

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Bakalářská práce

**Nabídky vybraných hypotečních úvěrů v ČR v závislosti
na doporučení ČNB**

Tereza Stejskalová

© 2021 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Tereza Stejskalová

Ekonomika a management

Provoz a ekonomika

Název práce

Nabídky vybraných hypotečních úvěrů v ČR v závislosti na doporučení ČNB

Název anglicky

Offers of selected mortgage loans in the Czech Republic dependig on recommendations of CNB

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je doporučit fiktivnímu klientovi nejvhodnější nabídku hypotečního úvěru na základě analýzy vybraných produktů vybraných bank v ČR. Dílčím cílem je vysvětlit pojmy týkající se hypotečního úvěru a jeho získání. Dalším dílčím cílem je vysvětlit omezující parametry hypotečních úvěrů stanovených ČNB.

Metodika

Po prostudování odborné literatury bude v teoretické části bakalářské práce charakterizován pojem hypoteční úvěr. Bude vysvětlen i průběh procesu získání hypotečního úvěru a zároveň i parametry, které jej ovlivňují – z pohledu klienta i banky. Dále se práce zaměří na regulaci hypotečního trhu ze strany ČNB. V praktické části se dle dotazníkového šetření stanoví profil žadatele o hypoteční úvěr. Tento profil bude sloužit k vyhodnocení a doporučení konkrétních vhodných nabídek hypotečních úvěrů.

Harmonogram:

Literární rešerše – 1. část: 1/2020 – 3/2020

Detailní metodika práce dokončení druhé části literární rešerše: 4/2020 – 5/2020

Vlastní práce – analytická část: 6/2020 – 9/2020

Vlastní práce – syntéza poznatků, návrhy a doporučení: 10/2020 – 11/2020

Odevzdání poslední verze práce vedoucímu práce ke konečnému posouzení: 12/2020

Doporučený rozsah práce

35 – 45 stran

Klíčová slova

Hypoteční úvěr, fiktivní klient, doporučení, ČNB, LTV, DTI, DSTI, žadatel, banka.

Doporučené zdroje informací

- Bankovníctví v České republice [4. vyd.] / kolektiv autorů. 4. aktual. vyd.. Praha : Bankovní institut vysoká škola, 2000. vi, 349 s. brož. [Bankovní institut] ISBN:80-7265-035-1
- Bytová politika : teorie a inovace pro praxi / Martin Lux a Tomáš Kostecký (eds.). 1. vyd.. Praha : Sociologické nakladatelství (SLON), 2011. 229 s. brož. (Studijní texty [Sociologické nakladatelství] ; sv. 55) ISBN:978-80-7419-068-1; 978-80-7330-205-4
- Financování bydlení / Lenka Vichnarová, Jolana Nováková. 1. vyd.. Brno : ERA, 2007. v, 90 s. brož. (Edice stavíme) ISBN:978-80-7366-079-6
- Financování vlastního bydlení [5.vyd.] / Petr Syrový. 5. přeprac. vyd.. Praha : Grada Publishing, 2009. 143 s. brož. (Finance [edice ; Grada]) ISBN:978-80-247-2388-4
- Finanční matematika pro každého / Jarmila Radová, Petr Dvořák, Jiří Málek. – 8., rozšíř. vyd. – Praha : Grada Publishing, 2013. – 304 s.: grafy, tabulky; 21 cm. – (Finance). – ISBN 978-80-247-4831-3
- Jak na úvěry / Jitka Šimánková, Petr Syrový, Jan Šíma. 1. vyd.. Praha : ASPI, 2004. 104 s. brož. ISBN:80-7357-015-7
- Právo hypotečního úvěrování / Petr Dušek, Bohumil Kos. 1. vyd.. Praha : C.H.Beck, 2001. xii, 208 s. brož. ISBN:80-7179-384-1
- Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika / Zbyněk Kalabis. – 1. vyd. – Brno : BizBooks, 2012. – 168 s.; 23 cm. – Vyd.: Albatros Media ISBN 978-80-265-0001-8

Předběžný termín obhajoby

2020/21 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 30. 10. 2020

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 5. 11. 2020

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 25. 01. 2021

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Nabídky vybraných hypotečních úvěrů v ČR v závislosti na doporučení ČNB“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 05.02.2021

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Michalovi Steiningerovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, poskytnuté náměty a připomínky. Zároveň bych chtěla poděkovat za vstřícný a proaktivní přístup. Další poděkování patří mým nejbližším, primárně mému manželovi a synovi, kteří mi poskytli dostatek volného času a podpory, aby tato práce mohla vzniknout.

Nabídky vybraných hypotečních úvěrů v ČR v závislosti na doporučení ČNB

Abstrakt

Literární rešerše vysvětlila pojem hypoteční úvěr. Rozlišena byla obecná kritéria (věk, příjem nebo bonita). Dále byla uvedena specifická kritéria, kterými jsou LTV, DTI a DSTI. Autor se věnoval i rozdělení a vysvětlení procesu hypotečního úvěru. Další kapitola ukázala regulaci hypotečního trhu ze strany ČNB, ke kterému docházelo díky postupnému zavádění a zpříšňování parametrů LTV, DTI a DSTI. Zároveň byla ukázána i státní podpora hypotečních úvěrů.

Vlastní část práce stanovila na základě získaných responzí z dotazníkového šetření profily tří žadatelů o hypoteční úvěr. Ty byly následně použity k získání a porovnání hypotečních nabídek, aby bylo fiktivnímu klientovi možno doporučit tu nejvhodnější.

Fiktivnímu klientovi A, společně žádajícímu muži a ženě ve věku 27,5 let se žádostí o hypoteční úvěr na koupi rodinného domu ve Středočeském kraji ve výši 2 250 000,-Kč s dobou splatnosti 30 let, byl na základě komparace nabídek doporučen poskytovatel Unicredit Bank. Rozhodujícím parametrem pro tohoto klienta byla výše měsíční splátky, která byla vybraným poskytovatelem vyčíslena na 8 194,-Kč po celou dobu fixace, tedy 5 let. Výše poplatků byla vyčíslena na 10 230,- Kč.

Dále byl stanoven fiktivní klient B, žena ve věku 35 let, která požaduje 2 750 000,- Kč na koupi bytu v Praze s dobou splatnosti 25 let. Tento klient nebyl dále zpracováván a nebyl poptáván hypoteční úvěr. Důvodem byl nedostatek vlastních zdrojů klienta.

Stanoven byl i fiktivní klient C, muž ve věku 24 let požadující 1 750 000,- Kč na koupi bytu v Ústeckém kraji s dobou splatnosti 20 let. Klíčové pro posouzení nabídky byly poplatky. Nejvýhodnější nabídku předložila ČSOB, která jednorázové poplatky vyčísli na 6 200,- Kč. Měsíční splátka byla spočtena na 10 964,70,- Kč po zvolenou dobu fixace 10 let.

Klíčová slova: Banka, ČNB, doporučení, DSTI, DTI, fiktivní klient, hypoteční úvěr, LTV, žadatel.

Offers of selected mortgage loans in the Czech Republic dependig on recommendations of CNB

Abstract

A literature research explained the concept of a mortgage loan. General criterions were distinguished, such as age, income or creditworthiness. Further specific criterions such as LTV, DTI and DSTI were stated below. The author also devoted himself to the division and explanation of the mortgage loan process. The next chapter showed the regulation of the mortgage market by the CNB, which took place thanks to the gradual introduction and tightening of the LTV, DTI and DSTI parameters. At the same time, state support for mortgage loans was demonstrated.

The actual part of the work determined the profiles of three mortgage applicants based on the responses obtained from the questionnaire survey. These were then used to obtain and compare mortgage offers in order to recommend the most suitable one to a fictitious client.

The provider of Unicredit Bank was recommended to a fictitious client A, i.e. a jointly applying man and woman aged 27.5, requesting a mortgage loan for the purchase of a family house in the Central Bohemian Region in the amount of CZK 2,250,000 with a maturity of 30 years. The decisive parameter for this client was the amount of the monthly installment, which was calculated by the selected provider at CZK 8,194 for the entire period of fixation, which means 5 years. The amount of fees was calculated at CZK 10,230.

Furthermore, a fictitious client B was determined, i.e. a woman aged 35, who requires CZK 2,750,000 to buy an apartment in the capital city of Prague with a maturity of 25 years. This client was not further processed and therefore the mortgage loan was not requested due to the lack of the client's own resources.

A fictitious client C, a man aged 24, requesting CZK 1,750,000 to buy an apartment in the region of Ústí nad Labem with a maturity of 20 years, was also set. Fees were the key to the assessment of the offer. The most advantageous offer was submitted by ČSOB, which calculated one-off fees at CZK 6,200. The monthly instalment was calculated at CZK 10,964.70 for the selected period of fixation of 10 years.

Keywords: Applicant, bank, CNB, DSTI, DTI, fictitious client, LTV, mortgage loan, recommendation.

Obsah

| | |
|---|-----------|
| Seznam obrázků | 9 |
| Seznam tabulek | 10 |
| Seznam použitých zkratk | 11 |
| 1 Úvod | 12 |
| 2 Cíl práce a metodika | 13 |
| 3 Teoretická východiska | 15 |
| 3.1 Hypoteční úvěr | 15 |
| 3.2 Poskytnutí hypotečního úvěru | 17 |
| 3.2.1 Obecná kritéria získání hypotečního úvěru | 17 |
| 3.2.2 Specifická kritéria získání hypotečního úvěru..... | 20 |
| 3.2.3 Průběh hypotečního procesu..... | 21 |
| 3.3 Regulace hypotečního trhu ze strany ČNB | 25 |
| 3.3.1 Základní informace o ČNB | 25 |
| 3.3.2 Doporučení ČNB - výše LTV..... | 26 |
| 3.3.3 Doporučení ČNB – DTI a DSTI..... | 29 |
| 3.4 Data o poskytnutých hypotečních úvěrech..... | 31 |
| 3.5 Státní podpora hypotečních úvěrů | 35 |
| 4 Vlastní práce | 37 |
| 4.1 Dotazníkové šetření | 37 |
| 4.2 Model fiktivního klienta | 45 |
| 4.2.1 Model fiktivního klienta A | 45 |
| 4.2.2 Model fiktivního klienta B | 46 |
| 4.2.3 Model fiktivního klienta C | 47 |
| 4.3 Nabídky hypotečních úvěrů fiktivnímu klientovi..... | 48 |
| 4.3.1 Konkrétní nabídky hypotečních úvěrů pro klienta A | 48 |
| 4.3.2 Komparace hypotečních nabídek pro klienta A | 50 |
| 4.3.3 Konkrétní nabídky hypotečních úvěrů pro klienta C..... | 51 |
| 4.3.4 Komparace hypotečních nabídek pro klienta C..... | 53 |
| 5 Závěr | 55 |
| 6 Seznam použitých zdrojů | 57 |
| 7 Přílohy | 64 |

Seznam obrázků

| | |
|--|----|
| Obrázek 1 Vybrané banky poskytující hypoteční úvěr..... | 17 |
| Obrázek 2 Poměr výše splátek hypotečního úvěru ku čistým měsíčním příjmům..... | 27 |
| Obrázek 3 Zadluženost domácností..... | 28 |
| Obrázek 4 Růst cen bytů..... | 30 |
| Obrázek 5 Měsíční objemy skutečně nových hypoték..... | 32 |
| Obrázek 6 Procentuální nárůst cen dle druhu nemovitostí..... | 33 |
| Obrázek 7 Úspěšnost plnění doporučených limitů LTV..... | 34 |
| Obrázek 8 Dodržování limitu DSTI..... | 34 |
| Obrázek 9 Dodržování limitu DTI..... | 35 |

Seznam tabulek

| | |
|---|----|
| Tabulka 1 Soupis vyjmenovaných činností, které splňují účel nabytí nemovitosti..... | 15 |
| Tabulka 2 Další možné akceptovatelné příjmy..... | 18 |
| Tabulka 3 Výběr možných slev z úrokové sazby hypotečního úvěru | 23 |
| Tabulka 4 Výběr činností splňujících formulaci - bytová potřeba | 36 |
| Tabulka 5 Pohlaví žadatele dle dotazníkového šetření..... | 38 |
| Tabulka 6 Věk žadatele dle dotazníkového šetření | 38 |
| Tabulka 7 Vzdělání žadatele dle dotazníkového šetření..... | 39 |
| Tabulka 8 Průměrný měsíční příjem za poslední 3 měsíce dle dotazníkového šetření | 39 |
| Tabulka 9 Měsíční náklady žadatele (na domácnost i jiné úvěrové produkty) dle dotazníkového šetření..... | 40 |
| Tabulka 10 Kraj, ve kterém se požadovaná nemovitost nachází dle dotazníkového šetření | 41 |
| Tabulka 11 Výše hypotečního úvěru dle dotazníkového šetření | 42 |
| Tabulka 12 Procentuální vyjádření vlastních zdrojů dle dotazníkového šetření | 42 |
| Tabulka 13 Požadovaná doba splatnosti hypotečního úvěru dle dotazníkového šetření..... | 43 |
| Tabulka 14 Požadovaná doba fixace dle dotazníkového šetření | 43 |
| Tabulka 15 U které banky jsou vedeny hlavní účty žadatelů dle dotazníkového šetření | 44 |
| Tabulka 16 Analýza možnosti Jiná pro otázku 13 dotazníkového šetření..... | 44 |
| Tabulka 17 Rozhodující parametr pro posouzení hypoteční nabídky dle dotazníkového šetření | 45 |
| Tabulka 18 Model fiktivního klienta A dle dotazníkového šetření | 46 |
| Tabulka 19 Model fiktivního klienta B dle dotazníkového šetření | 47 |
| Tabulka 20 Model fiktivního klienta C dle dotazníkového šetření | 48 |
| Tabulka 21 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A – ČSOB | 49 |
| Tabulka 22 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Unicredit Bank..... | 49 |
| Tabulka 23 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Česká spořitelna..... | 50 |
| Tabulka 24 Komparace hypotečních nabídek pro klienta A..... | 51 |
| Tabulka 25 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – ČSOB..... | 52 |
| Tabulka 26 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – Unicredit Bank | 52 |
| Tabulka 27 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – Česká spořitelna | 53 |
| Tabulka 28 Komparace hypotečních nabídek pro klienta C..... | 54 |
| Tabulka 29 Hodnoty LTV, DTI a DSTI pro fiktivní klienty A a C..... | 54 |

Seznam použitých zkratek

| | |
|----------|--|
| BRKI | Bankovní registr klientských informací |
| ČNB | Česká národní banka |
| DSTI | Debt Service to Income |
| DTI | Debt to Income |
| ESCB | Evropský systém centrálních bank |
| ESRB | Evropská rada pro systémová rizika |
| EU | Evropská unie |
| HZL | Hypoteční zástavní list |
| KN | Katastr nemovitostí |
| LTV | Loan to Value |
| NRKI | Nebankovní registr klientských informací |
| p.a. | per annum – za rok |
| p.m. | per month – za měsíc |
| PRIBOR | Prague InterBank Offered Rate |
| RPSN | Roční procentuální sazba nákladů |
| SFRB | Státní fond rozvoje bydlení |
| SID | Společnost pro informační databáze, a.s. |
| SOLUS | Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům |
| z.s.p.o. | Zájmové sdružení právnických osob |

1 Úvod

Prvotní myšlenkou může být získání vlastní nemovitosti za účelem bydlení, ne dalšího pronájmu. Získáním je myšleno pořízení tj. koupě vlastní nemovitosti. Důležité rozhodnutí, které činí většina.

Před samotným výběrem nemovitosti je nutné upřesnit zdroje financování. Financovat lze z vlastních zdrojů. Nijak neomezeno. Záleží jen na preferenci kupujícího nemovitosti. Pokud vlastní zdroje nepostačují na koupi vybrané nemovitosti, přichází na řadu financování z cizích zdrojů, často právě formou hypotečního úvěru neboli hypotéky.

Do doby zpřísnění kritérií pro poskytnutí hypotečního úvěru, ze strany ČNB, byly podmínky pro žadatele mnohem příznivější. Za jednu z příznivých podmínek možno považovat úrokové sazby, které se dlouhodobě pohybovaly na hranici historického minima. Pokud žadatel neměl dostatek vlastních zdrojů nebo je nechtěl čerpat, mohl využít kombinaci hypotečního úvěru s jiným úvěrovým produktem, např. úvěrem ze stavebního spoření. Další možností bylo využít až 100% financování hypotečním úvěrem.

Z těchto ale i z mnoha jiných důvodů, kterými mohly být např. zvyšující se ceny nájemního bydlení, docházelo k rostoucímu zájmu o hypoteční úvěry. Zároveň se hypoteční úvěry staly více dostupné pro klienty, kteří by na ně za přísnějších kritérií nedosáhli.

Zvýšená poptávka po těchto produktech sebou nese z dlouhodobého hlediska rizika jak pro klienta, ale i pro poskytovatele hypotečního úvěru. Proto došlo ke zpřísnění podmínek poskytnutí hypotečních úvěrů ze strany ČNB. Byly zavedeny zpřísnující parametry, které poskytnutí hypotečního úvěru mohou žadatelům zkomplikovat, v horším případě neumožnit.

2 Cíl práce a metodika

Cílem bakalářské práce je doporučit fiktivnímu klientovi nejvhodnější nabídku hypotečního úvěru na základě analýzy vybraných produktů vybraných bank v ČR. Dílčím cílem je vysvětlit pojmy týkající se hypotečního úvěru a jeho získání. Dalším dílčím cílem je vysvětlit omezující parametry hypotečních úvěrů stanovených ČNB.

Nejdříve bude nutné zmínit pojem hypoteční úvěr. Pouze tento základní pojem by ovšem nebyl dostačující, proto budou hypoteční úvěry rozšířeny na další druhy dle účelu, způsobu splácení či úročení. Po této části se autor přesune k bližšímu vysvětlení samotného získání hypotečního úvěru, kdy se nejprve uvedou obecné parametry, které by měl žadatel splnit. Pod obecným parametrem si lze představit např. věk, příjem, bonita či záznamy v registrech. Následovat budou specifické parametry, které by měly být žadatelem splněny. Tyto parametry jsou regulovány ČNB a patří mezi ně – LTV a později zavedené DTI a DSTI. Po vysvětlení obou druhů parametrů bude objasněn i samotný proces získání hypotečního úvěru, a to od rozhodnutí žadatele po ukončení čerpání. Následně se teoretická část práce zaměří na samotnou regulaci hypotečního trhu ze strany ČNB. Bude zmíněna organizační struktura a cíle ČNB. U zmíněných parametrů LTV, DTI a DSTI bude vysvětleno jejich postupné zavádění a zpříšňování. Aby byla zřejmá provázanost mezi hypotečním trhem a doporučeními ČNB, porovná práce i objemy poskytnutých hypotečních úvěrů v čase. V další části práce autor zmíní i možnost státní podpory. Nejprve formou Státního fondu rozvoje bydlení a následně i daňovými odpočty.

V praktické části práce se nejdříve provede dotazníkové šetření. Otázky pro respondenty budou voleny, tak aby co nejvíce specifikovaly fiktivního klienta. Otázky i možnosti odpovědí budou zároveň formulovány tak, aby vyhovovaly jednomu i více žadatelům o hypoteční úvěr. Sestavené modely fiktivních klientů se dále použijí pro získání konkrétních hypotečních nabídek, které budou autorem porovnány a vyhodnoceny. Modely fiktivních klientů, poskytovatelé hypotečních úvěrů i rozhodující parametry pro posouzení hypotečních nabídek, budou stanoveny na základě nejčastěji vybraných odpovědí ze strany respondentů.

Aby bylo možno vyhotovit teoretickou a praktickou část práce, bude nutné, aby byla autorem prostudována odborná terminologie. Využijí se tištěné i elektronické odborné články a publikace. Dále bude nutné projít požadavky bank včetně jejich sazebníků. Autor

využije vzhledem ke své bankovní praxi i případné odborné konzultace s hypotečními specialisty.

3 Teoretická východiska

3.1 Hypoteční úvěr

S účinností od 1. 12. 2016 se na problematiku hypotečních úvěrů vztahuje nový zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který nahradil původní zákon č. 145/2010 Sb.

Dle tohoto zákona máme 3 druhy hypotečních úvěrů (Dušek, 2001; epravo.cz, cit. 24.3.2020; epravo.cz, cit. 25.3.2020):

- a) Úvěr, který je zajištěný nemovitostí či její částí. Zajištěnost úvěru je více známá pod termínem zástavní právo. Splnění této podmínky lze ověřit v KN;
- b) Úvěr, jehož účelem by mělo být nabytí nemovitosti. Podrobnější soupis toho, které úkony se zahrnují do tohoto typu úvěru, lze nalézt v příložené tabulce 1.

Tabulka 1 Soupis vyjmenovaných činností, které splňují účel nabytí nemovitosti

| |
|--|
| Činnosti splňující podstatu hypotečního úvěru určeného k nabytí nemovitosti |
| nabytí, vypořádání či zachování práv nemovité věci / součásti nemovité věci |
| výstavba nemovité věci / součásti nemovité věci |
| úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu |
| změna stavby odpovídající stavebnímu zákonu nebo její připojení k veřejným sítím |
| úhrada nákladů spojení se získáním úvěru pro výše uvedené |
| Splacení úvěru poskytnutého pro výše uvedené účely |

Zdroj: epravo.cz, cit. 24.3.2020; vlastní zpracování, 2020

- c) Úvěr, který byl poskytnut stavební spořitelnou dle zákona o stavebním spoření.

Ověřit si zapsání zástavního práva lze v KN. Některé banky mohou vyžadovat zapsání do KN i Zákaz zcizení a zatížení. Zápisy těchto práv omezují vlastníka nemovitosti s jeho další manipulací, ale nebrání k jejímu užívání (epravo.cz, cit. 24.3.2020; epravo.cz, cit. 25.3.2020).

Druhy hypotečních úvěrů dle účelu

Neúčelová hypotéka je známá jako Americká hypotéka. V tomto případě žadatel získá peníze tím, že dá do zástavy nemovitost, kterou již vlastní. Využití získaných peněz není nijak omezeno. Parametry této hypotéky bývají horší než u klasické hypotéky, ale zároveň lepší než u krátkodobých úvěrových produktů (Janda, 2013; Moneta.cz, cit. 25.3.2020).

Běžná hypotéka, účelová, může být využita pouze k účelům spojeným s financováním bydlení. Čerpání finančních prostředků bývá nutné bance doložit (banky.cz, cit. 27.3.2020).

Druhy hypotečních úvěrů dle způsobu splácení

Žadatel o hypoteční úvěr si může dle domluvy s bankou zvolit nejvhodnější formu splácení. Splácení může být anuitní, progresivní či degresivní (finance.cz, cit. 27.3.2020; Janda, 2013; kurzy.cz, cit. 27.3.2020).

Anuitní splácení patří mezi nejvíce vybíranou možnost. Hypoteční úvěr se splácí tzv. anuitní splátkou, která je stejná po celou dobu splácení. Celou dobu splácení je myšleno fixační období, které bylo domluveno mezi bankou a klientem. Tento způsob splácení nejprve vynakládá větší část splátky na úroky a méně na jistinu, přičemž během doby splácení se tento systém otáčí.

Progresivní splácení umožňuje klientovi splátky hypotečního úvěru v průběhu splácení postupně zvyšovat. Díky tomu má klient k dispozici po pořízení nemovitosti více volných finančních prostředků.

Degresivní splácení je opak progresivního, tzn., že na počátku splácení klient hradí nejvyšší splátky, přičemž postupně dochází k jejich snižování. Tento způsob je vhodný pro klienty, kteří mají dostatek finančních prostředků již při pořizování nemovitosti a do budoucna chtějí náklady na splátky snižovat (kurzy.cz, cit. 27.3.2020; finance.cz, cit. 27.3.2020).

Druhy hypotečních úvěrů dle úročení

I v tomto případě záleží na domluvě mezi bankou a klientem. Na výběr je fixní nebo plovoucí úroková sazba.

Fixní úroková sazba je stejná po celou dobu fixačního období, které si klient na počátku zvolil. Doba fixačního období není pevně daná, nabídka se může lišit dle aktuálního sazebníku banky. Fixační období může např. být 1, 2, 4, 6, 8 nebo 10 let. Před uplynutím fixačního období je klient osloven s novou nabídkou od stávající banky, kterou může, ale nemusí akceptovat (kurzy.cz, cit. 27.3.2020; Radová a kol., 2013).

Plovoucí úroková sazba znamená, že úroková sazba je zafixována na krátkou dobu. Její změna závisí na hodnotě PRIBOR, tedy na sazbě, za kterou jsou banky ochotny půjčit si navzájem. Pravidla pro výpočet této sazby stanovuje ČNB. Nelze navíc opomenout

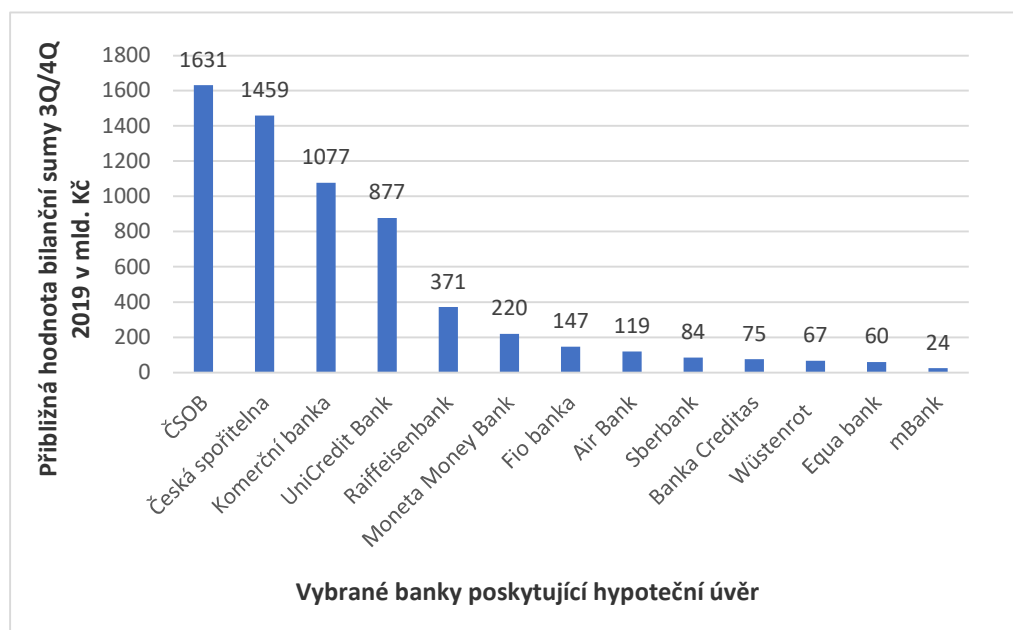
přidání marže poskytující banky (cnb.cz, cit. 28.3.2020; kurzy.cz, cit. 27.3.2020; Radová a kol., 2013).

3.2 Poskytnutí hypotečního úvěru

Aby mohla banka nabídnout klientovi hypoteční úvěr, je nutné vydat HZL. Tedy dluhopis, vydaný hypoteční bankou, a zároveň, jehož výnos bude použit právě na poskytnutí hypotečního úvěru. Jeho poskytnutí licencovanou bankou podléhá §1 dle odstavce 1 zákona o bankách č. 21/1992 Sb. HZL jsou upravovány zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. (finance.cz, cit. 29.3.2020; Kantnerová, 2016).

Na obrázku 1 je vykreslen výběr bankovních poskytovatelů hypotečních úvěrů, kteří byli komparováni dle bilanční sumy, tedy dle objemu obhospodařovaných peněz, od nejvyššího objemu po nejmenší (peníze.cz, cit. 10.4.2020).

Obrázek 1 Vybrané banky poskytující hypoteční úvěr



Zdroj: peníze.cz, cit. 10.4.2020; vlastní zpracování, 2020

3.2.1 Obecná kritéria získání hypotečního úvěru

Pro kladné vyřízení žádosti o hypoteční úvěru je třeba splnit mnoho podmínek. Podmínky či doporučení vydává ČNB, jako orgán vykonávající dohled nad finančním sektorem České republiky. Zároveň je schválení hypotečního úvěru regulováno interními kritérii vybrané

banky. Všechna kritéria bývá nutné splnit současně, jinak nemusí být žádost úspěšná (banky.cz, cit. 5.4.2020; Kantnerová, 2016; kurzy.cz, cit. 10.4.2020; lidovky.cz, cit. 10.4.2020; usetreno.cz, cit. 10.4.2020).

Věk

Pro podání žádosti o hypotéku je nutná způsobilost k právním úkonům, tedy minimální věk žadatele musí být 18 let. Čím starší je žadatel o hypotéku, tím kratší bude doba splatnosti hypotečního úvěru. Konkrétní věková hranice se odvíjí od interních kritérií bank. V případě více žadatelů, bude rozhodující věk staršího z nich.

Příjem

Výše dostatečného příjmu je závislá na konkrétní nabídce a podmínkách hypotečního úvěru. Všechny příjmy, které budou žadatelem uvedeny, je nutné následně prokázat. V případě závislé činnosti se jedná o potvrzení o příjmu, podnikatelské subjekty dokládají daňové priznání potvrzené finančním úřadem. U podnikatelů může být vyžadováno i doložení bezdlužnosti vůči zdravotní pojišťovně, finančnímu úřadu či správě sociálního zabezpečení. Dle interních kritérií banky se může žadatel setkat s akceptací dalších příjmů, výběr těchto příjmů lze nalézt v tabulce 2 (banky.cz, cit. 5.4.2020; kurzy.cz, cit. 10.4.2020; lidovky.cz, cit. 10.4.2020).

Tabulka 2 Další možné akceptovatelné příjmy

| Další možné akceptovatelné příjmy |
|--|
| důchod (starobní, invalidní, vdovský nebo sirotčí) |
| z pronájmu |
| rodičovský příspěvek |
| výživné na dítě |
| výsluhový příspěvek |
| pěstounská odměna |
| renta, aj. |

Zdroj: banky.cz, cit. 5.4.2020; vlastní zpracování, 2020

Bonita a záznamy v bankovních a nebankovních registrech

Bonita může být interpretována jako schopnost klienta splácet úvěr. Pro zhodnocení bonity se kromě celkových příjmů a výdajů posuzuje mnoho dalších parametrů jako např. počet vyživovaných dětí, další úvěrové produkty klienta, vzdělání, profese. U zaměstnanců ze závislé činnosti může bonitu negativně ovlivnit pracovní smlouva uzavřená na dobu určitou, zkušební či výpovědní lhůta.

Dále je ověřena klientova úvěrová historie a platební morálka, a to nejen ve vybrané bance, ale i v dostupných registrech. Vedených registrů je velké množství, mezi více známé a využívané patří BRKI, NRKI a SOLUS (banky.cz, cit. 5.4.2020; Cbaonline.cz, cit. 10.4.2020; kurzy.cz, cit. 10.4.2020; usetreno.cz, cit. 10.4.2020).

BRKI neboli Bankovní registr clientských informací. Tento registr ukládá informace o každé fyzické osobě, která měla v minulosti, má v současnosti, nebo která aktuálně požaduje po bance či stavební spořitelně úvěrový produkt. Za provozování registru je zodpovědná společnost Czech Banking Credit Bureau, a.s. Za založením společnosti byly 13. 9. 2000 - Československá obchodní banka, Česká spořitelna, MONETA Money Bank a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Ukládané informace jsou dostupné 4 roky po uhrazení závazku. Na konci roku 2013 obsahoval tento registr údaje od 25 spolupracujících bank (banky.cz, cit. 6.4.2020; Crif.cz, cit. 10.4.2020; hypindex.cz, cit. 11.4.2020; Mejstřík a kol., 2014).

NRKI neboli Nebankovní registr clientských informací. Tento registr ukládá informace o fyzických i právnických osobách. Za provozování registru je zodpovědné Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o. Za založením sdružení byly 8. 11. 2004 – ČSOB Leasing, GE Money Auto, s Autoleasing, CAC LEASING CCB Finance, Škofin, Leasing České spořitelny a GE Money Multiservis. Ukládané informace tohoto registru se vztahují k nebankovním úvěrovým produktům, dále společnostem, které poskytují spotřebitelské úvěry, a faktoringovým společnostem. I zde jsou informace dostupné 4 roky po uhrazení závazku. Ke konci roku 2013 byly informace získávány od 28 poskytovatelů (banky.cz, cit. 7.4.2020; Crif.cz, cit. 11.4.2020; Idnes.cz, cit. 11.4.2020; justice.cz, cit. 10.4.2020; Mejstřík a kol., 2014).

SOLUS, Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelům, je zájmové sdružení právnických osob, které bylo založeno 18. 6. 1999. Mezi cíle sdružení patří pomoc předcházet nadměrnému zadlužování spotřebitelů, dále předcházet navyšování počtu dlužníků po splatnosti, zvyšovat úhrady stávajících dluhů po splatnosti či eliminovat případné neuhrazené závazky vůči věřitelům. Tento registr je využíván mimo bank také stavebními spořitelny, leasingovými společnostmi, telefonními operátory, dodavateli energií, pojišťovnami a dalšími společnostmi zabývající se službami a obchodem. Pro prvotní zapsání do negativního registru je stanovena na minimální dlužná částka 500 Kč. V tomto registru je záznam uchovávan 3 roky po uhrazení závazku, pokud se nejde

o závazek týkající se elektronických komunikací nebo dodávky elektřiny. V těchto případech je záznam uchováván 1 rok od uhrazení závazku (banky.cz, cit. 8.4.2020; justice.cz, cit. 11.4.2020; Solus.cz, cit. 10.4.2020; Solus.cz, cit. 11.4.2020).

Záznamy v registrech, bankovních i nebankovních, můžeme rozdělit na pozitivní a negativní. BRKI, NRKI i SOLUS evidují oba druhy záznamů. Pozitivní záznam znamená, že klient hradí řádně své závazky, což přidává na jeho důvěryhodnosti. Negativní záznam má opačný důsledek. Registr SOLUS eviduje pozitivní záznamy až od roku 2011, do té doby shromažďoval pouze negativní (Euro.cz, cit. 11.4.2020; Mejstřík a kol., 2014).

TelcoScore, další parametr vyjadřující rizikovost žadatele. Jedná se o jedno číselné označení, které udává hodnotu za telco trh. Hodnota se pohybuje od 1 do 1000, přičemž, čím nižší je výsledné číslo, tím je rizikovost žadatele vyšší. Provozovatelem služby TelcoScore je SID, Společnost pro informační databáze, a.s. O sdělení TelcoScore požádá banka se souhlasem klienta, následně SID předá požadavek mobilním operátorům (O2, Vodafone a T-Mobile). Operátor spravující telefonní číslo klienta provede analýzu přibližně šedesáti druhů získaných dat za 3 měsíce a získané skóre zašle zpět SID, které získané číslo převede na finální hodnotu TelcoScore a to poskytne bance. Přesný počet a druh dat, která jsou analyzována operátory, nejsou známa. Požadavek na získání TelcoScore je zpracován v jednotkách vteřin, přičemž TelcoScore je neustále k dispozici a je garantována vysoká přesnost odhadu (pucka.co, cit. 11.4.2020; Sid.cz, cit. 11.4.2020).

Pobyt

Banky většinou vyžadují trvalý pobyt na území České resp. Slovenské republiky. U občanů jiných států bývá vyžadován přechodný pobyt (banky.cz, cit. 5.4.2020).

3.2.2 Specifická kritéria získání hypotečního úvěru

Do kategorie specifických kritérií byly zařazeny ukazatele LTV, DTI a DSTI. Hodnoty, které tyto ukazatele musí splnit při žádosti o hypoteční úvěr, jsou stanovovány ČNB formou doporučení (Cnb.cz, cit. 30.3.2020).

LTV

LTV, přesný původní název zní Loan to Value. Tento ukazatel udává procentuální poměr mezi výší hypotečního úvěru ku hodnotě zastavěné nemovitosti. Jak tento ukazatel vypočítat

uvádí následující vzorec 1 (banky.cz, cit. 9.4.2020; Cnb.cz, cit. 30.3.2020; Cnb.cz, cit. 1.4.2020).

$$\text{ukazatel LTV} = \left(\frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \right) \times 100 \quad (1)$$

Zdroj: Cnb.cz, cit. 1.4.2020

DTI

DTI, přesný původní název znít Debt to Income. Tento ukazatel porovnává hodnotu celkových úvěrových závazků ku celkovým čistým ročním příjmům. Pokud žadatel nemá žádný úvěrový produkt, bude se porovnávat s příjmy pouze hypoteční úvěr. Postup výpočtu lze nalézt ve vzorci 2 (banky.cz, cit. 10.4.2020; Cnb.cz, cit. 30.3.2020; Cnb.cz, cit. 2.4.2020).

$$\text{ukazatel DTI} = \left(\frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \right) \quad (2)$$

Zdroj: Cnb.cz, cit. 2.4.2020

DSTI

DSTI, přesný původní název zní Debt Service to Income. Tento procentuální ukazatel porovnává hodnotu celkových měsíčních závazků ku celkovým měsíčním čistým příjmům. Vzorec 3 zobrazuje přesný postup výpočtu ukazatele (banky.cz, cit. 11.4.2020; Cnb.cz, cit. 30.3.2020; Cnb.cz, cit. 3.4.2020).

$$\text{ukazatel DSTI} = \left(\frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \right) \times 100 \quad (3)$$

Zdroj: Cnb.cz, cit. 3.4.2020

3.2.3 Průběh hypotečního procesu

Jak bylo již zmíněno, získání hypotečního úvěru může být časově i administrativně náročný proces. Již byly vysvětleny pojmy vysvětlující samotný hypoteční úvěr a jeho specifika. Další teoretická část práce se zaměří na průběh procesu získání hypotečního úvěru.

Učinění rozhodnutí ze strany žadatele

Tento krok závisí zcela na žadateli, který musí učinit mnoho rozhodnutí. Bude se předpokládat koupě nemovitosti. Dále zajištění formou zástavy, zda se bude ručit právě

kupovanou nemovitostí nebo jinou, kterou již žadatel či rodinný příslušník vlastní. Žadatel by se měl dále zvážít nejen konkrétní výši hypotečního úvěru, kterou bude po bance požadovat, ale i výši vlastních zdrojů, kterou může do koupě nemovitosti vložit.

Výběr banky

S výběrem banky může pomoci finanční poradce či recenze z žadatelova okolí. Zároveň je možno využít bezplatných internetových srovnávačů hypotečních nabídek nebo hypotečních kalkulaček na webových stránkách jednotlivých bank. Další možností je oslovit banku, kterou klient dlouhodobě aktivně využívá (hypoindex.cz, cit. 12.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

Žádost o hypoteční úvěr a Prescoring

Předcházející rozhodnutí byly předpokladem pro to, aby bylo možno ve vybrané bance požádat o hypoteční úvěr. Podepsání žádosti o hypoteční úvěr je spojené s poskytnutím souhlasu o nahlédnutí do registrů BRKI, NRKI, SOLUS a případně i zjištění TelcoScore. Na základě získaných údajů, myšleno získaných informací od žadatele, a záznamů v registrech banka provede tzv. Prescoring, předběžné posouzení žádosti (banky.cz, cit. 12.4.2020; hypoindex.cz, cit. 12.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

V příloze A autor práce přiložil formulář žádosti o hypoteční úvěr vybrané banky, konkrétně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia (unicreditbank.cz, cit. 12.4.2020).

Doložení požadovaných dokladů

Po kladném Prescoringu je nutné dodat bankou požadované doklady. Autor se výše již zmiňoval o povinnosti žadatele doložit veškeré příjmy (hypoindex.cz, cit. 12.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

V případě koupě nemovitosti možno očekávat doložení následujících dokladů – kupní smlouva příp. smlouva o smlouvě budoucí a list vlastnictví.

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti – projektová dokumentace, stavební povolení, list vlastnictví ke stavebnímu pozemku, položkový rozpočet, smlouva o dílo nebo výstavbě se stavební firmou (hypoindex.cz, cit. 12.4.2020; hypotecnikalkulacka.cz, cit. 14.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020; Mesec.cz, cit. 14.4.2020).

Pokud je bankou požadován odhad nemovitosti je nutné počítat s přidělením externího odhadce spolupracujícího s bankou (hypindex.cz, cit. 12.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

Schvalovací proces banky a případná nabídka hypotečního úvěru

Po dodání všech bankou požadovaných dokladů přijde schvalovací proces banky, který může trvat i několik týdnů. V případě schválení hypotečního úvěru vás bude banka kontaktovat s konkrétní nabídkou hypotečního úvěru. Nabídka hypotečního úvěru mívá více variant (rozlišuje se délka fixačního období či druh úrokové sazby - fixní oproti plovoucí). Konečný výběr záleží jen na preferenci žadatele.

Banky zároveň nabízejí slevy na úrokové sazbě za využívání stávajících či uzavření nových produktů vybrané banky. Tyto slevy se většinou pohybují až do 1 % z úroku. V níže uvedené tabulce 3 jsou zobrazeny vybrané slevy, se kterými se žadatel může setkat. Autor dodává, že byla vybrána jen taková data, kde bylo možno slevy vyčíst a nebyly bez již zahrnuté v nabízené úrokové sazbě (srovnachypotek.cz, cit. 14.4.2020).

Tabulka 3 Výběr možných slev z úrokové sazby hypotečního úvěru

| Banka | Podmínka získání slevy | Sleva na úroku |
|------------------|--|-----------------------|
| Česká spořitelna | splácení z aktivního Osobního účtu ČS | 0,50 % |
| mBank | pojištění Schopnosti splácet do mBank | 0,25 % |
| mBank | obrat na účtu mKonto vy výši 15 000 Kč | 0,50 % |
| Sberbank | aktivní využívání FÉR konta | 0,40 % |
| Sberbank | pojištění schopnosti splácet | 0,10 % |

Zdroj: srovnachypotek.cz, cit. 14.4.2020, vlastní zpracování, 2020

Kontrola správnosti a srozumitelnosti

Žadatel by se ve svém zájmu měl ujistit, že veškerá data ve smlouvě jsou správná. Toto se netýká jen osobních dat, čísel účtů a jednotlivých částek, ale i domluvených poplatků či podmínek čerpání hypotečního úvěru (hypindex.cz, cit. 12.4.2020; Janda, 2013; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

Autor považuje za přínosné, vzhledem ke své bankovní praxi, zmínit v této části práce vybrané části zákona o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb (Asociace-sos.cz, cit. 14.4.2020):

Pokud nebyla poskytovatelem úvěru posouzena úvěruschopnost, úvěrová smlouva není platná. Tato neplatnost musí být spotřebiteli namítnuta během promlčecí lhůtě tří let.

Mezi základní informace, které by měla úvěrová smlouva obsahovat, patří mimo jiné informace o zápůjční úrokové sazbě, RPSN či celkové částce, kterou má spotřebitel uhradit. Pokud nebyla u kterékoliv z těchto informací splněna písemná forma, bude se smlouva úročit REPO sazbou ČNB bez ohledu na ujednání týkající se ostatních plateb.

Jsou-li vybrané údaje ve smlouvě nižší než skutečně hrazené, budou platby týkající se úvěru poníženy tak, aby korespondovaly se smlouvou. Vybranými údaji jsou úroková sazba, celková částka mající být uhrazena klientem či RPSN.

Žadatel má nově právo na 14 dní před podepsáním smlouvy, během kterých si může nabídku rozmyslet, aniž by nabídka byla změněna či odvolána.

Minimální standard shovívavosti. Upřesňuje prodej zástavy za účelem splacení dlužného závazku. Nemovitost v zástavě může věřitel prodat nejdříve půl roku poté, co takto tato skutečnost byla oznámena spotřebiteli. Zároveň věřitel nemůže bránit spotřebiteli v tom, aby zastavenou nemovitost prodal svépomocí, za účelem výhodnější ceny oproti ceně dražební, což umožní splatit vyšší část dlužného závazku.

Vzhledem k častému opakování termínu RPSN, autor níže doplnil i komparaci RPSN a úrokové sazby.

Aby žadatel dokázal správně posoudit výhodnost úvěrové nabídky, měl by rozlišovat pojem úroková sazba a RPSN. Úroková sazba představuje výnos, který je účtován bankou za poskytnutí úvěrového produktu. Úrokovou sazbu doplňuje informace, za jakou dobu je výnos účtován a značí se malými písmeny nejčastěji p.a. či p.m., v tomto případě za rok či za měsíc. Oproti tomu RPSN udává procentuální sazbu nákladů, tzn., že zahrnuje všechny náklady, které jsou s úvěrem spojené. Těmito náklady mohou být poplatky za poskytnutí či spravování úvěrového produktu, dále vedení účtu či uzavření smluvní dokumentace aj. (hypindex.cz, cit. 14.4.2020; Kantnerová, 2016).

Podpis hypoteční smlouvy, doplnění dokladů, zástava a vinkulace

Pokud je návrh smlouvy řádně zkontrolován oběma stranami, dojde k jeho podepsání. Následně dojde k zajištění zástavního práva podepsáním zástavní smlouvy a vkladem do KN. Obojí je vystaveno bankou a žadatel je povinen v nejkratší době doručit na KN. Pokud již nebyla doložena, je nutné dodat bance pojistnou smlouvu, aby mohla být vystavena a následně doručena zpět pojišťovně vinkulace pojistného plnění.

Čerpání hypotečního úvěru

Dle podmínek v hypoteční smlouvě dochází k čerpání hypotečního úvěru najednou nebo postupně po částkách. V případě postupného čerpání splácí žadatel do doby ukončení čerpání pouze úroky. Maximální doba čerpání a maximální možná nevyčerpaná částka úvěru také podléhají podmínkám podepsané hypoteční smlouvy (hypoindex.cz, cit. 12.4.2020; Mbank.cz, cit. 12.4.2020).

3.3 Regulace hypotečního trhu ze strany ČNB

3.3.1 Základní informace o ČNB

ČNB byla zřízena Ústavou České republiky a její činnost probíhá dle zákona č. 6/1993 Sb., O České národní bance. Jako ústřední banka ČR je součástí Evropského systému centrálních bank, ESCB, a Evropského systému dohledu nad finančními trhy. Zároveň probíhá spolupráce ČNB a Evropské rady pro systémová rizika, ESRB, (Cnb.cz, cit. 4.4.2020; Cnb.cz, cit. 5.4.2020; Cnb.cz, cit. 6.4.2020).

Nejsvrchovanější řídicí orgán ČNB je bankovní rada, skládající se z guvernéra, dvou viceguvernérů a čtyř dalších členů bankovní rady. Každý člen bankovní rady je jmenován prezidentem republiky nejdéle na dvě období, tj. dvanáct let. Bankovní rada úzce spolupracuje s rozkladovou komisí ČNB, kterou má k dispozici jako poradní orgán. Rozkladová komise se skládá z tajemnice, předsedy, Senátu I, Senátu II, Senátu III a dalších členů (Cnb.cz, cit. 4.4.2020; Cnb.cz, cit. 7.4.2020).

Primárním cílem ČNB je cenová stabilita, v návaznosti na tento cíl ČNB udává měnovou politiku, vydává mince a bankovky. Dále sleduje a reguluje peněžní oběh, platební styky a zúčtování bank. Současně s tím vykonává dohled nad subjekty, které působí na finančním trhu. Dalším cílem ČNB je finanční stabilita a bezpečné fungování finančního systému v ČR (Cnb.cz, cit. 4.4.2020; Cnb.cz, cit. 5.4.2020; Cnb.cz, cit. 6.4.2020).

K dosažení cenové stability je možno si vybrat z několika metod. První metoda využívá zastropování kurzu domácí měny oproti měně zahraniční. Druhá metoda spočívá v udržování v oběhu stálého nebo málo se navyšujícího množství peněz. Tyto metody nezaručují cílový požadavek, protože působí zprostředkovaně. Nejvíce vhodnou metodou je cílování inflace (Cnb.cz, cit. 8.4.2020).

V této problematice je nutné nezaměnit pojem cenová stabilita s pojmem stabilita cen. Cenová stabilita je cílem centrálních bank. Je definována jako kladná hodnota inflace, nejčastěji kolem dvouprocentní hodnoty.

Stabilita cen je neměnnost cen, čehož není možné v tržní ekonomice dosáhnout, protože ceny jsou závislé na nabídce a poptávce (Cnb.cz, cit. 9.4.2020).

Dohled nad finanční stabilitou a fungováním finančního systému je prováděn pomocí makrobezpečnostní politiky. Makrobezpečnostní politiku lze vysvětlit jako snahu zvyšovat odolnost finančního systému tím, že budou eliminovat nově vzniklá rizika tohoto trhu. Ke zvyšování odolnosti finančního systému se využívají nástroje makrobezpečnostní politiky. Jsou jimi rezervy - např. proticyklická kapitálová, bezpečnostní kapitálová aj. Jako další nástroj je možno uvést změny v doporučeních pro poskytování hypotečních úvěrů (Cnb.cz, cit. 10.4.2020; Cnb.cz, cit. 11.4.2020).

Autor zde upozorňuje na sdělení guvernéra ČNB, nalezené ve výročních zprávách za rok 2017 i 2018. Sdělení předává informaci o tom, že je nutné převést formu doporučení do formy závazné, vynutitelné zákonem (Cnb.cz, cit. 6.4.2020; Cnb.cz, cit. 11.4.2020).

3.3.2 Doporučení ČNB - výše LTV

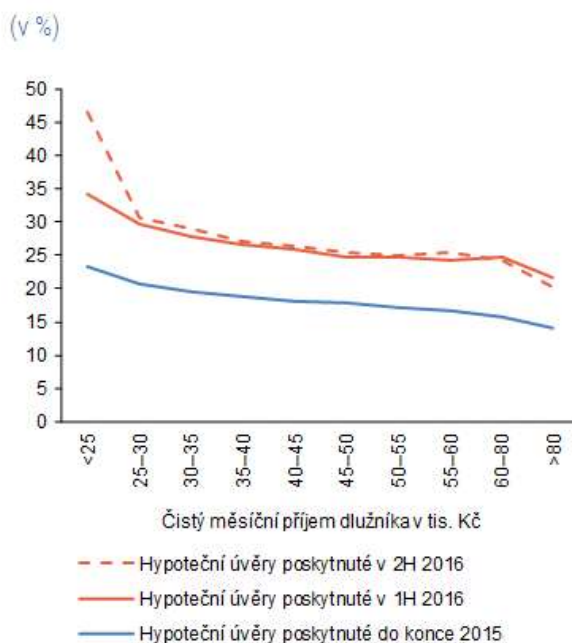
Výroční zpráva ČNB za rok 2015 upozornila na možná rizika, vztahující se k problematice finanční stability a bezpečného fungování finančního systému, a tím pádem na význam makrobezpečnostní politiky. Kombinací nízkých úrokových sazeb, zvyšující se poptávky po hypotečních úvěrech a uvolňování úvěrových standardů docházelo k navyšování zadluženosti a vyššímu podílu úvěrových závazků ku čisté mzdě (Cnb.cz, cit. 12.4.2020; Cnb.cz, cit. 13.4.2020; Cnb.cz, cit. 14.4.2020).

Autor zde stručně uvede situaci týkající se problémů s finanční stabilitou kolem roku 2008.

V předchozích letech docházelo v USA k nadměrnému zadlužování formou hypotečních úvěrů. Jakmile v roce 2008 došlo k navýšení úrokových sazeb, řada domácností neměla dostatek finančních prostředků na splácení hypotečních úvěrů. Dlužné částky z hypotečních úvěrů bylo nutné řešit prodejem zástavních nemovitostí. Velké množství nabízených zástav k prodeji vedlo k poklesu cen nemovitostí, zároveň tedy i k poklesu LTV, protože nemovitosti nebyly dostatečně zajištěné (Cnb.cz, cit. 15.4.2020).

Zvyšující se rizika jsou zřejmá i na přiložených obrázcích. Kdy obrázek 2 zobrazuje navyšující se poměr splátek z měsíčního čistého příjmu a obrázek 3 reflektuje celkovou míru zadlužení vybraných domácností a zároveň zobrazuje i vývoj tohoto ukazatele za delší horizont, přičemž značné navýšení míry zadlužení lze pozorovat na obou (Cnb.cz, cit. 14.4.2020; Cnb.cz, cit. 16.4.2020).

Obrázek 2 Poměr výše splátek hypotečního úvěru ku čistým měsíčním příjmům



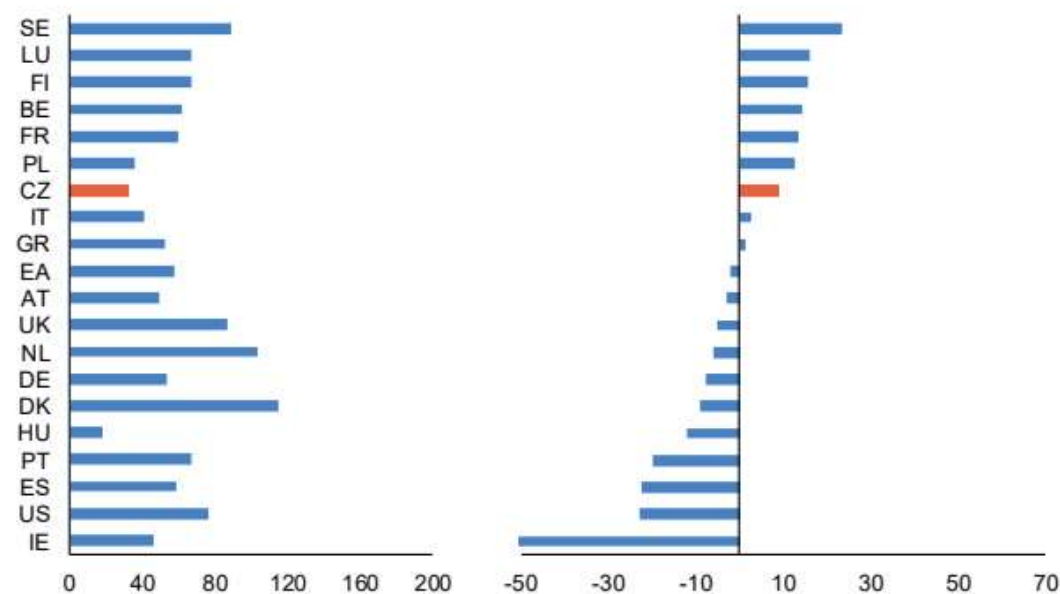
Pramen: ČNB, výpočty autora

Zdroj: Cnb.cz, cit.14.4.2020

Obrázek 3 Zadluženost domácností

Zadluženost sektoru domácností ve vybraných zemích

(levý panel: výše dluhu k 31. 12. 2018 v % HDP; pravý panel: změna zadluženosti mezi roky 2007 a 2018 v p. b.)



Pramen: BIS

Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

LTV do výše 100 %

Na základě výše uvedených skutečností došlo v rámci svěřeného mandátu ČNB k prvnímu omezení hypotečních úvěrů formou doporučení, klíčovým dokumentem bylo úřední sdělení ČNB ze dne 16. 5. 2015.

Doporučení sděluje, že podíl nově uzavřených hypotečních úvěrů za dané čtvrtletí, u nichž je hodnota LTV větší než 90 %, neměl přesáhnout 10% podíl objemu všech nově uzavřených hypotečních úvěrů za dané čtvrtletí. Dále by LTV žádného hypotečního úvěru nemělo přesáhnout 100 %. Doporučení dále sděluje, že není žádoucí, aby poskytovatelé současně s hypotečními úvěry poskytovali i spotřebitelské úvěry k dosažení požadované hodnoty LTV (Cnb.cz, cit. 17.4.2020).

ČNB uvádí, že horní hranice LTV je navržena tak, aby zohlednila případné kolísání cen nemovitostí. Tzn., aby případná ponížená hodnota zastavené nemovitosti byla stále dostatečným zajištěním. ČNB dále uvádí, že na základě vlastního dohledu lze poskytování hypotečních úvěrů v ČR označit za opatrné, přesto jsou patrné znaky uvolnění úvěrových

standardů, což může být ve spojení s dalšími parametry rizikové (Cnb.cz, cit. 17.4.2020; Cnb.cz, cit. 18.4.2020).

LTV do výše 95 %

Ze strany ČNB došlo tedy k dalšímu omezení hypotečních úvěrů formou doporučení, klíčovým dokumentem bylo úřední sdělení ČNB ze dne 14. 6. 2016 (Cnb.cz, cit. 18.4.2020).

Předchozí doporučení sice omezilo poskytování hypoték až do výše 100 % LTV na maximální možný 10% podíl, ale vzhledem k nově vydanému doporučení tato možnost končí 30. 9. 2016. Od 1. 10. 2016 je nejvyšší možná hranice LTV poskytnutého hypotečního úvěru stanovena na 95 %, zároveň ale platí omezení, že podíl nově uzavřených hypotečních úvěrů v rozmezí 85-95 % LTV, neměl přesáhnout 10% podíl objemu všech nově uzavřených hypotečních úvěrů za dané čtvrtletí od 1. 10. 2016 (Cnb.cz, cit. 12.4.2020; Cnb.cz, cit. 18.4.2020).

LTV do výše 90 %

Stejně Úřední sdělení ČNB, ze dne 14. 6. 2016, dále snížilo nejvyšší možnou hranici LTV poskytnutého hypotečního úvěru na 90 %, a to od 1. 4. 2017. Zároveň ale platí omezení, že podíl nově uzavřených hypotečních úvěrů v rozmezí 80-90 %, neměl přesáhnout 15% podíl nově uzavřených hypotečních úvěrů za dané čtvrtletí od 1. 4. 2017. Doporučení dále znovu upozorňuje na to, že splnění parametru LTV nemá být řešeno formou spotřebitelských úvěrů (Cnb.cz, cit. 12.4.2020; Cnb.cz, cit. 18.4.2020).

3.3.3 Doporučení ČNB – DTI a DSTI

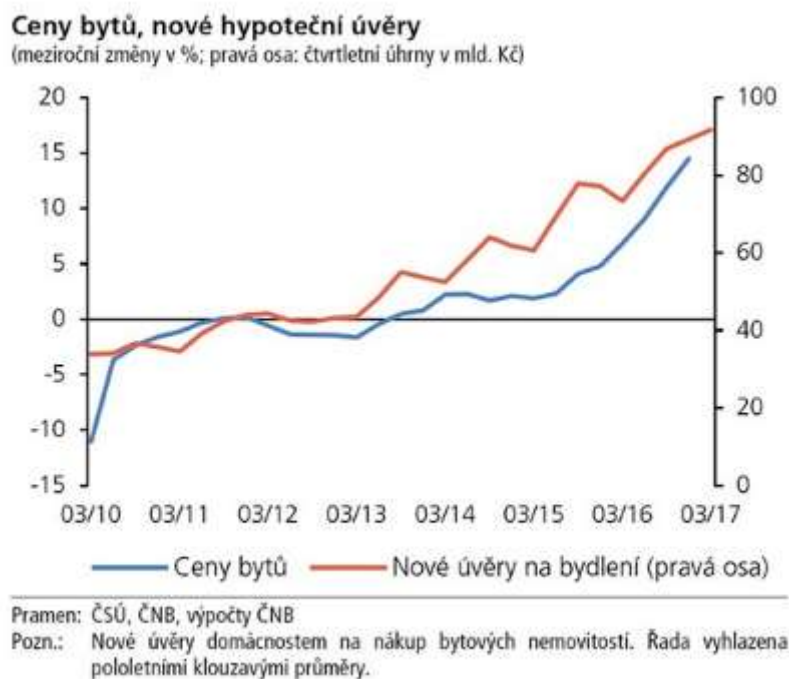
Rozšíření působnosti doporučení a zavedení pojmů DTI a DSTI

Rozšíření působnosti předchozích doporučení, které je součástí Úředního sdělení ČNB ze dne 13. 6. 2017, znamená, že vydaná doporučení se týkají nejen bank, ale nově všech poskytovatelů úvěrů. Zároveň se doporučení nově týkají všech úvěrů, tzn. i těch poskytnutých po získání hypotečního úvěru (Cnb.cz, cit. 30.3.2020; Cnb.cz, cit. 11.4.2020; Cnb.cz, cit. 19.4.2020; Idnes.cz, cit. 18.4.2020).

Obrázek 4 zobrazuje další z působících rizikových faktorů, kterými je cena nemovitosti. Autor zde zdůrazňuje několik let trvající zvyšování cen nemovitostí, díky kterému může

docházet k nadhodnocení cen. Zároveň je možno pozorovat i růst poskytnutých hypotečních úvěrů (Idnes.cz, cit. 18.4.2020).

Obrázek 4 Růst cen bytů



Zdroj: Idnes.cz, cit. 18.4.2020

Zmíněné Úřední sdělení ČNB, ze dne 13. 6. 2017, zároveň zmínilo ukazatele DTI a DSTI. V tomto případě nebyly stanoveny konkrétní limitní hodnoty. Poskytovatelé byli informováni, že by tyto ukazatele měli sledovat a opatrně vyhodnocovat na základě interních kritérií. Zvláště opatrně by se měly vyhodnocovat žádosti, kde ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8 a ukazatel DSTI přesáhl úroveň 40 % (Cnb.cz, cit. 30.3.2020; Cnb.cz, cit. 19.4.2020).

Dále bylo upřesněno splnění parametru LTV. Pro zachování přesného znění a jeho důležitosti zde autor použil doslovnou citaci.

„Za obcházení omezení hodnot ukazatele LTV je považováno poskytnutí jakéhokoli spotřebitelského úvěru, a to zajištěného i nezajištěného, u stejného i jiného poskytovatele, jehož účelem je zajistit splnění doporučeného limitu pro hodnotu LTV u nově poskytnutého retailového úvěru zajištěného rezidenční nemovitostí z jiných než vlastních zdrojů klienta“ (Cnb.cz, cit. 19.4.2020).

Zadlužení klienta by tedy mělo být ověřeno poskytovatelem úvěru s využitím všech získatelných informací (Cnb.cz, cit. 19.4.2020).

DTI do hodnoty 9, DSTI do hodnoty 45%

Konkrétní zavedení limitů pro již zmíněné ukazatele DTI a DSTI vychází z Úředního sdělení ČNB ze dne 12. 6. 2018.

Dle tohoto doporučení by ukazatel DTI neměl překročit hodnotu 9, platnost tohoto doporučení byla stanovena k 1. 10. 2018. Zároveň je umožněno překročit tuto hodnotu v rámci běžného kalendářního čtvrtletí, v 5 % z celkového objemu hypotečních úvěrů, které konkrétní poskytovatel uzavřel v předchozím kalendářním čtvrtletí.

Ukazatel DSTI by dle tohoto doporučení neměl překročit 45 %, platnost byla také stanovena k 1. 10. 2018. Zároveň je umožněno překročit tuto hodnotu v rámci běžného kalendářního čtvrtletí, v 5 % z celkového objemu hypotečních úvěrů, které konkrétní poskytovatel uzavřel v předchozím kalendářním čtvrtletí (Cnb.cz, cit. 20.4.2020).

3.4 Data o poskytnutých hypotečních úvěrech

Na obrázku 5 je vidět změna v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, která je způsobena vydanými doporučeními. Na datech je viditelný výrazný nárůst hypotečních úvěrů v období, které odpovídá době mezi vydáním doporučení o zavedení limitů ukazatelů DTI a DSTI a začátkem jeho platnosti, tj. červen až říjen 2018. Vzniklou situaci můžeme nazvat jako předzásobení, tzn., že žadatelé využili možnosti získat hypoteční úvěr dříve či v předstihu, a zároveň za nezpřísněných podmínek. Předzásobení hypotečními úvěry během 3. kvartálu roku 2018 je prokazatelně viditelné i v průběhu roku 2019, kdy došlo naopak k výraznému poklesu hypotečních úvěrů, protože žadatelům byl hypoteční úvěr již poskytnut (Cnb.cz, cit. 21.4.2020).

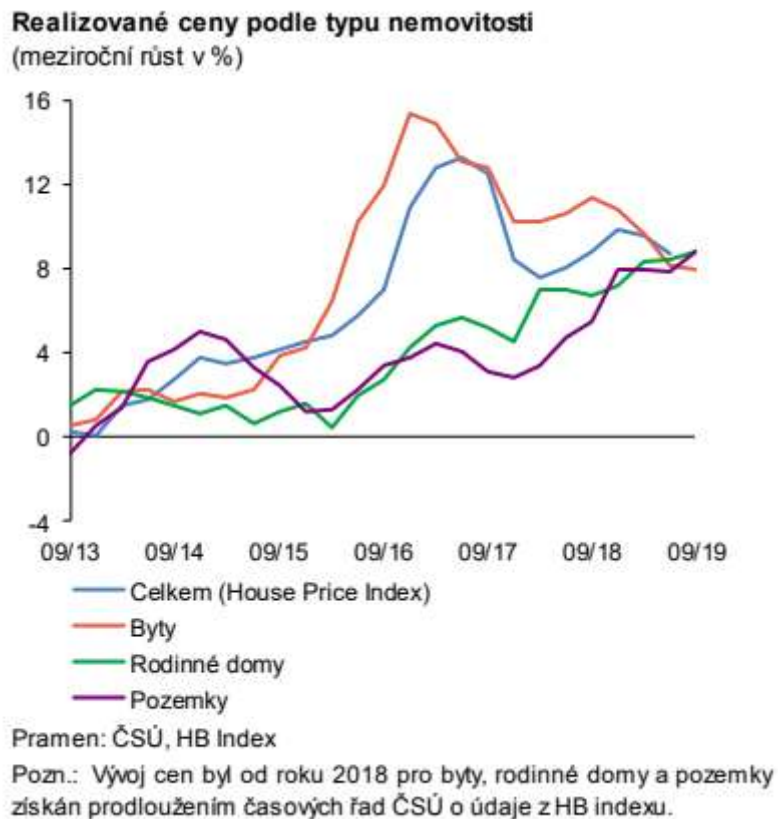
Obrázek 5 Měsíční objemy skutečně nových hypoték



Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

Na obrázku 6 je zobrazen vývoj cen dle preferovaného typu nemovitosti. I zde je zřejmý pokles v návaznosti na zavedení limitů ukazatelů DTI a DSTI, nejvíce však u bytových jednotek.

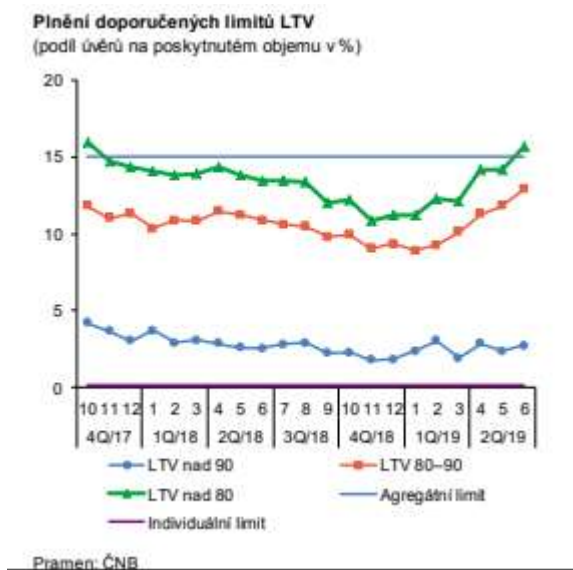
Obrázek 6 Procentuální nárůst cen dle druhu nemovitostí



Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

Obrázek 7 reflektuje plnění doporučených limitů pro ukazatel LTV dle regulace ČNB. Zobrazen je průběžný vývoj zdařilého splnění limitů LTV včetně jeho nedodržení, konkrétně v rozmezí 80 až 90 %, který byl stanoven na 15 % dle Úředního sdělení ČNB ze dne 14. 6. 2016 (Cnb.cz, cit. 16.4.2020; Cnb.cz, cit. 18.4.2020).

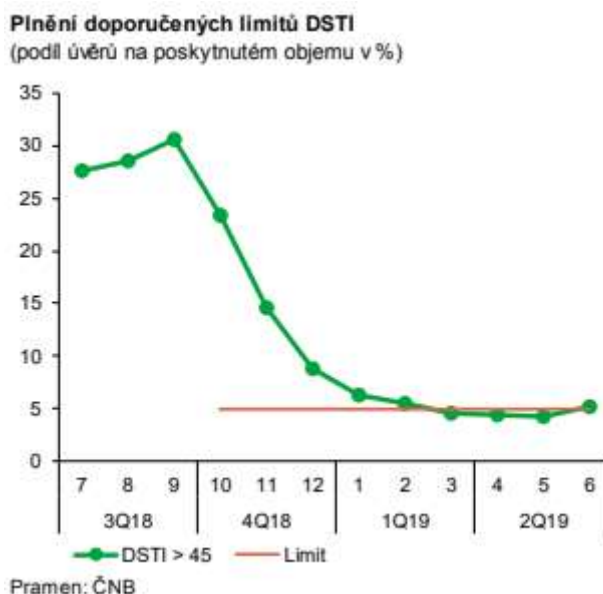
Obrázek 7 Úspěšnost plnění doporučených limitů LTV



Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

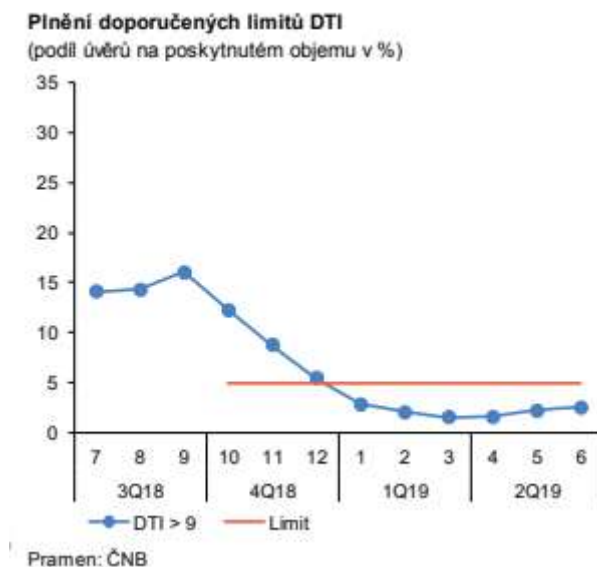
Na dalších obrázcích, tj. 8 a 9, jsou prezentovány zbývající ukazatele, DTI a DSTI. Z porovnání vychází lépe právě ukazatel DTI. Dle ČNB byly oba ukazatele v polovině roku 2019 dodržovány téměř všemi bankami a zároveň podíly úvěrů nad stanovený limit nepřekročily schválenou výjimku 5 % (Cnb.cz, cit. 16.4.2020).

Obrázek 8 Dodržování limitu DSTI



Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

Obrázek 9 Dodržování limitu DTI



Zdroj: Cnb.cz, cit. 16.4.2020

3.5 Státní podpora hypotečních úvěrů

SFRB – Program pro mladé

Státní fond rozvoje bydlení nabízí úvěrový program, který se týká pořízení nebo modernizace bydlení. Žadatelem mohou být osoby žijící v manželství či registrovaném manželství, alespoň jeden z nich by neměl dosáhnout věku 36 let, k datu kdy byla žádost podána. Žadatelem může být i osoba mladší 36 let, trvale pečující o dítě do 15 let věku.

V případě úvěrové žádosti na pořízení bydlení, nemůže být žadatel vlastník či spoluvlastník jiného bydlení. Dále nemůže být nájemcem družstevního bytu. Vlastnictví manžela nebo registrovaného druha je také omezeno.

V případě pořízení bytu lze získat až 1 200 000 Kč, v případě pořízení domu až 2 000 000 Kč, v obojím případě platí, že úvěr může být do výše 80 % celkové ceny. Na modernizaci lze získat nejméně 30 000 Kč a nejvíce 300 000 Kč.

V případě modernizace je splatnost do 10 let, v případě pořízení do 20 let. Zajištění úvěrů je závislé na výši poskytnutých finančních prostředků - ručitelským prohlášením či zástavním právem příp. kombinací obou forem.

Jednou ze specifických podmínek získání tohoto úvěru jsou omezené limity užité plochy pořizovaných nemovitostí. U domu, při výstavbě i koupi, celková výměra nesmí být větší než 140 m². U kupovaného bytu nesmí být celková výměra větší než 75m².

Program platí pro celou ČR. Nejsou vybírány poplatky za správu či vedení úvěru. Předčasná úhrada úvěru či vložení mimořádné splátky je také zdarma. SFRB během splácení úvěru na pořízení bydlení nabízí dotaci 30 000 Kč, pokud dojde k narození či osvojení dítěte (Sfrb.cz, cit. 18.4.2020).

Odpočet zaplacených úroků z hypotečního úvěru

Fyzické osoby mají možnost ponížít si základ daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru. Jedná se o úroky, které byly uhrazeny v konkrétním daňovém období. Uplatnění odpočtu probíhá jedenkrát ročně formou daňového přiznání nebo v ročním zúčtování daně. Pro odpočet se požadují originály podkladů, pokud je odpočet uplatňován poprvé, bude nutné doložit i výpis z KN a smluvní dokumentaci o poskytnutém hypotečním úvěru.

Nejvyšší možná odčitatelná hodnota zaplacených úroků je 300 000 Kč za rok. Reálná úspora je následně 15 % z doložených a uhrazených úroků.

Odpočet může uplatnit jen účastník hypoteční smlouvy. Dále je nutné, aby žadatel nemovitost vlastnil či spoluvlastnil a dále aby úvěr byl uzavřen za účelem bytové potřeby žadatele nebo jeho blízké osoby. Odpočet není možno provést, pokud se jedná o nemovitost zakoupenou za účelem pronájmu, využívanou k podnikatelské činnosti či rekreačním účelům. V tabulce 4 jsou vypsány další možnosti odpovídající termínu bytová potřeba (hypoindex.cz, cit. 19.4.2020; hyponamiru.cz, cit. 19.4.2020).

Tabulka 4 Výběr činností splňujících formulaci - bytová potřeba

| Soupis vybraných činností splňujících formulaci – bytová potřeba |
|--|
| výstavba nebo rekonstrukce rodinného domu či bytu |
| koupě rodinného domu, bytu či rozestavěné stavby rodinného domu |
| koupě pozemku, pokud výstavba začne do 4 let od uzavření úvěrové smluvní dokumentace |
| vypořádání jmění manželů či spoludědiců, pokud předmět odpovídá získání nemovitosti |

Zdroj: hypoindex.cz, cit. 19.4.2020, hyponamiru.cz, cit. 19.4.2020, vlastní zpracování, 2020

4 Vlastní práce

4.1 Dotazníkové šetření

Autor práce provedl vlastní dotazníkové šetření. Dotazník byl vytvořen na internetovém portále Survio.com. a jeho náhled je k dispozici v Příloze B. Dotazník skládající se ze 14 otázek byl určen těm, kteří hypoteční úvěr již mají nebo o něm v nejbližší době reálně uvažují. Pro distribuci dotazníku mezi potenciální respondenty byla zvolena e-mailová komunikace a sociální síť Facebook. Respondenti jsou z osobního, profesního i studijního okolí autora.

Dotazník byl přístupný v měsíci srpnu a září 2020 a vyplněn byl celkem 138 respondenty. Otázky byly voleny tak, aby bylo možno zohlednit i situaci, kdy o hypoteční úvěr žádá více žadatelů.

První soubor otázek specifikuje obecná kritéria žadatele o hypoteční úvěr. Otázky se týkají počtu, pohlaví, věku, vzdělání, průměrných příjmů a průměrných nákladů žadatele.

Další soubor otázek specifikuje nemovitost, která je vázána k hypotečnímu úvěru. Jedná se o upřesnění druhu nemovitosti a kraje, kde se nachází.

Poslední soubor otázek specifikuje samotný hypoteční úvěr a konkrétní preference žadatele. Zjišťována je výše, splatnost a fixace hypotečního úvěru, dále vyjádření vlastních zdrojů, vybraná banka žadatele a preferované rozhodovací kritérium.

1 Počet žadatelů o hypoteční úvěr

V dotazníkovém šetření uvedlo 72 respondentů (52,2 %), že žádají o hypoteční úvěr společně s dalším žadatelem. Respondentů žádajících samostatně bylo 66, tj. 47,8 %. Možnost, kdy je 3 a více žadatelů nebyla nikým zvolena.

2 Pohlaví žadatele

Jako společně žádající byli vždy muž a žena. Možnost odpovědi více žadatelů mužů a možnost více žadatelů žen nebyla nikým zvolena. Samostatně žádajících mužů bylo 30 (21,7 %) ku samostatně žádajícím 36 ženám (26,1 %). Stejně zobrazení dat o pohlaví žadatelů je možno nalézt v tabulce 5.

Tabulka 5 Pohlaví žadatele dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|----------------------------|----------------------------|--------|
| Muž | 30 | 21,7 % |
| Žena | 36 | 26,1 % |
| Muž i žena | 72 | 52,2 % |
| Více žadatelů – pouze muži | 0 | 0 % |
| Více žadatelů – pouze ženy | 0 | 0 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

3 Věk žadatele

Otázka týkající se věku žadatele umožňovala vybrání více možností, aby byla zachována možnost individuální odpovědi pro každého ze společných žadatelů. Celkem bylo v této otázce získáno 153 odpovědí. Věk žadatele do 24 let si vybralo 22 respondentů (14,4 %), věk 25–30 let je zastoupen 73 respondenty (47,8%), věk 31–39 let odpovídá 37 respondentům (24,2 %). Skupina žadatelů od 40–49 let byla vybrána 14 respondenty (9,1 %) a nejméně byla zastoupena nejstarší skupina od 50 let a to 7 respondenty (4,5 %). Věk žadatelů je shodně uveden i v příložené tabulce 6.

Tabulka 6 Věk žadatele dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-------------------|----------------------------|--------|
| do 24 let | 22 | 14,4 % |
| 25–30 let | 73 | 47,8 % |
| 31–39 let | 37 | 24,2 % |
| 40–49 let | 14 | 9,1 % |
| 50 a více let | 7 | 4,5 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

4 Vzdělání žadatele

Otázka vzdělání také umožňovala vybrat více možností, aby byla zachována možnost odpovědi pro všechny žadatele, responzí bylo získáno 158. Nejméně zastoupenou je skupina se základním vzděláním, která získala 5 responzí (3,2 %), následuje vyšší odborné vzdělání s počtem responzí 8, tj. 5,1 %, a střední odborné s výučním listem, které získalo 22 responzí (13,9 %). Druhá nejčastější byla možnost vysokoškolské vzdělání, které získalo 42 responzí (26,6 %), a nejčastěji vybrané bylo středoškolské vzdělání s maturitou s 81 responzemi (51,2 %). Všechny popsané údaje jsou shodně uvedeny v tabulce 7.

Tabulka 7 Vzdělání žadatele dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|----------------------------------|----------------------------|--------|
| základní | 5 | 3,2 % |
| střední odborné s výučním listem | 22 | 13,9 % |
| středoškolské s maturitou | 81 | 51,2 % |
| vyšší odborné | 8 | 5,1 % |
| vysokoškolské | 42 | 26,6 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

5 Průměrný měsíční čistý příjem za poslední 3 měsíce

Vzhledem k bankovní praxi autora byla otázka týkající se čistého příjmu žadatele blíže specifikována, konkrétně na poslední 3 měsíce. Záměrně bylo zvoleno i široké rozpětí příjmů, aby uvedené možnosti odpovídaly příjmům jednotlivců i sumě příjmů v případě více žadatelů.

Nejčastěji vybranou možností je příjem 65 001,-Kč a vyšší, která díky 28 responzím udává 20,4% podíl. Celkově příjmy za kategorie od 45 001,-Kč odpovídají počtu 69 responzím (50,1 %), autor předpokládá že se jedná o příjmy, kdy žádá více žadatelů společně. Úplný přehled responzí a podílů předkládá tabulka 8.

Tabulka 8 Průměrný měsíční příjem za poslední 3 měsíce dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|------------------------|----------------------------|--------|
| do 20 000,-Kč | 4 | 2,9 % |
| 20 001,-Kč–25 000,-Kč | 9 | 6,5 % |
| 25 001,-Kč–30 000,-Kč | 18 | 13,0 % |
| 30 001,-Kč–35 000,-Kč | 9 | 6,5 % |
| 35 001,-Kč–40 000,-Kč | 20 | 14,5 % |
| 40 001,-Kč–45 000,-Kč | 9 | 6,5 % |
| 45 001,-Kč–50 000,-Kč | 11 | 8,0 % |
| 50 001,-Kč–55 000,-Kč | 7 | 5,1 % |
| 55 001,-Kč–60 000,-Kč | 13 | 9,4 % |
| 60 001,-Kč– 65 000,-Kč | 10 | 7,2 % |
| 65 001,-Kč a více | 28 | 20,4 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

6 Měsíční náklady žadatele (na domácnost a jiné úvěrové produkty)

Tato otázka uvádí náklady žadatele, autor záměrně zmínil, že by zde měly být zohledněny nejen náklady na domácnost, ale i ostatní úvěrové produkty. Zároveň i zde bylo zvoleno širší rozpětí nákladů, aby uvedené možnosti odpovídaly nákladům jednotlivců i sumě nákladů v případě více žadatelů.

Nejčastěji zvolená možnost uvádí měsíční náklady v rozmezí 5 001,-Kč až 10 000,-Kč, tato varianta byla vybrána 51 respondenty (odpovídá 37,0 %). Následují náklady 10 001,-Kč až 15 000,-Kč s 26 respondenty, tj. 18,8 %, a možnost do 5 000,-Kč, která byla vybrána 20 respondenty (14,5 %). Podrobný souhrn měsíčních nákladů respondentů deklaruje tabulka 9.

Tabulka 9 Měsíční náklady žadatele (na domácnost i jiné úvěrové produkty) dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-----------------------|----------------------------|--------|
| do 5 000,-Kč | 20 | 14,5 % |
| 5 001,-Kč–10 000,-Kč | 51 | 37,0 % |
| 10 001,-Kč–15 000,-Kč | 26 | 18,8 % |
| 15 001,-Kč–20 000,-Kč | 12 | 8,7 % |
| 20 001,-Kč–25 000,-Kč | 17 | 12,3 % |
| 25 001,-Kč–30 000,-Kč | 5 | 3,6 % |
| 30 001,-Kč–35 000,-Kč | 5 | 3,6 % |
| 35 001,-Kč a více | 2 | 1,4 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

7 Druh nemovitosti, který je předmětem žádosti o hypoteční úvěr

Zde respondenti uváděli druh nemovitosti, kterou chtějí za hypoteční úvěr pořídit.

Nadpoloviční část respondentů, 85 ze 138 (61,6 %) kupovala dům. Menší část, 50 respondentů (36,2 %), zvolila byt. Zbývající 2 respondenti (1,4 %) vybrali pozemek a jen 1 respondent (0,7 %) pořídil chatu.

8 Kraj, ve kterém se požadovaná nemovitost nachází

V této otázce došlo k největší shodě ze strany respondentů, protože odpověď Středočeský kraj získala 93 responzí, tj. 67,4 %. Další nejčastěji volenou odpovědí bylo hlavní město Praha s 22 responzemi (15,9 %) a Ústecký kraj s počtem responzí 7 (5,1 %). V ostatních případech jsou počty responzí v rozmezí 0–3 (0-2,22 %). Kompletní soupis získaných responzí lze nalézt v příložené tabulce 10. Tento výsledek splňuje očekávání autora, protože většina respondentů pochází z jeho okolí.

Tabulka 10 Kraj, ve kterém se požadovaná nemovitost nachází dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|----------------------|----------------------------|--------|
| Hlavní město Praha | 22 | 15,9 % |
| Pardubický kraj | 3 | 2,2 % |
| Plzeňský kraj | 3 | 2,2 % |
| Středočeský kraj | 93 | 67,4 % |
| Ústecký kraj | 7 | 5,1 % |
| Zlínský kraj | 0 | 0 % |
| Jihočeský kraj | 0 | 0 % |
| Jihomoravský kraj | 1 | 0,7 % |
| Karlovarský kraj | 1 | 0,7 % |
| Kraj Vysočina | 1 | 0,7 % |
| Královéhradecký kraj | 1 | 0,7 % |
| Liberecký kraj | 3 | 2,2 % |
| Moravskoslezský kraj | 1 | 0,7 % |
| Olomoucký kraj | 2 | 1,4 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

9 Výše hypotečního úvěru

Tato otázka specifikovala konkrétní výši hypotečního úvěru, o kterou bylo žádáno.

Největší část respondentů, uvedla jako výši požadovaného hypotečního úvěru rozmezí od 2 000 001,-Kč do 2 500 000,-Kč. Těchto 42 respondentů odpovídá podílu 30,4 %.

S počtem respondentů 19 (podíl 13,8 %) následuje další nejčastěji zvolené rozmezí hypotečního úvěru, a to od 2 500 001,-Kč do 3 000 000,-Kč. Třetí nejčastější rozmezí hypotečního úvěru – konkrétně od 1 500 001,- Kč do 2 000 000,-Kč si vybralo 15 respondentů, tj. 10,9 %. Úplný přehled počtu responzí a podílů zobrazuje pro tuto otázku tabulka 11.

Autor v dotazníkovém šetření upozornil respondenty na provázanost mezi výší hypotečního úvěru, vlastními zdroji a cenou nemovitosti. Důvodem upozornění je přesné porozumění a správnost vyplnění. Provázanost ukazuje vzorec 4.

$$\text{cena nemovitosti} = \text{výše hypotečního úvěru} + \text{vlastní zdroje} \quad (4)$$

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Tabulka 11 Výše hypotečního úvěru dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-----------------------------|----------------------------|--------|
| do 500 000,-Kč | 3 | 2,2 % |
| 500 001,-Kč–1 000 000,-Kč | 6 | 4,3 % |
| 1 000 001,-Kč–1 500 000,-Kč | 10 | 7,2 % |
| 1 500 001,-Kč–2 000 000,-Kč | 15 | 10,9 % |
| 2 000 001,-Kč–2 500 000,-Kč | 42 | 30,4 % |
| 2 500 001,-Kč–3 000 000,-Kč | 19 | 13,8 % |
| 3 000 001,-Kč–3 500 000,-Kč | 13 | 9,4 % |
| 3 500 001,-Kč–4 000 000,-Kč | 8 | 5,8 % |
| 4 000 001,-Kč–4 500 000,-Kč | 8 | 5,8 % |
| 4 500 001,-Kč–5 000 000,-Kč | 7 | 5,1 % |
| 5 000 001,-Kč a více | 7 | 5,1 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

10 Procentuální vyjádření vlastních zdrojů z hypotečního úvěru

Tuto otázku považuje autor vzhledem k tématu bakalářské práce za klíčovou. Právě LTV je prvním parametrem, který byl ze strany ČNB postupně regulován. Díky získaným datům lze odhadnout, kdy orientačně mohlo být respondenty žádáno o hypoteční úvěry.

Nejčastěji zvolená varianta uvádí, že žadatelé disponují 20 % vlastních zdrojů. Tato skupina je zastoupena 36 respondenty (26,1 %). U této otázky došlo v dalším pořadí ke shodě, kdy skupina s 0 % a zároveň skupina s 5 % vlastních zdrojů získaly stejný počet responzí – 28, což odpovídá 20,3 %. Skupina s 10 % vlastních zdrojů získala celkem 24 responzí (17,4% podíl). V tabulce 12 je zřejmý vývoj, který souvisí s povinností žadatelů dokládat navyšující se vlastních zdroje. Např. podíl hypoték s vlastními zdroji do 10 % odpovídá 58 % podílu (80 responzím ze 138). Zároveň je zde zřejmý již zmíněný efekt předzásobení, kdy žadatelé využili možnost zažádat o hypoteční úvěr za klíčovsky výhodnějších podmínek před začátkem platnosti omezujících opatření ČNB.

Tabulka 12 Procentuální vyjádření vlastních zdrojů dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-------------------|----------------------------|--------|
| 0 % | 28 | 20,3 % |
| 5 % | 28 | 20,3 % |
| 10 % | 24 | 17,4 % |
| 15 % | 11 | 8,0 % |
| 20 % | 36 | 26,1 % |
| 25 % | 2 | 1,4 % |
| více než 25 % | 9 | 6,5 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

11 Požadovaná doba splatnosti hypotečního úvěru

Zde je zřejmá preference ze strany žadatelů, protože volba splatnosti hypotečního úvěru na 30 let získala 73 responzí (52,9 %). Následuje splatnost trvající 25 let s 23 responzemi (16,7 %) a splatnost 20 let s 20 získanými responzemi (podílem 14,5 %). Žadatelé dle dotazníkového šetření volí možnost delší splatnosti hypotečního úvěru, což znamená variantu s nižší měsíční splátkou. Zároveň ale mají možnost dle podmínek hypoteční smlouvy využít možnosti mimořádných splátek či předčasného splacení. Celé rozložení počtu responzí a podílů pro tuto otázku zobrazuje tabulka 13.

Tabulka 13 Požadovaná doba splatnosti hypotečního úvěru dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-------------------|----------------------------|--------|
| 5 let | 0 | 0 % |
| 10 let | 6 | 4,3 % |
| 15 let | 9 | 6,5 % |
| 20 let | 20 | 14,5 % |
| 25 let | 23 | 16,7 % |
| 30 let | 73 | 52,9 % |
| větší než 30 let | 7 | 5,1 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

12 Požadovaná doba fixace

U fixace volili žadatelé středně dlouhé období, dle dotazníkového šetření nejčastěji 5 let. Tato skupina získala 69 responzí (50% podíl). Následuje fixační období na 3 roky, které získalo 30 responzí, tj. 21,7 %. Fixační období na 7 i 10 let získalo stejný počet responzí – 14 (stejný podíl 10,1 %). Období fixace na 1 rok zvolilo 11 respondentů (8% podíl). Stejná data jsou k nahlédnutí v tabulce 14.

Tabulka 14 Požadovaná doba fixace dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-------------------|----------------------------|--------|
| 1 rok | 11 | 8,0 % |
| 3 roky | 30 | 21,7 % |
| 5 let | 69 | 50 % |
| 7 let | 14 | 10,1 % |
| 10 let | 14 | 10,1 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

13 U které banky máte vedený Váš hlavní účet

Autor v dotazníkovém šetření upřesnil, že za hlavní účet je považován ten, na který je žadateli pravidelně připisována mzda od zaměstnavatele či z podnikatelské činnosti.

I v této otázce bylo umožněno více správných odpovědí, aby mohl v případě více žadatelů každý z nich odpovědět individuálně. Autor do nabídky odpovědí vybral 6 poskytovatelů hypotečních úvěrů, ale zároveň umožnil i dopsat odlišnou volbu do odpovědi Jiná. Celkový počet získaných responzí je 146.

Nejčastěji zvolenou bankou respondenty je ČSOB, která díky 36 respondentům získala podíl 24,7 %. Následuje Unicredit Bank s 26 respondenty (17,8 %) a Česká spořitelna s 23 respondenty a podílem 15,8 %. Celkový podíl pro tyto 3 nejčastěji zvolené poskytovatele hypotečních úvěrů je 58,3 %. Všechna data je možno ověřit v tabulce 15.

Autor dále doplnil analýzu volné odpovědi Jiná, která patří k této otázce. Analýzu zobrazuje Tabulka 16. Zmíněná tabulka 16 zobrazuje všechny odpovědi respondentů, včetně počtu získaných responzí i vyjádření z celkového podílu. Pro úplnost dat je uvedena i získaná odpověď Kellner Bank, kterou není možno přiřadit ke konkrétní bance.

Tabulka 15 U které banky jsou vedeny hlavní účty žadatelů dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|-------------------|----------------------------|--------|
| ČSOB | 36 | 24,7 % |
| Česká spořitelna | 23 | 15,8 % |
| Komerční banka | 17 | 11,6 % |
| Unicredit Bank | 26 | 17,8 % |
| Raiffeisenbank | 14 | 9,6 % |
| Moneta Money Bank | 13 | 8,9 % |
| Jiná (vypište) | 17 | 11,6 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

Tabulka 16 Analýza možnosti Jiná pro otázku 13 dotazníkového šetření

| Odpovědi pro možnost Jiná | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|---------------------------|----------------------------|-------|
| Hypoteční banka | 1 | 0,7 % |
| Air Bank | 7 | 4,8 % |
| Equa bank | 5 | 3,4 % |
| mBank | 3 | 2,1 % |
| Kellner Bank | 1 | 0,7 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

14 Při případném posuzování hypoteční nabídky, který z parametrů považujete za rozhodující

V poslední otázce dotazníkového šetření se autor dotazoval žadatelů na ukazatel, který je klíčovým při komparaci konkrétních hypotečních nabídek. Možnost výše měsíční splátky si zvolilo celkem 84 respondentů (60,9 %). RPSN bylo vybráno 44 respondenty, (31,9 %). Poplatky zvolilo 10 respondentů (7,2 %). Data zobrazuje tabulka 17.

Osobně považuje autor výsledek této otázky za pozoruhodný, protože výše měsíční splátky je ovlivněna právě RPSN, roční procentuální sazbou nákladů, která obsahuje veškeré náklady, tedy poplatky s úvěrem spojené (hypindex.cz, cit. 14.4.2020; Kantnerová, 2016). Autor předpokládá, že to může být způsobeno složitostí a provázaností některých pojmů, přičemž tyto vazby nemusí být pro všechny žadatele patrné.

Tabulka 17 Rozhodující parametr pro posouzení hypoteční nabídky dle dotazníkového šetření

| Možnosti odpovědí | Počet odpovědí respondentů | Podíl |
|--------------------------|-----------------------------------|--------------|
| výši měsíční splátky | 84 | 60,9 % |
| RPSN | 44 | 31,9 % |
| poplatky | 10 | 7,2 % |

Zdroj: vlastní zpracování dle dotazníkového šetření, 2020

4.2 Model fiktivního klienta

Aby bylo možno dosáhnout cíle bakalářské práce (porovnat a vyhodnotit nejlepší nabídku hypotečního úvěru), bude nezbytné sestavit model fiktivního klienta o hypoteční úvěr. Pro sestavení modelu fiktivního klienta budou použity nejčastěji zvolené parametry z dotazníkového šetření. Vzhledem k tomu, že některé parametry jsou udávány v určitém rozmezí, bude pro ně vždy použita střední hodnota. V případě otevřeného intervalu bude použita konkrétní počáteční či konečná hodnota.

4.2.1 Model fiktivního klienta A

Fiktivní klient A představuje nejčastěji vybrané možnosti odpovědí z dotazníkového šetření. Klientem jsou dva žadatelé, kteří žádají společně. V tomto případě se jedná o muže a ženu, kterým je 27,5 let. Oba mají středoškolské maturitní vzdělání. Suma příjmů je 65 001,-Kč, suma nákladů je 7 500,-Kč. Předmětem hypotečního úvěru je koupě domu ve Středočeském kraji. Klienti požadují hypoteční úvěr ve výši 2 250 000,-Kč, deklarují vlastní zdroje ve výši 20 % z požadovaného hypotečního úvěru. Dalším požadavkem hypotečního úvěru je doba

splatnosti 30 let a 5 let trvající fixační období. Klíčovým parametrem pro vybrání nejvýhodnější nabídky je výše měsíční splátky. Model fiktivního klienta je zobrazen i v tabulce 18.

Tabulka 18 Model fiktivního klienta A dle dotazníkového šetření

| Parametry hypotečního úvěru | Hodnoty získané z dotazníkového šetření |
|---|--|
| Počet žadatelů o hypoteční úvěr | 2 |
| Pohlaví žadatelů | muž i žena |
| Věk žadatelů | 27,5 let (shodný věk žadatelů) |
| Vzdělání žadatelů | středoškolské s maturitou (shodné pro oba) |
| Suma průměrných čistých měsíčních příjmů žadatelů | 65 001,-Kč |
| Suma měsíčních nákladů žadatelů | 7 500,-Kč |
| Druh pořizované nemovitosti | dům |
| Kraj, ve kterém se pořizovaná nemovitost nachází | Středočeský kraj |
| Výše hypotečního úvěru | 2 250 000,-Kč (tj. 80 % LTV) |
| Procentuální vyjádření vlastních zdrojů | 20 % z hypotečního úvěru |
| Doba splatnosti hypotečního úvěru | 30 let |
| Fixační období | 5 let |
| Rozhodující parametr pro posouzení nabídky | výše měsíční splátky |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.2.2 Model fiktivního klienta B

Fiktivní klient B byl vytvořen vybráním druhých nejčastěji uvedených možností respondentů v dotazníkovém šetření. Klientem B je žena, které je 35 let a dosáhla vysokoškolského vzdělání. Měsíční příjem dosahuje 37 500,-Kč, měsíční náklady jsou vyčísleny na 12 500,-Kč. Předmětem hypotečního úvěru je koupě bytu v Praze. Klientka požaduje hypoteční úvěr ve výši 2 750 000,-Kč.

V odpovědích týkajících se procentuálního vyjádření vlastních zdrojů, došlo mezi respondenty ke shodě u druhých nejčastějších odpovědí. Shodný počet hlasů (shodný podíl) získala varianta 0 % a 5 %. Autor shodná data, interval 0–5 % použil i do specifikace klienta níže.

Požadovaná doba splatnosti je 25 let a 3 roky trvající fixační období. Klíčovým parametrem pro posouzení hypotečních nabídek je pro klientku RPSN. Model tohoto fiktivního klienta lze najít v níže zobrazené tabulce 19.

Tabulka 19 Model fiktivního klienta B dle dotazníkového šetření

| Parametry hypotečního úvěru | Hodnoty získané z dotazníkového šetření |
|--|--|
| Počet žadatelů o hypoteční úvěr | 1 |
| Pohlaví žadatele | žena |
| Věk žadatele | 35 let |
| Vzdělání žadatele | vysokoškolské |
| Průměrný měsíční čistý příjem žadatele | 37 500,-Kč |
| Suma měsíčních nákladů žadatele | 12 500,-Kč |
| Druh pořizované nemovitosti | byt |
| Kraj, ve kterém se pořizovaná nemovitost nachází | Hlavní město Praha |
| Výše hypotečního úvěru | 2 750 000,-Kč |
| Procentuální vyjádření vlastních zdrojů | 0–5 % z hypotečního úvěru |
| Doba splatnosti hypotečního úvěru | 25 let |
| Fixační období | 3 roky |
| Rozhodující parametr pro posouzení nabídky | RPSN |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.2.3 Model fiktivního klienta C

Vybráním v pořadí třetích nejčastějších odpovědí z dotazníkového šetření se autorovi podařilo vytvořit fiktivní klient C. Klient je specifikován jako muž ve věku 24 let. Tento klient získal střední odborné vzdělání, které bylo ukončeno získáním výučního listu. Měsíční příjem žadatele je 27 500,- Kč, měsíční náklady jsou vyčísleny na 5 000,-Kč. Hypoteční úvěr bude použit na koupi bytu v Ústeckém kraji. Autor doplňuje informaci, že jako třetí nejčastější odpověď pro otázku 7 (druh kupované nemovitosti) byl respondenty vybrán pozemek. Vzhledem k získanému podílu této odpovědi (1,4 %) se autor rozhodl použít druhou nejčastěji vybranou odpověď, byt.

Požadovaná výše hypotečního úvěru byla klientem stanovena na 1 750 000,-Kč. Klient má k dispozici 10 % vlastních zdrojů z požadovaného hypotečního úvěru. Doba splatnosti hypotečního úvěru je 20 let.

Při posuzování délky fixačního období došlo mezi respondenty ke shodě u třetích nejčastějších odpovědí. Shodný počet hlasů (shodný podíl) získala varianta 7 i 10 let. Autor po konzultaci s hypotečními specialisty vybral právě variantu 10 let. Důvodem pro její výběr je skutečnost, že tato varianta je nabízena všemi vybranými poskytovateli hypotečních úvěrů a budou zachovány shodné podmínky.

Hypoteční nabídky budou posouzeny dle výše poplatků. Tento model fiktivního klienta lze nalézt v tabulce 20.

Tabulka 20 Model fiktivního klienta C dle dotazníkového šetření

| Parametry hypotečního úvěru | Hodnoty získané z dotazníkového šetření |
|--|--|
| Počet žadatelů o hypoteční úvěr | 1 |
| Pohlaví žadatele | muž |
| Věk žadatele | 24 let |
| Vzdělání žadatele | střední odborné s výučním listem |
| Průměrný měsíční čistý příjem žadatele | 27 500,-Kč |
| Suma měsíčních nákladů žadatele | 5 000,-Kč |
| Druh pořizované nemovitosti | byt |
| Kraj, ve kterém se pořizovaná nemovitost nachází | Ústecký kraj |
| Výše hypotečního úvěru | 1 750 000,-Kč (tj. 90 % LTV) |
| Procentuální vyjádření vlastních zdrojů | 10 % z hypotečního úvěru |
| Doba splatnosti hypotečního úvěru | 20 let |
| Fixační období | 10 let |
| Rozhodující parametr pro posouzení nabídky | poplatky |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.3 Nabídky hypotečních úvěrů fiktivnímu klientovi

Dalším krokem k dosažení cíle bakalářské práce by mělo být získání, představení a následně komparování hypotečních nabídek. Autor použil model fiktivního klienta A a C, aby požádal hypoteční specialisty o nabídky hypotečních úvěrů. Mezi vybrané poskytovatele hypotečních úvěrů autor zařadil tři nejčastěji zvolené respondenty. Jedná se tedy o ČSOB, kterou si vybralo 36 respondentů (24,7 %). Dále o Unicredit Bank, která díky 26 respondentům získala 17,8 %, a Českou spořitelnu s 23 respondenty (podíl 15,8 %). Níže jsou zobrazeny jen nabídky těchto poskytovatelů.

Autor dále upřesňuje, že model fiktivního klienta B nebyl použit ke zpracování nabídky hypotečního úvěru, a proto s ním nebude dále pracováno. Důvodem je nedostatek vlastních zdrojů klienta, v tomto konkrétním případě 0 až 5 % z požadovaného hypotečního úvěru.

4.3.1 Konkrétní nabídky hypotečních úvěrů pro klienta A

V tabulce 21 autor předkládá získanou hypoteční nabídku pro klienta A od ČSOB. Úplné znění hypoteční nabídky lze nalézt v přílohách pod označením C.

Tabulka 21 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A – ČSOB

| | ČSOB |
|---------------------------------------|--|
| Úroková sazba | 1,99 % |
| RPSN | 2,6 % |
| Fixace | 5 let |
| Splatnost | 30 let |
| Měsíční splátka | 8 305,20,-Kč |
| Pojištění | PRO ZDRAVÍ 632,-Kč |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | sjednání inkasa a zaslání příjmů na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky |
| | sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny |
| Minimální hodnota zajištění | 2 813 000,- Kč |
| Poplatky | ocenění rodinného domu 4 900,-Kč |
| Poplatky | vedení a správa úvěru 150,- Kč za měsíc |
| Poplatky | zaslání zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí za klienta 2 300,-Kč |

Zdroj: hypotecnibanka.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

Tabulka 22 zobrazuje nabídku hypotečního úvěru pro klienta A od Unicredit Bank. Hypoteční nabídka od tohoto poskytovatele je také k dispozici v přílohách pod označením D.

Tabulka 22 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Unicredit Bank

| | Unicredit Bank |
|---------------------------------------|--|
| Úroková sazba | 1,89 % |
| RPSN | 1,93 % |
| Fixace | 5 let |
| Splatnost | 30 let |
| Měsíční splátka | 8 194,-Kč |
| Pojištění | - |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | - |
| Minimální hodnota zajištění | 2 815 000,-Kč |
| Poplatky | poskytnutí úvěru 2 900,-Kč |
| Poplatky | ověření podpisu 30,-Kč |
| Poplatky | podání návrhu na vklad zástavního práva 2 000,-Kč |
| Poplatky | náklady na odhad nemovitosti – rodinný dům 5 300,-Kč |

Zdroj: Unicreditbank.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

V tabulce 23 jsou zobrazeny údaje o hypoteční nabídce pro klienta A od České spořitelny. Nabídka hypotečního úvěru je zároveň k dispozici v přílohách pod označením E.

Tabulka 23 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Česká spořitelna

| | Česká spořitelna |
|---------------------------------------|---|
| Úroková sazba | 1,90 % |
| RPSN | neuveďeno |
| Fixace | 5 let |
| Splatnost | 30 let |
| Měsíční splátka | 8 236,-Kč |
| Pojištění | - |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | splácení z aktivního účtu u České spořitelny |
| Minimální hodnota zajištění | 2 800 000,-Kč |
| Poplatky | odhad stávajícího rodinného domu 4 900,-Kč |
| Poplatky | podání návrhu na vklad zástavního práva 2 500,-Kč |

Zdroj: csas.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

4.3.2 Komparace hypotečních nabídek pro klienta A

Při komparaci hypotečních nabídek se autor zaměřil nejprve na jednorázové poplatky. Všichni poskytovatelé požadují úhradu za ocenění nemovitosti a vklad zástavního práva. U ČSOB vyjdou poplatky na 7 200,- Kč; 4 900,- Kč za ocenění nemovitosti a 2 300,- Kč za vklad zástavního práva. Česká spořitelna se od ČSOB liší jen v rádech stokorun, protože celková úhrada je 7 400,- Kč; 4 900,-Kč za ocenění nemovitosti a 2 500,- Kč za vklad zástavního práva. S výrazně vyššími náklady je nutno počítat u Unicredit Bank, protože náklady jsou vyčísleny na 10 230,- Kč. Ocenění nemovitosti vyjde na 5 300,- Kč, vklad zástavního práva 2 000,-Kč, dále je nutné uhradit poplatek za poskytnutí úvěru ve výši 2 900,- Kč a 30,- Kč za ověření podpisu. Pokud by fiktivní klient hodnotil nabídku dle poplatků, nejvýhodnější poskytovatelem by byla ČSOB.

Dalšími komparovanými kritérii je úrok a RPSN. ČSOB nabízí úrok 1,99 %, Unicredit Bank 1,89 % a Česká spořitelna 1,90 %. Co se týče RPSN, ČSOB uvádí 2,60 %, Unicredit Bank 1,93 %. Česká spořitelna RPSN neuvedla. Zároveň je nutné upozornit na skutečnost, že v případě ČSOB i Unicredit Bank nebyl ve výpočtu RPSN zahrnut poplatek za ocenění nemovitosti, finální hodnota může být vyšší. Pokud bychom se rozhodovali na základě informací získaných z předložených nabídek, v případě úroku i RPSN by pro klienta byla nejvýhodnější Unicredit Bank.

Rozhodujícím parametrem pro posouzení nejvhodnější hypoteční nabídky pro klienta A je dle dotazníkového šetření výše měsíční splátky, proto komparaci tohoto parametru nechal autor na závěr. Do měsíční splátky je nutné zahrnout i pravidelné měsíčně hrazené

poplatky. V případě ČSOB se jedná o pojištění 632,- Kč a vedení a správu úvěru za 150,- Kč. Pokud k uvedeným poplatkům připočteme i měsíční splátku úvěru 8 305,20,- Kč, činí celková měsíční úhrada v případě ČSOB 9 087,20,- Kč. Unicredit Bank ani Česká spořitelna nepodmiňovaly hypoteční nabídku sjednáním pojištění, zároveň byl v obou případech nulový poplatek za vedení i správu úvěru. Měsíční splátka u Unicredit Bank byla vyčíslena na 8 194,- Kč, v případě České spořitelny dosáhla výše 8 236,- Kč.

I když je výsledný rozdíl mezi splátkami poskytovatelů Unicredit Bank a Česká spořitelna pouze 42,- Kč, jen nutno konstatovat, že nejvýhodnější nabídku pro klienta A poskytla banka Unicredit Bank.

Komparaci je možno zhlédnout i v tabulkové provedení, které zobrazuje níže uvedená tabulka 24.

Tabulka 24 Komparace hypotečních nabídek pro klienta A

| | ČSOB | Unicredit Bank | Česká spořitelna |
|----------------------|---|--|---|
| Poplatky | ocenění domu 4 900,- Kč + vklad zástavní právo 2 300,-Kč = 7 200,-Kč | poskytnutí úvěru 2 900,-Kč + ověření podpisu 30,-Kč + vklad zástavní právo 2 000,-Kč + odhad nemovitosti 5 300,-Kč = 10 230,-Kč | odhad nemovitosti 4 900,-Kč + návrh na vklad 2 500,-Kč = 7 400,-Kč |
| Výše měsíční splátky | 8 305,20,-Kč + 632,- Kč pojištění + 150,- Kč vedení a správa úvěru = 9 087,20,-Kč | 8 194,-Kč | 8 236,-Kč |
| Úrok | 1,99 % | 1,89 % | 1,90 % |
| RPSN | 2,60 % (dle nabídky nezohledňuje poplatek za ocenění nemovitosti a další náklady, které zatím nejsou známy) | 1,93 % (dle nabídky není zohledněn poplatek za odhad nemovitosti) | neuvedeno |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

4.3.3 Konkrétní nabídky hypotečních úvěrů pro klienta C

V tabulce 25 předkládá autor získanou hypoteční nabídku pro klienta C od ČSOB. Hypoteční nabídku lze najít v přílohách pod označením F.

Tabulka 25 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – ČSOB

| | ČSOB |
|---------------------------------------|--|
| Úroková sazba | 3,39 % |
| RPSN | 4,38 % |
| Fixace | 10 let |
| Splatnost | 20 let |
| Měsíční splátka | 10 050,70,-Kč |
| Pojištění | PRO ZDRAVÍ 764,-Kč |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | sjednání inkasa a zaslání příjmů na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky |
| | sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny |
| Minimální hodnota zajištění | 1 945 000,- Kč |
| Poplatky | ocenění bytu 3 900,-Kč |
| Poplatky | vedení a správa úvěru 150,- Kč za měsíc |
| Poplatky | Zaslání zástavní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí za klienta 2 300,-Kč |

Zdroj: hypotecnibanka.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

Tabulka 26 zobrazuje nabídku hypotečního úvěru pro klienta C od Unicredit Bank. Tuto hypoteční nabídku lze také dohledat v přílohách pod označením G.

Tabulka 26 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – Unicredit Bank

| | Unicredit Bank |
|---------------------------------------|---|
| Úroková sazba | 2,79 % |
| RPSN | 2,86 % |
| Fixace | 10 let |
| Splatnost | 20 let |
| Měsíční splátka | 9 523,-Kč |
| Pojištění | - |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | - |
| Minimální hodnota zajištění | 1 944 500,-Kč |
| Poplatky | poskytnutí úvěru 2 900,-Kč |
| Poplatky | ověření podpisu 30,-Kč |
| Poplatky | podání návrhu na vklad zástavního práva 2 000,-Kč |
| Poplatky | náklady na odhad nemovitosti – byt 4 500,-Kč |

Zdroj: Unicreditbank.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

V tabulce 27 jsou zobrazeny údaje o hypoteční nabídce pro klienta C od České spořitelny. I tuto nabídku lze najít v přílohách, a to pod označením H.

Tabulka 27 Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – Česká spořitelna

| | Česká spořitelna |
|---------------------------------------|---|
| Úroková sazba | 1,90 % |
| RPSN | neuveďeno |
| Fixace | 10 let |
| Splatnost | 20 let |
| Měsíční splátka | 8 793,-Kč |
| Pojištění | - |
| Předpoklady garantované úrokové sazby | splácení z aktivního účtu u České spořitelny |
| Minimální hodnota zajištění | 1 950 000,-Kč |
| Poplatky | odhad stávajícího bytu 3 900,-Kč |
| Poplatky | podání návrhu na vklad zástavního práva 2 500,-Kč |

Zdroj: csas.cz, cit. 1.12.2020, vlastní zpracování, 2020

4.3.4 Komparace hypotečních nabídek pro klienta C

Při komparaci získaných hypotečních nabídek pro klienta C autor nejprve zpracoval výši měsíční splátky. V rámci měsíčních plateb je nutné počítat i s měsíčně hrazenými poplatky. U ČSOB se jedná o pojištění 764,- Kč a správu úvěru za 150,- Kč, dále je nutné počítat samotnou splátku úvěru 10 050,70,- Kč. Celková měsíční splátka u ČSOB je vyčíslena na 10 964,70,- Kč. I u tohoto klienta Unicredit Bank ani Česká spořitelna nepodmiňovaly hypoteční nabídku sjednáním pojištění, zároveň byl v obou případech nulový poplatek za vedení i správu úvěru. Měsíční splátka u Unicredit Bank byla vyčíslena na 9 523,- Kč, v případě České spořitelny dosáhla výše 8 793,- Kč. Pokud by se klient rozhodoval na základě výše měsíční splátky, byla by zvolena nabídka od České spořitelny.

Dalšími komparovanými kritérii je úrok a RPSN. ČSOB nabízí úrok 3,39 %, Unicredit Bank 2,79 % a Česká spořitelna 1,90 %. RPSN ČSOB uvádí 4,38 %, Unicredit Bank 2,86 %. Česká spořitelna RPSN neuvedla. I zde je nutné upozornit na skutečnost, že v případě ČSOB i Unicredit Bank nebyl ve výpočtu RPSN zahrnut poplatek za ocenění nemovitosti, finální hodnota může být vyšší. Nejvýhodnější úrokovou sazbu nabízí Česká spořitelna, ale nejnižší RPSN předkládá Unicredit Bank.

Na základě dotazníkového šetření je nejvýhodnější nabídka pro klienta C posuzována dle výše poplatků. Autor doplňuje, že pod pojmem poplatky jsou myšleny jednorázové částky k úhradě. Poplatky, které se hradí pravidelně např. na bázi měsíce, autor zahrnuje k měsíční splátce.

I v případě klienta C je požadována od všech poskytovatelů úhrada poplatku za ocenění nemovitosti a vklad zástavního práva. U ČSOB bude nutné uhradit celkem 6 200,- Kč; 3 900,- Kč za ocenění a 2 300,- Kč za vklad zástavního práva. Česká spořitelna vyčíslila celkové poplatky na 6 400,- Kč; 3 900,- Kč za ocenění a 2 500,- Kč za vklad zástavního práva. Nejvyšší náklady bude nutné uhradit u Unicredit bank 9 430,- Kč. Dle jednotlivých položek se jedná o 4 500,- za ocenění, 2 000,- za vklad zástavního práva, 2 900,- Kč poplatek za poskytnutí úvěru a 30,- Kč za ověření podpisu.

Klientovi C je po komparaci doporučena hypoteční nabídka od poskytovatele ČSOB, protože suma hrazených poplatků je nejnižší. Pro větší přehlednost je komparace zpracována i v tabulce 28.

Tabulka 28 Komparace hypotečních nabídek pro klienta C

| | ČSOB | Unicredit Bank | Česká spořitelna |
|----------------------|--|--|---|
| Poplatky | ocenění bytu 3 900,- Kč + vklad zástavní právo 2 300,-Kč = 6 200,-Kč | poskytnutí úvěru 2 900,-Kč + ověření podpisu 30,-Kč + vklad zástavní právo 2 000,-Kč + odhad nemovitosti 4 500,- Kč = 9 430,-Kč | odhad nemovitosti 3 900,-Kč + návrh na vklad 2 500,-Kč = 6 400,-Kč |
| Výše měsíční splátky | 10 050,70,-Kč + 764,-Kč pojištění +150,-Kč vedení a správa úvěru = 10 964,70,-Kč | 9 523,-Kč | 8 793,-Kč |
| Úrok | 3,39 % | 2,79 % | 1,90 % |
| RPSN | 4,38 % (dle nabídky nezohledňuje poplatek za ocenění nemovitosti a další náklady, které zatím nejsou známy) | 2,86 % (dle nabídky není zohledněn poplatek za odhad nemovitosti) | neuvedeno |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

Vzhledem k zaměření této práce zpracoval autor v tabulce 29 porovnání parametrů LTV, DTI a DSTI pro fiktivní klienty A a C. Autor dále doplňuje že hranice DTI byla ČNB stanovena na 9, pro parametr DSTI 45 %. Oběma klienty jsou tyto parametry splněny.

Tabulka 29 Hodnoty LTV, DTI a DSTI pro fiktivní klienty A a C

| | LTV | DTI | DSTI |
|-------------------|------|------|---------|
| Fiktivní klient A | 80 % | 2,88 | 12,61 % |
| Fiktivní klient C | 90 % | 5,30 | 39,87 % |

Zdroj: vlastní zpracování, 2020

5 Závěr

Pro získání hypotečního úvěru je nutné splnit obecná kritéria, kterými jsou věk, příjem, bonita, bankovní i nebankovní registry a pobyt. Zároveň je nutné splnit limity specifických kritérií (LTV, DTI a DSTI), která jsou regulována ČNB.

Proces získání hypotečního úvěru lze rozdělit do několika částí. Mezi ně patří učinění rozhodnutí ze strany žadatele, výběr banky, podání žádosti a Prescoring, doložení požadovaných dokladů, schvalovací proces, kontrola, podepsání hypoteční smlouvy, zástava nemovitosti a čerpání hypotečního úvěru.

Kombinace postupného zvyšování cen nemovitostí, nízkých úrokových sazeb, stávajících úvěrových standardů, narůstající poptávky po hypotečních úvěrech a zvyšující se zadluženosti zapříčila zavedení zvýšené regulace hypotečního trhu ze strany ČNB. Konkrétně se jedná o postupné zpříšňování parametrů LTV, DTI a DSTI.

V případě pořízení vlastní nemovitosti lze využít státní podporu. Jednou z možností je získání úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení v rámci Programu pro mladé. Je nutné splnit několik podmínek – např. manželství žadatelů, věk jednoho žadatele menší než 36 let, žadatelé nemohou např. vlastnit jinou nemovitost. Maximální výše možného úvěru je v případě pořízení bytu stanovena na 1 200 000,- Kč, v případě domu na 2 000 000,- Kč. Specifikem úvěru je např. omezení užité plochy pořizované nemovitosti.

Státní podporu lze využít i formou snížení základu daně o již zaplacené úroky z hypotečního úvěru za dané daňové období. Nejvýše lze odečíst hodnotu 300 000,-Kč za rok. Skutečná úspora se rovná 15 % z uhrazených a doložených úroků.

Vlastní část práce na základě dotazníkové šetření stanovila profily fiktivních žadatelů o hypoteční úvěr. Fiktivním klientem A jsou dva žadatelé, muž a žena ve věku 27,5 let. Oba žadatelé dosáhli středoškolského vzdělání s maturitou a měsíční příjmy se rovnají 65 001,- Kč. Požadují hypoteční úvěr ve výši 2 250 000,- Kč na pořízení domu ve Středočeském kraji. Žadatelé disponují 20 % vlastních zdrojů. Rozhodujícím kritériem je pro ně výše měsíční splátky.

Fiktivním klientem B je vysokoškolsky vzdělaná žena ve věku 35 let. Její příjem dosahuje 37 500,- Kč. Požaduje hypoteční úvěr ve výši 2 750 000,- Kč na pořízení bytu v Praze. Žadatelka má k dispozici 0–5 % vlastních zdrojů. Klíčovým parametrem je RPSN.

Fiktivním klientem C je muž, který získal střední odborné vzdělání ukončené výučním listem. Žadatel je ve věku 24 let a měsíčně získává příjem ve výši 27 500,- Kč. Požaduje hypoteční úvěr 1 750 000,- Kč na pořízení bytu v Ústeckém kraji a disponuje 10 % vlastních zdrojů. Hlavním parametrem pro posouzení nabídky jsou poplatky.

Modely fiktivních klientů, vybraní poskytovatelé hypotečních úvěrů pro získání hypotečních nabídek i rozhodující parametry pro posouzení hypotečních nabídek odpovídají těm, které byly respondenty nejčastěji zvoleny v dotazníkovém šetření. Vybranými poskytovateli hypotečních úvěrů jsou ČSOB s podílem 24,7 %, dále Unicredit Bank s podílem 17,8 % a Česká spořitelna zastupující dle dotazníkové šetření 15,8 % respondentů.

Autor zde doplňuje informaci, že byly poptávány a následně komparovány nabídky hypotečních úvěrů jen pro fiktivního klienta A a C. Klient B nebyl z důvodu nedostatku vlastních zdrojů již dále zpracováván.

V rámci komparace byly sledovány všechny parametry (úrok, RPSN, poplatky i výše měsíční splátky). Rozhodujícím pro vyhodnocení nabídek byl ukazatel, který pro každého klienta vzešel z dotazníkového šetření. V případě klienta A se jedná o výši měsíční splátky, u klienta C rozhodovaly poplatky.

Na základě komparace byla pro klienta A doporučena hypoteční nabídka od Unicredit Bank. Klient získá požadovaný hypoteční úvěr s výší RPSN 1,93 %, dobou fixace 5 let, měsíční splátkou 8 194,- Kč a celkovou dobou splatnosti 30 let. Výše jednorázových poplatků, které bude muset klient uhradit, je 10 230,-Kč.

Pro klienta C byla doporučena hypoteční nabídka od ČSOB. Dle klientových požadavků byl nabídnut hypoteční úvěr s výší RPSN 4,38 %, dobou fixace 10 let, měsíční splátkou 10 964,70,- Kč a celkovou dobou splatnosti 20 let. Klient bude muset zaplatit jednorázové poplatky ve výši 6 200,- Kč.

Některé hypoteční nabídky obsahovaly informaci, že vypočtené RPSN neobsahuje náklady, které nejsou bance známy, ve dvou případech se jednalo o náklady na odhad nemovitosti. Autor doplňuje informaci, že konečnou nabídku banka klientovi poskytne až po získání podkladů o konkrétní nemovitosti a informacích o klienta.

6 Seznam použitých zdrojů

Knižní zdroje

DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C. H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-7179-384-1.

JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.

MEJSTRŮK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-2870-7.

RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.

Internetové zdroje

Asociace-sos.cz - Mgr. CARBOL, Karel. Co přinese spotřebitelům nový zákon o spotřebitelském úvěru? (Telegrafický výčet nejdůležitějších změn). Asociace-sos.cz. [online]. 18.11.2016, [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.asociace-sos.cz/co-prinese-spotrebitelum-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-telegraficky-vycet-nejdulezitejsich-zmen/>

Banky.cz - Definice účelová hypotéka. Banky.cz [online]. [cit. 27.3.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ucelova-hypoteka/>

Banky.cz - Podmínky hypotéky. [online]. [cit. 5.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Banky.cz - Bankovní slovník, BRKI. [online]. [cit. 6.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/brki/>

Banky.cz - Bankovní slovník, NRKI. [online]. [cit. 7.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/nrki-nebankovni-registr-klientskych-informaci/>

Banky.cz - Bankovní slovník, SOLUS. [online]. [cit. 8.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/solus/>

- Banky.cz - Hypoteční slovník, LTV. [online]. [cit. 9.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>
- Banky.cz - Hypoteční slovník, DTI. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dti/>
- Banky.cz - Hypoteční slovník, DSTI. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/dsti/>
- Banky.cz - Hypoteční slovník, Prescoring u hypotéky. [online]. [cit. 12.4.2020]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/prescoring-u-hypoteky/>
- Cbaonline.cz - Bonita. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/bonita>
- Crif.cz - Bankovní registr klientských informací (BRKI). [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://www.crif.cz/registry/bankovn%C3%AD-registr-klientsk%C3%BDch-informac%C3%AD-brki/>
- Crif.cz - Nebankovní registr klientských informací (NRKI). [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://www.crif.cz/registry/nebankovn%C3%AD-registr-klientsk%C3%BDch-informac%C3%AD-nrki/>
- Cnb.cz - ČNB. Co je a co není PRIBOR. [online]. [cit. 28.3.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Co-je-a-co-neni-PRIBOR>
- Cnb.cz - Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů. [online]. [cit. 30.3.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/index.html>
- Cnb.cz - LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?. [online]. [cit. 1.4.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
- Cnb.cz - DTI – Nebudu předlužený?. [online]. [cit. 2.4.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- Cnb.cz - DSTI – Zvládnou splácet?. [online]. [cit. 3.4.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

- Cnb.cz - O ČNB. Cnb.cz. [online]. [cit. 4.4.2020]. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/
- Cnb.cz - Mandát České národní banky. [online]. [cit. 5.4.2020]. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/mandat-ceske-narodni-banky/
- Cnb.cz - Složení rozkladové komise České národní banky. [online]. [cit. 7.4.2020].
Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/bankovni-rada/poradni-organy-bankovni-rady-cnb/rozkladova-komise/slozeni-rozkladove-komise-ceske-narodni-banky/
- Cnb.cz - Jak dosáhnout cenové stability. [online]. [cit. 8.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/vzdelavani/menova-politika-clanky/4.-jak-lze-dosahnout-cenove-stability/>
- Cnb.cz - Cenová stabilita versus stabilita cen. [online]. [cit. 9.4.2020]. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Cenova-stabilita-versus-stabilita-cen/
- Cnb.cz - Makroobezřetnostní politika. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/>
- Cnb.cz - Proč ČNB není jedno, kdo si bere hypotéku. [online]. [cit. 14.4.2020]. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Proc-CNB-neni-jedno-kdo-si-bere-hypoteku
- Cnb.cz - ČNB změnila pravidla pro poskytování hypoték. [online]. [cit. 15.4.2020].
Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/CNB-zmenila-pravidla-pro-poskytovani-hypotek>
- Cnb.cz - Zadluženost domácností spojená s úvěry na bydlení a úvěry na spotřebu. [online].
11.12.2019, [cit. 16.4.2020]. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_pr_ojevny/vystoupeni_projevy/download/frait_20191211_praha.pdf
- Cnb.cz - Oficiální statistika nových úvěrů na bydlení za rok 2019. [online].
[cit. 21.4.2020]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Oficialni-statistika-novych-uveru-na-bydleni-za-rok-2019/>
- Cnb.cz - Výroční zpráva 2018. [online]. [cit. 6.4.2020]. ISBN 978-80-87225-84-4. Dostupné
z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/o_cnb/.galleries/hospodareni/vyrocní_zpravy/download/vyrocní_zprava_2018.pdf

Cnb.cz - Výroční zpráva 2017. [online]. [cit. 11.4.2020]. ISBN 978-80-87225-77-

6. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/o_cnb/.galleries/hospodareni/vyrocní_zpravy/download/vyrocní_zprava_2017.pdf

Cnb.cz - Výroční zpráva 2016. [online]. [cit. 12.4.2020]. ISBN 978-80-87225-69-

1. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/o_cnb/.galleries/hospodareni/vyrocní_zpravy/download/vyrocní_zprava_2016.pdf

Cnb.cz - Výroční zpráva 2015. [online]. [cit. 13.4.2020]. ISBN 978-80-87225-62-

2. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/o_cnb/.galleries/hospodareni/vyrocní_zpravy/download/vyrocní_zprava_2015.pdf

Cnb.cz - Úřední sdělení České národní banky ze dne 16. června 2015. [online].

[cit. 17.4.2020]. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2015/vestnik_2015_06_20615180.pdf

Cnb.cz - Úřední sdělení České národní banky ze dne 14. června 2016. [online].

[cit. 18.4.2020]. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2016/vestnik_2016_06_20616180.pdf

Cnb.cz - Úřední sdělení České národní banky ze dne 13. června 2017. [online].

[cit. 19.4.2020]. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2017/vestnik_2017_07_20717180.pdf

Cnb.cz - Úřední sdělení České národní banky ze dne 12. června 2018. [online].

[cit. 20.4.2020]. Dostupné

z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf

Csas.cz – Ceník pro hypotéku ČS. [online]. [cit. 1.12.2020]. Dostupné

z: https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf

- Epravo.cz - Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru. [online]. cit. [2.3.2020].
Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>
- Epravo.cz - Zákon ze dne 14. července 2016 o spotřebitelském financování. [online].
[cit. 24.3.2020]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/zakony/sbirka-zakonu/zakon-ze-dne-14-cervence-2016-o-spotrebitelskem-uveru-21206.html>
- Euro.cz - Registr dlužníků odhaluje neplatiče a chrání před předlužením. [online].
[cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/byznys/registr-dluzniku-zaznam-vymazani-vypis-insolvence-splatka-uver-1442460>
- Finance.cz - Typy hypotečních úvěrů. [online]. [cit. 27.3.2020]. Dostupné
z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>
- Finance.cz - Kdo ho poskytuje. [online]. [cit. 29.3.2020]. Dostupné
z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/poskytovatele/>
- Hypindex.cz - Mám záznam v registru. Je to problém?. [online]. [cit. 11.4.2020].
Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/mam-zaznam-v-registru-je-to-problem/>
- Hypindex.cz - Osm kroků k vyřízení hypotéky. [online]. [cit. 12.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.hypindex.cz/clanky/osm-kroku-k-vyrizeni-hypoteky/>
- Hypindex.cz - Úrok nebo RPSN? O co se zajímat při výběru úvěru. Hypindex.cz.
[online]. [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/urok-rpsn-se-zajimat-pri-vyberu-uveru/>
- Hypindex.cz - Přehledný návod, jak si odečíst hypotéku z daní. [online]. [cit. 19.4.2020].
Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/prehledny-navod-jak-si-odecist-hypoteku-z-dani/>
- Hyponamiru.cz - Odpočet úroků hypotéky z daní. [online]. [cit. 19.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.hyponamiru.cz/odpocet-uroku-hypoteky-z-dani/>
- Hypotecnibanka.cz – Sazebník Hypoteční banky a.s.. [online]. [cit. 1.12.2020]. Dostupné
z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1754/hb_sazebnik_03_2018.pdf

- Hypotecnikalkulacka.cz - Jaké doklady jsou potřeba pro získání hypotéky?. [online]. [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.hypotecnikalkulacka.cz/informace-o-hypotekach/jake-doklady-jsou-potreba-pro-ziskani-hypoteky>
- Idnes.cz - Ani leasing už si nevezmete bez dohledu. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/ani-leasing-uz-si-nevezmete-bez-dohledu.A050701_160811_fi_osobni_sti
- Idnes.cz - Trh s byty se přehřívá, varuje ČNB. Omezení hypoték dopadne i na úvěřáře. [online]. [cit. 18.4.2020]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/cnb-zvysila-sazbu-pro-rezervy-na-hypoteky.A170613_101110_ekonomika_fih
- Justice.cz - Úplný výpis ze spolkového rejstříku, CNCB - Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=858491&typ=UPLNY>
- Justice.cz - Úplný výpis ze spolkového rejstříku, SOLUS, zájmové sdružení právnických osob. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=859198&typ=UPLNY>
- Kurzy.cz - Typy hypoték (hypotečních úvěrů). [online]. [cit. 27.3.2020]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/#Hypote%C4%8Dn%C3%AD%20%C3%BAv%C4%9Br%20dle%20typu%20spl%C3%A1cen%C3%AD>
- Kurzy.cz - Kdy rozhodně nezískáte hypotéku?. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/511971-kdy-rozhodne-neziskate-hypoteku/>
- Lidovky.cz - Dluhová poradna: Jaké jsou podmínky pro získání hypotéky?. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné z: https://www.lidovky.cz/byznys/pravo-a-justice/dluhova-poradna-jake-jsou-podminky-pro-ziskani-hypoteky.A200125_194112_ln_byznys_pravo_ssu
- Mbank.cz - Schvalování hypotečního úvěru v 10 krocích. [online]. [cit. 12.4.2020]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/blog/post,680,schvalovani-hypotecniho-uveru-v-10-krocich.html>
- Mesec.cz - Jaké doklady k hypotéce doložit?. [online]. [cit. 14.4.2020]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/jake-doklady-k-hypotece-dolozit/>

- Moneta.cz - Moneta Money Bank. Co je to hypoteční úvěr. [online]. [cit. 25.3.2020].
Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-hypotecni-uver>
- Penize.cz - Největší banky v Česku. Žebříček podle počtu klientů i peněz. [online].
[cit. 10.4.2020]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/bezne-ucty/413386-nejvetsi-banky-v-cesku-zebricek-podle-poctu-klientu-i-penez>
- Pujcka.co - Banka už nepotřebuje znát vaše příjmy. Úvěruschopnost zjistí z dat mobilního operátora. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/banka-uz-nepotrebuje-znat-vase-prijmy-uveruschopnost-zjisti-z-dat-mobilniho-operatora>
- Sfrb.cz - SFRB. Program pro mladé. Zaměření programu. [online]. [cit. 18.4.2020].
Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>
- Sid.cz - TelcoScore. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné z: <https://www.sid.cz/telco-score/>
- Solus.cz - O sdružení SOLUS. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>
- Solus.cz - Často kladné dotazy, Registry. [online]. [cit. 11.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.solus.cz/nejcastejsi-dotazy/registry/>
- Srovnachypotek.cz - Úrokové sazby hypoték na březen 2020. [online]. [cit. 14.4.2020].
Dostupné z: <https://www.srovnachypotek.cz/aktuality/771.urokove-sazby-hypotek-na-brezen-2020/>
- Unicreditbank.cz - Žádost o hypoteční úvěr. [online]. [cit. 12.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/formulare.html>
- Unicreditbank.cz – Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb Část fyzické osoby nepodnikající UnicreditBank Czech Republic and Slovakia, a.s.. [online].
[cit. 1.12.2020]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/dokumenty-produkty/sazebniky/Sazebnik_pro_fyzicke_osoby.pdf
- Usetreno.cz - Splňujete podmínky hypotéky?. [online]. [cit. 10.4.2020]. Dostupné
z: <https://www.usetreno.cz/podminky-hypoteky/#gref>

Odborné konzultace s bankovními specialisty

Holovská Erika – Česká spořitelna, konzultace dne 16.10.2020

Menšíková Hana – ČSOB, konzultace dne 14.10.2020

Stejskal Radek – Unicredit Bank, konzultace dne 1.4.2020, 2.6.2020 a 15.10.2020

7 Přílohy

Příloha A Formulář žádosti o hypoteční úvěr

Příloha B Náhled dotazníkového šetření autora

Příloha C Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - ČSOB

Příloha D Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Unicredit Bank

Příloha E Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Česká spořitelna

Příloha F Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C – ČSOB

Příloha G Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C - Unicredit Bank

Příloha H Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C - Česká spořitelna

Příloha A Formulář žádosti o hypoteční úvěr



Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
 U hypotéka účelová kombinovaná neúčelová

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | ŽADATEL | SPOLUŽADATEL |
|---|--|--|
| Titul | | |
| Jméno | | |
| Příjmení | | |
| Titul | | |
| Rodné příjmení (pokud je odlišné od aktuálního) | | |
| Typ dokladu totožnosti: | <input type="checkbox"/> občanský průkaz <input type="checkbox"/> EHP ID <input type="checkbox"/> povolení k pobytu <input type="checkbox"/> pas | <input type="checkbox"/> občanský průkaz <input type="checkbox"/> EHP ID <input type="checkbox"/> povolení k pobytu <input type="checkbox"/> pas |
| Druh pobytu v ČR (pouze pro občany mimo ČR) | <input type="checkbox"/> trvalý <input type="checkbox"/> bez pobytu <input type="checkbox"/> přechodný | <input type="checkbox"/> trvalý <input type="checkbox"/> bez pobytu <input type="checkbox"/> přechodný |
| Osoba se zvláštním vztahem k bance: | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne |
| Politicky exponovaná osoba: | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne |
| Zastupován na základě plné moci: | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne |
| Adresa bydliště | <input type="checkbox"/> trvalý pobyt <input type="checkbox"/> jiná (uveďte) | <input type="checkbox"/> trvalý pobyt <input type="checkbox"/> jiná (uveďte) |
| | Pobyt od: (dd.mm.rrrr) | Pobyt od: (dd.mm.rrrr) |
| | Prohlašuji, že mé bydliště je místem, kde se chci trvale zdržovat. | |
| E-mail | | |
| Telefon | | |
| Vzdělání | <input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> střední s maturitou <input type="checkbox"/> vyšší odborné <input type="checkbox"/> vysokoškolské | <input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> střední s maturitou <input type="checkbox"/> vyšší odborné <input type="checkbox"/> vysokoškolské |
| Typ bydlení | <input type="checkbox"/> s rodiči <input type="checkbox"/> družstevní <input type="checkbox"/> nájem <input type="checkbox"/> vlastní <input type="checkbox"/> jiné (uveďte) | <input type="checkbox"/> s rodiči <input type="checkbox"/> družstevní <input type="checkbox"/> nájem <input type="checkbox"/> vlastní <input type="checkbox"/> jiné (uveďte) |
| Rodinný stav | <input type="checkbox"/> svobodná/ý <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> více jak 3 roky <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý – jmění manželů (SJM) <input type="checkbox"/> společné <input type="checkbox"/> upravené <input type="checkbox"/> vdova/vdovec | <input type="checkbox"/> svobodná/ý <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> více jak 3 roky <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý – jmění manželů (SJM) <input type="checkbox"/> společné <input type="checkbox"/> upravené <input type="checkbox"/> vdova/vdovec |

Následující údaje vyplňte **POUZE** v případě, kdy **NEDOKLÁDÁTE** totožnost Občanským průkazem

| | ŽADATEL | SPOLUŽADATEL |
|--------------------------------------|--|--|
| Rodné číslo | | |
| Pohlaví | <input type="checkbox"/> žena <input type="checkbox"/> muž | <input type="checkbox"/> žena <input type="checkbox"/> muž |
| Místo narození | | |
| Země narození | | |
| Adresa trvalého pobytu | | |
| Datum narození | | |
| Rodné číslo SK (pouze pro občany SR) | | |

ÚDAJE O POŽADOVANÉM ÚVĚRU

Účel/y úvěru:

- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> refinancování | <input type="checkbox"/> výstavba | <input type="checkbox"/> záloha na daň z nabytí nem. |
| <input type="checkbox"/> koupě | <input type="checkbox"/> vypořádání majetku | <input type="checkbox"/> právo nájmu / družst. podíl |
| <input type="checkbox"/> rekonstrukce – s rozpočtem: | <input type="checkbox"/> proplacení vlastních zdrojů | <input type="checkbox"/> koupě z develop. projektu |
| <input type="checkbox"/> do 500 tis Kč | <input type="checkbox"/> nad 500 tis Kč | <input type="checkbox"/> bez účelu |

Celková částka investice do nemovitosti (v Kč)

| | |
|---|--|
| a) účelová výše úvěru | |
| Z toho refinancování | |
| b) neúčelová výše úvěru | |
| Z toho refinancování | |
| c) pojištění schopnosti splácet (jednorázově hrazené navýšením úvěru) | |
| d) požadovaná výše úvěru celkem (a+b+c) | |
| e) vlastní zdroje žadatele a spolužadatele/ů | |
| f) úvěry, půjčky žadatele a spolužadatele/ů | |
| g) celková výše investice do nemovitosti (d+e+f) | |

Parametry hypotečního úvěru

| | |
|---|--|
| Počet splátek: ^(12 – 360) | |
| Doba čerpání úvěru v měsících ⁽¹⁻²⁴⁾ : | |
| Den splátky v měsíci: ⁽⁵⁻²⁵⁾ | |
| Typ úrokové sazby: | <input type="checkbox"/> fixní <input type="checkbox"/> variabilní |
| Doba fixace v letech: ⁽¹⁻¹⁰⁾ | |

ÚDAJE O NEMOVITOSTI

| | | 1. NEMOVITOST | 2. NEMOVITOST |
|---|---------------------------|--|--|
| Adresa nemovitosti: | | | |
| Typ nemovitosti: | | <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> bytová jednotka číslo <input type="checkbox"/> ostatní | <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> bytová jednotka číslo <input type="checkbox"/> ostatní |
| Účel využití nemovitosti: | | <input type="checkbox"/> bydlení vlastní / osoby blízké <input type="checkbox"/> objekt k pronájmu <input type="checkbox"/> objekt k rekreaci | <input type="checkbox"/> bydlení vlastní / osoby blízké <input type="checkbox"/> objekt k pronájmu <input type="checkbox"/> objekt k rekreaci |
| Nemovitost bude: | | <input type="checkbox"/> financovaná i zastavovaná <input type="checkbox"/> pouze financovaná <input type="checkbox"/> pouze zastavovaná | <input type="checkbox"/> financovaná i zastavovaná <input type="checkbox"/> pouze financovaná <input type="checkbox"/> pouze zastavovaná |
| Vlastník zastavené nemovitosti: | | <input type="checkbox"/> není ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> je ženatý/vdaná a manžel(ka): <input type="checkbox"/> vstupuje do úvěru <input type="checkbox"/> nevstupuje do úvěru | <input type="checkbox"/> není ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> je ženatý/vdaná a manžel(ka): <input type="checkbox"/> vstupuje do úvěru <input type="checkbox"/> nevstupuje do úvěru |
| Posouzení vhodnosti zastavené nemovitosti / zastavených nemovitostí | Žádáme o jeho vypracování | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne | <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne |
| | Pokud ano | kontaktní osoba pro osobní prohlídku nemovitosti: <input type="checkbox"/> žadatel/spolužadatel <input type="checkbox"/> jiná: - kontakt: <i>My, níže podepsaní, se zavazujeme uhradit cenu za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti dle aktuálního Sazebníku odměn za poskytování bankovních služeb – Část fyzické osoby nepodnikající, který je k nahlédnutí na pobočkách banky nebo na internetových stránkách www.unicreditbank.cz. Bereme na ná vědomí a souhlasíme s tím, že k realizaci posouzení vhodnosti nemovitosti ze strany banky dojde po předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny, případně ověření úhrady této ceny. Zabezpečíme přístup do předmětné nemovitosti a poskytnout součinnost při zajišťování potřebných listinných podkladů, jako je např. projektová dokumentace k nemovitosti, stavební povolení, kolaudační souhlas, nabývací titul, nájemní smlouvy apod.</i> Uhradíme cenu za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti na účet č. 2109626508/2700 , přičemž jako variabilní symbol uvedeme své rodné číslo bez lomítka (občan bez rodného čísla uvede jako variabilní symbol datum svého narození ve formátu RRRMMDD a do poznámky své jméno). | |

POUČENÍ O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ V REGISTRECH

V souvislosti s plněním svých zákonem stanovených povinností, zejména povinnosti chovat se obezřetně a pro účely bankovních obchodů zjišťovat a zpracovávat údaje o osobách včetně rodného čísla, potřebné k tomu, aby bylo možné bankovní obchod uskutečnit bez nepřímých právních a věcných rizik pro banku, **jsme uživatelem Bankovního registru klientských informací („BRKI“)**, který provozuje společnost CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s.

V rámci BRKI jsou zpracovávány informace, které si banky vzájemně poskytují o smluvních (úvěrových) vztazích mezi bankami a jejich klienty a které vypovídají o bonitě, úvěruschopnosti a důvěryhodnosti klientů bank.

V souvislosti s naší účastí na BRKI o Vás zpracováváme, do BRKI poskytujeme a z BRKI získáváme tyto Vaše osobní údaje: identifikační osobní údaje, včetně rodného čísla; údaje vypovídající o tom, zda mezi Vámi a námi došlo k uzavření, případně neuzavření smluvního vztahu; údaje vypovídající o Vašich finančních závazcích a o plnění těchto závazků z Vaší strany; údaje vypovídající o zajištění Vašich závazků; údaje vypovídající o tom, zda došlo k postoupení pohledávky; údaje vypovídající o Vaší bonitě, důvěryhodnosti (či platební morálce), které jste nám sdělili, nebo které jsme o Vás získali v souvislosti s plněním, případně neplněním příslušného smluvního vztahu.

Tyto údaje mohou být rovněž poskytnuty uživateli Nebankovního registru klientských informací („NRKI“), který provozuje společnost CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., v rámci vzájemného informování uživatelů BRKI a NRKI.

Právním základem pro zpracování osobních údajů klientů v BRKI a pro zpracování informací v rámci vzájemného informování uživatelů BRKI a NRKI při poskytování spotřebitelských úvěrů je plnění právních povinností bank. Pro zpracování osobních údajů v rámci vzájemného informování uživatelů BRKI a NRKI při poskytování jiných než spotřebitelských úvěrů je právním základem zpracování plnění právních povinností bank a uplatnění oprávněných zájmů věřitelských subjektů. K tomuto informování není třeba souhlasu subjektu údajů. Veškeré informace týkající se BRKI a NRKI naleznete v Informačním Memorandu Bankovního registru klientských informací.

Banka se účastní registrů SOLUS, zájmového sdružení právnických osob. Banka Vás dále informuje, že mohou být Vaše osobní údaje vedeny v databázích (dále též jen „registri“) sloužících k vzájemnému informování o identifikačních údajích spotřebitelů a o záležitostech, které vypovídají o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti spotřebitelů. K tomuto informování není třeba souhlasu spotřebitele a vztahuje se i na vztahy vzniklé v rámci podnikání nebo jiné samostatné výdělečné činnosti spotřebitele.

Podrobnější informace jsou obsaženy v dokumentu „POUČENÍ o registrech Sdružení SOLUS“, jehož obsahem je i poučení o Vašich právech podle nařízení EU č.2016/679.

Souhlas s náhledem do Pozitivního registru SOLUS

V případě, že k tomu udělím souhlas, bude Banka získávat informace o mé bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti také z Pozitivního registru SOLUS. Tento souhlas udělují na dobu jednání o uzavření smlouvy. V případě, že mezi mnou nebo žadatelem a Bankou bude uzavřena Smlouva, udělují tento souhlas na dobu jejího trvání.

Tento registr eviduje záznamy o závazcích spotřebitelů, u kterých nedošlo k prodloužení, a o potenciálních závazcích spotřebitelů. Banka a další uživatelé do něj mohou nahlížet jen se souhlasem spotřebitele a spotřebitel má právo vůči provozovateli písemně vyjádřit nesouhlas s evidencí údajů o své osobě. Provozovatel v takovém případě bez zbytečného odkladu odstraní z registru všechny záznamy, které se spotřebitele týkají, a učiní opatření směřující k tomu, aby další záznamy týkající se těchto spotřebitelů nemohly být zapsány.

Souhlas se zpracováním TELCO Score

V případě, že k tomu udělím souhlas, Banka v souvislosti s mou žádostí o uzavření smlouvy předá mé telefonní číslo a/nebo rodné číslo operátorům: O2 Czech Republic a.s., IČO 60193336 a virtuálnímu operátorovi O2 Family, s.r.o., IČO 24215554, T-Mobile Czech Republic, a.s., IČO 64949681 a Vodafone Czech Republic a.s., IČO 25788001; a tyto operátoři jednotlivě zpracovali mé telefonní a/nebo rodné číslo za účelem vytvoření agregované informace vypočtené z údajů o způsobu využití služeb elektronických komunikací (platbách, druhu, množství, místě) vedených na mou osobu nebo z údajů o způsobu využití služeb elektronických komunikací poskytovaných na telefonním čísle, jehož jsem uživatelem, a předali tuto agregovanou informaci spolu s typem služby Bance za účelem posouzení mé schopnosti a ochoty plnit své závazky.

Prohlašuji, že telefonní číslo uvedené v žádosti je v mém vylučném osobním užívání.

Jsem si vědom/a, že souhlas mohu odvolat písemnou formou na adresu sídla správce.

Aktuální Poučení o registrech SOLUS, Informační Memorandum Bankovního registru klientských informací a více informací o TELCO Score naleznete na https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/uverove_registry.html

NAKLÁDÁNÍ S OSOBNÍMI ÚDAJI KLIENTA

Marketingový souhlas: V případě, že k tomu udělím souhlas, může mě Banka a její dceřiné společnosti, zejména UniCredit Leasing CZ a.s. (IČ: 15886492), UniCredit Leasing Slovakia a.s. (IČO: 35 730 978) a UniCredit Factoring Czech Republic and Slovakia, a.s. (IČ: 15272028), kontaktovat za účelem nabízení produktů a služeb; jde zejména o šíření obchodních sdělení různými kanály včetně elektronických prostředků (email, SMS) a nabízení produktů našich partnerů a členů Skupiny UniCredit. Za účelem analýzy šíření obchodních sdělení a přizpůsobení nabídky může být prováděno detailní profilování uživatelů. V této souvislosti mohou být Vaše osobní údaje předávány též třetím osobám, a to za účelem zajištění analýzy nabídky produktů a zajištění šíření obchodních sdělení. Souhlas trvá po dobu trvání kteréhokoliv smluvního vztahu s Bankou a dalších 10 let po zániku posledního smluvního vztahu s Bankou nebo dokud svůj souhlas neodvoláte.

| | ŽADATEL | SPOLUŽADATEL |
|--|---|---|
| Souhlas s náhledem do Pozitivního registru SOLUS | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím |
| Souhlas se zpracováním TELCO Score | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím |
| Marketingový souhlas | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím | <input type="checkbox"/> Souhlasím / <input type="checkbox"/> Nesouhlasím |

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Banka“) garantuje vysoký standard ochrany a pravidel v nakládání s osobními údaji svých klientů. Banka také garantuje, že osobní údaje bez výslovného souhlasu klienta nebudou předávány do států, které mají horší pravidla pro nakládání s osobními údaji než ČR.

Svým podpisem potvrzuji, že jsem obdržel příložené Poučení o zpracování osobních údajů podle čl. 13Všeobecného nařízení o ochraně osobních údajů č. 2016/679 a byl/a jsem tak zejména poučen/a:

- v jakém rozsahu a pro jaký účel budou mé osobní údaje zpracovávány, kdo a jakým způsobem bude osobní údaje zpracovávat a komu mohou být mé osobní údaje zpřístupněny,
- o mém právu přístupu k osobním údajům, právu na opravu osobních údajů, jakož i o dalších právech stanovených právními předpisy a
- o zpracování údajů pro oprávněný zájem Banky na ochraně práv a právem chráněných zájmů, například při vymáhání pohledávek, postoupení pohledávek, realizaci zajištění nebo jiného uplatnění pohledávek; pro účely vedení případných soudních či jiných sporů, prevence podvodného jednání rozvoj a vývoj poskytovaných služeb; přímý marketing vlastních produktů a služeb – nabídka dalších produktů Banky komunikačními kanály, které nezahrnují elektronické prostředky,

Pokud v jednání o mé žádosti budu Bance předávat osobní údaje dalších fyzických osob odlišných od žadatele a spolužadatele, zajistím poučení o zpracování osobních údajů těchto osob, zejména předání příloženého Poučení.

202003

4

Beru na vědomí, že Banka shromažďuje/zjišťuje, prověřuje a zpracovává dále uvedené informace v rozsahu stanoveném zákonem č. 330/2014 Sb. o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní (dále jen „Zákon“) vydaného na základě „Dohody mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování“ (dále jen „Dohoda“), a dále v rozsahu stanoveném Směrnicí Rady č. 2011/16/EU ve znění Směrnice Rady 2014/107/EU (dále jen „Směrnice“) pro účely stanovené Směrnicí. Dále beru na vědomí, že budou-li splněny podmínky stanovené Zákonem anebo Dohodou, je Banka povinna předat správci daně nebo tzv. neúčastníci se finanční institucí údaje stanovené Zákonem, Dohodou nebo Směrnicí, zejména moje jméno a příjmení, datum a místo narození, adresu místa trvalého nebo jiného pobytu, číslo tzv. oznamovaného amerického účtu, jeho zůstatek apod. V této souvislosti prohlašuji, že nejsem občanem nebo daňovým rezidentem Spojených států amerických.

PROHLÁŠENÍ O SPRÁVNOSTI ÚDAJŮ

Prohlašuji, že veškeré údaje uvedené v této žádosti o hypoteční úvěr (dále "Žádost"), resp. v dokumentech přiložených, jsou úplné a odpovídají skutečnosti a že v nich není zamlčena žádná relevantní skutečnost, která by mohla ovlivnit rozhodnutí banky při poskytnutí úvěru.

Dále prohlašuji, že mám dostatečné vlastní zdroje k financování investice, pokud není hrazena pouze požadovaným hypotečním úvěrem

Souhlasím, že i v případě neschválení Žádosti je Banka oprávněna archivovat a nevrátit podklady, včetně znaleckého posudku na nemovitosti, které jí byly poskytnuty k posouzení

Heslo pro sekundární identifikaci při telefonické komunikaci s Bankou:

.....

(6-14 alfanumerických znaků) mapf: 123456 abcdef

Toto heslo se zavazují užívat u všech bankovních produktů a transakcí, kde je na základě ujednání mezi klientem a Bankou heslo vyžadováno

Upozornění: Pro informace související se žádostí o úvěr bude použito uvedené heslo i za předpokladu, že si v mezičase požádám o jeho změnu v souvislosti s jinými sjednanými bankovními produkty.

Datum

Podpis žadatele

Podpis spolužadatele

Podpis/y dle dokladu totožnosti ověřil zástupce zprostředkovatele zástupce Banky

Jméno a příjmení:

Podpis:

V případě, že podpis/y ověřil zástupce zprostředkovatele, Žádost za Banku převzal/a:

Jméno a příjmení:

Podpis:

Údaje o zprostředkovateli

| | | | |
|-------------------------------------|-------|------------------|-------|
| Název společnosti: | | | |
| Jméno a příjmení zprostředkovatele: | | | |
| IČ nebo RČ zprostředkovatele: | | Evidenční číslo: | |
| E – mail: | | Telefon: | |

Poučení o zpracování osobních údajů

Jaké osobní údaje klienta Banka shromažďuje a zpracovává?

Banka shromažďuje a zpracovává tyto osobní údaje: identifikační údaje, kontaktní údaje, údaje o bonitě a úvěruschopnosti a také údaje o tom, které naše produkty či služby vám poskytujeme a jak je využíváte. Shromažďujeme také záznamy z naší komunikace – nahrávky telefonních hovorů a vzájemnou písemnou komunikaci. Z prostor, kde poskytujeme služby, včetně našich bankomatů, zpracováváme také kamerové záznamy. Pokud nám to nastavením používaných aplikací nebo internetového prohlížeče umožníte, můžeme získat a zpracovávat i další údaje.

Jak dlouho Banka údaje zpracovává?

Banka zpracovává osobní údaje v závislosti na účelu po dobu trvání jakéhokoliv smluvního vztahu s Bankou a dalších 10 let po zániku posledního smluvního vztahu s Bankou, nebo dokud nebyl odvolán souhlas se zpracováním údajů.

Musím osobní údaje Bance poskytnout?

Poskytnutí osobních údajů je stejné jako uzavření smlouvy s Bankou dobrovolné. Některé údaje jsou však nezbytné pro splnění zákonných povinností při uzavření bankovního obchodu nebo poskytnutí služby a bez některých údajů

Banka nedokáže požadovanou službu poskytnout. Podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, je banka povinna pro účely bankovních obchodů zjišťovat a zpracovávat údaje o osobách včetně rodného čísla, pokud bylo přiděleno, aby bylo možné bankovní obchod uskutečnit bez nepřiměřených právních a věcných rizik pro Banku.

Údaje nutné pro uzavření bankovního obchodu jsou: všechna jména a příjmení, rodné číslo (nebylo-li přiděleno, pak datum narození), místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, sídlo a identifikační číslo, druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a doba jeho platnosti.

Z jakých zdrojů UniCredit Bank osobní údaje získává?

Zpracováváme údaje, jež jste nám poskytli v souvislosti s jednáním o uzavření smlouvy a poskytováním bankovních služeb, údaje z dostupných veřejných rejstříků a údaje, které jsme získali od státních úřadů nebo z databází shromažďujících údaje pro posouzení úvěruschopnosti. Na základě vašeho zvláštního souhlasu nebo nastavení povolení používaných aplikací můžeme zpracovávat také další údaje například z internetových prohlížečů, průzkumů spokojenosti a uživatelských testování.

K jakým účelům Banka osobní údaje využívá a zpracovává?

Banka zpracovává osobní údaje bez souhlasu klientů pro splnění povinností, které jí ukládá zákon (např. v boji proti legalizaci výnosů z trestné činnosti), za účelem jednání o smlouvě a pro poskytování bankovních služeb, pro ochranu svých práv a právem chráněných zájmů, pro zajištění bezpečnosti provozu a předcházení podvodům, pro analýzy a vyhodnocování možných rizik a pro přímý marketing vlastních produktů. Se souhlasem klienta zpracováváme údaje pro marketingové účely nad rámec oprávněného zájmu, tedy zahrnující profilování a nabídku produktů a služeb našich partnerů a ostatních členů Skupiny UniCredit.

Jakým způsobem Banka zajišťuje ochranu osobních údajů?

Osobní údaje jsou pod stálou fyzickou, elektronickou i procedurální kontrolou a UniCredit Bank disponuje moderními kontrolními, technickými a bezpečnostními mechanismy zajišťujícími maximální možnou ochranu zpracovávaných údajů před neoprávněným přístupem nebo přenosem, před jejich ztrátou nebo zničením, jakož i před jiným možným zneužitím. Veškeré osoby, které s osobními údaji klientů přicházejí do styku v rámci plnění svých pracovních či smluvně převzatých povinností, jsou vázány zákonnou nebo smluvní povinností mlčenlivosti.

Komu Banka osobní údaje poskytuje nebo předává?

Banka předává osobní údaje orgánům dohledu a dalším státním orgánům, pokud je tato povinnost stanovena zákonem, databázím sloužícím k vzájemnému informování bank o bonitě a důvěryhodnosti a dále pokud je to nezbytné pro ochranu práv Banky.

Banka může pověřit zpracováním údajů třetí osobu, tzv. zpracovatele. Zpracování je možné pouze na základě uzavřené smlouvy, která zavazuje zpracovatele ke stejné míře ochrany údajů, jakou poskytuje sama Banka. Údaje mohou být předány také dodavatelům zajišťujícím pro Banku služby jako rozesílání pošty či marketingových sdělení nebo odhadcům nemovitostí. Přesný seznam zpracovatelů a dodavatelů, kterým jsou předávány osobní údaje, naleznete na webových stránkách. Se souhlasem klienta nebo na jeho příkaz mohou být osobní údaje poskytnuty i dalším subjektům.

Jaká jsou vaše práva ve vztahu ke zpracování a předávání osobních údajů?

V souladu s platnou legislativou můžete uplatnit svá práva subjektu údajů. Máte právo na přístup k údajům, které o vás zpracováváme, právo na přenositelnost vybraných údajů a právo požadovat opravu údajů. Můžete požádat o výmaz osobních údajů, pokud ovšem není nutné dále je zpracovávat pro splnění právních povinností nebo pokud je jich třeba, abychom vám mohli nadále poskytovat služby.

Jaké jsou vaše možnosti omezit zpracování a předávání osobních údajů?

V případech, kdy Banka zpracovává osobní údaje na základě vašeho souhlasu, můžete tento souhlas kdykoliv odvolat. V případech, kdy dochází ke zpracování vašich údajů na základě oprávněného zájmu, můžete proti takovému zpracování podat námitku. Každé takové podání námitky vyhodnotíme a o výsledku bilančního testu vás budeme informovat. Námitce proti zpracování údajů pro marketingové účely vyhovíme vždy.

Jak Banka informuje o zásadách a pravidlech zpracování osobních údajů a jejich ochraně?

Klient je informován o pravidlech zpracování osobních údajů v rámci smluvní dokumentace a pokaždé, když Bance poskytujete některé osobní údaje.

Toto Poučení a další detailní informace jsou veřejně přístupné na internetových stránkách UniCredit Bank:

https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/dulezite_dokumenty.html a na vyžádání ve všech pobočkách Banky.

Kdo vykonává dozor v oblasti ochrany osobních údajů?

Pokud se nám nepodaří uspokojivě vyřešit vaše dotazy nebo námitky v oblasti ochrany osobních údajů, máte právo obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů (www.uouu.cz).

BP Stejskalová Tereza - Nabídky vybraných hypotečních úvěrů v ČR v závislosti na doporučení ČNB

Dobrý den / Ahoj,

chtěla bych Vás poprosit o věnování několika minut svého času pro vyplnění následujícího dotazníku.

Dotazník je zcela anonymní a bude sloužit jen pro vytvoření potencionálního žadatele a následné vyhodnocení a posouzení nabídek hypotečních úvěrů v mé bakalářské práci.

Mockrát děkuji za spolupráci.

Tereza Stejskalová

Poznámka k vyplňování - dotazník umožňuje i variantu vyplnění, kdy o hypoteční úvěr žádá více žadatelů.

U otázek týkající číselných odpovědí (např. příjmy, náklady, vlastní zdroje) je správnou odpovědí suma odpovědí všech žadatelů.

U ostatních otázek (věk, vzdělání, hlavní banka žadatele) je možno zaškrtnout více odpovědí, pokud by vlastní odpovědi žadatelů odlišovaly.

1. Počet žadatelů o hypoteční úvěr*

Vyberte jednu odpověď

1

2 (manželé, registrovaní partneři, druh a družka apod.)

3 a více

2. Pohlaví žadatele*

Vyberte jednu odpověď

Muž

Žena

Muž i žena (*zaškrnout v případě, že se o hypoteční úvěr žádá společně)

Více žadatelů - pouze muži (*zaškrnout v případě, že se o hypoteční úvěr žádá společně)

Více žadatelů - pouze ženy (*zaškrnout v případě, že se o hypoteční úvěr žádá společně)

3. Věk žadatele o hypoteční úvěr*

- v případě více žadatelů zaškrněte věk obou

do 24 let

25 - 30 let

31 - 39 let

40 - 49 let

50 a více let

4. Vzdělání žadatele*

- v případě více žadatelů zaškrtněte vzdělání obou

základní

střední odborné s výučním listem

středoškolské s maturitou

vyšší odborné

vysokoškolské

5. Průměrný měsíční čistý příjem žadatele za poslední 3 měsíce*

Vyberte jednu odpověď (v případě více žadatelů, uveďte součet průměrných měsíčních příjmů všech žadatelů)

do 20 000,-Kč

20 001,-Kč - 25 000,-Kč

25 001,-Kč - 30 000,-Kč

30 001,-Kč - 35 000,-Kč

35 001,-Kč - 40 000,-Kč

40 001,-Kč - 45 000,-Kč

45 001,-Kč - 50 000,-Kč

50 001,-Kč - 55 000,-Kč

55 001,-Kč - 60 000,-Kč

60 001,-Kč - 65 000,-Kč

65 001,-Kč a více

6. Měsíční náklady žadatele (na domácnost a jiné úvěrové produkty)*

Vyberte jednu odpověď (v případě více žadatelů, uveďte součet nákladů všech žadatelů)

do 5 000,-Kč

5 001,-Kč - 10 000,-Kč

10 001,-Kč - 15 000,-Kč

15 001,-Kč - 20 000,-Kč

20 001,-Kč - 25 000,-Kč

25 001,-Kč - 30 000,-Kč

30 001,-Kč - 35 000,-Kč

35 001,-Kč a více

7. Druh nemovitosti, který je předmětem žádosti o hypoteční úvěr*

Vyberte jednu odpověď

byt

dům

pozemek

chata

8. Kraj, ve kterém se požadovaná nemovitost nachází*

Vyberte jednu odpověď

Hlavní město Praha

Jihočeský kraj

Jihomoravský kraj

Karlovarský kraj

Kraj Vysočina

Královehradecký kraj

Liberecký kraj

Moravskoslezský kraj

Olomoucký kraj

Pardubický kraj

Plzeňský kraj

Středočeský kraj

Ústecký kraj

Zlínský kraj

9. Výše hypotečního úvěru*

** výše hypotečního úvěru + vlastní zdroje (následující otázka) = cena nemovitosti

Vyberte jednu odpověď

do 500 000,-Kč

500 001,-Kč - 1 000 000,-Kč

1 000 001,-Kč - 1 500 000,-Kč

1 500 001,-Kč - 2 000 000,-Kč

2 000 001,-Kč - 2 500 000,-Kč

2 500 001,-Kč - 3 000 000,-Kč

3 000 001,-Kč - 3 500 000,-Kč

3 500 001,-Kč - 4 000 000,-Kč

4 000 001,-Kč - 4 500 000,-Kč

4 500 001,-Kč - 5 000 000,-Kč

5 000 001,-Kč a více

10. Procentuální vyjádření vlastních zdrojů z hypotečního úvěru*

(při hypotečním úvěru 3 000 000,-Kč je 10% vlastních zdrojů 300 000,-Kč) Vyberte jednu odpověď

0%

5%

10%

15%

20%

25%

více než 25%

11. Požadovaná doba splatnosti hypotečního úvěru*

Vyberte jednu odpověď

5 let

10 let

15 let

20 let

25 let

30 let

větší než 30 let

12. Požadovaná doba fixace*

Vyberte jednu odpověď

1 rok

3 roky

5 let

7 let

10 let

13. U které banky máte vedený Váš hlavní účet?*

(*za hlavní účet je považován ten, na který je Vám pravidelně připsována mzda od zaměstnavatele či z podnikatelské činnosti). Vyberte vhodnou odpověď - pokud je více žadatelů a odpovědi by se lišily, každý žadatel může vybrat svoji odpověď).

ČSOB

Česká spořitelna

Komerční banka

Unicredit Bank

Raiffeisenbank

Moneta Money Bank

Jiná (vypište)

14. Při případném posuzování hypoteční nabídky, který z parametrů považujete za rozhodující?*

Vyberte jednu odpověď

výši měsíční splátky

RPSN

poplatky



Orientační nabídka hypotečního úvěru

MOD53203

Vážený kliente,
děkujeme za Váš zájem o hypotéku od Hypoteční banky. Připravili jsme pro Vás orientační nabídku, která Vás posune k Vašemu vysněnému bydlení. Rádi Vám pomůžeme s následnou žádostí o úvěr a provedeme Vás všemi kroky k získání finančních prostředků na Váš nový domov.

2 250 000 Kč

Výše úvěru

8 305,20 Kč

Měsíční splátka

Garantovaná
úroková sazba

1,99%

do: 13. 11. 2020

Fixace 5 let

Parametry Vaší hypotéky

Typ úvěru: Účelová hypotéka
Účely: Nákup nemovitosti - 2 250 000 Kč

Délka splatnosti úvěru: 30 let
Podíl úvěru na hodnotě zajištění: 80 %



2 813 000 Kč

Minimální hodnota zajištění

Varianty pojištění

PRO JISTOTU

- Smrt nebo invalidita 3. stupně

PRO ZDRAVÍ

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Pracovní neschopnost

PRO PRÁCI

- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- Ztráta příjmu

Pojištění hypotéky

| | | |
|-----------------------|----------------------|---------------------|
| PRO JISTOTU 465 Kč | PRO ZDRAVÍ 632 Kč | PRO PRÁCI 748 Kč |
|-----------------------|----------------------|---------------------|

Toto je nabídka variant Vašeho pojištění (měsíční pojistné v případě pojištění 100 % výše hypotéky).

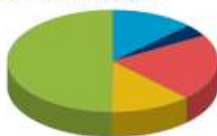
Podbarvili jsme Vámi vybranou variantu. Při žádosti o úvěr vyplňte pouze dotazník zájemce o pojištění hypotéky kde uvedete informace o svém zdravotním stavu.

Alternativní možnosti délky úvěru

| | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 20 let 11 371,80 Kč | 25 let 9 525,80 Kč | 30 let 8 305,20 Kč |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|

Při výběru jiné alternativní možnosti Vám na vyžádání přepočítáme finanční situaci pro zajištění splnění zákonných podmínek příjmu.

Vaše finanční situace



| |
|---------------------------------|
| Splátka: 8 305,20 Kč |
| Rezerva splátky: 2 492 Kč |
| Náklady na domácnost: 13 703 Kč |
| Výdaje: 8 132 Kč |
| Zůstatek příjmů: 32 368 Kč |

Předběžné posouzení úvěru

Na základě Vámi zadaných údajů splňujete v tuto chvíli základní požadavky banky. K získání hypotečního úvěru schází již jen doložit nezbytné podklady.

Osobní a kontaktní údaje

Josef Novák
Telefon: 777 123 123
E-mail: novak.josef@gmail.com
Trvalý pobyt: Česká republika

Kontaktní osoba pro Vás

Hana Menšíková
Československá obchodní banka, a. s.
Telefon: 730 858 864
E-mail: hmensikova@csob.cz



SKUPINA ČSOB



1/2



MOD53203

RPSN a poplatky, které jsou v ní zohledněny



- Výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí – 2 500 Kč

Garance úrokové sazby

Garantovaná úroková sazba je vypočtena na základě Vámi sdělených informací. Garantujeme Vám ji při předání kompletní úvěrové žádosti od 14. 10. 2020 do 13. 11. 2020 a za předpokladu, že po ověření těchto informací a zjištění dalších skutečností Vám budeme moci úvěr poskytnout. Ostatní výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru a případné další údaje) se mohou v následné předmluvní a smluvní dokumentaci lišit.

Předpoklady garantované úrokové sazby

- Sjednání inkasa a zaslání příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednání životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Životní pojištění lze nahradit sjednáním inkasa z účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny a sjednáním pojištění majetku Náš domov od ČSOB Pojišťovny.
- Součet zůstatků jistin všech úvěrů žadatele nepřesáhne 4 770 108 Kč.

RPSN

Do RPSN (roční procentní sazba nákladů) jsme nezahrnuli náklady, které nám nejsou zatím známy. Jde například o poplatky za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za případné zaslání výpisů poštou nebo za pořízení záznamu z katastru nemovitostí a další pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem. Výpočet RPSN počítá s využíváním Hypoteční zóny (internetového bankovníctví hypotéky).

Orientační nabídka úvěru

Tento dokument není závaznou nabídkou na uzavření smlouvy o úvěru ani součástí či doplňkem takové smlouvy. Tuto nabídku jsme zpracovali na základě informací, které jste bance sdělili. Banka si vyhrazuje právo úvěrovou smlouvu neuzavřít.



Více informací, reprezentativní příklad, vzor dotazníku zájemce o pojištění hypotéky a sazebník poplatků naleznete na stránkách Hypoteční banky www.hypotecnibanka.cz.

PROČ SI SJEDNAT HYPOTÉKU PŘÁVĚ U NÁS?

Jsme specialisté na hypoteční úvěry. Umíme je připravit individuálně dle Vašich potřeb se spoustou výhod navíc.

Hypotéka na dosah

Chcete předběžně posoudit svoji hypotéku a vědět rovnou, na čem jste? Umíme Vám za pár minut prověřit šance na její schválení. A to vše za pár minut a nemusíte mít ještě ani vybranou nemovitost. S potvrzením od banky tak získáte výhodu u realitní společnosti nebo u prodávajícího.

Hypoteční zóna

Vše kolem své hypotéky vyřídíte odkudkoli, třeba z pohovky ve svém novém obýváku. V Hypoteční zóně, internetovém bankovníctví Vaší hypotéky, vždy najdete všechny dokumenty, aktuální zůstatek úvěru i platby. Přes svou Hypoteční zónu hypotéku jednoduše vyčerpáte a jednoduše požádáte o jakékoliv změny.

Peníze na cokoli

Až 30 % peněz z hypotéky můžete použít „na cokoli“, a to za stejně výhodnou úrokovou sazbu, za jakou Vám půjčme na bydlení. Můžete tak výhodně splatit předchozí úvěry a půjčky nebo zaplatit daň z nabytí nemovitosti.

Online odhad ceny bytu nebo domu zdarma

Ve městech umíme ocenit byt nebo dům během několika minut a zdarma.

Pohodové splátky

Flexibilně si můžete snížit splátku hypotéky až o 30 % a to opakovaně, počítáme s tím už ve Vaší úvěrové smlouvě.



SKUPINA ČSOB



2/2

Zdroj: osobní konzultace s paní Hanou Menšíkovou dne 14.10.2020; vlastní zpracování, 2020

Příloha D Nabídka hypotečního úvěru pro klienta A - Unicredit Bank

UniCredit Group - Internal Use Only



Orientační nabídka hypotečního úvěru

Klient: Leopold Fiktivní
E-mail:
Telefon: 420 601 234 567
Dne: 15.10.2020

| | |
|--|--------------------|
| Typ produktu | U hypotéka účelová |
| Výše úvěru | 2 250 000 Kč |
| Fixní období | 5 let |
| Doba splatnosti (v měsících) | 360 |
| Úroková sazba | 1,89% p. a. |
| Výše splátky | 8 194 Kč |
| Měsíční poplatek za správu úvěru | 0 Kč |
| Poplatek za poskytnutí úvěru | 2 900 Kč |
| Poplatek za ověření podpisu | 30 Kč |
| Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva | 2 000 Kč |
| RPSN * | 1,93% |

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 2815000 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 29.10.2020 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.

Slevy

Marke

Jméno bankéře: Jan Novák
Pobočka: Mladá Boleslav
E-mail: Jan.Novak@unicreditgroup.cz
Telefon: 420 601 222 333

Alternativní nabídka výše splátky:

| Fixní období | 5 let | 7 let | 10 let |
|---------------|----------|----------|----------|
| Výše splátky* | 7 972 Kč | 8 194 Kč | 8 419 Kč |

* výše splátky nezahnuje měsíční pojistění

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nelze z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace. Tato nabídka není radou podle pravidel stanovených zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Výhody dalších produktů

U KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 12 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta bez měsíčního poplatku
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Standardní tuzemské online platby
- Mezinárodní platební kartu
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně

PREMIUM KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 50 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Až 3 platební karty včetně 2 zlatých
- Standardní tuzemské online platby
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně
- Kontokorent (povolené přečerpání účtu)
- Zdravotní asistenci PREMIUM s lékařem na telefonu 24 hodin denně.

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET – Ochraní Vás a Vaše blízké před riziky, která jsou spojena se ztrátou příjmu a mohou vám způsobit finanční potíže. Pojištění schopnosti splácet úvěr slouží jako základ pro úhradu Vašich závazků v případě nepředvídaných životních situací. Na výběr máte z těchto variant:

- **Balíček pojištění BASIC RP** – zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P
- **Balíček pojištění STANDARD RP** – zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P a pojištění pracovní neschopnosti
- **Balíček pojištění FULL RP** – zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P a pojištění pracovní neschopnosti, pojištění ztráty zaměstnání a pojištění závažných onemocnění
- **Rychlé a snadné sjednání**

KREDITNÍ KARTA - Mezinárodní platební karta s úvěrovým limitem

- Peněžní rezerva k dispozici kdykoliv a bez ručitele
- Bezúročně období pro platbu kartou až 45 dní
- Zavolej a zaplať - služba, která Vám pošle peníze z vaší kreditní karty na jakýkoliv účet v ČR
- Přímé slevy při placení kreditní kartou u vybraných partnerů – www.unicreditbank.cz/slevynakartach
- Výběr hotovosti Cash Back při platbě za zboží a služby u vybraných obchodníků
- Platnost karty 3 roky s automatickou obnovou
- Služba 3D Secure pro bezpečné platby na Internetu

VYHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU NEMOVITOSTI

Zdarma poskytujeme za následujících podmínek:

- LTV do 80 %
- Uzavřené pojištění schopnosti splácet úvěr
- Podepsaná hypoteční úvěrová smlouva
- Hypoteční úvěr splácený přes U Konto

*Individuální podmínky jsou na úvážení banky.
Poplatek je vrácen do 30 pracovních dnů od splnění podmínek.*

Zdroj: osobní konzultace s panem Radkem Stejskalem dne 15.10.2020; vlastní zpracování, 2020



Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny

Každý třetí klient řeší bydlení s námi!



1. Vaše údaje

| | | | |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|
| Výše vlastních zdrojů: | 550.000,00 Kč | Výše cizích zdrojů: | 0,00 Kč |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|

2. Vaše Hypotéka ČS

| | | | |
|--|-----------------|---|-------------|
| Výše požadovaného úvěru: | 2.250.000,00 Kč | Výše splátky: | 8.236,00 Kč |
| Délka splatnosti: | 30 let | Úroková sazba: | 1,90 % |
| Doba fixace úrokové sazby: | 5 let | Předpokládaný podíl úvěru na zajištění: | 81,00 % |
| Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti: | 2.800.000,00 Kč | Splácení z aktivního účtu u ČS: | ano |
| Účel hypotéky: | koupě | Prvobydlení: | ano |
| Pojištění schopnosti splácet: | ne | | |

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

| | | | |
|--|---------|---|--------|
| Výchozí úroková sazba: | 2,84 % | Vaše výše úrokové sazby: | 1,90 % |
| Individuální sleva: | -0,44 % | ! Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma | |
| Sleva za splácení z aktivního účtu ČS: | -0,50 % | | |

JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

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

MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

| | | | |
|---------------|--------|------------------------|---------|
| Správa úvěru: | ZDARMA | Měsíční platby celkem: | 0,00 Kč |
|---------------|--------|------------------------|---------|

4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

| Doba splatnosti | 5 let | 10 let | 15 let | 20 let | 25 let | 30 let |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| Měsíční anuitní splátky v Kč | 39.388,00 | 20.640,00 | 14.410,00 | 11.307,00 | 9.459,00 | 8.236,00 |

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 2.500.000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 11.059 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,34 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a vymazání zástavního práva do katastru nemovitosti 4.000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3.900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,43 % a celková částka splatná spotřebitelem 3.318.669 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušně pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.

K Vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Ke svému hypotečnímu úvěru si můžete jednoduše sjednat také pojištění nemovitosti. Např. nemovitost v hodnotě **2.200.000 Kč** je možné pojistit s **až 30% slevou již za 1.540 Kč**. Navíc můžete jednoduše dopojistit také **pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti** s limitem plnění 1.000.000 Kč **již za 210 Kč ročně** navíc. **Pro pojištění zařízení a věci osobní potřeby** můžete využít **pojištění domácnosti**. Při celkové pojistné částce **600.000 Kč** můžete s **až 30% slevou** zaplatit **pouze 2.205 Kč ročně**. Využít můžete také **pojištění odpovědnosti** za škody způsobené nejen Vámi, ale také Vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění **1.000.000 Kč** jen za **320 Kč ročně** navíc.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

Zdroj: osobní konzultace s paní Erikou Holovskou dne 16.10.2020; vlastní zpracování, 2020



Orientační nabídka hypotečního úvěru

MOD53173

Vážený kliente, děkujeme za Váš zájem o hypotéku od Hypoteční banky. Připravili jsme pro Vás orientační nabídku, která Vás posune k Vašemu vysněnému bydlení. Rádi Vám pomůžeme s následnou žádostí o úvěr a provedeme Vás všemi kroky k získání finančních prostředků na Váš nový domov.

1 750 000 Kč

Výše úvěru

10 050,70 Kč

Měsíční splátka

Garantovaná
úroková sazba

3,39%

do: 13. 11. 2020

Fixace 10 let

Parametry Vaší hypotéky

Typ úvěru: Účelová hypotéka
Účely: Nákup nemovitosti - 1 750 000 Kč

Délka splatnosti úvěru: 20 let
Podíl úvěru na hodnotě zajištění: 90 %

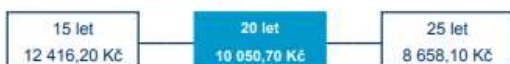
Pojištění hypotéky



Toto je nabídka variant Vašeho pojištění (měsíční pojistné v případě pojištění 100 % výše hypotéky).

Podbarvili jsme Vámi vybranou variantu. Při žádosti o úvěr vyplníte pouze dotazník zájemce o pojištění hypotéky kde uvedete informace o svém zdravotním stavu.

Alternativní možnosti délky úvěru



Při výběru jiné alternativní možnosti Vám na vyžádání přepočítáme finanční situaci pro zajištění splnění zákonných podmínek příjmu.

Vaše finanční situace



- Splátka: 10 050,70 Kč
- Rezerva splátky: 3 015 Kč
- Náklady na domácnost: 8 732 Kč
- Výdaje: 5 764 Kč
- Zůstatek příjmů: -61 Kč

Předběžné posouzení úvěru

Na základě Vámi zadaných údajů splňujete v tuto chvíli základní požadavky banky. K získání hypotečního úvěru schází již jen doložit nezbytné podklady.



1 945 000 Kč

Minimální hodnota zajištění

Varianty pojištění

- PRO JISTOTU
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
- PRO ZDRAVÍ
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
 - Pracovní neschopnost

- PRO PRÁCI
- Smrt nebo invalidita 3. stupně
 - Ztráta příjmu

Osobní a kontaktní údaje

Josef Novák
Telefon: 777 123 123
E-mail: novak.josef@gmail.com
Trvalý pobyt: Česká republika

Kontaktní osoba pro Vás

Hana Menšíková
Československá obchodní banka, a. s.
Telefon: 730 858 864
E-mail: hmensikova@csob.cz



SKUPINA ČSOB



1/2

Příloha G Nabídka hypotečního úvěru pro klienta C - Unicredit Bank

UniCredit Group - Internal Use Only



Orientační nabídka hypotečního úvěru



Klient: Leopold Fiktivní
E-mail:
Telefon: 420 601 234 567
Dne: 15.10.2020

| | |
|--|--------------------|
| Typ produktu | U hypotéka účelová |
| Výše úvěru | 1 750 000 Kč |
| Fixní období | 10 let |
| Doba splatnosti (v měsících) | 240 |
| Úroková sazba | 2,79% p. a. |
| Výše splátky | 9 523 Kč |
| Měsíční poplatek za správu úvěru | 0 Kč |
| Poplatek za poskytnutí úvěru | 2 900 Kč |
| Poplatek za ověření podpisu | 30 Kč |
| Popl. za podání návrhu na vklad (výmaz) zástavního práva | 2 000 Kč |
| RPSN * | 2,86% |
| Maximální výše úvěru (při uvedeném příjmu a výdajích) | 2 780 000 Kč |

* Ve výpočtu RPSN není zohledněn poplatek za vyhodnocení rizik spojených se zástavou nemovitosti (náklady odhad nemovitosti)

Úrokovou sazbu Vám v uvedené výši rezervujeme za těchto předpokladů:

- požadované parametry úvěru (účel úvěru, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období) zůstanou beze změn
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit k zajištění úvěru, bude ve výši alespoň 1944500 Kč, za předpokladu, že zastavovaná nemovitost neslouží k zajištění jiného úvěru
- nejpozději do 29.10.2020 včetně bude do banky doručena kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněná a podepsaná žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a klientem podepsána smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru.

Slevy

Marke

Jméno bankéře: Jan Novák
Pobočka: Mladá Boleslav
E-mail: Jan.Novak@unicreditgroup.cz
Telefon: 420 601 222 333

Alternativní nabídka výše splátky:

| Fixní období | 5 let | 7 let | 10 let |
|---------------|----------|----------|----------|
| Výše splátky* | 9 012 Kč | 9 180 Kč | 9 351 Kč |

* výše splátky nezahnuje měsíční pojistění

Tato nabídka je pouze indikativní, není návrhem na uzavření smlouvy a nete z ní proto dovozovat povinnost banky uskutečnit jakékoli transakce. Případné uzavření smlouvy nebo uskutečnění transakce je vázáno na získání potřebných interních schválení v rámci banky a na podepsání příslušné smluvní dokumentace. Tato nabídka není radou podle pravidel stanovených zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Výhody dalších produktů

U KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 12 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta bez měsíčního poplatku
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Standardní tuzemské online platby
- Mezinárodní platební kartu
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně

PREMIUM KONTO můžete mít jednoduše zcela zdarma a nemusíte splnit žádné složité podmínky. Stačí, když se k nám každý měsíc budete posílat svůj příjem v minimální výši 50 000 Kč.

V rámci U konta získáváte:

- Vedení konta
- Výběry ze všech bankomatů v ČR i ve světě
- Až 3 platební karty včetně 2 zlatých
- Standardní tuzemské online platby
- Internetové bankovníctví Smart Banking a Online Banking
- Měsíční elektronický výpis
- Smart klíč
- Běžný účet v Kč a druhý v cizí měně
- Kontokorent (povolené přečerpání účtu)
- Zdravotní asistenci PREMIUM s lékařem na telefonu 24 hodin denně.

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET – Ochraní Vás a Vaše blízké před riziky, která jsou spojena se ztrátou příjmu a mohou vám způsobit finanční potíže. Pojištění schopnosti splácet úvěr slouží jako základ pro úhradu Vašich závazků v případě nepředvídaných životních situací. Na výběr máte z těchto variant:

- **Balíček pojištění BASIC RP** – zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P
- **Balíček pojištění STANDARD RP** – zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P a pojištění pracovní neschopnosti
- **Balíček pojištění FULL RP** - zahrnuje pojištění smrti a pojištění invalidity třetího stupně / přiznání průkazu ZTP/P a pojištění pracovní neschopnosti, pojištění ztráty zaměstnání a pojištění závažných onemocnění
- **Rychlé a snadné sjednání**

KREDITNÍ KARTA - Mezinárodní platební karta s úvěrovým limitem

- Peněžní rezerva k dispozici kdykoliv a bez ručitele
- Bezúročné období pro platbu kartou až 45 dní
- Zavolej a zaplať - služba, která Vám pošle peníze z vaší kreditní karty na jakýkoliv účet v ČR
- Přímé slevy při placení kreditní kartou u vybraných partnerů – www.unicreditbank.cz/slevynakartach
- Výběr hotovosti Cash Back při platbě za zboží a služby u vybraných obchodníků
- Platnost karty 3 roky s automatickou obnovou
- Služba 3D Secure pro bezpečné platby na Internetu

VYHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH SE ZÁSTAVOU NEMOVITOSTI

Zdarma poskytujeme za následujících podmínek:

- LTV do 80 %
- Uzavřené pojištění schopnosti splácet úvěr
- Podepsaná hypoteční úvěrová smlouva
- Hypoteční úvěr splácený přes U Konto

*Individuální podmínky jsou na úvážení banky.
Poplatek je vrácen do 30 pracovních dnů od splnění podmínek.*



Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny

Každý třetí klient řeší bydlení s námi!



1. Vaše údaje

| | | | |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|
| Výše vlastních zdrojů: | 200.000,00 Kč | Výše cizích zdrojů: | 0,00 Kč |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|

2. Vaše Hypotéka ČS

| | | | |
|--|-----------------|---|-------------|
| Výše požadovaného úvěru: | 1.750.000,00 Kč | Výše splátky: | 8.793,00 Kč |
| Délka splatnosti: | 20 let | Úroková sazba: | 1,90 % |
| Doba fixace úrokové sazby: | 10 let | Předpokládaný podíl úvěru na zajištění: | 90,00 % |
| Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti: | 1.950.000,00 Kč | Splácení z aktivního účtu u ČS: | ano |
| Účel hypotéky: | koupě | Prvobydlení: | ano |
| Pojištění schopnosti splácet: | ne | | |

3. Vaše cena

ÚROKOVÁ SAZBA

| | | | |
|--|---------|---|--------|
| Výchozí úroková sazba: | 2,94 % | Vaše výše úrokové sazby: | 1,90 % |
| Individuální sleva: | -0,54 % | ! Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma | |
| Sleva za splácení z aktivního účtu ČS: | -0,50 % | | |

JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

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

MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

| | | | |
|---------------|--------|------------------------|---------|
| Správa úvěru: | ZDARMA | Měsíční platby celkem: | 0,00 Kč |
|---------------|--------|------------------------|---------|

4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

| Doba splatnosti | 5 let | 10 let | 15 let | 20 let | 25 let | 30 let |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Měsíční anuitní splátky v Kč | 30.635,00 | 16.054,00 | 11.208,00 | 8.796,00 | 7.357,00 | 6.406,00 |

Reprezentativní příklad k Hypotéce ČS:

Celková výše úvěru 2.500.000 Kč, výše jednotlivých měsíčních splátek 11.059 Kč (splátky zahrnují jistinu a úrok), počet splátek: 300, úroková sazba fixovaná na 5 let ve výši 2,34 % ročně, poplatky spojené s úvěrem, které jsou součástí celkových nákladů úvěru: správní poplatky za vklad a výmaz zástavního práva do katastru nemovitosti 4.000 Kč, náhrada nákladů spojených s vypracováním odhadu nemovitosti 3.900 Kč, doba trvání úvěru: 25 let, roční procentní sazba nákladů činí 2,43 % a celková částka splatná spotřebitelem 3.318.669 Kč (za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu trvání úvěrového vztahu nezmění). Reprezentativní příklad nezahrnuje náklady na pojištění zástavy (nemovitosti), jejich výše nám není známa. Tyto náklady budete platit příslušné pojišťovně, u které si pojištění sjednáte.

K Vašemu hypotečnímu úvěru Vám rádi, rychle a jednoduše sjednáme pojištění nemovitosti.

Ke svému hypotečnímu úvěru si můžete jednoduše sjednat také pojištění nemovitosti. Např. nemovitost v hodnotě **2.200.000 Kč** je možné pojistit s **až 30% slevou již za 1.540 Kč**. Navíc můžete jednoduše dopojistit také **pojištění odpovědnosti vyplývající z vlastnictví nemovitosti** s limitem plnění 1.000.000 Kč již za **210 Kč ročně** navíc. **Pro pojištění zařízení a věcí osobní potřeby** můžete využít **pojištění domácnosti**. Při celkové pojistné částce **600.000 Kč** můžete s **až 30% slevou** zaplatit **pouze 2.205 Kč ročně**. Využít můžete také **pojištění odpovědnosti** za škody způsobené nejen Vámi, ale také Vašimi dětmi či domácími mazlíčky s limitem plnění **1.000.000 Kč** jen za **320 Kč ročně** navíc.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a. s. k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

Zdroj: osobní konzultace s paní Erikou Holovskou dne 16.10.2020; vlastní zpracování, 2020