je historicky, na území České republiky, forma rodinného domu. České obyvatelstvo nikdy nebylo kočovné, ale naopak stále a rodinný dům pro něho představuje, jakousi formu jistoty a základního kamene rodiny. S měnící se dobou však můj výše popsáný názor začíná dostávat zásadní trhliny. Rodinný dům začíná nahrazovat přechodné bydlení založené na pronájmu nemovitosti. Je to trend, který je spjat především se stále se zvyšující cenou nemovitostí a pozemků. Průměrné příjmy domácností se automaticky zvyšují, ale stejně tak se zvyšuje cena nemovitostí. Pokud však porovnáme křivky nárůstů, zjistíme, že křivka nemovitosti má daleko přímější směr nárůstu ceny. Cenám nemovitostí a jejich vývoji je věnována jedna z dalších kapitol. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

3.3.1 Možnosti bydlení – vlastní, nájemní, družstevní, u rodičů, dům, byt

Vlastní bydlení

Vlastnické bydlení je pro Čechy daleko víc než jen střecha nad hlavou. Jak prohlásila v jednom z našich výzkumů mladá žena kupující si své první vlastní bydlení:

„...vlastní bydlení, tam to nemá žádné asi nevýhody... protože ten pocit, že něco je moje, to vám nikdo nedá jen tak... i kdybych na tom měla prodělat... to je historicky zakořeněné. S tím prostě nic neuděláme, že bychom to během jedné generace změnili.“ (Mikeszová a kol., 2018, s. 49)

A jiný mladý muž ze stejného výzkumu doplnil:

„...ten příjemný pocit, že si můžu na něco sáhnout a říci si, to je moje nebo to je naše společné s přítelkyní, že je to hrozně super pocit, který pro mě hodně znamená...“ (Mikeszová, a kol. 2018, s. 49)

Češi ve valné většině touží mít svůj hrad, vlastní bydlení. (Mikeszová a kol., 2018, s. 49)

Vlastní bydlení dává člověku, rodině, partnerům, kamarádům pocit jistoty, svobody, nezávislosti a něčeho zvláštního, co se dá těžko popsat. Je to takový pocit, který při pomyšlení zahřeje a člověk se cítí, jakoby dokázal něco zvláštního, speciálního. Velkou výhodou je, že mohu dělat, cokoliv mě napadne a nemusím se ptát majitele – cizí osoby, zda s tím souhlasí. Cokoliv mě napadne, musí to však být v souladu se zákonem a musím ctít i práva a potřeby sousedů. Další nesporná výhoda je, že v bydlení máme uložené finance, které v případě nejnutnější potřeby můžeme směnit za peníze. (Mikeszová a kol., 2018, s. 50)

Vlastní bydlení má bezesporu své výhody, ale každá mince má dvě strany. A tou druhou stranou je starost, odpovědnost, a náklady související s udržováním, vlastněním a pojištěním nemovitosti. Další náklady mohou vzniknout rekonstrukcí nebo úpravou jak nemovitosti, tak okolní přilehlé plochy. V posledních letech se objevily i náklady nutné pro výstavbu nebo výměnu dalších zařízení s domem souvisejících, které můžeme nazvat „náklady spjaté s ekologií“. V letech minulých bylo např. nutné vyřešit odpadové hospodářství, zdroje tepla a s tím spojené vypouštění emisí. Z neekologických kotlů na pevná paliva nebo plyn se přechází na zařízení s nižšími vypouštěnými emisemi či zdroje tepla, která jsou ekonomičtější, ekologičtější nebo založená na obnovitelných zdrojích. (Mikeszová a kol., 2018, s. 51)

Vlastní bydlení může mít mnoho podob: vlastní dům obklopený zahradou, domy na sebe stavebně navázané, vlastní byt v panelákovém domě, v bytovce, vlastní chalupa, statek, vila nebo pro někoho dokonce i hrad nebo zámek. Specifickým vlastním bydlením může být i vlastnictví bytu v hotelovém komplexu nebo například vlastní dům v budově podnikatelských prostor. Možnosti a volba vlastního bydlení jsou nekonečná, zásadní roli, ale hrají finanční možnosti a dostupnost nabídky na trhu nemovitostí. (Mikeszová a kol., 2018, s. 51)

Vlastní bydlení je však i forma dlouhodobé investice, zohledňující příjmový produktivní věk a následný věk se sníženými příjmy spočívající v podobě důchodového příjmu. Zjednodušeně řečeno, když jsem mladý a vydělávám koupím nebo postavím dům, abych se ve stáří nemusel starat a mohl odpočívat s pocitem zabezpečení základní potřeby života. (Mikeszová a kol., 2018, s. 52)

Po druhé světové válce byla doba značně specifická, domy byli stavěny svépomocí s poměrně nízkými náklady. V této době nedocházelo ani k časté fluktuaci obyvatel, bydlení bylo poměrně stálé a převážná část obyvatel Čech obývala za život pouze 2 až 3 domy/byty. Svůj rodný dům/byt a dům/byt pořízený v produktivním věku. (Mikeszová a kol., 2018, s. 8)

V sešněrované době pravidly a dohledem nomenklaturního systému se mohl stát prostor vlastního domu relativně svobodomyšlným místem realizace vlastních vizí. Často dokonce jediným. Na jedné straně tedy rovina, která získala dobré bydlení, osvědčila svou schopnost manévrovat systémem, na druhé straně si tak opatřila prostor pro sebe a své vize. Vzpomínky stavebníků, kteří stavěli vlastní či družstevní domy v 70. a 80. letech minulého století, a ostatně i stavba domu byla ve většině případů hlavní a jedinou další náplní jejich života vedle nutných pracovních povinností. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

Na začátku 60. let 20. století se začal objevovat strašák jménem „populační krize“, který musela tehdejší vláda začít řešit. Státní podpora porodnosti a mladých rodin byla realizována v projektu bytové politiky. Jak souvisí bytová politika a porodnost? (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

Výzkumy veřejného mínění, které pátraly po odpovědích na to, co by mladé rodiny přimělo mít více dětí, přinesly jasnou zprávu: dostupné samostatné bydlení (tedy mimo domácnost vlastních rodičů) je jedním z klíčových faktorů. Již ve výzkumu veřejného mínění z roku 1959 bylo ukázáno, že dostupnost samostatného a kvalitního bydlení byla pro mladé rodiny základním faktorem, který ovlivní nejen založení rodiny, ale také její postupné rozšiřování. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

Finanční pohled autora na vlastnění nemovitosti. Samostatnost a nezávislost je příjemná věc, ale nese sebou i určitá úskalí a to jsou náklady s nemovitostí spojené. Pokud něco člověk vlastní, přebírá za to plnou odpovědnost a s tím spojené náklady. Nákladem je rozuměno: veškeré opravy, rekonstrukce, náklady spojené s pojištěním, daněmi a ostatními poplatky. Postupem doby jsou stále větší nároky ve stavebnictví kladené na ekologii, ekonomickou udržitelnost stavby a zachování přírody. A to vše přináší nebo spíše navyšuje ceny, za které můžeme nemovitost postavit, zakoupit nebo rekonstruovat či jen upravit, abychom splnili právní úpravu ČR v oblasti stavebnictví a bydlení. Příkladem je zdroj tepla, využití dešťové vody, nakládání s odpadními vodami, splnění energetické třídy budovy, atd.). Rozpis veškerých nároků, podmínek a ostatních informací s tímto tématem spojených, by bylo tématem pro samostatnou diplomovou práci, proto je to alespoň takto ve stručnosti shrnuto. (Sociologický ústav AV ČR, 2019)

Nájemní bydlení

Je to naprosto odlišná forma oproti vlastnímu bydlení, i přesto, že zabezpečuje základní lidskou potřebu bydlení, velmi se od sebe liší. Realitní právo definuje nájem takto; Nájem je právní institut, který slouží k uspokojení potřeb těch osob, jež hodlají užívat a využívat nemovitou věc, ačkoliv nejsou jejími vlastníky/spoluvlastníky, oprávněnými z věcného břemene či stavebníky z práva stavby. Nájemní smlouva/vztah, tak de facto vlastně propojuje vlastníka nemovitosti, který za úplatu a dočasně přenechává její užívání (celé či z části) jiné osobě – nájemci. (Syrůček, Sobotinová a kol., 2018, s. 187)

Tuto formu bydlení si lidé nejčastěji zvolí v případě že (Hladílek, 2018, s. 79):

- nemají finance na pořízení vlastního bydlení,
- zcela jim vyhovuje tato forma bydlení

- není dostatečná nabídka na trhu s nemovitostmi,
- není možnost zakoupení pozemku pro novostavbu,
- řeší pouze přechodné bydlení – dočasná práce, pobyt,
- nechtějí se o nemovitost sami starat a mít s tím spojené závazky,
- čekají na příznivější dobu pro nákup nemovitosti

Při sjednání nájemní smlouvy jsme ochotni zaplatit za zapůjčení nemovitosti, kterou se zavazujeme předat zpět nepoškozenou. Během celé doby nájmu jsme povinni platit náklady s užíváním nemovitosti spojené. Součástí smlouvy je stanoveno období po, které si nemovitost pronajímáme, lhůty pro vypovězení nájemní smlouvy obou stran a případné náklady s tím spojené. Záleží na ujednání, ale nejčastěji nájemník skládá vratnou kauci pronajímateli. Výše kauce je stanovena pronajímatelem a slouží jako zdroj na pokrytí případných oprav po skončení nájemní smlouvy. Výše nájmu je složena z několika položek. (Syrůček, Sabotinov, 2018, s. 187)

Jednotlivými položkami může být (Syrůček, Sabotinov, 2018, s. 189):

- cena za zapůjčení nemovitosti,
- cena za spotřebované energie,
- pravidelná platba do fondu oprav,
- cena za spotřebu energie ve společných prostorech,
- cena za dodatečné služby – parkovací místo, pronájem zahrady, sklepní prostory, aj.,
- možnost případného dopojištění nemovitosti a přilehlých prostor
- úklid nemovitosti nebo přilehlých prostor

Dle §2201 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník se nájemní smlouvou pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Ustanovení §2235 – §2301 jsou zvláštními ustanoveními pro nájem bytu a domu. Smluvní strany by se jimi tedy měli při sestavování smlouvy řídit. NOZ je však postaven na smluvní volnosti stran, takže od zákona se lze odchýlit, nicméně úprava samozřejmě nesmí být zákonem zakázána a nesmí porušovat dobré mravy, veřejný pořádek či práva týkající se postavení osob. (Syrůček, Sabotinov 2018, s. 188)

Je na smluvních stranách, co si v nájemní smlouvě upraví, nicméně minimálními náležitostmi jsou (Syrůček, Sabotínov 2018, s. 194 – 195):

- označení smluvních stran (pronajímatel, nájemce)
- předmět nájmu (přesné označení bytu/domu, případně vybavení)
- doba nájmu (určitá/neurčitá)
- práva a povinnosti stran

Družstevní bydlení

Jedná se o „kombinaci“ mezi vlastním a nájemním bydlením. Realitní právo označuje družstevní podíl následovně: Vlastnictví podílů v bytovém družstvu je totiž, na rozdíl od vlastnictví nemovitých věcí, evidováno pouze v neveřejném seznamu členů družstva. Taktéž převod družstevního podílu je do velké míry záležitost, která se odehrává za zavřenými dveřmi. V neposlední řadě je tu pak (za splnění zákonných podmínek) možnost vyloučení člena bytového družstva. Všechny tyto skutečnosti vedou banky spíše k tomu, aby podíly v bytovém družstvu do zástavy nebraly. (Syrůček, Sobotínov a kol., 2018, s. 273).

Po roce 1989 se družstevní byty začaly rozprodávat do osobního vlastnictví, to bylo podloženo transformačním zákonem 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech. V dnešní době se však družstevní bydlení stává opět populárním. Tento zákon později vystřídal zákon č. 144/1999 Sb. Zákon, kterým se mění zákon č. 42/1992 Sb., o úpravě majetkových vztahů a vypořádání majetkových nároků v družstvech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů. (Syrůček, Sobotínov, 2018, s. 166)

Nejčastější jsou bytová družstva. Bytové družstvo jako právnická osoba koupí nebo postaví bytový dům. Družstevník je osoba, která vlastní podíl v bytovém družstvu a má nárok na nájemní smlouvu bytu na dobu neurčitou. Pokud chce družstevník byt prodat, může tak učinit. Nicméně prodává podíl v družstvu, nikoliv nemovitost. To můžeme označit pojmem družstevní vlastnictví bytu. Případný kupující spolu s právy a povinnostmi vázanými na vlastnictví podílu v družstvu, které se váží k užívání bytové jednotky, nabývá

kupující dluhy původního majitele vůči družstvu. Dále by měl zjistit anuitní splátku, a jak dlouho bude muset ještě splácet. Výhodou je, že se neplatí daň z nabytí nemovitosti. Pokud chce družstevník byt pronajímat, musí nejčastěji získat souhlas družstva a platí družstvu za pronájem. Souhlas družstva musí získat i pro rekonstrukci bytu. Přestavba domu je financována z fondu oprav, do kterého přispívají všichni družstevníci v pravidelném měsíčním nájmu. Pokud není splacen úvěr družstva na nákup domu, platí všichni družstevníci anuitní splátku. V případě splacení anuity může družstvo přistoupit na převod bytu do osobního vlastnictví. Podílník-družstevník má při rozprodeji vždy výhradní právo na odkup bytu. Převod bytu může i nemusí být zpoplatněn. (Hladílek, 2018, s. 77)

Bydlení u rodičů

Tato forma se nedá zařadit ani do vlastního bydlení ani do nájemného bydlení. Je to naprosto specifická forma. Jedinec popř. více osob bydlí u rodičů, kteří nemovitost vlastní nebo jsou v ní za úplatu nájemného. Nejčastěji ji využívají osoby, které doposud nemají stálé příjmy nebo se ještě neosamostatnili či mají nedostatečné příjmy a rodiče jim povolili společné bydlení. Podmínky společného bydlení nastavuje tedy rodič a je zcela na dohodě jaké podmínky nastaví. Většinou se jedinec využívající toto bydlení podíly alespoň částečně na chodu domácnosti. Ať peněžně nebo tím, že plní povinnosti s chodem či údržbou domácnosti spojené. Tento druh bydlení je blízce spjat s instinktem ochrany potomka jeho rodičem. Jeden známý odpověděl autorovi na otázku: proč ještě stále bydlí u rodičů toto: „proč bych odcházel, je to nejlevnější bydlení a vždy mám vypráno a uvařeno“.

3.4 Vývoj cen nemovitostí

Ceny domů, bytů a s nimi souvisejících pozemků se od roku 1989 zněkolikanásobili. Cenu ovlivňuje mnoho aspektů. Poptávka a nabídka je spojena s finančními možnostmi obyvatel, dostupností volných domů, bytů a pozemků. Nejdůležitějším aspektem je dle mého názoru lokalita (Praha x oblast Šluknovského výběžku), která zahrnuje dopravní dostupnost, občanskou vybavenost, nabídku práce a finanční ohodnocení v dané oblasti, kulturní a

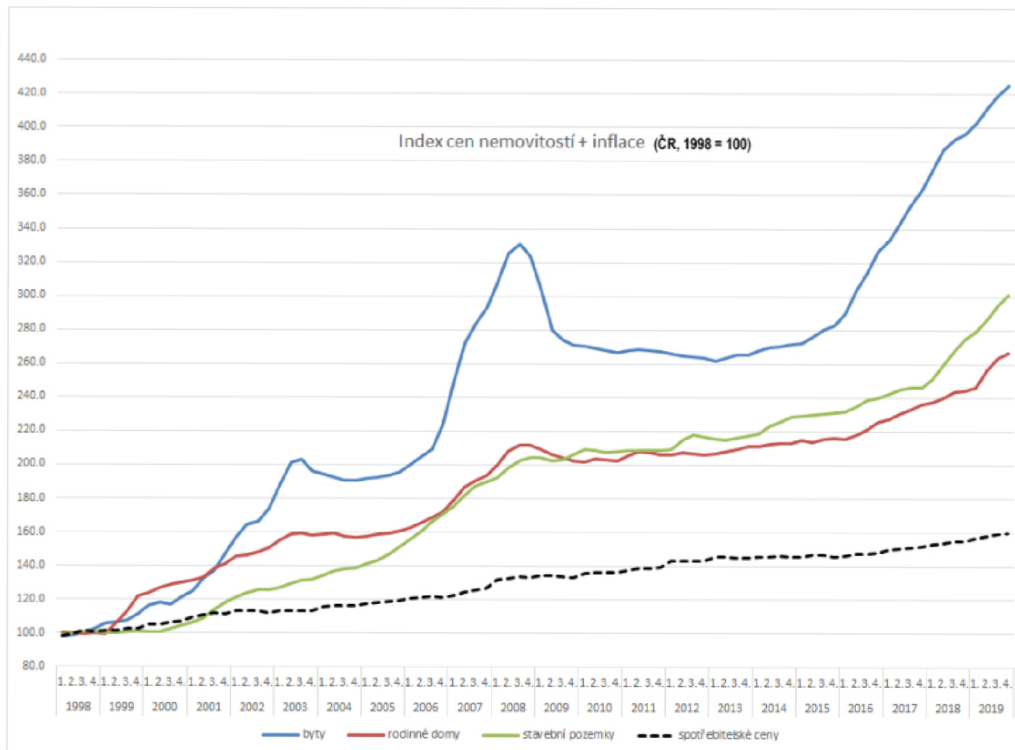
sportovní zázemí, ekologické podmínky v lokalitě, množství nabízených nemovitostí na trhu, možnosti dalšího stavebního rozšiřování lokality, atd. (Statistika & My, 2021)

Při porovnání cen nemovitostí mezi lety 1998 - 2019 došlo za 21 let k podstatnému zdražení a to o přibližně 267 %. Graf č. 1 ukazuje průměrné zhodnocení nemovitostí na celém území ČR. Nejvíce však podražily nemovitosti v lokalitě Praha, která je na špici cen nemovitostí na území ČR. Během 21 - ti let došlo pouze ve dvou obdobích k poklesu cen nemovitostí, a to kolem roku 2008, kdy došlo k pádu americké banky Lehman Brothers a vyvrcholení hypoteční krize v USA. Tato událost ovlivnila celosvětově ceny nemovitostí a především znamenala vznik celosvětové finanční krize. (Statistika & My, 2021)

Tehdy v září 2008 však ceny bytů v ČR ještě dosahovaly do té doby rekordních hodnot. Průměrná nabídková cena bytů tehdy činila 2 259 370 Kč. Následně pak přišla ekonomická recese, která srazila cenový průměr až na 1,68 mil. Kč (červen 2010). Od té doby ceny bytů rostou a na konci listopadu 2019 již průměrná cena vystoupala na 3 351 135 Kč. (Finance, 2019)

Zásadními milníky pro růst nemovitostí byl rok 2003 spojený následným vstupem do EU, signalizujícím případné zvýšení zájmu investorů. Dalším rok 2005, který byl spojený s celosvětovým růstem o optimismem. Třetím rok 2016 způsobený výrazným oživením ekonomiky. Rok 2020, který i přes covidovou epidemii dosáhl rekordního růstu a zájmu o pořízení nemovitosti. Zájem byl způsobený nejistotou, nízkými úrokovými sazbami a zrušením daně z nabytí nemovitosti. (Statistika & My, 2021)

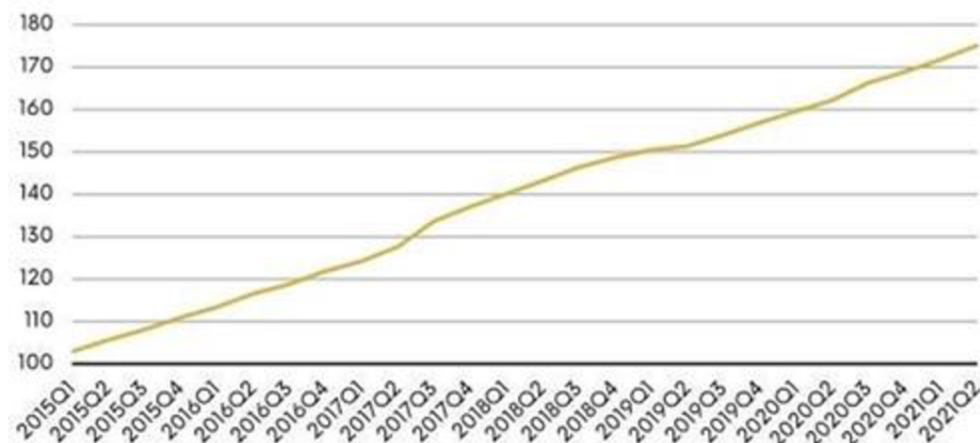
Graf 1: Index cen nemovitostí + inflace v ČR v letech 1998 - 2019



Zdroj: Statistika & My, 2021

V grafu č. 2 je poukázáno na to, jak rychlé tempo zvyšování cen bytů nabralo. Od roku 2015 do roku 2021 se zvýšili průměrné ceny bytů v ČR o cca 75 %, což takřka odpovídá cenovému zvýšení mezi lety 2005 – 2018. Vůbec k nejvyššímu zvýšení ceny bytů v ČR došlo prozatím, dle dostupných údajů v roce 2021, a to o 15,4 %. (ČSÚ, 2021)

Graf 2: Vývoj cen bytů v ČR v letech 2015 - 2021



Zdroj: Český statistický úřad, 2021

Tabulka 1: Index cen bytů v ČR v letech 2005 - 2021

Indexy cen bytů
Price indices of flats

rok	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů			průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů			rok	průměrné indexy (2010 = 100) nabídkových cen bytů			průměrné tempo růstu nabídkových cen bytů		
	ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha		ČR	ČR bez Prahy	Praha	ČR	ČR bez Prahy	Praha
year	Czech republic	CR out of Prague	Prague	Czech republic	CR out of Prague	Prague	year	Czech republic	CR out of Prague	Prague	Czech republic	CR out of Prague	Prague
2005	66,5	60,4	72,7	100,0	100,5	99,6	2015	106,9	97,7	116,1	102,3	102,5	102,1
2006	72,4	66,8	77,9	103,2	103,6	102,7	2016	117,6	107,1	128,2	102,4	102,1	102,7
2007	87,2	83,0	91,4	105,3	106,0	104,6	2017	130,7	112,1	149,2	103,0	101,2	104,4
2008	107,2	106,1	108,4	104,5	105,6	103,4	2018	144,6	121,9	167,2	102,1	102,0	102,1
2009	104,3	103,0	105,6	97,7	97,6	97,9	2019	153,2	131,0	175,3	101,4	102,2	100,7
2010	100,0	100,0	100,0	99,2	99,6	98,8	2020	164,3	144,3	184,2	101,9	102,6	101,3
2011	95,1	96,6	93,6	98,7	98,7	98,6	2021	179,7	163,7	195,6	103,0	103,9	102,2
2012	96,1	92,5	99,6	100,8	99,1	102,3							
2013	97,2	91,3	103,1	100,5	100,1	100,9							
2014	100,7	93,0	108,5	100,7	100,1	101,3							
čtvrtletí quarter	indexy - průměr roku 2010 = 100 Indices - average 2010 = 100			indexy - předchozí období = 100 Indices - previous period = 100				indexy - průměr roku 2010 = 100 Indices - average 2010 = 100			indexy - předchozí období = 100 Indices - previous period = 100		

Zdroj: Český statistický úřad, 2021

V tabulce č. 2 jsou uvedeny změny a výše realizované ceny bytů za m² ve dvou největších městech ČR – Praze a Brně. Již na první pohled je jasné, že lokalita Prahy je v roce 2013 cca o 1,5násobek vyšší než v Brně. V roce 2020 je to však ji jen cca 1,3 násobek.

Pokud by byl např. pořízen byt o výměře 70 m², v roce 2020, jeho cena by byla 5 980 240 Kč. Již tato cena je vysoká a o rok později, v roce 2021 by se ještě mnohem více navýšila. (Toplak, 2021)

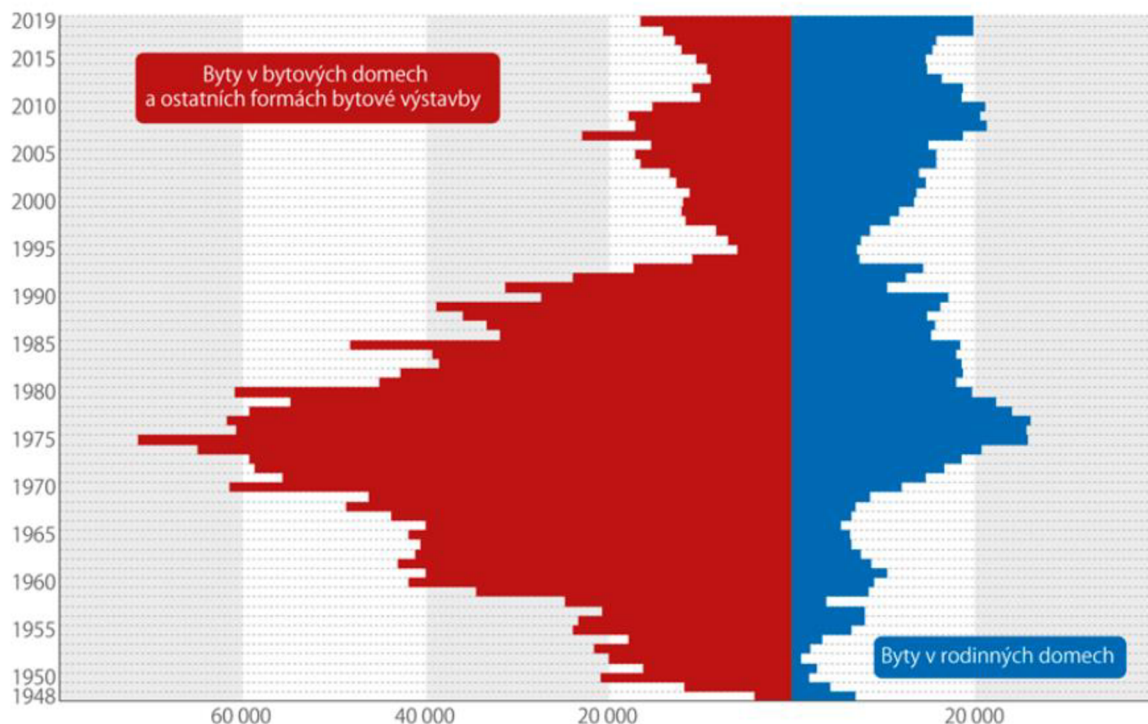
Tabulka 2: Realizované ceny bytů v Praze a Brně v letech 2013 - 2020

Rok	Cena za m2 v Praze	Cena za m2 v Brně
2013	47 041 Kč	34 729 Kč
2014	48 133 Kč	37 216 Kč
2015	51 159 Kč	40 482 Kč
2016	58 496 Kč	46 457 Kč
2017	64 217 Kč	51 513 Kč
2018	71 905 Kč	54 465 Kč
2019	78 503 Kč	58 425 Kč
2020	85 432 Kč	65 955 Kč

Zdroj: Toplak, 2021

V grafu č. 3 věnovaném podkapitole vývoji cen nemovitostí je ukázána rozdílnost výstavby domů a bytů v dlouhodobém horizontu let na území ČR popř. České a Slovenské republiky. Z grafu můžeme vyčíst, že největší výstavba byla realizována v letech 1960 - 1980. Toto období má souvislost s řešením pojmu jménem „populační krize“, o které již bylo výše zmíněno. (Statistika & My, 2020)

Graf 3: Počty dokončených bytů podle forem výstavby v letech 1948 – 2019



Zdroj: Statistika & My, 2020

- byty v **bytových** domech a ostatních formách bytové výstavby
- byty v **rodinných** domech

3.5 Možnosti financování bydlení

Podkapitola se věnuje rozdílnosti v přístupech financování pořízené nemovitosti na základě dostupných možností na trhu nabídky. Jsou zde zmíněny tři základní možnosti, a to nejvíce používaný hypoteční úvěr, dále stavební spoření (řádný, překlenovací úvěr) a program pro mladé.

Při výběru nemovitosti stojíme na rozcestí a musíme zvážit základní a velice důležité otázky. Jaký typ nemovitosti vlastně chci a jestli je v mých silách si to dovolit. Další zásadní otázka je, zda si nemovitost pronajmu a budu mít vše tzv. jednodušší s vědomím toho, že budu jen bydlet bez větších starostí a povinností, zaplatím za to určitou cenu, ale do budoucna stále nic mít nebudu nebo si nemovitost koupím. Pokud mám peníze na celou

kupní cenu, bude nemovitost v mém vlastnictví a s tím i spojená odpovědnost a povinnosti. Výhodou je, že si svým způsobem zabezpečuji budoucnost a ukládám finanční prostředky, které jsou v případě nutnosti, v dnešní době, poměrně likvidní.

Další nesporná výhoda spočívá v konstantní ceně po nákupu, ba dokonce i očekávané budoucí zhodnocení. Pokud porovnáme příklad nákupu nemovitosti s nákupem nového automobilu, vyvodím z toho poměrně jasnou zprávu o uložení financí s ohledem určitého časového horizontu hodnoty. S automobilem za půl milionu vyjedu z autosalonu a již po jednom týdnu (obecně se uvádí při vyjetí z autosalonu) se jeho hodnota sníží i o více než 10 %, stejně jako u dalších spotřebních věcí. Touto myšlenkou je vysvětleno, jak rozdílně se mění hodnota různých statků v čase. Názoru autora práce je, že uložení financí do nemovitosti nebo pozemku je velmi rozumná a efektivní varianta zhodnocení. Stejně začínají přemýšlet i nájemníci po několika letech placení nájemného. Zcela vypovídající slova některých z nich jsou např.: „...vždyť já už vlastně po 10 letech v tomto nájmu mohl vlastnit z poloviny tento byt...“. (Mikeszová, 2018, s. 111)

3.5.1 Stavební spoření

Stavební spoření vzniklo, jako produkt určený pro získání prostředků potřebných pro financování bydlení. Od doby, kdy vzniklo, se situace na trhu finančních služeb od základu změnila, ale důvody, proč stavební spoření sehrává i nadále významnou roli na trhu financování bydlení, stále trvají. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 12)

Stavební spoření propojuje jak použití vlastních, tak i cizích zdrojů a vytváří ucelený produkt s mnoha výhodami. Tou největší je poskytovaná podpora státu, která je jakýmsi motivačním nástrojem. Vlastní prostředky, tedy úspory spojují s využitím cizích zdrojů a navíc podpory od státu při splnění určitých podmínek.

Stavební spoření je již ze svého principu konstruováno tak, aby zajistilo přístup k dlouhodobému financování pro co nejširší skupinu možných účastníků. Díky své stabilitě se význam stavebního spoření zvyšuje v době, kdy je na trhu nedostatek dlouhodobého kapitálu

nezbytného pro financování bydlení, a také v období vysokých úrokových sazeb. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 12)

Stavební spoření má dvě fáze. Nejprve musíme uzavřít smlouvu o stavebním spoření, tu označujeme jako fází spoření. U této smlouvy si účastník stavebního spoření zvolí cílovou částku a tarif, který použije při spoření. (Lukáš Kielar, 2014, s. 12)

Tarif určuje základní parametry pro spoření (výši úrokové sazby, měsíční úložky) a podmínky pro získání úvěru a jeho splácení (úrokovou sazbu úvěru a výši měsíční splátky). Délka fáze spoření není nijak omezena a trvá zpravidla několik let. Je na rozhodnutí účastníků, jakým způsobem tuto fází ukončí. Pokud má zájem o získání úvěru ze stavebního spoření, může jej získat přidělením cílové částky. Přidělení cílové částky je vázáno na podmínky stavební spořitelny, které zajišťují, aby stavební spořitelna měla stále dostatek zdrojů pro poskytování úvěrů. Přidělením cílové částky vstupuje účastník do druhé fáze úvěrové. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 13)

Stavební spořitelna na základě přidělení cílové částky vyplatí tu naspořenou, a pokud chce klient čerpat úvěr ze stavebního spoření, musí mít uzavřenou i úvěrovou smlouvu. Výše úvěru může být až do rozdílu mezi naspořenou a cílovou částkou za podmínky použití pouze na financování bytových potřeb. Veškeré doklady klient předkládá k ověření spořitelně. Následně klient splácí úvěr pravidelnými splátkami po dobu několika let. Stát prostřednictvím příslušného zákona limituje úrokovou sazbu úvěrů. (Lukáš Kielar, 2014, s. 13)

Úvěrová fáze není pro účastníka stavebního spoření povinná. Pokud účastník nemá zájem o úvěr, může smlouvu o stavebním spoření kdykoliv vypovědět a ukončit tak fází spoření a zároveň celý smluvní vztah se stavební spořitelnou. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 13)
Stavební spoření má tedy 2 fáze: **fáze spoření, fáze úvěrová.**

Fáze spoření:

Absolvují ji všichni účastníci a následně buď skončí výpovědí smlouvy stavebního spoření, nebo je prodloužena přidělením cílové částky a následným čerpáním úvěru. Smlouva o stavebním spoření se musí řídit Zákonem o stavebním spoření, podle kterého

může smlouvu uzavřít jak právnická, tak i fyzická osoba, ale pouze fyzická osoba má nárok na statní podporu. Účastník stavebního spoření se zavazuje pravidelně spořit dojednanou částku a zároveň získá možnost využít případný úvěr, po splnění určitých podmínek. (Lukáš Kielar, 2014, s. 18)

Smlouva stavebního spoření obsahuje tyto údaje (Lukáš Kielar, 2014, s. 18):

- výše zvolené cílové částky,
- prohlášení účastníka, zda ve smlouvě žádá o statní podporu
- podmínky stavební spořitelny pro přidělení cílové částky,
- výši pravidelné úložky, kterou bude účastník povinen spořit
- úrokovou sazbu vkladů a úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva stavebního spoření již při sjednání obsahuje základní parametry úvěru, který bude po přidělení úvěru čerpán. Spořitelna se zavazuje, že po přidělení cílové částky se bude řídit sjednanými parametry při zřízení smlouvy. (Lukáš Kielar, 2014, s. 18)

Zákon stanovuje řadu náležitostí, které musí smlouva o stavebním spoření obsahovat. Některé údaje musí být obsaženy ve smlouvě o stavebním spoření, některé musí být uvedeny ve Všeobecných podmínkách. Pokud stavební spořitelna vypracuje nové Všeobecné podmínky (VOP), smluvní strany se řídí původními platnými v době podpisu smluvního vztahu. VOP jsou nedílnou součástí smlouvy o stavebním spoření, proto je nutné a velmi důležité věnovat při podpisu pozornost jak obsahu smlouvy o stavebním spoření, tak i VOP. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 19)

Kromě řady obecných ustanovení, jako je např. postup při uzavírání nebo změně smlouvy či způsob jejího ukončení, obsahují VOP především popis vlastního produktu a jeho hlavní parametry. Základní informací je popis tarifu. Ten zahrnuje podmínky pro získání úvěru ze stavebního spoření (podmínky pro přidělení cílové částky) a způsob jeho splácení. Některé stavební spořitelny uvádějí ve svých VOP i úrokové sazby z vkladů a úvěru ze stavebního spoření, případně i výši splátek úvěru. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 19)

Cílová částka je obecně označována, jako maximální možná naspořená částka na smlouvě stavebního spoření. Nebo jako součet naspořené částky na smlouvě stavebního spoření a úvěru ze stavebního spoření. Poplatek za sjednání stavebního spoření je většinou stanoven na 1 % z cílové částky, proto ten, kdo chce pouze spořit, volí spíše nižší cílové částky. Pokud však předpokládám, že využiji úvěr ze stavebního spoření, zvolím si spíše vyšší cílovou částku. (Lukáš Kielar, 2014, s. 20)

Tarify nabízené stavebními spořitelny se liší výší úročených vkladů nebo podmínkami pro přidělení. Co vlastně tarif stavebního spoření obsahuje? Většinou to bývají následující body (Lukáš Kielar, 2014, s. 22 - 23):

- úrokovou sazbu vkladů nebo úvěrů,
- minimální měsíční úložky na účet stavebního spoření,
- podmínky pro přidělení úvěru
- minimální výši splátek úvěru ze stavebního spoření

Ze strany účastníka je možné v průběhu smlouvy stavebního spoření smlouvu změnit, je však třeba souhlasu obou smluvních stran. Hlavními důvody změny mohou být např. zvýšení nebo snížení cílové částky, rozdělení cílové částky (tuto možnost poskytuje jen velmi málo spořitelny), změnu tarifu nebo v některých případech převedení nároku na úvěr na jiného účastníka. (Lukáš Kielar, 2014, s. 22 - 23)

Úložka je termín označující vklad na účet stavebního spoření, který je jednou z povinností účastníka stavebního spoření a ze zákona je výše vkladů zakotvena ve smlouvě stavebního spoření. Někdy je možné dokonce za souhlasu spořitelny úložky přerušit nebo snížit jejich hodnotu sjednanou ve smlouvě. Naopak pokud budeme chtít posílat větší částku (úložku) než je ve smlouvě sjednáno není to podmíněno ani souhlasem ani informováním spořitelny. Obecně je však nepřipustné aby došlo k tzv. přespoření (naspoření vyšší cílové částky než je sjednána ve smlouvě). Spořitelny jsou však na případné přespoření připraveny a umí mu předcházet např. vrácením přebytečného vkladu nebo zvýšením cílové částky. Pravidelná úložka znamená pravidelný měsíční vklad účastníka stavebního spoření. Dále se můžeme setkat s termínem mimořádná úložka. Mimořádné úložky mohou sloužit jako navýšení vkladů nad hodnotu sjednanou ve smlouvě nebo jako předplacení vkladů na delší

období. Mimořádný vklad jednou ročně může být formou nahrazení pravidelných měsíčních vkladů. V jiném případě může být využit při potřebě přidělení úvěru ze stavebního spoření (dosažení 40 % cílové částky). (Lukáš Kielar, 2014, s. 26 - 27)

Státní podpora je roční podpora garantovaná státem při splnění jasně stanovených podmínek.

Ve smlouvě stavebního spoření však musí být zjevně uvedeno, zda fyzická osoba (účastník stavebního spoření) žádá nebo nežadá státní podporu. Státní podporu může získat (Lukáš Kielar, 2014, s. 27 - 28):

- občan České republiky,
- občan EU s povolením k pobytu na území ČR a s přiděleným rodným číslem, nebo
- fyzická osoba s trvalým pobytem na území ČR a s přiděleným rodným číslem.

Státní podpora se počítá a připisuje na účet účastníka jednou ročně. Účastníkem může být i osoba nezletilá, kterou zastupuje jeho zákonný zástupce. Naspořená částka však patří majiteli účtu (nezletilému), na který může vkládat kdokoli. Při ukončení a výběru je však obecně lepší, pokud možno souhlas obou zákonných zástupců, kam převést naspořené prostředky, to si však upravuje spořitelna ve VOP sama. Od 1. 1. 2011 činí státní podpora účastníka 10% z ročně uspořené částky, nejvýše však z částky 20 000 Kč. Základ, ze kterého se státní podpora počítá, jsou vklady účastníka, zvýšené o úroky a snížené o veškeré poplatky, kterými je účet zatížen. Státní podpora je shora omezena částkou 2 000 Kč ročně, přičemž toto omezení se vztahuje na osobu (účastníka), nikoliv smlouvu. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 28)

Pokud účastník naspoří v daném roce více než 20 000 Kč, převádí se jeho částka úspor nad 20 000 do dalších let. Podmínkou však je, aby účastníkem uzavřená smlouva od samého počátku obsahovala prohlášení, že na tuto smlouvu má být nárokována státní podpora a toto prohlášení nesmí účastník změnit. Účastník tedy může vložit jednu vysokou částku, a následně po dobu několika let z tohoto vkladu získávat státní podporu. V případě vypovězení smlouvy stavebního spoření před stanovenou lhůtou 6 let od uzavření ztrácí účastník stavebního spoření nárok na státem garantovanou podporu. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 28)

Poplatky spojené se stavebním spořením jsou nejčastěji (Lukáš, Kielar, 2014, s. 31 - 32):

- poplatek za uzavření (nejčastěji 1 % z cílové částky)
- poplatek za zvýšení cílové částky (nejčastěji 1 % z rozdílu navýšení cílové částky),
- poplatek za vedení účtu,
- poplatek za zhotovení duplikátu účtu, nebo
- poplatek za písemné potvrzení o zůstatku na účtu.

V dnešní době většina stavebních spořitelen začíná snižovat, nebo úplně rušit poplatky za uzavření smlouvy a navýšení cílové částky. Ze zkušenosti stavební spořitelny neúčtují, nebo mají snížené poplatky u spořicíh tarifů. Naopak u úvěrových tarifů je poplatek účtován častěji.

Ukončení smlouvy o stavebním spoření může být provedeno (Lukáš, Kielar, 2014, s. 33):

- splacením úvěru ze stavebního spoření,
- výpovědí smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- odstoupením od smlouvy účastníkem nebo stavební spořitelnou,
- úmrtím účastníka stavebního spoření,
- dohodou o ukončení smlouvy mezi účastníkem a spořitelnou,
- zánikem právnické osoby, která je účastníkem

Úvěry ze stavebního spoření

Poskytování úvěru ze stavebního spoření je hlavním účelem produktu stavebního spoření. Fáze spoření je pouze prostředkem (způsobem), jakým stavební spořitelna získá zdroje pro poskytování těchto úvěrů. Úroková sazba, kterou jsou úvěry ze stavebního spoření úročeny, je pevná po celou dobu splatnosti. Zákon navíc stanoví, že rozdíl mezi úrokovou sazbou úvěru ze stavebního spoření a úročením vkladů nesmí přesáhnout tři procentní body. Tím jsou úrokové sazby úvěru ze stavebního spoření regulovány, takže obvykle patří k nejnižším na trhu. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 37)

Rozlišujeme mezi úvěrem ze stavebního spoření (řádný) a překlenovacím úvěrem.

Úvěr ze stavebního spoření (řádný) účastník získá v případě, že splní určité podmínky a chce získat úvěr, bude mu přidělena cílová částka (přidělení úvěru). Podmínky přidělení cílové částky jsou (Syrůček, Sobotinová, 2018, s. 771):

- od uzavření smlouvy o stavebním spoření uběhla doba alespoň 2 let,
- naspořená částka dosáhla k rozhodnému dni předem stanovené výše (nejčastěji 40 % cílové částky),
- účastník souhlasí s přidělením,
- smlouva účastníka dosáhla k rozhodnému dni požadovaného hodnotícího kritéria.

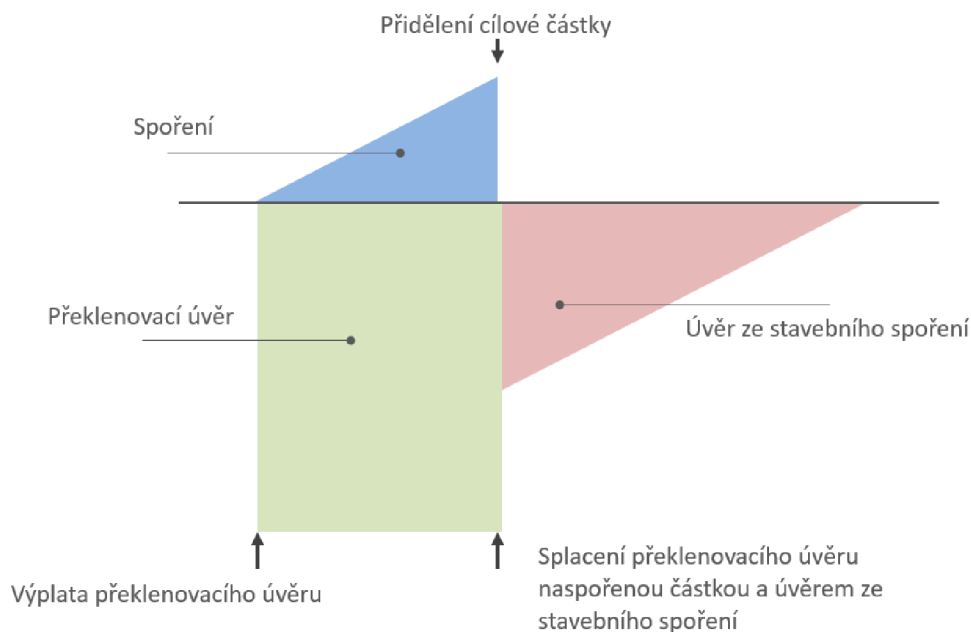
Rozhodný den je poslední den v měsíci přesně 3 měsíce od dne přidělení úvěru. V tomto dni spořitelny posuzují smlouvy, které splnili podmínky přidělení cílové částky, a může jim být úvěr přidělen. V této lhůtě 3 měsíců je účastníkovi zaslán dopis požadující souhlas s přidělením a je na účastníkovi kdy ho potvrdí. Následně s podepsanou úvěrovou smlouvou může úvěr od přiděleného dne čerpat. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 37 - 38)

Splácení úvěru je stanoveno dle výše splátky, která musí být uhrazena nejpozději ve stanovený den ve smlouvě. Výše splátky tedy určuje dobu splatnosti. Splátky mohou být během doby upraveny.

Účastník tedy může provést splátku dříve, možné jsou i mimořádné platby či předčasné splacení celého úvěru a to bez jakýchkoliv sankcí. V některých případech stavební spořitelny nabízejí snížení měsíční splátky v případě, že účastník splatí část úvěru mimořádnou splátkou. (Lukáš, Kielar, 2014, s. 41)

Překlenovací úvěr (označovaný meziúvěr) je určený na překlenutí doby do přidělení cílové částky. Nejčastěji je přidělen ve výši cílové částky, může být i nižší, nikdy však vyšší. (Kielar, 2014, s. 42)

Obrázek 2: Překlenovací úvěr



Zdroj: Stavebky, 2020

Překlenovací úvěr je poměrně drahá varianta, proto je lepší volit spíše jiné formy úvěrování. Je to dáno tím, že účastník platí souběžně od vyplacení překlenovacího úvěru až do jeho splacení pouze úroky z vyčerpané jistiny a dále je povinen spořit na svůj účet, aby došlo k dosažení přidělení cílové částky (nejčastěji 40 % cílové částky). (Stavebky, 2020)

Kromě výhody státní podpory má stavební spoření ještě jeden benefit. Tím je možnost snížení daně z příjmů v případě splácní úvěru poskytnutého stavební spořitelnou na bytové potřeby. Další výhodou je možnost proplacení faktur nebo nákladů použitých na bytové potřeby maximálně do 12 měsíců od sjednání produktu stavební spořitelny. (Stavebky, 2020)

3.5.2 Program pro mladé

Tento program byl spuštěn dne 15. 8. 2018 a Státní fond rozvoje bydlení začal přijímat žádosti o úvěr. Oproti úvěru stavebního spoření a hypotečnímu úvěru má tento nový program několik výhod i nevýhod. Velkou výhodou je garantovaný úrok od 1 % do 1,12 %. A dále ještě možnost odepsání 30 000 Kč z výše úvěru za podmínky narození nebo osvojení dítěte během doby splácní úvěru. Všechny ostatní podmínky jsou spíše nevýhodou tohoto produktu. (Gepard, finance pro život, 2018)

Podmínky programu pro mladé (Gepard, finance pro život, 2018):

- splnění podmínek věku žadatele do 36 let,
- osoby žádající – osoby žijící v manželství (popř. registrovaném partnerství),
- osoba nežijící v manželství nebo registrovaném partnerství pečující o dítě do 15 let,
- účel úvěru lze využít na tři základní účely – koupi rodinného domu nebo bytu, či výstavbu rodinného domu (podmínkou je, aby podlahová plocha rodinného domu nepřesáhla 140 m², u bytu je stanovena maximální plocha 75 m²,
- úroková sazba je fixní vždy po dobu 5 let

Splatnost úvěru je stanovena na dobu 20 let při koupi nebo výstavbě a na 10 při modernizaci. Zajištění úvěru má 2 varianty, a to do výše 500 000 Kč je povolena možnost zajištění úvěru ručitelem. Nad 500 000 Kč je potom nutnost zástavního práva. (Gepard, finance pro život, 2018)

Výše úvěru

Výše úvěru se liší dle způsobu využití. Při koupě bytu nebo domu je stanovena max. výše úvěru 80 % sjednané ceny nebo ceny zjištěné (dle zákona o oceňování majetku). Cena sjednaná znamená kupní cenu. Avšak cena zjištěná je definována jako tzv. cena tabulková. Obecně je však cena tabulková nižší než cena kupní. Proto vzniká rozpor mezi určením ceny, z jaké je vypočítána výše možného úvěru. (Gepard, finance pro život, 2018)

Specifikace programu (Gepard, finance pro život, 2018):

- v případě modernizace je maximální výše úvěru 300.000 Kč,
- na výstavbu rodinného domu maximálně 2 000 000 Kč, nejvýše však 80 % z vynaložených prostředků
- na koupi bytu lze získat až 1.200.000, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná
- na koupi rodinného domu lze získat až **2.000.000**, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná.

Čerpání úvěru z Programu pro mladé

Čerpání probíhá tzv. na zapsané zástavní právo. U stavby to není komplikované, problém může nastat u koupě – není jisté, zda prodávající bude ochoten čekat na schválení úvěru a zápis zástavního práva. Komplikovanější situace nastává, když na kupované nemovitosti bude váznout jiné zástavní právo (např. v případě využití hypotečního úvěru). V takovém případě **Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)** načerpá do advokátní úschovy, potom vyčká na výmaz zástavního práva banky a zápis zástavního práva ve prospěch SFRB. V tomto případě mohou nastat komplikace. (Gepard, finance pro život, 2018)

3.5.3 Hypoteční úvěr, spotřebitelský úvěr na bydlení

Hypotéka je jediná půjčka, která byla a bude veřejností vnímána v nejhorším případě jako nutné zlo a v nejlepším jako výborný prostředek ke splnění si svých snů (Syrůček, Sabotínov 2018, s. 763).

Hypoteční úvěr je dle názoru autora práce ta nejefektivnější volba, kterou trh nabízí, za předpokladu příznivého úroku hypotečního úvěru, ideálně i při příznivých cenách nemovitostí.

Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, což je také hlavním znakem. Před rokem 1948 to byl jeden z nejrozšířenějších typů úvěru (převážně se zástavou zemědělské půdy). Pod pojmem „hypotéka“ byla v období první republiky chápána zastavená nemovitost jako zajištění pro získání cizích zdrojů (úvěrem z hypoteční banky nebo kempeličky). Po roce 1995 se však začal pojem „hypotéka“ chybně používat pro označení hypotečního úvěru, což způsobovalo nedorozumění v komunikaci s ostatními zeměmi Evropy. Od 1. 12. 2016 se naprosto zásadním způsobem změnili parametry hypotečních úvěrů, které jsou nově nazývány spotřebitelskými úvěry na bydlení. (Syrůček, Sabotínov 2018, s. 763)

Druhy hypotečních úvěrů

- **neúčelový hypoteční úvěr** - můžeme ho též označit jako tzv. „**Americká hypotéka**“ se zástavou nemovitosti. Jedná se o úvěr pro spotřebitele na základě zástavy nemovitosti, který nemusí být použit na financování bytových potřeb, a přesto se nazývá spotřebitelský úvěr na bydlení,

- **účelový hypoteční úvěr** – využívá se na financování bytových potřeb a nazýváme ho „**klasickou hypotékou**“, se zástavou i bez zástavy. „Klasickou hypotéku“ používáme na nákup, výstavbu, rekonstrukci, financování družstevního podílu, refinancování úvěru na bydlení. (Syrůček, Sabotínov 2018, s. 763)

Základní druhy hypotečních úvěrů můžeme též kombinovat s jinými úvěry nebo také investičními záměry (např. když si vybereme delší splatnost s nižší splátkou a část vlastních prostředků použijeme na investice zhodnocené vyšším úrokem, než je úrok hypotečního úvěru, za předpokladu „výhodnosti“ a samozřejmě z toho plynoucích nižších celkových nákladů). (Syrůček, Sabotínov 2018, s. 763)

Poskytovatelé (tzn. banka jako věřitel) hypotečních úvěrů mají v souladu s novou právní úpravou celou řadu předmluvních a smluvních informačních povinností vůči klientovi. U hypotečních úvěrů musí poskytovatelé poskytnout žadatelům ESIP (Evropský standardizovaný informační přehled) a náležitě ho vysvětlit v předmluvních informacích a objasnit např. důsledky prodloužení splácení, poskytnout základní informace o jednotlivých nabízených produktech a případně i doplňkových službách a jejich dopadu na spotřebitele. Poskytovatel úvěru má povinnost předložit klientovi návrh smluvních podmínek (včetně všeobecných obchodních podmínek, případně pojistných podmínek a poskytnout spotřebiteli jedno vyhotovení smlouvy v listinné podobě nebo na technickém nosiči dat hned po uzavření). (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 763)

Klient má právo na čtrnáctidenní lhůtu na rozmyšlenou od doby předložení návrhu smlouvy hypotečního úvěru. Po dobu 14 - ti dnů není možné návrh upravit ani zrušit ze strany poskytovatele (jedinou výjimku je změna úvěruschopnosti klienta). Pokud klient během této doby sdělí, že návrh přijímá, je poskytovatel povinen smlouvu o úvěru uzavřít a to bez odkladu. (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 764)

U úvěrů, které jsou podmíněny sjednáním pojištění, je zcela na dobrovolné vůli klienta výběr pojistitele.

Výši hypotečního úvěru omezují tyto faktory (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 764):

- schopnost splácet úvěr,
- hodnotou bytového záměru klienta
- zástavní hodnotou zastavené nemovitosti

Dokládání dokumenty FO k hypotečnímu úvěru (Hladílek, 2016, s. 33-34):

- kopie občanského průkazu, řidičského průkazu nebo jiný průkaz totožnosti (většinou banky požadují 2 doklady totožnosti),
- potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu,
- výpis z účtu nebo kopie mzdového listu (výplatní pásky),
- doklady ostatních příjmů (pokud má klient další příjem),
- odhad nemovitosti,
- pojistná smlouva nemovitosti a životní pojištění (minimálně v hodnotě úvěru)

Doklady vyžadované při rekonstrukci či stavbě (Hladílek, 2016, s. 34-35):

- stavební povolení či doklad o ohlášení stavebních prací,
- geometrický plán ke stavbě
- výpis z BÚ (požadavek banky na prokázání dostatečných finančních prostředků pro uhrazení rozdílu mezi cenou nemovitosti a výší hypotečního úvěru),
- smlouva o dílo, včetně rozpočtu a časového harmonogramu (v případě stavby prováděné firmou)
- položkový rozpočet, časový harmonogram a soupis prací prováděných svépomocí.

Doklady vyžadované při koupi nemovitosti (Hladílek, 2016, s. 35):

- nabývací titul nemovitosti (kupní smlouva),
- aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Doklady vyžadované při splácení jiného úvěru (Hladílek, 2016, s. 29):

- původní úvěrová smlouva,

- původní zástavní smlouva,
- vyčíslení zůstatku úvěru.

Při zjišťování bonity klienta banka posuzuje kromě příjmů žadatele, také jeho výdaje (Hladílek, 2016, s. 35):

- splátky stávající hypotéky,
- splátky spotřebitelských úvěrů,
- splátky úvěrů ze stavebního spoření a další úvěry,
- limity kreditních karet,
- výše kontokorentů (úvěrového limitu),
- ručitelské závazky,
- výživné a jiné výdaje.

Veškeré výdaje (aktuální splátky spolu s platební morálkou) žadatele si banka ověří. Pro ověření si banka vyžádá nahlédnutí do registrů, potřebuje k tomu však souhlas žadatele o sjednání hypotéky.

Druhy registrů (Hladílek, 2016, s. 30):

- bankovní registr klientských informací (BRKI),
- nebankovní registr klientských informací (NRKI),
- SOLUS (registr shromažďuje údaje o „neplatičích závazků“, seznam členů na www.solus.cz),
- ostatní registry (většinou málo využívané)

Výše poskytovaného úvěru většinou odpovídá maximálně 70 % ceny obvyklé zastavěné nemovitosti. V některých případech je možné čerpat i 90 % ceny obvyklé zastavěné nemovitosti, avšak s vyšší úrokovou sazbou oproti hypotečním úvěrům do 70 % ceny obvyklé zastavěné nemovitosti. (Hladílek, 2016, s. 31)

Čerpání hypotečního úvěru

Existují dvě základní varianty čerpání hypotečních úvěrů. První z nich je jednorázové čerpání, druhou možností je postupné. Jednorázové použijeme při koupi nemovitosti, pro vyrovnání vlastnických vztahů (např. dědictví, rozvod) nebo při přeřinancování jiného úvěru (např. úvěru/ů u jiné banky). Postupné čerpání použijeme při výstavbě nemovitosti nebo jiné úpravě nemovitosti (rekonstrukce, přestavba, dostavba, modernizace nebo nástavbě nemovitosti). (Syrůček, Sabotinov, 2018, s. 750)

Účel čerpání hypotečního úvěru na bydlení je vymezen v úvěrové smlouvě. Kontrola účelovosti probíhá ve fázi čerpání tak, že (Syrůček, Sabotinov, 2018, s. 763):

- prostředky jsou čerpány přímo na účet prodávajícího, spoluvlastníka, banky a následně kontrolovány na základě vystavených faktur dodavatelů, případně ve shodě s rozpočtovými náklady uvedenými ve smlouvě o dílo, ve smlouvě o provedení práce,
- prostředky jsou uvolňovány na základě zprávy o průběhu výstavby/rekonstrukce provedené znalcem

Úrok u hypotečního úvěru banka stanoví na základě bonity klienta, bonity zajištění, dobou fixace a převažujících pevných úrokových sazeb poskytovaných bankou. Pevné úrokové sazby jsou ovlivněny hlavně cenou dlouhodobých zdrojů, které banka získává. Fixaci si žadatel volí samostatně a vybírá mezi fixací na 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20, v některých případech i 30 let v závislosti na podmínkách a nabídce banky. Po dobu fixace je úroková sazba neměnná, po uplynutí fixace je klientovi nabídnut aktuální úrok, podle něhož se rozhoduje, jakou fixaci zvolí. Délka splatnosti hypotéky se standardně pohybuje v intervalu 5 až 30 let. Výjimkou může být i interval 1 až 40 let. Hypoteční úvěr je tedy považován za úvěr dlouhodobý. (Banky, 2022)

Splácení hypotečního úvěru

Při splácení hypotečního úvěru splácíme dvě části. Prvním dílem splátky umožňujeme jistinu (snižujeme půjčený dluh), druhým dílem potom splácíme úrok. Nejčastěji používaná

varianta, při splácení hypotečního úvěru, je použití anuitní splátka. Tato splátka má po celou dobu fixace konstantní výši a proto je ideální pro nastavení trvalého příkazu a snadno se bankou kontroluje splátkový kalendář. Další typy splátek jsou degresivní, progresivní. (Hypo na míru, 2018)

V době změny fixace úrokových sazeb umožňují banky mimořádné splátky i předčasné splacení hypotečního úvěru bez jakýchkoliv sankcí. Doba před změnou fixace úrokové sazby je také nejvýhodnější dobou pro to, aby klient přefinancoval svůj hypoteční úvěr hypotečním úvěrem jiné banky, která mu nabídla výhodnější obchodní podmínky. (Hypo na míru, 2018)

Mimořádné splátky úvěru v průběhu fixace úrokové sazby jsou zatíženy vysokými poplatky (jako náhrada ušlých úroků). (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 766)

Stejně jako u stavebního spoření, tak i hypotečního úvěru můžeme využít snížení základu daně z příjmu. Od základu daně z příjmu odečítáme zaplacené úroky z hypotečního úvěru na bytové potřeby. Výše odečtených úroků je stanovena zákonnými normami při splnění určených podmínek. (Finance, 2022)

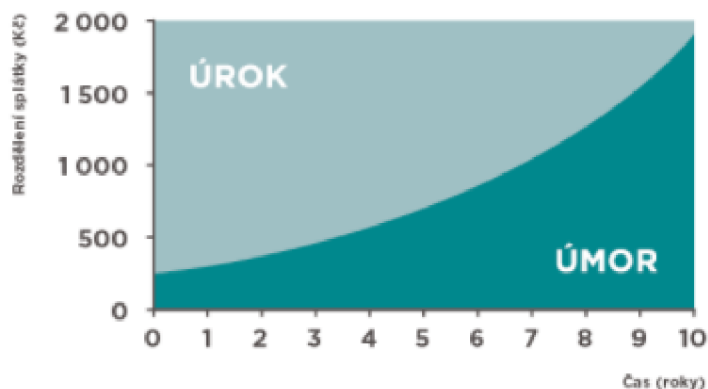
3.6 Základní pojmy hypotečního úvěru

V předchozí podkapitole byly zmíněny prvotní pojmy související s hypotečním úvěrem. V této podkapitole budou podrobněji rozebrány další důležité. V první části jsou pojmy definovány a posléze vztaženy k hypotečnímu úvěru, s příkladem pro bližší vysvětlení.

3.6.1 Anuita

Lineární systém splácení úvěru jsou konstruovány tak, aby splátka byla po celou dobu splácení konstantní, přičemž úmor by rostl úměrně poklesu úroku. Po lineární systémy se též používá název systémy anuitních splátek. (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 753)

Graf 4: Anuitní splácení



Zdroj: Zoxo, 2021

Na grafu č. 4 je znázorněno platební schéma v čase. Pro jednoduchý příklad je použita anuitní splátka 2000 Kč po dobu více než 10 let. První cca 7 let je primárně placen úrok a výše jistiny se pomalu zvyšuje. Po sedmém roce dochází k bodu zvratu a jistina je umořována vyšší částí splátky než úrok. Čím delší je období splácení hypotečního úvěru, tím více celkově zaplatí klient na úrocích. Po dobu fixace je tedy přehledné, jak pro banku, tak pro klienta, vědět výši měsíční splátky. Klient tedy přesně ví, jaké jsou jeho pravidelné náklady s ohledem na jeho měsíční rozpočet. (Zoxo, 2021)

3.6.2 Bonita

Je to termín označující hlavně potencionální riziko při splácení. Čím vyšší bonita, tím menší riziko pro banku a „lepší klient“. Oproti tomu čím je bonita nižší, tím je riziko větší, a proto banka klientovi nabídne vyšší úrok a nižší limit. S příliš nízkou bonitou je případně žadatel označen za nebonitního. V případě nedostatečné bonity a následným nepřidělením úvěru můžeme učinit další možnost, zajistit si bonitního ručitele, který naši bonitu zvýší. (Banky, 2021)

Bonita vyjadřuje důvěryhodnost subjektu na finančním trhu. Bonita se posuzuje u firem, jednotlivců, ale také obcí a států. S obchodním termínem je spojeno hospodaření subjektu, přičemž vyjadřuje jeho solventnost a kredibilitu. Bonita věřitele informuje také o

tom, zda je žadatel o úvěrový produkt schopen a ochoten dostat svým závazkům. Často bývá spojována s ratingem, tedy schopností splácet závazky. (Hypoteční banka, 2021)

Bankovní společnosti při posuzování bonity zajímají pracovní poměry žadatele, osobní důvěryhodnost, hospodářská a finanční situace. Dalšími jsou také údaje jako pohlaví, věk, vzdělání, profese, rodinný stav či trvalé příjmy a pravidelné výdaje. V neposlední řadě banky nahlíží do Centrálního registru úvěrů České národní banky, kde se ukládá úvěrová historie a platební morálka všech klientů bank působících na českém finančním trhu. (Hypoteční banka, 2021)

3.6.3 Doba splácení

Je označení časového úseku, po jak dlouhou dobu bude úvěr splácen. Doba splácení ovlivňuje celkové náklady hypotéky. Čím delší dobu splácení si nastavíme, tím více zaplatíme na úrocích, avšak počáteční platby budou nižší. Delší dobu splácení si nastavíme např. v době nižšího příjmu jednoho z partnerů (mateřská), s tím že při refinancování hypotečního úvěru můžeme celkovou dobu splatnosti zkrátit (snížit náklady celkových úroků). (Hladílek, 2016, s. 20)

3.6.4 DTI

Tato zkratka označuje pravidlo maximálního poměru celkového dluhu a ročního příjmu. Banka sleduje poměr mezi čistým ročním příjmem a všemi dluhy žadatele. Poměr dluhů nesmí překročit 9násobek ročních čistých příjmů. To znamená, že celkové dluhy při čistém příjmu 500 000 Kč by neměly být vyšší než 4 500 000 Kč. (Hypo na míru, 2022)

3.6.5 DSTI

Pravidlo označující maximální poměr měsíčních výdajů a příjmů. Banka porovnává celkový měsíční čistý příjem oproti měsíčním výdajům (celkové splátky všech dluhů). To znamená, že banka zkoumá budoucí schopnost splácení dluhů žadatele. Výsledný poměr závazků by měl být max. 45 % příjmu, což znamená, že by žadateli mělo zůstat více než 55

% měsíčního příjmu. Opět v příkladu ročního čistého příjmu 480 000 Kč, tedy měsíčního příjmu 40 000 Kč, by neměly splátky všech dluhů překročit hranici 18 000 Kč. (Hypo na míru, 2022)

3.6.6 FIX x FLOAT

FIX neboli fixace je termín označující časový úsek, po který je úroková sazba, neměnná. Časový úsek si volí žadatel úvěru sám. Jak již bylo zmíněno, žadatel má možnost si vybrat mezi mnoha časovými úseky (lety). Délka fixace ovlivňuje výši úroku. Obecně platí, že čím delší fixace, tím vyšší úrok dle aktuálních úroků na trhu. Výhodou fixace je ochrana žadatele během fixovaného období, a s tím související snížení budoucích rizik zvyšování úroků a zvyšování nákladů úvěru. Nevýhodou může být znatelné snížení úroku během fixace, zpoplatněný jednorázový vklad nebo předčasné splacení. Ten, kdo si v roce 2020 nebo v první polovině roku 2021 zafixoval sazbu (okolo 1,8 %) na delší období, nyní výrazně šetří na splátce úroků. Naopak kdo fixoval na delší období v roce 2008 až 2010 (nad 4,5 %), nebo od konce roku 2021 (4,5 %) má výrazně vyšší splátku. V roce 2013 se úroky dostaly na hranici okolo 3 %. (Hladílek, 2016, s. 17)

FLOAT neboli úroková sazba plovoucí či variabilní. Úroková sazba není pevně daná a může se měnit. U nás (ČR) se nejčastěji odvozuje od pražské mezibankovní úrokové sazby (PRIBOR – Prague InterBankOfferedRate). Z anglického názvu vyplývá, že se jedná o úrokovou sazbu, za kterou si banky půjčují mezi sebou. Konečná úroková sazba se samozřejmě stanovuje až po zohlednění „marže“ jednotlivé banky. Tuto variantu je vhodné využít, pokud předpokládáme budoucí snížení úrokových sazeb úvěru. Příkladem je období 2008 až 2013. Během doby vysokých úrokových sazeb nefixovat a vyčkat na mnohem přívětivější kurz (2013 okolo 3 %). Samozřejmě s přihlédnutím na očekávané budoucí změny úrokových sazeb. (Hladílek, 2016, s. 19)

3.6.7 Jistina

Jistinou hypotéky se rozumí částka, kterou si klient půjčil od banky na svůj hypoteční úvěr. Tato částka nezahrnuje úroky ani další poplatky, např. poplatek za zpracování, vedení účtu a další. Jistina hypotéky je vždy nižší než obvyklá cena nemovitosti, která je na

hypotéku zastavena. Jistina se umořuje s každou měsíční splátkou hypotéky. (Moneta, 2022) Pro přiblížení si bude klient chtít zajistit hypoteční úvěr na bydlení na nemovitost ohodnocenou v obvyklé ceně 4 000 000 Kč. Banka přidělí úvěr ve výši 2 800 000 Kč. Začínám s jistinou 2 800 000. Po prvním roce splácení bude výše jistiny 2 680 000 Kč. Z čehož plyne, že měsíční úmor bude činit 10 000 Kč plus měsíční splátka úroku. (Moneta, 2022)

3.6.8 Úmor

Úmor je ta část splátky, o kterou se snižuje výše nesplacené jistiny při anuitním splácení. Každou splátku úvěru tvoří dvě části – úmor a úrok, jejich výše se v průběhu splácení mění. Úmor představuje splátku dlužné částky bez úroku. V případě bezúročné půjčky se úmor bude rovnat výši splátky. (Moneta, 2022)

3.6.9 Likvidita

Likvidita představuje schopnost určitého aktiva (majetku, pohledávek, zásob) přeměnit zpět v peníze. Na stupnici likvidity jsou na prvním místě peněžní prostředky, dále bankovní depozita, až po nemovitosti, podnikatelské projekty apod. (Kurzy, 2022)

Z přehledu obecné likvidity je zřejmé, že nemovitosti mají poměrně nízkou likviditu, tj. nějakou dobu trvá, než dojde k prodeji a přeměně zpět na peníze. Likviditu však můžeme určit i u samotných nemovitostí. Jinou likviditu může mít např. byt v centru Prahy, o které je vysoký zájem a dům v odlehlé vesnici. (Cipra, 2015, s. 68)

3.6.10 Efektivní úrok

Efektivním úrokem se v některých zemích označuje úrok, k němuž se přičítají také nejrůznější poplatky a srážky s úvěrem související, které klient bance hraří.

V ČR se jako obdobný ukazatel používá *roční procentní sazba nákladů (RPSN)*. Publikovat tento ukazatel, vyjadřující celkovou cenu úvěru, mají za povinnost všichni poskytovatelé spotřebitelských úvěrů. Výpočet tohoto ukazatele je závazně stanoven

zákonem o spotřebitelském úvěru. Pro spotřebitele představuje tato právní úprava výrazný a pozitivní posun v oblasti jeho ochrany.

Příkladem je úrok hypotečního úvěru 2 %, avšak RPSN je 2,1 % (0,1 % je tvořeno např. vedením úvěrového účtu, poplatky za sjednání, cena za ocenění nemovitosti). (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 749)

3.6.11 Progresivní splátka

Znamená splácení hypotéky s postupně rostoucí splátkou. Představme si člověka, který je po škole, nějakou dobu pracuje a chce si pořídit bydlení. Progresivní způsob splácení může

totiž využít člověk, jehož kariéra začíná a lze předpokládat, že porostou i jeho příjmy. A právě postupem času se bude zvyšovat jeho splátka. Dalším důvodem pro využití progresivního splácení může být zohlednění inflace. (Janda, 2013, s. 99)

3.6.12 Degresivní splátka

Je to splátka založená na opačné formě splácení než progresivní. Na počátku splácení umožňujeme jistinu nejvíce a postupem času se splátky snižují. Nevýhodou je inflace (za běžných podmínek má 1 Kč na počátku splácení vyšší hodnotu, než 1 Kč na konci splácení). (Hladílek, 2016, s. 23)

3.6.13 Prohlášení ručitele

Ručení vzniká písemným prohlášením ručitele vůči věřiteli, ve kterém prohlásí, že uspokojí pohledávku věřitele, pokud ji dlužník věřiteli nesplní. Ručitelské prohlášení musí obsahovat vedle osoby ručitele, věřitele a dlužníka také označení zajištěné pohledávky.

Pokud chce člověk někomu dělat ručitele, musí tohoto člověka velmi dobře znát a tím snížit riziko následného převedení pohledávky na ručitele. V některých případech může ručitelství znamenat fatální problém, pokud dlužník není schopen nebo se rozhodne nehradit pohledávky vůči věřiteli. (Syrůček, Sabotínov, 2018, s. 743)

3.6.14 Refinancování půjčky

Jedná se o proces, který je spojen s převedením stávajícího závazku od jednoho věřitele k druhému. Někdy se může naskytnout příležitost jednotlivce na refinancování. Tato skutečnost je spojena v mnoha případech s nabídkou nižší úrokové sazby a tím pádem i snížení celkových nákladů úvěru. Například během roku 1986 úrokové sazby klesly ze 14 % až pod 11 % a mnoho dlužníků se rozhodlo úvěr refinancovat. Podobná situace byla také v roce 2008, kde se pohybovaly úrokové sazby na bydlení mezi 5,5 % - 6 % a poté začaly postupně klesat. V roce 2020 se pohybovaly až kolem 1,5 %. Situace, kdy se mění sazby směrem dolů, jsou někdy specifické v tom, že může počet refinancovaných úvěrů převýšit poptávku po nových úvěrech. Při refinancování musí být známy základní vztahy. (Brueggeman, William B, 1989, s. 238)

Jsou to tyto podmínky (Brueggeman, William B, 1989, s. 238):

- podmínky současného nesplaceného úvěru
- zvážení podmínek nového úvěru
- veškeré poplatky, které jsou s touto operací spojeny

Poplatky, které se mohou objevit. Poplatek za předčasné splacení. Tento poplatek byl významný v ČR pro hypoteční úvěry uzavřené do roku 2017, kdy si banky účtovaly při předčasném splacení i 10 % pokutu z nesplacené jistiny. Při refinancovaném úvěru 1 mil. Kč, byla pokuta 100 tis., což pro mnohé dlužníky znamenalo, že by se jim přejít nevyplatilo. Od roku 2017, po aktualizaci zákona o spotřebitelském financování byly sankce regulovány a sníženy na poplatek ve výši nezbytně nutných vynaložených výdajů s předčasným splacením. V současnosti je to u většiny bank cca. 1000 Kč. Dalšími poplatky mohou být poplatek za založení nového úvěru, poplatky spojené s návrhy na vklad a výmaz zástavního práva.

Při zodpovězení si otázky, zda refinancovat či nikoli, musí být analyzovány náklady a přínosy, nebo úspory, které mají jednotlivci přinést. (Brueggeman, William B, 1989, s. 238)

3.7 Postup při zařizování hypotečního úvěru

V této podkapitole jsou stručně vysvětleny postupné kroky při zřizování hypotečního úvěru na bydlení, které na sebe postupně navazují (přípravná, schvalovací, realizační fáze). Pokud v některé fázi banka zjistí porušení, nesplnění nebo nedoložení podmínek hypotečního úvěru, může proces úvěru přerušit, pozastavit nebo od úvěru zcela odstoupit. Pokud žadatel s podmínkami úvěru nesouhlasí, může odstoupit během prvních dvou fází. Ve třetí fázi může klient odstoupit jen v případě pochybení ze strany banky či dojde k neočekávaným událostem. Hypoteční úvěr je však součástí rozsáhlejšího procesu hypotečního bankovníctví, které můžeme definovat např. takto.

Hypoteční bankovníctví představuje ucelený systém, který začíná získáváním zdrojů, následuje jejich poskytování v podobě hypotečních úvěrů, splacení úvěru dlužníkem a také splacení zdrojů hypotečních bank jejich poskytovatelům. (Tkáčová a kol., 2017, s. 252)

3.7.1 Přípravná fáze

Prvním krokem žadatele je výběr „správné“ banky, která žadateli poskytne ten nejvýhodnější hypoteční úvěr. Varianty výběru jsou buď osobně navštívit několik bank nebo na internetu porovnat různé nabídky bank, či se spolehnout na nezávislého zprostředkovatele hypotečních úvěrů na bydlení (finanční poradce). Výběr hypotečního úvěru je založen např. hlavně na nabízeném RPSN, výši úvěru, době splatnosti, fixaci, požadované zástavě či ručení, na požadovaném množství doložených dokladů, na možnostech částečného nebo celkového splacení, rychlosti vyřízení hypotečního úvěru. (Pavelka a Opltová 2003, 25)

Po výběru banky je na řadě žádost o poskytnutí hypotečního úvěru na bydlení. Banka v této fázi vyžaduje (osobní údaje, popř. údaje o spolužadateli/ích či spoluručiteli/ích, doložení příjmů, zárukách úvěru, účelu a výši poskytovaného úvěru, požadované době splatnosti, ostatních závazcích žadatele (úvěry, závazky vůči státnímu aparátu, kontokorenty, atd.), požadované dokumenty k zastavované nemovitosti, ocenění zastavované nemovitosti s následným vkladem zástavního práva do katastru nemovitosti, pojištění nemovitosti v požadované výši bankou, životní pojištění s vinkulací. V případě vyžádání bankou pojištění schopnosti splácet. Po podnikateli může navíc banka vyžadovat živnostenský list, potvrzení o placení zdravotního a sociálního pojištění, daňového přiznání

za poslední dva roky, případně dokumenty k jakémukoliv jinému příjmu. (Pavelka a Opltová 2003, 26)

Účel úvěru, pokud ho banka vyžaduje, je specifikován investičním záměrem úvěru. Pokud je úvěr neúčelový, banka doložení investičního záměru nepožaduje. Investiční záměr můžeme doložit např. kupní smlouvou, budoucí kupní smlouvou, stavebním povolením, rozpočtem stavby, rozhodnutím soudu (rozvod, dědictví), doložením dokladů o výši půjček a jejich účelu (refinancování hypotečního úvěru, sloučení úvěrů na bydlení). (Pavelka a Opltová 2003, 26-27)

3.7.2 Schvalovací fáze

Ve schvalovací fázi pracovníci banky ověřují uvedené informace (úplnost, správnost) žadatelem úvěru, posuzují zajištění úvěru a míru rizika při poskytnutí. Na základě posouzení žadatele pracovníci banky zpracují podmínky poskytnutí úvěru a vyhotoví různé varianty splácení. Během schvalování úvěru dochází k několikastupňovému schvalovacímu procesu, na kterém spolupracují specialisté v poskytování hypotečních úvěrů. Veškeré přijaté i vydané dokumenty, které banka zpracovává, musí splňovat formální i právní náležitosti. Velmi důležitým kritériem pro banku jsou ekonomická kritéria žadatele (dostatečné a stabilní příjmy, výše a druh zajištění) a účel úvěru. Pokud žadatel nesplňuje kritéria banky a podmínky stanovené ČNB (Česká národní banka může tyto podmínky upravovat), může mu být úvěr zamítnut. Podmínky ČNB jsou stanoveny kritérii, které musí žadatel bezpodmínečně splnit (věk, příjem, bonita, záznamy z registru dlužníků, hodnota zástavy, podmínky občanství či pobytu v České republice, ostatní podmínky stanovené ČNB – DSTI, DTI, LTV). (Pavelka a Opltová 2003, 29)

3.7.3 Realizační fáze

Realizační fáze hypotečního úvěru následuje po jeho schválení a začíná podpisem smlouvy o hypotečním úvěru na bydlení. Odpovědný pracovník banky vyhotoví úvěrovou zástavní smlouvu. Po podepsání smluv žadatelem mu pracovník předá od každé smlouvy jedno vyhotovení. Na základě sjednání úvěru dochází k jeho následnému čerpání a splácení klientem banky. (Pavelka a Opltová 2003, 30)

V úvěrové smlouvě jsou specifikovány individuální podmínky čerpání úvěru, jeho splácení, doba splatnosti, výše úvěru, způsob zajištění, doba fixace, úroková sazba, výše RPSN, doba do kdy má být úvěr splacen, výše splátek, podmínky pro předčasné splacení úvěru a další. (Pavelka a Opltová 2003, 30)

V zástavní smlouvě jsou specifikovány podmínky zástavního práva k nemovitosti spojené s úvěrem a na základě toho je proveden vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Ve smlouvě je uvedena identifikace zástavce, výši zajištěné pohledávky nebo nemovitosti (sloužící jako záruka), druh zajištěného úvěru, identifikace strany oprávněné zástavou. (Pavelka a Opltová 2003, 31)

Po podpisu smluv a vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí následuje čerpání úvěru. Čerpání může být jednorázové nebo postupné. Po ukončení čerpání hypotečního úvěru začne klient úvěr splácet. Během doby splácení úvěru může dojít ke změnám úrokových sazeb, k předčasnému splacení nebo mimořádným splátkám úvěru, ukončení splácení úvěru v řádném termínu, refinancování hypotečního úvěru, k okolnostem vedoucím k dočasné nebo trvalé platební neschopnosti klienta, k převedení pohledávky na ručitele, a jiné. (Pavelka a Opltová 2003, 32)

Pokud klient úvěr řádně splatí i se všemi jeho náklady, banka mu vydá potvrzení o úhradě dluhu. Dále banka vystaví pro katastr nemovitostí kvitanci o zániku pohledávky. Katastrální úřad následně na základě tohoto dokumentu zruší zástavní právo. (Pavelka a Opltová 2003, 34)

3.8 Různé strategie a vize žadatele o hypoteční úvěr na bydlení

Hypoteční úvěr může být sjednán z několika důvodů. Buď při řešení nutnosti vlastního bydlení, nebo také v případě budoucího zhodnocení investic, či plánovaného budoucího stálého příjmu z pronájmu. Po splacení úvěru nemovitost přechází do našeho vlastnictví, jako investiční prostředek, který můžeme prodat nebo pronajímat.

Podobný model vlastně používají všichni klienti bank, kteří využívají hypoteční úvěr na vlastní bydlení, s tím rozdílem, že jim neplyne příjem z pronájmu snížený o splátku úvěru a ostatních nákladů s nemovitostí spojených. Po splacení opět budou vlastníci a mohou nemovitost prodat nebo pronajmout a vlastní bydlení realizovat jiným způsobem (podnájem, nákup nové nemovitosti, bydlení v domě pro seniory a další). Specifickou variantou je Zpětná hypotéka, kterou volí většinou lidé již v „důchodovém věku“. Zpětnou hypotéku v ČR nabízela v roce 2015 pouze jedna nebankovní instituce. Tento produkt je však běžný ve Velké Británii, v USA, Rakousku, Německu. (E15, 2021)

Zpětná (reverzní hypotéka umožňuje klientům získat na svou nemovitost (byť či dům), ve které respondent bydlí, zvláštní úvěr od banky (či jiné společnosti poskytující zpětné hypotéky) s tím, že banka klientovi vypůjčenou sumu dle dohodnutých podmínek vyplatí a nebude do konce klientova života požadovat splacení úvěru. Hypoteční úvěr může být vyplacen v podobě měsíční renty jako přilepšení si k důchodu, ale to není jediná forma. (Mikeszová a kol., 2018, s. 122)

Další formou může být jednorázové vyplacení, nebo flexibilní řešení. Při flexibilním vyplácení se předem sjedná objem prostředků, které si klient v průběhu času ve stáří čerpá. Platí pouze úroky z vypůjčené částky. Po smrti klienta je úvěr splacen buď jeho dědici (nemovitost je převedena na osobu/y, které dluh splatili), anebo z prodeje zastavěné nemovitosti. Výše úvěru je maximálně v tržní ceně nemovitosti v době prodeje. (E15, 2021)

3.8.1 Uložení volných finančních prostředků do nemovitosti

Pokud se rozhodneme vložit volné finanční prostředky a budoucí kontinuální příjem do aktiva nemovitosti, je velmi důležitá předchozí analýza vlastních zdrojů a příjmů nynějších i budoucích. Stejně důležitá je vlastní analýza nemovitosti dle lokace, budoucí výstavby v okolí lokace, plánovaných projektů (které mohou nemovitost znehodnotit či naopak zhodnotit).

Výhodou je dle mého názoru poměrně silná stálost tržní ceny, kterou si nemovitosti drží a spíše ji v čase poměrně dobře zhodnocují. Pokud vezmeme v potaz zhodnocení nemovitostí v posledních 30 letech, což je patrné i z grafů výše použitých.

Tento model uložení volných finančních prostředků budou volit především lidé v produktivním věku, s cílem tyto investice v budoucnu využít, na zlepšení finanční situace v době věku neproduktivního, a tím si přilepšit k „důchodu“. Volbou může být prodej nebo příjem z pravidelného pronájmu.

4 Vlastní práce

Diplomová práce je zaměřena na analýzu trhu hypotečních úvěrů v České republice. Analýza je provedena na reálné situaci, kde si mladý pár chce splnit sen v pořízení nového bydlení. Má zájem a hledá ideální řešení pro výstavbu svého rodinného domu, kterou bude muset řešit hypotečním úvěrem. Tento pár se rozhodl oslovit pět bankovních institucí, aby mohl porovnávat a získal přehled na bankovním trhu. V práci jsou představeny vybrané bankovní instituce, jejich nabídky a vyhodnocení.

4.1 Představení sledovaných bank

4.1.1 Česká spořitelna

První oslovenou bankou byla ČS z důvodu její velikosti, bilanční sumy, tradice, kterou v rámci ČR má.

Historie

Vznik České spořitelny se datuje k roku 1823, kdy začala postupně fungovat jako záložna. Oficiálně byla založena 12. února, a to jako symbol oslavy narozenin císaře Františka I. Tehdy se jmenovala Spořitelna česká.

V Rakousku v té době také uvažovali o spořitelně, a tak v roce 1819 vznikla Die Erste Oesterreichische, nynější finanční skupina Erste. Postupně došlo ke vzniku dalších spořitel a několikrát i ke změně názvu té české. V roce 1943 byly sloučeny Městská spořitelna pražská s Městskou spořitelnou na královských Vinohradech a Spořitelnou českou. Byl vytvořen nový název Spořitelna pražská.

V období zestátnování v roce 1967 se ze Spořitelny pražské stala Státní spořitelna, jež byla jediným peněžním ústavem s hospodářskou a právní subjektivitou. V roce 1969 byla rozdělena na Českou státní spořitelnu a Slovenskou státní spořitelnu.

1. února 1992 se stala akciovou společností a změnila svůj název na Česká spořitelna, a. s. V roce 2000 se stala Erste Bank akcionářem České spořitelny. Nejprve s 52 % akcií a poté v roce 2002 s 98 % akcií. Tím se Česká spořitelna stala součástí Erste Group. (Duofinance, 2021)

Současnost

„Česká spořitelna je moderní bankou orientovanou na drobné klienty, malé a střední firmy, velké korporace, a také města a obce. Z pohledu drobných klientů je Česká spořitelna nejdostupnější bankou na domácím trhu, díky nejrozsáhlejší síti poboček, a také bankomatů a platbomatů,“ . (Výroční zpráva, Česká spořitelna, 2020)

Z pozice největší banky hraje primární a vedoucí roli v segmentech (Výroční zpráva, Česká spořitelna, 2020):

- celkové vklady
- korporátní úvěry
- spotřebitelské úvěry
- celkové hypoteční úvěry
- podílové fondy
- životní pojištění
- síť bankomatů
- sociální bankovníctví

Česká spořitelna poskytuje doplňkové finanční služby přes své dceřiné společnosti. Mezi nejvýznamnější patří (Výroční zpráva, Česká spořitelna, 2020)

- stavební spořitelna, která nabízí stavební spoření, řádné a překlenovací úvěry.
- REICO, která patří mezi přední poskytovatele služeb v oblasti investování do nemovitostí, investičních instrumentů na kapitálových trzích a správy majetku ve fondech. (Výroční zpráva, Česká spořitelna, 2020)
- leasing, který umožňuje klientům financování motocyklů, osobních a nákladních automobilů, zemědělských strojů apod.
- penzijní společnost, umožňuje klientům uzavřít doplňkové penzijní spoření.
- factoring, je komplexní produkt řešící klientům financování krátkodobých pohledávek do splatnosti, jejich správu, inkaso a případně zajištění pohledávek pro případ platební neuvěle či platební neschopnosti odběratelů.

Skupina ČS v číslech (Výroční zpráva, ČS, 2020):

- počet klientů - 4,5 mil.
- počet obchodních míst – 489
- počet bankomatů – 1825
- počet zaměstnanců – 9820

Úvěrové portfolio 2020

Ve výroční zprávě 2020 ČS uvádí, že hypoteční trh v roce 2020 byl nejvyšší v historii, když celkový objem hypoték překročil hranici 245 mld. Kč a překonal tak dosud rekordní rok 2016. V roce 2020 se České spořitelně dařilo a stala se jedničkou na trhu nově poskytnutých hypoték. Během celého roku 2020 uzavřela Česká spořitelna 23 747 nových hypotečních úvěrů v celkovém objemu 66 mld. Kč. Objem portfolia hypoték překročil 300 mld. Kč, což znamená nárůst o 25 mld. Kč oproti roku 2019. (Výroční zpráva, Česká spořitelna, 2020)

4.1.2 Československá obchodní banka (ČSOB)

Druhou oslovenou bankou byla ČSOB z důvodu její velikosti, bilanční sumy, tradice, kterou v rámci ČR má.

Historie:

ČSOB byla založena státem v roce 1964, jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volno měnových operací s působností na československém trhu. Po roce 1993 pokračuje v aktivitách na českém i slovenském trhu i po rozdělení Československa. V roce 1999 došlo k privatizaci ČSOB – majoritním vlastníkem ČSOB se stala belgická KBC Bank. Dále přebírá podniky Investiční a Poštovní banku (IPB). V roce 2017 vzniká exkluzivní smlouva s Českou poštou o výhradním poskytování jejich finančních služeb. V roce 2019 odkoupila zbývající část podílu v Českomoravské stavební spořitelně a stala se 100 % vlastníkem. (Výroční zpráva, ČSOB, 2020)

Současnost:

Československá obchodní banka, a. s. působí jako univerzální banka v České republice. Jediným akcionářem je od roku 2007 belgická KBC Bank, která je součástí mezinárodní skupiny KBC Group. (Výroční zpráva, ČSOB, 2020)

„Poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Skupina ČSOB je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb. Ke konci roku 2020 měla majetkovou účast ve 30 právnických osobách V retailovém bankovníctví v ČR působí Banka pod základními obchodními značkami – ČSOB (pobočky) a Poštovní spořitelna (obchodní místa České pošty). Svým zákazníkům nabízí širokou škálu bankovních produktů a služeb.“ (Výroční zpráva, ČSOB, 2020)

ČSOB poskytuje doplňkové finanční služby přes své dceřiné společnosti. Mezi nejvýznamnější patří (Výroční zpráva, ČSOB, 2020):

- ČMSS stavební spořitelna nabízí stavební spoření, řádné a překlenovací úvěry.
- Hypoteční banka zajišťuje financování bydlení.
- Patria finance umožňuje obchodování s cennými papíry.
- ČSOB pojišťovna.
- Poštovní spořitelna, která zajišťuje účty a akvizici.
- leasing, který umožňuje klientům financování motocyklů, osobních a nákladních automobilů, zemědělských strojů apod.
- penzijní společnost, umožňuje klientům uzavřít doplňkové penzijní spoření.
- factoring, je komplexní produkt řešící klientům financování krátkodobých pohledávek do splatnosti, jejich správu, inkaso a případně zajištění pohledávek pro případ platební neuvěle či platební neschopnosti odběratelů.

Skupina ČSOB v číslech (Výroční zpráva, ČSOB, 2020):

- počet klientů - 4,2 mil.
- počet obchodních míst – 605, plus cca. 3200 míst České pošty
- počet bankomatů – 102

- počet zaměstnanců – 8349

Úvěrové portfolio 2020

Úvěrové portfolio meziročně vzrostlo v roce 2020 o 1,5 % na 792,5 mld. Tento růst byl z velké části tažen zvýšeným zájmem o hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. (Výroční zpráva, ČSOB, 2020)

Obrázek 3: Uzavřené úvěry ČSOB v roce 2020

Hrubé objemy zůstatků, vybraná obchodní portfolia (mld. Kč)	2020	2019	Meziroční změna (%)
Hypotéky	335,2	316,8	5,8
Úvěry ze stavebního spoření	122,9	120,4	2,1
Spotřebitelské financování	34,1	33,8	0,8
Korporátní úvěry	164,7	171,9	-4,2
Úvěry malým a středním podnikům (SME)	91,0	90,7	0,4
Leasing	39,0	40,9	-4,7
Factoring	5,4	6,2	-13,0
Ostatní	0,1	0,0	n/a
Úvěrové portfolio	792,5	780,7	1,5

Zdroj: Výroční zpráva, ČSOB, 2020

4.1.3 Komerční banka (KB)

Třetí oslovenou bankou byla KB z důvodu její velikosti, bilanční sumy, tradice, kterou v rámci ČR má.

Historie:

Banka vznikla v roce 1990 vyčleněním z bývalé státní banky československé. V roce 1992 byla převedena na akciovou společnost, akcie KB byly zařazeny do kuponové privatizace. V roce 1997 vláda schválila prodej strategickému partnerovi státem vlastněných akcií. V roce 2000 bylo základní jmění banky 9,5 mld. Kč a stát byl 60 % vlastníkem. Důležitým milníkem je rok 2001, kdy přichází k faktickému prodeji. Novým vlastníkem se

stává francouzská finanční skupina Société Générale, kter  odkupuje od  R 60 % podíl, za 40 mld. Kč. Již v roce 2003 získala prestižní ocenění jako Nejd v ryhodn j  a Nejdynamickt j  banka roku. Zároveň uvádí na trh, jako prvnn , čipovou kartu. V roce 2006 dokončila transakci koup  Modr  pyramidu stavební spořitelny. Stává se 100 % vlastníkem, z původních 40 %, za cenu 4,2 mld. Kč. Tímto krokem získává dal ich 800 tisíc klientů. V roce 2008 jako prvnn  banka v  R podepsala smlouvu o „zelen  energii“, kde chce podpořit udržitelnost zdrojů a životního prostředí. V roce 2016 a 2017 uvádí jako prvnn  banka bezkontaktn  placen  pomocí chytrých hodinek Apple pay a Android pay. KB se stala od roku 2003 šestkrát nejlepši bankou roku. (Výroční zpráva, KB, 2020)

Současnost:

Komerční banka, a.s., je mateřskou společností skupiny KB, kter  je součastí skupiny Société Générale. KB patří nejen do skupiny významných bank v  esk  republice, ale také v celé středn  a v chodn  Evropě. KB je univerzální bankou se širokou nabídkou produktů. Nabízí své služby v oblasti, jak retailového, tak i firemního a investicn ho bankovnictví. (Výroční zpráva KB, 2020)

V rámci skupiny KB nabízí dceřiné společnosti leasing, factoring, penzijní připojištění, stavební spoření, spotřebitelsk  úvěry a pojištění. Tyto služby nabízí na svých pobočkách, přes internetov , mobilní bankovnictví a v neposlední r d  přes svoji vlastn  distribuční s t'. (Výroční zpráva KB, 2020)

KB poskytuje doplňkové finan n  služby přes sv  dceřiné společnosti. Mezi nejv znamn j  patří (Výroční zpráva, KB, 2020):

- Modrá pyramida stavební spořitelna nabízí stavební spoření, r dn  a překlenovací úvěry.
- ESSOX s.r.o., kter  poskytuje nebankovnn  spotřebitelsk  financování, v . leasingu
- Komerční poji t ovna.
- SG Equipment Finance Czech Republic s.r.o., kter  umožňuje klientům financování motocyklů, osobních a n kladn ch automobilů, zemědělských strojů apod.
- KB penzijní společnost, umožňuje klientům uzavřít doplňkové penzijní spoření.

- factoring KB, je komplexní produkt řešící klientům financování krátkodobých pohledávek do splatnosti, jejich správu, inkaso a případně zajištění pohledávek pro případ platební nevěle či platební neschopnosti odběratelů.

Skupina KB v číslech (Výroční zpráva KB, 2020):

- počet klientů - 2,3 mil.
- počet obchodních míst – 242
- počet bankomatů – 809
- počet zaměstnanců – 8061

Úvěrové portfolio 2020

„Celkový hrubý objem úvěrů vzrostl meziročně o 5,7 % na 691,4 miliardy Kč. V rámci úvěrování občanů stoupl celkový objem úvěrů na bydlení o 8,3 %. Z toho objem hypoték KB občanům narostl o 7,0 % na 245,5 miliardy Kč a Modrá pyramida vykázala silný růst portfolia o 13,7 % na 63,9 miliardy Kč. Objem spotřebitelských úvěrů poskytovaných Skupinou KB (Bankou a společnostmi skupiny ESSOX v České republice a na Slovensku) se snížil o -1,2 % na 38,8 miliardy Kč.“ (Výroční zpráva KB, 2020)

Obrázek 4: Objemy poskytnutých úvěrů v roce 2020

(mld. Kč)	Úvěry klientům – hrubý objem*	
	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Skupina KB	691,4	654,0
KB – celkem (včetně KB Slovensko)	599,6	573,1
– Občané	271,7	255,5
– Podniky a ostatní (včetně KB Slovensko)	327,9	317,6
– Podnikatelé a malé podniky	39,8	36,7
– Podniky a municipality	110,2	100,8
– Velké podniky a ostatní (včetně KB Slovensko)	178,0	180,1
Modrá pyramida	63,9	56,2
ESSOX (včetně PSA FINANCE)	17,7	17,4
Factoring KB	8,3	9,4
SGEF	30,3	29,0
BASTION	2,5	2,6
Konsolidační a jiné úpravy	-31,0	-33,7

Zdroj: Výroční zpráva KB, 2020

4.1.4 MONETA Money Bank

Čtvrtou oslovenou bankou byla MMB z důvodu její velikosti, bilanční sumy, tradice, kterou v rámci ČR má.

Historie:

Moneta byla založena v roce 1998 americkou společností GE Capital Bank. V roce 2008 došlo k nové vizualizaci a změně značky. Z banky GE Capital Bank se stala GE Money Bank. V roce 2016 bylo rozhodnuto o prodeji finanční divize GE. Tímto krokem se stává GE Money Bank, pod novým názvem MONETA Money Bank, ryze českou bankou. V dubnu 2020 došlo k akvizici Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky. V červenci 2020 došlo k přejmenování Wüstenrot – stavební spořitelny na MONETA – Stavební Spořitelnu. (Výroční zpráva Moneta, 2020)

Po osmiměsíčním procesu integrace došlo 1.1.2021 ke sloučení Wüstenrot hypoteční banky s MONETA Money Bank. V prosinci 2021 schválili akcionáři MONETA sloučení s bankovní částí PPF, do které mimo jiné patří Air Bank, Zonky, česká a slovenská část společnosti Home Credit. Aktuálně probíhá schválení transakce ČNB, jako regulátora

bankovního trhu. Sloučením vznikne třetí největší banka po ČS a ČSOB, co do počtu klientů. (E15, 2021)

Současnost:

MONETA je čtvrtou největší a univerzální bankou se širokou nabídkou produktů působících v ČR. Nabízí komplexní služby v oblasti, jak retailového, tak i firemního a investičního bankovníctví. Přes své dceřiné společnosti zprostředkovává služby, jako leasing strojů, automobilů, stavební spoření, hypoteční úvěry, investice apod. Je významným hráčem na poli digitalizace. MONETA se odlišuje od ostatních bank vyšším důrazem pro udržitelnost životního prostředí apod. Ve financování podporuje specifické odvětví podnikání, do kterého řadí zemědělství. Podporuje nákup strojní techniky a zemědělské půdy za zvýhodněných podmínek, které vyhovuje požadavkům dotačních programů pro zemědělce. (Moneta, 2022)

Moneta poskytuje doplňkové finanční služby přes své dceřiné společnosti. Mezi nejvýznamnější patří (Výroční zpráva, Moneta, 2020):

- Moneta stavební spořitelna nabízí stavební spoření, řádné a překlenovací úvěry.
- Moneta Auto, zajišťuje financování osobních vozidel spotřebitelským úvěrem i leasingem
- Moneta Leasing, poskytuje úvěry a leasingy na stroje.
- Wüstenrot hypoteční banka, zajišťuje hypoteční úvěrování.
- CBCB, provozuje bankovní registr klientských informací

Skupina MONETA v číslech (Výroční zpráva, Moneta, 2020):

- počet klientů - 1,4 mil.
- počet obchodních míst – 150
- počet bankomatů – 555
- počet zaměstnanců – 2972

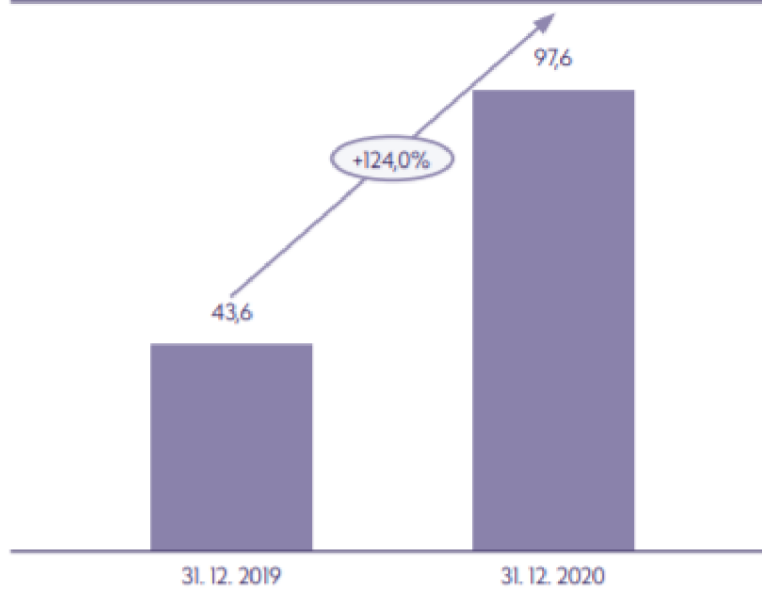
Úvěrové portfolio 2020

Strategickým cílem banky je získání 10 % podílu na hypotečním trhu. Při vstupu na burzu v roce 2016 měla tržní podíl ve výši 1,5 %, ke konci roku 2020 je to již 6,9 %.

Jak jde vidět níže na obrázku 5, portfolio úvěrů vzrostlo meziročně z 89,9 miliardy Kč z roku 2019, na 151,1 miliardy Kč, ke konci roku 2020, tj, celkový růst o 68,1 %. Zásadní růst byl zapříčiněn akvizicí Wüstenrot – stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky, díky které vzrostla výše výkonných retailových úvěrů v hrubé výši o 47,5 miliardy Kč a druhým aspektem byl organickým růst ve výši 15,3 % (Moneta, 2020, s. 54).

Moneta zaznamenala také nárůst v oblasti hypoték a to meziročně o 124 %. Velmi úspěšnou byla nově zřízená možnost sjednání hypotečního úvěru Refinanso. Tato služba umožňuje vyřízení hypotečního úvěru z pohodlí domova. V prvním roce dosáhla 1,8 mld. Kč nově sjednaných hypoték. (Výroční zpráva, Moneta, 2020)

Obrázek 5: Výkonné portfolio hypotečních úvěrů v hrubé výši v roce 2019 a 2020



Zdroj: Výroční zpráva, Moneta, 2020

4.1.5 Raiffeisenbank a.s.

Pátou oslovenou bankou byla RB z důvodu její velikosti, bilanční sumy, tradice, kterou v rámci ČR má.

Historie:

„Historie Raiffeisenbank sahá až do 19. století. Emblémem a tradiční ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (německý Giebelkreuz). Tento znak již po staletí zdobí štíty mnoha budov v Evropě, neboť je symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením. Přesně to také dnes představuje Raiffeisenbank. Silnou a stabilní banku, která dává svým klientům záruku bezpečí při poskytování vysoce kvalitních a moderních služeb“.
(RB, 2022)

RB je rakouskou bankou, spadající do skupiny RBI, která působí od roku 1993 také na českém trhu. Začínala s 2 pobočkami a 39 zaměstnanci. V roce 2006 koupila RBI českou eBanku s 250 tis. klienty. Fúze byla dokončena v roce 2008 a banka tímto krokem získala mimo jiné moderní online bankovní systém. V roce 2016 došlo k převodu retailového bankovníctví Citibank, kde banka získala dalších 211 tis. klientů. V roce 2017 se přidalo do skupiny ZUNO s 266 tis. zákazníky. V roce 2021 ukončila činnost na českém trhu ING BANK a RB převzala jejich 150 tis. klientů. V roce 2021 se banka dohodla na koupi Equa bank, která má v portfoliu přibližně 500 tisíc klientů. RB je dynamickou a zároveň konzervativní bankou, která je typická jak organickým růstem, tak i chutí růst v podobě jednorázových akvizic. (Výroční zpráva, RB, 2020)

Současnost:

RB je pátou největší a univerzální bankou se širokou nabídkou produktů působících v ČR, tak i ve střední a východní Evropě. Nabízí komplexní služby v oblasti retailového, firemního a investičního bankovníctví. Banka má ambici být leaderem na trhu v rámci digitalizace, být bankou pro každého a první volbou pro firemní klientelu. RB dokázala jako jediná v historii získat 5krát po sobě, v letech 2015 – 2019 titul, klientsky nejpřívětivější banka. (Výroční zpráva, RB, 2020)

RB poskytuje doplňkové finanční služby přes své dceřiné společnosti. Mezi nejvýznamnější patří:

Dceřiné společnosti Raiffeisen (RB, 2022):

- Raiffeisen investiční společnost
- Raiffeisen stavební spořitelna
- Raiffeisen leasing
- Pojišťovna Uniqa
- Equa bank a.s.
- Equa sales & Distribution

RB v číslech (Výroční zpráva, RB, 2020):

- počet klientů - 680 000. (po všech fúzích bude mít banka na konci roku 2022, cca. 1,8 mil. klientů)
- počet obchodních míst – 119
- počet bankomatů – 150
- počet zaměstnanců – 2700

Úvěrové portfolio 2020

Strategickým cílem banky je po sloučení s Equa bankou získání 15 % podílu na trhu spotřebitelského financování a 10 % podílu na hypotečním trhu. Ke konci roku 2020 má aktuální podíl 7,48 % a na hypotečním 6,25 %. V roce RB půjčila svým klientům úvěry ve výši 249 mld. Kč. (Výroční zpráva, RB, 2020)

Graf 5: Úvěry a jiné pohledávky za klienty celkem (mld. Kč) v letech 2016 - 2020



Zdroj: Výroční zpráva, RB, 2020

4.2 Modelová situace

Žadatelé:

Mladý pár z Libiny si chce pořídit vlastní bydlení. Má vybranou dřevostavbu na klíč, kterou by si chtěli nechat postavit v obci, kde vlastní pozemek určený ke stavbě.

Petr je svobodný, bezdětný, má 28 let. Vystudoval Střední průmyslovou školu v Šumperku, obor elektrotechnika, zakončenou maturitou. V současné době pracuje dva roky v průmyslové firmě, Miele technika s.r.o. v Uničově, jako údržbář strojů. Smlouvu má na dobu neurčitou. Průměrný měsíční čistý příjem za posledních 6 měsíců je 33 000 Kč. Aktuálně bydlí u rodičů. Nemá žádné náklady na bydlení. Nezbytnými výdaji jsou doprava do zaměstnání, jídlo, platba telefonu, to vše do 5000 Kč. Dále si platí stavební spoření ve výši 2000 Kč měsíčně a vlastní kreditní kartu s limitem 20 000 Kč.

Gabriela je svobodná, bezdětná, má 24 let. Vystudovala střední školu se zaměřením na hotelnictví a cestovní ruch, zakončenou maturitou. Poté nastoupila na VOŠ v Uničově na rozšíření stávajícího vzdělání v hotelnictví a cestovním ruchu, úspěšně zakončenou získáním titulu diplomované specialistky. V současné době pracuje stejně, jako její partner, v průmyslové firmě Miele technika s.r.o., jako manuální pracovník v obsluze strojů. Smlouvu má na dobu určitou do 30. 6. 2022. Průměrný měsíční čistý příjem je 23 000 Kč.

Aktuálně bydlí také u svých rodičů. Platí 2000 Kč měsíčně za bydlení a dalšími nezbytnými výdaji jsou doprava do zaměstnání, jídlo, platba telefonu v celkové výši 5000 Kč. Nemá žádné úvěrové produkty, platí si pouze 700 Kč měsíčně za životní pojištění.

Tabulka 3: Shrnutí osobních údajů o žadatelích

	Petr	Gabriela
Stav	svobodný	svobodná
Počet dětí	bezdětný	bezdětná
Věk	28	24
Vzdělání	střední s maturitou	VOŠ
Zaměstnavatel	Miele technika, s.r.o.	Miele technika, s.r.o.
Smlouva	doba neurčitá	doba určitá (do 30. 6. 2022)
Příjem	33 000 Kč	23 000 Kč
Výdaje	5 000 Kč	7 000 Kč
Úvěry	20 000 Kč (kreditní karta)	žádné
Rezerva	30 000 Kč	30 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Pořizovaná nemovitost

Jedná se o výstavbu jednopodlažního rodinného domu. Dům je navržen dispozičně jako 4 + KK. Zastavěná plocha je 108 m² a užitná plocha 92 m². V domě se nachází obývací pokoj spojený s kuchyní, dva dětské pokoje, ložnice, chodba, předsiň, technická místnost a dvě koupelny. Mladý pár se rozhodl nechat si postavit dřevostavbu, oproti klasickému zděnému domu, z několika důvodů. Dřevostavba je mnohem rychlejší na výstavbu, po vyřízení všech administrativních úkonů, můžou bydlet do šesti měsíců. Druhým faktorem byla cena. Zděný dům by byl přibližně o jednu třetinu dražší. Cenová kalkulace domu je 3 050 000 Kč. V rozpočtu je zahrnuta kompletní stavba, vč. vybavení koupelen sanitárním zařízením, fasáda, až po vymalování. Není zde započítána z významných výdajů, které bude ještě potřeba vynaložit, kuchyně, oplocení a pár přemýšlí o samostatně stojícím garážovém stání a pergole. Předpokládaná cena kuchyně vč. spotřebičů je 250 000 Kč, oplocení 100 000 Kč a pergoly s garážovým stáním 100 000 Kč. Celkově bude pár potřebovat na výstavbu a základní vybavení 3 500 000 Kč.

Pozemek

Petr zakoupil v roce 2020 pozemek o rozloze 900 m², na kterém budou stavět zmíněný rodinný dům. Pozemek se nachází cca. 800 m od centra obce, kde je k dispozici základní infrastruktura, jako obchodní domy, mateřská školka, škola, hřiště, park, pošta, dopravní vybavenost a další. Tuto nemovitost pořídil z vlastních zdrojů, za 360 000 Kč, tj. 1 m² za 400 Kč. Na pozemku stál starý dům, o kterém na začátku přemýšleli, že by jej zrekonstruovali. Po prohlídkách se statikem a projektantem se dohodli, že by rekonstrukce nebyla vhodná. Stála by podobně, jako nový dům. Stavbu z pozemku odstranili a připravili pozemek na výstavbu.

Hypoteční úvěr

Mladý pár měl na začátku představu o hypotečním úvěru ve výši 3 050 000 Kč. Nepočítal do hypotečního úvěru další náklady, které budou potřebovat pro dokončení stavby. Hlavními navazujícími výdaji budou zmíněná kuchyně, oplocení, garážové stání, pergola, ale i vybavení nábytkem, běžným zařízením do domácnosti apod. Na základě doporučení a zkušeností z minulých podobných případů bylo páru navrženo požádat o hypoteční úvěr ve výši 4 000 000 Kč. Většina klientů chce mít logicky co nejnižší zadlužení. Tohle přemýšlení je správné, ale u výstaveb je spousta proměnných a je potřeba s nimi počítat. Na začátku je důležité si říct a spočítat, kolik bude dům stát se vším, co tam plánují a vím, že to budu chtít zrealizovat. O to důležitější je to v případě, kdy nemám žádnou rezervu a bylo by pro mě velmi těžké něco nákladného (např. kuchyni za 250 000 Kč, kterou potřebuji k nastěhování) pořizovat z měsíčního příjmu. Klient už má náklady s placením hypotečního úvěru, energií a provozu domácnosti.

Dalším významným aspektem dnešní doby je zdražováním staveb i při podepsaných smlouvách na určitou cenu. Ceny materiálu ovlivnila pandemie koronaviru, z důvodu jeho nedostatku. To způsobuje růst ceny pomalu na denní bázi. Proto je navrženo, ať je klient připravený na cokoliv, požádat o hypoteční úvěr s limitem 4 000 000 Kč. Většina bank umožní svým klientům bez sankce nedočerpat celý limit hypotečního úvěru a tím pádem, pokud se nenaskytnou nečekané další výdaje, může klient ukončit čerpání např. s konečným limitem 3 500 000 Kč. Druhým faktorem je splatnost. Hypotéku chtějí uzavřít na co nejdelší dobu, aby měli co nejnižší měsíční splátky. Pár plánuje mít v blízké době rodinu, tak aby je

tato nová skutečnost neohrozila a zvládali splácet. Třetím faktorem je volba fixace. I přes rapidní nárůst úrokových sazeb si chtějí hypotéku zafixovat na pět či sedm let, protože s velkou pravděpodobností sazby ještě porostou. Pokud by se sazby v budoucnu snížily, tak by zkusili s bankou vyjednat snížení.

Jak říká Jiří Sýkora, hlavní analytik společnosti Fincentrum & Swiss Fife Select. (Peníze, 2021)

Průměrný úrok hypoték poosmé v řadě stoupl – v říjnu na 2,54 % ze zářijových 2,43 %. Ukazuje to statistika Fincentrum Hypoindex, která vychází ze skutečných hodnot u nově sjednaných smluv včetně refinancování. Loni v říjnu dosahoval průměrný úrok 2,02 %. Jenže: Ani na říjnových 2,54 % už teď nikdo nedosáhne. Hypotéky po dalším výrazném zvýšení úrokových sazeb ze strany České národní banky rychle zdražují. Novou už dnes s úrokem pod 3,5 % seženete těžko. Hypoindex má za nabídkovými sazbami zhruba dvouměsíční zpoždění, které je dáno tím, že banky teprve postupně zpracovávají dříve rozjednané hypotéky. A u nich ještě byly úroky nižší. „Sazby budou postupně stoupat, dostanou se přes 4 % a je pravděpodobné, že budou atakovat i hranici 5 %.“ (Patria, 2022)

Tabulka 4: Vlastní rozpočet

Výstavba	3 050 000 Kč
Kuchyně	250 000 Kč
Pergola + garáž	100 000 Kč
Oplocení	100 000 Kč
Vybavení (nábytek, elektronika, apod.)	100 000 Kč
Rezerva	400 000 Kč
Celkový limit	4 000 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Ručení

Pár plánuje ručit koupeným pozemkem a svým domem. Předběžná odhadní hodnota je 3 500 000 Kč. Banky standardně půjčují až do 90 % LTV neboli hodnoty nemovitosti. V tomto případě by jim hodnota jejich nemovitosti nestačila na hypotéku ve výši 4 000 000 Kč. Požádali tedy rodiče, kteří vlastní rodinný dům, zda by jim nepomohli a nezastavili bance i svůj dům, aby jim banka půjčila požadovanou částku. Rodiče jim pomoc slíbily a

dají k dispozici svůj dům, který má hodnotu 4 000 000 Kč. Tímto krokem získají nadstandardní zástavní hodnotu pro banku, LTV bude cca. 54 % a mohou případně získat i nižší sazbu.

4.3 Zadání poptávky po hypotečním úvěru

Mladý pár se rozhodl, že zažádá o hypoteční úvěr ve výši 4 000 000 Kč, se splatností 30 let. Ručit bude jak svým domem, tak i nemovitostí rodičů. Chtějí oslovit minimálně pět bankovních institucí, aby mohli jednotlivé nabídky porovnat a vybrat tu nejvhodnější. Mají základní čtyři kritéria pro výběr banky. Prvním je dostupnost v místě jejich bydliště, což jsou Česká spořitelna, ČSOB, Komerční banka, Unicredit bank, Moneta Money bank, Fio banka a Raiffeisenbank. Druhým kritériem je, že chtějí tradiční, velkou a finančně stabilní banku, která bude jejich dlouhodobým finančním partnerem.

Nejvyšší počet klientů má Česká spořitelna, před ČSOB a KB.

Tabulka 5: Srovnání bank v Šumperku dle počtu klientů v roce 2021

Banky v Šumperku	Počet klientů v ČR v roce 2021
Česká spořitelna	4,5 mil.
ČSOB	4,231 mil.
Komerční banka	2,361 mil.
Moneta Money Bank	1,4 mil.
Raiffeisenbank	1,180 mil.
Fio banka	1,072 mil.
Unicredit bank	0,450 mil.

Zdroj: Peníze, 2021

Podle bilanční sumy, tedy objemu spravovaných peněz, je nejvýše postavena ČSOB, před ČS a KB. „Česká národní banka rozděluje banky podle velikosti bilanční sumy na tři kategorie. Velké banky s bilanční sumou větší než deset procent celkového objemu bilanční sumy bankovního sektoru. Střední banky s bilanční sumou dvě až deset procent celkového objemu bilanční sumy bankovního sektoru a malé banky s bilanční sumou menší než dvě

procenta. Bilanční suma bankovního sektoru ke konci roku 2020 činila 8,139 bilionu korun. Česko tak má podle kategorizace centrální banky tři velké banky (ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka) a čtyři středně velké (UniCredit Bank, Raiffeisenbank, Moneta a Fio banka). Zbytek, kde je třeba i Air Bank, je klasifikován jako „malé banky“. (Peníze, 2021)

Tabulka 6: Přehled bank podle bilanční sumy a velikosti banky

Banky v Šumperku	Bilanční sumka k 31. 12. 2020	Velikost banky dle ČNB
ČSOB	1 756 mld. Kč	velká
Česká spořitelna	1 538 mld. Kč	velká
Komerční banka	1 167 mld. Kč	velká
Unicredit bank	664 mld. Kč	středně velká
Raiffeisenbank	411 mld. Kč	středně velká
Moneta Money Bank	301 mld. Kč	středně velká
Fio banka	183 mld. Kč	středně velká

Zdroj: Peníze, 2021

Třetím požadavkem je vstřícnost, profesionalita a empatie obsluhujícího bankéře. Hospodářské noviny hodnotí banky každý rok v několika ukazatelích. Jedním z nich je i klientsky nejpřívětivější banka.

Tabulka 7: Klientsky nejpřívětivější banka roků 2017 - 2021

Rok	1. místo	2. místo	3. místo
2021	Moneta	Raiffeisenbank	Česká spořitelna
2020	ČSOB	Moneta	Air bank
2019	Raiffeisenbank	Air bank	ČSOB
2018	Raiffeisenbank	Air bank	ČSOB
2017	Raiffeisenbank	ČSOB	Poštovní spořitelna

Zdroj: Hospodářské noviny, 2021

Posledním a nejspíš i nejdůležitějším znakem jsou podmínky úvěru.

4.4 Nabídky hypotečních úvěrů od jednotlivých bank

Jak již bylo zmíněno výše, mladý pár se rozhodl oslovit pět bankovních domů s žádostí o nabídku hypotečního úvěru. Více poptávek zvolil z důvodu, že s hypotečním úvěrem a jeho parametry nemá žádné zkušenosti. Chtěl mít možnost porovnání i částečně se sebevzdělat. Poptal nabídku u České spořitelny, ČSOB, KB, Monety a RB.

Jako zdroj pro první získání informací sloužily klientovi internetové stránky jednotlivých bankovních institucí. Zde je možné si jednoduše vymodelovat předběžnou, indikativní nabídku, kde potencionální zájemci zjistí případnou výši úvěru, splátky a úrokovou sazbu.

Dle hypoteční kalkulačky je potřeba vyplnit:

- kolik si klient potřebuje půjčit
- jak dlouho dobu bude chtít splácet
- na jak dlouhou dobu bude chtít fixovat sazbu

Obrázek 6: Vzorová hypoteční kalkulačka Moneta Money Bank

Vaše hypotéka	
Měsíční splátka	20 125 Kč
Roční úroková sazba	4,44 %
RPSN	4,53 %
Celkem zaplatíte	7 263 851 Kč

Zdroj: Moneta, 2022

Na základě těchto údajů se vytvoří prvotní nabídka. Klient může v dalším rozšíření uvést také příjmy a výdaje, aby viděl, zda je reálné schválení.

Mladý pár se rozhodl začít zjišťovat informace tímto způsobem. Rozhodl se tak z více důvodů. Prvním důvodem bylo, aby si vyzkoušel digitální prostředí banky, jak je jednoduché, či naopak složité. Věděl, že vybraná instituce bude do budoucna jeho hlavní

bankou, tak aby se mu s ní dobře pracovalo. Druhým důvodem bylo počáteční srovnání základních podmínek, převážně úrokové sazby. Třetím byla pandemická situace, aby klient v tomto období nemusel navštěvovat všechny banky a vybral si dopředu, které osobně navštíví.

Po zadání orientačních propočtů byla na webech možnost odeslání nabídky do emailu a být kontaktován hypotečním bankéřem. Potencionální klienti zvolili tuto možnost, aby se dozvěděli konkrétnější informace k požadovanému úvěru, kromě RB, která je jejich aktuální bankou. Zajímalo je samozřejmě také jednání, ochota a rychlost zpětného zavolání, které se později ukázalo, že hrálo významnou roli pro osobní schůzku a výběr financující banky.

4.4.1 Moneta Money Bank

První bankou, která klienta kontaktovala po odeslání poptávkového formuláře z webu, byla Moneta. Ozvala se do jedné hodiny po zadání. Hypoteční poradce si na začátek hovoru ověřil, zda je zadaná poptávka aktuální a klienti o informace mají zájem. Druhá otázka byla, zda by klienti měli zájem se osobně potkat, že je to vhodnější pro pochopení a vysvětlení dané problematiky. Tento názor byl klienty odsouhlasen, ale i přesto požadovány prvotní informace telefonicky, z důvodu prvotního monitoringu nabídek jednotlivých bank. Bankéř hned zareagoval a zeptal se na podmínky konkurenčních bank. Bankéř klienty požádal o předložení nejvýhodnější nabídky, aby mohli nezávisle porovnat jednotlivé nabídky. Hypoteční poradce tento přístup akceptoval. Moneta byla zvolena i z důvodu, že její vnější reklama říká, že jde vše sjednat jednoduše online a bez návštěvy pobočky. Prezentace není úplně přesná, protože již na začátku hovoru bylo patrné, že se zařizování bude odehrávat na pobočce.

U samotného propočtu si specialista z počátku ověřil, zda se jedná o stejnou částku, kterou potencionální klienti uvedli v propočtu, tedy 4 mil. Kč, splatnost 30 let, 7letá fixace úrokové sazby. Po odsouhlasení požadoval osobní informace o věku, počtu žadatelů a v jakém jsou příbuzenském vztahu. Chtěl znát jméno zaměstnavatele, zda se jedná o státní či soukromý sektor. Tento údaj byl dle sdělení poradce důležitý z toho důvodu, že má banka s některými firmami uzavřenou rámcovou smlouvu, ze kterých jejich zaměstnancům plynou určitá zvýhodnění. Další potřebnou informací byla výše příjmu klientů za posledních 12

měsíců. Chtěl znát také, jaké mají klienti úspory, zda mají našetřeno potřebných 20 % vlastních prostředků, či mají nějakou další nemovitost do zástavy. V tomto případě to byl již zakoupený pozemek z vlastních peněz a dům rodičů.

Vyžadoval informace o výdajích klientů. Ty byly rozděleny do několika kategorií. První byly běžné výdaje za jídlo, nadstandardní zdravotní péči, koničky apod. Druhou byly, zda již splácí nějaké úvěry v podobě hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, leasingu, povoleného debetu či kreditní karty. Poslední kategorií bylo, zda klienti splácí nějaké životní či rizikové pojištění. Zda si klienti nějakým způsobem spoří, ve formě stavebního spoření, penzijního připojištění, podílových fondů či jiným způsobem.

Pro potvrzení příjmu využívá Moneta svůj vlastní formulář, kde jsou uvedeny příjmy za posledních dvanáct měsíců.

Co se poplatků týče, Moneta nabízí zdarma vedený běžný účet, který je potřeba při sjednání hypotéky. Účet musí být využíván aktivně, tzn., že zde musí být minimální měsíční obrat ve výši 15 000 Kč. S touto aktivitou je počítáno ve skladbě úrokové sazby hypotéky, kde je za tuto aktivitu poskytnuta sleva ve výši 0,5 %. Vyřízení a správa úvěru je zdarma. Odhad nemovitosti stojí 2 200 Kč. Čerpání na návrh zástavního práva stojí 2000 Kč. První čerpání hypotéky je zdarma, každé další stojí 500 Kč. (Moneta, 2022)

Pojištění nemovitosti je nutné mít uzavřeno s vinkulací bance. Je to jedna z podmínek načerpání úvěru. Pojištění schopnosti splácet je dobrovolné připojištění. Obsahuje pojištění pro případ úmrtí a invalidity 3. stupně, kde by při nastalé situaci pojišťovna uhradila zbývající dlužnou částku. Dále je zde pojištěna pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání, kde by pojišťovna hradila až dvanáct měsíčních splátek. Zmíněné plnění výplaty by nastalo po uplynutí 30 denní karenční doby, nezpětně. Moneta spolupracuje s pojišťovnou Cardiff. Jeho cena je stanovena na 8,99 % z měsíční splátky. Nabídnutá úroková sazba automaticky počítá s uzavřením tohoto pojištění.

Výsledná nabídka při sedmileté fixaci, při čerpání úvěru ve výši 4 000 000 Kč, splatností 30 let, úrokové sazbě 4,09 % by měsíční splátka činila 21 039 Kč. Je složena ze splátky úvěru, ve výši 19 304 Kč a 1735 Kč pojištění.

Tabulka 8: Nabídka úvěru MONETA Money Bank v lednu 2022

Výše úvěru:	4 000 000,-
Vlastní zdroje:	0
Doba splácení:	30 let
Fixace:	7 let
Úroková sazba:	4,09 %
Doba čerpání úvěru:	2 roky
Doba vyřízení úvěru:	1 měsíc
Příjem:	posledních 12 měsíců
Doložení příjmu:	na formuláři banky
Poplatky:	
<i>Odhad nemovitosti:</i>	2 200,-
<i>Správa úvěru:</i>	Zdarma
<i>Vyřízení úvěru:</i>	Zdarma
<i>Čerpání na návrh na vklad:</i>	2 000,-
<i>Čerpání:</i>	1. zdarma, každý další za 500,-
Pojištění nemovitosti:	povinné pojištění - kdekoliv
Pojištění proti schopnosti splácet:	nepovinné, 8,99 % z měsíční splátky
RPSN:	4,26 %
Měsíční splátka:	19 034,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.4.2 Česká spořitelna

Druhou bankou, která klienta kontaktovala po odeslání poptávkového formuláře z webu, byla Česká spořitelna. Kontaktování proběhlo po přibližně třech hodinách. Klient nebyl voláním zastížen, tak mu hypoteční poradkyně poslala sms a email. Součástí emailu i sms bylo poděkování za zájem o hypoteční úvěr a vizitka na specialistku. Po následném volání si hypoteční poradkyně na začátek hovoru ověřila jméno a příjmení klienta. Sděleno klientovi, že hovor je nahrávaný z důvodu zákonných povinností, oprávněného zájmu a zlepšování clientské spokojenosti.

Česká spořitelna byla zvolena z důvodu, že je největší bankou v rámci ČR a potenciální klienti se domnívali, že její nabídka by mohla být tou nejvýhodnější.

Při zadání propočtu si specialista z počátku stejně, jako u Monety, ověřila, zda se jedná o stejnou částku, kterou potenciální klienti uvedli v propočtu, tedy 4 mil. Kč, splatnost 30 let, 7letá fixace úrokové sazby. Po odsouhlasení se zeptala, zda jsou klienty banky, proč si vybrali právě ČS a zda současně žádají o hypotéku i u konkurence. Bankérka chtěla hned na začátku znát svoji roli, aby k tomu mohla uzpůsobit rozhovor. Následně začala se zjišťováním osobních informací. Konkrétně chtěla znát počet žadatelů, v jakém vzájemném vztahu k sobě jsou, protože měli každý jiné příjmení. Potřebovala znát jméno zaměstnavatele, zda se jedná o státní či soukromý sektor, smlouvu na dobu určitou nebo neurčitou. Další potřebnou informací byla výše příjmu klientů za posledních 12 a 3 měsíce. Chtěla znát také, jaké mají klienti úspory, zda mají našetřeno potřebných 10 % vlastních prostředků, či mají nějakou nemovitost do zástavy. V tomto bodu hypoteční poradkyně zvýrazňovala výhodu, kterou ČS nabízí a to, že při pořízení prvního bydlení stačí klientům pouze 10 % vlastních prostředků a že mají další velkou výhodu a to tu, že nabízí službu tzv. zrychlené výstavby, kdy klient může využít při čerpání benefitu v tom, že mu banka půjčí až 500 tis. nad hodnotu aktuální vystavované nemovitosti. Klienty byla tato možnost kvitována, ale nebyla pro ně aktuální, protože již mají zakoupený pozemek z vlastních peněz a dům rodičů domluvený do zástavy.

Vyžadovány informace o aktuálních splátkách a úvěrových produktech. Zda již splácí nějaké úvěry v podobě hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, leasingu, povoleného debetu či kreditní karty.

Pro potvrzení příjmu využívá ČS svůj vlastní formulář, kde jsou uvedeny příjmy za poslední tři a dvanáct měsíců. Dále se dokládají výpisy z bankovního účtu za poslední tři měsíce.

Co se poplatků týče, je nutnost mít otevřený běžný účet, který je zpoplatněn dle vybraného typu a to buď za 0 či 100 Kč. Účet musí být využíván aktivně, tzn., že zde musí být minimální měsíční obrát ve výši 7000 Kč a jedna platba platební kartou u obchodníka.

S touto aktivitou je počítáno ve skladbě úrokové sazby hypotéky, kde je za tuto aktivitu poskytnuta sleva ve výši 0,5 %. Vyřízení, správa úvěru i odhad jsou zdarma. Čerpání na návrh zástavního práva stojí 2000 Kč. První čerpání hypotéky je zdarma, každé další stojí 500 Kč.

Pojištění nemovitosti nabízí přes pojišťovnu Kooperativa, která je dceřinou společností, ale není nutnost mít pojištěno právě u této pojišťovny. Je nutné mít uzavřenu vinkulaci bance. Banka doporučuje pojištění schopnosti splácet. Jako jediná z bank nabízí pojištění na 50 % částky, ale to pro klienty nebylo zajímavé, jelikož chtěli mít zajištěný celý úvěr a vztahuje se to pro úvěry nad 4 mil. Kč. Pojištění obsahuje pojištění pro případ úmrtí a invalidity 3. stupně, kde by při nastalé situaci pojišťovna uhradila zbývající dlužnou částku. Dále je zde pojištěna pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání, kde by pojišťovna hradila až dvanáct měsíčních splátek. Zmíněné plnění výplaty by nastalo po uplynutí 30denní karenční doby, nezpětně. Jeho cena je stanovena na 9,5 % z měsíční splátky.

Výsledná nabídka při osmileté fixaci (jelikož ČS nenabízí variantu 7leté), při čerpání úvěru ve výši 4 000 000 Kč, splatností 30 let, úrokové sazbě 4,64 % by měsíční splátka činila 22 558 Kč. Je složena ze splátky úvěru ve výši 20 601 Kč a 1957 Kč pojištění.

Tabulka 9: Nabídka úvěru České spořitelny v lednu 2022

Výše úvěru:	4 000 000,-
Vlastní zdroje:	0
Doba splácení:	30 let
Fixace:	8 let
Úroková sazba:	4,64 %
Doba čerpání úvěru:	2 roky
Doba vyřízení úvěru:	1 měsíc
Příjem:	posledních 12 měsíců
Doložení příjmu:	na formuláři banky, nebo výpisem z banky
Poplatky:	

<i>Odhad nemovitosti:</i>	Zdarma
<i>Správa úvěru:</i>	Zdarma
<i>Vyřízení úvěru:</i>	Zdarma
<i>Čerpání na návrh na vklad:</i>	2 000,-
<i>Čerpání:</i>	1. zdarma, každý další za 500,-
Pojištění nemovitosti:	povinné pojištění - kdekoliv
Pojištění proti schopnosti splácet:	nepovinné, 9,5 % z měsíční splátky
RPSN:	4,84 %
Měsíční splátka:	20 601,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.4.3 ČSOB

Třetí bankou, která klienta kontaktovala po odeslání poptávkového formuláře z webu, byla ČSOB. Kontaktování proběhlo následující den ráno. Z počátku volání si hypoteční poradkyně, podobně, jako u ostatních bank, ověřila jméno a příjmení klienta. Sdělila klientovi, že hovor je nahrávaný z důvodu zákonných povinností.

ČSOB byla zvolena i z důvodu, že přes svojí Hypoteční banku, která pro ČSOB zprostředkovává hypoteční úvěry, je dlouhodobě na špici žebříčku nejvíce poskytnutých hypoték.

Při zadání propočtu si specialistka z počátku stejně, jako u Monety a ČS, ověřila, zda se jedná o stejnou částku, kterou potencionální klienti uvedli v propočtu, tedy 4 mil. Kč, splatnost 30 let, 7letá fixace úrokové sazby. Po odsouhlasení sdělila klientům, že si vybrali dobrého partnera pro sjednání, že Hypoteční banka je jedním z nejoblíbenějších bankovních domů. Velkou výhodou je, že je v dnešní době možné vše zařídit online a že by klienti poprvé a naposled mohli navštívit pobočku až při samotném podpisu. Ostatní za ně dokáže zařídit přes email či telefon. Tato možnost sjednání hypotečního úvěru klienty oceněna, protože tohle byla i jejich ideální představa sjednání. Z důvodu pracovního vytížení a směn, které absolvují oba dva s partnerkou v zaměstnání.

Následně se začala ptát na potřebné informace. Konkrétně, kdo bude hlavním žadatelem, zda je klient ženatý či svobodný. Po zjištění, že svobodný, tak jestli bude žádat sám, či s někým dalším. Dále zjišťovala, zda je klient zaměstnaný či podniká. Další potřebnou informací byla průměrná měsíční výše výdělku, a zda je výplata vyplácena na účet či v hotovosti. Poté hypoteční poradkyně upozornila, že banka poskytuje jako jedna z mála bank financování až do 90 % LTV, což zejména mladí lidé oceňují, že nemusí mít tolik naspořeno. Jaká je jejich představa dofinancování zbývajících 10 %. Navrhla jim řešení na základě zkušeností, že existují situace, kdy klienti mají naspořeno zmíněných 10 %, nebo dofinancovávají jiným produktem ve formě překlenovacího či řádného úvěru ze stavebního spoření, nebo mají jinou nemovitost k zastavení, a to buď vlastní, či např. od rodičů. Klienti mají vlastní pozemek, který má hodnotu více než 10 % z celkového objemu hypotéky a také možnost využití domu rodičů.

V dalším kroku zjišťovala závazky, které klient aktuálně má a splácí. Chtěla znát jejich přibližné zůstatky a měsíční splátky. Sdělila, že pro jistotu vyjmenuje produkty, o kterých se baví. Ne vždy si klient uvědomí, že když má sjednanou např. kreditní kartu, kterou používá člověk jen k bezpečným platbám, nikoliv k úvěru, že má vliv na schválení úvěru.

Pro potvrzení příjmu využívá ČSOB svůj vlastní formulář, kde jsou uvedeny příjmy za poslední tři a dvanáct měsíců. Dále se dokládají výpisy z bankovního účtu za poslední tři měsíce.

Co se poplatků týče, je nutnost mít otevřený běžný účet. Úvěr je splácen inkasem z účtu, kde musí probíhat obrát v minimální částce 1, 5 násobku měsíční splátky, v tomto případě 31 100 Kč měsíčně. S touto aktivitou je počítáno ve skladbě úrokové sazby hypotéky, která je zde automaticky započítána. Vyřízení, správa úvěru i odhad jsou zdarma. Čerpání na návrh zástavního práva stojí 1900 Kč. Každé čerpání hypotéky je zpoplatněno částkou 500 Kč. Je možnost získat čerpání úvěru zdarma přes tzv. Hypoteční zónu, která je online aplikací k hypotékám.

Pojištění nemovitosti nabízí přes svoji ČSOB pojišťovnu. Není povinné mít pojištěno právě u ní, ale je zde opět určité zvýhodnění v úrokové sazbě. Je nutné mít uzavřenu vinkulaci bance. Banka doporučuje pojištění schopnosti splácet. Pojištění obsahuje, stejně

jako u všech ostatních bank, pojištění pro případ úmrtí a invalidity 3. stupně, kde by při nastalé situaci pojišťovna uhradila zbývající dlužnou částku. Dále je zde pojištěna pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání, kde by pojišťovna hradila až 12měsíčních splátek. Zmíněné plnění výplaty by nastalo po uplynutí 30denní karenční doby, nezpětně. Jeho cena je stanovena na 8,8 % z měsíční splátky.

Výsledná nabídka při sedmileté fixaci, při čerpání úvěru ve výši 4 000 000 Kč, splatností 30 let, úrokové sazbě 4,69 % by měsíční splátka činila 22 544 Kč. Je složena ze splátky úvěru ve výši 20 721 Kč a 1823 Kč pojištění.

Tabulka 10: Nabídka úvěru ČSOB v lednu 2022

Výše úvěru:	4 000 000,-
Vlastní zdroje:	0
Doba splácení:	30 let
Fixace:	7 let
Úroková sazba:	4,69 %
Doba čerpání úvěru:	1 roky
Doba vyřízení úvěru:	1 měsíc
Příjem:	poslední 3 a 12 měsíců
Doložení příjmu:	na formuláři banky
Poplatky:	
<i>Odhad nemovitosti:</i>	Zdarma
<i>Správa úvěru:</i>	zdarma
<i>Vyřízení úvěru:</i>	zdarma
<i>Čerpání na návrh na vklad:</i>	1 900,-
<i>Čerpání:</i>	500,- za každé čerpání (hypoteční zóna 0 Kč)
Pojištění nemovitosti:	povinné pojištění - kdekoliv
Pojištění proti schopnosti splácet:	nepovinné, 8,8 % z měsíční splátky
RPSN:	4,99 %
Měsíční splátka:	20 721,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.4.4 Komerční banka

Čtvrtou bankou, která klienta kontaktovala po odeslání poptávkového formuláře z webu, byla KB. Kontaktování proběhlo do 24 hodin, i když byla označena možnost, kontaktujte mě co nejdříve. KB byla zvolena i z důvodu, že to byla klientova předcházející banka. Měl s ní negativní zkušenost, kvůli které ji změnil. Zajímalo ho, zda došlo v bance k nějakému posunu, protože předpokládal, že by mu banka z její pozice na trhu mohla nabídnout zajímavou nabídku.

Při zadání propočtu se hypoteční poradkyně zeptala, o jakou výši úvěru mají klienti zájem, jakou dobu si přejí splácet a na jak dlouho si přejí fixaci úrokové sazby. Tyto otázky klienta nepřekvapily, ale u předchozích bank si tyto parametry jen zkontrolovali a vzbudilo to v klientovi dojem, že se na tento případ specialista vůbec nepřipravila.

Po zadání těchto tří odpovědí se začala ptát na informace ohledně účelu úvěru, které byly také v propočtu z internetu. Klientem sděleno, že prostředky budou použity na výstavbu, že mají vlastní pozemek a možnost do zajištění rodinným domem rodičů. Bankérka sdělila klientům, že zajištění bude určitě dostatečné a bude jim stačit výhodnější hypotéka do 80 % LTV.

Následně se zeptala na příjmy klientů celkem. Ze závazků ji zajímalo, zda mají někde nějakou splátku úvěru.

Ve srovnání s ostatními bankami nechtěla vědět, v jakém jsou žadatelé příbuzenském vztahu, zda mají smlouvu na dobu určitou či neurčitou, jaké mají zvlášť příjmy (nejspíš by tato skutečnost nastala v nějakém z dalších kroků), nebyla v komunikaci proaktivní.

Bankérka byla celou dobu ve stresu. Ptala se několikrát na ty stejné věci dokola, nepůsobila jistě. I když se snažila být milá, tak hovor nebyl profesionální a v klientech to nezbudilo důvěru, že by chtěli dále spolupracovat. I přesto si nechali zpracovat komplexní nabídku, kdyby byla cenově nejvýhodnější, tak by ještě vše zvážili.

Pro potvrzení příjmu využívá KB svůj vlastní formulář, kde jsou uvedeny příjmy za posledních 6 měsíců. Dále se dokládají výpisy z bankovního účtu za poslední tři měsíce.

Co se poplatků týče, je nutnost mít otevřený běžný účet. Úvěr je splácen inkasem z účtu, ale není zde žádná podmínka aktivity. KB klienty překvapila poplatky, které nebyly u žádné z předcházejících bank. Vyřízení úvěru stojí 2 900 Kč, jeden odhad stojí 4500 Kč, správa úvěru je zdarma. Čerpání na návrh zástavního práva stojí 2000 Kč. První tři čerpání stojí 1000 Kč každé a další jsou za 900 Kč.

Pojištění nemovitosti nabízí přes svoji pojišťovnu. Není povinné mít pojištěno právě u ní, ale je zde opět zvýhodnění v úrokové sazbě a to u pojištění nemovitosti 0,1 %. Je nutné mít uzavřenu vinkulaci bance. Banka doporučuje pojištění schopnosti splácet. Pojištění obsahuje, stejně jako u všech ostatních bank, pojištění pro případ úmrtí a invalidity 3. stupně, kde by při nastalé situaci pojišťovna uhradila zbývající dlužnou částku. Dále je zde pojištěna pracovní neschopnost a ztráta zaměstnání, kde by pojišťovna hradila až 12měsíčních splátek. Zmíněné plnění výplaty by nastalo po uplynutí 30denní karenční doby a v tomto případě zpětně, což je velká výhoda. Jeho cena je stanovena na 0,00045 % z výše úvěru.

Výsledná nabídka při sedmileté fixaci, při čerpání úvěru ve výši 4 000 000 Kč, splatností 30 let, úrokové sazbě 4,59 % by měsíční splátka činila 22 309 Kč. Je složena ze splátky úvěru ve výši 20 509 Kč a 1800 Kč pojištění.

Tabulka 11: Nabídka úvěru Komerční banky v lednu 2022

Výše úvěru:	4 000 000,-
Vlastní zdroje:	0
Doba splácení:	30 let
Fixace:	7 let
Úroková sazba:	4,59 %
Doba čerpání úvěru:	1 roky
Doba vyřízení úvěru:	1 měsíc
Příjem:	poslední 3 a 12 měsíců
Doložení příjmu:	na formuláři banky

Poplatky:	
<i>Odhad nemovitosti:</i>	4 500,-
<i>Správa úvěru:</i>	Zdarma
<i>Vyřízení úvěru:</i>	2 900,-
<i>Čerpání na návrh na vklad:</i>	2 000,-
<i>Čerpání:</i>	první 3 za 1000,- a poté 900,-
Pojištění nemovitosti:	povinné pojištění – kdekoliv
Pojištění proti schopnosti splácet:	nepovinné; 0,00045 % z výše úvěru
RPSN:	4,70 %
Měsíční splátka:	20 509,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.4.5 Raiffeisenbank

Poslední oslovenou bankou, kterou klienti navštívili osobně, byla RB. Bylo to z důvodu, že se jedná o aktuální banku obou žadatelů, kde mají klienti své účty. RB zprostředkovává hypoteční úvěry pouze ve svých hypocentrech, nejbližší je v Olomouci. Výjimku tvoří pobočka Šumperku, kde je možnost vše vyřídit.

Poradkyně s klienty zpracovala nezávazný, předběžný propočet. Klienty informovala o tom, že pokud budou mít zájem a budou chtít podat žádost o hypoteční úvěr, tak budou muset vyplnit oficiální žádost a dodat další podklady.

Hypoteční specialistku zajímaly z počátku osobní údaje, jako je věk, z důvodu možnosti, jak dlouhou dobu mohou případně klienti splácet. Standardní doba splatnosti je do 70 let. Dále jaké mají vzdělání, kde pracují a zda mají pracovní smlouvu na dobu určitou či neurčitou. Dnes už banky akceptují i smlouvy na dobu určitou, ale mohou si vyžádat potvrzení o prodloužení pracovní smlouvy např., když klientům ve dni podání žádosti bude za měsíc končit termín doby určité. Dalším důležitým údajem byly příjmy a výdaje. Ze součtu příjmů se počítá maximální možná výše úvěru a splátka. Hrají zde roli pojmy DTI, které definují to, že klienti si mohou vzít maximální úvěr do 9,5násobku ročních příjmů a

DSTI, který definuje, že klienti mohou splácet měsíční splátku max. do 45 % součtu měsíčních příjmů. Příjmy se dokládají na formuláři banky. Pokud žádají o hypoteční úvěr stávající klienti RB, tak bance postačí čestné prohlášení o příjmu a zaměstnavateli. Banka si tento příjem ověří na účtu klienta. Výdaje a úvěrové produkty „ukrajují“ z DSTI.

Dalším důležitým bodem je zajištění. Jelikož se jedná o výstavbu rodinného domu, nikoliv o nákup hotového domu, je ideální mít do zástavy další nemovitost (pokud klient nemá vlastní zdroje). Klienti měli domluvenou druhou zástavu s rodiči, mimo jejich pozemek, tudíž mohou čerpat celou potřebnou částku. Banku nezajímá, zda klienti mají 20 % vlastních zdrojů, což je velká výhoda. Klienti by v tomto případě měli vyřešenu částku 800 000 Kč, kterou by se měli podílet na výstavbě.

Co se týče poplatků u Raiffeisenbank, vyřízení, správa a jeden odhad je zdarma. Druhý odhad, který bude potřeba na dům rodičů, stojí 4900 Kč. Čerpání úvěru je zpoplatněno čerpáním návrhu na vklad zástavního práva ve výši 1900 Kč. Pokud klient bude čerpat až po zápisu zástavního práva, což je zrealizováno do cca. 20 dní po vkladu zástavních smluv na katastrálním úřadě, tento poplatek není účtován. Poplatek za čerpání, který je při výstavbě důležitý, je zpoplatněn 800 Kč za druhé a další čerpání. První čerpání je zdarma.

Pojištění nemovitosti je vyžadováno včetně vinkulace bance, ale nemusí být uzavřeno přímo s bankou, jejíž dceřinou pojišťovnou je Uniqa. Pokud si klient zvolí vlastní pojišťovnu, je mu napočítána přírážka k úrokové sazbě ve výši 0,2 %. Dalším volitelným pojištěním je pojištění schopnosti splácet. Toto pojištění obsahuje pojištění pro případ úmrtí, invalidity 3. stupně, kde by pojišťovna, při nastalé situaci, jednorázově uhradila zbývající část úvěru. Dále pojištění pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání, kde by pojišťovna hradila až dvanáct měsíčních splátek za klienta. Zmíněné plnění by pojišťovna hradila za klienta po uplynutí 30denní karenční doby, zpětně.

Hypoteční specialista navrhl klientovi 7letou fixaci z důvodu, že je na ní aktuálně sleva ve výši 0,5 % z výsledné úrokové sazby.

Výsledná nabídka při sedmileté fixaci, při čerpání úvěru ve výši 4 000 000 Kč, splatností 30 let, úrokové sazbě 3,79 % by měsíční splátka činila 20 288 Kč. Je složena ze splátky úvěru ve výši 18 615 Kč a 1673 Kč pojištění.

Tabulka 12: Nabídka úvěru Raiffeisenbanky v lednu 2022

Výše úvěru:	4 000 000,-
Vlastní zdroje:	0
Doba splácení:	30 let
Fixace:	7 let
Úroková sazba:	3,79 %
Doba čerpání úvěru:	2 roky
Doba vyřízení úvěru:	1 měsíc
Příjem:	posledních 6 měsíců
Doložení příjmu:	na formuláři banky
Poplatky:	
<i>Odhad nemovitosti:</i>	1.nemovitost zdarma
<i>Správa úvěru:</i>	Zdarma
<i>Vyřízení úvěru:</i>	Zdarma
<i>Čerpání na návrh na vklad:</i>	1 900,-
<i>Čerpání:</i>	1.zdarma, každý další za 800,-
Pojištění nemovitosti:	již počítáno v ÚS, sleva 0,2 % (není povinné)
Pojištění proti schopnosti splácet:	není vyžádáno, 8,9 % z měsíční splátky
RPSN:	3,90 %
Měsíční splátka:	18 615,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

4.5 Porovnání nabídek na hypoteční úvěr

Mladý pár z Libiny oslovil s poptávkou hypotéky pět bank. U všech pěti si nechal zpracovat propočet, aby měl možnost porovnat a vybrat tu nejvýhodnější nabídku.

Při výběru potenciálního bankovního partnera si na začátku klienti stanovili čtyři pro ně důležité parametry. Během komunikace s bankami byla specifikována oblast podmínky úvěru.

Parametry zvolené před oslovením:

- dostupnost banky v místě bydliště
- tradiční, velká a finančně stabilní banka
- vstřícnost, profesionalita obsluhujícího bankéře
- podmínky úvěru

Specifikované podmínky úvěru:

- reálnost schválení, zda klient dosáhne na požadovanou výši úvěru
- výše úrokové sazby a doba fixace
- výše měsíční splátky
- při výstavbě důležitá doba čerpání
- doba, kterou potřebuje banka na vyřízení
- poplatky spojené s úvěrem
- podmínky při sjednání pojištění nemovitosti a schopnosti splácet

Výše hypotečního úvěru

Oslovené banky dostaly stejné zadání k propočtu. Klient potřebuje hypoteční úvěr ve výši 4 000 000 Kč na výstavbu se splatností na 30 let. Jelikož klienti měli dostatečné příjmy a vlastní pozemek i případně rodinný dům rodičů do zástavy, žádná z bank neměla problém zafinancovat celou částku. U ČS, jako jediné, byla uvedena na propočtu i maximální možná částka, kterou by klienti mohli získat.

Výše úrokové sazby a fixace

Oslovené banky dostaly zadání k propočtu, že klienti chtějí fixaci na dobu 7 let, jelikož věděli, že při této fixaci budou schopni v současné době dostat nejlepší podmínky. Tato informace, kterou získali před oslovením bankovních institucí, se jim poté potvrdila jako správná. V případě České spořitelny nebyla možnost zvolení sedmileté fixace, ale pouze na 1, 3, 5, 8 či 10 let. Klienti zvolili nejbližší možnou a to 8 let.

Výše úrokové sazby se při stejném zadání lišila. Klienti si nechali sdělit při jednání s hypotečními specialisty, jen pro orientaci, jak by to bylo v případě kratších fixací, u všech by to bylo dražší řádově o 0,2 % - 0,4 %. Z tohoto důvodu si nenechali nabídku vyhotovit.

Co se týče úrokové sazby, nejnižší sazba byla nabídnuta Raiffeisenbank ve výši 3,79 %, následovaná Monetou se sazbou 4,09 %. Nejvyšší sazbu ve výši 4,69 % nabídla klientovi ČSOB.

Tabulka 13: Porovnání úrokových sazeb oslovených bank při 7leté a 8leté fixaci

Pořadí	Banka	Úroková sazba	Doba fixace
1.	Raiffeisenbank	3,79 % p.a.	7 let
2.	Moneta Money Bank	4,09 % p.a.	7 let
3.	Komerční banka	4,59 % p.a.	7 let
4.	Česká spořitelna	4,64 % p.a.	8 let
5.	ČSOB	4,69 % p.a.	7 let

Zdroj: Vlastní zpracování; 2022

Výše měsíční splátky

Výše měsíční splátky úvěru bez pojištění, byla logicky ve stejném pořadí, jako u nabídnutých úrokových sazeb. U měsíčních splátek jsou relativně vysoké rozdíly. Nejnižší měsíční splátka byla u Raiffeisenbank ve výši 18 615 Kč a naopak nejvyšší byla u ČSOB ve výši 20 721 Kč.

Tabulka 14: Porovnání měsíčních splátek úvěru ve výši 4 mil. Kč se splatností 30 let

Pořadí	Banka	Měsíční splátka
1.	Raiffeisenbank	18 615,-
2.	Moneta Money Bank	19 304,-
3.	Komerční banka	20 509,-
4.	Česká spořitelna	20 601,-
5.	ČSOB	20 721,-

Zdroj: Vlastní zpracování; 2022

Doba na vyřízení a na čerpání hypotečního úvěru

Doba na vyřízení úvěru se výrazně nelišila. Na svých stránkách a propočtech deklarují všechny oslovené banky, že celý proces proběhne do 14 dní, ale úplně to není pravda. Všichni oslovení se vyjádřili v podobném duchu, že jsou velmi zahlcena hypoteční centra

z důvodu vysoké poptávky, a to stejné platí i s jejími nasmlouvanými odhadci. Specialisty byla komunikována ze zkušeností z posledního roku doba minimálně dvojnásobná, a to přibližně jeden měsíc.

Doba na čerpání úvěru, která je u výstaveb a v dnešní době nedostatku materiálu dalším důležitým ukazatelem se u bank lišila. ČSOB a Komerční banka umožňuje klientům čerpat úvěr pouze během jednoho roku. Česká spořitelna, Moneta a Raiffeisenbank nabízí klientům možnost čerpání úvěru po dobu dvou let.

Poplatky

S hypotečním úvěrem jsou spojeny poplatky, které se u jednotlivých bank liší. Poplatek za správu úvěru si neúčtuje žádná z bank. Platí to z nařízení ČNB, která před několika lety tuto kauzu řešila.

Poplatek za vyřízení si účtuje pouze jedna z uvedených bank, a to Komerční banka. Poplatek činí 2 900 Kč. Ostatní jej mají zdarma.

Poplatek za odhad nemovitosti se také liší. Klienti budou potřebovat dva odhady, jeden na svůj vystavovaný dům a druhý na dům rodičů. RB, ČS a ČSOB mají první odhad nemovitosti zdarma, další stojí 4 900 Kč u RB a KB, 5 000 Kč u ČS. Moneta nabízí první odhad z 2 200 Kč a druhý za 4 900 Kč. U Komerční banky stojí každý odhad 4 500 Kč.

Tabulka 15: Ceny odhadů

Pořadí	Banka	Cena 1. odhadu	Cena 2. odhadu
1.	Raiffeisenbank	zdarma	4 900,-
2.	Moneta Money Bank	2 200,-	4 900,-
3.	Komerční banka	4 500,-	4 500,-
4.	Česká spořitelna	zdarma	5 000,-
5.	ČSOB	zdarma	4 900,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Dalším poplatkem je čerpání na návrh vkladu zástavního práva. Jedná se o poplatek, který musí klient zaplatit v případě, kdy potřebuje finanční prostředky co nejdříve a nemůže počkat, až bude zástavní právo přepsáno v katastru nemovitostí. Každá z oslovených bank si tento poplatek účtuje. U Raiffeisenbank a ČSOB je to 1 900 Kč. U Monety, KB a ČS je to 2 000 Kč.

Poplatek za jednotlivá čerpání se u nabídek také liší. Klienti předpokládají, že budou čerpat minimálně 5krát, tak je tato položka zajímavá. Nejlevnější možnost načerpání úvěru nabízí ČSOB, kde klient může přes hypoteční zónu načerpat zcela zdarma. Moneta a ČS má první čerpání zdarma, každé další za 500 Kč. Nejvyšší částku za čerpání úvěru účtuje KB, která vyžaduje za první až třetí čerpání částku 1 000 Kč, další čerpání je pak za 900 Kč.

Tabulka 16: Poplatek za čerpání úvěru

Banka	Poplatek za čerpání úvěru
Raiffeisenbank	1. čerpání zdarma, každé další za 800,-
Moneta Money Bank	1. čerpání zdarma, každé další za 500,-
Komerční banka	1.- 3. čerpání za 1 000,- a každé další za 900,-
Česká spořitelna	1. čerpání zdarma, každé další za 500,-
ČSOB	zdarma přes hypoteční zónu, manuálně přes pobočku každé čerpání za 500,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Pojištění nemovitosti

Všechny banky požadují uzavření pojištění nemovitosti s vinkulací. Zmíněné pojištění si klient může uzavřít kdekoliv. Raiffeisenbank za uzavření u jejich společnosti nabízí zvýhodnění ve formě slevy z úrokové sazby, ve výši 0,2 %.

Pojištění schopnosti splácet

Každá banka nabízí pojištění schopnosti splácet. Až na Komerční banku se u všech cena pojištění počítá % z měsíční splátky. U KB je to procentem z výše úvěru. Nabídka u všech obsahovala pojištění pro případ úmrtí, invalidity třetího stupně, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Nejvýhodnější nabídka byla od RB, kde pojištění stálo 1 655 Kč měsíčně. Navíc u pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání bylo při dodržení 30denní karenční doby zpětné plnění od prvního dne. Nejdražší byla Česká spořitelna s cenou 1 969 Kč měsíčně.

Tabulka 17: Ceny pojištění schopnosti splácet

Banka	Cena v %	Cena pojistného
Raiffeisenbank	8,90 % z měsíční splátky	1 655,-
Moneta Money Bank	8,99 % z měsíční splátky	1 735,-
Komerční banka	0,00045 % z výše úvěru	1 800,-
Česká spořitelna	9,5 % z měsíční splátky	1 969,-
ČSOB	8,8 % z měsíční splátky	1 823,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

5 Výsledky a diskuze

5.1 Dosažené výsledky

Diplomová práce představila nabídky pěti bankovních institucí, které mladý pár oslovil s poptávkou hypotečního úvěru. Jednalo se o účelový úvěr na výstavbu rodinného domu o velikosti 4 + kk na již zakoupeném, vlastním pozemku o velikosti cca. 900 m². Poptávka po hypotečním úvěru byla stanovena na výši 4 mil. Kč, s co nejdelší splatností, ideálně 30 let. V této nejisté době pár požadoval spíše delší fixaci a to na 7 let. Tuto fixaci si zvolil na základě zjištěných informací, že sazby mohou atakovat až 6 % a to by pro ně znamenalo navýšení, oproti současné nabídce, až o 5000 Kč měsíčně. Klienti oslovili čtyři banky online formou z důvodu pandemie Covid-19. Poslední pátou banku, kde jsou současnými klienty, se rozhodli navštívit osobně.

Pár si na začátku stanovil základní kritéria, které pro ně budou důležité při volbě, koho osloví. Během reálného oslovení a vyhodnocení tato kritéria rozšířil. Na začátku byla zvolena kritéria, aby banka byla v blízkosti bydliště, byla to tradiční velká banka, aby bylo jednání s hypotečním specialistou příjemné, profesionální a samozřejmě tím nejdůležitějším budou nabídnuté podmínky.

První bankou, která byla vyřazena, byla Komerční banka a to z několika důvodů. Prvním bylo to, že se specialista ozvala jako poslední při zadání online žádosti. Nebylo to tím nejpodstatnějším ukazatelem, protože se klientům omluvila, že jsou zahlceni žádostmi. Druhým faktorem bylo, že klientům zavolala bankéřka, která nebyla připravená. Údaje, které potencionální klienti vyplnili do online žádosti, nereflektovala, ani si je nepřečetla a s klienty začínala úplně od začátku. Možná to bylo tím, jak jim sdělila, že je na pozici na nová, ale o to víc by měla být připravená. Poradkyně byla celou dobu ve stresu, nervózní, neptala se na důležité údaje, jako jsou výdaje apod. Klienti, jak už byli zkušení z předcházejících hovorů, sami poradkyni navrhovali, zda pro ní nejsou důležité jednotlivé příjmy klientů, v jakém jsou příbuzenském vztahu atd. Klienti byli již při hovoru téměř rozhodnutí, že KB nebude jejich novým bankovním partnerem. Jediným důvodem, proč by se s bankou domluvili, by v této fázi musely být nejvýhodnější podmínky. Při nabídce klienti zjistili, že KB jako jediná z oslovených bank účtuje poplatek za vyřízení úvěru ve výši 2 900 Kč, má placené všechny odhady nemovitosti, nejdražší čerpání úvěru a jednu z nejvyšších úrokových sazeb. Klienti

byli v minulosti klienty KB, kde nebyli spokojeni, a proto odešli. Tento případ je utvrdil v tom, že rozhodnutí, které učinili v minulosti, bylo správné.

Další institucí, která byla vyřazena, byla ČSOB. Kladem byla odbornost hypoteční poradkyně. Kladla správné otázky, měla přehled, odpověděla na vše, co se ji klienti zeptali. Navíc zde existovala možnost, snad jako u jediné banky, nabídka online řešení. Byla zde možnost, jako u jediné banky, možnost čerpání zdarma přes hypoteční zónu. Hlavní důvody vyřazení byly tři. Prvním byla nejvyšší úroková sazba. Ve srovnání s nejnižší nabídnutou sazbou byl v měsíční splátce rozdíl 2 106 Kč měsíčně, který klienti, i přes spokojenost s obsluhou, nebyli ochotni akceptovat. Při sedmileté fixaci by za tuto dobu zaplatili navíc o 176 904 Kč. Druhým kritériem byla doba čerpání úvěru. ČSOB nabízí pouze jeden rok na čerpání úvěru, což se klientům při výstavbě zdálo nedostatečné. I dva roky, které nabízí většina bank se klientům zdála hraniční. Jejich představa na začátku byla někde kolem 3 let. Posledním faktorem byla nutnost měsíčního obrátu na účtu ve výši 31 100 Kč. Aktuálně by to problém nemusel být, ale kdyby například přišel někdo z páru o zaměstnání, tak by to mohla být komplikace. Při nesplnění podmínky, je automaticky navýšena úroková sazba o 0,5 % p.a.

Třetí bankou, která byla vyřazena, byla ČS. Kladně bylo vnímáno profesionální jednání specialistky. Už při prvotním nezastižení klientů, poslala poradkyně zájemcům informativní sms a email, že se je pokoušela kontaktovat. Druhou produktovou výhodou bylo, že ČS dokáže klientům při výstavbě půjčit finanční prostředky nad rámec odhadní ceny, konkrétně až 500 tis. Důvody vyřazení ČS z výběru byla cena služeb. Konkrétně druhá nejvyšší úroková sazba z oslovených a nejdražší pojištění schopnosti splácet. Ve srovnání s nejnižší nabídnutou sazbou byl v měsíční splátce rozdíl 1986 Kč měsíčně, který klienti, i přes spokojenost s obsluhou, nebyli ochotni akceptovat. Při sedmileté fixaci by za tuto dobu zaplatili navíc o 166 824 Kč. Pojištění bylo vypočítáno na 1986 Kč měsíčně, oproti 1655 Kč měsíčně, což by byl další přeplatek za 7 let ve výši 27 804 Kč.

Posledními oslovenými byly Moneta a Raiffeisenbank. Obě bankovní instituce nabídly páru možnost vyřízení úvěru s fixací na 7 let a čerpání úvěru po dobu dvou let. Podmínky vedení účtu byli podobné i povinná aktivita v měsíční příchozí platbě ve výši 15 000 Kč,

byla pro klienta přijatelná. Rozdíl byl v odhadu nemovitosti, kdy u Monety byl zpoplatněn již první odhad ve výši 2 200 Kč, u RB byl zdarma. Naopak poplatky za čerpání úvěru měla vyšší RB. U Monety stál 500 Kč, u RB stál 800 Kč. Rozhodujícím faktorem ovšem pro žadatele byla výše úrokové sazby, resp. výše měsíční splátky.

Tabulka 18: Porovnání MONETY Money Bank a Raiffeisenbank

	Moneta	Raiffeisenbank
Úroková sazba	4,09 %	3,79 %
Měsíční splátka	19 304,-	18 615,-

Zdroj: Vlastní zpracování, 2022

Jak vyplývá z tabulky č. 18, Raiffeisenbank nabídla klientovi výhodnější podmínky úrokové sazby než Moneta. Tento ukazatel stanovuje výši měsíční splátky, což bylo nakonec pro klienta to rozhodující. Z tohoto důvodu byla zvolena a akceptována nabídka úvěru od Raiffeisenbank.

5.2 Doporučení

Na základě dosažených výsledků byla, dle názoru autora, klientem správně zvolena Raiffeisenbank, protože předložila nejvýhodnější nabídku. Raiffeisenbank poskytla klientovi ve významných a důležitých ukazatelích nejlepší podmínky. Za tyto podmínky jsou považovány náklady s úvěrem. Mezi ty nejvýznamnější je řazena konečná měsíční splátka při stejných parametrech úvěru. Dle názoru autora je pro téměř každého tím nejdůležitějším faktorem konečná cena. V této modelové, ale vlastně reálné situaci, si klienti na začátku zvolili pro ně důležité parametry, jako velikost, tradice, důvěryhodnost a dostupnost banky v jejich místě bydliště. Lze předpokládat, že kdyby byla klientům nabídnuta nižší sazba u menší banky, tak by ji také akceptovali. Český bankovní trh patří k „nejzdravějším a nejstabilnějším“ v rámci EU, je pod přísným dozorem ČNB a je pravidelně monitorován. Pokud nenastane nějaká nepředvídatelná např. geopolitická situace, jako se to nyní stalo u Sberbank, tak by u všech bankovních institucí měly být peníze jejich klientů v bezpečí. Z dalších důležitých podmínek, které RB splnila a jsou dle názoru autora při výstavbě důležité, je doba čerpání. V dnešní době při nedostatku stavebního materiálu a morálky

stavebních firem jsou minimálně dva roky nutností. V případě fixace úrokové sazby lze doporučit delší fixaci a to z důvodu aktuálně nižších sazeb při delších fixacích. Je předpoklad, že se sazby v nejbližší době zvýší a poté by měly začít postupně klesat. Pokud by klesly výrazněji, lze i ve fixačním období refinancovat úvěr do jiné banky, či si vyjednat slevu u banky stávající na základě konkurenční nabídky. Poslední důležitou podmínkou je dle zkušenosti autora co nejjednodušší čerpání. RB nabízí čerpání bez nutnosti předkládat průběžně faktury od stavební firmy. Poskytne klientovi čerpání přímo na účet klienta až do výše 80 % hodnoty zastavené nemovitosti.

6 Závěr

Bydlení je základní životní potřebou, která se postupem let stává stále důležitější a významnější složkou v životě každého z nás. Obstarání si vlastního bydlení z vlastních zdrojů je pro většinu všech lidí nereálné. Nejčastějším způsobem financování vlastního bydlení je využití hypotečního úvěru.

Primární cíl diplomové práce představovala analýza a komparace nabídek hypotečních úvěrů vybraných hypotečních bank na českém bankovním trhu a vyhodnocení nejvýhodnější či nejhodnější nabídky hypotečního produktu pro zvoleného modelového klienta. Účelem úvěru byla výstavba rodinného domu mladého páru z Libiny, který oslovil pět bankovních institucí dle zvolených kritérií. Práce je rozdělena do dvou částí, teoretická východiska a praktická vlastní práce.

V teoretické části je popsána problematika, jako vývoj hypotečního trhu, možnosti bydlení, možnosti financování, zásady hypotečního trhu, související pojmy, životní cyklus úvěru apod. Informace jsou čerpány z odborných zdrojů, převážně knižních titulů, výročních zpráv jednotlivých bank, odborných ekonomických stránek a relevantních internetových webů.

Vlastní, praktická část je postavena na modelovém a zároveň reálném žadateli. Jedná se o mladý pár, který si chce pořídit vlastní bydlení. Z počátku jsou představeny vybrané banky. Jedná se o pět bankovních domů – Monetu, Komerční banku, Československou obchodní banku, Českou spořitelnu a Raiffeisenbank. Následně je popsán profil žadatelů a identifikace účelu úvěru, tedy pořizovaná nemovitost. Žadatelé si na začátku stanovili kritéria, která pro ně budou důležitá při oslovení bankovních institucí. Těmito kritérii byly: banka, která působí v blízkosti jejich bydliště, tradiční banka, příjemné a profesionální jednání hypotečních specialistů a v neposlední řadě podmínky úvěru. Poté jsou představeny nabídky jednotlivých bank, dle jednotného zadání, které bylo, výstavba rodinného domu, limit 4 mil Kč, splatnost 30 let, fixace 7 let a zájem o pojištění schopnosti splácet.

U každé banky klient požadoval zjištění stejných informací, aby mohl následně nabídky porovnat a vyhodnotit tu nejvýhodnější nabídku. Všechny banky, až na RB, oslovil stejným způsobem, tedy přes internetové stránky. Vyplnil orientační hypoteční kalkulačku

a odeslal notifikaci o tom, aby byl kontaktován příslušným pracovníkem. Jedinou bankou, kterou navštívil osobně, bez vyplnění online poptávky, byla Raiffeisenbank, která byla klientovou současnou bankou. Požadovanými informacemi byly výše úvěru, nutnost vlastních zdrojů, fixace, úroková sazba, RPSN, doba čerpání, doba vyřízení úvěru, požadovaný příjem, poplatková struktura (poplatek za vyřízení, vedení, správu úvěru, dále poplatky za odhad nemovitosti, za čerpání, za čerpání na návrh na vklad). Zda je potřeba mít zřízeno pojištění nemovitosti a kolik stojí pojištění schopnosti splácet. Získané informace jsou shrnuty a porovnány, dle předcházejících kritérií.

V poslední části práce jsou zveřejněny informace a zdůvodnění výběru příslušné banky, kterou si klient zvolil. Rozhodujícím kritériem byla nabídka nejnižší úrokové sazby a tím pádem i nejnižší měsíční splátky. Klienti v tomto případě také velmi ocenili to, že nemusí měnit hlavní banku, jelikož jsou stávajícími klienty u RB a potvrdili si, že je pro ně RB vhodným bankovním partnerem. Kapitola obsahuje také doporučení autora práce k volbě bankovního partnera. Žadatelé se rozhodli pro Raiffeisenbank, která splnila jejich očekávání a předložila nejvýhodnější nabídku. Mladému páru byla doporučena autorem na základě dosažených výsledků akceptace nabídky od Raiffeisenbank. Hlavními důvody byla nejnižší úroková sazba, dostatečně dlouhá doba čerpání úvěru, nejvhodnější doba fixace a jednoduché čerpání bez nutnosti dokládání faktur od stavební firmy.

Řešení bytové potřeby je součástí každého lidského života. Existují různé možnosti bydlení, ale v českých poměrech je zakořeněno bydlení ve vlastním domě či bytě. Z tohoto důvodu většina lidí hledá možnosti pořízení bydlení. Nejčastějším způsobem je pořízení pomocí hypotečního úvěru. Při volbě zprostředkovatele je doporučeno si co nejlépe připravit zadání a oslovit několik bankovních institucí. Je důležité si uvědomit, že nabídky a podmínky úvěru se mohou výrazně lišit. Žadatelům je také doporučeno, než se rozhodnou realizovat vlastní bydlení sledovat vývoj ceny nemovitostí a podmínek hypotečních úvěrů. Dnešní doba je v tomto pohledu velmi dynamická, kdy ceny nemovitostí raketově rostou a totéž se dá říct i o úrokových sazbách. Je otázkou, zda v blízké budoucnosti nebude pořízení si vlastního bydlení vysokým nadstandardem a nepřiblížíme se v tomto směru opět více západním zemím, kde je častější formou nájemní bydlení.

7 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje:

- BRUEGGEMAN, W. B. 1989. Real estate finance. 8. vyd. Boston: R. R. Donnelley & Sons Company. 836 s. ISBN 0-256-03033-2.
- CIPRA, T. 2015. Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou. 3. vyd. Praha: Ekopress s.r.o., 308 s. ISBN 978-80-87865-18-7.
- HLADÍLEK, M. 2016. Nemovitosti jsou mé radosti. 2. vyd. Zlín: Tigris, s.r.o. 133 s. ISBN 978-80-7490-096-9.
- HYBLEROVÁ, Š. 2011. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje. 1. vyd. Liberec: VÚTS a.s. 62 s. ISBN 978-80-87184-24-0.
- JANDA, J. 2013. Jak žít šťastně na dluh. 1. vyd. Praha: Grada. 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
- MIKESZOVÁ, M. a kol. 2018. Vlastní bydlení jako finanční bonus k důchodu. Praha: Sociologické nakladatelství. 165 s. ISBN 978-80-7330-340-1.
- LUKÁŠ, V., KIELAR, P. 2014. Stavební spoření a stavební spořitelny. 2. vyd. Praha: Ekopress s.r.o. 132 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
- PAPOUŠEK, V. 2017. Hypotéka. 1. vyd. Brno: Václav Papoušek. 136 s. ISBN 978-80-906897-0-1.
- PAVELKA, F. OPLTOVÁ R. 2003. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest. 151 s. ISBN 80-901486-7-0.
- REVENDA, Z. 2011. Centrální bankovníctví. 2. aktualiz. vydání. Praha: Management Press. 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7.

SYRUČEK, V., SOBOTINOV, V. a kol. 2018. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi.
1. vyd. Praha: C. H. Beck. 1042 s. ISBN 978-80-7400-701-9.

TKÁČOVÁ, D. 2017. Finančné trhy a bankovníctvo. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer. 310
s. ISBN 978-80-7552-528-4.

Internetové zdroje:

BANKY. Bonita. *Banky.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/bonita/>

BANKY. Fixace hypotéky. *Banky.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/fixace-hypoteky/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Co to jsou nominální a reálné úrokové sazby? *CNB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-to-jsou-nominalni-a-realne-urokove-sazby/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČBN? *CNB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. Nástroje měnové politiky. *CNB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/index.html>.

ČESKÁ SPOŘITELNA. Fact sheet 2021. *CSAS.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/Obecne/Prilohy/fs_08_2015_cz.pdf

ČESKÁ SPOŘITELNA. Všeobecná prezentace o finanční skupině ČS. *CSAS.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/FSCS/CS/Prilohy/vseobecna_prezentace.pdf

ČESKÁ SPOŘITELNA. Výroční zpráva 2020. *CSAS.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/vz-2020.pdf

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Ceny bytů. *CZSO.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ČSOB. Výroční zpráva ČSOB 2020. *CSOB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/documents/10710/444804/vz-csob-2020.pdf>

DUOFINANCE. Česká spořitelna – největší česká banka. *Duofinance.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/ceska-sporitelna>

E15. Bankovní megadeal dohodnut. Akcionáři Monety schválili fúzi s bankovní částí PPF. *E15.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/bankovni-megadeal-dohodnut-akcionari-monety-schvalili-fuzi-s-bankovni-casti-ppf-1386392>

E15. Jak funguje zpětná hypotéka. A vyplatí se vůbec? *E15.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/pujcujeme-si/jak-funguje-zpetna-hypoteka-a-vyplati-se-vubec-1384122>

FACTORING. Factoring České spořitelny. *Factorings.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.factoringcs.cz/cs/uvod/co-je-factoring>

FINANCE. Ceny bytů jsou již o polovinu výše, než byly v roce 2008. *Finance.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/530184-vyvoj-cen-bytu/>

FINANCE. Kdy si můžete a kdy nemůžete odečíst hypotéku z daní? *Finance.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/518984-kdo-a-kdy-muze-uplatnit-odpocet-uroku-z-hypoteky/>

GEPARD-FINANCE PRO ŽIVOT. Program pro mladé vs. Hypotéka. *Gpf.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/program-pro-mlade-vs-hypoteka>

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY. Výsledky výzkumu Nejlepší banka 2020 a nejlepší pojišťovna 2020. *Nejbanka.hn.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://nejbanka.hn.cz/vysledky/c1-66835900-vysledky-vyzkumu-nejlepsi-banka-2020-a-nejlepsi-pojistovna-2020>

HYPONAMIRU. DSTI. *Hyponamiru.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dsti/>

HYPONAMIRU. DTI. *Hyponamiru.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dti/>

HYPONAMIRU. Splácení hypotéky. *Hyponamiru.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/splaceni-hypoteky/>

HYPOTEČNÍ BANKA. Co je to bonita? *Hypotecnibanka.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovníček-pojmu/bonita/>

KOMERČNÍ BANKA. Historie KB. *KB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/kb-historie>

KOMERČNÍ BANKA. Hypotéky. *KB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>

KOMERČNÍ BANKA. Konsolidovaná výroční zpráva 2020. *KB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/getmedia/35a859bd-ad2a-4cfa-9b04-5b4552933c0f/Vyrocní-zpráva-KB-2020.pdf.aspx>

KURZY. Banky a stavební spořitelny loni půjčily na bydlení 540 miliard korun. *Kurzy.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/628647-banky-a-stavebni-sporitelny-loni-pujcily-na-bydleni-540-miliard-korun/>

KURZY. Hypotéky v ČR zdražují nejrychleji v historii. Nemovitosti však kvůli tomu nezlevní. *Kurzy.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/629981-hypoteky-v-cr-zdrazuji-nejrychleji-v-historii-nemovitosti-vsak-kvuli-tomu-nezlevni/>

KURZY. Likvidita. *Kurzy.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/investice/likvidita/>

MONETA. Co je jistina? *Moneta.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-jistina>

MONETA. Výroční zpráva 2020. *Investors.moneta.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/documents/12270853/12624935/mmb-vyrocní-zprava-2020-cz.pdf>

MONETA. Hypotéky. *Moneta.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>

PATRIA. Sazby. *Patria.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.patria.cz/kurzy/pln/5y/irsdetail.html>

PENÍZE. Hypotéky rychle zdražují. Tady jsou nová čísla. *Penize.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/430154-hypoteky-rychle-zdrazuji-tady-jsou-nova-cisla>

PENÍZE. Největší banky v Česku. Nový žebříček podle počtu klientů i peněz. *Penize.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/bezne-ucty/425357-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-i-penez>

RAIFFEISEN BANK. Seznamte se s Raiffeisen bank, a.s. *RB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

RAIFFEISEN BANK. Výroční zpráva 2020. *RB.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachments/vyrocnizpravy/Raiffeisenbank_a_s_Vyrocnizprava_2020_CZ.pdf

REICO. O společnosti. *Reico.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.reico.cz/cs/o-nas>

SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR. Svěpomoc v bydlení: Minulost! / Budoucnost...? *Soc.cas.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.soc.cas.cz/publikace/svepomoc-v-bydleni-minulost-budoucnost>

SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR. Svěpomoc v minulosti: 70. a 80. léta 20. století – zdroje inspirace? *Soc.cas.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/tomas_horeni_samec-svepomoc_v_bydleni.pdf

SROVNEJTO.CZ. Vývoj hypoték: Jak začínaly první hypotéky? *Srovnejto.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.srovnejto.cz/blog/vyvoj-hypotek-jak-zacinaly-prvni-hypoteky/>

STATISTIKA & MY. Bytová zástavba v roce 2019. *Statistikaamy.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/04/30/bytova-vystavba-v-roce-2019/>

STATISTIKA & MY. Ceny bytových nemovitostí rostou. *Statistikaamy.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>

STAVEBKY. Překlenovací úvěr. *Stavebky.cz*. *Finance.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/preklenovaci-uver/>

TOPLAK. Realizované ceny bytů. *Toplak.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.toplak.cz/?s=realizovan%C3%A9+ceny+byt%C5%AF>

VZORY. Nájemní smlouva. *Vzory.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.vzory.cz/vzory/nemovitosti-byty/najemni-smlouva/#.Yijs-3rMJPY>

ZOXO. Anuitní splátka. *Zoxo.cz*. [online]. [cit. 2022-03-01]. Dostupné z: <https://www.zoxo.cz/anuitni-splatka>

8 Přílohy

Příloha 1: Nabídka úvěru MONETA Money Bank



hypotéka
roku 2021

2. místo

Nabídka hypotečního úvěru ze dne 07.02.2022

Žadatel		Parametry úvěru	
Jméno	Petr	Výše úvěru	4 000 000 Kč
Příjmení	Tomsa	Splatnost úvěru	360 měsíců
Telefon		Typ úvěru	Pružná Hypotéka
E-mail		Typ úrokové sazby	Pevná
Čisté měsíční příjmy	60 000 Kč	Fixace úrokové sazby	7 let
Celkové měsíční výdaje	2 000 Kč	Hodnota zajištěné nemovitosti	5 000 000 Kč

Informace o úvěru

Měsíční splátka	19 304,74 Kč
Splátka zahrnuje Pojištění schopnosti splácet	není sjednáno
Splátka zahrnuje Pojištění majetku Cardif	není sjednáno
Základní úroková sazba	4,59 % ročně
Sleva za aktivní využívání běžného účtu	-0,50 %
Vaše výsledná úroková sazba	4,09 % ročně

Využijte efektivní úrokovou sazbu až 4,01 % ročně s měsíční splátkou 18 623,07 Kč

Každý měsíc Vám snížíme úrok podle zůstatku na Vašem běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank. Více informací o efektivní úrokové sazbě Vám sdělí Váš poradce.

Další varianty Vašeho hypotečního úvěru

Vyšší úvěr s vyšší splátkou

Výše úvěru	5 594 482 Kč
Měsíční splátka	27 000 Kč
Vaše úroková sazba	4,09 % ročně
Fixace	7 let
Splatnost	360 měsíců

Nižší splátka při delší splatnosti

Na základě Vámi poskytnutých údajů není možné splátky úvěru snížit.

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit o 0,2 % ročně za splnění níže uvedené podmínky:

Sjednání "Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr" od BNP Paribas Cardif Pojišťovna, a.s.

MONETA Money Bank Vám nabízí uzavřít Pojištění majetku od BNP Paribas Cardif pojišťovny, které pomůže vyřešit situaci v případě škod způsobených na zastavené nemovitosti. Rozsah krytí dle výběru klienta ve variantě Standard nebo Komfort, a to i s možností pojištit si domácnost a odpovědnost na stejné adrese. Pojištění začne platit až s čerpáním úvěru. Pokud nedojde k čerpání úvěru, ani pojištění nevznikne.

Tato nabídka je platná za předpokladu, že všechny uvedené informace budou ve schvalovacím procesu žadatelem řádně doloženy a ze strany MONETA Money Bank ověřeny a zároveň se nevyskytnou jakékoli skutečnosti ovlivňující bonitu žadatele. Podmínkou uzavření smlouvy o úvěru je rovněž zajištění nemovitostí či nemovitostmi vhodnými jako zástava dle požadavků a pravidel MONETA Money Bank. Na poskytnutí hypotečního úvěru není právní nárok. MONETA Money Bank si vyhrazuje právo žádosti o hypoteční úvěr nevyhovět.

Poplatky a další informace související s úvěrem

Zpracování hypotečního úvěru	ZDARMA
Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy	2 200 Kč
Čerpání na návrh na vklad zástavního práva	2 000 Kč
Vedení úvěrového účtu	ZDARMA

Součástí nabídky je služba **Aktivní účet** včetně nároku na související slevu při dodržení pravidelného minimálního měsíčního kreditního příjmu ve výši 15 000 Kč na běžném účtu vedeném u MONETA Money Bank určeného pro splácení hypotečního úvěru. V případě neplnění této podmínky je MONETA Money Bank oprávněna o tuto slevu navýšit úrokovou sazbu tohoto úvěru.

Reprezentativní příklad

Výše úvěru 1.000.000,- Kč, doba splatnosti úvěru 25 let (300 splátek), měsíční splátka 5.957,13 Kč, roční úroková sazba 5,19% ročně při fixaci 10 let. Poplatky související s úvěrem: Poplatek za vedení běžného účtu Genius Basic 0 Kč/měsíc Poplatek za vyhotovení odhadu zástavy 2.200,- Kč, Návrh vkladu zástavního práva 2.000,- Kč, Poplatek za návrh na výmaz zástavního práva 2.000,- Kč, Ověření podpisů na Zástavní smlouvě 30,- Kč, Vedení úvěrového účtu 0,- Kč. RPSN 5,36%, celková částka splatná spotřebitelem 1.797.694,86 Kč. Na sjednání úvěru není právní nárok. Tato nabídka není závazná. Zajištění nesmí být ve zcela zjevném nepoměru k hodnotě zajišťované pohledávky. Povinností žadatele o úvěr je sjednání a udržování pojištění nemovitosti (zajištění), a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. RPSN a celková částka splatná spotřebitelem u reprezentativního příkladu vychází za předpokladu jednoho klienta, zástavce a předmětu zajištění - bytové jednotky s pojištěním domácnosti. Dále vychází z předpokladu výše úvěru ve výši 90 % (včetně) z hodnoty nemovitosti, případně kupní ceny.

Klientovi **není poskytována rada** podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru. **Klientovi je poskytováno pouze doporučení** ve smyslu příslušných ustanovení tohoto zákona. Klient svým podpisem stvrzuje, že bere tuto informaci na vědomí.

Poradce:

Telefon:

E-mail:

Příloha č. 1 – Názorný přehled splácení Anuitní splátkový plán

Názorný přehled splácení je platný za předpokladu, že se úroková sazba po dobu trvání úvěru nezmění.

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
1	01.03.2022	5 671,40 Kč	13 633,33 Kč	19 304,74 Kč	3 994 328,60 Kč
2	01.04.2022	5 690,73 Kč	13 614,00 Kč	19 304,74 Kč	3 988 637,86 Kč
3	01.05.2022	5 710,13 Kč	13 594,61 Kč	19 304,74 Kč	3 982 927,73 Kč
4	01.06.2022	5 729,59 Kč	13 575,15 Kč	19 304,74 Kč	3 977 198,14 Kč
5	01.07.2022	5 749,12 Kč	13 555,62 Kč	19 304,74 Kč	3 971 449,02 Kč
6	01.08.2022	5 768,72 Kč	13 536,02 Kč	19 304,74 Kč	3 965 680,30 Kč
7	01.09.2022	5 788,38 Kč	13 516,36 Kč	19 304,74 Kč	3 959 891,92 Kč
8	01.10.2022	5 808,11 Kč	13 496,63 Kč	19 304,74 Kč	3 954 083,82 Kč
9	01.11.2022	5 827,90 Kč	13 476,84 Kč	19 304,74 Kč	3 948 255,91 Kč
10	01.12.2022	5 847,77 Kč	13 456,97 Kč	19 304,74 Kč	3 942 408,15 Kč
11	01.01.2023	5 867,70 Kč	13 437,04 Kč	19 304,74 Kč	3 936 540,45 Kč
12	01.02.2023	5 887,70 Kč	13 417,04 Kč	19 304,74 Kč	3 930 652,75 Kč
24	01.02.2024	6 133,07 Kč	13 171,67 Kč	19 304,74 Kč	3 858 415,43 Kč
36	01.02.2025	6 388,67 Kč	12 916,07 Kč	19 304,74 Kč	3 783 167,58 Kč
48	01.02.2026	6 654,92 Kč	12 649,82 Kč	19 304,74 Kč	3 704 783,74 Kč
60	01.02.2027	6 932,26 Kč	12 372,47 Kč	19 304,74 Kč	3 623 133,21 Kč
72	01.02.2028	7 221,17 Kč	12 083,57 Kč	19 304,74 Kč	3 538 079,86 Kč
84	01.02.2029	7 522,12 Kč	11 782,62 Kč	19 304,74 Kč	3 449 481,87 Kč
96	01.02.2030	7 835,60 Kč	11 469,13 Kč	19 304,74 Kč	3 357 191,52 Kč
108	01.02.2031	8 162,16 Kč	11 142,58 Kč	19 304,74 Kč	3 261 054,92 Kč
120	01.02.2032	8 502,32 Kč	10 802,42 Kč	19 304,74 Kč	3 160 911,78 Kč
132	01.02.2033	8 856,66 Kč	10 448,08 Kč	19 304,74 Kč	3 056 595,13 Kč
144	01.02.2034	9 225,76 Kč	10 078,98 Kč	19 304,74 Kč	2 947 931,03 Kč
156	01.02.2035	9 610,25 Kč	9 694,49 Kč	19 304,74 Kč	2 834 738,30 Kč
168	01.02.2036	10 010,76 Kč	9 293,98 Kč	19 304,74 Kč	2 716 828,22 Kč
180	01.02.2037	10 427,97 Kč	8 876,77 Kč	19 304,74 Kč	2 594 004,17 Kč
192	01.02.2038	10 862,56 Kč	8 442,18 Kč	19 304,74 Kč	2 466 061,37 Kč
204	01.02.2039	11 315,26 Kč	7 989,48 Kč	19 304,74 Kč	2 332 786,49 Kč
216	01.02.2040	11 786,83 Kč	7 517,91 Kč	19 304,74 Kč	2 193 957,32 Kč
228	01.02.2041	12 278,05 Kč	7 026,69 Kč	19 304,74 Kč	2 049 342,37 Kč
240	01.02.2042	12 789,74 Kč	6 515,00 Kč	19 304,74 Kč	1 898 700,53 Kč
252	01.02.2043	13 322,76 Kč	5 981,98 Kč	19 304,74 Kč	1 741 780,62 Kč
264	01.02.2044	13 877,99 Kč	5 426,74 Kč	19 304,74 Kč	1 578 320,99 Kč
276	01.02.2045	14 456,37 Kč	4 848,37 Kč	19 304,74 Kč	1 408 049,10 Kč
288	01.02.2046	15 058,84 Kč	4 245,90 Kč	19 304,74 Kč	1 230 681,05 Kč
300	01.02.2047	15 686,43 Kč	3 618,31 Kč	19 304,74 Kč	1 045 921,10 Kč
312	01.02.2048	16 340,17 Kč	2 964,57 Kč	19 304,74 Kč	853 461,20 Kč
324	01.02.2049	17 021,15 Kč	2 283,59 Kč	19 304,74 Kč	652 980,43 Kč
336	01.02.2050	17 730,51 Kč	1 574,22 Kč	19 304,74 Kč	444 144,53 Kč
348	01.02.2051	18 469,44 Kč	835,30 Kč	19 304,74 Kč	226 605,29 Kč
360	01.02.2052	19 239,16 Kč	65,57 Kč	19 304,74 Kč	0,00 Kč

--- Konec výpisu ---

Příloha 2: Nabídka úvěru České spořitelny



Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny Každý třetí klient řeší bydlení s námi!

Nabídka je platná do 29. 3. 2022



Maximální možná výše úvěru: 5.772.000,00 Kč
Reálnost poskytnutí: Ano Ne

Kontakt na Vašeho poradce: Martin Tomáš
tel.: 603 808 888
e-mail: martin.tomas@golemfinance.cz

1. Vaše údaje

Jméno:	Petr Tomsa	Celkové měsíční závazky:	0,00 Kč
Čistý měsíční příjem:	60.000,00 Kč		
Počet žadatelů:	2		

2. Vaše Hypotéka ČS

Výše požadovaného úvěru:	4.000.000,00 Kč	Výše splátky:	20.727,00 Kč
Délka splatnosti:	30 let	Úroková sazba:	4,64 %
Doba fixace úrokové sazby:	8 let	Předpokládaný podíl úvěru na zajištění:	80,00 %
Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti:	5.000.000,00 Kč	Den splácení:	15.
Účel hypotéky:	výstavba	Splácení z aktivního účtu u ČS:	ano
Pojištění schopnosti splácet:	ne	Nemovitost k bydlení:	ano

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

Výchozí úroková sazba:	5,14 %	Vaše výše úrokové sazby:	4,64 %
Sleva za splácení z aktivního účtu u ČS:	0,50 %	Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma	

JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

Expresní čerpání:	2.000,00 Kč	Jednorázové platby celkem:	2.000,00 Kč
-------------------	-------------	----------------------------	-------------

4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

Doba splatnosti	30 let
Měsíční anuitní splátky v Kč	20.727,00

Příloha 3: Nabídka úvěru ČSOB

**KB**

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka a.s.
se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054
infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojebanka@kb.cz

Petr Tomsa
Datum narození: 1. 1. 1990

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

Vámi požadované parametry

Účel úvěru	
Celková výše úvěru	4 000 000 Kč
Vlastní prostředky	1 000 000 Kč
Předpokládaná výše zajištění	5 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	7 let

Parametry nabídky

Druh úvěru	spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr
Pevná zápůjční úroková sazba (ÚS)	4,59 % p.a.
Doba platnosti pevné ÚS	7 let
Doba trvání úvěru	360 měsíců
Počet splátek	360
Výše anuitní splátky	20 509 Kč
Zajištění	zástavní právo k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem
RPSN*	4,70 %
Celková splatná částka*	7 373 284,50 Kč
Poplatky a ceny	viz Výňatek ze Sazebníku

* Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 45 kalendářních dnů od vystavení této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a

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



KBV-0081274

DATA ÚČINNOSTI SABLON: 11.2019 NABÍDKA ÚT. 01.02.2020 11:00:01

1/4

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Vzorový příklad a splátkový kalendář

Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově ke dni 7. 2. 2022
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15. 3. 2022
- úroková sazba je stanovena ve výši 4,59 % p.a.

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

• Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí:	2 000 Kč
• Vedení běžného účtu (měsíčně):	zdarma
• Výpis z úvěrového účtu (měsíčně):	zdarma
• Výpis z běžného účtu (měsíčně):	zdarma
• Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí:	2 000 Kč
• Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr:	2 900 Kč
• Spravování úvěru (měsíčně):	zdarma

Další poplatky, které mohou vzniknout v souvislosti s úvěrem:

- vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou – po podání žádosti Vám bude v závislosti na typu zastavené nemovitosti a způsobu vyhodnocení rizik účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- čerpání na základě návrhu na vklad zástavního práva – v případě, že budete čerpat úvěr již na základě návrhu na vklad zástavního práva, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- ověření podpisů na zástavní smlouvě k nemovitosti – po podepsání zástavní smlouvy bude nutné ověřit Vaše podpisy. Za jejich ověření Vám bude účtován poplatek dle příslušného ceníku,
- pojištění zastavené nemovitosti – pokud nemáte ještě zastavovanou nemovitost pojištěnou, budete povinen ji pojištit a platit pravidelné pojistné,
- rizikové životní pojištění – pokud si sjednáte rizikové životní pojištění, budete povinen platit pravidelné pojistné,
- vyhodnocení rizik spojených s vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce – pokud budete čerpat poskytnutý úvěr na základě Zpráv, bude Vám účtován poplatek ve výši (viz. Výňatek ze Sazebníku),
- úschova finančních prostředků dle zvoleného typu úschovy (např. bankovní správa kupní ceny, notářská úschova/advokátní úschova – v případě, že využijete tuto službu, bude Vám účtován poplatek dle příslušného ceníku poskytovatele služby

Splátkový kalendář

Číslo splátky	Datum splátky	Typ splátky	Výše splátky (Kč)
1	15. 2. 2022	splátka úroků	4 080
2 až 359	vždy k 15. dni v měsíci	anuitní splátka	20 509
360	15. 1. 2052	anuitní splátka	20 082

Ostatní

Zprostředkovatel. Úvěr je Vám nabízen za přispění zprostředkovatele: GOLEM FINANCE s.r.o., IČO 26880547, se sídlem Jeremenkova 763/88, Praha 4, 140 00, CZ, kontaktní adresou Jeremenkova 763/88, Praha 4, 14000, CZ a kontaktním telefonem +420272103218.

Na základě této nabídky nejsme povinni s Vámi vstoupit do smluvního vztahu za účelem poskytnutí jakékoliv bankovní služby, zejména uzavřít smlouvu o hypotečním úvěru.


Neposkytujeme Vám radu podle pravidel stanovených zákonem o spotřebitelském úvěru.

Dopady plynoucí z uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru

V případě, že Vám bude úvěr poskytnut, vzniknou Vám v souvislosti s uzavřením smlouvy o úvěru tyto povinnosti:

- v pravidelných termínech splácet sjednaný úvěr,
- plnit podmínky smlouvy o úvěru, např. použít úvěr ke sjednanému účelu, doložit dokumenty sjednané v příslušné smlouvě o úvěru,

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054
ČPŘPRAVA V OBLASTI OBČANSKÉHO PRÁVA VYKONÁVÁNÍ ÚKOLŮ SOUDŮVY PRAHA 1900 8, VÚCHU 108

3/4

KBV-0081274
ČÍSLO ÚČETNÍHO TABULKY V ÚČETNÍ KNIŽCE 01 00 000 10000

NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- informovat nás neprodleně o všech skutečnostech, které mají nebo by mohly mít za následek ohrožení Vaší schopnosti úvěr splácet,
- informovat nás i o případném zániku Vašeho společného jmění manželů a o navrhovaném způsobu vypořádání Vašich závazků,
- zajistit úvěr zástavním právem k nemovitosti – s touto nemovitostí pak nelze volně nakládat, tzn. bez našeho písemného souhlasu nelze např. nemovitost převést, postoupit či zatížit dalším zástavním právem,
- pojistit zastavenou nemovitost a uzavřenou pojistnou smlouvu udržovat v platnosti a účinnosti po celou dobu existence zástavního práva,
- zdržet se všeho co by mohlo mít negativní vliv na zastavenou nemovitost a její hodnotu a neprodleně nás informovat o jejím poškození nebo zničení.

Jestliže nebudou dodržovány sjednané podmínky smlouvy, jsme oprávněni:

- požadovat úroky z prodlení ve výši uvedené v Oznámení o úrokových sazbách, a to počínaje prvním dnem prodlení až do doby zaplacení dlužné částky,
- odstoupit od Smlouvy,
- nevydat Vaše prostředky na účtech vedených u nás do výše naší nesplacených pohledávek,
- provést úhradu našich splatných pohledávek za Vámi vzniklých z prostředků na vašich účtech u nás vedených, včetně vkladových účtech, a to i před termínem jejich splatnosti,
- vypovědět čerpání nevyčerpané části úvěru apod.

V dne 7. 2. 2022

vlastnoruční podpis
Jméno: **Martin Tomeš**
Funkce: **Zprostředkovatel**
Název firmy: **GOLEM FINANCE s.r.o.**
Telefon: **+420603808888**
E-mail: **martin.tomes@golemfinance.cz**

Příloha 4: Nabídka úvěru Raiffeisenbank

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Klasik do 70 % LTV ze dne 23.11.2021

ID obchodního případu: 21/0021403/01



Kontaktní informace – hlavní žadatel

Jméno a příjmení:	Petr Tomsa	e-mail:	hanh.nguyenova@rb.cz
Datum narození:	19.05.1993	telefon:	+420727816123

Poskytnuté slevy:

Aktivní využívání účtu v RB:	-1 %	Majetkové pojištění UNIGA:	-0,2 %
Kampaň:	Hypodny podzim 2021 - odhad zdarma		

Další nastavení hypotečního úvěru:

Pojištění hypotečního úvěru (pojištění schopnosti splácet): **ANO**

Varianty úvěru Klasik do 70 % LTV v celkové výši 3 500 000 Kč:

Délka splatnosti úvěru	25 let	30 let
------------------------	--------	--------

Fixace 5 let, úroková sazba 3,89%, max. měsíční splátka úroků v období čerpání: 11 345,-Kč
Úroková sazba zahrnuje poskytnutou individuální slevu ve výši 0,30% a kampaňovou slevu 0,00%

Měsíční anuitní splátka	18 262,38 Kč	16 488,35 Kč
RPSN	4%	4%
Celková částka ke splacení	5 516 513,00 Kč	5 976 699,00 Kč
Měsíční anuitní splátka včetně pojištění	19 887,73 Kč	17 955,81 Kč

Fixace 7 let, úroková sazba 3,79%, max. měsíční splátka úroků v období čerpání: 11 054,-Kč
Úroková sazba zahrnuje poskytnutou individuální slevu ve výši 0,40% a kampaňovou slevu 0,00%

Měsíční anuitní splátka	18 070,89 Kč	16 388,59 Kč
RPSN	3,9%	3,9%
Celková částka ke splacení	5 458 003,00 Kč	5 903 421,00 Kč
Měsíční anuitní splátka včetně pojištění	19 679,20 Kč	17 738,27 Kč

Garance úrokové sazby je platná do:	23.12.2021	Poplatek za poskytnutí úvěru:	0
Měsíční poplatek za správu úvěru:	0	Poplatek za ocenění nemovitosti:	0

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 sazbu.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést v Banky svůj platební styk, tj. vést v Banke alespoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíční mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní měsíc. Operace nemusí 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.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání a uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na webových stránkách Raiffeisenbank (<https://www.rb.cz/informacni-servis/ochrana-osobnich-udaju>).

Výpočet RPSN a Celkové částky ke splacení, které jsou uvedeny výše, vycházejí z předpokladu, že je úvěr je čerpán jednorázově okamžitě po uzavření úvěrové smlouvy.

Bance zaplatíte: náklad spojený s oceněním nemovitostí 4 900 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí 1 900 Kč, jednu splátku úroků v období čerpání v maximální výši, odpovídající počet měsíčních anuitních splátek, měsíční poplatky za vedení běžného účtu ve výši 250 Kč (orientační údaj, banka nabízí i běžný účet bez poplatku).


Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehranzené bance (uvedeny v orientační výši): náklady na pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, náklady na ověření podpisů smluv 240 Kč, náklady za zápis a výmaz do katastru nemovitostí ve výši 4 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákaz zřízení k nemovitosti a sjezdání pojištění nemovitostí včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky.

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecné doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 173 i zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

Parametry požadovaného hypotečního úvěru

Požadovaná celková výše hypotečního úvěru:	3 500 000,- Kč
Výše neúčelové části:	0,- Kč
Hodnota nemovitých věcí určené ke zřízení zástavního práva:	7 000 000,- Kč
Procento úvěru vůči zajištění (% LTV):	50 %
Předpokládaný zůstatek na spořicí účet:	0,- Kč
Pravidelný měsíční vklad na spořicí účet:	0,- Kč

Děkují, že jste si vybral Raiffeisenbank a.s.. V případě zájmu o bližší informace k poskytnutí úvěru neváhejte se na nás kdykoliv obrátit s případnými dotazy, či požadavky.

 **Hanh Nguyenová**, hypoteční poradce
Pobočka/HC: Olomouc, Nám. Národních hrdinů 1
Tel: +420727816123, E-mail: hanh.nguyenova@rb.cz

Datum: 23.11.2021

Podpis: _____



Hypoteční úvěry na českém trhu poskytujeme již více než 20 let, po celou dobu držíme následující standardy kvality:

INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP

Nadstandardní hypoteční služby - naši školení a zkušení odborníci ve specializovaných centrech hypoték ochotně a vrozumitelně vysvětlí vše, co se týká Vaší hypotéky.

Řešení na míru - rádi Vám navrheme více řešení a vy si vyberete, které bude nejlépe vyhovovat Vaším představám a finančním potřebám. Kromě klasické **hypotéky na bydlení** (koupe, výstavba či rekonstrukce nemovitosti), **refinancování Vaší stávající hypotéky** či **hypotéky na cokoli** (americká hypotéka), nabízíme také řešení méně častých případů, jako je vypořádání majetkových poměrů či zpětné refinancování vlastních prostředků. Máme **nejlepší nabídku hypoték** na trhu, včetně unikátního produktu, který na trhu poskytujeme jako jediní - variabilní hypotéka (**hypotéka vhodná pro investování**) či stále ne příliš rozšířená **hypotéka se zápočtem úspor**, která umožňuje klientům snížit jejich výši úroků na základě vlastních úspor. Novým produktem je také **hypotéka naruby**, kdy je možné si dopředu zajistit financování a až následně hledat vysínou nemovitost.

JEDNODUCHOST

Odhad zastavované nemovitosti - najdeme Vám vhodného odhadce a odhad objednáme za Vás. Vše zařídíme bez zbytečného protahování a ještě ušetříte čas a peníze.

Garance úrokové sazby po dobu 30 dní.

Minimum podkladů ke schválení žádosti. Vaši hypotéku zpracujeme bez zbytečného papírování. K vyřízení úvěru Vám bude stačit pouze pár příloh k žádosti.

Možnost **elektronického zaslání podkladů ke schválení**. Originální dokumenty stačí donést až k podpisu úvěrové smlouvy.

RYCHLOST

Vyřízení Vaší kompletní žádosti o hypotéku do 3 dnů.

Možnost čerpat hypotéku již na „návrh na vklad zástavního práva“ - vrychlení až o několik týdnů.

Vaše Raiffeisenbank


PRŮVODCE SJEDNÁNÍM HYPOTÉKY



Banka inspirovaná klienty



Příloha 5: Technická specifikace rodinného domu

Technická specifikace		Dřevostavby FLEXI DOMY		
Nabídka č. 946 v 1				
Objednatel :	p. Tomsa			
Kontakt :	604 832 491			
Místo stavby	Libina			
Rozpočet byl naceněn dne :	01.09.2021			
Stručný popis RD :	Zastavěná plocha 108 m ² užitná plocha 92,24m ² , CN vytvořena dle standardů Dřevostavby-FlexiDomy s.r.o.			
				
Rozpočet				
Položka a číslo	Název položky (rozsah materiálů a prací v ceně)		Cena v Kč bez DPH	Cena v Kč vč. 15%DPH
1.	Řešící náklady (administrativní a technickým vyjasněním zakázky)		86 956,52 Kč	100 000,00 Kč
2.	Projektové dokumentace pro podání na stavební úřad (stupňův projektové dokumentace pro územní řízení /územní souhlas)	ks. 1		
	Výrobní dokumentace a statické posouzení stavby	ks. 1		
	Zpracování a podání žádosti o vydání společného souhlasu se stavbou Novostavby rodinného domu	ks. 1	113 043,48 Kč	130 000,00 Kč
	Poznámka : v případě, že bude objednatel požadovat změny, pro které bude třeba provést tzv. Změnu stavby před dokončením, budou objednateli vyčísleny vícepráce spojené s projekční činností, inženýringem a administrativní poplatky, které se objednatel zavazuje uhradit nad rámec standardní ceny PD.			
3.	Geodetické vytyčení stavby		4 347,83 Kč	5 000,00 Kč
4.	Základová deska komplet			
	- sejmání ornice při rovinném pozemku do hloubky cca 200mm			
	- výkop základových pásů v šířce 500mm a hloubce 800mm			
	- vyčištění prohloubených ryh			
	- položení zemního pásu do vyhloubených ryh a vyvedení šks. zemních vodičů nad úroveň základové desky			
	- beton základových pásů v šířce 500mm a hloubce 500mm - beton C12/15			
	- dvě řady ztraceného bednění o šířce 300mm vč. ocelové výstuže			
	- beton do ztraceného bednění C16/20			
	- vnitřní vedení ZTI vně základové desky			
	- vnitřní vedení chrániček ZTI a elektro			
	- násp štěrkořiti v tloušťce 200mm frakce 0/32			
	- výstuž 20 KARI sK Ø 6/150x150 - jedna armovací vrstva			

	- vytlití prostého betonu na zhuštiný podšyp - beton C16/20		
	- výroba a montáž		
	- doprava a přesun hmot	232 898,78 Kč	267 833,60 Kč
	Poznámka : Základová deska je naceňna na rovinatém pozemku, ton. 2 řady ztraceného bednění . Případně výškové změny osazení základové desky do terénu nebo založení stavby ve svažitém pozemku nebo změně základních poměrů a výkopů v jiné třídě zeminy než tř.3. dle ČSN 733050 bude ZD přepočítána dle geodetického zaměření/geologického průřezu a návrhu statika, případně dle požadavku investora.		
5.	Hydroizolace (střední ražon)	16 904,35 Kč	19 440,00 Kč
6.	Střechový systém - DIFUZNĚ UZAVŘENÝ		
6.a	Obvodové nosné panely (hrubá stavba)		
	- hoblované sušené hranoly KVH 160 x 60 , 160 x 80		
	- kotvení		
	- provedení překladů nad okny a dveřmi		
	- opláštění exteriéru deskami Fermacell tl. 12.5mm		
	- spotřební materiál		
	- výroba a montáž		
	- doprava a přesun hmot	239 304,35 Kč	275 200,00 Kč
6.b	Příčkové panely nenosné (hrubá stavba)		
	- hoblované sušené hranoly KVH 100 x 60 , 100 x 80		
	- kotvení		
	- provedení překladů nad okny a dveřmi		
	- opláštění jedné strany deskami Fermacell tl. 12.5mm		
	- spotřební materiál		
	- výroba a montáž		
	- doprava a přesun hmot	190 890,78 Kč	219 524,40 Kč
6.c	Obvodové nosné panely (vnitřní dokončovací práce)		
	- minerální vata , součinitel tepelné vodivosti 0,039W/mK tl.160mm		
	- parozábrana wuerth 188g/m ²		
	- instalační předstěna z KVH 60 x 40 mm		
	- opláštění interiérové strany deskami Fermacell 12,5mm (lepený spoj)		
	- tmelení (hrubý a finální tmel vč. broušení) kvalita finálního povrchu Q2		
	- spotřební materiál		
	- výroba a montáž		
	- doprava a přesun hmot	239 304,35 Kč	275 200,00 Kč
6.d	Příčkové panely nenosné (vnitřní dokončovací práce)		
	- minerální vata , součinitel tepelné vodivosti 0,039W/mK tl.80mm		
	- opláštění zbývající druhé strany deskami Fermacell tl. 12,5mm (lepený spoj)		
	- tmelení (hrubý a finální tmel vč. broušení) kvalita finálního povrchu Q2		
	- spotřební materiál		
	- výroba a montáž		
	- doprava a přesun hmot	197 860,87 Kč	227 540,00 Kč
	Poznámka : vnitřní konstrukce a jejich tmelení je prováděno dle normy DIN 18202 a to ve stupni kvality 2 (Q2). Standardní tmelení Q2 je určeno pro matné nátěry a nátěry s plněm nanášené válečkem (dřepami nátěrové hmoty , tenkovrstvé omítky). Ve stupni kvality Q2 nelze vyloučit , že mlta spár budou viditelná , zvláště při dopadu bočního světla . Pokud investor požaduje vyšší stupeň kvality tmelení , jako například Q3 nebo Q4 , je nutno tyto povrchy , na které jsou kladeny vyšší než běžné požadavky , výslovně specifikovat .		
7.	Střeška		
7.a	Vazníkové konstrukce (přesah střešní roviny 300mm okapní hrana , štítová 200mm)		
	- provedení návrhu krovu dle projektové dokumentace a statického výpočtu		
	- impregnované smrkové řezivo		
	- lisované kovové styčkové desky		

	- impregnování smrkové latě k zavětrování dřevěné konstrukce		
	- doprava vazníkové konstrukce		
	- pronájem autojeřábu pro montáž vazníkové konstrukce		
	- spotřební materiál		
	- práce	138 991,30 Kč	159 840,00 Kč
7.b	Klempířské a pokrývačské práce		
	- pojistná hydroizolace		
	- impregnované smrkové latě a kontralatě (lafování dle typu krytiny)		
	- klempířské prvky (okapničky, oplechování, svody) barva dle výběru		
	- střešní krytina doplňky (hřebemové tašky ,krajové tašky , větrací tašky aj.)		
	- střešní krytina (dle standardu) - Bramac Max		
	- doprava střešní krytiny a materiálu		
	- spotřební materiál		
	- práce		
	- doprava a přesun hmot	150 260,87 Kč	172 800,00 Kč
	Poznámka : U řezané tašky, není bervená hrana řezu. Přesah střešní roviny se počítá od nosné konstrukce.		
8.	Podhledy přesahů střechy		
	- provedení konstrukce pro podhled		
	- hoblované palubky 15mm vč. lazurového nátěru		
	- spotřební materiál		
	- práce		
	- doprava a přesun hmot	41 130,43 Kč	47 300,00 Kč
9.	Termoizolace (difúzně uzavřená)		
	- fasádní polystyren EPS 70F 100mm		
	- systémové lepidlo pro lepení desek EPS		
	- systémový tmel pro stěrkování desek EPS (dvě vrstvy)		
	- armovací skelná tkanina (perlinka)		
	- strukturovaná silikonová omítka (zrna 1,5mm)		
	- spotřební materiál		
	- práce		
	- pronájem lešení		
	- doprava a přesun hmot	138 347,83 Kč	159 100,00 Kč
10.	Podhled stropu interiéru		
10.a	Podhled interiéru		
	- dvouúrovňový křížový rastr z pozinkovaných CD profilů		
	- parozábrana wurth 188g/m ²		
	- minerální vata , součinitel tepelné vodivosti 0,039W/mK tl.280mm		
	- sádkokarton RBA tl.12,5mm		
	- tmelení (hrubý a finální tmel vč. broušení) kvalita finálního povrchu Q2		
	- spotřební materiál		
	- práce		
	- doprava a přesun hmot	91 510,61 Kč	105 237,20 Kč
10.b	Podhled interiéru - impregnovaný		
	- dvouúrovňový křížový rastr z pozinkovaných CD profilů		
	- parozábrana wurth 188g/m ²		
	- minerální vata , součinitel tepelné vodivosti 0,039W/mK tl.280mm		
	- sádkokarton RBA tl.12,5mm		
	- tmelení (hrubý a finální tmel vč. broušení) kvalita finálního povrchu Q2		
	- spotřební materiál		

	- práce			
	- doprava a přesun hmot		7 488,00 Kč	8 611,20 Kč
	Poznámka : svítidlo konstrukce a jejich tmelení je prováděno dle normy DIN 18202 a to ve stupni kvality 2 (Q2). Standardní tmelení Q2 je určeno pro matné nátěry a rublery s plínem namířené válečkem (disperzní nátěrové hmoty , tenkovrstvé omítky). Ve stupni kvality Q2 nelze vyloučit , že mlsta spár budou viditelná , zvláště při dopadu bočního světla . Pokud investor požaduje vyšší stupně kvality tmelení , jako například Q3 nebo Q4 , je nutno tyto povrchy , na které jsou kladeny vyšší než běžné požadavky , výslovně specifikovat .			
11.	Výplň otvorů - RI OKNA			
	- plastové vchodové dveře dle projektu - RI TREND Line 2D			
	- plastová okna dle projektu - RI OPTIMAL Line 3D			
	- plastové dveře dle projektu (barva bílá/bílá)			
	- plastová okna dle projektu (barva bílá/bílá)			
	- parotěsný pásek kolem oken			
	- doprava a přesun hmot			
	- spotřební materiál			
	- montáž		98 560,00 Kč	113 344,00 Kč
	Poznámka : Hodnoty svítelných kot v příloze, je dány stavební otvor. Některé výrobní rozměr oken a dveří. V případě kdy šířka okna je větší než výška okna, bude okno dodáno bez zárůky z důvodu tzv. svítlování křídla. (neplatí pokud okno má pouze výklap)			
12.	Elektroinstalace	Typ: Valena Life -bílá		
	- hrubá instalace silnoproud			
	- kabel CYKY-J 3x1,5	množství:	dle STD	
	- kabel CYKY-D 3x1,5	množství:	dle STD	
	- kabel CYKY-J 3x2,5	množství:	dle STD	
	- kabel CYKY-J 5x2,5	množství:	dle STD	
	- zásuvka	množství:	dle STD	
	- vypínač (přepínač)	množství:	dle STD	
	- datová televizní zásuvka	množství:	dle STD	
	- podomítkový rozvaděč vč. jističů	množství:	1	
	- revizní zpráva	množství:	1	70 121,74 Kč
	Hromosvod vč. revizní zprávy	množství:	1	17 043,48 Kč
13.	Elektrické topení			
	- elektrické přímotopy	množství:	7	18 869,57 Kč
	- montáž přímotopu	množství:	8	3 478,26 Kč
	- elektrický topný tělísko	množství:	1	1 304,35 Kč
14.	ZTI (instalace voda + odpady)			
	- rozvod vody PPR dle projektové dokumentace			31 304,35 Kč
	- rozvod kanalizace HT dle projektové dokumentace			20 347,83 Kč
	- ráhový kulový ventil	množství:	8	1 878,26 Kč
15.	TUV			
	- elektrický ohřivač Ariston Velis 100l			5 652,17 Kč
	- montáž			3 043,48 Kč
16.	Obklady , dlažba a vybavení koupelny			
16.a	Vana akrylátová	množství:	1	5 652,17 Kč
	- baterie vanová	množství:	1	1 304,35 Kč
	- obložení vany	množství:	1	869,57 Kč
	- sifon vanový	množství:	1	739,13 Kč
	- montáž	množství:	1	869,57 Kč
16.b	Sprchový kout	množství:	1	8 695,65 Kč
	- baterie sprchová	množství:	1	1 304,35 Kč
	- hydroizolace	množství:	1	869,57 Kč

	- montáž	množství:	1	3 478,26 Kč	4 000,00 Kč
16.c	Umyvadlo	množství:	2	2 608,70 Kč	3 000,00 Kč
	- baterie umyvadelové	množství:	2	1 739,13 Kč	2 000,00 Kč
	- sýfon	množství:	2	347,83 Kč	400,00 Kč
	- montáž	množství:	2	2 086,96 Kč	2 400,00 Kč
16.d	WC				
	- podomítkový modul WC	množství:	2	9 565,22 Kč	11 000,00 Kč
	- keramická mísa	množství:	2	2 608,70 Kč	3 000,00 Kč
	- tlačítko	množství:	2	869,57 Kč	1 000,00 Kč
	- sedátko	množství:	2	869,57 Kč	1 000,00 Kč
	- obvedění	množství:	2	1 739,13 Kč	2 000,00 Kč
	- montáž	množství:	2	2 608,70 Kč	3 000,00 Kč
16.e	Obklady Koupelna 1 do 2m				
	- obklad (á 400kč/m ²)	množství:	19,2	6 678,26 Kč	7 680,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	19,2	8 347,83 Kč	9 600,00 Kč
16.f	Obklady Koupelna 2 do 2m				
	- obklad (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
16.g	Obklad WC 1 do výšky 1,2m				
	- obklad (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
16.h	Obklad WC 2 do výšky 1,2m				
	- obklad (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
Poznámka : U vnějších rohů obkladu, není proveden kamenický roh, vždy musí být použita krycí lišta.					
16.i	Dlažba Koupelna 1				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	5,98	2 080,00 Kč	2 392,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	5,98	2 600,00 Kč	2 990,00 Kč
16.j	Dlažba Koupelna 2				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
16.k	Dlažba WC 1				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
16.l	Dlažba WC 2				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	0	0,00 Kč	0,00 Kč
16.m	Dlažba zádveří				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	4,82	1 676,52 Kč	1 928,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	4,82	2 095,65 Kč	2 410,00 Kč
16.n	Dlažba technická místnost				
	- dlažba (á 400kč/m ²)	množství:	4,89	1 700,87 Kč	1 956,00 Kč
	- práce (á 500kč/m ²)	množství:	4,89	2 126,09 Kč	2 445,00 Kč
17.	Finální podlahy				
	- materiál dle výběru zákazníka (á 300kč/m ²)	množství:	76,55	19 969,57 Kč	22 965,00 Kč
	- práce (á 420kč/m ²)	množství:	76,55	27 957,39 Kč	32 151,00 Kč
18.	Dveře interiérové				
	- obložková zárubeň (á 2 350 / ks.)	množství:	7	14 304,35 Kč	16 450,00 Kč
	- dveřní křídlo (á 2 400 / ks.)	množství:	7	14 608,70 Kč	16 800,00 Kč

	- kování (á 500 / ks.)	množství:	7	3 043,48 Kč	3 500,00 Kč
	- montáž (á 1 000 / ks.)	množství:	7	6 086,96 Kč	7 000,00 Kč
19.	Podlahy hrubé				
	- podlahový polystyren EPS 1005				
	- separční fólie				
	- dilatační pás				
	- anhydrid alternativně cementový potěr	množství:	92,24	65 771,13 Kč	75 636,80 Kč
20.	Finální výmalba				
	- penetrace				
	- výmalba				
	- přebroušení			12 901,65 Kč	14 836,90 Kč
21.	Hrubý úklid během realizace a likvidace odpadu			4 416,52 Kč	5 079,00 Kč
22.	Blower door test (v hodnotě 9500 Kč s DPH)			Zdarma	Zdarma
23.	Mezicí přístroj (v hodnotě 1150 Kč s DPH)			Zdarma	Zdarma
24.	Požární hlásič (v hodnotě 450 Kč s DPH)			Zdarma	Zdarma

Celkem Bez DPH

2 406 035 Kč

DPH 15%

360 905 Kč

Celkem s DPH 15%

2 766 940 Kč

Nadstandardní vybavení stavby

25.	Příplatek za barvu oken (z exteriéru)			24 260,87 Kč	27 900,00 Kč
26.	Kamín Nerec (vnitřní, do výšky 6m)			45 217,39 Kč	52 000,00 Kč
27.	Stahovací půdní schody (LTK thermo 600 x 1200 mm)			8 921,74 Kč	10 260,00 Kč
28.	Úprava vazníků pro vytvoření pochůzní podlahy na půdě			15 495,65 Kč	17 820,00 Kč
29.	Pochůzní podlaha na půdě (desky) - 10m²			6 573,91 Kč	7 560,00 Kč
30.	Podlahové vytápění (odporový topný drát - celý dům kromě T.M.)	množství:	87,35	72 158,70 Kč	82 982,50 Kč
30.a	Pokojevý termostat PT712	množství:	6	14 086,96 Kč	16 200,00 Kč
30.b	Odpočet elektrické topení				
	- elektrické přímotopy	množství:	-7	-18 869,57 Kč	-21 700,00 Kč
	- montáž přímotopu	množství:	-7	-3 043,48 Kč	-3 500,00 Kč
31.	Klimatizace	fy Klimate			
	varianta SINGLESPLIT 1:1 Cebu				
	nástěnná jedn. Samsung Cebu 3,5/3,5KW				
	konzole/podstavce				
	montáž, spojovací a instalační materiál				
	měď spojovací potrubí	lm	14	43 822,61 Kč	50 396,00 Kč
32.	Příplatek za dvoukřídle balk. dveře se šotřpem			6 808,70 Kč	7 830,00 Kč
33.	Navýšení základové desky o 1 šár stracenného bednění tj. cca 25cm			28 173,91 Kč	32 400,00 Kč
34.	Doprava po dobu realizace (Libina)	množství:	1 kpl		zdarma

Celkem Bez DPH

2 649 642 Kč

DPH 15%

397 446 Kč

Celkem s DPH 15%

3 047 089 Kč

Příloha 6: Půdorys rodinného domu

