

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra obchodu a financí



Diplomová práce

**Specifika činnosti finančního poradce ve vztahu
k hypotéčním úvěrům**

Bc. Michal Šarbort

© 2021 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Michal Šarbort

Hospodářská politika a správa
Podnikání a administrativa

Název práce

Specifika činnosti finančního poradce ve vztahu k hypotečním úvěrům

Název anglicky

Specifics of the activity of a financial advisor in relation to mortgage loans

Cíle práce

Cílem diplomové práce je jednak charakterizovat problematiku finančního poradenství v oblasti hypotečního bankovníctví České republiky a současně specifika činnosti finančního poradce v procesu zpracovávání hypotečních úvěrů v součinnosti s klienty a na základě praxe autora v oboru finančního poradenství a zprostředkování hypotečních úvěrů navrhnout možné zlepšení a zjednodušení těchto procesů. Práce rozvede jednotlivé kroky, postupy procesy a náležitosti, které finanční poradce během výše uvedeného procesu zpracovávání hypotečního úvěru musí vykonat a dodržet s ohledem na legislativu a nařízení České národní banky a zákony, včetně ochrany klienta v pozici spotřebitele, tudíž i s ohledem na činnost a úlohu finančního arbitra v celém procesu. Pozornost bude věnována i samotným finančním poradcům a legislativě upravující oprávnění potřebná pro vykonávání povolání jako takového a zejména poté pro zprostředkování spotřebitelských úvěrů na bydlení mezi které patří i výše zmíněný hypoteční úvěr. Tyto body budou následně s ohledem na praxi a zkušenosti autora práce okomentovány a bude doporučeno možné zlepšení společně s následky, které by mohly se změnou být spojeny.

Metodika

Teoretická východiska budou v diplomové práci zpracována systematicky prostřednictvím metod deskripce a kompilace na základě syntézy informací získaných z odborné literatury, zákonů a nařízení České národní banky souvisejících, či pojednávajících o výše uvedené problematice činnosti finančního poradce při zprostředkování hypotečních úvěrů.

Pro naplnění stanovených cílů práce budou využity zejména metody empirie, komparace a dedukce z teoretických východisek, či z autorovy víceleté praxe v daném oboru.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

hypoteční úvěr, centrální banka, Česká národní banka, komerční banky, finanční poradce, zákon o spotřebitelském úvěru, spotřebitelský úvěr na bydlení, finanční arbitř

Doporučené zdroje informací

Bankovnictví ; Finanční trh ; Finanční konglomeráty ; Praní špinavých peněz ; Centrální evidence účtů : velká novela zákona o stavebním spoření, nový zákon o centrální evidenci účtů, zásadní změny v zákoně proti praní špinavých peněz ; Stavební spoření : redakční uzávěrka 13.2.2017. Ostrava: Sagit, 2017. ISBN 978-80-7488-217-3.

BĚHOUNEK, P. *Úvěry a půjčky.* Ostrava: Sagit, 2000. ISBN 80-7208-155-1.

BERTL, I. *Finanční gramotnost v kontextu rozvoje celoživotního učení dospělých : andragogické, metodické a psychologické souvislosti.* Praha: Česká andragogická společnost, 2016. ISBN 978-80-905460-3-5.

ČESKO. *Občanský zákoník a související předpisy : úroky a poplatky z prodlení, náhrada za ztrátu na výdělků, odškodňování bolesti, nájem a podnájem nebytových prostor, vlastnictví bytů, společenství vlastníků, odpovědnost za škodu, mezinárodní právo soukromé a procesní, veřejné dražby, ochrana osobních údajů, služby informační společnosti, spotřebitelský úvěr : podle stavu k 23.1.2012.* Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-902-4.

POLIDAR, V. *Management úvěrových obchodů bank.* Praha: Economia, 1991. ISBN 80-85378-03-5.

POLOUČEK, S. *Bankovnictví.* V Praze: C.H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-491-9.

ULRICH, M. – PFEIFEROVÁ, D. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA OBCHODU A FINANČÍ. *Investiční bankovnictví.* Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta ve vydavatelství Credit, 2004. ISBN 80-213-1135-5.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Pavel Štáfek, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Konzultant

Ing. Milan Ulrich

Elektronicky schváleno dne 27. 11. 2020

prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 30. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "**Specifika činnosti finančního poradce ve vztahu k hypotéčním úvěrům**" 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 28.3.2021

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Pavlu Štáfkovi, Ph.D. za vedení a Ing. Milanu Ulrichovi za odborné vedení, konzultace a věcné připomínky k řešené problematice.

Specifika činnosti finančního poradce ve vztahu k hypotečním úvěrům

Abstrakt

Práce je zaměřena na definici, popis a přiblížení hypotečních úvěrů a jejich druhů veřejnosti. Dále je zaměřena na přiblížení skupin subjektů zprostředkávajících hypoteční úvěry na území České republiky. Poté jsou poznatky propojeny se zkušenostmi autora z praxe úvěrového zprostředkovatele. V empirické části práce jsou aplikovány poznatky a informace z teoretických východisek a na jejich základě je proveden výběr modelového klienta a hypotečního případu. Dále na základě těchto východisek je provedena analýza metodických postupů hypotečních úvěrů u České spořitelny, Hypoteční banky a Komerční banky. Na základě stanovených kritérií je vybrána nejvhodnější banka pro financování modelového případu, a v té je případ realizován a proces popisován. Následně je navržena optimalizace procesů ve vybrané bance a je zhodnocen její přínos pro banku, zprostředkovatele a klienta.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, centrální banka, Česká národní banka, komerční banky, finanční poradce, zákon o spotřebitelském úvěru, spotřebitelský úvěr na bydlení, finanční arbit

Specifics of the activity of a financial advisor in relation to mortgage loans

Abstract

The thesis focuses on defining, describing, and introducing mortgage loans and their types to the public. It further focuses on describing various mortgage loan intermediaries (i.e., brokers) in the Czech Republic. The findings are then connected with the author's credit intermediary's practical experience. In the empirical part of the thesis, knowledge and information from theoretical backgrounds are applied, and a model client and a mortgage case are chosen. Furthermore, based on points above, an analysis of the methodological procedures of mortgage loans of Česká spořitelna, Hypoteční banka, and Komerční banka is performed. Based on the set criteria, the most suitable bank for financing the model case is selected, in which the case is implemented, and the process is described. Subsequently, the process optimization in the selected bank is proposed, and the benefits for the bank, intermediary, and the client are evaluated.

Keywords:

mortgage loan, central bank, Czech National Bank, commercial banks, financial advisor, consumer loan law, consumer housing loan, financial arbiter

Obsah

1 Úvod	6
2 Cíl práce a metodika	7
2.1 Cíl práce	7
2.2 Metodika	7
3 Teoretická východiska	8
3.1 Zákonná úprava úvěrových produktů.....	8
3.1.1 Zákon o spotřebitelském úvěru.....	11
3.1.2 Druhy spotřebitelských úvěrů na českém finančním trhu	13
3.1.2.1 Zákonná úprava hypotečních úvěrů.....	14
3.2 Metodika hypotečních úvěrů.....	17
3.2.1 Atributy hypotečních úvěrů	18
3.2.1.1 LTV – Loan to Value	19
3.2.1.2 Úroková sazba	23
3.2.1.3 RPSN	25
3.2.1.4 Fixační období	29
3.2.1.5 Splatnost	30
3.2.1.6 Splácení	31
3.2.1.7 Výše úvěru.....	33
3.2.1.8 Účastníci úvěru	34
3.2.2 Posuzování úvěruschopnosti žadatelů	36
3.2.2.1 Bonita	36
3.2.2.2 Úvěrová historie	37
3.2.3 Zajištění	43
3.2.3.1 Zástavní právo k nemovitosti	44
3.2.4 Schvalovací proces úvěrů	45
3.2.5 Čerpání a správa hypotečního úvěru.....	46
3.2.5.1 Podmínky před čerpáním.....	46
3.2.5.2 Čerpání úvěru	47
3.2.5.3 Následné podmínky	48
3.3 Zákonná úprava zprostředkování hypotečních úvěrů	49
3.3.1 Registr úvěrových zprostředkovatelů České národní banky.....	54
3.4 Česká bankovní soustava	55

3.4.1	Role České národní banky	56
3.4.2	Role komerčních bank	58
3.5	Hypoteční banky na českém trhu	59
3.5.1	Rozložení bank dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.....	59
3.5.2	Velká trojice	61
4	Vlastní práce	62
4.1	Statistiky hypotečních úvěrů ČR 2020	62
4.1.1	Celkový počet a výše hypotečních úvěrů.....	62
4.1.1.1	Průměrná výše hypotečního úvěru.....	62
4.1.2	Průměrný věk obyvatelstva	63
4.1.2.1	Průměrná výše příjmu obyvatelstva.....	65
4.1.3	Průměrná sazba hypotečních úvěrů.....	66
4.2	Rozdíly ve vybraných segmentech metodik členů velké trojice	66
4.2.1	Posuzování příjmů ze závislé činnosti	67
4.2.1.1	Příjmy v hotovosti.....	68
4.2.1.2	Příjmy zasílané na účet	69
4.2.1.3	Příjmy z vlastní firmy, z firmy osoby blízké	75
4.2.2	Posuzování příjmů z podnikatelské činnosti	78
4.2.2.1	Posuzování dle DAP	78
4.2.2.2	Posuzování dle obrátu.....	83
4.2.3	Posuzování příjmů z pronájmu	83
4.2.4	Posuzování ostatních příjmů	87
4.2.4.1	Starobní důchod	88
4.2.4.2	Invalidní důchod	88
4.2.4.3	Mateřská a rodičovský příspěvek	89
4.2.5	Rozdíly v oceňování zastavovaných nemovitostí	91
4.2.5.1	Bytové jednotky	91
4.2.5.2	Rodinné domy.....	91
4.2.5.3	Rekreační objekty	92
4.2.5.4	Pozemky	92
4.3	Výběr modelového klienta	93
4.3.1	Věk.....	93
4.3.2	Druh příjmu.....	93
4.3.3	Výše příjmu.....	93
4.3.4	Vzdělání	94
4.4	Modelový hypoteční úvěr.....	94

4.4.1	Účel.....	94
4.4.2	Výběr splatnosti	94
4.4.3	Výběr délky fixačního období	94
4.4.4	Výběr výše hypotečního úvěru	95
4.4.5	Stanovení výše LTV	95
4.4.6	Stanovení výše úrokové sazby dle aktuální nabídky	95
4.5	Činnost finančního poradce.....	96
4.5.1	Výběr banky pro realizaci modelového příkladu.....	96
4.5.2	Proces realizace modelového případu dle metodiky vybrané banky	97
4.5.2.1	Fáze předcházející žádosti o úvěr.....	97
4.5.2.2	Fáze po žádosti o úvěr	100
4.5.2.3	Fáze schvalování úvěru	101
4.5.2.4	Fáze podpisu úvěru.....	102
4.5.2.5	Fáze čerpání úvěru.....	102
4.5.2.6	Fáze následné správy úvěru.....	103
4.6	Návrh optimalizace procesů zprostředkování hypotečního úvěru u vybrané banky 104	
4.6.1	Zefektivnění výkonu práce poradce.....	105
4.6.2	Zjednodušení pro žadatele	106
5	Závěr.....	107
6	Seznam použitých zdrojů	108
7	Přílohy	111

Seznam tabulek

Tabulka 1	59
Tabulka 2	60
Tabulka 3	64

Seznam použitých grafů

Graf 1	61
Graf 2	66

1 Úvod

Práce je zaměřena na téma hypotečních úvěrů v kombinaci s problematikou finančního poradenství v oblasti hypotečního bankovníctví v České republice. Hypoteční úvěry se stále častěji stávají nedílnou součástí životů většiny obyvatel, jelikož ceny nemovitostí stále rostou výrazně rychleji než výše příjmů obyvatelstva. Veřejně dostupné statistiky serveru Hypoindex.cz upozorňovali již na počátku roku 2020, že se bude jednat o velice úspěšný rok pro hypoteční úvěry. Rok 2020 se díky nejnižším sazbám od roku 2016 stal neúspěšnějším rokem pro hypoteční trh v historii. S hypotečními úvěry se v průběhu života setkává skoro každý, a proto je práce zaměřena na přiblížení vlastností, možností a procesů hypotečních úvěrů čtenářům. Proces sjednání těchto úvěrů je velice komplexním, složitým a časově náročným procesem. Existují však skupiny subjektů, úvěroví zprostředkovatelé a finanční poradci, kteří tento proces dokážou pro klienty výrazně zjednodušit. Diplomová práce popisuje a kombinuje obě výše uvedené roviny, jak hypotečních úvěrů, tak i osob zprostředkovávajících hypoteční úvěry a přidává k tomu praktickou rovinu ve formě realizace modelového hypotečního případu ve vybrané bance. Na tomto případě jsou analyzovány realizované procesy a rozhodnutí na obou stranách, jak klienta, tak finančního poradce nebo jiného úvěrového zprostředkovatele, aby čtenář dosáhl větší míry porozumění těmto procesům a postupům, ať už v bance nebo mimo ni. Následně jsou navrženy doporučení pro úpravu procesů realizace hypotečních úvěrů ve vybrané bance ke zvýšení efektivity a časové úspore.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je jednak charakterizovat problematiku finančního poradenství v oblasti hypotečního bankovníctví České republiky, ale současně i specifika činnosti finančního poradce v procesu zpracovávání hypotečních úvěrů v součinnosti s klienty a na základě praxe autora v oboru finančního poradenství a zprostředkování hypotečních úvěrů navrhnout možné zlepšení a zjednodušení těchto procesů v konkrétní vybrané bance. Práce rozvede jednotlivé kroky, postupy procesy a náležitosti, které finanční poradce během výše uvedeného procesu zpracovávání hypotečního úvěru musí vykonat a dodržet s ohledem na legislativu a nařízení České národní banky a zákony, včetně ochrany klienta v pozici spotřebitele. Pozornost bude věnována i samotným finančním poradcům a legislativě upravující oprávnění potřebná pro výkon povolání, zejména pro zprostředkování spotřebitelských úvěrů na bydlení, mezi které patří i výše zmíněný hypoteční úvěr. Tyto body budou následně s ohledem na praxi a zkušenosti autora práce okomentovány na procesu realizace modelového hypotečního případu u vybrané banky dle metodických kritérií a bude doporučeno možné zlepšení těchto procesů, společně s následky pro klienta, banku, i zprostředkovatele, které by mohly se změnou být spojeny.

2.2 Metodika

Teoretická východiska budou v diplomové práci zpracována systematicky prostřednictvím metod deskripce a kompilace na základě syntézy informací získaných z odborné literatury, zákonů a nařízení České národní banky souvisejících, či pojednávajících o výše uvedené problematice činnosti finančního poradce při zprostředkování hypotečních úvěrů.

Pro naplnění stanovených cílů práce budou využity zejména metody empirie, komparace a dedukce z teoretických východisek, či z autorovy víceleté praxe v daném oboru.

3 Teoretická východiska

3.1 Zákonná úprava úvěrových produktů

V rámci českého právního řádu jsou veškeré úvěrové produkty určené fyzickým osobám nepodnikatelům dostupné na finančním trhu upraveny zákonem, konkrétně č. 257/2016 Sb., zákonem o spotřebitelském úvěru. Uvedený zákon vešel v platnost 5.8.2016 a finálně nabyl účinnosti 1.12.2016 (Česko, 2016).

Tento zákon byl přijat za účelem nahrazení starého zákona o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů č. 145/2010 Sb. Starý zákon o spotřebitelském úvěru byl v platnosti od 20.5.2010. Účinnost nabyl 1.1.2011. Tento zákon byl k 1.12.2016 zrušen a nahrazen novějším, výše uvedeným (Česko, 2010). Nový zákon obsahuje několik zásadních změn, mezi které patří aplikace právní úpravy spotřebitelského úvěru také na spotřebitelské úvěry na bydlení (Srbecký, 2016).

Právě tato aplikace byla na základě ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) zákona 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, vyloučena.

Starý zákon o spotřebitelském úvěru bylo nezbytné zaktualizovat z důvodu vývoje finančních trhů, ekonomiky a dynamického trendu vývoje finančních produktů. Podstatný vliv ve snižování oblíbenosti některých produktů a naopak ve zvyšování oblíbenosti jiných rozhodně hraje roli i vývoj finanční gramotnosti obyvatelstva (Ivan, 2016). Stejně jako růst finanční gramotnosti obyvatelstva (Ministerstvo financí ČR, 2020).

Dobrym příkladem je vývoj oblíbenosti hypotéčních úvěrů uzavřených před rokem 2016 a následně po roce 2016, kdy došlo k nabytí účinnosti zákona č.257/2016 Sb. Nejenže v postupu let došlo k významnému snížení průměrných úrokových sazeb hypotéčních úvěrů z 5,37 % p.a., na 1,96 % p.a. (Hypoindex.cz, 2020).

Zároveň se obyvatelstvo kvůli zvýšení finanční gramotnosti začalo zajímat více o náklady, které jsou s hypotéčními úvěry spojeny. Nejvýznamnější změna mezi novým a starým zákonem o spotřebitelském úvěru, která velice významně zasáhla jak banky, tak i retailové žadatele o úvěr, tak jako stávající klienty je změna smluvní sankce za předčasné ukončení spotřebitelských úvěrů před koncem jejich splatnosti, či uplynutím doby po kterou byla zapůjčená pevná úroková sazba (Česko, 2016).

Na základě ustanovení § 15 odst. 3 zákona č.145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru byla stanovena smluvní pokuta při předčasném splacení spotřebitelského úvěru

více než 1 rok před sjednaným koncem na 1 % z předčasně splácené částky. V případě horizontu kratšího než 1 rok byla tato sankce zákonem stanovena na maximální výši 0,5 % z předčasně splácené částky (Česko, 2010).

Zákon 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru široce upravuje a rozšiřuje výše zmíněné ustanovení. Na základě ustanovení §117 odst. 2 má věřitel v případě předčasného splacení nárok pouze na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vznikli v souvislosti s předčasným splacením spotřebitelského úvěru (Česko, 2016).

Tento bod dále rozvíjí §117 odst. 4. ten výše účelně vynaložené náklady omezuje ve smyslu, že v případě, že je doba před předčasným splacením úvěru a jeho koncem delší než 1 rok, smí účelně vynaložené náklady být klientům účtovány maximálně do výše 1 % z předčasně splácené částky. Je-li doba před předčasným splacením spotřebitelského úvěru a jeho kratší než 1 rok, smí být účtovány účelně vynaložené náklady pouze do výše 0,5 % z předčasně splácené částky. Zákon dále rozvádí, že výše zmíněná ustanovení se nevztahují na spotřebitelské úvěry na bydlení s výjimkou předčasného splacení spotřebitelského úvěru na bydlení v souvislosti s prodejem nemovité věci, jejíž nabytí, výstavba nebo zachování práv k této nemovité věci bylo financováno spotřebitelským úvěrem na bydlení nebo kterou byl tento úvěr zajištěn. Spotřebitel je oprávněn úvěr na bydlení zcela předčasně splatit za podmínky, že doba trvání smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení přesáhla 2 roky, věřitel v této situaci může požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů podle §117 odst. 2, ta ale nesmí přesáhnout 1 % z předčasně splácené částky a je omezena zároveň i horní hranicí, která stanovuje maximální výši této náhrady, a to 50 000Kč (Česko, 2016).

Odstavec 5 §117 upravuje výši náhrady účelně vynaložených nákladů další rovinou. Výše náhrady za účelně vynaložené náklady nesmí přesáhnout částku, jež by spotřebitel zaplatil na úrocích od předčasného splacení do konce spotřebitelského úvěru. V případě spotřebitelských úvěrů na bydlení potom částku, kterou by od předčasného splacení zaplatil na úrocích do konce období, na které mu byla poskytnuta pevná zápůjční úroková sazba (Česko, 2016).

Nový zákon také zároveň stanovuje povinnost věřitele informovat spotřebitele, bez zbytečného odkladu při projevení vůle spotřebitelský úvěr předčasně splatit, o následujících skutečnostech, aby byl schopný zvážit důsledky předčasného splacení (Česko, 2016):

- Vyčíslení dlužné částky, kterou v případě projevení vůle bude muset spotřebitel věřiteli zaplatit. Toto vyčíslení musí být rozděleno na splátku jistiny, splátku úroku a splátku dalších účelně vynaložených nákladů, které jsou spojené s předčasným splacením
- Údaje o výši účelně vynaložených nákladů věřitele s povinností uvést i předpoklady pro jejich výpočet
- Informovat o důsledcích, které předčasné splacení pro spotřebitele znamená. Zároveň musí věřitel spotřebitele informovat i o skutečnostech, kdy po spotřebiteli nesmí požadovat náhradu nákladů za předčasné splacení. Tyto skutečnosti jsou uvedeny v ustanovení § 117 odst. 3 zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru

Významnou roli na výše uvedeném vývoji a nutnosti aktualizace zákona má bezesporu také vzrůstající obliba FinTechu (Marek et al., 2018), který se v posledních letech stal světovým trendem a prostupuje všemi úrovněmi finančního trhu, od bankovníctví, až po online sjednávání úvěrů, správu financí, možnost přímého obchodování na finančních trzích a rapidně vzrůstající počet investičních startupů. Mezi ně lze zařadit například společnosti jako Investown (Investown, 2021), či Ocollo (Ocollo, 2021), které se zabývají a poskytují možnost retailovým klientům investovat napřímo do širokého spektra nemovitostí, od bytů, či rodinných domů, až po developerské projekty a komerční nemovitosti. Trend FinTechu v průběhu let přinášel nové náhledy na řešení retailového úvěrování, na zpracování úvěrů bankami, a samozřejmě také na produkty finančního trhu, jejich kvalitu, dostupnost a uživatelskou použitelnost a stránku zacházení s nimi.

Tento fakt vývoje lze dokázat na příkladu vývoje počtu aktivních smluv stavebního spoření, jež jsou ve fázi spoření mezi roky 2010 a 2019, kde lze pozorovat snížení počtu aktivních smluv stavebního spoření o skoro 20 %. Vývoj lze přisoudit právě výše zmiňovanému zvyšování finanční gramotnosti obyvatelstva (Ministerstvo financí ČR, 2019).

Obyvatelstvo postupně přicházelo a dozvíдалo se o alternativách spořicíh a investičních produktů, které jim mohou přinést výnos, a přitom mohou mít oproti stavebním spoření značné výhody.

3.1.1 Zákon o spotřebitelském úvěru

Jak už bylo zmíněno a částečně nastíněno v úvodní kapitole výše, retailové úvěrové produkty, čímž jsou myšleny spotřebitelské úvěry, jsou v České republice k okamžiku psaní diplomové práce upraveny zákonem č. 257/2016, Sb., o spotřebitelském úvěru. Tento zákon vešel v platnost 5.8.2016 a nabyl své účinnosti 1.12.2016. Zákon obsahuje dohromady 14 částí, dohromady 179§ a přílohy (Česko, 2016). Oproti starému zákonu upravujícímu spotřebitelské úvěry, kterým byl zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, je zákon z roku 2016 výrazně obsáhlejší a obsahuje výrazně více upřesňujících informací a povinností ze strany věřitele (Česko, 2010). Dále se více zaměřuje na povinnosti vůči spotřebiteli neboli zákazníkovi ve formě různých informačních povinností a zároveň povinností uvádět některé určité ukazatele u jednotlivých úvěrových produktů, aby zákazník na základě jejich hodnot mohl posoudit vhodnost a jejich výhodnost pro něj samotného. Zároveň aby mohl rozpoznat podezřelé nabídky, které by ho vzhledem ke svým podmínkám a atributům mohli připravit o jeho prostředky díky extrémně nevýhodným podmínkám a atributům. Pod atributy si v tomto slova smyslu lze představit například úrokovou sazbu za určitou dobu (nejčastěji za rok), dobu rezervace pevně stanovené sazby, splatnost, výši splátky (Česko, 2016).

Předmětem úpravy zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, je zapracování následujících předpisů Evropské unie (Česko, 2016):

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES ze dne 23. dubna 2008 o smlouvách o spotřebitelském úvěru a o zrušení směrnice Rady 87/102/EHS.
- Směrnice Komise 2011/90/EU ze dne 14. listopadu 2011, kterou se mění část II přílohy I směrnice Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES, kterou se stanoví dodatečné předpoklady pro výpočet roční procentní sazby nákladů.
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení (EU) č. 1093/2010.

Zároveň kromě těchto předpisů Evropské unie navazuje na tento předpis Evropské unie (Česko, 2016):

- Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014 ze dne 19. září 2014, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/17/EU, pokud jde o regulační technické normy týkající se minimální peněžní částky pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu povolání nebo srovnatelné záruky pro zprostředkovatele úvěru.

Spotřebitelským úvěrem, ve smyslu zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, je definice specifikována jako odložená platba, úvěr, peněžitá zápůjčka nebo obdobná finanční služba zprostředkovaná nebo poskytovaná retailovým spotřebitelům.

Tento zákon vyjímá z působnosti a nepoužívá se dle § 4 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb., na následující spotřebitelské úvěry (Česko, 2016):

- Spotřebitelský úvěr, který je na jiný účel, než je pořízení bydlení, který byl zároveň sjednán s obchodníkem s cennými papíry, zahraniční bankou, tuzemskou bankou nebo zahraniční osobou, jež je oprávněna poskytovat investiční služby. Zároveň jehož účelem je realizace operace s investičními nástroji a zároveň s tím, že obchodník s cennými papíry, zahraniční banka nebo zahraniční osoba, či tuzemská banka, co jsou oprávněny investiční služby poskytovat, jsou do investiční operace zapojeni
- Spotřebitelský úvěr, který je na jiný účel, než je financování bydlení, který je sjednaný v podobě průběžného poskytování služby nebo dodávání zboží stejného druhu, ze kterého spotřebitel může platit v průběhu jejich poskytování nebo dodávání formou splátek.
- který byl sjednán s poskytovatelem provozujícím zastavárenský závod, při jehož poskytnutí je poskytovateli přenechána movitá věc a poskytovateli nevzniká právo na vrácení peněz.

Zároveň se tento zákon dle § 4 odst. 3 zákona č. 257/2016 Sb., také nepoužívá na poskytování informací a doporučení v rámci řízení stávajícího dluhu při provozování a výkonu činnosti insolvenčního správce. Dále se nepoužije na poskytování informací a doporučení v rámci řízení stávajícího dluhu při provozování výkonu činnosti bezplatného dluhového poradenství v rámci

dobrovolnické služby podle zákona upravujícího dobrovolnickou službu, dále také na sociální služby podle zákona upravujícího sociální služby (Česko, 2016).

Osoby, které jsou oprávněné poskytovat spotřebitelský úvěr jsou v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru přesně definovány a diplomová práce se jimi zabývá v pozdějších kapitolách. Kromě omezení osob, které vůbec poskytovat spotřebitelské úvěry mohou, zákon stanovuje i registry, kde jsou veškeré skupiny zprostředkovatelů spotřebitelských úvěrů vedeni (Česko, 2016).

Kromě specifikace a registru zprostředkovatelů zákon stanovuje také dohled nad jejich činností a nad činností bank. Dohledem se zabývají také pozdější kapitoly.

3.1.2 Druhy spotřebitelských úvěrů na českém finančním trhu

Na finančním trhu v České republice a podle zákona č. 25/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru rozlišujeme následující druhy spotřebitelských úvěrů (Česko, 2016):

- Spotřebitelský úvěr

Někdy je tento spotřebitelský úvěr veden a formulován také jako spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení Dle § 2 odst. 1 zákona č. 257/2016 Sb., spotřebitelský úvěr je definován jako odložená platba, úvěr, peněžitá zápůjčka nebo obdobná finanční služba zprostředkovaná nebo poskytovaná retailovým spotřebitelům.

- Spotřebitelský úvěr na bydlení

Jedná se o úvěrové produkty poskytnuté stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření nebo bankou, jež je oprávněná poskytovat svým klientům hypoteční bankovníctví. Dle § 2 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb., spotřebitelským úvěrem na bydlení je myšlen spotřebitelský úvěr, který je zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci. A k tomu může být účelově určený k jednomu nebo více z níže uvedených účelů.:

- nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
- úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,

- změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
- úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným ve výše uvedených bodech účelů,
- splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k jakémukoliv z výše uvedených účelů

- Vázaný spotřebitelský úvěr

Vázaný spotřebitelský úvěr je takový, který je vázaný s poskytnutím nějaké služby nebo s koupením nějakého zboží. Výjimkou v tomto druhu je spotřebitelský úvěr na bydlení, který je samotným druhem úvěrových produktů. Spotřebitelský úvěr se stává vázaným, jakmile je výhradně určen k financování koupě nějakého zboží nebo poskytnutí nějaké služby, a zároveň osoba prodávající zboží nebo osoba poskytující službu je zároveň zprostředkovatelem úvěru. Zároveň také pokud poskytovatel využije služby prodávajícího zboží nebo poskytovatele služby v souvislosti s přípravou nebo uzavřením smlouvy, ve které se zároveň sjednává spotřebitelský úvěr. V poslední řadě se jedná o vázaný spotřebitelský úvěr, pokud je poskytovaná služba nebo kupované zboží uvedené ve smlouvě o spotřebitelském úvěru

- Částečný spotřebitelský úvěr na bydlení a částečně spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení

Jedná se kombinaci některých z výše zmíněných druhů spotřebitelských úvěrů. Konkrétně se jedná o kombinaci spotřebitelského úvěru na bydlení, včetně všech jeho náležitostí a alespoň jednoho z účelů, a spotřebitelského úvěru jiného než na bydlení. To, jakou právní úpravu pro tento úvěr použít se určuje pomocí převažující účelovosti spotřebitelského úvěru. Pokud není možné účel určit, použije se právní úprava spotřebitelských úvěrů jiných než na bydlení.

3.1.2.1 Zákonná úprava hypotečních úvěrů

Samotný termín hypoteční úvěr je definován v § 28 odst. 3 zákona č.190/2004 Sb., o dluhopisech (Česko, 2004). Tento zákon kategorizuje samotný hypoteční úvěr jako krytý

dluhopis. Dále ho specifikuje jako úvěr, jež je alespoň z nějaké části zajištěn zástavním právem k nemovité věci. O hypoteční úvěr se jedná ale až ode dne, kdy dojde ke vzniku právního účinku zástavního práva. Zavedení hypotečních úvěrů do rejstříku krycích aktiv je možné ale až k datu, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci.

Z druhého úhlu pohledu je hypoteční úvěr zároveň také spotřebitelským úvěrem na bydlení, který je definován v § 2 odst. 2 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016).

Tento zákon, jež je aktualizací starého zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, způsobuje značný nárůst v administrativní zátěži při sjednávání hypotečních úvěrů (Česko, 2010). Poskytovatel nejen hypotečních úvěrů, ale tak všech ostatních spotřebitelských úvěrů je z tohoto zákona povinen provádět u každého jednotlivého klienta detailní posouzení jeho finanční situace, která mimo jiné zahrnuje exaktní, přesně podle metodik počítané a posuzované, příjmy, výdaje a informace o tom, jak klient splácí nebo splácel jeho dosavadní úvěrové produkty. Pro banky je velice důležité se této metodiky držet, jelikož její nedodržení by mohlo způsobit to, že klient by se mohl do 3 let od uzavření smlouvy dovolat její neplatnosti (Česko, 2016). Z úhlu pohledu je nový zákon pozitivní i pro spotřebitele. Zvyšuje totiž ochranu spotřebitele tím, že došlo k zavedení mnoha regulací úvěrových produktů (Hypoteční banka, 2016).

Pozitivem je i získávání informací o celkové nákladovosti úvěrů v pevně dané formě. To má za následek jednotné ukazatele s pevně daným způsobem výpočtu napříč všemi bankami, což pro spotřebitele má vliv na míru jednoduchosti porovnání jednotlivých nabídek od bank napříč celým finančním trhem. Banky navíc nesmějí doplňovat do nabídek informace, které by komparaci mezi jednotlivými bankami mohli ztížit. Od obdržení nabídky od banky má klient navíc 14 dní, aby se mohl rozmyslet a během této doby nesmí banka nabídku změnit ani odvolat (Hypoteční banka, 2016).

Dle výše uvedeného zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, je spotřebitelský úvěr na bydlení definován jako spotřebitelský úvěr, který je zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci, a k tomu může být účelově zaměřený k jednomu nebo více z následujících účelů (Česko, 2016).

- 1) Nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součástí nemovité věci

- 2) Výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci
- 3) Úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva k užívání bytu nebo rodinného domu
- 4) Změna stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím
- 5) Úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným ve výše uvedených bodech účelů
- 6) Splácení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k jakémukoliv z výše uvedených účelů

Obecně existují 2 typy hypotečních úvěrů.

Prvním z nich je výše zmíněný hypoteční úvěr účelový, který je zajištěný zástavním právem v nemovité věci, a zároveň slouží k jednomu nebo více z výše uvedených účelů pro vyřešení bytových potřeb spotřebitelů. Lze tedy považovat, že splňuje obě podmínky uvedené v zákoně pro to, aby bylo možné úvěru považovat za spotřebitelský úvěr na bydlení (Ulrich a Pfeiferová, 2004).

Druhým typem hypotečního úvěru je hypoteční úvěr neúčelový, kterému se jinak říká Americká hypotéka (Dvořák, 2005). Tento typ splňuje parametr spotřebitelského úvěru na bydlení tím, že je zajištěn zástavním právem k nemovité věci. Jedná se tedy o kompromis mezi spotřebitelským úvěrem a hypotečním úvěrem (Polouček, 2013). Může být využit také na bytové potřeby spotřebitele, ale není to podmínkou, jako u účelového hypotečního úvěru. Některé banky však při uvedení účelu na využití pro bytové potřeby jsou schopni udělit slevu na úrokové sazbě (Pavelka a Opltová, 2003).

Oproti hypotečním úvěrům je sazbově dražší, ale má s ním spojené zajištění nemovité věci zástavním právem k nemovitosti, což je spojené s možnou delší dobou splatnosti. Dalším společným znakem je fungování úrokových sazeb. Běžným způsobem je, stejně jako u hypotečních úvěrů, rezervace pevně stanovené úrokové sazby na určitou dobu, po kterou bude úroková sazba platit. Po uplynutí doby je bankou nabídnuta nová výše částečně závislá na výši aktuální tržní úrokové sazby (Běhounek, 2000). Informace o fungování a typy úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou popsány v dalších kapitolách diplomové práce.

Oproti spotřebitelskému úvěru má Americká hypotéka delší splatnost v kombinaci s výrazně nižšími úrokovými sazbami. Tato kombinace má za následek snížení měsíčních

splátek. Společným bodem se spotřebitelským úvěrem je výše zmíněné možné využití prostředků na jakýkoliv účet, i včetně bytových potřeb (Ivan, 2016).

Diplomová práce jako celek je zaměřená konkrétně na hypoteční úvěry účelové. Americká hypotéka je zmíněna z pohledu upozornění na rozdíly mezi hypotečním úvěrem účelovým a neúčelovým, tedy Americkou hypotékou. Následující kapitola je již přímo zaměřena na popsání metodiky účelových hypotečních úvěrů a jejich atributů

3.2 Metodika hypotečních úvěrů

Jak již diplomová práce zmiňuje výše, hypoteční úvěry jsou vymezeny primárně dvěma zákony. Zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016). A zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (Česko, 2004).

Proces sjednání a procesování hypotečního úvěru je velice komplikovaným a administrativně náročným procesem. Velmi široké rozvedení spotřebitelských úvěrů v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru mělo za následek významné ztížení procesu, jak pro banky, tak pro spotřebitele (Hypoteční banka, 2016).

Pro banky došlo ke ztížení procesů, a vzhledem k navýšení administrativních a legislativních požadavků také k navýšení časové náročnosti jednotlivých procesů a úkonů (Hypoteční banka, 2016).

Ze strany spotřebitelů došlo primárně ke dvou skutečnostem. Jednou z nich je zhoršení podmínek potřebných pro dosažení na požadovaný úvěr a zvýšení důkladnosti zkoumání úvěruschopnosti klienta a jeho schopnosti splácet exaktním porovnáváním a zkoumáním příjmů spotřebitelů. Druhým je zvýšení informovanosti spotřebitelů a zvýšení veškerých informačních povinností poskytovatelů hypotečních úvěrů směrem ke spotřebitelům. Jako příklad praktického zavedení zlepšení informační povinnosti lze považovat, že došlo k zavedení standardizovaného výpočtu určitých ukazatelů, které musí banky uvádět na nabídkách. Na základě porovnání těchto ukazatelů lze tedy následně relevantně posoudit jaká z nabídek vychází nejlépe.

Od 1.10.2018 došlo zároveň k zavedení doporučení České národní banky na omezení výše hypotečních úvěrů formou výše celkových měsíčních splátek úvěrových produktů DSTI a restrikcí maximální možné vypůjčované částky DTI (Česká národní banka, 2018).

- DSTI – debt service-to-income – jež jak bylo zmíněno výše, reguluje maximální možnou splátku úvěrových produktů. Ukazatel určuje povolený

limit splátek dluhů na čistém měsíčním výdělků. Dle aktuálního doporučení České národní banky je tento ukazatel stanoven na poměr ve výši 45 % (Sekce finanční stability, 2020)

- DTI – debt-to-income – Jak je napsáno výše, omezuje maximální možné vypůjčované částky. Konkrétně určuje povolený poměr výše dluhu k ročnímu čistému příjmu žadatele. Podle aktuálního doporučení České národní banky je tento ukazatel stanoven na devítinásobek ročního čistého příjmu (Sekce finanční stability, 2020).

Aby bylo možné realizovat hypoteční úvěr, je nutné, aby byly v povolených limitech oba výše zmíněné ukazatele. V případě, že spotřebitel žádající o hypoteční úvěr nesplňuje metodicky výše ukazatelů DTI nebo DSTI, je jedinou možností poskytnutí nižší částky hypotečního úvěru, tedy je nezbytné v případě zachování stejného investičního záměru, použít více vlastních zdrojů. V případě že větší množství vlastních zdrojů není možné využít, je jedinou cestou nalezení jiného investičního záměru, na který již budou stačit vlastní zdroje v kombinaci s maximální možnou částkou hypotečního úvěru, kterou může být žadateli bankou v pozici poskytovatele, poskytnuta.

V textu výše bylo nastíněno, či částečně vysvětleno několik atributů a omezení hypotečních úvěrů, které mají pro spotřebitele v pozici žadatele zásadní vliv. V podkapitolách jsou níže vysvětleny všechny důležité atributy, které hypoteční úvěr jakýmkoliv způsobem zásadně ovlivňují.

3.2.1 Atributy hypotečních úvěrů

O attributech hypotečních úvěrů lze říct, že se jedná o konkrétní vlastnosti každého hypotečního úvěru, které na hypoteční úvěr mají určitým zásadním způsobem vliv. Jsou to rozhodující faktory figurující při správné volbě a nastavení hypotečního úvěru a při výběru nejvhodnějšího poskytovatele konkrétního investičního záměru.

Právě tyto vlastnosti, které jsou určitým způsobem i ukazateli, byli zavedeny zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016). Dovolují spotřebitelům v pozici klientů a žadatelů o hypoteční úvěr provádět jednoduše komparace jednotlivých variant a níže uvedené vlastnosti nebo jejich kombinace jsou relevantně vypovídající o každé konkrétní nabídce od hypoteční banky (Hypoteční banka, 2016).

3.2.1.1 LTV – Loan to Value

Zkratka LTV je zkrácením slovního spojení loan-to-value. V doslovném překladu se jedná o „úvěr k hodnotě“. LTV je jedním z hlavních ukazatelů rizikovosti, které finanční instituce poskytující retailové hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci používají, a které svou hodnotou ukazují poměr výše investičního záměru hypotečního úvěru k celkové hodnotě zastavovaných nemovitých věcí ve prospěch banky poskytující hypoteční úvěr (de Araujo et al., 2020).

Počátek zavedení ukazatele LTV sahá do roku 2015, kdy Česká národní banka na základě vydaného doporučení ze dne 16.6.2015 podle doporučení ESRB (European Systemic Risk Board) (European Systemic Risk Board, 2021) o průběžných cílech a nástrojích makro omezovací politiky z ledna roku 2013 uvádí mezi základními nástroji k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst hypotečních úvěrů v souvislosti s financováním nákupů nemovitých věcí stanovením maximálního možného poměru výše poskytovaného úvěru a hodnoty zastavené nemovité věci, tj. ukazatele loan-to-value (LTV) (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Maximální výše ukazatele LTV je nastavená takovým způsobem, aby odrážela možnou volatilitu cen nemovitých věcí a případně jejich cenový pokles v průběhu různých fází ekonomického cyklu. Cílem je, aby dlužník nevstupoval při nákupu nemovité věci do závazků výrazně převyšujících hodnotu nemovitých věcí, které slouží jako zajištění, a také aby nepříznivě, ekonomickým cyklem, ovlivněná cena nemovité věci stále sloužila jako relevantně vhodné zajištění poskytnutého hypotečního úvěru (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Doporučení ESRB zároveň uvádí, že členské země by měly aktivně vybrat a začít používat jakékoli další makro omezovací nástroje a ukazatele s ohledem na účinnost a hospodárnost při dosahování průběžného cíle, tedy členské země by se měly aktivně zajímat o politiku hypotečních úvěrů a přizpůsobovat aktuální doporučení aktuální situaci a fázi ekonomického cyklu na trhu. V oblasti rizik spojených s poskytováním retailových hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovité věci jde především o nástroje, jejichž pomocí bude zajištěno, aby úvěrové standardy odpovídaly kritériím pro dostatečnou přísnost a obezřetnost (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Vyhodnocení všech informací, které Česká národní banka získala v rámci její dohledové činnosti v posledních dvou letech, ukazuje, že úvěrové instituce působící

v České republice poskytují úvěry zajištěné rezidenční nemovitou věcí převážně obezřetně (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Podle České národní banky existují ovšem také velmi výrazné náznaky dílčího uvolňování úvěrových standardů a požadavků v tomto segmentu finančního trhu. Pokračování tohoto trendu v kombinaci s nízkými úrokovými sazbami, silnou bilanční likviditou úvěrových institucí a růstem cen nemovitých věcí by se mohlo v nejhorsím případě stát zdrojem systémového rizika (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Česká národní banka z toho důvodu vydává doporučení a doporučuje níže sadu kvantitativních a kvalitativních ukazatelů, která jsou určena pro banky, pobočky zahraničních bank a družstevní záložny. Tyto doporučení určují správné postupy a standardy. Cílem ukazatelů a doporučení je přispět ke zvýšení kvality existujících interních systémů a procesů řízení rizik ve finančních institucích, mají také sloužit jako podpora pro pomoc k posílení obezřetného přístupu v oblasti finančního trhu v poskytování hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitým věcem (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Filozofie doporučení, jež Česká národní banka vydává je jejich účelnost. Doporučení slouží jako preventivní opatření. Dodržování a existence doporučení vydaných Českou národní bankou nijak nebrání finančním institucím poskytovat hypoteční úvěry s vyšší hodnotou ukazatele LTV v odůvodněných případech, ve kterých kombinace ostatních používaných ukazatelů při vyhodnocování žádosti naznačuje vysokou pravděpodobnost pro finanční instituci, že jí bude hypoteční úvěr úspěšně splacen (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Stejně tak Česká národní banka dovoluje finančním institucím přizpůsobovat si podmínky při poskytování jednotlivých retailových hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitým věcem v případě rizikových profilů konkrétních žadatelů nebo klientů (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Doporučení České národní banky ze dne 16.6.2015 se vztahuje, jak již bylo výše zmíněno, na základní nástroje k prosazování průběžného cíle zmírnit a vyloučit nadměrný růst hypotečních úvěrů v souvislosti s financováním nákupů nemovitých věcí. Primárně se toto doporučení týkalo ukazatelů DSTI, v roce 2015 ještě používaného LTI, primárně se však týkalo ukazatele LTV.

V případě LTV bylo tímto doporučením České národní banky doporučováno finančním institucím poskytujícím hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem, aby podíl nově poskytovaných hypotečních úvěrů, zajištěných zástavním právem k nemovitým věcem, s ukazatelem LTV vyšším než 90 % nepřesáhl hranici více než 10 % objemu všech hypotečních úvěrů v daném čtvrtletí, poskytovaných finanční institucí, ve většině případů tedy hypoteční bankou. Doporučení už jen ze své podstaty však nezakazuje realizovat hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovitým věcem s ukazatelem LTV vyšším než 90 %, ale může je poskytovat pouze v odůvodněných případech, kdy na základě komplexní analýzy rizikových charakteristik a vlastností klienta je shledána vysoká procentní pravděpodobnost toho, že klient se dostaví svému závazku ve formě splacení hypotečního úvěru finanční instituci, jež mu hypoteční úvěr poskytla (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

V případě ukazatelů LTI a DSTI, doporučení Česká národní banka hypotečním bankám v pozici poskytovatelů nijak hodnotově neudává. Ve výše uvedeném doporučení pouze Česká národní banka apelovala na poskytovatele hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovité věci na to, aby obezřetně prováděli vyhodnocení ukazatelů schopnosti klientů, v pozici žadatelů o hypoteční úvěr, dostát jejich budoucím závazkům vůči bance pomocí vlastních zdrojů. V rámci tohoto doporučení navrhuje postupovat poskytovatelům hypotečních úvěrů například stanovení maximální výše ukazatelů LTI (loan-to-income), ukazatele DSTI a podobných ukazatelů v rámci interních metodik a procesů poskytovatelů hypotečních úvěrů. Doporučeno je také pro poskytovatele, aby součástí těchto procesů bylo také vyhodnocení klientů v rámci jejich schopnosti splácet hypoteční úvěr ve zhoršených podmínkách pomocí takzvaného zátěžového testování schopností klientů splácet hypoteční úvěr, zejména při významném poklesu příjmů, zvýšení zápůjčních úrokových sazeb nebo změně podmínek u klientů, jež o hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovité věci žádají společně. Vhodným příkladem jsou například rozvod nebo ztráta příjmu jednoho z manželů nebo partnerů (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Posledním aktuálním doporučením České národní banky v době psaní diplomové práce, je doporučení platné z 8.7.2020, které upravuje ukazatele LTV, DTI a DSTI následovně.

Poskytovatelům hypotečních úvěrů se doporučuje, aby ukazatel LTV každého budoucího retailového hypotečního úvěru zajištěného zástavním právem k nemovité věci nepřesáhl 90 %. Hranici 90 % LTV lze přípustně překročit hodnotu u hypotečních úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí. Objem hypotečních úvěrů takto překračujících ukazatel LTV může však představovat nejvýše 5 % referenčního objemu hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitým věcem nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných nemovitou věcí (Sekce finanční stability, 2020).

Poskytovatelé hypotečních úvěrů by měli hypoteční úvěry výše zmíněného překročení LTV poskytovat pouze v pádně odůvodněných případech. Poskytnutí takového hypotečního úvěru by mělo proběhnout pouze po obezřetném a důkladném posouzení rizikových charakteristik zainteresovaných klientů, ze kterého vyplývá vysoká pravděpodobnost splacení budoucího závazku klientem bance (Samostatný odbor finanční stability, 2015).

Na základě doporučení by poskytovatelé neměli provádět obcházení omezení hodnoty ukazatele LTV souběžným poskytováním spotřebitelských úvěrů souvisejících se stejnou nemovitou věcí nad rámec hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovité věci.

Poskytovatelé hypotečních úvěrů by měli přistupovat ke stanovení hodnoty zajištění pro účely výpočtu ukazatele LTV konzervativně a brát v úvahu riziko nadhodnocení cen nemovitostí (Sekce finanční stability, 2020)

Poskytovatelé hypotečních úvěrů na základě doporučení mají sledovat u hypotečních úvěrů kromě ukazatele LTV také ukazatele DTI a DSTI. Mohou si sami stanovovat interní limity ukazatelů DTI a DSTI. Mimo to je doporučeno dodržovat doporučený limit ukazatele DSTI ve výši 50 % (Sekce finanční stability, 2020).

Poskytovatelům hypotečních úvěrů se, jak již bylo zmíněno výše, doporučuje, aby ukazatel DSTI při poskytnutí hypotečního úvěru zajištěného zástavním právem k nemovité věci nebo spotřebitelského úvěru nezajištěného nemovitou věcí klientům, hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovité věci, nepřesáhl hodnotu 50 %. Je přípustné překročit hodnotu 50 % u hypotečních úvěrů poskytnutých v běžném kalendářním čtvrtletí představujících nejvýše 5 % referenčního objemu hypotečních úvěrů

zajištěných zástavním právem k nemovité věci nebo referenčního objemu spotřebitelských úvěrů nezajištěných nemovitých věcí (Sekce finanční stability, 2020).

Poskytovatelé by měli hypoteční úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci nebo spotřebitelské úvěry nezajištěné nemovitou věcí klientům, kteří mají sjednán hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovité věci, v rámci 5 % přípustného překročení hodnoty 50 % ukazatele DSTI poskytovat pouze v případech, s řádně prošetřeným důvodem, kdy po důkladném posouzení situace a rizikových charakteristik klienta shledána a prokázána vysoká procentní pravděpodobnost splacení budoucího závazku ve formě hypotečního úvěru (Sekce finanční stability, 2020).

Finanční instituce poskytující hypoteční úvěry by měli důkladně s náležitou pozorností posuzovat veškeré žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u kterých ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 % (Sekce finanční stability, 2020).

Poskytovatelé by měli vyhodnocovat schopnost klienta splácet úvěr z vlastních zdrojů při zhoršených podmínkách, zejména při zvýšení zápůjčních úrokových sazeb. Z toho důvodu se doporučuje poskytovatelům hypotečních úvěrů zvýšit úrokovou sazbu nejméně o 2procentní body. V případě dvou žadatelů o hypoteční úvěr Česká národní banka doporučuje poskytovatelům hypotečních úvěrů, aby brali v potaz dopady významného snížení příjmu jednoho z žadatelů o hypoteční úvěr zajištěný zástavním právem k nemovité věci, na jejich schopnost dostát závazkům plynoucím z uzavření hypotečního úvěru zajištěného zástavním právem k nemovité věci (Sekce finanční stability, 2020).

3.2.1.2 Úroková sazba

Úroková sazba je cenou a zároveň výnosem poskytovatele hypotečního úvěru, v drtivé většině teda banky, za vypůjčení peněz žadateli na základě uzavřené úvěrové smlouvy. Úrokové sazby nejsou vždy stejné, jelikož jejich výše je odvozena od aktuální situace na trhu. Konkrétně na ceně zdrojů využívaných pro hypoteční úvěry (Ulrich a Pfeiferová, 2004).

Výše úrokové sazby se vždy udává v procentech za určité období, které se udává ve zkratkách. Mezi časová období se řadí následující (Gymnázium Milevsko, 2021):

- Denní – označováno jako p.d., což je zkratkou latinského *per diem*
- Měsíční – označováno jako p.m., což je zkratkou latinského *per mensem*

- Čtvrtletní – označováno jako p.q., což je zkratkou latinského *per quartale*
- Pololetní – označováno jako p.s., což je zkratkou latinského *per semestre*
- Roční – označováno jako p.a., což je zkratkou latinského *per annum*

V případě hypotečních úvěrů se v drtivé většině případů využívá úroková sazba založená na roční bázi, tedy varianta p.a. podle latinského *per annum*. Úroková sazba je součástí roční procentní sazby nákladů, z toho vyplývá, že není výpočetně možné, aby roční procentní sazba nákladů byla nižší, než je úroková sazba (Pavelka a Opltová, 2003).

Úroková sazba ve formě desetinného čísla je i součástí výpočtu měsíční splátky hypotečního úvěru. Obecně se u hypotečních úvěrů používají 2 typy úrokových sazeb a jejich volba závisí na volbě klienta, v pozici spotřebitele žádajícího o úvěr (Beranová a Pfeiferová, 2020). Každý z dvou níže uvedených a vysvětlených typů úrokových sazeb je vhodný pro rozdílné situace a konkrétní případy. Níže jsou typy úrokových sazeb rozvedeny a jsou popsány způsoby jejich použití, jejich klady a zápory.

- Pevně stanovená úroková sazba

Prvním z dvou typů úrokových sazeb je pevně stanovená úroková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, která je pevně stanovená na určitou dohodnutou dobu, tedy období.

Její hlavní využití je v případě hypotečních úvěrů, kdy se u většiny případů volí tento typ sazby. Její výše závisí na konkrétní finanční instituci, se kterou se úvěr řeší. Její výše jako taková je stanovena samozřejmě také na ceně zdrojů, za kterou je banka pro daný hypoteční úvěr nakoupí (Revenda et al., 2014).

Využívá se převážně v případě, že klient v pozici dlužníka neplánuje hypoteční úvěr předčasně splatit v horizontu několika měsíců, ale plánuje buď zaplatit hypoteční úvěr do konce anebo ho splatit v horizontu několika let, a to z důvodu rozdílu sankcí, uvedených v zákone č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, v případě předčasného splacení nebo úplného splacení ke konci doby zarezervování pevně stanovené úrokové sazby (Revenda et al., 2014).

- Variabilní úroková sazba

Druhým ze dvou typů úrokových sazeb je takzvaná variabilní úroková sazba, které je označována jako takzvaná floatová sazba.

Na rozdíl od prvního typu, tedy pevně stanovené úrokové sazby může být variabilní sazba měněna třeba každý den a její výše závisí vždy na aktuálních podmínkách, které jsou dostupné na trhu (Revenda et al., 2014).

Hlavním východiskem pro variabilní sazbu je takzvaná sazba PRIBOR. Tato sazba značí pražskou mezibankovní úrokovou sazbu. Lze říct, že tato sazba odráží reálnou cenu peněz na trhu, jelikož jde o sazbu, za kterou jsou banky ochotny nabízet své peníze na mezibankovním trhu (Revenda et al., 2014)

Využití této sazby je převážně u hypotečních úvěrů, kde klient plánuje bankou půjčovanou částku předčasně splatit v horizontu měsíců, či dní, tedy využívá hypoteční úvěr pouze jako překlenutí nějakého určitého období. Vzhledem k tomu, že není pevně stanovená doba platnosti úrokové sazby, lze hypoteční úvěr kdykoliv splatit bez sankcí, a tím pádem nehrozí náhrada sankcí, jako u pevně stanovených úrokových sazeb. Z důvodu, že se úroková sazba v tomto případě prakticky každý den hýbe, a není pevně stanovená jako je úroková sazba prvního typu, floatová sazba bývá obvykle větší než pevně stanovená úroková sazba na určité období (Revenda et al., 2014).

3.2.1.3 RPSN

Jak již bylo zmíněno v kapitole výš, úroková sazba je jednou z nedílných součástí roční procentní sazby nákladů. V případě pevně stanovených úrokových sazeb na určitý horizont je roční procentní sazba nákladů po celou dobu pevně stanovené úrokové sazby stejná. V případě floatové úrokové sazby je výše roční procentní sazby nákladů změněna pokaždé, co je změněna aktuální úroková sazba vypočtená na základě výše pražské mezibankovní úrokové sazby (banky.cz, 2021).

RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je definována včetně jejího výpočtu v § 133 a § 134 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016).

Náklady, které jsou zahrnuté do výpočtu celkových nákladů spotřebitelského úvěru, ať už jiného než na bydlení nebo na bydlení jsou následující.

Pro výpočet roční procentní sazby nákladů jsou použity celkové náklady spotřebitelského úvěru, avšak s výjimkou nákladů splatných klientem, tedy spotřebitelem, v důsledku neplnění některých nebo některé z podmínek sepsaných ve smlouvě o spotřebitelském úvěru a jiných nákladů než kupní ceny, které spotřebitel musí povinně při koupi zboží nebo poskytnutí služeb uhradit bez jakéhokoliv ohledu na skutečnost, jestli je transakce uskutečněna za využití spotřebitelského úvěru nebo financování záměru spotřebitelským úvěrem, jako jsou primárně správní poplatky spojené se zápisem vlastnického práva a zástavního práva k nemovitým věcem do katastru nemovitostí (Česko, 2016).

Do celkových nákladů spotřebitelského úvěru jsou dále započítány náklady na ocenění nemovité věci, pokud je její ocenění pro získání spotřebitelského úvěru na bydlení nezbytné. Dále poté náklady na doplňkové služby, pokud je uzavření smlouvy nebo smluv o doplňkové službě povinné, a tím pádem nezbytné pro získání spotřebitelského úvěru na bydlení nebo pro jeho získání za nabízených podmínek. Mezi tyto podmínky lze zařadit určité slevy na úrokových sazbách za uzavření doplňkové služby ve formě pojištění úvěru, majetkového pojištění k zajišťované nemovitosti zástavním právem k nemovité věci nebo životního pojištění klienta v různých variantách (Česko, 2016).

Náklady v roční procentní sazbě nákladů na doplňkové služby, jako je právě výše uvedené pojistné, jsou zahrnuty do celkových nákladů spotřebitelského úvěru, avšak s výjimkou případů, kdy je doplňková služba a její uzavření smlouvou pro sjednání spotřebitelského nepovinné. Nebo pro případ nákladů na založení nebo vedení bankovního účtu, který zaznamenává platební transakce a čerpání a další náklady spojené s platebními transakcemi. Když byly náklady na tyto služby samostatně uvedeny ve smlouvách o spotřebitelských úvěrech nebo v jiných smlouvách uzavřených se spotřebitelem (Česko, 2016).

Předpoklady pro Výpočet roční procentní sazby nákladů úvěru je založen na obecném předpokladu, že spotřebitelský úvěr nebude splácen před dobou jeho splatnosti a bude trvat po dohodnutou dobu, a že poskytovatel spotřebitelských úvěr a spotřebitel splní řádně a včas veškeré své povinnosti (Česko, 2016).

Pokud ve smlouvě o spotřebitelském úvěru je umožněna změna zápujční úrokové sazby nebo nějakou změnu výše měsíčních plateb se spotřebitelským úvěrem spojených,

kteře jsou zahrnuté do roční procentní sazby nákladů, ale není možné je číselně vyjádřit v době, kdy je prováděn výpočet. V této situaci se má pro účely výpočtu za to, že zápůjční úroková sazba a ostatní platby zůstávají neměnné a budou platit do konce účinnosti této smlouvy (Česko, 2016).

Pokud je ve smlouvě o spotřebitelském úvěru na bydlení umožněno po počátečním období alespoň pěti let, během které je dohodnuta pevná zápůjční úroková sazba, sjednání nové pevné zápůjční úrokové sazby na další významně dlouhé období, zahrnuje výpočet doplňkové a ilustrativní roční procentní sazby nákladů, která je následně uváděné ve formuláři, jehož názvem je Evropský standardizovaný informační přehled, který je upraven podle přílohy č. 4 k zákonu č. 257/2016 Sb. (Česko, 2016).

Součástí doplňkové a ilustrativní roční procentní sazby nákladů je pouze počáteční období s pevnou zápůjční úrokovou sazbou, zároveň se má za to, že pro účely výpočtu se na konci období s pevnou zápůjční úrokovou sazbou splatí zbývající část jistiny (Česko, 2016).

V případě že je potřeba, tak se při výpočtu roční procentní sazby nákladů používají dodatečné předpoklady, které jsou uvedeny v části 2 přílohy č.1 k zákonu č. 257/2016 Sb. (Česko, 2016).

Pro získání přehledu o výpočtu a vstupujících informacích do výpočtu roční procentní sazby nákladů je níže uvedený vzorec včetně popisků jednotlivých proměnných.

Roční procentní sazba nákladů se vypočte podle tohoto vzorce:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1+X)^{-tk} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-sl}$$

Kde:

X je roční procentní sazba nákladů,

m je číslo posledního čerpání,

k je číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$,

C_k je částka čerpání k ,

tk je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto $t_1 = 0$,

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů,

sl je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů (Česko, 2016).

Vysvětlivky:

a) Částky placené oběma stranami v různých okamžicích nemusí být nutně stejné a nemusí být nutně placeny ve stejných intervalech.

b) Počátečním datem je datum prvního čerpání.

c) Časové intervaly použité ve výpočtech se vyjadřují v letech nebo ve zlomcích roku. Má se za to, že rok má 365 dní (nebo 366 dní u přestupných roků), 52 týdnů nebo 12 stejně dlouhých měsíců. Má se za to, že takový měsíc má 30,41666 dní (tzn. 365/12), a to bez ohledu na to, zda se jedná o přestupný rok.

d) Nelze-li časové intervaly použité ve výpočtech vyjádřit celým číslem počtu týdnů, měsíců nebo let, vyjádří se celým číslem počtu jednoho z uvedených časových úseků v kombinaci s počtem dní. Při použití dní se:

1. počítá každý den včetně víkendů a svátků,

2. stejné časové úseky a poté dny odpočítávají směrem nazpět ke dni prvního čerpání,

3. délka období ve dnech určí bez prvního dne a včetně posledního dne a vyjádří se v letech tak, že se toto období vydělí počtem dní (365 nebo 366) úplného roku počítaného nazpět od posledního dne do téhož dne předchozího roku.

e) Výsledek výpočtu se vyjadřuje s přesností na nejméně jedno desetinné místo. Je-li hodnota číslice na následujícím desetinném místě větší nebo rovna 5, hodnota číslice na příslušném desetinném místě se zvyšuje o jednu.

f) Rovnice může být přepsána pomocí jediné sumy toků (A_k), které budou kladné nebo záporné neboli poskytnuté nebo přijaté v obdobích 1 až n , vyjádřených v letech, tj.

$$S = \sum_{k=1}^n A_k(1 + X)^{-tk}$$

kde S je celková současná hodnota toků, přičemž X se stanoví tak, aby hodnota S byla nulová (Česko, 2016).

3.2.1.4 Fixační období

Fixační období neboli doba zápůjčky pevně stanovené úrokové sazby na určité období je doba, po kterou je klientovi v případě spotřebitelského úvěru na bydlení propůjčena pevně stanovená úroková sazba. Jinak tedy lze říct, že je na nějakou dobu zafixována (Beranová a Pfeiferová, 2020).

Doba platnosti pevně stanovené úrokové sazby se obvykle v době psaní diplomové práce pohybuje napříč bankami od 1 roku, po maximální dobu 20let, konkrétně lze zafixovat pevně stanovenou úrokovou sazbu na délku 1 roku, 3, 5, 7, 8, 10, 15 a 20 let.

Výběr délky fixačního období je výhradně, až na specifické případy, v rukou klienta v pozici žadatele o spotřebitelský úvěr na bydlení. Banky na základě délky fixačního období stanovují vyšší úrokové sazby, kterou budoucímu klientovi na jeho hypoteční úvěr propůjčí. To vše s ohledem na aktuální situaci na trhu a s ohledem na aktuální nařízení a doporučení ze strany České národní banky (Pavelka a Opltová, 2003).

Z hlediska rozhodnutí a porovnání mezi delší nebo kratší dobou fixace, je nezbytné vzít v potaz následující faktory. Výhodou kratší doby fixace, do které lze řadit dobu fixace

do 5 let, je nižší úroková sazba, či určitá sleva na úrokové sazbě. Volba kratší doby fixace je vhodná pro klienty, kterým nevadí změna měsíční splátky v budoucnu a kteří si chtějí nechat otevřenou možnost předčasného splacení celého úvěru najednou bez další sankcí k datu změny pevně stanovené úrokové sazby. Nevýhodou kratší doby fixačního období je nejistota a nepředvídatelnost vývoje tržních úrokových sazeb v jednotlivých letech, kdy může dojít k významnému navýšení úrokové sazby, které může mít za následek významné navýšení měsíční splátky spotřebitelského úvěru zajištěného zástavním právem k nemovité věci. Výhodou delší doby fixačního období je však dlouhodobě neměnná měsíční splátka kvůli stejné úrokové sazbě. Výběr této doby je tedy vhodný pro klienty, kteří nechťejí riskovat zvýšení úrokových sazeb v kratším horizontu, a tím pádem chtějí neměnnou výši měsíční splátky. Volba je vhodná také pro klienty, kteří neplánují spotřebitelský úvěr na bydlení předčasně v krátkém horizontu splácet a spíše než ho předčasně splatit, chtějí dodržet smluvně dohodnutou dobu splácení (Pavelka a Opltová, 2003).

V určitých případech je nezbytné nastavit fixační období také v návaznosti na splatnost úvěru. Nelze, aby byla doba fixace delší než celková splatnost spotřebitelského úvěru.

3.2.1.5 Splatnost

Jako každý spotřebitelský úvěr, i spotřebitelský úvěr na bydlení má vždy stanovenou splatnost. Ta vstupuje jako hlavní proměnná do výpočtu měsíční splátky spotřebitelského úvěru, která má vliv na, v minulých kapitolách, zmíněný ukazatel DSTI, který omezuje maximální výši měsíčních splátek úvěrových produktů. Může se tedy stát, že jsou klienti nuceni vzít spotřebitelský úvěr na delší dobu, aby tyto ukazatele, doporučené Českou národní bankou, splňovali.

Minimální doba splatnosti spotřebitelského úvěru na bydlení, zajištěného zástavním právem k nemovité věci, je 1 rok. Takto omezenou dobu splatnosti spotřebitelského úvěru na bydlení mají například banky UniCredit Bank (UniCredit Bank, 2021) a mBank (mBank, 2021). Ostatní většina hypotečních bank mají minimální splatnost nastavenou na 5let.

Maximální doba splatnosti spotřebitelského úvěru na bydlení, zajištěného zástavním právem k nemovité věci, je obvykle 30let. Výjimkou mohou být různé akce hypotečních bank, kdy je možné získat splatnost delší, například i na 40let. Ovšem v těchto

případech již velice často přichází na řadu i maximální věk, do kterého jsou hypoteční banky ochotny klientům spotřebitelský úvěr na bydlení poskytnout.

Minimální věk pro poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení je stanovený u většiny hypotečních bank obvykle na hranici 18let. Ve výjimečných případech je hranice u nějakých hypotečních bank posunuta na hranici 21let. V případě dodržení minimální hranice věkového limitu nastává však problém při interních oceňovacích procesech, kdy může s vysokou pravděpodobností dojít k vyhodnocení případu jako neúměrně rizikového, což má za následek zamítnutí případu ze strany poskytovatele.

Horní věková hranice se pohybuje v rozmezí 70 a 72 let. Tento věk lze považovat za hranici, do které se počítá splatnost spotřebitelských úvěrů na bydlení. Není tedy možné poskytnout klientovi spotřebitelský úvěr na bydlení na 30 let, pokud je klientovi 60let.

3.2.1.6 Splácení

Splácení je způsobem umořování spotřebitelských úvěrů. Obvykle je splácení rozděleno do měsíčních splátek, které klient, v pozici spotřebitelé majícího závazek vůči poskytovateli, pravidelně platí poskytovateli (Beranová a Pfeiferová, 2020).

Měsíční splátka spotřebitelského úvěru se vypočítá na základě délky splatnosti spotřebitelského úvěru, výše úrokové sazby a typu splácení, které jsou popsány níže. Splátka se však vždy rozděluje na dvě části. První částí měsíční splátky spotřebitelského úvěru je takzvaný úmor, to je částka, o kterou se reálně sníží dluh vůči poskytovateli. Druhou částí měsíční splátky je takzvaný úrok. To je část, která jde bance a reálně se jedná o výdělek banky z půjčeného obnosu peněz (Ulrich a Pfeiferová, 2004).

Celkově jsou rozlišovány 3 typy splácení podle způsobu placení. Rozdíl mezi nimi je primárně ve způsobu výpočtu a, jak již bylo výše řečeno, ve způsobu placení. Tím vzniká významný rozdíl v měsíčně splácené částce. Níže jsou jednotlivé typy rozvedeny, popsány a u nejpoužívanějšího typu je uveden i vzorec jeho výpočtu (Beranová a Pfeiferová, 2020).

- Anuitní

Prvním typem splácení je anuitní forma splácení spotřebitelských úvěrů. Jedná se o nejpoužívanější formu splácení. Specifikem anuitní formy splácení je to, že výše

anuitní splátky je po celou dobu splácení stejná, tedy ovšem jen za předpokladu, že nedojde ke změně úrokové sazby, a ta zůstane po celou dobu ve stejné výši.

Anuitní splátka má dvě složky. Úrok a úmor. Poměr, v jakém je zastoupený v jednotlivých měsíčních splátkách úrok a úmor se v čase mění. Zpočátku při splácení klient platí ve splátkách větší část na úrocích, ke konci splatnosti jde většinová část měsíční splátky na snížení úmoru (Beranová a Pfeiferová, 2020).

Důvodem tohoto jevu je skutečnost, že výše úroku je spojená s výší dosud nesplacené jistiny. Ta v čase klesá, a proto klesá i poměrná část složky měsíční splátky, která jde na splacení úroku. V případě neměnné úrokové sazby je anuita po celou dobu stejná, a v tu chvíli dochází k tomu, že výše poměru úmoru v měsíční anuitní splátce musí v čase vzrůstat. V polovině doby splácení má tedy klient splaceno méně než 50 % jistiny, protože v prvních z měsíční anuitní splátky jde na splacení úroku (Beranová a Pfeiferová, 2020).

Vzorec pro výpočet anuitní splátky:

$$A = U \times \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$A = \dot{u} + m$$

Kde:

U je výše úvěru,

i je úroková sazba v desetinných číslech,

n je počet období

A je anuita (splátka úvěru),

\dot{u} je velikost úroku

m je velikost úmoru (Hypoindex, 2017)

- Progresivní

Progresivní typ splácení úvěru není prakticky na retailovém trhu používaný, ale přesto je platným typem splácení. Není tak transparentní jako anuitní způsob splácení. Jeho podstatou je splátka, která je po celý rok ve stejné výši, následujícím období, tedy každý další rok se zvyšuje, o bankou stanovený určitý koeficient růstu. Systém výpočtu koeficientu není veřejně dostupnou informací od bank, jelikož se nejedná o ustálený

výpočet, protože vždy reflektuje situaci hospodaření v bance a situaci na finančním trhu (Pavelka a Opltová, 2003).

- Degresivní

Degresivní typ splácení úvěru není prakticky na retailovém trhu používán, ale přesto je platným typem splácení. Není tak transparentní jako anuitní způsob splácení, stejně jako progresivní typ splácení. Jeho podstatou je splátka, která je po celý rok ve stejné výši, následujícím období, tedy každý další rok se snižuje, o bankou stanovený určitý koeficient poklesu. Systém výpočtu koeficientu není veřejně dostupnou informací od bank, jelikož se nejedná o ustálený výpočet, protože vždy reflektuje situaci hospodaření v bance a situaci na finančním trhu (Pavelka a Opltová, 2003).

3.2.1.7 Výše úvěru

U spotřebitelských úvěrů na bydlení je, na rozdíl od spotřebitelských úvěrů jiných než na bydlení, stanovena minimální částka, kterou si lze od poskytovatele půjčit. Minimální částku úvěru je u většiny bank stanovena na 200 000 Kč, avšak jsou banky, které mají minimální částku vyšší.

Horní výše spotřebitelského úvěru na bydlení obvykle omezená není, ale jsou i hypoteční banky, které kromě dolní hranice mají i horní hranici, obvykle ve výši 25 000 000 Kč.

V případě, že banka výši spotřebitelského úvěru na bydlení omezenou nemá, vchází do role ukazatel LTV, který výši spotřebitelských úvěrů na bydlení stropuje jeho hranicí, která aktuálně v době psaní diplomové práce činí 80 % LTV, v případě maximálně 5 % objemu případů i otevřený interval mezi 80 % a 90 % LTV.

Nejvýraznějším faktorem omezující výši hypotečních úvěrů jsou ale ukazatele DTI a DSTI, kterými se hypoteční banky na doporučení České národní banky řídí. Aktuálně v době psaní diplomové práce by neměla přesáhnout maximální výše ukazatele DTI hodnotu 8 a ukazatel DSTI by měl být ve výši do 40 % (Sekce finanční stability, 2020).

3.2.1.8 Účastníci úvěru

V rámci poskytování a využívání hypotečních úvěrů dochází k setkávání účastníků hypotečního úvěru. Níže jsou popsány a uvedeny nejpodstatnější účastníci v procesu vyřízení hypotečních úvěrů a funkce, které v daném vztahu vykonávají.

- Žadatel

Prvním z účastníků úvěru je žadatel. Tím je spotřebitel, který projevil svůj zájem, o poskytnutí hypotečního úvěru poskytovatelem, vyplněním, odsouhlasením a podepsáním žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. Společně s poskytovatelem v roli věřitele se jedná o hlavní účastníky hypotečních úvěrů (Pavelka a Opltová, 2003).

Na základě žadatele probíhá posuzování rizikovosti hypotečního úvěru, tedy posuzování statistické pravděpodobnosti, zda dokáže dostát budoucímu závazku a celý ho ze svých zdrojů splatit. Kvůli tomu hypoteční banka poskytující hypoteční úvěr zkoumá věk, vzdělání, pracovní vztah a výši příjmů, výdajů a úvěrovou historii nahlížením do registrů. Pokud žadatel splní v dostatečné výši a kvalitě veškeré tyto požadavky a předpoklady, které poskytovatel má, je možné hypoteční úvěr uzavřít. Žadatel musí pro zpracování hypotečního úvěru navíc bance udělit souhlas se zpracováním osobních údajů, aby bylo možné samotný úvěr zpracovat (Česko, 2013).

Hypoteční banka na žadatele aplikuje také ukazatele DSTI a DTI, zda klient splňuje Českou národní bankou doporučené hranice. Významným faktorem je také výběr nemovité věci, která bude zastavovaná zástavním právem. Na základě záměru a velikosti zástavy je určen ukazatel LTV, který může také celý proces ovlivnit.

- Spolužadatel

Spolužadatel je spotřebitel, který do hypotečního úvěru vstupuje společně s žadatelem. V případě spolužadatele se zkoumají příjmy, výdaje, úvěrová historie a vztah k žadateli. Pokud není v manželství zúžené společně jmění manželů, musí do úvěru vždy vstupovat oba manželé, tudíž jeden z manželů je žadatel a druhý je spolužadatel (Pavelka a Opltová, 2003).

Spolužadatel může být použit ke zlepšení koeficientů a ukazatelů pro banku. Pro banku je navíc situace, kdy v úvěru je více žadatelů přívětivější, jelikož zvyšuje

statistickou šanci celkového doplacení hypotečního úvěru. Zároveň v případech zvýšené rizikivosti klienta, primárně z důvodu nízkého věku a nulové úvěrové historie, mohou být jako spolužadatelé uvedeni například rodiče. Pro banku vznikne situace, že samotný klient je rizikový, ale v případě vstupu spolužadatele je pro ně poskytnutí úvěru reálné z důvodu finanční podpory a jejich částečného závazku k poskytovanému hypotečnímu úvěru.

- Zprostředkovatel

Zprostředkovatelé hypotečních úvěrů jsou upravení § 16 zákona č. 257/106 Sb., o spotřebitelském úvěru. Jejich konkrétním popisem a přesným vymezením podle zákona se zabývá celá kapitola níže v diplomové práci, v této kapitole je popsán popis jejich přínosu do vztahu mezi žadatelem a poskytovatelem hypotečního úvěru (Česko, 2016).

Vzhledem k obsáhlosti metodiky hypotečních úvěrů a všech specifikací s nimi spojenými, je zprostředkovatel ideální volbou mezičlánek mezi klienty a poskytovatelem.

V procesu realizace hypotečního úvěru se věnují klientům a pomáhají jim kompletovat veškeré pro banku potřebné dokumenty, aby banka v pozici poskytovatele mohla zcela správně a úplně posoudit veškeré metodické a procesní ukazatele a fakta, a na základě nich provést informované rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru, či nikoliv.

Na základě nastavené spolupráce zprostředkovatele a klienta je možné asistovat i v případě finálního čerpání hypotečního úvěru.

- Věřitel/ poskytovatel

Poskytovatelem hypotečních úvěrů je v majoritní většině bankovní instituce, která má oprávnění poskytovat službu hypotečního bankovníctví. Toto povolení finančním institucím uděluje Česká národní banka (Pavelka a Opltová, 2003).

Ve vztahu ke klientovi vystupuje banka v pozici věřitele. Předtím, než hypoteční úvěr klientovi poskytne, důkladně zkoumá veškeré okolnosti a skutečnosti okolo klienta, zda pro ni jako pro poskytovatele je bezpečné poskytnout klientovi úvěr (Hypoteční banka, 2016). Banky se řídí doporučeními České národní banky, která je vydává za účelem lehké regulace LTV, DSTI a DTI (Sekce finanční stability, 2020).

Banky před poskytnutím úvěru analyzují a sbírají všechny výše zmíněné ukazatele včetně úrovně příjmů a výdajů klienta, jeho rodinného stavu, bytových poměrů, dosaženého vzdělání, jeho angažovanosti v obchodních korporacích. Vzhledem k LTV

zkoumají i financovanou a zastavovanou nemovitou věc, aby dokázali, že je financovatelná, či vůbec vhodná pro zastavení zástavním právem při poskytnutí hypotečního úvěru ve prospěch banky v pozici poskytovatele.

Po analýze a sesbírání veškerých potřebných informací banka buď hypoteční úvěr schválí nebo v případě vysoké rizikovosti a malé pravděpodobnosti splacení celkového dluhu klientem, úvěr zamítne.

3.2.2 Posuzování úvěruschopnosti žadatelů

Výše bylo zmíněno několik konkrétních ukazatelů a byly uvedeny informace, o které se poskytovatel hypotečního úvěru při procesu sjednávání hypotečního zajímá, v této části bude vše vysvětleno.

Předtím, než se banky nebo jiní poskytovatelé hypotečních úvěrů, finálně k žádosti svých klientů o poskytnutí hypotečního úvěru vyjádří, předchází tomuto rozhodnutí celkový proces posuzování úvěruschopnosti žadatele nebo žadatelů a posuzování vhodnosti zastavované a financované nemovité věci.

Poskytovatelé posuzují úvěruschopnost žadatelů, aby mohli na základě statistických modelů posoudit, zda pravděpodobnost, že klienti dostojí svému budoucímu závazku je pro banku únosná, a že pro poskytovatele není klient až moc rizikový.

Celkový proces posuzování hypotečních úvěrů se skládá z posuzování bonity a úvěrové historie klienta, a poté následně posuzování vhodnosti financované a zastavované nemovité věci. Při posuzování vhodnosti nemovité věci dochází i k ověření, zda nemovitá věc má dostatečnou hodnotu, aby byl hypoteční úvěr realizovatelný. To je však druhým krokem, který se při procesování hypotečních úvěrů řeší až v momentě, kdy má klient dostatečnou bonitu a jeho úvěrová historie nepřináší bance žádné negativní informace, které bance vypovídají, že by klient nemusel svůj závazek zcela dodržet.

Níže jsou vysvětleny a rozvedeny právě kroky posouzení bonity a úvěrové historie, které jsou stěžejním krokem při vyřizování hypotečních úvěrů.

3.2.2.1 Bonita

Prvním krokem, který banka provádí při poskytování hypotečních úvěrů je posuzování takzvané bonity žadatelů o hypoteční úvěr (Pavelka a Opltová, 1996).

Slovo bonita by jinak mohlo být vyjádřeno jako solventnost klientů. Tedy značí důvěryhodnost, schopnost konkrétního klienta dostát všem svým závazkům, tedy splatit

celý hypoteční úvěr, a jeho kredibilita. Platí, že čím lepší bonitní situace klienta, tím menší riziko pro poskytovatele hypotečního úvěru, že hypoteční úvěr nebude splacen. Vzhledem k nízkému procentu rizika je možné se při dobré bonitě dostat na velice výhodné podmínky, jelikož klient pro poskytovatele hypotečního úvěru nepředstavuje jakékoliv riziko, a tudíž nemusí do kalkulací aplikovat ještě proměnnou rizikové přírážky, aby kompenzovala vyšší riziko zesplatnění poskytnutého hypotečního úvěru.

Poskytovatel prověřuje bonitu klienta v několika krocích. Nejprve poskytovatel zjišťuje aktuální životní situaci klienta. Zaměřuje se na jeho dosažené vzdělání a rodinný stav. Následně zkoumá zdroje jeho příjmu a jejich výši, kterou následně používá pro vyhodnocení ukazatelů DSTI a DTI, zda splňují interně stanovené limity, které jsou nastavovány s ohledem na doporučení od České národní banky (Sekce finanční stability, 2020).

V rámci posuzování bonity je pro banku důležité také vědět stávající úvěrové závazky a měsíční splátky všech aktuálních úvěrových produktů. Tyto informace se také zahrnují do ukazatelů DTI a DSTI a jsou tedy nezbytné pro relevantní, správné a komplexní posouzení bonity žadatelů, i v rámci interních oceňovacích procesů.

Pokud je bonita dostačující a jsou splněny veškeré ukazatele z výše uvedených, banka přechází k dalšímu kroku. Následně za použití reportů z několika nebo ze všech uvedených registrů níže prověřuje každý poskytovatel úvěrovou historii každého klienta.

3.2.2.2 Úvěrová historie

Po prvotním posouzení bonity přichází v procesu poskytování hypotečního úvěru na řadu posouzení a kontrola úvěrové historie jednotlivých žadatelů o hypoteční úvěr.

Cílem posouzení úvěrové neboli kreditní historie je zjištění, jak klient požadující poskytnutí hypotečního úvěru v průběhu svého finančního života plnil finanční závazky a zda dokázal dodržet časová rozložení jednotlivých splátek nebo zda svým závazkům dodržet nedokázal a časové rozložení jednotlivých splátek bez jakékoliv komunikace a vysvětlení nedodržel (Pavelka a Opltová, 1996).

Banky v registrech zkoumají, zda žadatelé o úvěr mají nějaký negativní záznam. V případě, že je negativní záznam nalezen a neexistuje k němu relevantní omluva, a především, pokud se jedná o překročení lhůt o delší časový horizont a větší částku prostředků, pro banku je takovýto klient nefinancovatelný, jelikož představuje výrazné

riziko, že by stejnou mentalitu a platební morálku mohl mít i v případě, že by mu byl poskytnut jiný úvěrový produkt. V případě pozitivních záznamů, poskytovatelé automaticky počítají s tím, že jakmile je úvěrová historie v pořádku a bez negativních záznamů, tak taková i zůstane.

Dalším hlediskem posuzování a zkoumání úvěrové historie je i potvrzení správnosti uvedených výdajů v žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. V tomto případě banka zkoumá správnost uvedení limitů úvěrových produktů, jejich poskytovatele a měsíční splátky spojené s těmito úvěrovými produkty, které nebudou vstupovat, tedy nebudou refinancovány hypotečním úvěrem, aby bylo možné je započítat do výše uvedených ukazatelů DTI a DSTI.

Níže už jsou uvedeny a popsány konkrétní registry, které jsou bankami zkoumány.

- Bankovní registr klientských informací

S bankovním registrem klientských informací se lze většinou setkat pod zkratkou BRKI. Tato zkratka je složená z počátečních písmen jednotlivých částí názvu. (CBCB, 2021)

Účelem BRKI databáze, která je společně vytvořená z informací, poskytování informací členům projektu. Databáze BRKI obsahuje informace, které jsou navzájem poskytovány členskými bankami. Jedná se primárně o informace o smluvních vztazích, především úvěrových, a to mezi výše zmíněnými bankami, které jsou členem, a jejich klientelou. Upřesněné informace o registru BRKI jsou uvedeny v kapitole níže (CBCB, 2021).

Registr BRKI je společným projektem finančních institucí, převážně bank, ale také různých společností, které se zabírají provozováním a vývojem informačních systémů, jejichž funkcí je výměna informací, a to jako zpracovatelů osobních údajů. Banky v tomto vztahu vystupují jako správci osobních údajů klientů, které jsou společně zpracovávány v BRKI (CBCB, 2021).

Základní účel tohoto registru je ustanoven zákonem. Konkrétně se jedná o § 38a odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách. Na základě tohoto paragrafu uvedeného zákona se mohou pobočky světových bank, i domácí, České banky v rámci plnění veškerých zákonem uložených povinností k obezřetnému chování, vzájemně informovat a sdílet data vypovídající o úrovni a kvalitě bonity, úvěruschopnosti a důvěryhodnosti

klientů, to i těch potenciálních, tedy klientů jejich konkurentů, se kterými informace sdílí. Sdílení je možné i prostřednictvím třetí osoby. Podmínkou je však majetková účast ve třetí osobě pouze bank, které mezi sebou navzájem sdílí informace (CBCB, 2021).

Pro účely výše uvedeného registru BRKI se jako klient rozumí fyzická osoba podnikající i nepodnikající a právnická osoba která dobrovolně s bankou uzavřela smluvní vztah. Dále jako klienti jsou bráni fyzické nebo právnické osoby, které zastupují klienty nebo právnickou osobu, se kterou banka uzavřela smlouvu, jak na smluvním, zákonném nebo jiném základě. Primárně se jedná o osoby, jež jsou členy statutárních orgánů, prokuristy, zmocněnce, kteří zastupují právnickou osobu z principu plné moci. Dále mezi tyto osoby patří vedoucí odštěpných závodů obchodních korporací, pověřené osoby, které jsou definovány v § 430 občanského zákoníku. Také se jedná o zaměstnance právnických osoby podle § 166 občanského zákoníku, to však za předpokladu, že tyto osoby, v případě že se jedná o fyzické osoby, poskytly souhlas se zpracováním osobních údajů. V případě právnických osob, pokud poskytly souhlas se zpracováním údajů, které tvoří bankovní tajemství. Poslední skupinou jsou fyzické nebo právnické osoby, které vlastní právnické osoby, zvláště jde o společníky společnosti s ručením omezeným, kteří jsou jediným společníkem a následně o jediné akcionáře akciové společnosti, to při předpokladu, že stejně jako v minulé skupině uvedené výše poskytly souhlas se zpracováním osobních údajů nebo se zpracováním údajů, které tvoří bankovní tajemství (CBCB, 2021).

Registr BRKI je provozován společností CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s., IČO: 261 99 696, se sídlem Štětškova1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4. Jak již bylo zmíněno, na této společnosti mají majetkový podíl pouze banky, které mezi sebou sdílí informace o svých klientech. Společnost CBCB je zpracovatelem osobních údaje klientů bank, podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (CBCB, 2021).

Jednotlivými uživateli registru BRKI jsou banky, které jsou společnými správci osobních údajů. Zároveň musí mít uzavřenou smlouvu s provozovatelem registru společností CBCB o zpracování osobních údajů a informací v registru BRKI. Totožnosti uživatelů BRKI, včetně jejich kontaktních údajů jsou uvedeny na webových stránkách registru BRKI. Jedinými příjemci osobních údajů uvedených v registru BRKI jsou vedle

společnosti CBCB také společnosti CRIF S.P.A. a CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. a uživatelé registru NRKI (CBCB, 2021).

CRIF S.P.A. je italskou společností, která podle smluvní dokumentace zajišťuje pro společnost CBCB technické zpracování informací o klientech. Tato společnost poskytuje servis a služby jakožto další zpracovatel. Jedná se o výše zmíněné informace, které jsou poskytovány CBCB ze strany jednotlivých bank (CBCB, 2021).

Společnost CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. na základě smluvního vztahu zajišťuje pro CBCB službu vzájemného informování členských bank o bonitní situaci jednotlivých klientů, jejich důvěryhodnosti a úvěruschopnosti. Společnost CRIF zajišťuje mimo jiné také provoz klientského centra (CBCB, 2021).

- Nebankovní registry klientských informací

Nebankovní registr klientských informací, jinak nazývaný NRKI, je společnou databází údajů. Databáze je vytvořená na základě informací, které si vzájemně poskytují členské věřitelské subjekty. Mezi ty patří zejména leasingové společnosti, společnosti poskytující spotřebitelské úvěry, některé banky a faktoringové společnosti. Členské společnosti si poskytují navzájem pomocí registru NRKI informace o úvěrových vztazích mezi výše zmíněnými věřiteli a jejich klienty (CNCB, 2021).

Registr NRKI je společný projekt členských věřitelů a společností, které se zabývají vývojem a provozem informačních systémů, jejichž účelem je výměna informací (CNCB, 2021).

Podstatou NRKI je vzájemná spolupráce a kooperace v oblasti sdílení informací členských věřitelů o jejich klientech a skutečnostech, které vypovídají o bonitě, úvěruschopnosti, důvěryhodnosti a platební morálce (CNCB, 2021).

Členské věřitelské subjekty v registru NRKI, získávají za účelem snížení rizik, zvýšení efektivnosti plnění povinností, vyplývajících ze zákonů a předpisů, zaměřujících se k ochraně spotřebitele a zvýšení a zlepšení kvality nabízených úvěrových produktů pravidelně informace, které vypovídají o bonitě, úvěruschopnosti, platební morálce a důvěryhodnosti jejich klientů (CNCB, 2021).

Pro účely výše uvedeného registru NRKI se jako klient rozumí fyzická osoba podnikající i nepodnikající a právnická osoba která dobrovolně s bankou uzavřela smluvní

vztah. Dále jako klienti jsou bráni fyzické nebo právnické osoby, které zastupují klienty nebo právnickou osobu, se kterou banka uzavřela smlouvu, jak na smluvním, zákonném nebo jiném základě. Primárně se jedná o osoby, jež jsou členy statutárních orgánů, prokuristy, zmocněnce, kteří zastupují právnickou osobu z principu plné moci. Dále mezi tyto osoby patří vedoucí odštěpných závodů obchodních korporací, pověřené osoby, které jsou definovány v § 430 občanského zákoníku. Také se jedná o zaměstnance právnických osoby podle § 166 občanského zákoníku, to však za předpokladu, že tyto osoby, v případě že se jedná o fyzické osoby, poskytly souhlas se zpracováním osobních údajů. V případě právnických osob, pokud poskytly souhlas se zpracováním údajů, které tvoří bankovní tajemství. Poslední skupinou jsou fyzické nebo právnické osoby, které vlastní právnické osoby, zvláště jde o společníky společnosti s ručením omezeným, kteří jsou jediným společníkem a následně o jediné akcionáře akciové společnosti, to při předpokladu, že stejně jako v minulé skupině uvedené výše poskytly souhlas se zpracováním osobních údajů nebo se zpracováním údajů, které tvoří bankovní tajemství. V poslední řadě také fyzická osoba, a to podnikatel, i nepodnikatel, nebo právnická osoba, ohledně které už byla nebo bude na základě smluvního vztahu postoupena fakturovaná pohledávka z klientského subjektu na věřitele. Ustanovení o klientovi se obdobně vztahuje i na fyzické osoby podnikající a nepodnikající, tak jako na právnické osoby, které ručí svým osobním majetkem (CNCB, 2021).

Provozovatelem registru NRKI je společnost CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., IČO: 712 36 384, se sídlem Štětškova 1638/18, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsané ve spolkovém rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka L 58499. Společnost CNCB je zpracovatelem osobních údaje klientů bank, podle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (CNCB, 2021).

Uživateli registru NRKI jsou jednotliví věřitelé a poskytovatelé finančních služeb, kteří mají platně uzavřenou smlouvu se společností CNCB o jejich účasti na projektu registru NRKI (CNCB, 2021).

Členští věřitelé, jakožto uživatelé NRKI jsou vedle níže uvedených společností, které poskytují a zajišťují technické zpracování informací, jedinými příjemci informací o osobních údajích klientů, které jsou obsaženy v registru NRKI (CNCB, 2021).

CRIF S.P.A. je italskou společností, která podle smluvní dokumentace zajišťuje pro společnost CNCB technické zpracování informací o klientech. Tato společnost poskytuje servis a služby jakožto další zpracovatel. Jedná se o výše zmíněné informace, které jsou poskytovány CNCB ze strany jednotlivých bank (CRIF, 2021).

Společnost CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. na základě smluvního vztahu zajišťuje pro CNCB službu vzájemného informování členských bank o bonitní situaci jednotlivých klientů, jejich důvěryhodnosti a úvěruschopnosti. Společnost CRIF zajišťuje mimo jiné také provoz klientského centra (CNCB, 2021).

- SOLUS

Jedná se o zájmové sdružení právnických osob, které mají společný cíl, a tím je odpovědné úvěrování. Tím členové sdružení chtějí přispívat k prevenci takzvaného předlužování klientů, ke zmírnění a prevenci růstu dlužníku, kteří jsou v prodlení a chtějí přispívat ke zvyšování vymahatelnosti stávajících dluhů po splatnosti a ke snížení potenciálních finančních ztrát věřitelů (SOLUS, 2021).

Zájmové sdružení SOLUS bylo zaregistrováno a byla zahájena činnost v České republice v roce 1999. Členové výše uvedeného sdružení SOLUS, se od doby vzniku snaží minimalizovat finanční ztráty z poskytnutých služeb takovým způsobem, aby nebylo nezbytné hrazení vzniklých finančních ztrát věřitelů klienty s dobrou platební morálkou (SOLUS, 2021).

Samotný název sdružení SOLUS vznikl složením počátečních písmen z jeho původního názvu, a tím bylo Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům (SOLUS, 2021).

- TelcoScore

Jedná se o službu, která poskytuje vypočítané predikce chování, včetně platební morálky, zákazníka finančních služeb, na základě telekomunikačních dat za 3 měsíce. Mezi dodavatele podkladů pro výpočet skóre jsou největší mobilní operátoři v České republice. Patří mezi ně (Společnost pro informační databáze a.s, 2019):

- O2 Czech Republic a.s.
- T-Mobile Czech Republic a.s.

- Vodafone Czech Republic a.s.,

Při pohledu na výše uvedené mobilní operátory je vidět komplexita dat, jelikož výše uvedení operátoři poskytují servis majoritní většině českého trhu (Společnost pro informační databáze a.s, 2019).

Skóre TelcoScore je jedno číslo, které udává hodnotu klienta za celý trh. Může nabývat číselných hodnot v rozmezí 1 až 1 000. Hodnotící skóre je poskytnuto vždy na základě telefonního nebo rodného čísla fyzické osoby (Společnost pro informační databáze a.s, 2019).

Výpočet je proveden podle smluvních, provozních a kreditních dat každého jednotlivého zákazníka. K použití hodnotícího skóre TelcoScore je vždy nutné musí souhlas zákazníka. Služba velice jednoduchá a věřiteli je skóre poskytnuto v rámci vteřin. Skóre klientů, jež souhlasili s jeho využitím je aktualizováno každý den a pro věřitele je dostupné kdykoliv. TelcoScore se těší veliké popularitě a přesnosti, vzhledem k reputaci dodavatelů dat, tím pádem garantuje vysokou přesnost predikce (Společnost pro informační databáze a.s, 2019).

Provoz platformy pro publikaci jednotlivých skóre je zajištěna Společností pro informační databáze, a.s. (SID). Data všech zákazníků jsou neustále ve vlastnictví operátorů Vypočtené skóre je zpřístupněno věřitelům využívajícím službu jen v rámci online dotazů přímo v systému. Poskytnutí souhlasu klienta s využitím TelcoScore je ověřováno také provozovatelem platformy. Pro velké a střední firmy je k dispozici webová služba. Pro menší společnosti je přímo k dispozici webové rozhraní (Společnost pro informační databáze a.s, 2019).

3.2.3 Zajištění

Zákon č. 190/2004 Sb. stanovuje v definici hypotečního úvěru podmínku, kdy hypoteční úvěr je úvěrem, který je zajištěný nemovitou věcí (Česko, 2004).

Zajištění je nástrojem ochrany věřitelů a jejich prostředků proti nedodržení finančních závazků jejich klienty. Obecně banky v pozici věřitelů preferují a aplikují 2 typy zajištění závazků, jež vůči nim klienti mají. Banky kombinují zajištění pomocí zástavního práva k nemovité věci a takzvanou vinkulaci majetkového pojištění zastavované nemovité věci (Pavelka a Opltová, 1996).

Každá nemovitá věc, například rodinný dům nebo byt musí být v případě jejího zastavení pomocí zástavního práva pojištěna dle požadavku věřitele. Ten své požadavky na obsah a velikost pojištění určuje na základě odhadu ceny zastavované nemovité věci. Vinkulace majetkového pojištění znamená zajištění plnění v případě pojistné události ve prospěch třetí osoby, v případě hypotečních úvěrů a zastavování nemovitých věcí, na věřitele, tedy banku. Vinkulace je buď pojišťovně oznámena pomocí oznámení o vinkulaci anebo na základě smlouvy o vinkulaci. Z toho plyne skutečnost, že vinkulace je vždy platná za určitých dohodnutých podmínek mezi věřitelem a klientem. Obvykle je v podmínkách stanovená částka, od které je pojistné vypláceno pojišťovně, pokud je částka menší, je vyplácena přímo na účet klienta. Banka v pozici věřitele si tímto způsobem hlídá, aby nemovitá věc v případě pojistné události byla uvedena zpět do původního stavu, a tím pádem byla udržena a obnovena hodnota zastavované nemovité věci.

Dalším způsobem zajištění hypotečního úvěru je možnost v hypotečním úvěru mít osobu jako spoludlužníka. Ten je v tomto vztahu považován za přístupitele. Jedná se tedy o ručitele, který pro případ klientovi neschopnosti splácet bude úvěr splácet. Tato varianta je bankami preferována, pokud o hypoteční úvěr žádá klient, který je podle banky nadměrně rizikový a je u něj statisticky velké procento teoretického nedodržení závazků v podobě splácení úvěru.

3.2.3.1 Zástavní právo k nemovitosti

Od 1.1.1993 nabyt účinnosti zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), kterým byl zřízen katastr nemovitostí ČR, jako soubor údajů o nemovitostech v České republice. V této souvislosti je vhodné upozornit, že katastr nemovitostí je evidence nemovitostí, která je ze zákona veřejně přístupná (Pavelka a Opltová, 2003).

Zástavní právo vzniká podepsáním zapsáním zástavního práva na výše zmíněném katastru nemovitostí. Proto, aby mohlo být zástavní právo k určité nemovité věci zapsáno, je nezbytné dodat na katastr společně s návrhem na vklad zástavního práva i oběma stranami podepsanou zástavní smlouvu mezi bankou a věřitelem v pozici vlastníka, případně budoucího vlastníka nemovitosti. V zástavní smlouvě je uvedená i bankou

zajišťovaná částka. Nemovitost může být zajištěna maximálně do pro banku schůdné úrovně ukazatele LTV, obvykle tedy do 80-90 %.

Zastavovanou nemovitou věcí může být nemovitá věc ve vlastnictví dlužníka, tedy klienta, nebo ve vlastnictví třetí osoby. Nemovitá věc se zpravidla musí nacházet na území České republiky, případně státu, který je členem Evropské unie nebo jiného státu, který je součástí Evropského hospodářského sektoru. Možnosti nemovitých věcí, které lze zastavit si jednotliví věřitelé, primárně banky upravují v interních metodikách.

Na zastavované nemovité věci nesmí váznout v katastru nemovitostí žádné další zástavní právo třetí osoby, to však s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn refinancovaný hypoteční úvěr nebo zajištěný úvěr ze stavebního spoření. Je nezbytné, aby nemovitá věc byla v zástavě dána celá, pro banku není akceptovatelné zastavení pouze poloviny domu. Neakceptovatelná je i nemovitá věc, na která je v katastru nemovitostí zavedeno věcné břemeno, které nějakým způsobem brání v užívání nemovité věci.

V průběhu smluvního vztahu mezi spotřebitelem a věřitelem je možné zastavované nemovité věci měnit. Kromě existující nemovité věci lze zastavit pomocí zástavního práva i rozestavěnou nemovitou věc, která je zapsána v katastru nemovitostí a na kterou je čerpán hypoteční úvěr. Rozestavěnou stavbu lze zavést do katastru nemovitostí, pokud má alespoň jedno nadzemní podlaží (Šeflová, 2006).

3.2.4 Schvalovací proces úvěrů

Schvalovací proces je posledním krokem v procesu zpracování hypotečních úvěr. Jedná se o finální kontrolu veškerých dodaných, a metodikou požadovaných, dokumentů a parametrů hypotečního úvěr, včetně finálního posouzení rizikovosti celého schvalovaného případu a klienta žádajícího o hypoteční úvěr (Pavelka a Opltová, 2003).

Schvalovatele jsou obvykle zaměstnanci na centrálách věřitelů, kteří disponují příslušnou schvalovací pravomocí pro úvěry. Na základě veškerých dodaných dokumentů, žádostí a podkladů připravených hypotečním specialistou rozhodne, zda bude úvěr schválen. Schvalovatelé posoudí relevantně úvěrový případ. Přitom přihlíží k veškerým rizikům možného nesplacení závazku kliente. Zejména prověřuje úvěrovou historii pomocí registrů, prokazatelnost a akceptovatelnost účelu úvěru, jeho zajištění, výši zástavní hodnoty, požadovaný průběh čerpání, akceptovatelnost, udržitelnost a dostatečnost příjmu.

Při posuzování příjmu dochází i k analýze jejich struktury, dlouhodobosti, stabilitě, závislosti na vnějším prostředí a udržitelnosti po dobu splácení úvěru. V případě pochyb o příjmu je běžnou praxí provedení telefonického ověření příjmu klienta u jeho zaměstnavatele. Schvalovatelé mohou rozhodovat o udělení metodické výjimky, v případě, že rizika nesplácení jsou pro banku dle interní metodiky přijatelná, ale úvěr přesto trpí určitou procesní vadou, která nedovoluje úvěr schválit standardním způsobem. Důvody udělení výjimky musí být schvalovacím pracovníkem vždy relevantně odůvodněny. Po analýze celého úvěrového případu rozhoduje schvalovatel o podmínkách čerpání úvěru a podmínkách, které následují po něm. Tyto podmínky jsou konečné a na jejich základě proběhne schválení celého hypotečního případu. Po procesu schválení se provádí příprava smluvní dokumentace k podpisu, ta už probíhá na konkrétní pobočce banky (Pavelka a Opltová, 2003).

3.2.5 Čerpání a správa hypotečního úvěru

Po schvalovacím procesu v případě hypotečních úvěrů dochází k fázi čerpání, která znamená uvolnění prostředků bankou, na žadatelem financovaný účel. Následně po vyčerpání prostředků jsou plněny klientem následné podmínky.

3.2.5.1 Podmínky před čerpáním

Při procesu schválení úvěru pracovníkem banky jsou jím stanoveny podmínky, které musí klient splnit pro vyčerpání úvěru. Podmínky potřebné pro čerpání úvěru jsou vždy uvedeny v úvěrové smlouvě. Veškeré dokumenty dodané klientem dle úvěrové smlouvy jsou zpracovávány oddělením čerpání. Obvykle se v případě standardních úvěrů jedná o následující dokumenty:

- Prokázání použití vlastních zdrojů
- Podepsaná zástavní smlouva
- Katastrálním úřadem potvrzený a zaevidovaný návrh na vklad
- V případě koupě, kopie kupní smlouvy na základě, které budou uvolněny prostředky
- Pojistná smlouva k zastavované nemovité věci – musí odpovídat pojistná částka a pojištění na bankou požadovaná nebezpečí

- V případě nutnosti zrušení jiných úvěrových produktů, aby bylo možné úvěr realizovat, doklady a potvrzení o jejich zrušení
- Pokud čerpání probíhá až následně po zapsání zástavního práva, je nutné dodat aktuální výpis z katastru nemovitostí, kde je již zástavní právo zapsáno

Oddělení čerpání provádí kontroly plnění podmínek. Pokud jsou veškeré podmínky pro čerpání klientem splněny, banka uvolní prostředky z úvěru a ty jsou dle účelu směřovány na konkrétní bankovní účty. Součástí pracovní náplně zaměstnanců v servisním oddělení je i kontrola termínů a správnosti veškerých podkladů, od faktur, jejich splatnosti, po termíny uvedené ve smlouvách. Pokud nějaké informace nesedí, není možné prostředky z úvěru vyčerpat.

3.2.5.2 Čerpání úvěru

Po splnění veškerých podmínek čerpání hypotečního úvěru je možné prostředky z úvěru na daný účel částečně nebo úplně uvolnit.

V minulosti probíhal proces čerpání hypotečních úvěrů až po úspěšném zapsání zástavního práva na katastrálním úřadě. V dnešní době je častější postup čerpání úvěrů takzvaně na návrh na vklad. To znamená, že věřitel, tedy banka, uvolní prostředky poté, co klient dodá bance podepsanou zástavní smlouvu společně s potvrzeným návrhem na vklad zástavního práva k dané zastavované nemovité věci.

Níže jsou v kapitole popsány a rozvedeny jednotlivé způsoby a formy čerpání hypotečních úvěrů.

- Způsoby čerpání úvěru

Čerpání prostředků z hypotečního úvěru může probíhat následujícími způsoby, které se od sebe navzájem liší na základě účelu, případně právního ošetření procesu financování investičního záměru (Česko, 2004):

- Převod na účet příjemce nebo mezičlátku na základě předložení relativního dokladu prokazujícího účelovost čerpání, nejčastěji se jedná o smlouvy nebo dohody o advokátní či notářské úschově, kupní smlouvy

nebo vyčíslení stávajícího úvěru → nejčastěji používané u účelu koupě nemovité věci a u refinancování

- Převod na bankovní účet písemně uvedený klientem → nejčastěji využívaný způsob v případě, že účelem úvěru je rekonstrukce, výstavba, případně pokud se jedná o účet pro vyplacení doplňkové neúčelové části hypotečního úvěru nebo pokud se jedná o neúčelový hypoteční úvěr, tedy americkou hypotéku.

- Formy čerpání úvěru

Formy čerpání hypotečních úvěrů jsou primárně dvě, a těmi jsou čerpání jednorázové a čerpání postupné (Pavelka a Opltová, 2003).

- Jednorázové čerpání prostředků → využití primárně v případě koupě nemovité věci, refinancování úvěr, vypořádání společného jmění manželů, dědického podílu, vypořádání podílu na nemovité věci
- Postupné čerpání prostředků → využití u situací, kdy je prostředky nutné čerpat po částech, primárně se jedná o výstavby, rekonstrukce nemovitých věcí

3.2.5.3 Následné podmínky

Následnými podmínkami jsou myšleny podmínky, které musí klient splnit po úspěšném vyčerpání hypotečního úvěru. Ve většině případů se jedná o dodání aktuálních výpisů z katastru nemovitostí, kde na daném listu vlastnictví je úspěšně zapsané zástavní právo banky půjčující prostředky, a že na dané nemovitosti nevážnou žádná nechtěná nebo zbývající zástavní práva, která by mohla představovat riziko pro banku z hlediska případného ztížení uspokojení zesplatněných závazků.

Dále k následným podmínkám a situaci po čerpání lze přiřadit správu hypotečních úvěrů, o kterou se starají v bankách rozdílná oddělení. Správa zahrnuje plnění požadavků klienta, informování o vzniklých problémech či situacích a případná příprava dodatků zpoplatněných dle sazebníků jednotlivých bankovních institucí, stejně jako případné zprocesování žádostí o předčasné splácení a předčasného splácení jako takového.

3.3 Zákonná úprava zprostředkování hypotečních úvěrů

Osoby, které jsou oprávněny zprostředkovávat jak hypoteční, tak klasické spotřebitelské úvěry jiné, než na bydlení jsou specifikovány a popsány v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016).

Spotřebitelské úvěry mohou, dle § 16 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, zprostředkovávat jako podnikatel, při splnění podmínek uvedených v zákonu výše, pouze tyto skupiny objektů (Česko, 2016):

- Samostatný zprostředkovatel → upravený v § 17
- Vázaný zástupce → upravený v § 27
- Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru → upravený v § 37
- Zahraniční zprostředkovatel

Níže jsou jednotlivé typy zprostředkovatelů rozvedeny a popsány tak, jak je upravuje příslušný § zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (Česko, 2016).

- Samostatný zprostředkovatel

Pro účely zákona se samostatným zprostředkovatelem rozumí subjekt, který je oprávněn zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, protože získal oprávnění od dozorce finančního trhu, České národní banky, k výkonu činnosti samostatného zprostředkovatele. Samostatný zprostředkovatel zprostředkovává spotřebitelské úvěry buď na základě smlouvy o zprostředkování, kterou uzavřel se spotřebitelem nebo na základě smlouvy uzavřené v písemné formě s osobami, které disponují oprávněním poskytovat spotřebitelský úvěr.

Pro to, aby subjekt získal oprávnění samostatného zprostředkovatele, musí splnit podmínky uvedené v zákoně. Subjekt musí mít sídlo, i skutečné sídlo na území České republiky. Dále musí být důvěryhodný, tuto podmínku musí zároveň splňovat i ovládající osoba žadatele, která je právnickou, a žádá o udělení povolení k činnosti. Další podmínkou je odborná způsobilost. Žadatel o udělení povolení k činnosti nesmí být zároveň vázaným zástupcem nebo zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru. Údaje v podané žádosti musí být pravdivé a musí umožňovat identifikaci v příslušném základním registru. Podmínka nutnosti výskytu sídla, i skutečného sídla na území České republiky se neuplatňuje v případě, že povinnost umožnit žadateli zprostředkovávat spotřebitelské úvěry v České republice plyne z mezinárodních smluv, které jsou součástí právního řádu

České republiky. Centrální banka udělí povolení k výkonu činnosti samostatného zprostředkovatele žadateli, pokud je bankou a v bankovní licenci má povolenou činnost finančního makléřství.

Oprávnění k výkonu činnosti je platné do konce kalendářního roku, který následuje po roce, ve kterém byl žadatel zapsán do registru. Oprávnění je prodloužováno vždy o 12 měsíců, formou zaplacení správního poplatku. Centrální banka musí přijetí platby a prodloužení povolení potvrdit bez zbytečného odkladu. Způsob platby poplatku je stanoven prováděcím právním předpisem.

Samostatný zprostředkovatel musí být povinně pojištěn, a to po celou dobu své činnosti. Pojištěn musí být pro případ povinnosti nahradit spotřebiteli škodu způsobenou porušením některé z povinností samostatného zprostředkovatele stanovených tímto zákonem s limitem pojistného plnění nejméně ve výši stanovené nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 1125/2014. Pojištění dle zákona musí být sjednáno takovým způsobem, aby spoluúčást, pokud byla sjednaná, nepřekročila vyšší z limitů buď 5 000Kč nebo 1 % sjednaného limitu pojistného plnění.

Zánik oprávnění je možný buď smrtí fyzické osoby, zánikem právnické osoby, oznámením o ukončení činnosti, odnětím nebo uplynutím doby trvání oprávnění, pokud nedojde k prodloužení. Oznámení o zániku se podává elektronicky, náležitosti stanovuje prováděcí právní předpis.

Samostatný zprostředkovatel může být zastoupen pouze pracovníkem nebo vázaným zástupcem. Je povinen zprostředkovávat spotřebitelský úvěr pouze pokud samostatný zprostředkovatel, ale i jeho pracovníci, jeho vázaní zástupci a jejich pracovníci trvale splňují podmínky odborné způsobilosti a podmínky důvěryhodnosti. Je povinen zajistit, že tyto osoby si odborné znalosti a dovednosti udržují. Samostatný zprostředkovatel zavádí, udržuje a uplatňuje pravidla pro kontrolu činnosti jeho pracovníků. Zejména je důležité se zaměřit na kontrolu řádného dodržování pravidel pro jednání, které jsou stanoveny zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Ty zajišťují řádné plnění podmínek, které jsou uvedeným zákonem nastaveny pro činnost samostatného zprostředkovatele. Stejná povinnost platí pro samostatného zprostředkovatele, jeho vázané zástupce a jejich pracovníky (Česko, 2016).

- Vázaný zástupce

Vázaným zástupcem je ten, kdo má na základě zápisu vázaného zástupce do registru oprávnění ke zprostředkování spotřebitelských úvěrů. Vázaný zástupce zprostředkovává spotřebitelský úvěr výhradně a jen pro jednoho zastoupeného, a to na základě smlouvy, jež musí být uzavřená písemnou formou.

Pokud vázaný zástupce nesplňuje podmínky stanovené zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, pro činnost vázaného zástupce, zastoupený je povinen okamžitě ukončit závazek ze smlouvy. Závazek zaniká doručením právního jednání. Zastoupený má následně povinnost oznámit bez zbytečného odkladu České národní bance informaci o zániku závazku ze smlouvy.

Česká národní banka zapisuje vázané zástupce do registru vázaných zástupců na základě oznámení, které podává zastoupený. Česká národní banka může zapsat do registru vázaných zástupců pouze subjekty, kteří nejsou výše uvedeného zákona samostatným zprostředkovatelem, vázaným zástupcem nebo zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru a zároveň údaje, které uvedli v oznámení umožňují identifikaci osob uvedených v oznámení s příslušným registru vázaných zástupců.

Česká národní banka zapíše vázané zástupce do registru neprodleně. Nejzazší termín je však 5 pracovních dní od de doručení oznámení. O zápisu nebo o neprovedení zápisu je Česká národní banka povinna neprodleně elektronicky informovat zastoupeného.

Zastoupený subjekt může České národní bance oznámit jen ty vázané zástupce, kteří mají sídlo i skutečné sídlo na území České republiky. Podmínka nutnosti výskytu sídla, i skutečného sídla na území České republiky se neuplatňuje v případě, že povinnost umožnit tomu, kdo hodlá provozovat činnost vázaného zástupce, zprostředkovávat spotřebitelské úvěry v České republice plyne z mezinárodních smluv, které jsou součástí právního řádu České republiky. Oznámení musí obsahovat vedle náležitostí, které udává právní řád, také identifikační údaje toho, kdo hodlá provozovat činnost vázaného zástupce. Zároveň nezbytně musí obsahovat údaje o splnění podmínek činnosti vázaného zástupce, které jsou uvedeny v zákoně. Podrobnosti náležitostí oznámení, které podává zastoupený, jeho formáty a další technické záležitosti stanovuje a upravuje prováděcí právní předpis.

Oprávnění k provozu činnost vzniká vázanému zástupci zápisem do registru. V případě, že vázaný zástupce bude oznámen více zastoupenými, Česká národní banka

zapiše do registru vázaného zástupce tomu zastoupenému, který ho oznámil jako první. Oprávnění trvá do konce kalendářního roku, který následuje po kalendářním roce, ve kterém byl vázaný zástupce zapsán do registru. Oprávnění je prodlužováno vždy o 12 měsíců, a to pomocí zaplacení správního poplatku. Zastoupený současně se zaplacením poplatků oznámí České národní bance elektronicky, kteří vázaní zástupce mají mít povolení k činnosti prodlouženo.

Zánik oprávnění k činnosti je možný z důvodu smrti fyzické osoby, zánikem právnické osoby, oznámením o ukončení činnosti vázaného zástupce, zánikem závazku mezi vázaným zástupcem a zastoupeným. Následně zánikem oprávnění k činnosti zastoupeného. Uplynutím a neprodloužením doby trvání oprávnění. Případě odnětím (Česko, 2016).

Vázaný zástupce může být při provozu činnosti zastoupen pouze pracovníkem.

- Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru

Zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru je ve smyslu zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ten, kdo je oprávněn zprostředkovávat vázaný spotřebitelský úvěr určený k financování jím prodávaného zboží nebo jím poskytované služby na základě zápisu zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru pro daného zastoupeného do registru. Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru zprostředkovává úvěr jen na základě smlouva, která je uzavřena mezi zastoupeným a zprostředkovatelem vázaného úvěru. Vždy musí mít písemnou formou.

Zastoupený musí s okamžitou platností ukončit závazek mezi jím a zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru, pokud zprostředkovatel nesplňuje podmínky, které mu stanovuje zákon, a které jsou nezbytné pro výkon činnosti zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru. Závazek zaniká doručením právního jednání zprostředkovateli.

Zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru musí a je povinen okamžitě ukončit závazek ze smlouvy se zastoupeným, pokud přestane splňovat podmínky, které mu stanovuje zákon, pro výkon činnosti zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru. Závazek zaniká doručením právního jednání směřujícího k ukončení, zastoupenému. Zastoupený je bezodkladně povinen České národní bance poskytnout informaci o zániku závazku.

Česká národní banka provádí zápis zprostředkovatelů vázaného spotřebitelského úvěru na základě oznámení, které jí poskytují zastoupení. Česká národní banka může zapsat

dle oznámení subjekty, které nejsou podle zákona osobou oprávněnou poskytovat spotřebitelský úvěr, samostatným zprostředkovatelem nebo vázaným zástupcem. Údaje, které jsou uvedeny v oznámení musí poskytovat dostatečně přesnou a dostačující identifikaci osob, které jsou v oznámení uvedeny pro účel registrace do příslušného registru. Česká národní banka provede zápis zprostředkovatelů vázaného spotřebitelského úvěru pro zastoupeného do příslušného registru nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení oznámení. O zápisu nebo neprovedení zápisu je Česká národní banka povinna zastoupeného neprodleně bez odkladu elektronicky informovat.

Zastoupený může oznamovat pouze zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru, mají jak své sídlo, tak i své skutečné sídlo na území České republiky. Tato podmínka však neplatí, pokud je někomu, kdo hodlá provozovat činnost zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru, tak umožněno na základě mezinárodních smluv, které jsou součástí českého právního řádu. Oznámení obsahuje kromě náležitostí stanovených právním řádem také identifikační údaje osoby, která hodlá provozovat výše uvedenou činnost zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru. Nutné jsou také údaje o splnění podmínek, které jsou pro výše uvedenou činnost nezbytné.

Oprávnění k činnosti vzniká zápisem do registru České národní banky. Oprávnění trvá do konce kalendářního roku, který následuje po kalendářním roce, kdy došlo k zápisu zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru do příslušného registru. Prodloužení oprávnění probíhá pomocí placení správních poplatků. Oprávnění se vždy prodlužuje o 12 kalendářních měsíců. Česká národní banka potvrdí zaplacení zastoupenému bez zbytečného odkladu. Zastoupený společně s platbou správních poplatků na prodloužení oprávnění musí dodat i seznam subjektů, které budou prodlužovány.

Zánik oprávnění lze jedním z následujících důvodů. Smrtí fyzické osoby, zánikem právnické osoby, oznámením o ukončení činnosti, zánikem závazku mezi zprostředkovatelem vázaného spotřebitelského úvěru a zastoupeným, zánikem oprávnění k činnosti zastoupeného, uplynutím doby platnosti oprávnění a její neprodloužení. Možnost zániku je jako u předchozích také odnětím.

Zastoupení zprostředkovatele vázaného spotřebitelského úvěru může probíhat při provozování činností uvedených v zákone, pouze pomocí pracovníků.

Níže popsán a uveden registr úvěrových zprostředkovatelů, který spravuje a poskytuje Česká národní banka a může do něj každý spotřebitel nahlédnout (Česko, 2016).

3.3.1 Registr úvěrových zprostředkovatelů České národní banky

Registr úvěrových zprostředkovatelů je veden a provozován Českou národní bankou (Česká národní banka, 2012). Registr slouží k informování spotřebitelů a společnosti a subjektech, je mohou poskytovat úvěry na území České republiky. Celý je v elektronické podobě a je přístupný veřejnosti. Do tohoto registru jsou dle zákona zapisovány nebankovní poskytovatelé spotřebitelských úvěrů, samostatní zprostředkovatelé, vázaní zástupci, zprostředkovatelé vázaných spotřebitelských úvěrů a zahraniční zprostředkovatelé.

V registru se u evidovaných subjektů dají najít a evidují se následující údaje. Identifikační údaje, předmět činnosti podle skupiny odbornosti. Dále osoba oprávněná poskytovat nebo zprostředkovávat spotřebitelský úvěr, pro kterou je samostatný zprostředkovatel, vázaný zástupce nebo zprostředkovatel vázaného spotřebitelského úvěru činný čili koho zastupuje. Mezi evidované údaje patří i datum vzniku oprávnění k činnosti a doba trvání oprávnění. Obsahuje informace o členu statutárního orgánu, řediteli, prokuristovi nebo nějaké jiné osobě, která je odpovědná za zprostředkování nebo ho skutečně řídí. Konkrétně u zprostředkovatele spotřebitelského úvěru na bydlení se sídlem na území České republiky je uveden územní rozsah činnosti a údaj o tom, jestli je činnost provozována v hostitelském členském státě. V případě že ano, je nutná informace, zda je činnost provozována pouze formou pobočky nebo nějakým jiným způsobem. Pokud je činnost provozována formou pobočky, je nezbytnou informací i adresa pobočky (Česko, 2016).

Dalšími nezbytnými informací jsou data zániku oprávnění k činnosti a důvod zániku. Přehled o uložených pokutách a vykonatelných opatřeních, které jsou uloženy Českou národní bankou k nápravě. V případě úpadku je nutnou informací i datum nabytí právní moci co se týče rozhodnutí o úpadku, zároveň je uveden u datum vstupu do likvidace (Česko, 2016).

Zahraniční zprostředkovatelé musí do registru zapisovat tyto údaje, a to včetně jejich změn. Identifikační údaje. Údaje o charakteru provozované činnosti, včetně osob, pro které je činný. Údaje o způsobu provozu činnosti, zda je činnost provozována jako pobočka nebo jiným způsobem. V případě pobočky je nezbytné dodat adresu. Nezbytné jsou taky případná data nabytí právní moci rozhodnutí o úpadku a datum vstupu do likvidace. Nezbytné je uvést i případný údaj o ukončení činnosti. V případě zahraničním

zprostředkovatelů provede zápis údajů do registru Česká národní banka na základě informací, které jí jsou předány příslušným orgánem dohledu domovského státu zahraničního subjektu. Do registru mohou tím pádem být zapsány údaje i nad rámec údajů vyžadovaných zákonem, a to z důvodu jejich poskytnutí domovským orgánem dohledu zahraničního subjektu (Česko, 2016).

Česká národní banka umožňuje dálkový přístup k registru úvěrových zprostředkovatelů. Pokud jsou v registru prováděny u subjektu změny údajů, jsou zde vidět jak aktuální, tak historické údaje.

Česká národní banka poskytuje elektronické výpisy z registru úvěrových zprostředkovatelů prokazující stav subjektů evidovaný k okamžiku, ke kterému je výpis připravován. Výpis z registru obsahuje vždy alespoň označení registru, identifikační údaje vypisovaného subjektu, předmět činnosti subjektu, uvedení internetového odkazu s adresou, kde lze ověřit zápis do daného registru. U zahraničních subjektů je součástí výpisu i informace o registru, ve kterém je zapsaný ve svém domovském státě (Česko, 2016).

3.4 Česká bankovní soustava

V České republice je aktuálně používán dvoustupňový univerzální bankovní systém. V rámci dvoustupňového bankovního systému je systém rozdělen do dvou stupňů. Prvním, a tím hlavním je Česká národní banka v roli centrální banky. V té druhé jsou komerční banky, které v rámci dvoustupňového bankovního systému jsou zaměřeny na služby pro spotřebitele. K tomu se váže i univerzální bankovní systém, kterým banky v České republice fungují (Beranová a Pfeiferová, 2020).

O dvoustupňovém bankovním systému by se dalo říct, že funguje v tržních ekonomikách. Je zde oddělená funkce centrálních a obchodních bank. Centrální banka až na výjimky neprovádí činnosti, které spadají do oblasti působení obchodních a dalších bank – především neúvěruje podnikový (podnikatelský) sektor a neřídí činnosti ostatních bank (Revenda, 2011).

Ve dvoustupňové bankovní soustavě nejsou banky závislé na rozhodnutí jediné centrální banky, tím pádem nemusejí plnit přehnané a přede nastavené plány. Obchodní banky jsou ve dvoustupňovém bankovním systému v pozici podnikatelských subjektů, kteří jsou centrální bankou pouze dozorováni a regulováni, aby byla zaručena stabilita

celého bankovního systému. Volnost v rámci podnikatelského směru a přílišné neregulovanosti s sebou nese samozřejmě také rizika. Tím nejvýznamnějším je riziko bankrotu a neustátí rizikové situace (Revenda, 2011).

Ve dvoustupňovém bankovním systému funguje v dnešní době většina vyspělých světových ekonomik.

3.4.1 Role České národní banky

Role České národní banky je role banky centrální. Ve dvoustupňové bankovní soustavě slouží centrální banka jako dozor nad ostatními obchodními bankami a finančním trhem, a přitom se stará o makroekonomickou problematiku dané země. Pár z jejích činností jsou uchování stabilní měny, emise peněz, regulace finančního trhu, ovlivňování míry inflace. Její činnost je výrazně rozdílnou oproti činnosti obchodních bank (Česko, 2017).

V rámci dozoru nad finančním trhem také reguluje a dozoruje jak na výše zmíněné úvěrové zprostředkovatele, tak na obchodní banky. V rámci dozoru nad bankami je dobrým příkladem vydávání doporučení pro banky poskytující spotřebitelské úvěry na bydlení, aby došlo k udržení stability trhu. Česká národní banka v roli centrální banky audituje a dozoruje subjekty finančního trhu, jak již bylo výše zmíněno. Pokud nejsou dodrženy veškeré správné postupy z hlediska složení majetkové struktury bank, z hlediska složení aktiv, nedodržení postupů při práci s osobními údaji klientů. Nebo pro změnu ze strany zprostředkovatelů, pokud nejsou dodržovány veškeré archivační lhůty a procesy stanovené právními předpisy a zákonem, centrální banka může subjektům finančního trhu udělit pokutu za nedodržování těchto věcí. Této situaci se snaží veškeré subjekty vyhnout, jelikož jakékoliv takové problémy znamenají pro společnost hrozbu ve formě ztráty reputace u obyvatelstva.

Jak již bylo výše zmíněno, Česká národní banka, zkráceně ČNB je centrální bankou České republiky, je orgánem, který vykonává dohled nad finančním trhem a orgánem, kterému je příslušné řešit krize na finančním trhu.

Česká národní banka je zřízena Ústavou České republiky. Svou činnost provádí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími aktuálními právními předpisy (Česko, 1992).

Česká národní banka vykonává stanovenou činnost prostřednictvím centrály v Praze, ale zároveň za použití pracovišť mimo Prahu, například v Ústí nad Labem, v Českých

Budějovicích, v Plzni, v Hradci Králové, Ostravě a Brně. Do činnosti České národní banky je možné zasahovat pouze pomocí zákona. S vlastním majetkem, včetně měnových rezerv centrální banka operuje s odbornou péčí (Česká národní banka 2021).

Česká národní banka je jednou ze součástí Evropského systému centrálních bank a podílí se na plnění jeho cílů a úkolů. Také je jednou ze součástí Evropského systému dohledu nad finančními trhy. Spolupracuje s Evropskou radou pro systémová rizika a evropskými orgány konávajícími dohled na finančními trhy (Česká národní banka 2021).

Nejvyšším orgánem, který řídí Českou národní banku je bankovní rada. Mezi členy bankovní rady patří guvernér, dva viceguvernéři a čtyři další členové bankovní rady. Veškeré funkce v bankovní radě jsou jmenovány prezidentem republiky na šestileté období. Nanejvýš můžou být zvoleni na 2 šestileté období (Česká národní banka 2021).

Na základě článku 98 Ústavy ČR, také v souladu s primárním právem EU, hlavním cílem České národní banky je pečovat o cenovou stabilitu. Dále je důležitá snaha o dosažení a udržení cenové stability neboli nízko inflačního prostředí v domácí ekonomice. Tato politika je přispěvkem centrální banky k utvoření podmínek a situace pro udržitelný hospodářský růst celé země. Předpoklad pro funkčnost činností výše uvedených je neutralita a nestrannost České národní banky. ČNB pečuje také a bezpečné fungování finančního systému v ČR. Za tímto účelem je vytvořena a rozvíjena takzvaná makro obezřetnostní politika, do které patří i výše v diplomové práci zmíněné doporučení ČNB pro banky poskytující svým klientům spotřebitelské úvěry. Součástí makro obezřetnostní politiky je identifikace rizik, které ohrožují stabilitu českého finančního systém. Makro obezřetnostní politika má přispívat k jeho odolnosti. Samozřejmostí je podpora obecné hospodářské politiky vlády Evropské unie, pokud se tyto cíle nerozporují (Česká národní banka, 2021).

Česká národní banka určuje měnovou politiku, dále vydává bankovky a mince. Řídí a dohlíží na peněžní oběh, platební styk a zúčtování bank. Provádí komplexní dohled nad bankovním sektorem, kapitálovým trhem, pojišťovnictvím, penzijním připojištěním, družstevními záložnami, institucemi elektronických peněz a směnárny.

Pro zajištění cílů a jejich analýzy, včetně analýzy trhu, centrální banka vytváří statistické údaje o jednotlivých sektorech a sledovaných cílech.

Centrální banka poskytuje bankovní služby státu a veřejnému sektoru. Česká národní banka vede, vytváří a spravuje bankovní účty organizacím a institucím, které jsou napojeny

na státní rozpočet. Podle odhody s Ministerstvem financí provádí za dodržení rozpočtových pravidel operace, které jsou spojené s emisemi, tedy vydáními státních dluhopisů a které jsou prováděny na finančních trzích (Česká národní banka, 2021).

3.4.2 Role komerčních bank

Komerční banky jsou ve smyslu dvoustupňového bankovního systému podnikatelskými subjekty. Jejich podnikatelskou činností je zprostředkování pohybu finančních prostředků navzájem mezi jednotlivými fyzickými osobami podnikajícími, nepodnikajícími a právníckými osobami. Cílem podnikatelské činnosti bank je, jako u každého podnikatelského subjektu, maximalizace zisku a tržní hodnoty banky jako takové.

Žádosti o bankovní licence se podávají a posuzuje je centrální banka, tedy Česká národní banka. Vyhláškami jsou stanoveny potřebné náležitosti žádosti o licenci, které musejí jednotlivé žádající subjekty splnit.

Základní funkce komerčních bank jsou následující (Revenda et al., 2014):

- Finanční zprostředkování → komerční banka je v pozici zprostředkovatele, tedy mezi spotřebitelem a věřitelem. Převádí tedy peněžní prostředky od věřitele k dlužníkovi, tedy spotřebiteli. Činnost je prováděna za účelem zisku.
- Emise bezhotovostních peněz → emitování bezhotovostních peněz, tedy prostředků zapisovaných na bankovních účtech. Komerční banka nemohou emitovat hotovostní peníze.
- Provádění platebního styku → Provádění a procesování plateb mezi jednotlivými klienty, tedy občany.
- Zprostředkování investování na kapitálovém a peněžním trhu → Uvedené trhy jsou součástí většího celku, kterým je finanční trh. Na kapitálovém trhu jsou obchodovány finanční instrumenty se splatností delší než 1 rok, naopak na peněžním trhu se obchodují finanční instrumenty se splatností do jednoho roku.

3.5 Hypoteční banky na českém trhu

Aby komerční banky mohly poskytovat hypoteční úvěry, musí získat licenci k vydávání hypotečních zástavních listů. Tuto licenci bankám uděluje Česká národní banka z její pozice centrální banky. Po obdržení licence se mohou banky nazývat hypoteční bankou. Licencí banka získává možnost vydávat hypoteční zástavní listy, kterými získává potřebné peněžní prostředky pro poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry mohou poskytovat specializované, i univerzální banky (Šedová, 2001).

Níže je hypoteční trh analyzován z hlediska objemu a počtu hypotečních úvěrů a porovnává minulé roky s rokem 2020, který pro hypoteční trh byl prozatím rekordním. Následně kapitola rozvádí jednotlivé podíly jednotlivých hypotečních bank na hypotečním trhu v České republice.

3.5.1 Rozložení bank dle počtu poskytnutých hypotečních úvěrů

Rok 2020 byl pro trh hypotečních úvěrů rokem trhající rekordů a svou úspěšností překonal i rok 2016, který se díky novému zákonu č. 257/2016 Sb., stal nejúspěšnějším rokem v historii. V tabulce níže je vidět vývoj počtu a objemu sjednaných hypotečních úvěrů za jednotlivé roky (Hypoindex.cz, 2021).

Tabulka 1

Rok	Celkové objemy (mld. Kč)	Celkové počty
2020	254,023	92 226
2019	181,578	77 388
2018	218,411	99 477
2017	225,798	109 618
2016	225,809	114 550
2015	190,42	104 639
2014	149,656	88 810

zdroj: Hypoindex.cz

V tabulce lze pozorovat výrazný nárůst objemu hypotečních úvěrů v roce 2020 oproti roku 2019. Dle České národní banky objem skutečně nových hypotečních úvěrů v roce 2020 meziročně vzrostl o 34,3 %, objem refinancovaných hypoték o 68,9 % (Česká

národní banka, 2021). Zároveň se jedná, jak už bylo zmíněno výše, o nejúspěšnější rok hypotečních úvěrů v historii. Není však rekordním rokem, co se počtu sjednaných úvěrů týče, v tomto ohledu je stále vedoucím rok 2016, kdy byl počet sjednaných hypotečních úvěrů 114 550. V roce 2020 bylo sjednáno méně úvěrů, konkrétně 92 226, což není ani blízko k hodnotě z roku 2016, přesto ale byl rok rekordní. Vzhledem k aktuální situaci s ohledem na pandemii Covid-19 došlo k výraznému snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Toho využilo velké množství klientů, kteří již měli hypoteční úvěr k refinancování jejich hypotečních úvěrů za účelem snížení úrokových sazeb.

Níže v tabulce lze vidět vývoj objemu hypotečních úvěrů sjednaných v horizontu let 2016 až 2020 v jednotlivých měsících. V roce 2020 byly hlavní měsíce, kdy byl sjednán největší počet hypotečních úvěrů měsíce září, říjen, listopad, prosinec. Hranici 20 miliard Kč překonal také měsíc červen (Hypoindex.cz, 2021).

Tabulka 2

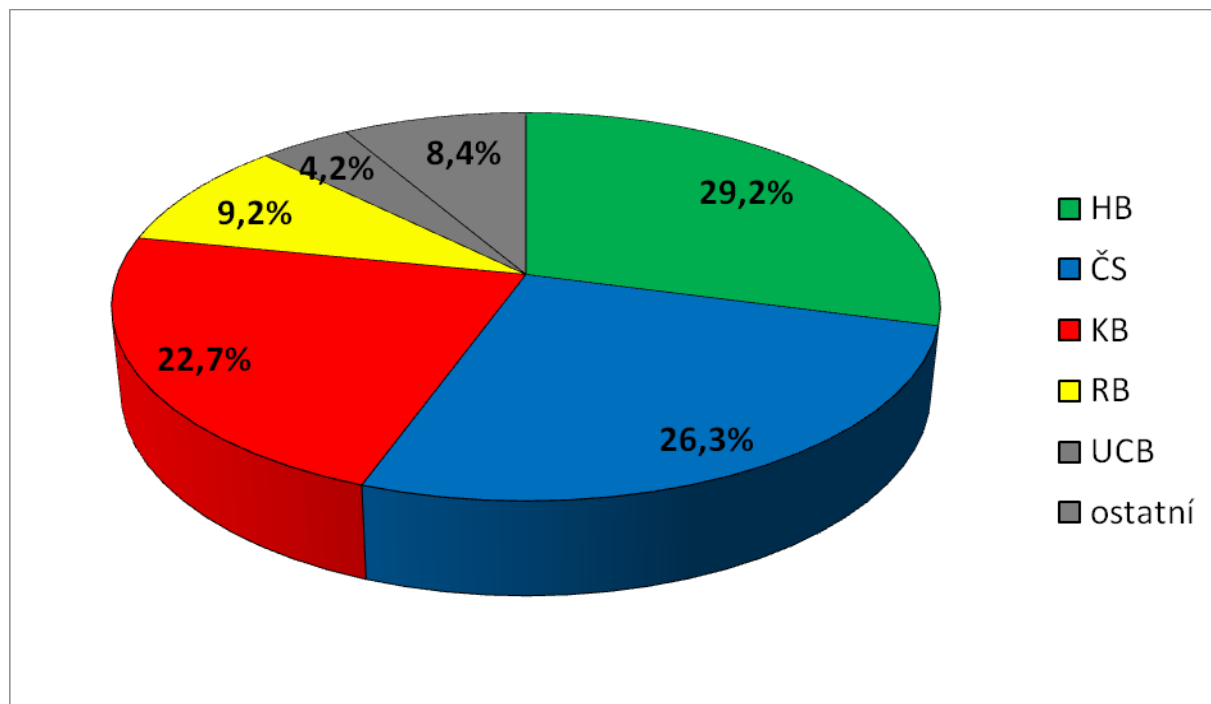
Objem (mld. Kč)					
Měsíc / Rok	2020	2019	2018	2017	2016
Leden	16,88	10,93	16,503	17,532	12,646
Únor	18,563	10,881	15,96	18,95	14,615
Březen	18,829	14,746	19,247	21,131	17,906
Duben	17,845	14,615	16,871	17,579	17,06
Květen	16,487	15,927	16,757	21,155	20,702
Červen	20,95	16,498	19,38	22,206	23,776
Červenec	21,597	15,435	15,386	14,578	15,225
Srpen	19,173	14,289	18,788	18,036	18,139
Září	22,052	15,007	20,805	17,093	19,607
Říjen	25,214	16,953	24,284	17,94	18,785
Listopad	26,917	18,301	19,495	19,46	29,683
Prosinec	29,516	17,996	14,935	20,138	17,665
Celkem	254,023	181,578	218,411	225,798	225,809

zdroj: Hypoindex.cz

3.5.2 Velká trojice

Velkou trojicí jsou označovány banky na českém hypotečním trhu, které dohromady mají majoritní většinu v rámci objemu a počtu hypotečních úvěrů.

Graf 1



Zdroj: interní zdroj Partners

Graf uvedený výše uvádí podíl na trhu hypotečních úvěrů jednotlivých bank v roce 2017, kdy celkový objem hypotečních úvěrů za celý rok překročil hranici 225 miliard Kč.

Z grafu lze vyčíst, že 3 banky mají v součtu 78,2 % podíl na celém hypotečním trhu v České republice. Těmto bankám se říká veliká trojice. Jak lze vyčíst v grafu, jedná se konkrétně o banky Hypoteční banka, Česká spořitelna a Komerční banka. Dalšími, výrazně však méně zastoupenými, bankami jsou Raiffeisenbank a UniCredit Bank, kde Raiffeisenbank zastávala podíl ve výši 9,2 % a UniCredit Bank podíl ve výši 4,2 %. Ostatní hypoteční v součtu následně zastávají 8,4 % z celého hypotečního trhu, což v porovnání s výše zmíněnými hráči je velice malé množství.

4 Vlastní práce

Praktická část diplomové práce je zaměřena realizaci modelového hypotečního úvěru a vybrané banky. Atributy modelového hypotečního úvěru jsou vybrány ze statistik, jež jsou v této části uvedeny, včetně vlastností a skutečností žadatele o modelový hypoteční úvěr. Hypoteční banka pro realizaci modelového úvěru je vybrána na základě komparace metodik jednotlivých bank z velké trojice a jejich následné syntézy s vlastnostmi a skutečnostmi o žadateli.

Na procesu realizace hypotečního úvěru je ukázána činnost finančního poradce v pozici zprostředkovatele a přidaná hodnota pro modelového klienta. Při popisu realizace úvěru je zvláštní pozornost věnována procesům a postupům, které jsou aktuálně bankou nastavené. Následně je provedena analýza procesů a postupů a je navržena jejich optimalizace pro komfortnější, rychlejší a efektivnější realizaci hypotečních úvěrů.

V závěru je navržena optimalizace zhodnocena.

4.1 Statistiky hypotečních úvěrů ČR 2020

Pro určení atributů úvěru jako je výše a úroková sazba hypotečního úvěru jsou použity statistiky hypotečních úvěrů za rok 2020.

4.1.1 Celkový počet a výše hypotečních úvěrů

Jak již bylo v teoretických východiskách uvedeno v Tabulka 1, minulý rok byl pro trh hypotečních úvěrů podle dat z Hypoindexu rekordním v historii (Hypoindex.cz, 2021). Překonal i do té doby nejúspěšnější rok 2016. Celkový objem úvěru za rok 2020 dosáhl výše 254,023 mld. Kč. Rekordní rok 2016 překonal rok 2020 o 28,214 mld. Kč.

Celkově bylo bankami poskytnuto 92 226 hypotečních úvěrů, což je výrazný propad počtu oproti 2016, a to zhruba o 19,5 %.

4.1.1.1 Průměrná výše hypotečního úvěru

Na základě výše uvedených údajů v tabulce je možné vypočítat průměrnou výši vypůjčované částky na jeden sjednaný hypoteční úvěr, která následně je využita v realizaci modelového hypotečního úvěru. Po vydělení celkového objemu hypotečních úvěrů s celkovým počtem lze stanovit průměrnou výši hypotečního úvěru za rok 2020.

Takto vypočtená průměrná výše hypotečního úvěru je po zaokrouhlení na Kč nahoru ve výši 2 754 354 Kč. V roce 2019 byla takto vypočtená průměrná výše hypotečního úvěru ve výši 2 346 333 Kč. Oproti roku 2020 došlo tedy k nárůstu průměrné výše hypotečního úvěru o 408 021Kč. Došlo tedy k meziročnímu navýšení průměrné částky hypotečního úvěru o 17,4 %.

4.1.2 Průměrný věk obyvatelstva

Na základě níže uvedené Tabulka 3 lze pozorovat narůstající průměrný věk obyvatelstva České republiky. Zatímco v roce 1991 byl průměrný věk napříč oběma pohlavími ve výši 36,5 let, v roce 2017 už byl průměrný věk 42,2 roku. Za 20 let došlo tedy k navýšení průměrného věku o 5,7 roku. U mužů došlo k navýšení průměrného věku mezi těmito roky z 34,7 na 40,8. U žen poté z 38,1 na 43,6 (Český statistický úřad, 2021).

Tabulka 3

Průměrný věk obyvatel České republiky			
Rok	Celkem	Muži	Ženy
1991	36,5	34,7	38,1
1992	36,6	34,9	38,3
1993	36,8	35,1	38,4
1994	37,0	35,3	38,6
1995	37,3	35,6	38,9
1996	37,6	35,9	39,2
1997	37,9	36,2	39,4
1998	38,2	36,5	39,7
1999	38,5	36,8	40,0
2000	38,8	37,1	40,3
2001	39,0	37,4	40,5
2002	39,3	37,7	40,8
2003	39,5	37,9	41,0
2004	39,8	38,2	41,3
2005	40,0	38,4	41,5
2006	40,2	38,6	41,7
2007	40,3	38,8	41,8
2008	40,5	38,9	42,0
2009	40,6	39,1	42,1
2010	40,8	39,3	42,3
2011	41,1	39,6	42,5
2012	41,3	39,8	42,7
2013	41,5	40,0	42,9
2014	41,7	40,2	43,1
2015	41,9	40,4	43,3
2016	42,0	40,6	43,4
2017	42,2	40,8	43,6
2018	42,3	40,9	43,7
2019	42,5	41,1	43,9

zdroj: Český statistický úřad

4.1.2.1 Průměrná výše příjmu obyvatelstva

Průměrná výše příjmu obyvatelstva vykazovala v průběhu minulých let rostoucí tendenci, a to jak u žen, tak u mužů, tedy i celkově. Ve 3. kvartálu roku 2020 dosáhla průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců v národním hospodářství výše 35 402 Kč, což se rovná 5,1 % růstu oproti stejnému období v minulém roce (Český statistický úřad, 2020). Pro relevantní stanovení průměrného příjmu nebyl však pro výpočet použit průměr, ale medián. Medián ve stejném období bez ohledu na pohlaví dosáhl výše 31 183 Kč, oproti stejnému období se jedná také o 5,1 % růst. Reálný růst jak mediánu, tak průměrné mzdy je však ve výši 1,7 %, a to z důvodu růstu spotřebitelských cen, ten činil v uvedeném období 3,3 %.

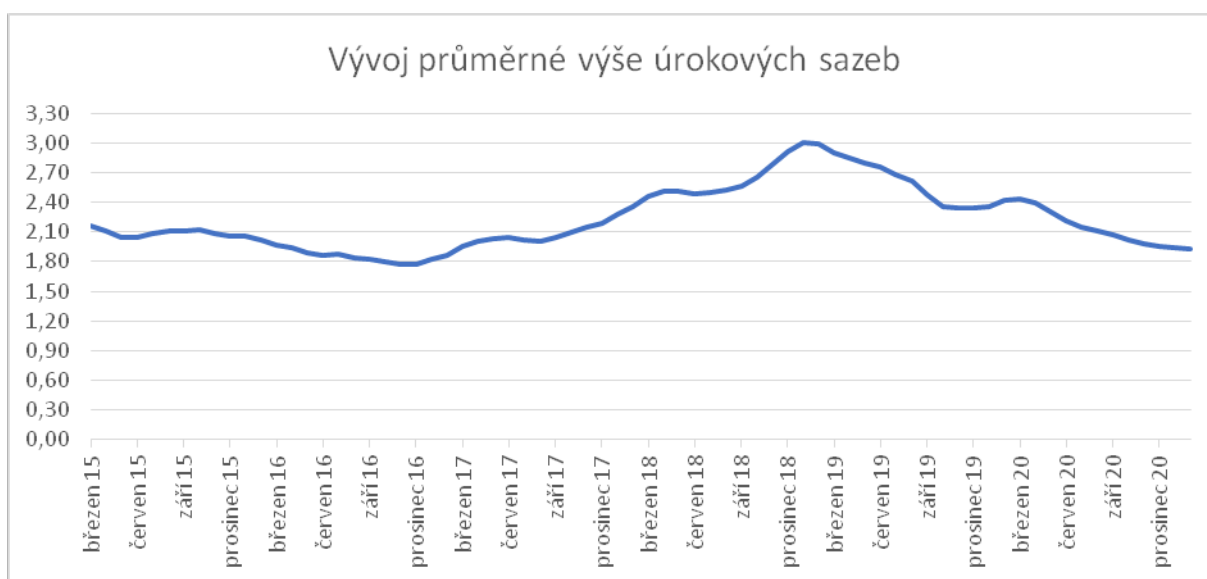
Medián mezd ve 3. kvartálu roku 2020 u mužů dosáhl výše 33 261 Kč a u žen výše 28 825 Kč (Český statistický úřad, 2020).

4.1.3 Průměrná sazba hypotečních úvěrů

Průměrné výše úrokových sazeb jsou měřeny ukazatelem Hypoindex, ten je spravován společností Fincentrum & Swiss Life Select.

Na Graf 2 uvedeném níže lze pozorovat vývoj průměrné výše úrokových sazeb za období od března roku 2015 do února roku 2021. V únoru roku 2021 dosáhla průměrná úroková sazba výše 1,93 %. Jedná se o nejnižší průměrnou úrokovou sazbu od roku 2016, kdy byla naměřena nejnižší průměrná úroková sazba ve výši 1,77 % (Hypoindex.cz, 2020).

Graf 2



zdroj: Hypoindex.cz

4.2 Rozdíly ve vybraných segmentech metodik členů velké trojice

Aby bylo možné, z pohledu finančního poradce v roli zprostředkovatele, nabídnout klientovi řešení financování bydlení pomocí hypotečního úvěru, je nezbytné nejdříve metodické postupy a požadavky jednotlivých bank. Na základě takové komparace je poté možné projít stěžejní metodické postupy a požadavky s klientem a doporučit mu konkrétní banku pro řešení jeho bytových potřeb pomocí hypotečního úvěru.

Nevhodný výběr hypoteční banky pro realizaci úvěru může mít za následek veliké množství problémů, které můžou eskalovat až v nemožnost financování nebo v kompletní zničení celého investičního záměru.

Nevhodným výběrem hypoteční banky pro financování investičního záměru může dojít v lepším případě k výraznému protáhnutí celého procesu sjednání úvěru, čímž je klient vystaven riziku nestihnutí všech smluvních lhůt ve stanoveném čase, což ho vystavuje riziku smluvních pokut, propadnutí rezervačních poplatků plynoucích z rezervačních smluv.

V nejhorším případě, jak bylo zmíněno výše, až k odstoupení od smlouvy, případně k nemožnosti financování z důvodu nestihnutí lhůty předčasného splacení ke konci fixačního období hypotečního úvěru prodávajícího kupujícím.

Níže jsou rozvedeny a porovnány metodiky bank veliké trojice u vybraných oblastí, které výrazně ovlivňují šanci získat hypoteční úvěr, a ke kterým je třeba primárně přihlížet při výběru vhodné banky. Oblasti jsou vybrány na základě zkušeností získaných během diplomní praxe autora práce v oboru finančnictví a financování bydlení s mnoha různými klienty.

Veškeré metodické postupy a procesy uvedené níže jsou platné ke dni 6.3.2021.

4.2.1 Posuzování příjmů ze závislé činnosti

Jako příjmy ze závislé činnosti jsou zamýšleny příjmy, které vznikají na základě uzavřeného pracovněprávního vztahu mezi žadatelem a jeho zaměstnavatelem, se kterým má uzavřený pracovní poměr. Pro tuto část metodiku se bere v potaz pouze hlavní a vedlejší pracovní poměr, bez příjmů z brigády, dohody o provedení práce a dohody o provedení činnosti.

Součástí komparace metodik jsou i popsané a vysvětlené podklady potřebné pro dostatečné prokázání příjmu klienta bance, aby bylo možné příjem uznat do výpočtu bonity.

4.2.1.1 Příjmy v hotovosti

Příjmy v hotovosti nejsou tak častým jevem u hypotečních úvěrů, jelikož v případě jejich akceptace mají banky z většiny případů veliké množství výhrad a připomínek, oproti mzdě, která je posílána na účet.

- Česká spořitelna

U České spořitelny jsou příjmy v hotovosti posuzovány individuálně a musí splnit určité podmínky. V případě příjmu v hotovosti musí být zaměstnavatelem státní úřad, státní instituce nebo případně firma s více než 500 zaměstnanci.

Pokud příjem, který je vyplácen v hotovosti nespĺňuje výše uvedené podmínky, pak ho není možné akceptovat jako hlavní příjem, ale pouze jako doplňkový příjem. Doplňkovými příjmy jsou v případě České spořitelny cestovní náhrady, příjem z pracovních agentur, příjem z dohod o pracovní činnosti, následně výše zmíněné příjmy v hotovosti nebo příjmy na dobu určitou, které také nespĺňují pravidla metodiky. Tyto příjmy jsou v součtu akceptované bankou pouze do výše 100 % všech celkových hlavních příjmů. Těmi jsou příjem ze závislé činnosti (splňující podmínky), pronájmu, starobní důchod, výsluhový příspěvek a podnikání.

- Hypoteční banka

Hypoteční banka příjmy v hotovosti akceptuje. Pokud je však příjem vyplácen v hotovosti nebo má banka pochybnosti o pravosti uváděného příjmu, je nutné skutečnost pravosti příjmu doložit pokaždé potvrzením o účasti na nemocenském pojištění a pracovní neschopnosti, které vydává OSSZ, PSSZ, ČSSZ. Případně je možné akceptovat výpis z karty pojištěnce u zdravotní pojišťovny. Zde je však podmínka uvedení aktuálního zaměstnavatele.

Dále banka vyžaduje potvrzení nebo sdělení nebo výpis z karty pojištěnce doplnit některým z následujících dokumentů: Výpis z účtu s vklady příjmů v hotovosti nebo informativní osobní list důchodového pojištění, který vydává ČSSZ

- Komerční banka

Komerční banka akceptuje příjmy v hotovosti, pokud je mzda řádně daněna a pokud jsou z ní odváděny zálohy na sociální a zdravotní pojištění.

4.2.1.2 Příjmy zasílané na účet

Příjmy zasílané na účet jsou nejčastější formou příjmu. Pro banky je výrazně jednodušší je akceptovat, jelikož se dají efektivně a rychle prokázat porovnáním výpisů z účtu a vyplněným potvrzením o výši pracovního příjmu.

- Pracovní poměr na dobu neurčitou
 - Česká spořitelna

Banka vychází při stanovení příjmu zasílaného na účet z průměru za posledních 12 měsíců. Pokud zaměstnanec není v pracovním poměru celých 12 měsíců, ale kratší dobu, potom je nutné potvrzení o příjmu vyplnit za skutečný počet odpracovaných měsíců, kde má banka stanovenou hranici na 3 měsíce.

Vzhledem k aktuální situaci ohledně pandemie Covid-19, banka neakceptuje příjmy u zaměstnanců cestovních agentur a kanceláří, tedy veškerá odvětví činnosti s CZ-NACE kódem začínajícím na 79. Dále nejsou akceptovány příjmy u zaměstnanců na překážkách. Projednání a akceptování příjmu je možné až po ukončení překážek, které se dodává potvrzením od zaměstnavatele nebo výpisem z bankovního účtu, kde je již připsána plná mzda.

Podmínky akceptování příjmu na dobu neurčitou jsou následující. Pracovní poměr musí trvat déle než 3 měsíce, to znamená, že klient v době žádosti o úvěr je zaměstnán minimálně 4. měsíc. Rozhodne pro tuto dobu je datum vystavení na potvrzení o příjmu, pokud ho klient nedokládá, je rozhodujícím datum podpisu na žádosti o úvěr. Toto se však nevztahuje na žadatele po mateřské nebo rodičovské dovolené, který se vrací zpět do původního zaměstnání. V tomto případě je nutné doložit vždy potvrzení o příjmu a prokázat výplatu alespoň 1měsíční mzdy výpisem z účtu. Mezi příjmy ze závislé činnosti lze započítat i nemocenskou, pouze však za podmínky, že poslední měsíc již klient dostal běžnou mzdu, bez přítomnosti nemocenské.

Podklady, které je nutné dodat k příjmu ze závislé činnosti na dobu neurčitou jsou 2, potvrzení o výši pracovního příjmu a výpisy z účtu na který mzda přichází.

Potvrzení o příjmu za posledních 12 měsíců, nebo minimálně 3 měsíce dle metodiky uvedené výše. Tento doklad má platnost 30 dní. Pokud je potvrzení o příjmu zasláno emailovou komunikací od zaměstnavatele ke klientovi, pak musí být celá tato komunikace se zaměstnavatelem zaslána na hypotečního specialistu. V tomto případě může být

potvrzení o příjmu bez razítka zaměstnavatele. Je možné jej naskenovat a odeslat do banky. Originál není nutné dokládat už ke schválení, je nezbytné ho ale dodat později.

K potvrzení je nezbytné doložit 3 poslední výpisy z účtu nebo kopie. Pokud je jednou z povinností klienta doložit k potvrzení o příjmu i výše zmíněné výpisy, banka porovnává částku čistého průměrného měsíčního příjmu z potvrzení o příjmu s částkou příjmu z posledního výpisu. Pokud je rozdíl vyšší než 20 % z jejich hodnot, tak banka pro výpočet bonity klienta používá nižší ze dvou částek.

Pokud jsou příjmy klienta poukazovány na účet vedený u České spořitelny, platí pro stanovení výše příjmu z obratu na účtu u klienta následující podmínky. Klient musí být majitelem účtu, případně může být majitelem účtu manžel(ka)/partner. Mzda nebo příjem přicházející na účet musí být jednoznačně identifikovatelný. Musí se jednat o pravidelné platby zasílané majitelům účtu nepřetržitě po celou dobu trvání pracovního poměru, to znamená 12 měsíců nebo méně, pokud je klient zaměstnaný u zaměstnavatele kratší dobu. Čistý příjem je bankou stanoven jako průměr z plateb, které jsou příjmem klient podle výše uvedených podmínek za posledních 12 měsíců, případně za kratší dobu, minimálně však 3 měsíce.

Pokud není na účet u České spořitelny zasílána celá mzda, ale pouze její část, případně záloha na mzdu, nebo nelze jednoznačně identifikovat zaměstnavatele nebo příjemce platby nebo nejsou splněny podmínky výše uvedené podmínky, je nezbytné doložit bance potvrzení o příjmu.

- Hypoteční banka

Hypoteční banka při výpočtu příjmu vychází z průměru za poslední 3 měsíce. Obecně aplikují pravidlo, že pokud je průměrný čistý měsíční příjem za 3 měsíce vyšší o více než 20 % než průměr za delší období, je nezbytné nárůst náležitě odůvodnit a musí být doložen příslušnými doklady. Pokud tak nebude učiněno, banka bude akceptovat nižší částku za delší období.

Pokud je průměr za poslední 3 měsíce nižší než průměr za delší období, tedy do 12 měsíců, potom v tomto případě je možné akceptovat vyšší příjem, teda za až 12 měsíců, pokud bude rozdíl do 20 %.

V případě zjednodušeného dokládání příjmů banka akceptuje nižší z hodnot mezi průměrným příjmem za 3 měsíce z výpisů z účtu a příjmem deklarovaným v žádosti.

Podklady pro doložení příjmu jsou následující. Potvrzení o výši pracovního příjmu, které má platnost 60 dní a výpisy z účtu, na který chodí mzda, za poslední 3 měsíce.

Úvěrový případ je možné schválit na základě kopií dokladů, následně je ale nezbytná kontrola oproti doručenému originálu. Kopie musí obsahovat identické obsahové informace s doručeným originálem. Originál je nezbytné doložit nejpozději před podpisem smluvní dokumentace.

Výpisy z účtu za poslední 4 měsíce je možné akceptovat i v papírové formě, pokud jsou zasílány poštou. Pokud jsou dodávány výpisy z elektronického bankovníctví, potom mohou být bez razítka peněžního ústavu dodány elektronické výpisy, které jsou standardně zasílány každý měsíc, případně individuálně vyhotovené elektronické dokumenty, jako jsou historie transakcí a podobné, a které mají elektronický, tedy digitální podpis. S razítkem bankovní instituce musí následně být dodávány veškeré ostatní formy výpisů, jako jsou fotky obrazovek mobilů nebo počítačů nebo dokumenty bez platného elektronického podpisu.

Vzhledem k aktuální pandemické situaci ohledně covid-19, banka může některá zaměstnání a některá odvětví považovat za riziková a nestabilní do budoucna, potom vyhodnotí klienta jako rizikového s negativní informací a úvěr není možné poskytnout.

- Komerční banka

Komerční banka vychází při stanovování příjmu z průměru za posledních 12 měsíců, a to podle potvrzení o výši pracovního příjmu.

Potvrzení o výši pracovního příjmu je platné po dobu 30 dní a klient nesmí být ve zkušební nebo ve výpovědní době. V případě, že potvrzení o výši pracovního příjmu vystavila osoba, na kterou má žadatel přímo nebo nepřímý vliv, musí být takové potvrzení ověřeno z nezávislého zdroje.

Za osobu s přímým nebo nepřímým vlivem na osobu vystavující potvrzení se vždy považuje statutární orgán zaměstnavatele, majitel zaměstnavatele a jeho rodinní příslušníci, dále manažerské nebo ředitelské funkce. Tato metodika platí zejména pro střední a malé firmy, dále vedoucí účetních oddělení těchto firem, manželek jednatelů a osoby s podobnými vazbami.

Jako podklady k ověření výše příjmu banka vyžaduje daňové přiznání, a to v případě, že klient má více jak jeden druh příjmu, a musí daňové přiznání podávat sám. Jinak

je nezbytné dodat výpisy z běžného účtu osoby žadatele na který chodí příjem, a to za posledních 6 po sobě jdoucích měsících.

Pokud si klient nechává zasílat příjem do Komerční banky, potom lze použít alternativní postup pro určení a stanovení výše příjmu. Pro takové klienty není nezbytně nutné posoudit příjem na základě potvrzení o příjmu. Klientovi stačí, pokud předloží pouze čestné prohlášení o výši příjmu ze závislé činnosti.

Čestní prohlášení musí být podepsáno před pracovníkem banky nebo před zprostředkovatelem, pokud tak není učiněno, musí čestné prohlášení být podepsáno s úředně ověřeným podpisem.

Pravidla pro uplatnění příjmů ze závislé činnosti je souběh maximálně 3 závislých činností. Příjmy musí být trvalé, minimálně po dobu 6 po sobě jdoucích ukončených měsíců. Tyto pravidla platí pro uznávání příjmů občanů České republiky s příjmy z České republiky a cizích státních příslušníků zemí 1. a 2. skupiny. Zaměstnavatel musí být v systémech Komerční banky jednoznačně identifikován, bankou nejsou akceptovány vklady v hotovosti.

- Pracovní poměr na dobu určitou
 - Česká spořitelna

Česká spořitelna je schopná stanovit výši příjmu z průměru za posledních 12 měsíců.

Podmínkami je to, že zaměstnavatelem musí být buď státní úřad nebo instituce nebo zřizovatelem musí být stát, případně jiný ústřední orgán státní správy, kraj, či obec anebo musí doba zaměstnání u současného zaměstnavatele trvat minimálně 12 ukončených měsíců. TO znamená, že potvrzení o příjmu musí být vystaveno nejdříve 13. měsíc od doby, kdy klient začal u zaměstnavatele pracovat. Pokud potvrzení o příjmu nepředkládá, musí být datum podpisu žádosti klientem minimálně 13. měsíc od počátku trvání pracovního poměru.

V případě, že pracovní poměr splňuje výše uvedená kritéria a podmínky pro akceptaci doby určité, ale pracovní poměr bude ukončen do 3 měsíců od poskytnutí úvěru, banka si vždy vyžádá potvrzení o zaměstnavatele o prodloužení pracovního poměru.

Banka neakceptuje příjmy v hotovosti od zaměstnanců cestovních agentur a kanceláří, tedy od veškerých odvětví s číslem činnosti CZ-NACE začínajícím na 79. Dále neakceptuje příjmy od zaměstnanců na překážkách. Projednání a zpracování úvěru

je možné až po skončení překážek na základě potvrzení od zaměstnavatele nebo výpisu z bankovního účtu s připsanou plnou mzdou.

Mezi podklady, které jsou potřebné pro relevantní posouzení výše příjmu patří potvrzení o příjmu za posledních 12 měsíců, které má platnost 30 dní. Stejně jako u příjmů na dobu neurčitou je zde možný proces zasílání emailem skrz zaměstnavatele, tudíž zde platí i pozdější možnost dodání originálu.

K potvrzení je dále potřebné doložit 3 poslední výpisy z účtu nebo kopie. Zde platí stejně pravidlo jako příjmu na dobu neurčitou, kdy je výše příjmu z potvrzení s průměrem z výpisů účtu. V Případě, že se hodnoty liší o více jak 20 %, bere se do bonity menší z hodnot.

Pokud jsou příjmy klienta poukazovány na účet vedený u České spořitelny, platí pro stanovení výše příjmu z obratu na účtu u klienta následující podmínky. Klient musí být majitelem účtu, případně může být majitelem účtu manžel(ka)/partner. Mzda nebo příjem přicházející na účet musí být jednoznačně identifikovatelný. Musí se jednat o pravidelné platby zasílané majitelům účtu nepřetržitě po celou dobu trvání pracovního poměru, to znamená 12 měsíců. Čistý příjem je bankou stanoven jako průměr z plateb, které jsou příjmem klient podle výše uvedených podmínek za posledních 12 měsíců.

Pokud není na účet u České spořitelny zasílána celá mzda, ale pouze její část, případně záloha na mzdu, nebo nelze jednoznačně identifikovat zaměstnavatele nebo příjemce platby nebo nejsou splněny podmínky výše uvedené podmínky, je nezbytné doložit bance potvrzení o příjmu.

Pokud pracovní poměr nesplňuje podmínky pro uznání příjmu na dobu určitou, je možné ho započítat alespoň jako jeden z doplňkových příjmu, jak již bylo zmíněno v části s příjmy v hotovosti. Doplňkový příjem může být akceptován jen do 50 % celkových hlavních příjmů.

- Hypoteční banka

Banka akceptuje příjmy z průměru za poslední 3 měsíce.

Pracovní poměr musí být sjednán u 1 zaměstnavatele na dobu minimálně jednoho roku. Pokud je pracovní poměr sjednán na dobu kratší než jeden rok, musí být poté pracovní poměr u stejného zaměstnavatele alespoň jedenkrát v minulosti obnoven. Do ukončení pracovního poměru musí v den převzetí kompletní žádosti o hypotéku zbývat alespoň

3 měsíce. Pokud zbývá méně, klient bude muset prodloužení pracovního poměru prokázat před čerpáním úvěru.

Mezi příjmy na dobu určitou nejsou standartně řazeny příjmy jako zástup za mateřskou nebo rodičovskou dovolenou. Dle metodiky banky se jedná o nestandardní příjem, o jehož akceptování nebo neakceptování rozhoduje příslušný schvalovatel na centrále Hypoteční banky.

Jako podklady je potřeba mít potvrzení o výši pracovního příjmu, které má platnost 60 dní. Stejně jako o doby neurčité, úvěrový případ lze schválit na základě kopií dokladu. Originál potvrzení o výši pracovního příjmu je však nutno doložit nejpozději před podpisem smluvní dokumentace. Dále jsou pro uznání příjmu nezbytné výpisy z účtu, na který je zasílána mzda za poslední 3 měsíce.

Stejně jako u pracovního poměru na dobu neurčitou je zde omezení v rámci dodávání výpisů z účtu s razítkem bankovní instituce nebo ne, v totožném znění jako u výše zmíněného příjmu ze závislé činnosti na dobu neurčitou.

V rámci restrikcí a neakceptování příjmů z důvodu pandemické situace platí pro tento typ příjmu také totožná metodika jako v případě závislé činnosti na dobu neurčitou.

- Komerční banka

Banka vychází při stanovení výše příjmu z průměru za posledních 12 měsíců podle potvrzení o příjmu.

Stávající pracovní poměr musí trvat alespoň 6 měsíců. Klient musí být aktuálně zaměstnán. V případě příjmu ze závislé činnosti na dobu neurčitou bude ve smluvní dokumentaci sjednána podmínka domicilace o směřování příjmů na účet v Komerční bance.

Komerční banka má výjimku pro příslušníky bezpečnostních sborů a klientů s doloženým ukončeným vysokoškolským vzděláním, včetně bakalářského. Pokud u výše uvedených klientů trvá pracovní poměr nejméně 3 měsíce a klient není ve zkušební lhůtě, je tento příjem akceptován stejnou metodikou jako doba neurčitá.

Z hlediska bezpečnostních sborů se jedná o tyto složky: Policie ČR, Hasičský záchranný sbor ČR, Vězeňská služba ČR, bezpečnostní informační služba, Celní správa ČR, Úřad pro zahraniční styky a informace, Generální inspekce bezpečnostních sborů, vojáci z povolání a příslušníci městské policie.

4.2.1.3 Příjmy z vlastní firmy, z firmy osoby blízké

- Česká spořitelna

Banka zvládá akceptovat příjmy z vlastní činnosti. Pro žadatele, kteří vykazují příjmy ze závislé činnosti a současně jsou sami sobě zaměstnavatelem, což znamená, že je vlastníkem, případně spoluvlastníkem společnosti nebo je zaměstnancem osob blízkých, může být i zaměstnancem i fyzických osob podnikajících, člena ESSO (ekonomicky spjaté skupiny). Pro tyto žadatele platí následující metodika.

V rámci podkladů musí dodat potvrzení o příjmu s příjmem za posledních 12 měsíců. Pokud je zaměstnanec v pracovním poměru méně než rok, je výpočet vykonán podle skutečného počtu odpracovaných měsíců. Dále musí dodat 2 výpisy z účtu, 1 výpis za poslední měsíc, kam mu chodí výplata a 1 výpis z doby před 6 měsíci, to znamená, že se řídí pravidlem u tohoto výpisu poslední měsíc minus 6. Pokud klient není schopný doložit 2 výpisy z důvodu, že aktuální pracovní pozice netrvá takovou dobu, doloží výpis s první zaslanou mzdou. Dále před čerpáním účelového hypotečního úvěru musí žadatel doložit písemné potvrzení od finančního úřadu s potvrzením, že nemá aktuálně žádné závazky, toto platí i pro ESSO. Podmínka neplatí pro účel refinancování. Pro úvěry SSČS platí pouze v případě, že není vyznačeno v žádosti o úvěr pro ESSO – právnické osoby, klient doloží vždy také Rozvahu a Výkaz zisků a ztrát za obě zdaňovací období. Pokud zaměstnavatel tvoří ESSO s žadatelem a zároveň je zaměstnavatel s.r.o., poté platí pro zajištění úvěru následující metodika.

Pokud je příjem z s.r.o., tak v případě, že je výše úvěru menší nebo rovna částce 3,5 mil. Kč, dokládá se daňové přiznání včetně příloh č. 1-5 za poslední dokončené zdaňovací období, k tomuto se také přikládá Rozvaha a Výkaz zisků a ztrát. Dále před čerpáním úvěru je nutné, aby klient doložil písemné potvrzení vystavené finančním úřadem o tom, že nemá aktuálně žádné závazky vůči státu. Tato podmínka opět neplatí pro účel refinancování. Pokud je výše úvěru vyšší než výše zmíněných 3,5 mil. Kč, dokládá se daňové přiznání ve stejném rozsahu jako do výše 3,5 mil. Kč, ale je nutné doložit daňové přiznání za poslední 2 ukončená zdaňovací období, včetně Rozvahy a Výkazu zisků a ztrát.

Příjmy z majetkového podílu v s.r.o. za rodinu do 50 %, je nutné dodat potvrzení o výši měsíčního příjmu, bere se průměr za 12 posledních měsíců. Druhou variantou je obrat

na účtu u České spořitelny a 3 poslední výpisy z bankovního účtu. Tento druh příjmu nelze akceptovat v hotovosti.

Příjmy z majetkového podílu v s.r.o. za rodinu nad 50 %, je nutné dodat potvrzení o výši měsíčního příjmu, bere se průměr za posledních 12 měsíců. Druhou variantou je obrat na účtu u České spořitelny a poslední 3 výpisy z bankovního účtu. Také není možné akceptovat takovýto příjem v hotovosti. Dále platí stejná pravidla pro dokládání daňového priznání jako podle limitů do výše úvěru 3,5 mil. Kč, které jsou uvedeny výše.

Pokud má klient účet u České spořitelny a je majitelem účtu, případně majitelem účtu je manžel nebo manželka nebo partner, tak lze akceptovat takové příjmy bez potvrzení o příjmu. To platí však pokud mzda na účtu u České spořitelny je jednoznačně identifikovatelná, musí být jasné dle pravidelnosti, textace a výši, že se jedná o mzdu klienta. Musí ses jednat o pravidelné platby, které jsou zasílané na účet majitelům účtu u České spořitelny bez přerušování po celou dobu trvání pracovního poměru, to znamená po dobu 12 měsíců, pokud je však klient zaměstnán kratší dobu, stačí i kratší dobu. Čistý příjem je bankou vypočten jako průměr z příjmů klienta podle výše uvedených podmínek za posledních 12 měsíců, v případě kratšího pracovního poměru za skutečný počet měsíců, minimálně však za 3 měsíce.

Pokud je na účet u České spořitelny zasílána jen část mzdy, případně záloha na mzdu a mzda není poukazována pravidelně měsíčně nebo nelze z výpisů z účtu vyčíst a jednoznačně identifikovat zaměstnavatele nebo příjemce platby nebo pokud nejsou splněné podmínky pro stanovení příjmů na základě obrátů na účtu u ČS, tak je nezbytné, aby klient doložil potvrzení o příjmu.

- Hypoteční banka

Banka akceptuje příjem ze společností vlastněných klientem bez ohledu na výši majetkového podílu ve společnosti. Banka akceptuje aktuální nárůst mzdy oproti předchozím obdobím, i když průměrný měsíční čistý měsíční příjem bude vyšší o více než 20 % než průměr čistého příjmu za delší dobu. Plátcem mzdy je vlastní společnost nebo rodinná firma (jedná se o přímou vazbu, tedy rodiče, děti, sourozenci, vnuk/vnučka, děda/babička/, pokud nejsou rozvedeni, tak i manželé) a pokud to výsledky hospodaření takové navýšení u výše uvedené společnosti umožní, což znamená: Rozdíl mezi aktuální a původní mzdou a dvanáctinásobek tohoto čísla musí být menší než odpisy a zisk v posledním zdaňovacím období.

Odpisy, které jsou uvedené na Výkazu zisku a ztrát ve sloupci označeném písmenem E, který označuje úpravy hodnot v provozní oblasti. U zisku potom Výsledek hospodaření za účetní období, který je uvedený na konci výkazu zisku a ztrát.

Co se dokladů k příjmům z vlastněných společností nebo z rodinných firem týče, je nutné dodat potvrzení o příjmu a výpisy z bankovního účtu s připsanou mzdou za poslední 3 měsíce.

Následně daňová přiznání výše uvedené společnosti za 2 roky včetně výkazů a komentář ke všem závazkům, což se týká i případů, kdy je žadatel o úvěr zaměstnán ve firmě, kterou vlastní rodinný příslušník). K daňovému přiznání je nezbytné mít k dispozici veškeré přílohy, které jdou u daňových přiznání uvedené, primárně se jedná o Rozvahu, Výkaz zisků a ztrát a přílohy přikládané k účetní závěrce, kde se primárně zjišťuje počet zaměstnanců. Kontrolují se poté mzdové náklady, které musí odpovídat hrubým mzdám vyplaceným veškerým zaměstnancům společnosti. Mzdové náklady jsou vyděleny počtem zaměstnanců a je zjištěno, jestli hrubá mzda uvedená na potvrzení o příjmech odpovídá propočtené mzdě na jednoho zaměstnance společnosti.

Příjmy z podílů na hospodářském výsledku. Mezi tyto příjmy patří výplata rozděleného zisku z minulého uzavřeného období, rozdělení zisku z výsledku hospodaření společnosti z minulých let, podle výsledku hospodaření minulých let. Tato částka je přepočtena na jednotlivé roky existence firmy a následně vydělena 12, aby došlo ke zjištění měsíční výše příjmu. Zároveň je nutno zohlednit daň z příjmu ve výši 15 %, z toho důvodu je přepočtená částka na měsíční bázi vynásobena koeficientem 0,85.

Podklady potřebné ke správnému určení a uznání příjmů z podílů na hospodářském výsledku jsou následující.

Daňové přiznání včetně účetní uzávěrky ze poslední 2 uzavřená účetní období. Zápis z valné hromady o rozdělení zisku společníkům. Výpis z běžného účtu klienta s vyplaceným podílem na zisku alespoň jeden rok zpětně. V případě zálohového vyplácení je nutné zálohu nejméně ve výši minimálně 25 %. Potvrzení o zaplacení srážkové daně alespoň za jeden rok zpětně výpisem z běžného bankovního účtu společnosti.

Není nutné dokládat bezdlužnost ze společnosti vlastněné klientem. To platí bez ohledu na to, zda klient dokládá příjem z této společnosti nebo ne. Stejně tak bez ohledu na výši jeho majetkového podílu ve společnosti

- Komerční banka

V případě Komerční banky je nezbytné doložit při příjmech z vlastní společnosti potvrzení o příjmu, následně výpisy z účtu s výplatou za minimálně 6 měsíců. Poté je nezbytné doložit daňové přiznání a potvrzení o zaplacení daně, případně její vratku. Dále výkazy firmy, převážně z důvodu, aby banka prověřila, zda firma není ztrátová. Komerční banka neakceptuje příjmy, které plynou z v.o.s., tedy veřejné obchodní společnosti a k.s., tedy komanditní společnosti.

4.2.2 Posuzování příjmů z podnikatelské činnosti

Podnikatelská činnost je kromě klasického pracovního poměru nejčastějším druhem příjmu u fyzických osob. Primárně je tato sekce zaměřena na osoby samostatně výdělečně činné, tedy OSVČ, kteří svůj příjem vykazují pomocí daňového přiznání. Na základě daňového přiznání jsou v bankách také jejich příjmy prokazována. Podle daňového přiznání je vypočítán čistý měsíční příjem, který se používá pro vyhodnocení ukazatelů DTI a DSTI, a tedy ve většině případů staví limit pro výši hypotečních úvěrů o které si klient žádá.

Primárně jsou popsány a komparovány metodiky bank pro dokazování příjmů na základě daňového přiznání, následně na základě obratu, a poté jsou komparovány metodiky pro dokazování příjmů z pronájmu, jelikož v této sekci je mnoho stěžejních rozdílů a specifik, které je vhodné zmínit. Součástí komparace metodik jsou i popsání a vysvětlení podkladů potřebné pro dostatečné prokázání příjmu klienta bance, aby bylo možné příjem uznat do výpočtu bonity.

Všechny komparované banky dle platných metodických postupů není možné posuzovat příjmy z podnikatelské činnosti na základě čestného prohlášení.

4.2.2.1 Posuzování dle DAP

- Česká spořitelna

Banka na základě platných metodických postupů dokáže posuzovat a uznávat příjmy z podnikatelské činnosti na základě jejich posouzení na základě daňového přiznání.

Daňové přiznání je vždy nutné doložit včetně všech příloh, a to za poslední 2 ukončená zdaňovací období. K tomu je nezbytné vždy doložit i doklad o zaplacení daně, to vše včetně dokladu o zaplacení záloh. Veškeré dokumenty musí být doloženy

na formulářích, které jsou specifikovány Ministerstvem financí ČR. Daňové přiznání, které je dokládáno do banky a má podle něj být určována výše bonity, je nezbytné, aby bylo doloženo s razítkem finančního úřadu. V případě, že to není možné, je nutné vytvořit na finančním úřadě opis daňového přiznání a následně dodat do banky ten. Třetí variantou je potvrzení o podání daňového přiznání skrze datovou schránku, případně daňový portál.

Pokud je výše úvěrů nižší nebo rovna 3,5 mil. Kč, potom je nezbytné dle metodiky banky doložit pouze daňové přiznání za poslední jedno ukončené zdaňovací období, včetně všech příloh. Před samotným čerpáním úvěru je nezbytné doložit písemné potvrzení finančního úřadu o tom, že u daného klienta k aktuálnímu datu neevidují žádné závazky vůči státu. Jediné, kde tato podmínka neplatí je refinancování. Dále pro doložení příjmu musí klient dodat doklad o zaplacení daně za poslední ukončené zdaňovací období, a to včetně dokladů o zaplacení záloh na daň z příjmu), konkrétně se jedná o částky, které jsou v daňovém přiznání uvedeny na řádcích 85, 86 a 91.

Výsledný příjem z daňového přiznání lze vypočítat dvěma způsoby. Klasickým způsobem ze základu daně anebo následně z obratu. Výpočtu z obratu je věnována pozornost níže v textu.

Výjimečným opatřením banky je situaci, kdy klienti nemohou nebo nechtějí doložit daňové přiznání v termínu dle platné metodiky. Potom může po řádném odůvodnění banka povolit doložení daňového přiznání za rok 2017 a 2018. Pokud má již klient daňové přiznání za rok 2019, poté dokládá daňové přiznání za rok 2019 a 2018. Toto opatření a možnost se týká pouze drobných podnikatelských subjektů, převážně OVŠČ a malých firem s.r.o.

- Hypoteční banka

Bankou je standartně požadováno daňové přiznání za poslední dvě zdaňovací období. Fyzická osoba podnikající musí v uplynulém zdaňovacím období podnikat alespoň 6 měsíců. Daňové přiznání má být na příslušný finanční úřad a nesmí v něm být vykazována ztráta. V době od 1.1. do 30.6 je vždy možné dodat bance daňové přiznání z předminulého období. V roce 2021 tedy stačí do 30.6. bance dodat daňové přiznání z roku 2019 a 2018. Musí být však dodány včetně dokladu o zaplacení daně z příjmu. Od 1.7. a dál musí být už daňové přiznání dokládáno za minulé období. Tyto termíny jsou platné i v případě, kdy klient využívá služeb daňového poradce. Pokud je v termínu

od 1.1. do 30.6. podáno daňové přiznání za minulé, poté se musí vycházet už z tohoto daňového přiznání.

Bankou je preferováno, aby k posouzení bonity žadatele bylo použito a doloženo daňové přiznání za rok 2019, včetně doložení dokladů o uhrazení daně z příjmu, a k tomu výpisy z bankovního účtu, na který chodí prostředky, za tři poslední měsíce.

Daňové přiznání musí být podáváno buď s razítkem příslušného finančního úřadu a společně s dokladem o zaplacení daně z příjmů nebo daňové přiznání s podacím lístkem České pošty, že bylo odesláno doporučeně na příslušný finanční úřad, vždy společně s dokladem o zaplacení daně z příjmů. V případě podání daňového přiznání datovou schránkou je nezbytné k daňovému přiznání doložit informaci o odeslání, a zároveň dodat doklad o zaplacení daně z příjmu.

V případě, kdy při schvalovacím procesu má schvalovatel pochybnosti, může požadovat od klienta i opis vybraných údajů potvrzený správcem daně, tedy příslušným finančním úřadem.

Do výpočtu bonity a příjmu podle metodiky banky nejsou započítávány nepravidelné částky, jež se nemusí v budoucnu opakovat. Dostatečnost celého příjmu z daňového přiznání je vždy posuzováno s přihlédnutím ke stabilitě výše v porovnání s příjmy, které jsou uvedeny v daňovém přiznání za minulé ukončené období. V případě klienta, který v minulém období uměřoval ztrátu z minulých let je prováděn přepočítání příjmu na plně daňově zatížení. Výše uvedenou ztrátu je nezbytné bance uspokojivě odůvodnit. Banka neakceptuje umělé vytvořené zisky nárůstem neuhrazených závazků. Banka neakceptuje příjmy z daňových přiznání u klientů, kteří vykázali v posledním ukončeném období ztrátu. Banka neakceptuje umělé snižování výdajů, které nebude dostatečně, uspokojivě a logicky odůvodněno.

Banka dokáže alternativně posuzovat příjmy u vybraných profesí, jako jsou advokáti, exekutoři, insolvenční správci, notáři, lékaři, auditoři, daňoví poradci. Alternativní dokládání u těchto profesí je podmíněno maximálním LTV do 80 % a minimální výší úvěru 500 tis. Kč. Další podmínkou je působnost v rámci dané profese minimálně 24 měsíců a klient musí být daňovým rezidentem.

Podklady pro alternativní dokládání příjmu jsou stejné jako u výše uvedeného klasického dokazování, to znamená daňové přiznání za poslední dvě dokončené období a k tomu výpisy z bankovního účtu za posledních šest měsíců. Příjem je poté počítán jako

70 % součtu kreditních položek na doručených výpisech z bankovního účtu. Následně po takovém výpočtu je snížen o daň z příjmu, sociální a zdravotní pojištění. Maximálně je možné takto uplatnit měsíční příjem do 150 000 tis. Kč. Takto dokládané příjmy nelze kombinovat u žadatele s jinými příjmy. Spolužadatel však může příjmy dokládat standartním způsobem. Do příjmů není možné z výpisů z bankovního účtu započítat vklady v hotovosti, nepravidelné jednorázové příjmy a převody z vlastního účtu klienta.

- Komerční banka

Banka požaduje daňové přiznání za 12 měsíců, případně opis daňového přiznání. Dokládá se vždy za poslední zdaňovací období, musí obsahovat potvrzení o podání příslušnému finančnímu úřadu, tedy razítko, doručenku, případně elektronické potvrzení. Zároveň musí obsahovat všechny přílohy. Daňové přiznání za předchozí zdaňovací období je možné akceptovat jen do 31.3., v případě že klient podává daňové přiznání sám. V případě využití daňového poradce, je lhůta posunuta do 15.5., v tomto případě je nutné doložení i plné moci.

V případě využití danění výdajovým paušálem, je nezbytné doložit daňové přiznání za dvě poslední zdaňovací období nebo pokud je žadatel členem sdružení podnikatelů podle § 829 Občanského zákoníku.

Pokud žadatel uplatňuje v daňovém přiznání výdaje paušálem, tedy procentem z příjmu, a zároveň hlavní obor činnosti spadá do seznamu níže vyjmenovaných oborů, pak je možné provést snížení paušálu pro výpočet bonity. Tento postup je vytvořen za účelem přiblížení se reálným výdajům. Takto upravované paušální výdaje nelze však využít, pokud žadatel uplatňuje ve svém daňovém přiznání výdajový paušál u více podnikatelských činností.

Seznam upravovaných paušálních výdajů:

1. Lesnictví a těžba dřeva 80 % - 70%
2. Výroba nápojů 80 % - 70%
3. Tisk a rozmnožování nahraných nosičů 60 % - 40%
4. Ostatní zpracovatelský průmysl 80 % - 75%
5. Opravy a instalace strojů a zařízení 80 % - 65%
6. Specializované stavební činnost 80 % - 60%
7. Maloobchod, kromě motorových vozidel 60 % - 50%
8. Ubytování 80 % - 60%

9. Stravování a pohostinství 80 % - 60%
10. Vydavatelské činnosti 60 % - 50%
11. Činnosti v oblast informačních technologií 60 % - 30%
12. Informační činnosti 60 % - 30%
13. Finanční zprostředkování, kromě pojišťovnictví a penzijního financování 60 % - 40%
14. Pojištění, zajištění a penzijní financování, kromě povinného sociálního zabezpečení 60 % - 40%
15. Ostatní finanční činnost 60 % - 40%
16. Činnost v oblast nemovitost 60 % - 45%
17. Právní a účetnické činnost 60 %/40 % - 30%
18. Činnost vedení podniků; poradenství v oblast řízení 60 % - 40%
19. Architektonické a inženýrské činnost; technické zkoušky a analýzy 60 % - 40%
20. Výzkum a vývoj 60 % - 55%
21. Reklama a průzkum trhu 60 % - 40%
22. Ostatní profesní, vědecké a technické činnost 60 % - 40%
23. Činnosti v oblasti pronájmu a operativního leasingu 40 % - 25%
24. Činnosti související se zaměstnáním 40 % - 30%
25. Činnosti související se stavbami a úpravou krajiny 60 % - 40%
26. Administrativní, kancelářské a jiné podpůrné činnost pro podnikání 60 % - 50%
27. Vzdělávání 60 % - 55%
28. Ambulantní nebo terénní sociální služby 40 % - 35%
29. Opravy počítačů a výrobků pro osobní potřebu a převážně pro domácnost 80 % - 55%
30. Poskytování ostatních osobních služeb 80 % - 50%

Do skupiny pojištění u upravovaných výdajových paušálů nepatří příjmy za pojišťovací služby podle zákona č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích. Pojišťovací služby nejsou živností, ale podnikáním podle zvláštních předpisů. Tento druh příjmu je daněn paušálními výdaji ve výši 40 %, a zároveň tento paušální výdaj bankou modifikován není.

4.2.2.2 Posuzování dle obratu

- Česká spořitelna

Banka akceptuje příjmy z podnikatelské činnosti vypočítané dle obratu. Proto aby však mohla příjmy akceptovat je nezbytné splnění následujících pravidel.

Musí se jednat o hypoteční úvěr nebo o americkou hypotéku s maximální výší 5 mil. Kč. Výše úvěru musí splňovat limit do 80 % NHZP, což je zkratka pro nominální hodnotu zajišťovacího prostředku, zastavované nemovité věci. Minimální délka podnikání pro uplatnění příjmu dle obratu je 24 měsíců, tedy dva roky.

Banka v případě příjmu dle obratu navyšuje úrokové sazby u LTV do 60 % o 0,1 %, u LTV do 70 % o 0,2 %, a u LTV do 80 % o 0,3 %.

- Hypoteční banka

Dle aktuální metodiky banka neposuzuje a neakceptuje příjmy posuzované podle obratu

- Komerční banka

Dle aktuální metodiky banka neakceptuje a neuznává příjmy z podnikatelské činnosti na základě obratu.

4.2.3 Posuzování příjmů z pronájmu

- Česká spořitelna

Do příjmů z nájmu nemovitosti je možné započítat pouze příjmy, které jsou z pronájmu nemovitých věcí v České republice, a které jsou v osobním vlastnictví klienta. Do příjmů dokáže banka zahrnout jak příjmy ze současného nájmu, tak i z takzvaného budoucího nájmu. Těmi jsou myšleny nájmy z nemovité věci, která je součástí úvěru a jsou to příjmy, které zatím nemohou být zahrnuty v předloženém daňovém přiznání z minulého ukončeného období. Počátek nájmu budoucího musí být sjednán maximálně do šesti měsíců od poskytnutí hypotečního úvěru.

Z hlediska metodiky k příjmů ze současného pronájmu. V případě, že je do příjmu započítán příjem ze současného nájmu, banka omezuje maximální možné LTV na 80 %. Doložení příjmu ze současného pronájmu lze dvěma způsoby, buď podle daňového přiznání nebo podle nájmních smluv. Přitom není povoleno doložit současný nájem

souběžně oběma způsoby, aby nedocházelo k duplikaci. Pokud klient nedoloží současný nájem podle metodicky daných pravidel, tak se řídí stanovení výše nájmu maximální výše ukazatele LTV pravidly pro budoucí nájem, k tomu musí být doložen odhad s výnosovou hodnotou, případně alespoň vyjádření znalce nemovitých věcí k výši nájemného.

Pokud se dokazují příjmy ze současného pronájmu podle daňového přiznání, tak proces je založený na výpočtu z Přílohy č. 2 předloženého daňového přiznání. Čistý měsíční příjem je vypočítán jako $\text{ř. } 201 * 0,7 / 12$. Je však nutné se metodicky dát pozor na to, aby dílčí základ daně dle § 9, tedy ř. 39 daňového přiznání nebo ř. 206 Přílohy č. 2 byl kladný, jinak tento výpočet nejde provést.

Podklady k posuzování příjmu ze současného pronájmu posuzovaného podle daňového přiznání jsou následující. Je nutno dodat daňové přiznání za poslední rok, a to včetně příloh, poté doklad o zaplacení daně, doklad o vlastnictví pronajímané nemovitosti, tedy nabývací titul nebo aktuální výpis z katastru nemovitostí, u družstevních bytů je nezbytné doložit nájemní smlouvu s bytovým družstvem.

Pokud je příjem z pronájmu prokazován a vypočítáván podle nájemních smluv, tak je nezbytné, aby nájem trval minimálně tři měsíce. Poté je čistý měsíční příjem vypočítán jako měsíční nájemné bez služeb $* 0,7$.

Jako podklady pro doložení příjmu podle nájemní smlouvy je nutné dodat nájemní, v případě družstevního bytu podnájemní smlouvu. Je nutné doložit 3 výpisy z účtu s nájemným, doklad o vlastnictví pronajímané nemovité věci, tedy výpis z listu vlastnictví z katastru nemovitostí, případně celý výpis o nemovité věci. U družstevních bytů je nezbytné doložit nájemní smlouvu s bytovým družstvem.

Z hlediska metodiky k příjmům z budoucího pronájmu. Výpočet do bonity uznatelného příjmu z budoucího pronájmu se vypočítá $\text{budoucí nájemné} * 0,5 / 12$. Pokud má klient příjmy z nájmu od ESSO, musí klient doložit veškeré doklady k ESSO, dle již probírané metodiky uznávání příjmu z vlastní společnosti a ze společnosti osoby blízké. Jde tedy konkrétně o daňové přiznání včetně příloh č. 1–5, a to z posledních dvou ukončených zdaňovacích období a samozřejmě včetně dokladů o zaplacení daně z příjmu. Jak již bylo zmíněno výše, počátek budoucího nájemného musí být sjednán maximálně do 6 měsíců od poskytnutí hypotečního úvěru. Pokud je do příjmu klienta započten příjem z budoucího nájmu, maximální výše ukazatele LTV je bankou stanovena a povolena na 60 %.

Jako podklady pro banku slouží odhad s výnosovou hodnotou nemovitosti, případně vyjádření odhadce k výši nájemného. Je nezbytné dodat příslušné nájemní smlouvy nebo budoucí nájemní smlouvy, v případě družstevního bytu podnájemní smlouvy. Doklad o vlastnictví pronajímané nemovité věci, stejně jako u posuzování příjmu ze současného pronájmu. K budoucímu nájmu se vždy musí vyjádřit odhadce nemovitých věcí.

Poslední variantou uznávání příjmu z nájmu je uznání příjmů z nájmu v hotovosti. Postup výpočtu je výše nájmu*0,5/12. U tohoto je nutné doložit nájemní smlouvu a list vlastnictví k nemovité věci.

- Hypoteční banka

Banka akceptuje pouze příjmy, které plynou z pronájmů nebo podnájmů nemovitých věcí nacházejících se na území České republiky. Banka neakceptuje příjmy z budoucího pronájmu. To se však netýká nájemních smluv, které při koupi nemovité věci přecházejí na nového majitele. Banka také neakceptuje příjmy z pronájmu pouze jedné místnosti bytové jednotky nebo rodinného domu. V případě, že klient pronajímá část nebo celou nemovitou věc právnické osobě ve které má majetkový podíl, banka zkoumá i finanční stabilitu této právnické osoby. Pokud výše úvěru přesáhne 20 mil. Kč, banka požaduje zástavní smlouvu, případně zástavní smlouvy k pohledávkám z nájemného. Pokud se během běhu úvěru sepíše nová smlouvy z důvodu prodloužení smlouvy nebo z jiného důvodu, je nutno aktualizovat i zástavní smlouvy.

V současné době banka také ověřuje příjem skrze výpisy z účtu za poslední tři měsíce podle následujícího postupu:

- Průměrný příjem uvedený v žádosti musí být identifikován jako průměr z posledních třech měsíčních výpisů z bankovního účtu, na kterém probíhají transakce nebo obraty podnikatelského charakteru, které souvisí s výkonem činnosti žadatele nebo na něj je připisováno nájemné
- Zjištěný průměrný měsíční příjem je následně porovnán s řádkem 101/201 v DP, Příloha č. 1 a 2. Aby byl příjem správně a adekvátně porovnán s měsíčním obratem, kalkulujeme s 1/12 řádku 101/201

Banka metodiku dále specifikuje stanoviskem odborných techniků. U veškerých příjmu z nájmu musí být doloženo stanovisko odborného technika z odboru nemovitých věcí k výši nájmu nebo u bytové jednotky musí být výstup z interní kalkulačky. Nájemné, které

je stanoveno odborným technikem banky nebo u bytové jednotky v interní kalkulačce hypoteční banky, jak je uvedeno výše, je čisté nájemné bez započítání služeb. Pokud nastane situace, že nájem stanovený odborným technikem banky bude odlišný od nájmu uvedeného v přehledu nájemného případně v předložených výpisech z bankovního účtu, poté se pro výpočet bonity akceptuje vždy nižší hodnota.

Jako podklad pro banku slouží podepsaný přehled nájemného podle šablony banky. V případě že se jedná o stanovisko k nemovité věci nebo jednotce, která není zároveň předmětem zajištění hypotečního úvěru, je nezbytné doložit aktuální list výpis z listu vlastnictví a fotografie nemovité věci.

Stanovisko odborného technika banky je přímou součástí interního odhadu nebo je samostatně v šabloně banky.

Pokud už nájem prošel daňovým přiznáním klienta, tak ho banka započítává ve výši 70 %. Mezi příjmy klienta budou zahrnuty příjmy z již existujících nájmu ve skutečné výši uvedené v daňovém přiznání, po zdanění. Uplatňované náklady musí být minimálně ve výši paušálních výdajů pronájmů, tedy 30 %. Pokud by v daňovém přiznání byly výdaje menší, banka bude počítat, jako kdyby odpovídali aktuálním paušálním výdajům.

Pokud zatím nájem neprošel daňovým přiznáním, tak v případě existující nájemní smlouvy uzavřené klientem banka započítává ve výši 50 %. Zejména jde o případy, kdy klient nemovitou věc pronajímá a má uzavřené nájemní smlouvy, které z hlediska jejich datu uzavření nemohou vystupovat v daňovém přiznání.

V tomto případě banka požaduje přehled nájemného dle šablony, stanovisko odborného technika k výši nájemného a následně 3 výpisy z bankovních účtu klienta, na který chodí nájem. Banka neakceptuje platby nájmu v hotovosti, ani v případě jejich vkladu na bankovní účet klienta.

Pokud zatím nájem neprošel daňovým přiznáním, tak v případě nájemní smlouvy, která přechází na nového majitele, započítává banka ve výši 50 %. Tento příjem akceptuje pouze pro úvěry do výše LTV 70 %. Jedná se o případy, kdy klient kupuje nemovitou věc, kterou prodávající pronajímá a nájemní smlouva přechází na kupujícího.

Pro tuto variantu jako podklady je nutné dodat přehled nájemného, stanovisko odborného technika banky k výši nájmu a nabývací titul k nemovitosti. Z něj musí být zřejmé, že daná nemovitá věc je dotčena nájemní smlouvou nebo smlouvami, které přecházejí na kupujícího.

Hypoteční banka akceptuje i příjmy z krátkodobých pronájmu, ale musí být uvedeny v daňovém přiznání klienta pod § 7. To znamená, že se musí jednat o příjmy které již prošly daňovým přiznáním, a to při splnění podmínky, že klient v této oblasti v uplynulém zdaňovacím období podnikal po minimální dobu šesti měsíců. Tyto příjmy dále banka nijak neupravuje a čistý příjem se stanoví v interní kalkulačce.

- Komerční banka

Banka akceptuje jak příjmy ze stávajícího pronájmu, tak příjmy z pronájmu budoucího.

V případě stávajícího, tedy současného příjmu z nájmu je nutné pro posouzení příjmu bance dodat daňové přiznání za poslední zdaňovací období včetně všech příloh a doklad o zaplacení daně nebo doklad o vrácení přeplatku. Výpočet příjmu ze současného nájmu vychází z výše hrubých příjmů uvedených v řádku 201, Přílohy 2 daňového přiznání. Pokud jsou příjmy z nájmu nemovité věci dle předloženého daňového přiznání nižší nebo rovny 600 tis. Kč, potom jsou rovnou zadávány do kalkulačky banky. Pokud jsou příjmy větší než 600 tis. Kč, potom je nutno předložit aktuálně platné smlouvy o pronájmu a doložit dvě poslední daňová přiznání, ze kterých je následně vypočítán aritmetický průměr, jsou odečteny paušální výdaje ve výši 30 % a částka je ponížena následně o daň z příjmu ve výši 15 %. Výše uvedený limit 600 tis. Kč se vztahuje na celou domácnost, ne na konkrétního jednoho žadatele.

Budoucí příjmy z pronájmu lze použít jen u rezidenčních nemovitých věcí, tedy bytových prostorů. Je nutné dodat nájemní smlouvy nebo budoucí nájemní smlouvy. Výše je stanovena porovnáním výše nájemného z nájemní smlouvy s výší nájemného stanovenou odhadcem Komerční banky. Od nižší z těchto dvou částek jsou následně odečteny paušální náklady ve výši 30 % a následně je částka ponížena o daň z příjmu ve výši 15 %.

4.2.4 Posuzování ostatních příjmů

Mezi ostatní příjmy lze zařadit příjmy, které nejsou nijak spojené se závislou a podnikatelskou činností. Primárně se lze setkat s příjmy ze starobního důchodu, invalidního důchodu a mateřské, či rodičovské dovolené.

Níže je popsána metodika jednotlivých skupin příjmů.

4.2.4.1 Starobní důchod

- Česká spořitelna

Banka akceptuje příjmy ze starobního důchodu z České republiky, neakceptuje však příjmy ze starobního důchodu ze zahraničí. Banka ho akceptuje jako samostatný příjem. Pro dokázání a prokázání výše příjmu ze starobního důchodu je nutné bance dodat rozhodnutí ČSSZ o aktuální výši přiznaného důchodu, kterou ČSSZ posílá na začátku každého roku a výpisy z bankovního účtu za poslední měsíc, případně ústřížek složenky. V případě, že příjem z pronájmu chodí klientům na účet do České spořitelny, není nutné výpisy z účtu dokládat.

- Hypoteční banka

Starobní důchod z České republiky banka akceptuje, zahraniční však nikoliv. Banka ho považuje za doplňkový příjem, dle metodiky může tvořit maximálně 50 % z celkových příjmů.

- Komerční banka

Starobní důchod z České republiky je akceptován plnohodnotně, naopak starobní důchod ze zahraničí akceptovaný bankou vůbec není. Komerční banka příjmy z důchodu považuje za doplňkový příjem, ale akceptují ho samostatně, uznávají ho v plné výši. Pro prokázání příjmu je nutné dodat rozhodnutí o přiznání starobního důchodu.

4.2.4.2 Invalidní důchod

- Česká spořitelna

Banka akceptuje příjmy z invalidního důchodu od 1. až do 3. stupně. Akceptovatelný bankou je pouze pokud je invalidní důchod doplňkovým příjmem k některému z hlavních příjmů, tedy k příjmu ze závislé činnosti, příjmu z podnikání, pronájmu, ke starobnímu důchodu nebo k výsluhové penzi.

Jako podklady pro určení výše požaduje banka rozhodnutí ČSSZ o aktuální výši přiznaného důchodu a výpisy z účtu za poslední měsíc nebo ústřížek složenky. Pokud je invalidní důchod zasílaný na účet u České spořitelny, není třeba aby klient nic dokládal, údaje o výši a typu důchodu včetně stupně vážnosti invalidity se zjišťují z účtu.

- Hypoteční banka

Bankou je příjem z invalidního důchodu akceptovaný pouze jako doplňkový příjem, tedy může být uznán maximálně do výše 50 % z celkových příjmů. Banka akceptuje pouze invalidní důchod 2. a 3. stupně.

Jako podklady je nezbytné dodat doklad o přiznání nebo změně výše důchodu a výpis z bankovního účtu kam chodí invalidní důchod nebo ústřížek složenky, u obojího za jeden měsíc. Výpisy nebo ústřížek není nutné dokládat, pokud se jedná o prvotní přiznání důchodu, tedy kde ještě neproběhla první výplata důchodu.

- Komerční banka

Komerční banka akceptuje příjem z invalidního důchodu pouze jako doplňkový příjem, ale samostatně. Akceptuje pouze důchod plynoucí ze 3. stupně invalidity. Banka započítává pouze 50 % tohoto příjmu. Příjmy z invalidního důchodu 1. a 2. stupně jsou bankou považovány za nestandartní příjem, a proto podléhají internímu individuálnímu posouzení.

Jako podklady pro banku slouží oznámení ČSSZ o aktuální výši vyměřeného invalidního důchodu.

V případě invalidního důchodu 1. a 2. stupně, kdy se jedná o nestandartní příjem, mohou být akceptovány maximálně do výše 50 % celkových příjmů.

4.2.4.3 Mateřská a rodičovský příspěvek

- Česká spořitelna

Česká spořitelna akceptuje peněžitou pomoc v mateřství a rodičovský příspěvek jako doplňkový příjem. Oba příjmy jsou akceptovatelné, pouze pokud jsou doplňkem některého z hlavních příjmu, tedy příjmu ze závislé činnosti, z pronájmu, starobního důchodu, z podnikání nebo z výsluhové penze

Peněžítý příspěvek v mateřství, i rodičovský příspěvek lze započítat v plné výši.

Pokud klient nemůže doložit doklad prokazující výši rodičovského příspěvku, banka započítá pro tyto účely částku ve výši 8 300 Kč. Jako podklady pro rodičovský příspěvek slouží výpis z účtu, na který je příspěvek zasílán, a to za poslední měsíc, případně lze dodat ústřížek. Příspěvek ve výši max 8 300 Kč lze započítat i v momentě, kdy klientka teprve půjde na rodičovskou dovolenou.

Pro doložení peněžité pomoci v mateřství, je nezbytné doložit podklady, že pobírá peněžitou pomoc v mateřství, nebo doložit bance čestné prohlášení, že bude pobírat

rodičovský příspěvek. Pro čestné prohlášení platí omezení viz. výše, kdy je horní hranice příspěvku stanovena na 8 300 Kč.

- Hypoteční banka

Hypoteční banka považuje oba příjmy za doplňkové příjmy, dokáže je uznat maximálně do výše 50 % celkových příjmů.

U rodičovského příspěvku je akceptace příspěvku nad 12 000 Kč měsíčně podrobena výjimce, kterou musí udělit a posoudit příslušný pracovník odboru úvěrového centra. Akceptovaná částka požadavku splňuje. Podklady pro akceptování rodičovského příspěvku jsou následující:

- Od 0 Kč do 7 300 Kč je nutné bance dodat doklad o přiznání nebo změně výše rodičovského příspěvku a výpis z účtu nebo ústřížek ze složenky s rodinným příspěvkem za 1 měsíc.
- Od 7 301 Kč do 12 000 Kč je nutné bance dodat doklad o přiznání nebo změně výše rodičovského příspěvku a výpis z účtu nebo ústřížek ze složenky s rodinným příspěvkem za 1 měsíc. Zároveň je nutné dodat pracovní smlouvu na dobu neurčitou, která byla platná před nástupem na mateřskou dovolenou.
- Nad 12 000 Kč je nutné bance dodat doklad o přiznání nebo změně výše rodičovského příspěvku a výpis z účtu nebo ústřížek ze složenky s rodinným příspěvkem za 1 měsíc. Zároveň je nutné dodat pracovní smlouvu na dobu neurčitou, která byla platná před nástupem na mateřskou dovolenou. K tomu je nezbytné doložení čisté mzdy dle individuálního vyhodnocení odboru úvěrového centra a je nutné splnit další individuální požadavky, kterou jsou zaměstnancem odboru úvěrového centra na takové posuzování vyžadovány.

Výpis z účtu nebo ústřížek ze složenky není nutné dodávat pouze pokud jde o prvotní přiznání rodičovského příspěvku, kdy zatím nedošlo k jeho první výplatě. Pokud rodičovský příspěvek končí dříve než za 6 měsíců, je nezbytné pro akceptaci příjmu doložit také smlouvu na dobu neurčitou z doby před nástupem na mateřskou dovolenou v minimální výši čistého příjmu jako je výše rodičovského příspěvku. Dále také platový

výměr platný před mateřskou dovolenou v minimální výši čistého příjmu ve výši rodičovského příspěvku.

Peněžítá pomoc v mateřství je, jak již bylo zmíněno výše, započitatelná pouze do výše 50 % celkových příjmů. Banka ji akceptuje paušálně ve výši 7 300 Kč.

Jako podklady pro určení započitatelné výše slouží potvrzení o příjmu s uvedením peněžité pomoci v mateřství.

- Komerční banka

Banka akceptuje oba příjmy v plné výši a jsou akceptovány samostatně.

Konkrétně rodičovský příspěvek je akceptován dle skutečně prokázané výše, nejméně 5 116 Kč, nejvýše však 20 000 Kč, dokládá se oznámením o přiznání rodičovského příspěvku.

Peněžítá pomoc v mateřství je vyplácena po dobu 28 týdnů mateřské dovolené, maximálně však 20 000 Kč měsíčně. Dokladem pro uznání příjmu je pro banku potvrzení o peněžité pomoci v mateřství, které vystavuje OSSZ.

4.2.5 Rozdíly v oceňování zastavovaných nemovitostí

4.2.5.1 Bytové jednotky

Bytová jednotka je definovaná jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Podle NOZ jde o jednotku zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je nemovitou věcí.

V metodikách komparovaných bank nejsou žádné rozdíly, všechny banky oceňují bytové jednotky a nemají k nim žádné specifické požadavky.

4.2.5.2 Rodinné domy

- Česká spořitelna

Rodinný dům podle metodiky banky může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží, k tomuto všemu ještě podkroví. Ocenění je omezeno na 80 % LTV.

- Hypoteční banka

V metodice banky nijak omezeno není.

- Komerční banka

V metodice banky nijak omezeno není.

4.2.5.3 Rekreační objekty

- Česká spořitelna

LTV je možné podle banky do 80 %. Stavbou pro rodinnou rekreaci se dle metodiky banky rozumí jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem ke stavebnímu uspořádání odpovídá požadavků na rodinnou rekreaci. Stavba pro individuální rekreaci je dle metodiky omezena na nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

- Hypoteční banka

Dle metodiky banky musí mít nemovitě věci pro rekreaci přidělené číslo popisné nebo evidenční a výše LTV je omezena 80 %.

- Komerční banka

Metodicky není nijak omezeno.

4.2.5.4 Pozemky

- Česká spořitelna

Pozemek je možné dle metodiky banky financovat do 80 % LTV. Musí se přitom jednat o pozemek určený k výstavbě, nestavební pozemek není dle platné metodiky banky možné zastavit. Pozemek musí mít minimálně elektrickou přípojku, vodu a kanalizaci, zároveň musí mít zajištěný přístup. Banka nestanovuje podmínku, do kdy se na pozemku musí začít stavět.

- Hypoteční banka

Dle platné metodiky banky je možné pozemky zastavit. Banka nevyžaduje zasíťování pozemku, není určeno ani do kdy je nutné na pozemku začít stavět. Výše LTV je omezena horní hranicí 90 %.

- Komerční banka

Pokud se dle metodiky banky jedná o stavební pozemek, který je určený k bytové výstavbě, případně k výstavbě objektu pro individuální rekreaci, maximální možná výše LTV je 90 %. Pozemek musí mít vybudované inženýrské sítě a banka nestanovuje dobu, do kdy se musí na pozemku začít stavět.

4.3 Výběr modelového klienta

Vlastní částí diplomové práce je realizace modelového případu hypotečního úvěru s modelovým klientem ve vybrané bance a následný popis procesů podle zkušeností autora práce, a zároveň navržení zefektivnění procesů. Proto, aby mohl být modelový případ realizován, je nutné nejdříve vybrat modelového klienta, kterému bude hypoteční úvěr realizován. Pro účely výběru zásadních parametrů člověka byly použity průměrné hodnoty získané ze statistik Českého statistického úřadu.

Modelovým klientem pro hypoteční úvěr žena. Na základě statistik Českého statistického úřadu je v České republice k 31.12.2019 více žen než mužů. V České republice je 5,422 miliony žen, oproti 5,272 milionu mužů, a proto pro modelového klienta je vybrána žena ve snaze modelový hypoteční případ pojmout jako průměrný a obvyklý (Český statistický úřad, 2021).

4.3.1 Věk

Věk modelové klientky na základě statistik o průměrném věku obyvatel je stanoven na 43,9 let.

4.3.2 Druh příjmu

Modelová klientka je zaměstnancem v soukromém sektoru s pracovním poměrem uzavřeným na dobu neurčitou. V moment řešení hypotečního úvěru je u stejné zaměstnavatele zaměstnaná po dobu 4 měsíců a zároveň nejedná o ukončení pracovního poměru a nejsou jí strhávány žádné srážky ze mzdy.

4.3.3 Výše příjmu

Na základě mediánu mezd k třetímu kvartálu roku 2020 je výše hrubého měsíčního příjmu modelové klientky stanovena na 28 825 Kč.

Modelová klientka zároveň nemá žádnou úvěrovou historii, a to včetně negativních záznamů v registrech, o kterých by věděla.

4.3.4 Vzdělání

Modelové klientka má nejvyšší dosažené vzdělání ve formě dokončené střední školy zakončené maturitní zkouškou.

4.4 Modelový hypoteční úvěr

Vlastní částí diplomové práce je realizace modelového případu hypotečního úvěru s modelovým klientem ve vybrané bance a následný popis procesů podle zkušeností autora práce, a zároveň navržení zefektivnění procesů. Proto, aby mohl být s vybranou modelovou klientkou modelový případ realizován, je nezbytné stanovit atributy modelového hypotečního úvěru.

Pro účely výběru zásadních parametrů hypotečního úvěru byly použity průměrné hodnoty uvedené výše ve vlastní části diplomové práce.

4.4.1 Účel

Účel modelového hypotečního úvěru je koupě bytové jednotky v osobním vlastnictví. Jedná se o bytovou jednotku v bytovém domě. Cena bytové jednotky je 3 443 000Kč.

4.4.2 Výběr splatnosti

Vzhledem ke stále aktuálnímu již dlouholetému trendu výrazně nízké úrokové sazby bude snaha dosáhnout u modelové klientky a autora práce v pozici finančního poradce co možná nejdelší splatnosti hypotečního úvěru, aby byla situace úrokových sazeb využita na maximum a modelová klientka na úvěr v pořádku bonitně dosáhla, a přitom měla co nejmenší měsíční splátky úvěrových produktů, které by ji mohli omezovat v budoucnosti.

4.4.3 Výběr délky fixačního období

Situace nízkých úrokových sazeb podporují volby délky fixačního období na delší dobu než v případě vyšších úrokových sazeb, kde se klienti nechtějí k vysokým úrokovým sazbám vázat na dlouhou dobu, jelikož plánují budoucí refinancování a snížení úrokových sazeb u svých úvěrů. Úrokové sazby v době psaní diplomové práce jsou, jak již bylo zmíněno výše, skoro na svém historickém dně, a tak se klienti kloní k výrazně delším fixacím. Ředitel hypotečních produktů České spořitelny prohlásil, že každý druhý

hypoteční úvěr realizovaný v České spořitelně má zvolenou osmileté fixační období (Petříček, 2021).

Vzhledem k tomuto faktu bude volena osmiletá fixace i v případě modelového hypotečního případu.

4.4.4 Výběr výše hypotečního úvěru

Modelová klientka má k realizaci účelu hypotečního úvěru přichystané vlastní prostředky, které jsou ve výši 20 % ceny kupované nemovité věci ve formě bytové jednotky. Příklad by měl být tedy realizován na částku 2 754 400 Kč.

Česká národní banka ve svých doporučeních doporučuje bankám většinu hypotečních případů udržovat v pásmu 80 % LTV, což snižuje obecnou rizikovost financovaných případů. Na základě doporučení mohou případy s vyšším ukazatelem LTV tvořit do 5 % realizovaných obchodů. Z toho důvodu je pro klientku výrazně lepší mít přichystané vlastní prostředky, jelikož se tím předejde nepříjemným situacím ve formě vyčerpaných kvót bank nebo problému v procesu schvalování z důvodu přílišné rizikovosti investičního záměru.

4.4.5 Stanovení výše LTV

Výše LTV modelového hypotečního úvěru je dle výše uvedeného odstavce stanovena na 80 % hodnoty zastavované, a zároveň financované, nemovité věci. Použití tohoto pásma LTV dovozuje využít u většiny bank nejlepší možné sazby. Pokud se LTV pohybuje v pásmu od 81 % do 90 % LTV, banky vzhledem ke zvýšené rizikovosti k úrokovým sazbám dávají rizikové přírážky, které se projevují růstem úrokových sazeb.

4.4.6 Stanovení výše úrokové sazby dle aktuální nabídky

Na základě vývoje průměrných úrokových sazeb dle Hypoindexu je průměrná úroková sazba za únor roku 2020 ve výši 1,93 %. Do průměru jsou však započítávány i úrokové sazby u výrazně větších a zajímavějších hypotečních případů pro banky, na které jsou udělovány individuální slevy na sazbách v návaznosti na výši úvěru, dále i sazby u kratších fixačních období a slevy na sazbách z pohledu různých doplňkových služeb sjednaných k hypotečnímu úvěru.

Z toho důvodu výše uvedený průměr nemusí přesně reflektovat veškeré případy hypotečních úvěr. U modelového hypotečního úvěru nebude možné v bankách žádat

o individuální slevu z důvodu výše obchodu, jelikož se jedná o, pro banky, neatraktivní částku. Zároveň nebudou realizovány žádné vedlejší doplňkové služby, které by mohly snížit sazbu.

Z toho důvodu lze předvídat, že reálná úroková sazba hypotečního úvěru bude vyšší, než je průměrná sazba dle ukazatele Hypoindex. Vše však záleží na výběru banky poskytující hypoteční úvěr.

4.5 Činnost finančního poradce

Po specifikování modelové klientky a modelového hypotečního případu, lze přistoupit k realizaci případu a k činnosti, kterou v procesu vykonává finanční poradce. Činností finančního poradce v procesu realizace investičního záměru je zjištění aktuální situace svého klienta, analýza jeho příjmů, výdajů, vlastních prostředků a plánovaného investičního záměru. Následně také preferencí týkajících se splatnosti, délky fixačního období a výše hypotečního úvěru.

Na základě výše uvedených zjištěných údajů následně finanční poradce relevantně porovná metodické postupy jednotlivých bank a vybírá banky, kde je možné investiční záměr realizovat. Z relevantních bank je následně vybrána nejlepší pro realizaci daného investičního záměru pro daného klienta.

4.5.1 Výběr banky pro realizaci modelového příkladu

Banky, které jsou ve vlastní části diplomové práce analyzovány z hlediska metodických postupů jsou Komerční banka, Hypoteční banka a Česká spořitelna. Důležitým faktorem, který je ve výběru vhodné banky zohledněn je akceptovatelnost příjmu modelové klientky, vhodnost zástavy, maximální délky splatnosti a výše úrokové sazby.

Modelová klientka pracuje již 4 měsíce na hlavní pracovní poměr u soukromého zaměstnavatele. Její pracovní smlouva je sjednaná na dobu neurčitou a aktuálně není ve výpovědní době, ani jí nejsou strhávány ze mzdy žádné srážky. Z pohledu akceptovatelnosti příjmu musí být na základě metodiky ihned vyloučena Komerční banka, která požaduje pro akceptovatelnost příjmu minimálně 6 měsíců zaměstnání. Hypoteční banka a Komerční banka akceptují příjmy ze závislé činnosti podle metodiky od 3 měsíců trvání pracovního poměru.

Po vyřazení Komerční banky z výběru zbyly banky Hypoteční banka a Česká spořitelna.

Dalším faktorem, který je posuzován je vhodnost zástavy pro banku. Obě výše zmíněné banky dokážou bez jakýchkoliv omezení vzít do zástavy bytovou jednotku v bytovém domě. Jediný problém by mohlo dělat váznoucí zástavní právo třetí osoby nebo věcné břemeno, je tedy nutné kromě vhodnosti jako takové, také stav nemovité věci, která by měla být zástavou. Z hlediska tohoto výběru jsou však posuzovány pouze věcné vlastnosti nemovitých věcí, které mohou dle metodik být omezeny. U uvedených bank žádná omezení nejsou.

Z hlediska maximální splatnosti, věk modelové klientky je 43,9 let. Vzhledem k aktuální situaci s vyšší úrokových sazeb je preferována co nejdelší splatnost. S ohledem na současný věk klientky a obvykle nejdelší splatnost hypotečních úvěrů 30let, je nezbytné vybrat banku, která dovoluje splatnost do co nejdelšího věku. Hypoteční banka dle své metodiky dovoluje maximální splatnost úvěru do 70let věku žadatele, zatímco Česká spořitelna má limit pro maximální splatnost až do věku 72let.

Z výše uvedené analýzy požadavků a faktorů se jako nejlepší volba pro realizaci hypotečního úvěru jeví Česká spořitelna.

Modelový hypoteční úvěr bude doporučeno modelové klientce řešit v České spořitelně. Pro potřeby vlastní části této diplomové práce se bere, že modelová klientka s volbou vhodné banky souhlasila a úvěr se bude řešit dle doporučení finančního poradce v České spořitelně.

4.5.2 Proces realizace modelového případu dle metodiky vybrané banky

Česká spořitelna využívá pro zpracování hypotečních úvěrů zprostředkovateli extranet. V něm zprostředkovatelé vytvoří hypoteční případ a postupně zadávají údaje o klientovi, jeho výši a původu příjmu, jeho investičním záměru, nemovitosti a aktuálně využívaných produktech. Následně po dokončení procesu je případ spolu s přílohami poslán do banky vybranému hypotečnímu specialistovi, který následně případ zpracuje.

4.5.2.1 Fáze předcházející žádosti o úvěr

Před samotným vyplněním žádosti o úvěr je nezbytné mít od daného klienta souhlas se zpracováním osobních údajů, aby bylo vůbec možné s jeho osobními údaji nakládat ve smyslu je použit pro zadání hypotečního případu. Pokud je udělen souhlas, je nezbytné

provést analýzu uvedenou výše, aby mohla být klientovi reálně doporučena vhodná banka a aby byly získány základní parametry úvěru.

Pokud jsou k dispozici veškeré potřebné informace a parametry, je možné začít kalkulovat hypoteční úvěr a postupně projít veškeré kroky v extranetu banky. Pro lepší přehled a představu bankou potřebných údajů je příloha 1, která obsahuje žádost o úvěr.

V prvním kroku je nezbytné v bance uvést typ úvěru, o který modelová klientka žádá. Vzhledem k účelu a s ohledem na veškeré typy úvěrových produktů se jedná o účelový hypoteční úvěr. Jeho účelem je koupě nemovité věci. Tím pádem splňuje podmínky stanovené oběma zákony, které upravují hypoteční úvěry, jelikož se jedná o úvěr, který bude zastavený zástavním právem k nemovité věci, a zároveň se jedná o úvěr na bytové potřeby klientky.

V rámci prvního kroku se dále volí parametry úvěru, potřeby klienta, zadávají se informace o žadateli a o celkovém příjmu a závazcích žadatele. Po úspěšném vyplnění uvedených údajů dojde k orientačnímu výpočtu modelace hypotečního případu, která je první indikací a kontrolou, zda klientka na požadovaný investiční záměr dosáhne, z hlediska ukazatelů DTI, DSTI a LTV.

Jak již bylo uvedeno výše, hodnota zástavy je stanovena na 3 443 000 Kč, výše úvěru je 80 % LTV, tedy 2 754 400. Účelem úvěru je výše zmiňovaná koupě a typem financované nemovité věci je bytová jednotka. Užití financované nemovité věci je pro vlastní bydlení. Samotný hypoteční úvěr je nastaven na 27 let a 11 měsíců. Fixační období je na základě kapitoly uvedené výše nastaveno na 8 let. Vzhledem ke stávajícímu věku modelové klientky je není možné modelovat úvěr na delší dobu, jelikož je nezbytné, aby splatnost úvěru byla dle metodiky banky do 72 let věku klienta, což je o 2 roky více oproti konkurenčním bankám. Žadatelka bude v úvěru sama, zároveň nemá žádné další členy domácnosti, datum narození pro účel modelového hypotečního případu je 1.1.1997. Modelová klientka aktuálně nevlastní žádné nemovité věci. Modelová klientka má čistý měsíční příjem z hlavního pracovního poměru na dobu neurčitou ve výši 23 638 Kč, vzhledem k dokazování příjmů u České spořitelny, klienta si pro tyto účely nechala vyplnit od zaměstnavatele formulář potvrzení o příjmu viz. příloha 2. Modelová klientka nemá jinak žádné další úvěrové produkty a neplatí výživné.

Následně po zadání těchto informací jsou vypočteny základní parametry hypotečního úvěru:

- LTV 80,00 %
- Splatnost 27 let 11 měsíců
- Délka fixace 8 let
- Splátka 10 763 Kč
- Maximální výše splátky 11 819 Kč
- Úroková sazba 1,99 % základ 2,84 %
- Výše úvěru 2 754 400 Kč
- Maximální výše úvěru až 3 018 000 Kč

Modelová klientka na základě porovnání maximální možné výše splátek a maximální výše úvěr je pro banku přijatelnou, tudíž na první pohled je hypoteční úvěr realizovatelný. Výpočet ukazatele DTI, který vyšel 9,71 a DSTI, který vyšel 45,5 % je velice na hraně s doporučením České národní banky, ale z hlediska České spořitelny, se jeví tyto ukazatele v přijatelných mezích, lze však předpokládat, že bude nutné poslat hypoteční úvěr po předání hypoteční specialiste na předkonzultaci, aby byla průchodnost případu potvrzena bankou.

Úroková sazba po započtení možné individuální slevy finančního poradce vyšla na 1,99 % na délku fixace 8 let. Vzhledem k výše uvedené statistice Hypoindexu se jedná o lehký nadprůměr, který je způsoben absencí dodatečných doplňkových služeb, které pro klientku nejsou žádoucí.

Po takto vytvořené prvotní nabídce a po ověření prvotní průchodnosti úvěru, je možné přejít k dalšímu kroku, a tím je doplnění osobních údajů klienty, vyplnění informací o zastavované nemovité věci a o zaměstnavateli klientky.

Po doplnění těchto informací dochází k takzvanému prescoringu, který kromě ukazatelů vyplňovaných výše ještě provádí lustraci úvěrových registrů klientky, tedy BRKI, NKI, SOLUS a k získání skóre od TelcoScore, na jejich základě je případ prvotně pro poradce a klienta posouzen, zda případ a klientka splňuje veškeré podmínky pro získání úvěru.

Poslední částí této fáze je předání hypotečního případu v extranetu vybranému hypotečnímu specialistovi České spořitelny a nahrání příloh k hypotečnímu případu. Mezi přílohy k tomuto případu patří:

- Oboustranná kopie občanského průkazu
- Oboustranná kopie řidičského průkazu, případně druhého dokladu totožnosti
- Vyplněné potvrzení o výši příjmu
- Výpisy z bankovního účtu, na který klientce přichází výplata za poslední 3 měsíce

V této sekci jsou následně nahrávány veškeré další potřebné přílohy v průběhu hypotečního případu. K hypotečnímu případu je nezbytné dodat více příloh, než je uvedeno výše, například pro ocenění nemovité věci, návrh kupní smlouvy, případně poté další požadované dokumenty, které si banka může po klientce vyžádat.

4.5.2.2 Fáze po žádosti o úvěr

Po odeslání žádosti a nahrání potřebných příloh je nezbytné se spojit s hypotečním specialistou, který případ znovu zadá do interního systému, kde již proběhne opravdové posouzení žádosti, nejen prvotní, které se zobrazí poradci a klientovi a slouží pouze jako orientační.

U modelového případu by bylo v reálném případě nezbytné poslat žádost o udělení výjimky z titulu ukazatelů DTI a DSTI, které modelová klientka překračuje. Informace o zadání předkonzultace a procesech s úvěrem spojenými nejsou poradci, ani klientovi až na zásadní kroky poskytovány automaticky. Proto je nezbytné být neustále v kontaktu s hypotečním specialistou pro případ případných novinek, které by mohli mít zásadní vliv na případ a udržovat klienta v aktuálním stavu hypotečního úvěru.

Pokud posouzení žádosti zaměstnancem banky proběhne v pořádku, je schválena výjimka na ukazatele DTI a DSTI a realizovatelnosti úvěru z pohledu klienta nic nebrání, je možné nyní řešit odhad ceny nemovité věci, od které se bude odvíjet reálná hodnota zástavy. Odhady ceny nemovitých věcí lze realizovat dvěma způsoby. Buď je možné udělat odhad klasickou cestou za pomoc odhadce cen nemovitých věcí, který na základě osobní prohlídky a porovnání s referenčními nemovitými věcmi stanoví cenu nemovité věci, anebo je možné udělat cenění nemovité věci za pomoci online odhadu, který se používá převážně u bytových jednotek. Online ocenění nemovité věci vytváří hypoteční

specialisté na základě doloženého formuláře pro online odhad, viz. příloha 3, a zároveň podle fotek bytu, kde musí být zaslány fotky všech místností, včetně fotky domu, ve kterém se bytová jednotka nachází. Na fotce s domem musí být viditelný vchod, společně s číslem popisným. K obou odhadům je nezbytné dodat nabývací titul k nemovité věci nebo jiný dokument, který prokazuje výměru a rozložení nemovité věci.

Po dokončení odhadu a úspěšném potvrzení kupní ceny (vyloučení nadhodnocení nemovité věci), je možné dodat bance návrh kupní smluv, po jejich schválení a dodání dalších případně potřebných dokumentů je možné zahájit proces schvalování hypotečního úvěru. Pro účely diplomové práce se počítá se skutečností, že by kupní cena byla odhadem potvrzena.

V této fázi probíhá veškerá komunikace skrze telefonickou nebo emailovou komunikaci mezi hypotečním specialistou a finančním poradcem.

4.5.2.3 Fáze schvalování úvěru

V této fázi hypoteční specialista kompletuje veškeré dokumenty, které obdržel od finančního poradce k danému hypotečnímu případu. Pokud jsou splněny veškeré náležitosti, vezme celý hypoteční případ a postoupí ho schvalovatelům, kteří finálně posuzují komplexně celý případ. Pokud vše proběhne a riziko nesplacení závazků žadatelem bude v, pro banku, přijatelné hladině, hypoteční úvěr schválí. V tu chvíli se propisuje informace o schválení jak do interního, tak i do externího systému. V interním systému jsou informace vždy o nějakou dobu dříve než v externím systému, kam má finanční poradce přístup.

V procesu schvalování jsou schvalovatelem určeny také individuálně ke každému hypotečnímu případu podmínky, které je nezbytné klientem splnit pro vyčerpání prostředků z hypotečního úvěru.

Po schválení úvěru je nutné vyčkat na připravení smluv. U většiny případů tento proces zabere den. Po vygenerování smluv jsou poskytnuty finančnímu poradci, který je poskytne klientovi, aby správnost smluv a údajů v nich uvedených, zkontroloval. V případě že ke smlouvě nejsou nějaké připomínky, celá smluvní dokumentace je hypotečními specialisty připravena k podpisu.

4.5.2.4 Fáze podpisu úvěru

Po vygenerování a případě smluvní dokumentace dochází k podepsání a projití veškeré smluvní dokumentace. Buď je možné smluvní dokumentace podepsat v bance s hypotečním specialistou, nebo je možné, aby smluvní dokumentace podepsal s klientem finanční poradce.

V případě podpisu smluvní dokumentace s finančním poradcem, smluvní dokumentace je rozšířena o dokument s názvem Sdělení před uzavřením smlouvy o finanční službě mimo obchodní prostory. Obvykle součástí podepisované smluvní dokumentace je:

- Podmínky čerpání k hypotečnímu úvěru – přehled pro klienta
- Klientský sumář povinností k hypotéce
- Průvodce čerpáním hypotéky přes Internetové bankovníctví
- Ceník České spořitelny, a.s. - Úvěry
- Obchodní podmínky poskytování hypotečních úvěrů FO
- Vysvětlení k evropskému standardizovanému informačnímu přehledu, ke standardním informacím o spotřebitelském úvěru
- Doplnující informace pro čerpání Hypotéky
- Žádost k úvěru
- Pravidla využití slevy za splácení z účtu ČS
- Záznam o poskytnutí a vysvětlení předsmluvních informací
- Smlouva o hypotečním úvěru
- Evropský standardizovaný informační přehled
- Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti – třístranná, developer
- Návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí

Poté, co je s klientem podepsána smluvní dokumentace a je klientovi vše s řádnou péčí vysvětleno, lze začít plnit podmínky k čerpání neboli uvolnění prostředků z hypotečního úvěru.

4.5.2.5 Fáze čerpání úvěru

Pro čerpání hypotečního úvěru již musí mít také klientka podepsanou, v tomto případě, kupní smlouvu k nemovité věci. Podmínky k čerpání úvěrů jsou uvedeny

jak v úvěrové smlouvě, tak přímo v přehledu podmínek k čerpání pro klienta, který klientka dostala při podpisu smluvní dokumentace.

Obecně mezi podmínky k vyčerpání hypotečního úvěru patří:

- Prokázání využití vlastních zdrojů na financovaný účel
- Dodání pojistné smlouvy k pojištění nemovitosti k zastavované nemovité věci
- Dodání podepsané zástavní smlouvy
- Dodání katastrálním úřadem potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva
- Dodání kupní podepsané kupní smlouvy

Součástí podmínek k čerpání je zástavní smlouva, na základě které vzniká zástavní právo banky k zastavované nemovité věci. V rámci podmínek se řeší také pojištění nemovitosti zastavované nemovité věci. Podepsané zástavní smlouvy musí být vloženy na základě návrhu na vklad na katastrální úřad s příslušnou územní působností, aby zástavní právo zaevidovali k nemovité věci a další vyhotovení zástavní smlouvy musí být vráceno do banky. Po splnění podmínek si klientka zažádá o čerpání hypotečního úvěru skrz internetové bankovníctví. Pokud bylo doloženo vše potřebné, z úvěru jsou uvolněny prostředky na daný účel.

Po finálním vyčerpání hypotečního úvěru zbývá už jen následná správa úvěru.

4.5.2.6 Fáze následné správy úvěru

V rámci následné správy úvěru probíhá, v případě expresního čerpání na návrh na vklad, dodání výpisu z katastru nemovitostí, že zástavní právo bylo již úspěšně zapsáno.

Finanční poradce pro klientku následně slouží jako servisní kanál, skrz který může řešit své požadavky k hypotečnímu úvěru. Finanční poradce nad rámec servisního kanálu banky hlídá aktuální podmínky na finančním trhu a upozorňuje klientku na výhodné nabídky jiných bank z hlediska nízkých sazeb a výhodnosti refinancování stávajícího úvěru do jiné banky za účelem ušetření prostředků za zaplacené úroky. Servisními kanály u bank jsou buď specializovaná oddělení nebo konkrétní bankovní poradci.

4.6 Návrh optimalizace procesů zprostředkování hypotečního úvěru u vybrané banky

S ohledem na zvětšující se zálibu a důležitost Fintechu, se klade zvyšující důraz na digitalizaci veškerých procesů a jejich zefektivnění, zrychlení, eliminaci duplicit a zvýšení integrace používaných systémů. Tento trend podporuje i zvyšující se uspěchanost světa a potřeba obyvatelstva mít vyřešené veškeré potřebné procesy hned.

Česká spořitelna v posledních letech udělala veliký pokrok v digitalizaci procesů, včetně procesu zprostředkování hypotečních úvěrů. Digitalizace je však jen jedním z kroků k celkovému zvýšení efektivity veškerých procesů, a s tím spojené minimalizace nákladů a maximalizace zisku banky.

Procesy zprostředkování hypotečních úvěrů jsou v aktuální formě pro zprostředkovatele kostrbaté, nejednoznačné a zbytečně jsou některé jednoduše poradcem vykonatelné procesy směřovány na hypoteční specialisty. To vede k přehlcení pracovních kapacit jednotlivých zaměstnanců a ke zbytečnému prodloužení veškerých procesů kvůli procesním frontám u zaměstnanců, jež jsou zodpovědní za zadávání požadavků.

Extranet pro zadávání hypotečních případů, kde probíhá poradcem zadávaný prescoring není napojen na interní systém, kde hypoteční specialisté banky provádí skóring žádostí. To vede ke zbytečnému zadávání stejných dat dvakrát, což značně limituje rychlost, efektivitu a spolehlivost uvedeného procesu. V případě, že prescoring dopadne v pořádku, není ještě zárukou, že i skóring bude pro banku v pořádku, z čehož lze vydedukovat, že prescoring je zbytečným mezikrokem v procesu zprostředkování, jelikož nedává relevantní informace poradci a klientovi, zda je případ schůdný. Dalším výrazným nedostatkem je pravomoc dělat online odhady. Přesná informace o tom, zda bude nezbytné dělat klasický odhad nebo online odhad je k dispozici až ve chvíli, kdy hypoteční specialisté vezmou případ do ruky, zadají ho do interního systému a provedou skóring.

Samotné informování poradce o jednotlivých krocích a postupech ve vyřizování hypotečního úvěru je vzhledem k duplicitě systémů zdlouhavé a mnohdy je realitou, že informace jsou k dispozici dříve pomocí manuálně psané emailové komunikace hypotečních specialistů, dříve, než jsou vůbec k dispozici v extranetu, kde lze postup úvěru sledovat. Sledování procesů navíc neobsahuje informace o všech krocích a procesech,

kteře jsou aktuálně u daného hypotečního případu aktivní. Není možné že stavu posoudit, zda probíhá posuzování žádosti o výjimku, případně předkonzultace, nebo jen jestli úvěř aktuálně čeká na další kroky a nic se s ním neděje.

Posledním nedostatkem je časová prodleva mezi schválením hypotečního úvěřu a přípravou smluv, která v mnoha případech je velice limitujícím faktorem, pokud finanční poradce s klientem nemá velké množství času pro domluvení a realizaci podpisů úvěřové smluvní dokumentace.

4.6.1 Zefektivnění výkonu práce poradce

Pro Českou spořitelnu a zefektivnění, jak interních procesů, tak vynaložených nákladů na zaměstnance, by bylo efektivní provázat interní i externí systémy. Povolit úvěřovým zprostředkovatelům provádět skóřing a tím pádem vynechat proces prescoringu. Tím by se docílilo zefektivnění procesů, jelikož by prakticky nebylo možné, aby v případě velkého náporu nových obchodů docházelo ke zpomalení procesů u hypotečních specialistů kvůli nadměrnému počtu přichozích obchodů. To samé platí u objednávání nebo vypracovávání odhadu hypotečními specialisty. Pokud by tato činnost byla povolena úvěřovým zprostředkovatelům, došlo by ke zlepšení komunikace mezi klientem a zprostředkovatelem, hypoteční případy by byly rychleji zpracované a došlo by k omezení čekací doby na odhady na minimum. Z toho pohledu to znamená zvýšení efektivnosti, jak pro zprostředkovatele, tak pro banku, jelikož by obě strany měli více prostoru na nové obchody.

Výrazným zvýšením efektivity by bylo podrobnější informování o probíhajících procesech, kdy by po nahlédnutí do systému zprostředkovatel přesně věděl, v jakém stavu hypoteční úvěř je, jaká akce se aktuálně v případě děje, na co se čeká, případně i jak dlouho se čeká, jak dlouho se děje daná aktuální akce. Toto opatření by vedlo ke zlepšení komunikace mezi klientem a zprostředkovatelem. Opět by také toto opatření vedlo ke zlepšení efektivity a rychlosti zpracování hypotečních případů.

Posledním zefektivněním výkonu práce poradce nebo zprostředkovatele by bylo automatické generování smluv na počkání, kde by se odstranila mezera mezi schválením hypotečního úvěřu a vygenerováním smluv, kdy by bylo možné ihned po schválení úvěřu poskytnout smluvní dokumentaci klientovi ke kontrole. Vzhledem k dynamické době, kdy je mnohdy nezbytné mít výsledky a smluvní dokumentace co nejdříve, by došlo

ke zrychlení veškerých procesů, které by vedly k maximalizaci zisku a minimalizaci rizik nestihnutí smluvních lhůt.

4.6.2 Zjednodušení pro žadatele

Veškeré výše uvedené body by v případě zavedení vedly ke zjednodušení a větší transparentnosti celého procesu sjednání hypotečního úvěru pro žadatele. Větší informovanost a udržování vědomí o aktuálním stavu a procesu probíhajícím na hypotečním úvěru by měla za následek pohotovější řešení případných komplikací a větší přehled všech stran. Výše uvedené zvýšení efektivity práce poradce by zároveň také vedlo k rychlejšímu řešení veškerých požadavků, které klient má, to je následně transformováno do větší spokojenosti a přehledu. Zvýšila by se tedy úroveň odezvy.

5 Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo popsat specifika činnosti finančního poradce na konkrétním modelovém případě realizace hypotečního úvěru a navrhnout zlepšení procesů zprostředkování hypotečního úvěru u banky, kde byl realizován modelový hypoteční úvěr. Banka pro realizaci modelového hypotečního úvěru byla vybrána na základě důkladně komparace podstatných metodických postupů jednotlivých bank, které tvoří majoritní většinu na trhu hypotečních úvěrů v České republice. Touto formou byla pro realizaci modelového úvěru s modelovým klientem vybrána Česká spořitelna, která jako jediná splňovala zadaná podstatná kritéria. Na základě popisu procesu zprostředkování hypotečního úvěru byly identifikovány procesy, které celý postup hypotečního úvěru ztěžovali a prodlužovali, jak pro banku, tak pro zprostředkovatele nebo klienta. Na základě těchto poznatků bylo navrženo vylepšení procesů spojených se zprostředkováním hypotečních úvěrů ke zvýšení efektivnosti, minimalizace nákladů a maximalizace zisku.

6 Seznam použitých zdrojů

- BANKY.CZ, 2021. *PRIBOR (PRAGUE INTERBANK OFFERED RATE)* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/pribor/>
- BĚHOUNEK, Pavel, 2000. *Úvěry a půjčky*. 1. vyd. Ostrava: Sagit. ISBN 80-7208-155-1.
- BERANOVÁ, Markéta a Daniela PFEIFEROVÁ, 2020. *Finance v České republice*. 1. vydání. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze. ISBN 9788021330689.
- CBCB, 2021. CBCB – Czech banking credit bureau. *Bankovní registr klientských informací* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.cbcb.cz>
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2012. *WS JERRS* [online]. 2012. Praha: ČESKO. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB07.INTRO_PAGE?p_lang=cz
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2018. *ČNB zavádí nové limity na hypotéky* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-zavadi-nove-limity-na-hypoteky>
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2021. *O ČNB* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA, 2021. *Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2020* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/aktuality/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2020>
- ČESKO, 1992. *Zákon č. 6/1993 Sb., České národní rady o České národní bance*. 1992. B.m.: Česko.
- ČESKO, 2004. *Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.* 2004. Česká republika: ČESKO.
- ČESKO, 2010. *Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změně některých zákonů*. 2010. B.m.: Česko.
- ČESKO, 2013. *Občanský zákoník a související předpisy : úroky a poplatky z prodlení - náhrada za ztrátu na výdělku - odškodňování bolesti - nájem a podnájem nebytových prostor - vlastnictví bytů - společenství vlastníků - odpovědnost za škodu - mezinárodní právo soukro*. ÚZ : úplné. Praha: Sagit. ISBN 978-80-7208-981-9.
- ČESKO, 2016. *Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb.* 2016. B.m.: Česko.

ČESKO, 2017. *Finanční trh : finanční konglomeráty, praní špinavých peněz, centrální evidence účtů, stavební spoření : velká novela zákona o stavebním spoření, nový zákon o centrální evidenci účtů, zásadní změny v zákoně proti praní špinavých peněz : redakční uzávěrka*. ÚZ : úplné. Ostrava: Sagit. ISBN 78-80-7488-217-3.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2020. *Průměrné mzdy - 3. čtvrtletí 2020* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-3-ctvrtleti-2020>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2021. *Česká republika od roku 1989 v číslech - aktualizováno 11.12.2020* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech-aktualizovano-11122020#01>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2021. *Století statistiky* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/>

CNCB, 2021. CNCB- Czech non-banking credit bureau. *Nebankovní registr klientských informací* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz>

CRIF, 2021. CRIF- Czech credit bureau. *Registry* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.crif.cz/registry/>

DE ARAUJO, Douglas Kiarely Godoy, Joao Barata Ribeiro Blanco BARROSO a Rodrigo Barbone GONZALEZ, 2020. Loan-to-value policy and housing finance: Effects on constrained borrowers. *Journal of Financial Intermediation* [online]. 42. ISSN 10960473. Dostupné z: [doi:10.1016/j.jfi.2019.100830](https://doi.org/10.1016/j.jfi.2019.100830)

DVOŘÁK, Petr, 2005. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde. ISBN 80-720-1515-X.

EUROPEAN SYSTEMIC RISK BOARD, 2021. *ESRB European Systemic Risk Board* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.esrb.europa.eu/about/html/index.en.html>

GYMNÁZIUM MILEVSKO, 2021. *Základní pojmy úročení* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.gymnazium-milevsko.cz/zakladni-pojmy-uroceni>

HYPINDEX.CZ, 2020. *Fincentrum Hypindex – vývoj* [online] [vid. 2021-03-01].

Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

HYPONINDEX.CZ, 2021. Hypoindex. *Fincentrum Hypoindex 2020: Rekordní rok potvrzen* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-2020-rekordni-rok-potvrzen/>

HYPONINDEX, 2017. *Jak spočítat anuitní splátky* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/spocitat-anuitni-splatky/>

HYPOTEČNÍ BANKA, 2016. *Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů* [online]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

INVESTOWN, 2021. *O nás* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.investown.cz/o-nas/>

IVAN, Bertl, 2016. *Finanční gramotnost v kontextu rozvoje celoživotního učení dospělých : andragogické, metodické a psychologické souvislosti*. Praha: Česká andragogická společnost. ISBN 978-80-905460-3-5.

MAREK, David, Petr NĚMEC, Václav FRANČE, Roman LUX, Kateřina NOVOTNÁ, Kateřina KRCHNIVÁ, Jan PROCHÁZKA, Radek MUSÍLEK a Jevgenij

BLAGONRAVOV, 2018. *FinTech v ČR i ve světě Vliv nových technologií na finanční sektor* [online]. Dostupné

z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/financial-services/FinTech_v_CR_i_ve_sвете_v2.pdf

MBANK, 2021. *mHypotéka* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-a-refinancovani-hypoteky/>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, 2019. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.3.2019 včetně Komentáře* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné

z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2019/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-35300#1>

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, 2020. *Výsledky měření finanční gramotnosti 2020: CELKOVÉ VÝSLEDKY* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné

z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/pro-odborniky/mereni-urovne-financni->

gramotnosti/2020/vysledky-mereni-financni-gramotnosti-20-3286

OCOLLO, 2021. *O nás Ocollo* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.ocollo.cz/o-nas/>

PAVELKA, F. a R. OPLTOVÁ, 1996. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency.

PAVELKA, F. a R. OPLTOVÁ, 2003. *Jak správně na hypotéky*. 2. vydání. Praha: Consultinvest Interna. ISBN 8090148673.

PETŘÍČEK, Martin, 2021. *Průměrná fixace u hypoték se prodloužila. Lidé se bojí růstu sazeb* [online]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/urokove-sazby-cnb-banky-uver-pujcka.A210208_195157_ekonomika_mato

POLOUČEK, Vladislav, 2013. *Bankovnictví*. 2. vyd. Praha: C.H. Beck. ISBN 978-80-7400-491-9.

REVENDA, Zbyněk, 2011. *Centrální bankovnictví*. 3. aktuali. Praha: Management Press. ISBN 978-80-7261-230-7.

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK, 2014. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 5. vyd. B.m.: Management Press. ISBN 978-80-7261-279-6.

SAMOSTATNÝ ODBOR FINANČNÍ STABILITY, 2015. *ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 16. června 2015 Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* [online]. 2015. Praha: ČNB. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2015/vestnik_2015_06_20615180.pdf

ŠEDOVÁ, Jindřiška, 2001. *Právní základy bankovnictví České republiky*. Masarykova. ISBN 80-210-2732-0.

ŠEFLOVÁ, Olga, 2006. *Specializované bankovnictví Dodatek*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut. ISBN 80-7265-091-0.

SEKCE FINANČNÍ STABILITY, 2020. *ÚŘEDNÍ SDĚLENÍ ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY ze dne 8. července 2020: Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* [online]. 2020. B.m.: ČNB. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik->

CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf

SOLUS, 2021. SOLUS Zájmové sdružení právnických osob. *Přehled registrů* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/>

SPOLEČNOST PRO INFORMAČNÍ DATABÁZE A.S, 2019. *TelcoScore* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.sid.cz/telco-score/>

SRBECKÝ, Lukáš, 2016. Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. *epravo.cz* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>

ULRICH, Milan a Daniela PFEIFEROVÁ, 2004. *Investiční bankovníctví*. 1. vyd. B.m.: Česká zemědělská univerzita v Praze. ISBN 80-213-1135-5.

UNICREDIT BANK, 2021. *Hypotéka na pořízení nemovitosti* [online] [vid. 2021-03-01]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>

7 Přílohy

Příloha 1



ŽÁDOST O ÚVĚR

spořitelna

Konkrétní podmínky úvěru (typ úvěru, výše, fixace, splatnost atd.) jsou uvedeny v nabídce.

1. KDO ŽADÁ O ÚVĚR?

Jeden žadatel Manželé Druh a družka Registrovaný pár Jiné: _____

DOMÁCNOST

A. VAŠE OSOBNÍ ÚDAJE

1. ŽADATEL/KA		2. SPOLUŽADATEL/KA	
<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena		<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena	
Jméno, příjmení, titul			
Rodné příjmení			
Datum a místo narození	Rodné č.: _____ Datum narození: _____ Místo nar.: _____	Rodné č.: _____ Datum narození: _____ Místo nar.: _____	
Rodinný stav	<input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý <input type="checkbox"/> společné jmění <input type="checkbox"/> zúžené jmění <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> déle než 3 roky <input type="checkbox"/> zrušené registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdova/vdovec	<input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý <input type="checkbox"/> společné jmění <input type="checkbox"/> zúžené jmění <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> déle než 3 roky <input type="checkbox"/> zrušené registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdova/vdovec	
		Vztah k žadateli (manžel, druh, syn...): _____	
Občanství	<input type="checkbox"/> české <input type="checkbox"/> jiné: _____	<input type="checkbox"/> české <input type="checkbox"/> jiné: _____	
Adresa	Trvalá: _____ Korespondenční: <input type="checkbox"/> Shodná <input type="checkbox"/> Jiná: _____	Trvalá: _____ Korespondenční: <input type="checkbox"/> Shodná <input type="checkbox"/> Jiná: _____	
Doklad totožnosti	<input type="checkbox"/> Občanský průkaz <input type="checkbox"/> Pas <input type="checkbox"/> Jiný doklad: _____ Číslo dokladu: _____ Vydal: _____ Platnost do: _____	<input type="checkbox"/> Občanský průkaz <input type="checkbox"/> Pas <input type="checkbox"/> Jiný doklad: _____ Číslo dokladu: _____ Vydal: _____ Platnost do: _____	
Kontakty	Mobilní telefon: _____ Telefon do práce: _____ E-mail: _____	Mobilní telefon: _____ Telefon do práce: _____ E-mail: _____	

B. VAŠE SOCIO-EKONOMICKÁ SITUACE

	1. ŽADATEL/KA	2. SPOLUŽADATEL/KA
Nejvyšší vzdělání	<input type="checkbox"/> Vysokoškolské <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> Střední s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen bez maturity <input type="checkbox"/> Základní	<input type="checkbox"/> Vysokoškolské <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> Střední s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen bez maturity <input type="checkbox"/> Základní
Kde dnes žijete?	<input type="checkbox"/> V nájmu u soukromé osoby <input type="checkbox"/> Ve státním/obecním bytě <input type="checkbox"/> V družstevním bytě <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě bez zástavy <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě se zástavou <input type="checkbox"/> Na ubytovně/na koleji <input type="checkbox"/> Jinde	<input type="checkbox"/> V nájmu u soukromé osoby <input type="checkbox"/> Ve státním/obecním bytě <input type="checkbox"/> V družstevním bytě <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě bez zástavy <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě se zástavou <input type="checkbox"/> Na ubytovně/na koleji <input type="checkbox"/> Jinde
V jakém státě/státech pracujete?	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____
V jakém státě/státech platíte daně?	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____
Z jaké činnosti máte příjmy?	<input type="checkbox"/> Zaměstnanec <input type="checkbox"/> Podnikatel <input type="checkbox"/> Lékař, notář, advokát (a další svobodná povolání) <input type="checkbox"/> Rodičovská/mateřská <input type="checkbox"/> Student <input type="checkbox"/> Starobní/invalidní důchod <input type="checkbox"/> Nezaměstnaný <input type="checkbox"/> V domácnosti <input type="checkbox"/> Ostatní	<input type="checkbox"/> Zaměstnanec <input type="checkbox"/> Podnikatel <input type="checkbox"/> Lékař, notář, advokát (a další svobodná povolání) <input type="checkbox"/> Rodičovská/mateřská <input type="checkbox"/> Student <input type="checkbox"/> Starobní/invalidní důchod <input type="checkbox"/> Nezaměstnaný <input type="checkbox"/> V domácnosti <input type="checkbox"/> Ostatní

C. VAŠE DETAILNÍ PŘÍJMY, PODÍLY VE FIRMÁCH A MAJETEK

(vyplňte pouze část, která se Vás týká)

	1. ŽADATEL/KA	2. SPOLUŽADATEL/KA
Zaměstnanec	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____ Zaměstnavatel: _____ IČO zaměstnavatele: _____ Zaměstnán od: _____ <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu určitou do: _____ Pozice: _____ Telefon na mzdové oddělení: _____ Email na mzdové oddělení: _____ Nařízené srážky ze mzdy? <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> ANO Příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> V hotovosti Prohlašuji, že nyní <input type="checkbox"/> jedním <input type="checkbox"/> nejedním o skončení mého pracovního poměru.	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____ Zaměstnavatel: _____ IČO zaměstnavatele: _____ Zaměstnán od: _____ <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu určitou do: _____ Pozice: _____ Telefon na mzdové oddělení: _____ Email na mzdové oddělení: _____ Nařízené srážky ze mzdy? <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> ANO Příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> V hotovosti Prohlašuji, že nyní <input type="checkbox"/> jedním <input type="checkbox"/> nejedním o skončení mého pracovního poměru.

Mám zájem o doložení potvrzení o příjmu elektronicky:

- ANO
 NE

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že v případě zvolení elektronického doložení potvrzení o příjmu zašle banka na výše uvedenou e-mailovou adresu mzdového oddělení (a na žadatele o úvěr v kopii) formulář potvrzení o příjmu s žádostí o jeho vyplnění.

Mám zájem o doložení potvrzení o příjmu elektronicky:

- ANO
 NE

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že v případě zvolení elektronického doložení potvrzení o příjmu zašle banka na výše uvedenou e-mailovou adresu mzdového oddělení (a na žadatele o úvěr v kopii) formulář potvrzení o příjmu s žádostí o jeho vyplnění.

Podnikatel a svobodná povolání

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____

Předmět podnikání: _____

Popis činnosti: _____

Datum zahájení činnosti: _____

IČO: _____

Jsem spolupracující osoba?

- ANO
 NE

Prohlašuji, že dlužím nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně
 mám nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a mám nemám exekuci.

Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____

Předmět podnikání: _____

Popis činnosti: _____

Datum zahájení činnosti: _____

IČO: _____

Jsem spolupracující osoba?

- ANO
 NE

Prohlašuji, že dlužím nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně
 mám nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a mám nemám exekuci.

Ostatní příjmy

Příjem z nájmu, ve výši: _____
(čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)

Typ nemovitosti: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Starobní důchod, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Invalidní důchod, ve výši: _____

plný částečný

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Rodič. příspěvek, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Výživné, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Příspěvek na bydlení pro vojáky, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Výsluhový příspěvek, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

Příjem z nájmu, ve výši: _____
(čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)

Typ nemovitosti: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Starobní důchod, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Invalidní důchod, ve výši: _____

plný částečný

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Rodič. příspěvek, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Výživné, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Příspěvek na bydlení pro vojáky, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

- Na účet
 v hotovosti

Výsluhový příspěvek, ve výši: _____

Je vyplácen: _____

	<input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> v hotovosti <input type="checkbox"/> Odměna pěstouna, ve výši: _____ Je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> v hotovosti	<input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> v hotovosti <input type="checkbox"/> Odměna pěstouna, ve výši: _____ Je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> v hotovosti
Podíl v obchodní společnosti	1. <u>Název a IČO:</u> _____ Podíl (v %): _____ Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M) Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.	1. <u>Název a IČO:</u> _____ Podíl (v %): _____ Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M) Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.
Měna převažujícího příjmu	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____
Měna většiny aktiv	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____
Vlastníte už dnes nějaké nemovitosti? (Dům, byt, pozemek, ...?)	<input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Ano 1. <u>Typ:</u> _____ <u>Adresa:</u> _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne 2. <u>Typ:</u> _____ <u>Adresa:</u> _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Ano 1. <u>Typ:</u> _____ <u>Adresa:</u> _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne 2. <u>Typ:</u> _____ <u>Adresa:</u> _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

D. VAŠE PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ VÝDAJE

Kolik členů má vaše domácnost? _____

(Př.: Žadatel + manžel/ka + počet nezaopatřených dětí. Počet členů žijících společně z jednoho rozpočtu.)

Vaše měsíční náklady

Součet celkových měsíčních nákladů na život a provoz domácnosti

(včetně výdajů za stravu, bydlení, ošacení, léky, vzdělávání či členství v zájmových organizacích a další výdaje): _____

Měsíční placené výživné: _____

2. VAŠE ÚVĚROVÉ PRODUKTY

Jaké úvěrové produkty již dnes využíváte?

* Pokud máte v plánu splatit nějaký úvěr před čerpáním hypotéky nebo žádáte o refinancování hypotéky či o Americkou hypotéku na konsolidaci vašich úvěrů, potřebujeme o vašich úvěrech vědět více, vyplňte prosím všechna pole.

Typ úvěru	Kdo je dlužníkem?	Výše splátky/limitu	Kdo úvěr poskytl?	Číslo úvěru	Kolik zbývá splatit?	Splatíte před čerpáním úvěru?	Splatíte z nově požadovaného úvěru?
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

3. VAŠE NOVÁ NEMOVITOST

Jakou nemovitost plánujete financovat?

Byt na adrese: _____

Pozemek na adrese: _____

- První bydlení
- K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)
- Podnikání rekreace

- K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)
- Podnikání rekreace

Dům na adrese: _____

- K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)
- Podnikání rekreace

4. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

Nemovitost do zástavy

Financovaná nemovitost (nemovitost, kterou kupujete/rekonstruujete apod.)

Jiná nemovitost

Typ této nemovitosti: _____

Adresa: _____

K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)

Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)

Podnikání Rekreace

Prohlašuji, že vlastník výše uvedené zastavované nemovitosti:

je vdaná/ženatý

není vdaná/ženatý

Pojištění zastavované nemovitosti

Není uzavřeno

Je uzavřeno ve výši: _____

Pojišťovna: _____

Číslo pojistné smlouvy: _____

Kontaktní osoba pro ocenění nemovitosti:

Žadatel o úvěr

Jiný kontakt

Jméno: _____

Telefon: _____

Znalecký odhad:

Standardní do 5 pracovních dnů

Expresní do 2 pracovních dnů

Pojištění zastavované nemovitosti

Není uzavřeno

Je uzavřeno ve výši: _____

Pojišťovna: _____

Číslo pojistné smlouvy: _____

5. DALŠÍ ÚDAJE K NASTAVENÍ VAŠEHO ÚVĚRU

Účet, ze kterého budete úvěr splácet?

Mám. Jeho číslo: _____

Nemám účet u České spořitelny. Založím si jej osobně na pobočce: _____

Žádám o založení účtu s názvem Standard účet České spořitelny na dobu neurčitou za podmínek uvedených v ceníku, se zasláním pouze elektronického výpisu na e-mail uvedený v této žádosti, bez založení internetového bankovníctví.

Který den v měsíci budete úvěr splácet?

(Uveďte jakýkoli den od 5. do 20.) _____ Pokud neprovedete volbu, je automaticky nastaveno ultimum měsíce.

Jedná se o úvěr v cizí měně?

(zákon definuje, že o úvěr v cizí měně se jedná, pokud nemáte bydliště v České republice nebo pokud Váš příjem či aktiva pro splácení úvěru jsou v jiné měně než v Kč)

Ne Ano, v jaké měně: _____

Další údaje k nastavení vašeho úvěru

Žádáme, aby v případě, že o úvěr žádá více žadatelů, bylo ve smlouvě o úvěru obsaženo vzájemné zmocnění klientů k právním jednáním, k nimž dochází v souvislosti s úvěrem. Banka tak bude jednat pouze s jedním zástupcem ze žadatelů.

Ano Ne

6. ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ

Čestně prohlašuji, že:

- uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a beru na vědomí, že jejich neúplnost a nepravdivost může vést k zamítnutí žádosti či odstoupení od smlouvy o úvěru
 - k tomuto dni není mé právo disponovat vlastním majetkem nijak omezeno a ani mi není známo, že by toto omezení mohlo nastat
 - o případných změnách údajů či skutečnostech uvedených v žádosti budu banku neprodleně písemně informovat
- beru na vědomí, že banka poskytne úvěr jen v případě splnění všech stanovených podmínek, a že smlouvu o úvěru nelze uzavřít dříve, než proběhnou všechny schvalovací procesy dle vnitřních pravidel banky. Nespoléhám tedy na poskytnutí úvěru dříve, než bude smlouva o úvěru skutečně uzavřena
- jsem byl seznámen a souhlasím s Všeobecnými obchodními podmínkami České spořitelny, a.s., se systémem pojištění pohledávek z vkladů v rozsahu Informačního přehledu a ceníkem, tj. se všemi podmínkami, za kterých mi bude Českou spořitelnou, a.s. základní účet poskytován

Souhlasím s tím, že:

- uvedené údaje a předložené podklady budou bankou kontrolovány
- poskytnuté podklady týkající se nemovitostí mohou být postoupeny spolupracujícím partnerům banky
- banka si vyžádá nebo podá všechny potřebné informace, které mají vztah k požadovanému úvěru
- v případě zprostředkování úvěru zprostředkovatelem za účelem posouzení úvěruschopnosti budou dokumenty obsahující i citlivé údaje zaslány do banky e-mailem
- banka nebo zprostředkovatel úvěru mi může na mé vyžádání zaslat smluvní dokumentaci obsahující i citlivé údaje před podpisem této dokumentace e-mailem
- beru na vědomí upozornění banky, že způsob zasílání formou e-mailu není plně chráněn proti případnému zneužití
- nedohodnu-li se s bankou jinak, uhradím standardní znalecké ocenění zastavované nemovitosti dle platného ceníku České spořitelny pro bankovní obchody. Posouzení nemovitosti ze strany banky bude provedeno po předložení dokladu o zaplacení ceny za toto posouzení
- banka je oprávněna vyzvat k umožnění prohlídky oceňované nemovitosti a já mám povinnost prohlídku umožnit
- banka je oprávněna si telefonicky ověřit pravdivost údajů obsažených v Potvrzení o výši příjmu

V _____ dne _____

Podpis žadatele

Podpis spolužadatele

Podpis spolužadatele

Děkujeme vám.

Tato žádost o úvěr má platnost 60 dní od vašeho podpisu.

Převzetí žádosti bankou:

Jméno, příjmení a ID pracovníka banky

Podpis

Žádost o úvěr převzata bankou dne: _____

Převzetí žádosti od externího partnera (v případě zprostředkování úvěru):

Potvrzují, že jsem ověřil(a) totožnost žadatele(ů) o úvěr dle platného dokladu totožnosti (čísla uvedena výše) a že žádost o úvěr byla výše uvedeného dne přede mnou podepsána a že jsem tuto žádost od žadatele o úvěr převzal(a).

Totožnost ověřil(a):

Jméno, příjmení a ID externího partnera

Podpis

Totožnost externího partnera ověřil(a):

Jméno, příjmení a ID pracovníka banky,
který ověřil externího partnera

Podpis

Žádost o úvěr převzata bankou dne: _____

Vyplňuje se v případě zpracování Žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE ZPROSTŘEDKOVATELE *:	
Název společnosti (samostatný zprostředkovatel):	Samostatný zprostředkovatel
	Spolupracující osoba (externí partner, konkrétní zprostředkovatel úvěru)
ID:	
Jméno a příjmení:	
Telefon:	
E-mail:	
Adresa – sídlo / místo podnikání:	
Adresa pro doručování:	
Je žadatel o úvěr ve vztahu k Vám osobou blízkou?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne Pozn.
Poskytl/a jste žadatelům o úvěr radu ve smyslu § 85 zákona o spotřebitelském úvěru?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

* je třeba vyplnit všechny údaje

Podpisem Žádosti potvrzuji, že jsem všem žadatelům o úvěr předal(a) informační dokument zprostředkovatele, který obsahuje zejména kontaktní údaje zprostředkovatele a zastoupeného, údaje o postavení poskytovatele, samostatného zprostředkovatele a vázaného zástupce, údaje o registru pro ověření oprávnění k činnosti zprostředkovatele, údaje o poskytování rady podle § 85 zákona o spotřebitelském úvěru, údaje o výši odměny zprostředkovatele a pravidlech jeho odměňování, včetně informace o právu vyžádat si informace o výši provize vyplácené jednotlivými poskytovateli, údaje o interním mechanismu vyřizování stížností, údaje o možnosti mimosoudního řešení sporu prostřednictvím finančního arbitra a údaje o orgánu dohledu.

IDENTIFIKACE ASISTENTA/ASISTENTKY ZPROSTŘEDKOVATELE **:	
Jméno a příjmení:	
Datum narození:	
Název a číslo průkazu totožnosti:	
Telefon:	
E-mail:	
Podpis:	

** v případě požadavku na využití služeb asistenta/asistentky je třeba vyplnit všechny údaje v tabulce

Beru na vědomí a zavazuji se zajistit, že asistent/asistentka je oprávněn(a) realizovat za mne (jakožto zprostředkovatele úvěru) pouze administrativní činnosti. Zejména je oprávněn(a): předávat bance (společnosti Česká spořitelna, a.s.) informace či korespondenci týkající se mne či žadatele o úvěr; přebírat informace a korespondenci, určenou Bankou pro mne nebo žadatele o úvěr a předávat je uvedeným osobám atd.). Asistent/asistentka není v žádném případě oprávněn(a) za mne vykonávat činnosti, které spadají pod zprostředkování spotřebitelského úvěru ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru.

AML:	
Je žadatel o úvěr politicky exponovanou osobou?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
pokud ano, (tak) orgán/organizace, funkce a místo výkonu, příbuzenský nebo jiný vztah:	

Příloha žádosti o Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr Americká hypotéka (AHYPO) Předhypoteční úvěr

1. NA CO SI CHCETE PŮJČIT?

Účel		z hypotéky	z vlastních zdrojů	z cizích zdrojů	Celkem
Koupě	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Převod členského podílu k družstev. bytu	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Rekonstrukce	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Výstavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Dostavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Vypořádání majetku	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Refinancování	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Zpětné proplacení	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Úhrada dalšího členského vkladu	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Související náklady	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
AHYPO – hotovostní	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
AHYPO - konsolidace úvěrů nebo půjček	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Celkem		Kč	Kč	Kč	Kč

2. VÝŠE, SPLATNOST, ČERPÁNÍ A SPLÁCENÍ ÚVĚRU?

Výše úvěru	Kč
Výše doplňkové části úvěru (KOMPLET)	Kč
Výše úvěru v případě překlenovacího financování:	Kč
Typ úrokové sazby: <input type="checkbox"/> Fixovaná* <input type="checkbox"/> Proměnná	*Doba fixované úrokové sazby: let
Čerpání : <input type="checkbox"/> Jednorázové <input type="checkbox"/> Postupné	Čerpání do: Splatnost úvěru: let

3. PŘEHLED VYBRANÝCH SLUŽEB A POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET

<input type="checkbox"/>	Sleva za splácení z aktivního účtu	<input type="checkbox"/>	Zrychlená výstavba	<input type="checkbox"/>	Překlenovací financování
<input type="checkbox"/>	Variabilita splátek	<input type="checkbox"/>	Expresní čerpání	<input type="checkbox"/>	Ve výši:
<input type="checkbox"/>	Odklad splátek na začátku	<input type="checkbox"/>	Zajištění podání zástavního práva	<input type="checkbox"/>	Expresní čerpání

Chci zahrnout ceny za vybrané služby do hypotečního úvěru	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne
Pokud nezaškrtnete žádnou variantu, je automaticky nastavena možnost „ne“.		

4. POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET:

<input type="checkbox"/>	Standard - pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí	Příjmení, jméno:	
<input type="checkbox"/>	Plus - varianta Standard rozšířená o ztrátu zaměstnání:	Příjmení, jméno:	
<input type="checkbox"/>	50% Standard - pro případ pracovní neschopnosti, 50% krytí trvalé invalidity, 50% úmrtí	Příjmení, jméno:	
<input type="checkbox"/>	50% Plus - varianta 50% Standard rozšířená o ztrátu zaměstnání	Příjmení, jméno:	

5. SEZNAM KONSOLIDOVANÝCH ÚVĚRŮ NEBO PŮJČEK (AHYPO)

SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY

Pořadí úvěru	Věřitel	Datum uzavření smlouvy*	Číslo úvěru**	Typ úvěru	Zůstatek	Úvěrová částka
A					Kč	
B					Kč	
C					Kč	
D					Kč	
E					Kč	
F					Kč	
G					Kč	
H					Kč	
I					Kč	
J					Kč	
K					Kč	
L					Kč	
M					Kč	
N					Kč	
O					Kč	

NESPLÁTKOVÉ ÚVĚRY (kreditní karty, kontokorenty)

Pořadí úvěru	Věřitel	Datum uzavření smlouvy*	Číslo úvěru**	Typ úvěru	Limit	Bude snížen limit na
A					Kč	Kč
B					Kč	Kč
C					Kč	Kč
D					Kč	Kč
E					Kč	Kč
F					Kč	Kč
G					Kč	Kč
H					Kč	Kč
I					Kč	Kč
J					Kč	Kč

POTVRZENÍ O VÝŠI PŘÍJMU

I. OSOBNÍ ÚDAJE (vyplňuje zaměstnanec)

Jméno a příjmení, titul:	<input type="text"/>	Rodné číslo:	<input type="text"/>
<p>Žádám o vystavení tohoto potvrzení pro účely jednání o poskytnutí úvěru. Souhlasím se sdělením údajů v něm uvedených České spořitelně, a.s. (dále jen „Banka“) nebo Stavební spořitelně České spořitelny, a.s. (dále jen „SSČS“) pro účely řízení o poskytnutí úvěru nebo společnosti s Autoleasing, a.s. (dále jen „sAutoleasing“), pro účely řízení o uzavření smlouvy o leasingu či úvěru. Dále souhlasím, aby si Banka nebo SSČS nebo sAutoleasing ověřily informace obsažené v tomto dokumentu telefonickým dotazem.</p>			
Datum:	<input type="text"/>	Podpis zaměstnance:	<input type="text"/>

II. ÚDAJE O PRACOVNÍM POMĚRU (vyplňuje mzdová účtárna zaměstnavatele)

Název zaměstnavatele:	<input type="text"/>	IČO:	<input type="text"/>
Pracovní pozice:	<input type="text"/>	Datum nástupu do zaměstnání:	<input type="text"/>
Ve výpovědní lhůtě:	<input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> ano	Pracovní poměr na dobu určitou:	<input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> ano, do <input type="text"/>
Výše hrubé mzdy z pracovní smlouvy:	<input type="text"/>	Kč	
Průměrný čistý měsíční příjem (za posledních 12 m):	<input type="text"/>	Kč	
	slovy:	<input type="text"/>	
Ze mzdy <input type="checkbox"/> jsou <input type="checkbox"/> nejsou prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí ve výši	<input type="text"/>	Kč	
Mzda je vyplácena: <input type="checkbox"/> v hotovosti <input type="checkbox"/> na účet – číslo účtu:	<input type="text"/>		
Mzda je zasílána z účtu zaměstnavatele – číslo účtu:	<input type="text"/>		

Potvrzení vystavil (příjmení, jméno, titul):	<input type="text"/>				
Telefon:	<input type="text"/>	E-mail:	<input type="text"/>		
Kód pro ověření:	<input type="text"/>	V(e):	<input type="text"/>	Dne:	<input type="text"/>
<p>Zaměstnavatel bere na vědomí, že Banka nebo SSČS nebo sAutoleasing, musí ke splnění povinnosti „odborné péče“ dle zákona o bankách, zákona o spotřebitelském úvěru a v souladu se souhlasem příslušného zaměstnance, ověřit pravdivost a úplnost údajů o existenci pracovního poměru a výši příjmů. Pravdivost údajů jste potvrdili jako zaměstnavatel.</p>					
Razítko zaměstnavatele:	<input type="text"/>	Podpis zaměstnavatele:	<input type="text"/>		

Toto potvrzení je platné 30 kalendářních dnů ode dne vystavení.

Příloha 3

On-line ocenění bytu

IDENTIFIKACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI					
Adresa	Název obce:	Ulice:	Číslo popisné:	Číslo bytu:	PSČ:
Katastrální území:		List vlastnictví:			

ŽADATEL	
Jméno	
Příjmení	
Rodné číslo	

BUDOVA					
Stáří budovy	Rok dokončení (není-li znám rok, uvést na desetiletí)		Rok rekonstrukce (není-li znám rok, uvést na desetiletí)		
Konstrukce	<input type="checkbox"/> zděná	<input type="checkbox"/> panelová			
Stav budovy	<input type="checkbox"/> novostavba (do 5 let)	<input type="checkbox"/> výborně udržovaná	<input type="checkbox"/> dobře udržovaná	<input type="checkbox"/> neudržovaná k rekonstrukci	
Výtah	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne			
Podlaží, ve kterém je bytová jednotka		Počet nadzemních podlaží domu		Počet podzemních podlaží domu	

Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 80 cm pod úrovní okolního terénu. Vše nad tuto hladinu je považováno za nadzemní podlaží.

BYT					
Stav bytu	<input type="checkbox"/> převážně po rekonstrukci	<input type="checkbox"/> částečně po rekonstrukci	<input type="checkbox"/> dobře udržovaný	<input type="checkbox"/> neudržovaný (k částečné nebo celkové rekonstrukci)	
Typ vytápění	<input type="checkbox"/> dálkové (zdroj mimo budovu)	<input type="checkbox"/> ústřední/etážové (plyn)	<input type="checkbox"/> ústřední/etážové (elektřina)	<input type="checkbox"/> ústřední/etážové (tuhá paliva)	
	<input type="checkbox"/> lokální (plyn)	<input type="checkbox"/> lokální (elektřina)	<input type="checkbox"/> lokální (tuhá paliva)	<input type="checkbox"/> tepelné čerpadlo	
Typ jednotky	<input type="checkbox"/> garsoniéra	<input type="checkbox"/> atypický			
	<input type="checkbox"/> 1 + kk	<input type="checkbox"/> 1 + 1	<input type="checkbox"/> 2 + kk	<input type="checkbox"/> 2 + 1	<input type="checkbox"/> 3 + kk
	<input type="checkbox"/> 3 + 1	<input type="checkbox"/> 4 + kk	<input type="checkbox"/> 4 + 1	<input type="checkbox"/> 5 + kk	<input type="checkbox"/> 5 + 1
	<input type="checkbox"/> 6 + kk	<input type="checkbox"/> 6 + 1	<input type="checkbox"/> 7 + kk	<input type="checkbox"/> 7 + 1	
Plocha	byt:	terasa:	balkon:	sklep/sklad:	zahrada:
Počet garáží/stání					
Kupní cena	Uvedte, pokud je účel hypotéky koupě, kupovaná nemovitost bude v zástavě.				

K ON-LINE OCENĚNÍ JE TŘEBA DOLOŽIT:

- 1) Dokument prokazující podlahovou plochu bytu – např. kupní smlouvu současného vlastníka, evidenční list z SVJ, Smlouva o smlouvě budoucí kupní.
- 2) Barevné fotografie – dům jako celek, vchod s čp, koupelna, WC, kuchyň a alespoň jeden pokoj.
- 3) Vyplněný tento formulář.
- 4) U účelu „koupě“ minimálně rezervační smlouvu obsahující identifikaci nemovitosti a kupní cenu vč. DPH, bez podpisů.