



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

## ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

## METODICKÝ POSTUP PŘEVODU ČLENSKÝCH PRÁV A POVINNOSTÍ U DRUŽSTEVNÍHO BYTU

METHODICAL PROCEDURE FOR TRANSFERRING MEMBERSHIP RIGHTS AND OBLIGATIONS IN A  
COOPERATIVE FLAT

### DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

### AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Gabriela Kellnerová

### VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Milada Komosná, Ph.D.

BRNO 2019

# Zadání diplomové práce

Studentka:	<b>Bc. Gabriela Kellnerová</b>
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	<b>Ing. Milada Komosná, Ph.D.</b>
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Metodický postup převodu členských práv a povinností u družstevního bytu**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Studentka vybere vhodný družstevní byt ve vybrané lokalitě a zpracuje o něm základní informace a podklady nutné k převodu členských práv a povinností. Dále zpracuje, jak probíhá postup převodu a popíše jednotlivé kroky směřující k zajištění převodu nemovitosti hypotečním úvěrem. Hypoteční úvěr bude zajištěn zástavním právem s variantou předhypotečního úvěru a s variantou zástavy u jiné nemovitosti. Studentka se bude zabývat okolnostmi a riziky spojené s tímto druhem transakce. Dále doloží informace od jednotlivých bankovních ústavů a z toho vyplývající postup doloží vytvořením procesního modelu.

### **Cíle diplomové práce:**

Cílem diplomové práce bude vytvořit validní procesní model při převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu financovaný hypotečním úvěrem u zvoleného bankovního ústavu. Součástí diplomové práce bude vyhotovení odhadu tržní hodnoty pro banku, u které bude zřízen hypoteční úvěr.

### **Seznam doporučené literatury:**

KALABIS, Z. Základy bankovníctví, 1. vydání Brno: BizBooks, 2012.168 s. ISBN 978-80-265-001-8.

FOTR, J., SOUČEK, J. Investiční rozhodování a řízení projektů, Grada Publishing, Praha, 2011

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá problematikou družstevního vlastnictví nemovitých věcí a specifiky při jeho financování prostřednictvím hypotečního úvěru. První část práce obsahuje objasnění základních pojmů týkajících se bytových družstev, hypotečních úvěrů a celkového procesu koupě a financování nemovitých věcí, přičemž je zde poukázáno na rozdíly při financování nemovitých věcí v družstevním a osobním vlastnictví. V druhé části práce je následně vyhodnoceno optimální financování konkrétního družstevního bytu se zohledněním rizik s tím spojených. Závěr práce pak obsahuje doporučení pro snížení analyzovaných rizik, a to jak z pohledu žadatele, tak z pohledu banky.

### ***Abstract***

The thesis deals with the issue of co-operative ownership of immovable property and the specifics of its financing through a mortgage loan. The first part of the thesis contains an explanation of basic terms concerning housing cooperatives, mortgage loans and the overall process of purchase and financing of immovable property. The second part of the thesis then evaluates the optimal financing of a particular cooperative apartment, taking into account the risks associated with it. The conclusion of the thesis contains recommendations for reducing the analyzed risks, both from the perspective of the applicant and from the perspective of the bank.

### ***Klíčová slova***

Družstevní bydlení; financování nemovitostí; hypoteční úvěr; úroková sazba; oceňování

### ***Keywords***

Cooperative housing; real estate financing; mortgage loan; interest rate; valuation

### ***Bibliografická citace***

KELLNEROVÁ, Gabriela. *Metodický postup převodu členských práv a povinností u družstevního bytu* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/116274>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Milada Komosná.

### ***Prohlášení***

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Metodický postup při převodu členských práv a povinností u družstevního bytu“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně .....

.....

Podpis autora

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. Miladě Komosné, Ph.D. za cenné rady, ochotu a čas, který mi při psaní práce věnovala. Dále bych chtěla poděkovat celé své rodině, která mě během studia na vysoké škole podporovala, a to nejen z ekonomického hlediska.

# OBSAH

OBSAH.....	13
1 ÚVOD.....	15
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE.....	16
2.1 Družstevní vlastnictví.....	16
2.1.1 Bytová družstva.....	17
2.1.2 Založení bytového družstva.....	18
2.1.3 Specifika družstevního bydlení.....	19
2.1.4 Stanovy bytového družstva.....	19
2.1.5 Družstevní podíl v bytovém družstvu.....	20
2.2 Úvěry na bydlení.....	21
2.2.1 Bankovní instituce.....	22
2.2.2 Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti - LTV.....	24
2.2.3 Zástavní právo k nemovité věci.....	25
2.2.4 Úroková sazba.....	25
2.3 Financování družstevního podílu.....	30
2.3.1 Předhypoteční úvěr.....	30
2.3.2 Hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti.....	31
2.4 Ocenění nemovitostí v bankovníctví.....	32
2.4.1 Standardy pro oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí.....	32
2.4.2 Oceňovací systém dle bankovních standardů.....	33
2.4.3 Rizika spojená s oceňováním nemovitostí dle bankovních standardů.....	35
2.4.4 Oceňovací přístupy dle bankovních standardů.....	35
2.4.5 Podklady pro cenové porovnání.....	37
2.5 Obecný postup při financování nemovitostí v osobním a družstevním vlastnictví.....	38
2.5.1 Způsob financování nemovité věci.....	38
2.5.2 Výběr vhodné nemovitosti a její právní posouzení.....	39
2.5.3 Rezervační smlouva a smlouva o smlouvě budoucí.....	39
2.5.4 Nabývací titul.....	39
2.5.5 Žádost o hypoteční úvěr a její schvalovací proces.....	41
2.5.6 Smluvní náležitosti spojené s hypotečním úvěrem.....	42
2.5.7 Zápis práv do katastru nemovitostí.....	43
2.5.8 Čerpání hypotečního úvěru.....	44
2.5.9 Bytové družstvo.....	45
2.5.10 Předání nemovitosti do užívání.....	45
2.5.11 Procesní model.....	45
3 STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	48



4	VSTUPNÍ ÚDAJE PRO MODELOVÝ PŘÍKLAD.....	49
5	DOSAŽENÉ VÝSLEDKY.....	51
5.1	Možnosti financování družstevního bytu.....	51
5.1.1	<i>Náklady hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti.....</i>	<i>52</i>
5.1.2	<i>Varianta 1 – hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti LTV 77 %.....</i>	<i>54</i>
5.1.3	<i>Varianta 2 – hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti LTV 81 %.....</i>	<i>55</i>
5.1.4	<i>Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu.....</i>	<i>56</i>
5.1.5	<i>Odhad ceny nemovitosti pro zajištění hypotečního úvěru .....</i>	<i>57</i>
5.1.6	<i>Validní procesní model financování družstevního bytu hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti.....</i>	<i>60</i>
5.2	Popisná statistika družstevních bytů ve vybraných městských částech statutárního města Brna .....	63
6	ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ A DISKUZE.....	65
6.1	Zhodnocení rizik spojených s hypotečním úvěrem.....	65
6.1.1	<i>Doporučení snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem z pohledu žadatele.....</i>	<i>65</i>
6.1.2	<i>Doporučení snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem z pohledu banky.....</i>	<i>67</i>
6.2	Zhodnocení družstevního vlastnictví.....	68
6.2.1	<i>Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví oproti osobnímu vlastnictví.....</i>	<i>68</i>
7	ZÁVĚR.....	71
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	72
	SEZNAM TABULEK.....	74
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	75
	SEZNAM GRAFŮ.....	75
	SEZNAM VZORCŮ .....	75

# 1 ÚVOD

Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala téma metodický postup převodu členských práv a povinností u družstevního bytu. Toto téma jsem si zvolila, neboť bydlení je jak pro jednotlivce, tak pro rodinu jednou ze základních životních potřeb. V dnešní době existují v zásadě tři možnosti, jak je možné si bydlení zabezpečit. První z nich je nájem či podnájem nemovité věci. Druhou možností je koupě nemovité věci do osobního vlastnictví. Jak již bylo zmíněno, existuje i třetí varianta, která se pohybuje na jejich pomezí a je jím právě družstevní vlastnictví. Jde o typ vlastnictví, kde je nájemce nemovité věci vlastníkem družstevního podílu. Nejedná se sice o tak častý druh vlastnictví, jako je tomu v případě osobního vlastnictví nemovitých věcí, nejedná se však ani o nic neobvyklého či výjimečného. Otázka družstevního vlastnictví a jeho financování však stále není v povědomí veřejnosti nijak zvlášť rozšířená, a právě tato skutečnost přispěla k výběru daného tématu.

Cílem této práce je tedy objasnit základní pojmy související s družstevním vlastnictvím a seznámení se s možnými variantami jeho financování. Vzhledem ke skutečnosti, že v dnešní době málokdo disponuje dostatkem vlastních finančních prostředků ke koupi vlastního bydlení, řeší diplomová práce zejména financování při využití cizích finančních zdrojů, tedy hypotečního úvěru. Pro lepší objasnění specifik financování družstevních nemovitých věcí je zde brán zřetel na odlišnosti oproti financování nemovitých věcí v osobním vlastnictví.

Diplomová práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První část se zabývá družstevním vlastnictvím, bytovými družstvy, hypotečními úvěry a oceňováním nemovitých věcí v bankovníctví. Kromě toho, je zde také zahrnutý celkový proces koupě nemovitých věcí, resp. kroky jejichž dodržení je nutné k řádnému převodu této věci na nového vlastníka. Druhá část práce pak slouží k vyhodnocení optimálního financování družstevního bytu u modelového příkladu, kde jsou přiblíženy faktory, které mají na výběr vhodného hypotečního úvěru vliv. Vzhledem k tomu že každý případ je ojedinělý, nelze přímo specifikovat obecně nevhodnější variantu. Je zde tedy brán zřetel spíše na postup při výběru vhodné banky a vhodného hypotečního úvěru pro danou nemovitou věc. Dále je zde zahrnuta analýza rizik, které mohou hypoteční úvěr ovlivnit, resp. následné plnění povinností z hypotečního úvěru plynoucí, což není nic jiného než řádné splácení vypůjčených peněžních prostředků. Vzhledem k tomu, že investice do vlastního bydlení pro většinu lidí znamená největší životní investici je důležité tyto rizika znát a řádně je před koupí ať už nemovité věci v družstevní či osobním vlastnictví vyhodnotit. Poslední část práce zahrnuje analýzu a vyhodnocení dosažených výsledků. Na jejich základě jsou pak v práci navržena opatření pro snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem, a to jak z pohledu žadatele, tak z pohledu banky. Následně jsou zhodnocena i specifika družstevního vlastnictví a jsou zde kupujícími doporučena opatření na základě kterých je možné zhodnotit výhodnost koupě družstevní nemovité věci.

## 2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Kapitola teoretická východiska práce slouží k objasnění problematiky bytových družstev a družstevního vlastnictví. Jsou zde vysvětleny základní pojmy související s družstevním vlastnictvím, vznikem a fungováním bytových družstev a práv a povinností s členstvím v bytovém družstvu spojených. Dále kapitola zahrnuje základní rozdělení úvěrů na bydlení a podrobnější vysvětlení principů a náležitostí úvěrů na bydlení, kterých je možno využít při financování družstevních nemovitých věcí, respektive družstevních podílů v bytových družstvech. Kapitola zahrnuje i přehled bankovních institucí, které v České republice úvěry na bydlení poskytují. V další části je přiblíženo oceňování nemovitých věcí v bankovníctví dle standardů oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, které vydala Česká bankovní asociace. V poslední části je popsán obecný postup koupi nemovité věci na hypoteční úvěr se zaměřením na odlišnosti převodu nemovitých věcí v osobním a družstevním vlastnictví. Závěr kapitoly pak zahrnuje obecný procesní model financování nemovitých věcí v osobním a družstevním vlastnictví. Poznátky z této kapitoly slouží jako podklad pro druhou část diplomové práce. Pro usnadnění a zkrácení některých sousloví bude dále v práci uváděn ve všech spojitostech pouze výraz nemovitost, nikoliv nemovitá věc.

### 2.1 DRUŽSTEVNÍ VLASTNICTVÍ

V České republice rozlišujeme tři základní kategorie nemovitostí, a to v závislosti na osobě jejich vlastníka na:

- družstevní nemovitosti, zpravidla družstevní byty,
- nemovitosti v osobním vlastnictví,
- nájemní nemovitosti.

Každá kategorie má z hlediska užívání nemovitostí a nakládání s nimi zcela odlišný právní režim. Vlastníkem družstevních bytů, resp. vlastníkem domu, ve kterém se nachází, je bytové družstvo a členové tohoto družstva vlastní pouze družstevní podíly na základě kterých mají k bytům právo nájmu. Vlastníky bytů proto nejsou členové bytové družstva ale bytové družstvo samotné a konkrétního vlastníka bytu či samotný byt nelze veřejně dohledat. Členové bytového družstva mají však natolik intenzivní právo dispozice s náležitým bytem, resp. s členským podílem v bytovém družstvu spojeným s nájmem bytu, že se z faktického hlediska velmi blíží přímému (osobnímu) vlastnictví. Prostřednictvím svého členství v bytovém družstvu mají členové možnost ovlivňovat jeho fungování, a proto je jejich právní i faktický vliv na nakládání s bytem podstatně vyšší, než je tomu u nájemních bytů. Oproti bytům v osobním vlastnictví mají družstevní byty mnoho výhod i nevýhod z hlediska dostupnosti, pořizovací ceny a s ní souvisejícími náklady, rychlosti a složitosti převodu a mnoho dalších. Analýzu a zhodnocení zmíněných výhod a nevýhod zahrnuje analytická část práce.

Právní povaha nemovitostí v osobním vlastnictví je stejná jako povaha jiných nemovitostí a vztahuje se na konkrétní bytovou jednotku v konkrétním bytovém domě či konkrétní dům. Každá taková nemovitost, musí být zapsaná a dohledatelná v katastru nemovitostí a její vlastníka ji může samostatně

převádět shodným způsobem jako je tomu u jiných nemovitostí. Jestliže obyvatel nemovitosti není členem bytového družstva, v jehož domě se nachází, ani není vlastníkem nemovitosti, kterou obývá, pak mluvíme o poslední kategorii, tedy o nemovitostech nájemních. Tyto nemovitosti může vlastnit stát, obec, popřípadě soukromý vlastník, kterým může být fyzická i právnická osoba [1].

### **2.1.1 Bytová družstva**

Do 31.12.2013 byla právní úprava bytových družstev rozdělena mezi dva právní předpisy, a to zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. V souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., však zároveň došlo i ke zrušení obchodního zákoníku a byl přijat nový zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). Ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nastala pro bytová družstva zcela nová situace z hlediska jejich právní povahy a právní úpravy. Postavení bytových družstev zde bylo nově definováno i tam, kde nelze použít obecné ustanovení o družstvech. Oproti původním dvěma paragrafům v obchodním zákoníku zde byla zvláštní právní úprava bytového družstva zásadním způsobem rozšířena a nyní je upravena v ustanoveních § 727 - § 757 zákona o obchodních korporacích, přičemž zahrnuje také základní ustanovení vztahující se na nájem družstevního bytu. Oproti dosavadní úpravě tedy došlo k výraznému prohloubení této problematiky.

Bytové družstvo se od jiných družstev výrazně odlišuje, a to především tím, že družstevník je svým členstvím, tedy svými právy a povinnostmi, vázán na nemovitost, na byt, a nemůže své členství realizovat jinak než užíváním tohoto bytu. Při zániku členství v takovém družstvu si tedy družstevník nemůže, na rozdíl od jiných, vzít „své věci“ a přejít k jinému družstvu. Kromě běžných práv a povinností spojených s členstvím v kterémkoli družstvu existují u bytových družstev ještě dvě další skupiny zvláštních práv a povinností. Ty se odvíjí především od základního účelu zakládání a vzniku bytových družstev, tj. zajišťování bytových potřeb členů družstva. První skupinou je právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu dle podmínek uvedených v zákoně o obchodních korporacích a ve stanovách bytového družstva. Dále má každý člen dle § 742 zákona o obchodních korporacích právo na to, aby s ním byla uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu na dobu neurčitou. Druhou skupinou, kterou zákon o obchodních korporacích upravuje jsou práva a povinnosti spojené s nájmem družstevního bytu [2].

Kromě této nové úpravy týkající se pouze bytových družstev jsou pro bytová družstva důležité také obecná ustanovení § 629 - § 726 tohoto zákona, které upravují orgány družstev včetně jejich funkcí, práv a povinností. Dle těchto ustanovení se členy orgánů mohou stát pouze členové družstva a jejich funkční období ve zvoleném orgánu nesmí být delší než 5 let. Konkrétně jsou zde orgány družstev definovány následovně:

- členská schůze,
- představenstvo,
- kontrolní komise a
- jiné orgány zřízené stanovami.

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstev a právo zúčastnit se jí mají členové družstva, likvidátor a osoby o nichž tak stanoví jiný právní předpis. Členskou schůzi svolává představenstvo ve lhůtách stanovených ve stanovách, nejméně však jednou za každé účetní období. Svolavatel nejméně 15 dnů před dnem konání členské schůze zašle pozvánku na členskou schůzi členům družstva na adresy uvedené v seznamu členů a zároveň uveřejní pozvánku na internetových stránkách družstva. Členská schůze je schopná se usnášet v případě, že je přítomna většina členů majících většinu hlasů, nevyžaduje-li zákon o obchodních korporacích nebo stanovy družstva účast členů majících vyšší počet hlasů. Není-li členská schůze schopna se usnášet a je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu svolá svolavatel náhradní členskou schůzi, která je dle zákona schopna se usnášet bez ohledu na počet přítomných členů, ledaže stanovy určí něco jiného. V zájmu ochrany členů bytových družstev zahrnuje § 755 zákona o obchodních korporacích speciální úpravu hlasovacích práv na členské schůzi, při nichž platí, že každý člen – nájemce má bezvýjimečně jeden hlas, pokud členská schůze rozhoduje o schvalování poskytnutí finanční asistence, uhrazovací povinnosti, zrušení bytového družstva s likvidací, přeměně bytového družstva, vydání dluhopisů nebo rozhoduje-li členská schůze v jiných než uvedených případech, pokud stanovy neurčí, že členové – nájemci mohou mít vyšší počet hlasů. Zápis z členské schůze pořídí svolavatel nejpozději do 15 dnů ode dne jejího konání, přičemž každý člen má právo na vydání kopie tohoto zápisu. Pokud se jedná o usnesení členské schůze o změně stanov, zrušení družstva s likvidací, přeměnu družstva nebo změnu v předmětu činnosti družstva, osvědčuje se veřejnou listinou. Statutárním orgánem družstva je pak představenstvo, kterému přísluší obchodní vedení družstva, zajišťuje řádné vedení účetnictví a plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu se stanovami či právními předpisy. Představenstvo má tři členy, ledaže stanovy určí vyšší počet a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. O průběhu jednání představenstva včetně rozhodnutí se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem včetně jmenovitého zápisu těch členů představenstva, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se hlasování zdrželi. U ostatních členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Dalším orgánem je kontrolní komise, která kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva. Stejně jako představenstvo má kontrolní komise tři členy, pokud stanovy neurčí vyšší počet členů. Členové kontrolní komise mají právo se účastnit jednání představenstva a jakéhokoliv jiného orgánu zřízeného stanovami družstva.

Poslední ustanovení o orgánech družstva se týká orgánů malých družstev což jsou družstva, která mají méně než 50 členů. Dle tohoto ustanovení se malá družstva mohou rozhodnout, zda využijí možnost zjednodušené soustavy orgánů což spočívá v absenci představenstva jako statutárního orgánu. V takovém případě je statutárním orgánem předseda družstva. Dále je zde uvedeno, že v případě malých družstev se nezřizuje kontrolní komise, neurčí-li stanovy jinak. Její působnost pak vykonává členská schůze a každý člen družstva má vůči statutárnímu orgánu malého družstva stejnou pravomoc jako kontrolní komise ve velkých družstvech [3].

### **2.1.2 Založení bytového družstva**

Dle § 727 odst. 1 zákona o obchodních korporacích může být bytové družstvo založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů, přičemž zákon blíže nevymezuje, co se zajišťováním bytových

potřeb rozumí. Z kontextu ustanovení o bytovém družstvu však lze dovozovat, že tyto bytové potřeby zajišťuje především činnost týkající se bydlení členů v družstevních bytech a dále činnosti s tím související. Kromě toho může bytové družstvo spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví nečlenů bytového družstva. V posledním odstavci je pak uvedeno, že za určitých podmínek může bytové družstvo provozovat i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů a tato činnost má ve vztahu k výše uvedenému pouze vedlejší nebo doplňkový charakter [3].

Bytové družstvo se zakládá ustavující schůzí, před jejíž konáním musí mít předpřipravené stanovy, které upravují základní pravidla, jak družstvo funguje. U této schůze je vždy povinná účast notáře, neboť se její průběh a rozhodnutí o přijetí stanov ověřuje veřejnou listinou. Založením však bytové družstvo ještě nevznikne a nemá tedy práva ani povinnosti, ty získá až vznikem. Aby bytové družstvo vzniklo je třeba ho zapsat do obchodního rejstříku, což musí učinit členové představenstva nebo předseda bytového družstva. Zmocnit k zápisu lze na základě plné moci i notáře [4].

### **2.1.3 Specifika družstevního bydlení**

U družstevního bydlení se jedná o kombinaci dvou forem bydlení – vlastnického a nájemního. Mezi bytovým družstvem, právníkou osobou jako pronajímatelem, a členy bytového družstva užívající družstevní byty vzniká nájemní vztah. Pro nájem družstevního bytu odkazuje zákon č. 90/2012 Sb, zákon o obchodních korporacích na zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, upravující nájem bytů a nebytových prostor, konkrétně na ustanovení § 2235 - § 2301 tohoto zákona. Všichni členové družstva za užívání družstevních bytů či nebytových prostor platí bytovému družstvu nájem, do kterého je dále zahrnut i příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice, tzv. fond oprav. Výše tohoto příspěvku bývá často určená dle podlahové plochy bytu či nebytového prostoru a jeho výše se tedy pro každého člena liší. V případě samotného nájmu je zachován neziskový princip placení nákladů za bydlení, neboť se zde o skutečný nájem (odměna za užívání cizí věci) nejedná a jeho výše je tedy limitovaná. Dle § 744 zákona o obchodních korporacích jsou do výše nájmu zahrnuty pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, rekonstrukce a modernizace domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na opravy a investice těchto družstevních bytů [5].

### **2.1.4 Stanovy bytového družstva**

Stanovy bytového družstva jsou základním a nejdůležitějším dokumentem družstva a jsou potřeba k jeho založení a vzniku. Stanovy musí splňovat obecné náležitosti uvedené v § 553 zákona o obchodních korporacích, které se obecně vztahují na všechna družstva. V první řadě zde musí být uvedena činnost družstva, která je u bytových družstev vymezena zákonem a výše základního členského vkladu včetně způsobu a lhůt jeho splacení nově přistupujícím členům. Dále zde musí být uveden způsob svolávání členské schůze a pravidla pro její rozhodování, počet členů představenstva a dalších orgánů bytového družstva včetně délky jejich funkčního období, podmínky vzniku členství v bytovém družstvu a práva a povinnosti s členstvím spojených. Kromě tohoto ustanovení se na stanovy bytového družstva vztahuje § 731 zákona o obchodních korporacích, podle kterého musí stanovy obsahovat podmínky za kterých vznikne členům

bytového družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu a podrobnější úpravu práv a povinností členů spojených s právem na uzavření této smlouvy.

Povinné náležitosti stanov pouze pro bytová družstva, tedy jejich změny a úpravy vyžaduje souhlas všech členů, kteří mají s družstvem uzavřenou nájemní smlouvu na družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor a kteří mají dle aktuálního znění stanov právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nebo nebytového prostoru. Tato skutečnost chrání všechny členy bytového družstva, kteří splňují výše uvedené podmínky pro udělení souhlasu s jejich změnou, před možným přehlasováním. Dále je souhlasem všech členů podmíněno zvýšení základního členského vkladu. Souhlas se změnou stanov musí být udělen písemně s úředně ověřeným podpisem. Stanovy bytových družstev mohou dále určit jako podmínku vzniku členství v bytovém družstvu převzetí nebo splnění vkladové povinnosti k dalšímu členskému vkladu a ten, kdo se o členství uchází, se může rozhodnout, zda za takových podmínek do bytového družstva vstoupí či nikoliv. Rovněž mohou stanovy vyloučit z bytového družstva právnické osoby. Jestliže její členství stanovy omezí nebo vyloučí, nemá tato změna za následek zánik členství právnické osoby, která se stala členem bytového družstva ještě před touto stanovou [2].

### **2.1.5 Družstevní podíl v bytovém družstvu**

Samotný pojem družstevní podíl v bytovém družstvu zákon o obchodních korporacích nevymezuje, lze tedy mít za to, že se jím rozumí totéž, co v jiných družstvech – práva a povinnosti členů družstva plynoucí z členství v družstvu, což není nic jiného než samo členství v družstvu. Problematika převodu družstevního podílu v bytovém družstvu je podrobně vysvětlena v § 736 zákona o obchodních korporacích. Odstavec 1 říká, že tuto převoditelnost nelze nijak omezit ani vyloučit, pokud je nabyvatelem družstevního podílu osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva. Druhý odstavec tohoto ustanovení ještě dodává, že spolu s převodem družstevního podílu, s nímž je spojen nájem družstevního bytu nebo alespoň právo člena na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, se na nabyvatele současně převádí i nájem družstevního bytu anebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a to včetně všech práv a povinností s tím spojených a dluhů převodce vůči bytovému družstvu. K převodu družstevního podílu pak dochází na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, kterou musí jedna ze stran bytovému družstvu doručit. Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči bytovému družstvu dnem doručení smlouvy, je-li účinná, nebo pozdějším dnem než dnem doručení, a to dnem, kdy nabyla účinnosti. Právní důsledky smlouvy o převodu družstevního podílu, tj. převod nájmu družstevního bytu nebo práva na uzavření smlouvy k nájmu družstevního bytu nastávají přímo ze zákona, a to i v případě, že se ve smlouvě o těchto právech přímo nehovoří.

Družstevní podíl je jednotným předmětem právních vztahů což se projevuje již zmíněnou skutečností, že pokud se převádí nebo přechází družstevní podíl na nového člena, majetková i nemajetková složka se převádí či přechází společně a nelze je oddělit. Druhým projevem je skutečnost, že pokud dochází k dělení družstevního podílu, pak se opět dělí společně a všechny podíly vzniklé rozdělením obsahují složku majetkovou i nemajetkovou. Rozdělení družstevního podílu je popsáno v § 738 zákona o obchodních korporacích který říká, že rozdělení je vyloučeno, pokud je s družstevním podílem spojeno právo nájmu pouze jediného družstevního bytu nebo jen jediného družstevního nebytového prostoru, neboť jediné

právo nájmu nelze dle tohoto zákona rozdělit. Rozdělit lze tedy družstevní podíl se kterým je spojeno právo nájmu alespoň dvou družstevních bytů, dvou družstevních nebytových prostor nebo jednoho družstevního bytu a jednoho družstevního nebytového prostoru. Při rozdělení musí být zároveň určeno se kterým vzniklým družstevním podílem je spojeno právo nájmu kterého družstevního bytu či družstevního nebytového prostoru a kdo je povinen znovu splatit základní členský vklad, neboť s každým družstevním podílem je vždy spojen jediný základní členský vklad.

V případě, že člen bytového družstva nabude za trvání svého členství v bytovém družstvu další družstevní podíl v důsledku jakékoliv právní skutečnosti, nabytý družstevní podíl přirůstá k dosavadnímu družstevnímu podílu a dochází k jejich splnutí. V takovém případě, okamžikem splnutí jeden ze dvou základních členských vkladů zůstane a druhý se transformuje na další členský vklad nebo může být se členem uzavřena dohoda o snížení jeho majetkové účasti v bytovém družstvu cestou výplaty plnění ve výši tohoto druhého členského vkladu [6].

## 2.2 ÚVĚRY NA BYDLENÍ

Úvěry na bydlení nebo-li hypoteční úvěry, jsou v současné době nejvyužívanějšími bankovními produkty v České republice. Jedná se o účelové úvěry, které lze využít pouze k financování koupě nebo rekonstrukci nemovitosti či pořízení nového vybavení domácnosti. Díky tomu, že se jedná o úvěry s jasným účelem a podmínkou pro jejich získání je mimo jiné zajištění úvěru kupovanou nebo jinou nemovitostí, nabízí banky ve většině případů výhodnější podmínky pro splácení. Oproti jiným typům bankovních produktů lze získat delší dobu splácení, nižší úrokovou sazbu a vyšší půjčenou sumu. V současné době existuje na bankovním trhu několik druhů hypotečních úvěrů, které se liší např. úrokovými sazbami, které mohou být fixní nebo variabilní, doby poskytnutí úvěru, která se může pohybovat od 5 do 30 let nebo výší plateb za období. Stejně jako každý jiný bankovní produkt se nabídka a poptávka hypotečních úvěrů mění v závislosti na trhu což vede ke kolísání a změně úrokových sazeb. Pokud však dojde ke sjednání hypotečního úvěru při vysoké úrokové sazbě, a po letech dojde k jejímu snížení, může úvěrovaný podepsat novou smlouvu s novými podmínkami. Tento proces se nazývá refinancování a je závislý na podmínkách sjednaných v předchozí úvěrové smlouvě [7].

Kromě hypotečních úvěrů mohou majitelé stavebního spoření k financování vlastního bydlení využít úvěr ze stavebního spoření, a to buď řádný, nebo překlenovací. Vzhledem k zaměření této práce však není na uvedenou formu financování nemovitosti brán v dalších částech práce zřetel. Dále je možné využít i spotřebitelských a nebankovních úvěrů, avšak obvykle pouze do výše cca 200.000 Kč. Pro většinu žadatelů je tedy využití tohoto typu úvěru při financování bydlení z důvodů nedostatku vlastních zdrojů na doplacení zbytku kupní ceny nemovitosti nemožné a stejně jako v předchozím případě není tato varianta financování nemovitosti dále v práci zahrnuta. Navíc je zde většinou kratší doba splatnosti a vyšší úroková sazba.

Žadatelem o jakýkoliv úvěr na bydlení musí být osoba zletilá a svéprávná s trvalým pobytem na území České republiky, přičemž u některých klientů (např. občané SR, občané států EU) není v určitých případech trvalý pobyt vyžadován. Žadatelem může být buď jedna osoba nebo i víc osob tzv. spolužadatelé. Většinou alespoň jeden z žadatelů musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím musí stát



v důsledku realizace investičního záměru, popřípadě musí mít k žadateli vztah osoby blízké, většinou vztah rodiče – děti. Každý žadatel musí bance při žádosti o úvěr předložit několika dokumentů, mezi které se řadí dva platné doklady totožnosti a doklady o příjmech úvěrovaného. U podnikatelů to je živnostenský list, potvrzení o placení sociálního a zdravotního pojištění, daňové přiznání za poslední dva roky, případně dokumenty k jakémukoliv jinému příjmu a další. U zaměstnanců je to mzdový list nebo páska za posledních šest měsíců až dva roky a potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu. Mezi další doklady se obvykle řadí doklady o výdajích a doklady k nemovitosti. Těmi mohou být budoucí kupní smlouva, kupní smlouva, výpis z katastru nemovitostí mladší jak tři měsíce, snímek z katastrální mapy mladší než jeden rok, odhad ceny nemovitosti, pokud si ho banka nezajišťuje sama, pojistná smlouva k nemovitosti, zástavní smlouva a další. Finální výčet dokladů však vždy závisí na podmínkách každé bankovní instituce [1] [8].

Úvěry na bydlení jsou nejen v České republice, ale i zemích celé Evropy, nejžádanějším bankovními produkty vůbec. I přes skutečnost, že mnoho zemí v Evropě za poslední roky zaznamenalo rostoucí ceny nemovitostí, zadlužují se Evropané stále víc. Vliv na to mají bezpochyby příznivé podmínky financování nemovitostí, které banky nabízejí, resp. výše úrokových sazeb. Výše úrokových sazeb se napříč všemi zeměmi Evropy výrazně liší, což je způsobeno rozdíly týkajícími se zdanění, pravidel pro čerpání, zajištění a podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů jednotlivých bank daných zemí [9]. Srovnání úrokových sazeb vybraných Evropských zemí zahrnuje kapitola 2.2.4.

### **2.2.1 Bankovní instituce**

Jak již bylo nastíněno v předchozích kapitolách, k financování nemovitostí lze kromě vlastních zdrojů využít i cizích zdrojů ve formě bankovních produktů, které na trhu nabízejí jednotlivé bankovní instituce (dále jen „banky“). Banky jsou všeobecně považovány za jedny z nejvýznamnějších podnikatelských subjektů finančního systému, přičemž bankovní systém můžeme definovat jako souhrn všech bank v daném státě a uspořádání vztahů mezi nimi. Bankovní systém můžeme dělit dle toho, zda v systému funguje centrální banka či nikoliv. V případě, kdy centrální banka zajišťuje regulaci všech v daném bankovním systému existujících obchodních bank, včetně provádění bankovního dozoru, hovoříme o tzv. dvoustupňovém bankovním systému. Jednostupňový bankovní systém lze pak charakterizovat tím, že buď centrální banka vůbec neexistuje, nebo její činnost nahrazuje jiný centrální orgán státu nebankovního typu.

Bankovní systém v České republice lze charakterizovat jako dvoustupňový bankovní systém univerzálního bankovníctví doplněný specializovanými bankami. Na vyšší úrovni je Česká národní banka, která má charakter centrální banky. Na nižší úrovni jsou ostatní banky, tj. obchodní banky, mezi které též patří i pobočky zahraničních bank působících na území České republiky [10].

#### **Česká národní banka**

Česká národní banka je relativně nezávislou finanční institucí, přičemž míra nezávislosti je zde chápána ve smyslu nezávislosti na vládě státu a jejím rozhodování. Má-li být činnost České národní banky úspěšná, nemůže být podřízena rozhodnutím vlády, neboť by jí neumožňovala provádět protiinflační politiku. Postavení, funkce i cíle České národní banky jsou naprosto odlišné od obchodních bank.

Česká národní banka není, na rozdíl od obchodních bank, založena primárně za účelem dosažení zisku a v případě dosažení zisku se může její zisk stát příjmem do státního rozpočtu. V současné době je za základní cíl a poslání České národní banky považována péče o zdravý měnový vývoj v nejširším slova smyslu. V souladu s tím pak plní i řadu dalších důležitých funkcí, jako jsou:

- **funkce vrcholného subjektu měnové politiky** – prostřednictvím regulace měnové báze, úrokových sazeb, měnových agregátů a případně i měnového kursu se centrální banka snaží podporovat stabilitu cenové hladiny,
- **funkce emisní** – centrální banka bývá jedinou ve státě, která má oprávnění emitovat hotovostní formu peněz na základě tzv. emisního monopolu,
- **funkce banky bank** – banky si mohou od centrální banky půjčovat úvěry a zároveň si u ní ukládat svá depozita,
- **funkce bankovní regulace a dohledu** – prostřednictvím bankovní regulace stanovuje základní podmínky pro podnikání v bankovním sektoru, bankovní dohled je pak činnost spojená s kontrolou dodržování stanovených podmínek,
- **funkce banky státu** – centrální banka vede účty a provádí některé operace pro vládu, orgány místní moci a správy, centrální orgány a případně podniky veřejného sektoru,
- **funkce správce devizových rezerv** – spočívá ve shromažďování a operacích s devizovými rezervami státu na devizových trzích,
- **funkce reprezentace vlády v měnové oblasti** – v této funkci vystupuje centrální banka jak vůči zahraničí, tzn. že zastupuje svou zemi ve významných mezinárodních finančních institucích, tak vůči domácí veřejnosti, což spočívá především v pravidelném informování veřejnosti o měnovém vývoji, jeho hlavních problémech a návrhů řešení [11].

### **Obchodní banky**

Obchodní banky představují hlavní skupinu bankovního systému. Jsou to instituce, které se primárně orientují na přijímání vkladů, poskytování úvěrů, a realizaci platebního styku. Současně však vykonávají i celou řadu dalších druhů činností. Obchodní banky jsou standardními, i když dozorovanými a licencovanými podnikatelskými subjekty, které na ziskovém principu přebírají úspory od jedněch subjektů (např. firem či domácností) a půjčují je jiným subjektům. Jsou to v podstatě firmy obchodující s penězi a jsou organizovány tak, aby svým vlastníkům přinášely zisk. Obchodní banky plní přijímáním vkladů od veřejnosti a poskytováním úvěrů řadu funkcí, jako jsou:

- **depozitní funkce** – klienti průběžně ukládají peníze do banky a následně je vybírají zpět,
- **funkce banky jako zprostředkovatele plateb** – bezhotovostní platby formou účetních převodů,
- **úvěrová funkce** – spočívá v poskytování úvěrů malým i velkým podnikům, státu či spotřebitelům,
- **emitování bezhotovostních peněz** – vytváření peněz v podobě zápisů na bankovních účtech, které vedou svým klientům [12].

V současné době nabízí obchodní banky velmi širokou škálu bankovních produktů, které se neustále upravují a rozvíjejí. Bankovními produkty rozumíme bankovní obchody, které jsou zacíleny výhradně na klienty bez ohledu na to, jakou mají konkrétní obsahovou náplň. V bankovníctví se můžeme setkat s celou řadou způsobů jejich systematizace, nejčastěji je však obchodní banky dělí dle funkce (účelu) na úvěrové, investiční a ostatní bankovní produkty a služby. Jak již bylo uvedeno výše, v případě financování nemovitostí se jedná o úvěrové bankovní produkty. V České republice existuje na trhu celá řada obchodních bank, které svým klientům tyto úvěry poskytují. Které to jsou znázorňuje tabulka č. 1 níže.

Tab. č. 1. - Seznam bankovních institucí poskytujících v České republice úvěry na bydlení [vlastní]

<b>Seznam bankovních institucí poskytujících úvěry na bydlení</b>	
Fio banka, a.s.	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
mBank S.A.	Komerční banka, a.s.
UniCredit Bank, a.s.	Raiffeisenbank a.s.
Wüstenrot hypoteční banka a.s.	Moneta Money Bank, a.s.
Equa bank a.s.	Sberbank, a.s.
Raiffeisen stavební spořitelna a.s.	Oberbank AG
Stavební spořitelna	Československá obchodní banka, a.s.
Air bank, a.s.	Banka Creditas
Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
Hypoteční banka, a.s.	Wüstenrot-stavební spořitelna a.s.
Poštovní spořitelna, a.s.	Waldviertler Sparkasse von 1842 AG

## 2.2.2 Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti - LTV

Loan to value dále jen „LTV“ nebo-li poměr úvěru k hodnotě nemovitosti vyjadřuje velikost úvěru, který si úvěrovaný vybere ve srovnání s hodnotou majetku, který úvěr zajistí, tedy zástavní hodnotou nemovitosti. LTV tedy vyjadřuje kolik finančních prostředků úvěrovaný opravdu vlastní a kolik dluží úvěrujícímu. Poměr LTV pomáhá úvěrujícím vyhodnotit rizika, přičemž vyšší poměr LTV naznačuje vyšší riziko, neboť aktivum, tedy zajištěná nemovitost, má nižší hodnotu a pravděpodobnost splacení úvěru při jejím prodeji je nižší. V praxi to často znamená, že čím vyšší LTV, tím vyšší úroková sazba. Hodnota LTV se udává v % a její výpočet je poměrně jednoduchý. Obecný vzorec je následující:

$$LTV = \frac{\text{Výše hypotečního úvěru}}{\text{Odhad tržní hodnoty nemovitosti}} * 100 \% = \frac{800\ 000}{1\ 000\ 000} * 100 \% = 80 \% \quad (1)$$

Jak je vidět z výpočtu, v případě poskytnutého hypotečního úvěru ve výši 800 000 Kč na nemovitost v hodnotě 1 000 000 Kč je LTV 80 %. Při výpočtu je důležité počítat se správnými hodnotami. Jak již vzorec napovídá, pro správný výpočet je vždy nutné do vzorce dosadit hodnotu nemovitosti, kterou určí znalec, nikoliv kupní cenu, popřípadě při výstavbě cenu určenou projektantem, jak se často žadatelé domnívají [13].

### 2.2.3 Zástavní právo k nemovité věci

U většiny standardních bank je k žádosti o úvěr nutné mít také nemovitost, která bude daný úvěr zajišťovat na základě zástavního práva. Tím banky snižují své kreditní riziko plynoucí z neschopnosti nebo neochoty klienta splácet daný úvěr včetně příslušenství, tedy včetně úroků a poplatků s úvěrem související. Zástavní právo k nemovitosti má charakter věcného zajištění úvěru. Dává právo úvěrujícímu (zástavnímu věřiteli), uspokojit jeho pohledávku z výtěžku prodeje nemovitosti v případě, že úvěrovaný (dlužník) nedodrží podmínky úvěrové smlouvy, nezaplatí dluh či jeho část. Zástavní právo k nemovitosti tedy omezuje vlastnické právo vlastníka nemovitosti a vzniká naplněním následujících podmínek:

- podpisem zástavní smlouvy mezi zástavním věřitelem a zástavcem, přičemž smlouva musí mít písemný charakter,
- vkladem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Zastavitelem je osoba, která je vlastníkem nemovitosti a tuto věc zastavuje ve prospěch zástavního věřitele. Zástavní dlužník je osoba, která je dlužníkem a současně vlastníkem nemovitosti a zastavuje tuto věc ve prospěch zástavního věřitele. Zástavce tedy vždy nemusí být zástavním dlužníkem.

Zástavní právo k věci nemovité je převoditelné, to znamená, že působí i vůči pozdějším vlastníkům zastavené nemovitosti. K zániku zástavního práva k nemovitosti, které vzniklo vkladem do katastru nemovitostí dojde jeho výmazem v listu vlastnictví na katastru nemovitostí. Zástavní právo nemůže banka při úvěru zřídit k jakékoliv nemovitosti. Některé typy nemovitostí jsou obtížně obchodovatelné, jiné mohou být, někdy i z ekonomických či etických důvodů, nevhodné. Některé nemovitosti s sebou nesou velkou míru rizika nebo u nich lze jen obtížně identifikovat jejich tržní hodnotu. Jedná se především o stavby v povodňových oblastech, kostely, nemovitosti s omezeným vlastnickým právem, objekty, které nejsou pevně spojené se zemí, nezastavěné pozemky, na kterých není možné stavět, kontaminované objekty či pozemky, nemovitosti bez právního zajištění přístupu nebo nemovitosti u nichž není stejný vlastník pozemku a pozemek není předmětem zástavy. Nejčastějšími nemovitostmi používanými jako zástava, pokud dostatečně kryjí rizika banky, jsou rodinné domy, byty či vhodné rekreační objekty [14].

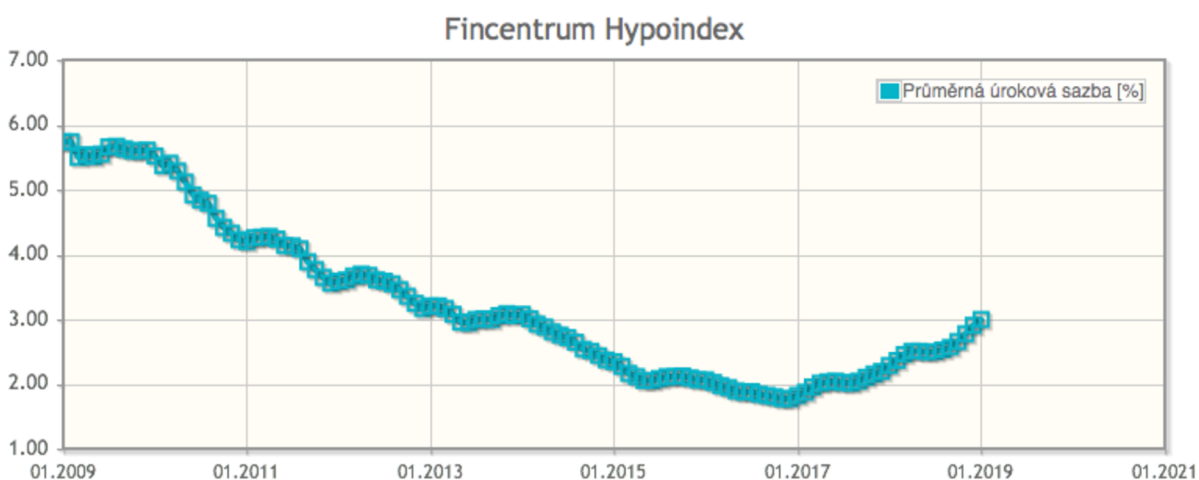
### 2.2.4 Úroková sazba

Úrokovou sazbou se rozumí procento z jistiny, nebo jejího zbytku při postupném splacení, o které se dlužná částka za určité období navyšuje. U úrokové sazby musí být vždy uvedeno na jaké období se vztahuje. Může se jednat o roční úrokovou sazbu označovanou p.a., kvartální úrokovou sazbu

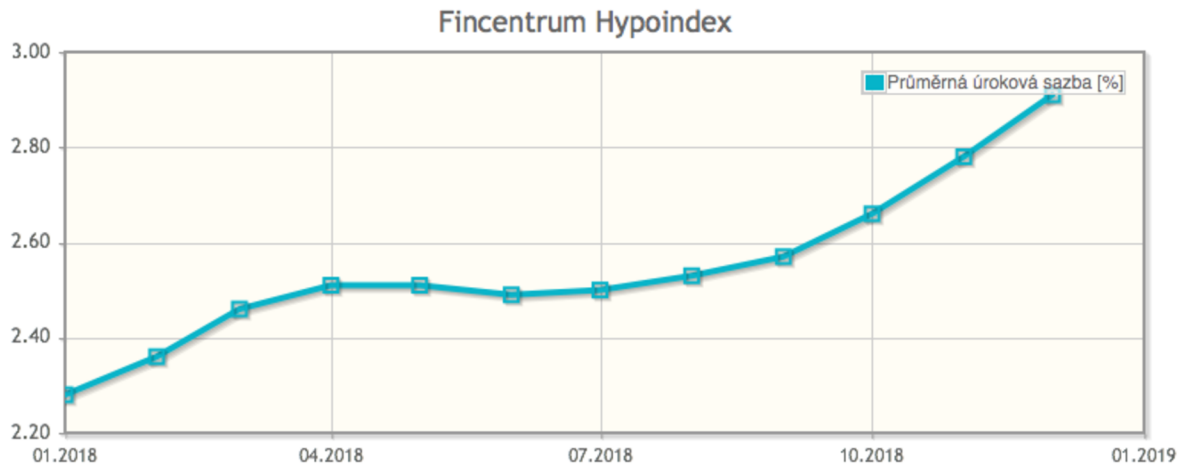
označovanou p.q., nebo měsíční úrokovou sazbu označovanou p.m. Úroková sazba může být sjednaná jako pohyblivá (variabilní) nebo pevná (fixní). Pohyblivá úroková sazba bývá většinou odvozena od referenční úrokové sazby navýšené o úrokovou marži úvěrujícího, ve které se promítá míra úvěrového rizika, kterou na sebe úvěrující bere. Referenční úrokovou sazbou obvykle rozumíme úrokovou sazbu na trhu mezinárodních depozit, v podmínkách ČR nejčastěji PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate). Jedná se o referenční hodnotu úrokových sazeb, která se denně určuje na základě kótací českých referenčních bank dle pravidel stanovených Českou národní bankou.

Fixní úroková sazba se nevztahuje na celé období čerpání hypotečního úvěru ale pouze na tzv. fixační období. Toto období může být různě dlouhé, nejčastěji se však sjednává na dobu 3 – 10 let. Během těchto let banka nemůže úrok navýšit a zpravidla bývá za celou dobu čerpání hypotečního úvěru nejnižší. Po jeho skončení je bankou nabídnuta nová úroková sazba, která je platná na další, stejné, fixační období. V případě, že klient s novou úrokovou sazbou nesouhlasí, může hypoteční úvěr refinancovat a sjednat si tak výhodnější úrokovou sazbu u jiné bankovní instituce [8] [15].

Úrokové sazby v České republice v současnosti neustále rostou. Jak je vidět z obrázku č. 1, od konce roku 2016, kdy průměrná úroková sazba činila 1,77 % a úrokové sazby dosáhly svého minima za posledních 10 let, došlo k patrnému mezi měsíčnímu kolísání a pozvolnému růstu. I přes tuto skutečnost však výše úrokových sazeb v souvislosti s nastavenými podmínky bank pro získání hypotečních úvěrů, vytvořily až do poloviny loňského roku období velmi levných a dostupných hypoték. K výrazné změně došlo až na podzim roku 2018, kdy banky postupně oznamovaly růst úrokových sazeb, a to i několikrát za sebou. Přispěla k tomu i říjnová regulace České národní banky, která zavedla pravidlo, že objem všech úvěrů žadatele nesmí převýšit devítinásobek čistého ročního příjmu a zároveň měsíční splátka nesmí přesáhnout 45 % jeho měsíčního příjmu. Již během celého roku však docházelo k postupnému zvyšování úrokových sazeb a v prosinci 2018 dosáhla průměrná úroková sazba 2,91 %, což představuje meziroční nárůst o 0,70 procentních bodů viz obr. 2 [16].



Obr. č. 1 – Vývoj průměrných úrokových sazeb 01/2009 – 01/2019 [17]



Obr. č. 2 - Vývoj průměrných úrokových sazeb 01/2018 – 12/2018 [17]

### Úrokové sazby v Evropě

Ve srovnání s evropskými zeměmi se výše úrokových sazeb v České republice řadí v pomyslném žebříčku mezi ty vyšší a náklady na financování vlastního bydlení tedy mezi ty dražší. Patrné je to ze statistiky vytvořené Evropskou hypoteční federací (EMF), která je znázorněná na obrázku č. 3. Při pohledu na jednotlivé země lze rozlišit ty, které zaznamenaly, stejně jako Česká republika, zvýšení vážené průměrné úrokové sazby v jednotlivých kvartálech od těch, kde naopak došlo k jejich poklesu. Zemí s nejnižší průměrnou úrokovou sazbou hypotečních úvěrů je bezesporu Dánsko, kde tato sazba ve třetím čtvrtletí roku 2018 dosáhla 0,79 %. Na druhém konci tohoto žebříčku je Rumunsko, kde úroková sazba úvěrů na bydlení dosáhla 5,67 % a oproti stejnému čtvrtletí v roce 2017 došlo k výraznému zvýšení. Odlišný trend zaznamenalo Portugalsko a Finsko, kde úrokové sazby dosáhly v roce 2018 historicky nízké úrovně a oproti České republice zde naopak došlo k poklesu úrokových sazeb. U ostatních zemí z tohoto vzorku zůstal vážený průměr úrokových sazeb relativně stabilní.

Toto srovnání však není úplně objektivní, neboť v každé z uvedených zemí jsou odlišné podmínky a také odlišná běžná doba fixace, což má na úrokové sazby a jejich průměry patrný vliv. Například ve Francii jsou běžné hypoteční úvěry s fixací úrokových sazeb na 20 let, zatímco v České republice nebo v Maďarsku s fixací na dobu 3 – 10 let. Lépe je tedy výše úrokových sazeb znázorněna na obrázku č. 4, kde jsou porovnány průměrné úrokové sazby u hypotečních úvěrů s dobou fixace 5 – 10 let u těch zemí, které tyto úvěry poskytují nejčastěji. I zde je však vidět, že úrokové sazby v České republice patří mezi ty vyšší [18].

**TABLE 5A** | MORTGAGE INTEREST RATES (% , WEIGHTED AVERAGE)

	II 2015	III 2015	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018
BE	2.43	2.46	2.48	2.27	2.05	2.00	2.00	2.11	2.16	2.13	2.03	2.01	2.01	1.95
CZ*	2.48	2.48	2.42	2.37	2.25	2.17	2.01	2.17	2.22	2.17	2.25	2.41	2.49	2.58
DE	1.83	2.03	2.00	1.91	1.81	1.68	1.63	1.80	1.83	1.85	1.83	1.85	1.90	1.87
DK**	1.06	1.03	1.12	1.17	1.29	1.20	1.09	1.11	1.09	0.94	0.87	0.87	0.84	0.79
ES	2.25	2.17	2.08	2.02	2.04	2.02	1.97	1.97	1.92	1.99	1.91	1.95	1.93	1.95
FI	1.51	1.43	1.32	1.23	1.20	1.16	1.16	1.13	1.07	1.02	0.95	0.92	0.87	0.88
FR***	2.01	2.14	2.18	2.02	1.69	1.46	1.32	1.45	1.54	1.55	1.52	1.48	1.45	1.43
HU	5.04	4.57	4.85	4.88	4.58	4.34	4.06	3.91	3.59	3.43	3.01	4.31	4.31	4.87
IE	3.46	3.40	3.42	3.30	3.34	3.26	3.22	3.16	3.22	3.20	3.07	3.02	3.06	2.97
IT	2.77	2.67	2.50	2.33	2.20	2.02	2.02	2.11	2.10	2.02	1.90	1.88	1.80	1.80
NL	2.92	2.90	2.83	2.75	2.64	2.54	2.39	2.40	2.40	2.40	2.40	2.30	2.30	2.30
PL	4.30	4.40	4.40	4.40	4.50	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	4.30	4.30	4.40
PT	2.28	2.19	2.13	1.99	1.86	1.76	1.77	1.70	1.61	1.48	1.52	1.51	1.41	1.33
RO****	3.95	3.94	3.79	3.49	3.32	3.56	3.52	3.71	3.34	3.60	4.42	4.78	5.01	5.67
SE	1.55	1.52	1.56	1.62	1.60	1.59	1.57	1.65	1.52	1.53	1.56	1.52	1.51	1.48
UK	2.60	2.57	2.54	2.50	2.41	2.30	2.16	2.09	2.05	1.98	1.98	2.03	2.09	2.10

\* For Czech Republic from Q1 2015 the data source is the Czech national Bank

\*\* This data series has been revised and it depicts the variable interest rate, which is the most common one.

\*\*\* Data from Q2 2012 has been revised for France due to a new source. Further data break in Q1 2014

\*\*\*\* Recalculation of the interest rate as a weighted average of interest rates in local currency and euro (previously weighted average only of euro denominated mortgages). Data break from Q1 2014.

Source: European Mortgage Federation

Obr. č. 3 - Vývoj průměrných úrokových sazeb ve vybraných zemích Evropy [19]

MEDIUM-TERM INITIAL FIXED PERIOD RATE, FROM 5 TO 10 YEARS MATURITY (%)

	IV 2015	I 2016	II 2016	III 2016	IV 2016	I 2017	II 2017	III 2017	IV 2017	I 2018	II 2018	III 2018
BE	2.35	2.15	1.90	1.97	1.86	1.93	2.10	2.19	2.16	2.13	1.94	1.84
CZ	2.29	2.19	2.10	1.95	1.86	1.98	2.19	2.13	2.21	2.36	2.43	2.51
DE	1.89	1.77	1.63	1.52	1.46	1.63	1.68	1.68	1.67	1.69	1.76	1.71
DK*	2.30	1.84	1.76	1.35	1.57	1.64	1.56	1.53	1.58	1.61	1.72	1.67
ES	5.01	5.23	3.87	4.52	3.99	4.15	4.13	4.26	4.07	4.45	4.43	4.19
FI	1.88	1.90	1.67	1.71	1.82	1.94	1.89	1.92	1.80	1.90	1.70	1.90
HU	6.22	6.22	6.69	6.89	6.88	7.04	6.51	6.27	5.76	5.39	5.27	5.39
NL	2.83	2.78	2.67	2.54	2.34	2.30	2.36	2.34	2.34	2.34	2.39	2.39
RO**	5.40	5.62	5.64	5.66	5.56	5.62	5.57	4.75	5.09	5.40	5.51	6.12
SE	2.75	2.54	2.52	2.24	2.39	2.58	1.94	1.91	2.17	2.20	2.03	2.04
UK	3.15	3.34	3.22	3.08	2.63	2.59	2.69	2.71	2.66	2.63	2.63	2.67

Obr. č. 4 - Vývoj průměrných úrokových sazeb s dobou fixace 5 - 10 let ve vybraných zemích Evropy [19]



## 2.3 FINANCOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU

Jak již vyplynulo z poznatků uvedených v předchozích kapitolách, všechny nemovitosti včetně družstevního podílu lze financovat dvěma způsoby, a to z vlastních a cizích finančních zdrojů. Vlastní zdroje tvoří veškeré interní zdroje financování což znamená, že je žadatel nemusí splácet druhé osobě. V případě fyzické osoby jako žadatele o hypoteční úvěr hovoříme např. o příjmech ze zaměstnání nebo investicích, u právnických osob se může jednat o kapitál z nerozděleného zisku z minulých let, odpisy, výnosy z prodeje dlouhodobého majetku apod. Odlišné je to u cizích zdrojů financování, u kterých je třeba jednak hradit jejich náklady, v případě hypotečních úvěrů jsou to úroky, a jednak tento kapitál splatit v podobě pravidelných splátek. Jedná se tedy o zdroje financování, které jsou fyzické či právnické osobě zapůjčeny, nejčastěji některou bankovní institucí a musí je za předem sjednaných podmínek vrátit.

Financování družstevních bytů však není tak jednoduché jako v případě bytů v osobním vlastnictví. Vzhledem k jejich povaze není možné na jejich pořízení čerpat klasický hypoteční úvěr jenž by měl být zajištěn zástavou na kupované nemovitosti. Financování družstevního bytu pomocí hypotečního úvěru však není nemožné. Díky velké nabídce bankovních produktů a různým modifikacím klasických hypotečních úvěrů, existují i další varianty, jak peněžní prostředky k pořízení družstevního bydlení získat, a to překlenovací úvěr ze stavebního spoření, předhypoteční úvěr nebo hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti. V případě překlenovacího úvěru ze stavebního spoření se však jedná o možnou alternativu jen v případě, že úvěrující potřebuje půjčit k financování bydlení pouze nižší částku. Maximální výše peněžních prostředků poskytovaných při tomto druhu úvěru se u jednotlivých bank liší, pohybují se však v rozmezí od 500.000 Kč – 2.000.000 Kč. Vzhledem k této skutečnosti je dále porovnáván pouze předhypoteční úvěr s hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti [20].

### 2.3.1 Předhypoteční úvěr

Jednou z možností financování družstevního bytu při využití cizích peněžních zdrojů je tedy předhypoteční úvěr. Jedná se o úvěr, který není zajištěn zástavním právem, a kromě financování družstevního podílu je možné ho využít také např. při koupi obecního bytu nebo nemovitosti z developerského projektu. Jinak řečeno ho lze získat v případech, kdy žadatel o úvěr nemá vyřešeno potřebné zajištění úvěru, ale potřebuje peněžní prostředky již čerpat. Podmínkou pro získání předhypotečního úvěru při financování družstevního bytu je převod bytu do osobního vlastnictví, a to nejpozději do 12, v některých případech 24 měsíců.

Na první pohled by se mohlo zdát, že v případě převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví je předhypoteční úvěr nejvhodnější variantou. Pokud však bude možné převést byt do osobního vlastnictví za delší dobu, popřípadě až v nejpozdějším možném termínu, tedy za 24 měsíců, může se financování družstevního bytu prodražit, a to díky zaplaceným úrokům. V praxi se totiž jedná o situaci, kdy úvěrující poskytne úvěrovanému peněžní prostředky a do té doby, než je družstevní byt převeden do osobního vlastnictví, a nový majitel zapsán v katastru nemovitostí, splácí úvěrovaný pouze úroky z poskytnuté peněžní částky. Dá se říct, že úvěrovaný platí pouze za možnost pořízení družstevního bytu. Vzhledem

k vyšší míře rizika mívá předhypoteční úvěr obvykle i vyšší úroky, často se pohybují až o tři procenta nad úrokovými sazbami u klasických hypotečních úvěrů což je zřejmé z tabulky č. 2. Po převedení družstevního bytu do osobního vlastnictví a přepsání záznamů v katastru nemovitostí následně předhypoteční úvěr zanikne a úvěrovaný splácí běžnou splátku hypotéky. Předhypoteční úvěr je tedy splacen klasickým hypotečním úvěrem. Vzhledem k této skutečnosti jsou požadavky na žadatele i podmínky pro jeho získání téměř shodné s běžným hypotečním úvěrem a společně s předhypotečním úvěrem dochází i ke schválení klasického hypotečního úvěru [21] [22].

V současné době existuje na bankovním trhu celá řada obchodních bank poskytujících předhypoteční úvěr. Při výběru vhodné banky je třeba hodnotit nabídku komplexně. Jak bylo uvedeno výše, předhypoteční úvěr je sjednán zároveň s klasickým hypotečním úvěrem. Je tedy nutné vyhodnotit nejen podmínky předhypotečního úvěru ale také podmínky úvěru hypotečního, kterým bude následně splacen. Mezi nejdůležitější ukazatele patří zejména:

- poplatky za sjednání hypotečního úvěru,
- poplatek za vedené běžného účtu,
- poplatek za ocenění nemovitosti,
- úroková sazba,
- doba splácení,
- LTV
- celková hodnota úvěru.

Předhypoteční úvěr nepatří mezi nejběžněji poskytované bankovní produkty hypotečních bank. I přes tuto skutečnost je však stejně jako u klasického hypotečního úvěru mezi bankami velká konkurence, což je dobré zejména pro spotřebitele. Předhypoteční úvěr je možné sjednat u většiny bank, které zobrazuje tabulka č. 1 na straně 24 [23].

### **2.3.2 Hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti**

Pokud není možné družstevní byt, převést nejpozději do 24 měsíců od jeho koupi do osobního vlastnictví, existuje druhá, již zmíněná možnost, a to hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti. Jedná se o způsob financování, kdy dá úvěrovaný bance do zástavy jinou než úvěrovanou nemovitost. Nejčastěji se jedná o nemovitost rodičů či příbuzných. V případě, že by úvěrovaný přestal plnit náležitosti úvěrové smlouvy, banka má právo, stejně jako u klasického hypotečního úvěru, danou nemovitost prodat a získané peníze použít pro úhradu úvěru. V podstatě by se dalo říct, že se jedná téměř stejný bankovní produkt jako je klasický hypoteční úvěr.

Podmínky pro získání hypotečního úvěru na družstevní byt se zástavou u jiné nemovitosti jsou velmi obdobné jako u klasického hypotečního úvěru. Navíc musí žadatel doložit bance souhlas osoby (vlastníka) s poskytnutím nemovitosti do zástavy, která hypoteční úvěr zajišťuje. Po předložení tohoto dokumentu je podepsaná zástavní smlouva, na jejímž základě je vyhotoven návrh na vklad zástavního práva. Zástavní smlouva i návrh na vklad jsou vždy vyhotoveny minimálně ve dvou stejnopisech, jeden pro banku, druhý pro katastrální úřad. Zástavní právo pak vznikne zapsáním do katastru nemovitostí, na což má

katastrální úřad lhůtu 30 dnů od podání návrhu na vklad zástavního práva. Dalším rozdílem oproti klasickému hypotečnímu úvěru je nutnost dvou odhadů nemovitosti, a to jak nemovitosti, kterou se ručí, tak nemovitosti kupované [15] [22].

## 2.4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ V BANKOVNICTVÍ

Oceňování nemovitostí pro bankovní účely není jen stanovení obvyklé ceny či tržní hodnoty nemovitostí. Jedná se také o vyhodnocení celého spektra rizik, ať už z právního, ekonomického nebo technického charakteru, které mají v konečném důsledku vliv na to, zda je oceňovaný objekt vhodnou či nevhodnou zástavní nemovitostí, potažmo na stanovení obvyklé ceny či tržní hodnoty. Pro potřeby peněžních ústavů je oceňování nemovitostí v současné době velmi specifickou problematikou. Setkávají se zde dva subjekty, na jedné straně stojí klient, který chce vypůjčit peníze, pokud možno co nejvíce. Na druhé straně stojí peněžní ústav, který je ochoten peníze půjčit, ale vyžaduje nějakou záruku. Banky mají svým způsobem dilema. Čím víc peněz půjčí, tím více získají na úrocích, na druhé straně pak čím méně dostanou v případě nedobytnosti za zastavenou nemovitost, tím menší je jejich zisk, resp. tím vyšší je jejich ztráta. Z toho vyplývá, jaké odhady banky potřebují – odhade obvyklé ceny nemovitosti, za kterou by se dala s největší pravděpodobností prodat. Tato cena by přitom neměla být příliš vysoká – klient sice dostane vyšší půjčku, banka více vydělá, ale s vyšším rizikem, ani z opatrnosti příliš nízká, poněvadž pak klient dostane příliš malou půjčku a banka má nízký zisk [24].

### 2.4.1 Standardy pro oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí

Banky se při oceňování nemovitostí pro účely hypotečních úvěrů řídí Standardy pro oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, dále jen „bankovní standardy“, které vydává Česká bankovní asociace. Tyto bankovní standardy vznikly za účelem společného výkladu jednotlivých základních pojmů a přístupu používaných při oceňování nemovitostí pro potřeby zástavy a vychází ze zákona č. 151/1997 Sb. zákona oceňování majetku. Vzhledem k tomu, že má každá banka jinou strategii, organizační strukturu a finanční angažovanost v segmentu nemovitostí, obsahuje materiál kromě souboru standardů oceňování i soubor doporučení a postupů k jednotlivým konkrétním úkonům a oblastem oceňování, které je pak potřebné upravit dle situace každého konkrétního finančního ústavu. Bankovní standardy také popisují tři základní kategorie hodnoty nemovitých věcí, které jsou zde definovány takto:

#### **Cena obvyklá**

*„Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti oceňovaných nemovitostí, výnos dosažitelný třetí osobou při řádném hospodaření, práva a závady s nemovitostí spojené a místní podmínky trhu nemovitostí včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají*

na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ [25]

### **Tržní hodnota**

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měla být nemovitost v den ocenění po řádném uvedení na trh převedena mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislém vztahu, přičemž obě strany jednájí vědomě, obezřetně a bez donucení.“ [25]

### **Zástavní hodnota**

„Zástavní hodnota představuje cenu obvyklou, podle zákona o oceňování majetku se zohledněním:

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota nesmí převyšovat cenu obvyklou ani tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí.“ [25]

Bez ohledu na kategorii odhadované hodnoty je dle těchto bankovních standardů třeba aby banka v rámci odhadu zajistila vyhodnocení a zohlednění trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitostí, práva a závad s nemovitostí spojených, obvyklý výnos opakovaně dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí, místní podmínky trhu s nemovitostmi včetně předpokládaného vývoje, rizika spojené s nemovitostmi a lokality a zajištění bezproblémového a funkčního užívání nemovitosti.

## **2.4.2 Oceňovací systém dle bankovních standardů**

Ocenění nemovitostí dle bankovních standardů by mělo být vypracováno průzkumným způsobem založeným na aplikaci relativních pomocných oceňovacích metod. Předmětem ocenění v bankovníctví pro účely hypotečních úvěrů jsou vždy pouze nemovitosti, nikoliv podnikatelská činnost či výnosy z ní nebo výnosy související s jejím provozem. Při ocenění musí být také provedeno místní šetření, jehož součástí je identifikace staveb s pozemky, kontrolní zaměření těch výměr staveb, které jsou pro odhad hodnoty nemovitosti určující, ověření předložených podkladů, ověření užívání nemovitosti, zdokumentování všech nemovitostí včetně příslušenství a zhodnocení vazeb na okolí včetně posouzení přístupu z veřejné komunikace a fotodokumentace. V odhadu nemovitosti musí být vždy uvedeno datum místního šetření, resp. datum, ke kterému je hodnota odhadována.

Bankovní standardy uvádějí transparentní systém oceňování nemovitostí, který by měl řešit a rozpracovat zejména následující okruhy problémů:

- „jasnou (předepsanou) kontrolovatelnou základní metodiku pro oceňování – včetně definované podoby výsledku ocenění a jeho příloh,
- specifikaci rizik, která mají být minimálně ošetřena a vyhodnocena;

- *metodické postupy pro odhadce, které mohou být integrované v používaných softwarech či aplikacích;*
- *zajištění nezávislosti odhadců – pravidla a definice;*
- *způsob objednávání a úhradu ocenění;*
- *kontrolu externích a interních ocenění - systémy a pravidla kontroly;*
- *vztah s odhadci s definovanými odpovědnostmi a povinnostmi stran;*
- *výběr odhadců a nároky na kvalifikaci, vzdělání, certifikaci, praxi, udržování odbornosti apod. (včetně interních zaměstnanců);*
- *interní odhadce banky – definice kvalifikace zaměstnanců, kteří oceňování provádějí a jejich další;*
- *rozvoj, zařazení specializovaných pracovníků, kteří mají na starosti oceňování ve finanční instituci, mimo obchodní útvar banky – nejlépe úsek rizik;*
- *způsob a míru automatizace úkonů v procesu;*
- *odhady zpracované mimo oceňovací systém banky (finanční instituce);*
- *způsob oceňování a stanovení vhodnosti zástavy u atypických nemovitostí - např. atypické stavby, jednoúčelové univerzálně obtížně využitelné nemovitosti, stavby svázané s pevně zabudovanou technologií apod.;*
- *stanovení doby platnosti výsledků ocenění;*
- *monitoring trhu nemovitostí, pravidla pro sledování hodnoty nemovitého zajištění a jeho aktualizaci;*
- *rozsah základních podkladů nutných pro potřeby ocenění nemovitých věcí.“ [25]*

Pro zajištění kvalitního zpracování ocenění a dodržení oceňovacího systému nemovitostí v rámci bankovníctví by měly banky zajistit kvalifikované experty nezávislé na všech účastnících a stranách procesu, u nichž lze očekávat prospěch z uzavření obchodu, přičemž mohou být externí či interní. Při výběru odhadců banka vždy postupuje transparentně podle pravidel bankovních standardů a předpisů České republiky, čímž zabráňuje volné soutěže mezi nimi. Banky mají také definovaná pravidla a požadavky pro výběr odhadců, a to vzdělání, praxi, certifikaci, mají popsán systém výběru a průběžného hodnocení odhadců a odhadů. Za nezávislého experta lze v souladu s oceňovacími standardy a standardy nezávislého Evropského orgánu pro bankovníctví považovat osobu, která má potřebnou a předepsanou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti s oceňováním, nepodílí se na úvěrovém rozhodovacím procesu banky a je na něm a na účastnících transakce nezávislá. Nezávislost experta před neoprávněnými zásahy a tlakem obchodních míst a účastníků transakce by měla být ze strany banky zajištěna adekvátními mechanismy a postupy.

Externím odhadcem může být právnická a fyzická osoba, popřípadě i třetí oprávněná osoba, která zastřeší ostatní odhadce. Počet spolupracujících odhadců není regulován a banky si ho určují samy dle svých potřeb. S ohledem na znalosti podmínek trhu by měli být odhadci pro spolupráci s bankou zařazováni do regionů dle místa jejich trvalého bydliště nebo sídla. Na spolupráci s bankou nemají odhadci právní nárok [25].

### 2.4.3 Rizika spojená s oceňováním nemovitostí dle bankovních standardů

Jak již bylo uvedeno v předchozí kapitole, v rámci ocenění musí být odhadcem vyhodnoceny a posouzeny rizika mezi které se dle oceňovacích bankovních standardů řadí tyto okruhy:

**Identifikace nemovitosti pro účely zástavy** – možnosti zástavy, přístup k nemovitostem z veřejné komunikace, soulad a existence způsobu využití nemovitostí ve vztahu s územním plánem obce, technický stav, porovnání právního stavu v katastru nemovitostí se skutečným stavem na místě, celistvost majetku, možnost vzniku zástavního práva k pozemkům a dokončeným a rozestavěným stavbám, napojení na inženýrské sítě, rozdílnost půdorysného rozsahu stavby oproti projektové dokumentaci, skutečné užívání stavby oproti účelu využití uvedeným v katastru nemovitostí.

**Vlastnické vztahy a omezení vlastnického práva** – věcná břemena, zástavní práva, kupní smlouvy a jiné nabývací tituly nebo jiná zapsaná práva.

**Nájemní smlouvy pronájemných prostor/pachtovní smlouvy** – výše nájmu v porovnání s obvyklým nájmem, standardnost smluvních vztahů, počet a kvalita nájemců, doba trvání nájemní smlouvy a její relevantnost, posouzení rizik existence jedné nájemní smlouvy na celou nemovitost, výše servisních a jiných poplatků souvisejících s nájemní smlouvou, kontrola nájemní smlouvy včetně všech příloh a dodatků.

**Dokumenty související s povolením stavby, uvedením do užívání** – stavebně právní dokumentace všech stupňů procesu územního rozhodování, stavební povolení, ohlášení stavby, projektová dokumentace, připravované změny projektu, soulad možné zastavitelnosti pozemku ve smyslu stavebního zákona s plánovanou výstavbou, kontrola souladu užívání stavby se stavebním zákonem.

**Územní plán obce, zastavitelné území obce, umístění nemovitosti** – dopravní dostupnost a obslužnost, ochranná pásma, památková ochrana, záplavové území, zainvestovanost neboli připravenost území, přístup k pozemku z veřejné komunikace, celistvost pozemku, soulad plánované funkce a charakteru záměru s okolím pozemku a budoucím vývojem lokality.

**Stavební náklady a celkové náklady stavby/projektu** – komplexnost stavebních nákladů dle stupně předložené projektové dokumentace, vyhodnocení ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo za m<sup>2</sup> zastavěné či podlahové plochy a porovnání s obvyklými ukazateli cen stavebních prací, specifické náklady stavby/projektu, rámcové porovnání jednotlivých položek stavebního rozpočtu oproti standardu [25].

### 2.4.4 Oceňovací přístupy dle bankovních standardů

Bankovní standardy také zahrnují tři základní přístupy, které by měly být v rámci oceňování nemovitostí pro účely hypotečních úvěrů uplatněny. Jedná se o tyto tři následující přístupy:

#### ***Věcná hodnota nemovitosti***

Při stanovení věcné hodnoty stavby se jedná o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti. Stanovení hodnoty pozemků je na základě vyhodnocení realizovaných prodejů místního realitního trhu, schválených

cenových map obcí a měst nebo doporučených směrných cen pozemků pro jednotlivé zóny obcí. Při oceňování pozemků se dle bankovních standardů vychází z technické zainvestovanosti, zejména do inženýrských sítí nebo komunikace v okolí pozemku, z právního stavu a využitelnosti všech daných pozemků. Při uvažované budoucí zástavbě je třeba při oceňování dále zohlednit charakter a rozsah plánované výstavby. Pro správné určení hodnoty pozemku musí být zohledněna i fáze vývoje ve kterém se pozemek při oceňování nachází. Z odhadu musí být zřetelné, v jaké fázi se ke dni ocenění pozemek nachází a v jaké fázi se bude nacházet po realizaci uvažovaných záměrů, např. z pozemku zemědělsky využívaného se stane stavební pozemek zastavěný stavbami. V hodnotě pozemků je nezbytné zohlednit i případné náklady na odstranění staveb určených k demolici nebo trvalých porostů či náklady na odstranění ekologických zátěží. Celkovou věcnou hodnotu nemovitostí pak tvoří součet věcné hodnoty staveb a pozemků.

### **Výnosový přístup k oceňování nemovitostí**

Výnosový přístup oceňování nemovitostí je založen na převodu budoucích užiteků v podobě čistých výnosů z pronájmu nemovitosti převedených na současnou hodnotu. Při odhadu hodnoty nemovitosti výnosovou metodou jsou obvykle aplikovány obecně uznávané metody, popřípadě jejich kombinace. Těmito metodami jsou: dočasná renta, věcná renta, diskontované peněžní toky, složená výnosová metoda nebo přímá kapitalizace. Pro určení hlavních proměnných pro tuto metodu se vychází z několika zásad. První zásadu, kterou bankovní standardy popisují se týká předmětu ocenění nemovitosti a jde zde definovaná takto: *„Předmětem ocenění je nemovitost, jejíž (výnosová) hodnota je ovlivněna zejména polohou, typem nemovitosti, dispozičním řešením, stavebně technickými stavem (životností), standardem vybavení a výnosovým potenciálem vč. sjednaných nájemních vztahů. Posouzení všech těchto faktorů a jejich dopadu do hodnoty je nedílnou součástí odhadu výnosovým přístupem.“* [25] Dále je zde nadefinováno, jaké aspekty by měly být při analýze nájemních vztahů vyhodnoceny a které druhy výnosů se zohledňují při odhadu výše nájemného, takto: *„Při analýze nájemních vztahů by měl být vyhodnocen zejména typ ploch, dobu trvání nájemního vztahu, měnu uzavřené nájemní smlouvy, výši efektivního nájemného, výši celkových nákladů na užívání prostoru nájemcem (vč. ostatních poplatků a plateb za média, resp. služby), inflační doložku. V případě maloobchodních prostor je vhodné vyhodnotit složku nájemného plynoucí z obratu. Při ocenění zařízení pro hromadné ubytování, stacionárních zdravotnických a sociálních zařízení odhadce zohlední výnosy na pokoj, resp. lůžko. Při odhadu výše nájemného je třeba vzít v úvahu pouze takový výnos, který je opakovatelně dosažitelný 3. osobou při řádném hospodaření s nemovitostí. Zohlednit je rovněž vhodné předpokládaný vývoj nájemního trhu nemovitostí. Odhadce přihlédne rovněž k míře (ne)obsazenosti v daném místě a segmentu, množství nemovitostí na trhu a jeho očekávaným změnám (např. nová výstavba, demolice apod.).“* [25] Bankovní standardy také neopomínají potřebné zohlednění budoucích nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti, tedy jejich provoz, správu, ztráty na nájemném, nutné opravy a údržba, riziko nutnosti modernizace a případnou znovu obnovovací investici, neboť jak bankovní standardy uvádí, při odhadu hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je nezbytné se vypořádat s konečnou zbytkovou životností nemovitosti, která je daná nejen technickým, ale i ekonomickými faktory. Poslední zásada zahrnuje odhad diskontní míry a standardy ji definují následovně: *„Odhad kapitalizační/diskontní míry musí v sobě zahrnovat dlouhodobost investičního horizontu v případě nemovitosti, vliv inflace (nominální x reálná*

*míra), veškerá rizika (právní, technická i ekonomická). V potaz by mělo být vzato rovněž riziko spojené s očekávaným budoucím vývojem na trhu nemovitostí.“ [25]*

### **Srovnávací hodnota nemovitosti**

Tato metoda vychází z vyhodnocení cen nedávno uskutečněných nebo uskutečňovaných prodejů a pronájmů nemovitostí porovnatelných svým stavem, charakterem, velikostí, lokalitou a polohou. Odhadce provádí porovnání na základě vlastního průzkumu, konzultací s realitními makléři a vyhodnocením nabídky a poptávky nemovitostí na realitním trhu v dané lokalitě a hodnotí výhody, nevýhody a obchodovatelnost oceňovaných nemovitostí včetně jejich vhodnosti pro zástavu. Pro běžné nemovitosti jako jsou rodinné domy, byty, pozemky apod., je při srovnávací metodě nutné respektovat porovnatelnou lokalitu porovnávaných nemovitostí, tj. není možné porovnávat nemovitosti z odlišných lokalit, měst či obcí. Odhad musí obsahovat všechny zdroje informací, druh, polohu, porovnatelné charakteristiky a hodnoty porovnávaných nemovitostí. Výsledkem srovnávací metody je stanovení srovnávací hodnoty, tedy odhadu ceny oceňovaných nemovitostí dosažené např. při běžném prodeji [25].

### **2.4.5 Podklady pro cenové porovnání**

Důležitým podkladem pro cenové porovnání jsou dosahované ceny nemovitostí. Údaje o skutečně realizovaných cenách nemovitostí však mohou být zkreslené. Příkladem zkreslení mohou být např.:

- prodeje mezi příbuznými, kde může být skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,
- prodeje mezi spřízněnými, např. dceřinými právníckými osobami,
- spekulativní prodeje pro legalizaci špinavých peněz,
- oficiální koupě od soukromé osoby za vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnícké osoby se s prodávajícím dělí o zisk.

Dalším z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obvyklé ceny nemovitosti, pokud si je odhadce vědom jejich specifik, je realitní inzerce. Zejména je důležité si uvědomovat, že inzerované ceny jsou zpravidla vyšší, než jaké budou dosaženy při prodeji. Z inzerce je třeba vzít v úvahu u co největšího počtu objektů co nejvíce dostupných informací. Další podklady pro porovnání mohou být čerpány z cenových map pozemků, které by měly být zpracovány pouze podle skutečně dosahovaných cen. To se týká zejména obcí a měst, které mají cenovou mapu zpracovanou.

Pro objektivní stanovení ceny nemovitosti je nezbytné, aby si odhadce vedl vlastní databázi nemovitostí s údaji o cenách, případně nájemném, přičemž databázi se rozumí statisticky zpracovaný a utříděný soubor dat o nemovitostech. Každý odhadce tuto databázi stále doplňuje. Veškeré zaznamenávání dalších informací či jejich úprava musí být zapsána včetně data a zdroje dle kterého ke změně došlo [24].



## 2.5 OBECNÝ POSTUP PŘI FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V OSOBNÍM A DRUŽSTEVÍM VLASTNICTVÍ

Koupě nemovitosti, ať už k investici či vlastnímu bydlení, představuje relativně dlouhý proces, který se skládá z několika kroků. Jednotlivé kroky jsou navzájem provázány, avšak jejich sled není pevně daný a může se v procesu mírně měnit dle druhu hypotečního úvěru a podmínek jednotlivých bank. Dále se postup mění v souvislosti s typem kupované nemovitosti, tedy záleží, zda se jedná o koupi nemovitost v družstevním či osobním vlastnictví. Následující kapitoly zahrnují obecný postup financování obou typů vlastnictví nemovitostí, z kterého následně vychází procesní model uvedený v kapitole 2.5.11.

### 2.5.1 Způsob financování nemovité věci

První fáze celého procesu zahrnuje zhodnocení finanční situace zájemce či zájemců o koupi nemovitosti. Způsobů financování není mnoho. Zájemce může kupní cenu hradit buď ze svých vlastních zdrojů nebo ze zdrojů cizích. V případě, kdy mluvíme o koupi vlastního bydlení, je však drtivá většina zájemců nucena využít cizích zdrojů, tedy hypotečního úvěru u některé z obchodních bank, neboť nedisponují dostatkem vlastních zdrojů. Pro účely této práce je tedy v dalších kapitolách uvažováno s financováním nemovitosti z cizích zdrojů.

V další fázi musí zájemce o koupi nemovitosti analyzovat bankovní trh a vybrat banku u které si na financování nemovitosti půjčí, resp. u které banky zažádá o hypoteční úvěr. Analýzu bankovního trhu a hypotečních úvěrů může zájemce provést sám nebo využít služeb finančně – poradenské společnosti. Tyto společnosti mají spoustu výhod, především to, že ušetří svým klientům čas. Zájemce o hypoteční úvěr nemusí jednat s bankami sám, neboť porovnání jednotlivých nabídek provede finanční poradce. Dále provede analýzu příjmů a výdajů klienta a sestaví nejvhodnější formu splácení požadovaného úvěru. Další výhodou je to, že služby finančních poradců jsou poskytovány zdarma. Nevýhodou by však mohla být jejich „nezávislost“, někteří totiž mohou být zaměstnanci bank nebo s nimi mít domluvené vyšší provize za zprostředkované služby. V takových situacích nemusí finanční poradce poskytnout objektivní komparaci nabídek ostatních bank. V případě, že se zájemce rozhodne zajistit hypoteční úvěr sám, může využít bezplatných webových serverů sloužících k jejich srovnání. Mezi nejznámější patří např. chytryhonza.cz, svethypotek.cz, hypoteka-srovnac.cz, hypotecnispecialista.cz a řada dalších. Při této variantě však klienta neminou osobní schůzky s bankéři jednotlivých bank, což může být časově velmi náročné. Obě varianty by však měly v ideálním případě vést ke stejnému výsledku, a to k uzavření tzv. závazného úvěrového příslibu, který je také někdy nazýván hypotéka naopak. Pod tímto názvem se neskrývá nic jiného než žádost o hypoteční úvěr, aniž by měl žadatel vybranou nemovitost ke koupi. Mezi žadatelem o hypoteční úvěr a bankou je podepsaná smlouva na maximální částku, kterou banka vyhodnotí dle předložených dokumentů o bonitě žadatele, s platností na 12 měsíců. Pokud banka s úvěrováním smlouvu o závazném příslibu z nějakého důvodu neuzavře, může alespoň zajistit všechny požadované dokumenty a hypoteční úvěr předjednat co nejvíce dopředu. Jedná se o nejdůležitějších fází celého procesu a zájemce o koupi nemovitosti jí musí řešit s dostatečným předstihem [8]. Proces žádosti o hypoteční úvěr popisuje kapitola 2.5.5

## 2.5.2 Výběr vhodné nemovitosti a její právní posouzení

Po vyhodnocení finančních možností a výběru financování přichází další, neméně důležitý krok, a to výběr vhodné nemovitosti. Jednoznačně nejlepším pomocníkem je internet. V dnešní době existuje mnoho realitních serverů, kde inzerují jak realitní kanceláře, tak soukromé osoby – vlastníci nemovitostí. Mezi nejznámější patří srealty.cz nebo reality.idnes.cz, kde inzeruje většina realitních kanceláří, popřípadě bezrealitky.cz, kde inzerují přímo vlastníci nemovitostí. Po výběru nemovitosti, je třeba si s jeho majitelem nebo realitním makléřem domluvit prohlídku. Jedná se čistě o technickou záležitost a je dobré se obrátit na stavebního odborníka, který posoudí technický stav nemovitosti. V případě plánované rekonstrukce také posoudí, zda je nemovitost pro danou rekonstrukci vhodná či nikoliv. V souvislosti s družstevními byty pak existuje další řada otázek, které je dobré před jeho koupí znát. Jedná se zejména o informace týkající se nesplacené anuity, výše měsíčních plateb za nájem družstevního bytu, zda je možný převod družstevního bytu do osobního vlastnictví, zda je možné byt dále podnájemat, jak bytové družstvo hospodaří nebo zda má prodávající placené všechny závazky vůči bytovému družstvu [26].

## 2.5.3 Rezervační smlouva a smlouva o smlouvě budoucí

Po finálním výběru nemovitosti následuje uzavření rezervační smlouvy u bytu v osobním vlastnictví, v případě družstevního bytu se jedná o dohodu o rezervaci členských práv a povinností. Touto smlouvou se vlastník nemovitosti zaváže, že po tzv. rezervační dobu nebude nemovitost nabízet jiným osobám. Obě strany smlouvy se zároveň společně zavážou, že v rezervační době uzavřou nabývací titul. S uzavřením této smlouvy je obvykle spojen i poplatek ve formě rezervační zálohy. V případě, že k uzavření smlouvy nedojde, je se zaplacenou rezervační zálohou naloženo v závislosti na tom, která ze smluvních stran zapříčinila, že k uzavření smlouvy nedošlo. Uzavření rezervačních smluv je při koupi nemovitosti obvyklé, avšak ne povinné. K jejímu uzavření by mělo dojít pouze v případě, že je zájemce plně přesvědčen, že má o koupi dané nemovitosti zájem a má zajištěné její financování.

V případě smlouvy o smlouvě budoucí u bytu v osobním vlastnictví a smlouvy o smlouvě budoucí k převodu členských práv a povinností u bytu družstevního se jedná o smlouvu, která se uzavírá v mezidobí mezi uzavřením rezervační smlouvy a nabývacího titulu. Tato smlouva se v praxi obvykle uzavírá v případech, kdy prodávající i kupující mají zájem nabývací titul uzavřít, ale z určitých důvodů to ještě není možné. Tímto důvodem může být vyřizování hypotečního úvěru potřebného k financování nemovitosti nebo dokončování jiného řízení spojeného s nemovitostí, např. dědického řízení. Kupující i prodávající se uzavřením této smlouvy zavazují k následnému uzavření nabývacího titulu a návrh zpravidla tvoří jeho přílohu. Stejně jako u rezervační smlouvy se však nejedná o nutný krok. V praxi je tato smlouva v mnoha případech nadbytečná, jelikož je možné po uzavření rezervační smlouvy přejít rovnou k uzavření nabývacího titulu. Často tak rezervační smlouva se smlouvou o smlouvě budoucí splynou v jednu [27].

## 2.5.4 Nabývací titul

Nabývací titul je dohoda dvou nebo víc smluvních stran o předmětu smlouvy. Základním právním předpisem pro smluvní strany je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dle tohoto zákona by měl

nabývací titul obsahovat takové ujednání, která si obě smluvní strany přejí a jsou pro ně akceptovatelné, smluvní strany mají vůli dané ustanovení dodržovat a jsou si vědomy následků při jejich porušení. Zákon však stanovuje některé náležitosti, které nabývací titul obsahovat musí, jinak na něho nelze přihlížet jako na platný.

### ***Smlouva o převodu členských práv a povinností***

V případě koupi družstevní nemovitosti je nabývacím titulem smlouva o převodu členských práv a povinností. Dle občanského zákoníku musí tato smlouva obsahovat alespoň následující náležitosti:

- identifikaci předmětu převodu, tj. převáděného družstevního podílu v bytovém družstvu,
- obchodní firmu, sídlo a IČO bytového družstva
- identifikaci smluvních stran,
- údaje o kupní ceně, přičemž dle § 2080 občanského zákoníku nemusí být kupní cena vyjádřena přímo, postačí dohodnout způsob jejího určení, dále není vyloučeno, že ujednání o ceně může být obsaženo v relativně samostatné příloze smlouvy nebo její dodatku, ten však musí být účinně a platně uzavřen nejpozději zároveň se smlouvou samotnou,
- v případě převodu družstevního podílu se kterým je spojeno právo nájmu družstevního bytu nebo družstevního nebytového prostoru musí smlouva obsahovat identifikaci předmětu nájmu, se kterým souvisí právo nájmu spojené s převáděným družstevním podílem. Je-li s družstevním podílem spojeno právo nájmu k více předmětům nájmu, pak je nezbytná identifikace všech těchto předmětů,
- datum, místo uzavření a úředně ověřený podpis.

### ***Kupní smlouva***

V případě koupi nemovitosti v osobním vlastnictví je nabývacím titulem kupní smlouva, která musí obsahovat alespoň následující:

- identifikaci smluvních stran,
- údaje o převáděné nemovitosti,
- předmět smlouvy,
- údaje o kupní ceně, přičemž nemusí být vyjádřena přímo,
- práva vedlejších účastníků, kterých se převod nemovitosti týká, jako např. zřízení zástavního práva či věcné břemeno,
- datum, místo uzavření a úředně ověřený podpis.

U obou typů smluv mohou být i jiné, nepovinné údaje, na kterých se vzájemně prodávající a kupující dohodnou. Typicky se jedná např. o ujednání o splatnosti kupní ceny, zajištění tohoto závazku, odevzdání a převzetí družstevního bytu, úpravu týkající se odstoupení od smlouvy apod. [6].

## 2.5.5 Žádost o hypoteční úvěr a její schvalovací proces

Samotný schvalovací proces žádosti o hypoteční úvěr je ve většině případů zdoluhavý a poměrně náročný. Kromě vyplnění žádosti o hypoteční úvěr, obnáší schvalovací proces doložení několika dokumentů a potvrzení, které banky požadují. V případě, že byl dodržen postup uvedený 2.5.1. je však samotné podání žádosti o hypoteční úvěr v této fázi pouze formalita, neboť zájemce veškeré potřebné dokumenty bance předložil již před nebo během výběru vhodné nemovitosti a týká se pouze klientů, kterým banka neudělila úvěrový příslib. Bez ohledu na časovou osu však musí každý zájemce o hypoteční úvěr tímto procesem projít. Vraťme se tedy k samotnému procesu schvalování žádosti o hypoteční úvěr a jeho náležitostem. V první fázi schvalovacího procesu banka v prověřuje žadatele o hypoteční úvěr, a to zejména z hlediska jeho bonity a v druhé fázi úvěrovanou, či jinou zastavovanou nemovitost.

### ***Bonita žadatele o hypoteční úvěr***

Bonitu žadatele, nebo-li schopnost splácet poskytnuté peněžní prostředky k financování nemovitosti včetně příslušenství mohou banky počítat na základě příjmů, a to i renty, platební morálky u jiných půjček, pohlaví, věku, dosaženého vzdělání, rodinného stavu, profese, počtu dětí, které živí a dalších parametrů. Každá banka má hodnotící parametry nastaveny dle své vnitřní politiky a požadavky na dokumenty k ověření bonity žadatele se tedy mohou lišit. Jaké dokumenty mohou banky vyžadovat zobrazuje obecný procesní model financování nemovitostí v osobním a družstevním vlastnictví v kapitole 2.7.11. Bez ohledu na požadavky bank však vždy platí, že čím vyšší je bonita žadatele, tím vyšší je pravděpodobnost kladného vyřízení podané žádosti o hypoteční úvěr [8] [28].

### ***Bankovní registry***

Kromě zobrazených dokumentů, banka prověřuje bonitu každého žadatele také v úvěrových registrech. Jejich účelem je poskytovat bankám údaje o klientech, které ke schválení dané žádosti potřebují a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům. Úvěrové registry obsahují identifikační údaje klienta, údaje o bonitě a úvěrovou historii klienta. Mezi nejpoužívanější registry bank se řadí Centrální registr úvěrů vedený Českou národní bankou. Díky tomuto registru se mohou banky vzájemně informovat o bankovním spojení, identifikačních údajích o majitelích účtu a o záležitostech, které vypovídají o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů, a to bez jejich souhlasu. Jedná se tedy o informační systém, který soustřeďuje informace o úvěrových závazcích fyzických a právnických osob a umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi účastníky Centrálního registru úvěrů. Jeho účastníkem jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, které působí na území České republiky, popřípadě další osoby, pokud tak stanoví zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Každý klient má právo se s informacemi vedenými v Centrálním registru seznámit, a to na základě podaného požadavku prostřednictvím tiskopisu České národní banky. Vedle tohoto registru jsou v České republice provozovány i další úvěrové registry, u nichž je však pro poskytnutí údajů o klientech nutný jejich souhlas. Jedná se o např. o registr Solus, kde jsou zaznamenané platební prohřešky nejen vůči bankám ale i dodavatelům energií, úvěrovým společnostem, mobilním operátorům apod. nebo bankovní registr klientských informací (BRKI). Míra kontroly a prověřování těchto registrů závisí na podmínkách jednotlivých bank [28].

## **Dokumenty k nemovitosti**

Vzhledem ke skutečnosti, že, hypoteční úvěr je úvěrem účelovým a nelze ho zajistit jinak než nemovitostí, kromě dokumentů ověřující bonitu žadatele se banky zaměřují i na dokumenty související s nemovitostí, která je předmětem dané žádosti. Prvním z dokumentů, který banka prověřuje je nabývací titul, kterým je kupní smlouva či smlouva o převodu členských práv a povinností nebo častěji návrh těchto budoucích smluv, tedy dokument, který prokáže (budoucí) vlastnictví nemovitosti. Mezi další dokumenty se může řadit výpis z katastru nemovitostí, který nesmí být starší než 3 měsíce a snímek z katastrální mapy, který nesmí být starší než jeden rok. Důležitým dokumentem při schvalování žádosti o hypoteční úvěr je také odhad ceny nemovitosti, od kterého se odvíjí výše poskytnutých peněžních prostředků. Tento odhad si banky zajistí buď samy některým ze svých smluvních odhadců, nebo sám žadatel. Ve většině případů však banky trvají na vypracování odhadu ceny nemovitosti některým z odhadců spolupracujících s bankou. Způsoby ocenění a požadavky na odhadce blíže specifikuje kapitola 2.4. Mezi další dokumenty patří pojistná smlouva. U sjednané pojistky musí být pojistná částka nastavena tak, aby odpovídala částce, za kterou by šlo v daném místě a čase danou nemovitost znovu pořídit a pojištění se musí vinkulovat ve prospěch banky. V praxi to znamená, že pokud dojde ke škodní události, např. byt vyhoří, peníze z pojistky připadnou bance. Ze strany banky se tedy jedná o ochranu věci, nemovitosti, na kterou dlužníkovi banka poskytla peněžní prostředky. V případě, že dlužník uvede byt do původního stavu, banka mu vyplatí peníze zpět. Povinnost sjednání pojištění platí pro všechny druhy hypotečního úvěru stejně. Zmíněné dokumenty patří mezi nejčastěji požadované dokumenty bank u klasického hypotečního úvěru. Stejně tak jak u každého kroku schvalovacího procesu však v některých případech mohou banky požadovat i jiné dokumenty související s nemovitostí [8].

Důvodem prověřování uvedených dokumentů je podmínka hypotečních úvěrů na zřízení zástavního práva k nemovitosti, tedy i posouzení, zda je nemovitost pro zřízení zástavního práva vhodná. Vzhledem k povaze družstevního bytu se nyní dostáváme k první odlišnosti při žádosti o hypoteční úvěr spojený s jeho financováním oproti žádosti o klasický hypoteční úvěr spojený s nemovitostí v osobním vlastnictví. Pokud se jedná o žádost o předhypoteční úvěr, musí žadatel bance navíc doložit doklad od bytového družstva potvrzující převod družstevního bytu do osobního vlastnictví, neboť jak již bylo uvedeno v předchozích kapitolách, podmínkou získání předhypotečního úvěru je převod družstevního bytu do osobního vlastnictví, a to nejpozději do 24 měsíců od jeho koupi. V případě hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti musí oproti uvedeným dokumentům žadatel bance doložit souhlas osoby (vlastníka) s poskytnutím nemovitosti do zástavy, která hypoteční úvěr zajišťuje. Kromě toho musí při této variantě financování družstevní nemovitosti také bance doložit, pokud si je nezajišťuje sama, dva odhady ceny nemovitosti, a to na úvěrovanou a zástavní nemovitost [29].

### **2.5.6 Smluvní náležitosti spojené s hypotečním úvěrem**

#### **Úvěrová smlouva**

Dalším krokem celého procesu je v případě kladného vyřízení žádosti o hypoteční úvěr návrh úvěrové smlouvy, neboť každý bankovní úvěr, včetně hypotečních úvěrů je poskytován na smluvním

základě. Mezi žadatelem a bankou musí být tedy podepsaná úvěrová smlouva, bez které není možné úvěr čerpat. Podstatné náležitosti úvěrové smlouvy jsou uvedeny v § 2395 občanského zákoníku. Dle tohoto ustanovení se úvěrující zavazuje, že na požádání úvěrovaného poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky. Úvěrovaný se zároveň zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit za to úroky, které se platí od počátku čerpání peněžních prostředků do jejich vrácení.

Dle tohoto zákona nemusí být úvěrová smlouva písemná, ale jde spíše o iluzorní svobodu, kterou málokterá banka prakticky využije. V úvěrové smlouvě se ujednává úvěrová suma, která je určena měnou, výší a úroky. Mezi další ujednání patří účel úvěru, výše úroků, splácení a čerpání úvěru nebo další povinnosti, které je úvěrovaný povinen plnit po dobu trvání úvěrového vztahu. Toto právo však zákon nezakotvuje, avšak jejich sjednání poskytuje úvěrujícímu mnohem větší možnosti kontroly nad jeho čerpáním a užitím nežli u úvěru všeobecného. V případě, že úvěrovaný použije peněžní prostředky na jiný účel, může úvěrující od smlouvy odstoupit a požadovat, aby úvěrovaný bez zbytečného odkladu vrátil, co od něho získal, a to i s úroky. Dále si strany pravidelně ujednávají datum splatnosti a zajištění úvěru, popřípadě některé další náležitosti, na kterých se dohodnou. Po splnění závazku úvěrujícím, tedy včasným vrácením jistiny v plné výši včetně sjednaných úroků, smlouva zaniká [30].

### **Zástavní smlouva**

Při financování nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru, vyžaduje banka zřízení zástavního práva na nemovitosti, které je blíže specifikováno v kapitole 2.2.3. Z tohoto důvodu je nutné mezi bankou a prodávajícím, popřípadě jinou osobou, která poskytuje nemovitost k zajištění hypotečního úvěru, uzavřít zástavní smlouvu. K uzavření by mělo dojít co nejdříve po podpisu nabývacího titulu, neboť pouze na základě této smlouvy může dojít k zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí, bez kterého není možné čerpat hypoteční úvěr [27].

### **2.5.7 Zápis práv do katastru nemovitostí**

Katastr nemovitostí je veřejný seznam nemovitostí, kde je možné vyhledat informace o nemovitostech i samotných vlastnících. Jeho funkce spočívá zejména ve zprostředkování přehledu o tom, jaké nemovitosti se nacházejí na území České republiky, jaká věcná práva k těmto nemovitostem existují, kdo je oprávněným a kdo je povinným z těchto práv. Katastr nemovitostí spravuje Český úřad zeměměřický a katastrální, který je ústředním správním úřadem. Pod tento úřad pak spadají jednotlivé katastrální úřady, které se dále rozdělují na jednotlivá katastrální pracoviště. Při vyřizování záležitostí souvisejícími s evidencí nemovitostí v katastru je nutné jednat s příslušným katastrálním pracovištěm, které je určeno podle místa, kde se nemovitost nachází. Konkrétní údaje o nemovitostech jsou zapsány na tzv. listu vlastnictví, který je rozdělený do několika částí označených písmeny A-F. Část A zahrnuje informace o vlastníkově či jiných oprávněných, část B o nemovitostech, část B1 jiná práva, část C omezení vlastnického práva, část D jiné zápisy, část E nabývací tituly a jiné podklady zápisu a část F vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám.

Všechny smlouvy, jejichž předmětem je převod nebo přechod práv k nemovitostem nebo věcná práva s nimi spojená, musí projít správním řízením na jehož základě katastrální úřad vydá rozhodnutí

o povolení nebo zamítnutí vkladu práva. Toto řízení se zahajuje výhradně na návrh, který lze podat pouze na předepsaném formuláři, dostupným na webu katastrálního úřadu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), k němuž musí být přiloženy přílohy dle druhu práva, které bude do katastru nemovitostí vkládáno. Každý návrh na vklad práva je zpoplatněn správním poplatkem ve výši 1 000 Kč a katastrální úřad ho musí vyřídit ve lhůtě 30 dní od jeho podání, resp. okamžiku doručení. Návrh na vklad lze na dané katastrální pracoviště doručit osobně, poštou či prostřednictvím datové schránky. V souvislosti s koupí a prodejem nemovitosti hovoříme o záležitostech souvisejících se zápisem zástavního a vlastnického práva do katastru nemovitostí [5].

#### ***Zápis zástavního práva do katastru nemovitostí***

Při zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí tvoří přílohu návrhu na vklad zástavní smlouva a týká se pouze koupi nemovitosti při využití cizích finančních zdrojů, resp. hypotečního úvěru. V případě, že je předmětem návrhu na vklad jiná než kupovaná nemovitost, je povinnou přílohou i souhlas vlastníka nemovitosti s poskytnutím do zástavy. Zástavní právo musí být do katastru nemovitostí vždy vloženo před návrhem na vklad vlastnického práva a je nezbytné k čerpání hypotečního úvěru [5].

#### ***Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí***

V případě koupi nemovitosti tvoří přílohu formuláře návrhu na vklad vlastnického práva kupní smlouva ve které musí být uveden předmět převodu, resp. nemovitost která je předmětem koupi a prodeje. Zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí se však vzhledem k povaze družstevních nemovitostí týká pouze nemovitostí v osobním vlastnictví [5].

### **2.5.8 Čerpání hypotečního úvěru**

Podmínky pro čerpání hypotečního úvěru se liší dle podmínek jednotlivých bank. Ve většině případů však musí být dodrženy náležitosti uvedené v předchozích kapitolách a musí být tedy splněno následující:

- podepsaný nabývací titul,
- podepsaná úvěrová smlouva,
- předložené veškeré bankou požadované dokumenty a splněny podmínky pro čerpání úvěru,
- nedošlo k negativním změnám v souvislosti se zastavovanou nemovitostí,
- v katastru nemovitostí má banka vložené zástavní právo na nemovitost nebo probíhá řízení o vložení zástavního práva banky na zajišťované nemovitosti (V-plomba),
- v katastru nemovitostí je přepsaný majitel nemovitosti na listu vlastnictví nebo probíhá řízení o změně vlastnického práva.

Čerpání hypotečního úvěru probíhá bezhotovostně na účet uvedený v úvěrové smlouvě. Aby se předešlo nepříjemným situacím, v praxi se nejčastěji vyplácí peníze do úschovy nezávislé třetí osobě nebo instituci. Ta následně vyplatí prodávajícímu kupní cenu dle podmínek dohodnutých v kupní smlouvě nebo smlouvě o převodu členský práv a povinností. Za předpokladu, že kupní cena bude vyplacena

prostřednictvím úschovy je nutné uzavřít smlouvu o úschově. Existují tři typy úschov peněžních prostředků, a to advokátní, bankovní a realitní úschova [8].

### **2.5.9 Bytové družstvo**

Jak již bylo nastíněno v předchozích kapitolách vlastnické právo u družstevních nemovitostí se v katastru nemovitostí nepřepisuje, a to z toho důvodu, že kupující není skutečným vlastníkem nemovitosti, ale je jím bytové družstvo. Smlouvu o převodu členských práv a povinností tedy kupující nevkládá do katastru nemovitostí, ale musí jí doručit statutárnímu orgánu bytového družstva. Na základě této smlouvy pak dochází k samotnému převodu družstevního podílu na kupujícího, a to dnem doručení smlouvy orgánu bytového družstva, je-li účinná, nebo pozdějším dnem než dnem doručení, a to dnem, kdy nabyla účinnosti. Orgán bytového družstva pak na základě této smlouvy vydá nabyvateli družstevního podílu potvrzení o přechodu nájmu družstevního bytu [6]. Samotný převod družstevního podílu je blíže popsán v kapitole 2.1.5.

### **2.5.10 Předání nemovitosti do užívání**

Po převodu vlastnického práva v katastru nemovitostí u nemovitosti v osobním vlastnictví a vydání potvrzení o přechodu nájmu družstevní nemovitosti na nového majitele u družstevní nemovitosti obvykle dochází k předání nemovitosti do užívání kupujícího, a to ve lhůtě a za podmínek sjednaných v nabývacím titulu. Při předání nemovitosti by měl být sepsán protokol o předání nemovitosti, nejlépe ve dvou vyhotoveních pro každou ze smluvních stran. Protokol by měl kromě stavu měřidel jednotlivých energií dodávaných do nemovitosti uveden i stav nemovitosti ke dni předání včetně specifikace vybavení, které bylo součástí koupě. Tuto skutečnost je vhodné zaznamenat formou fotodokumentace, která bude sloužit jako příloha protokolu. Jedná se však pouze o doporučení, nikoliv povinnost zúčastněných stran [27].

### **2.5.11 Procesní model**

Procesní model je schématické znázornění algoritmu vedoucího k dosažení stanoveného cíle. Prvním krokem ke správnému porozumění a namodelování procesu je identifikace jeho hranic, tedy jeho vstupních a výstupních bodů. Následně pak mohou být nadefinované ostatní činnosti procesu vedoucí k dosažení požadovaného výstupu. Samotný proces lze definovat jako řadu kroků a rozhodnutí, které se podílejí na dokončení stanoveného cíle. Klíčem k pochopení skutečného chování procesu je vzájemná závislost jednotlivých kroků a správné načasování. Nejlepší vizualizací procesního modelu je vývojový diagram.

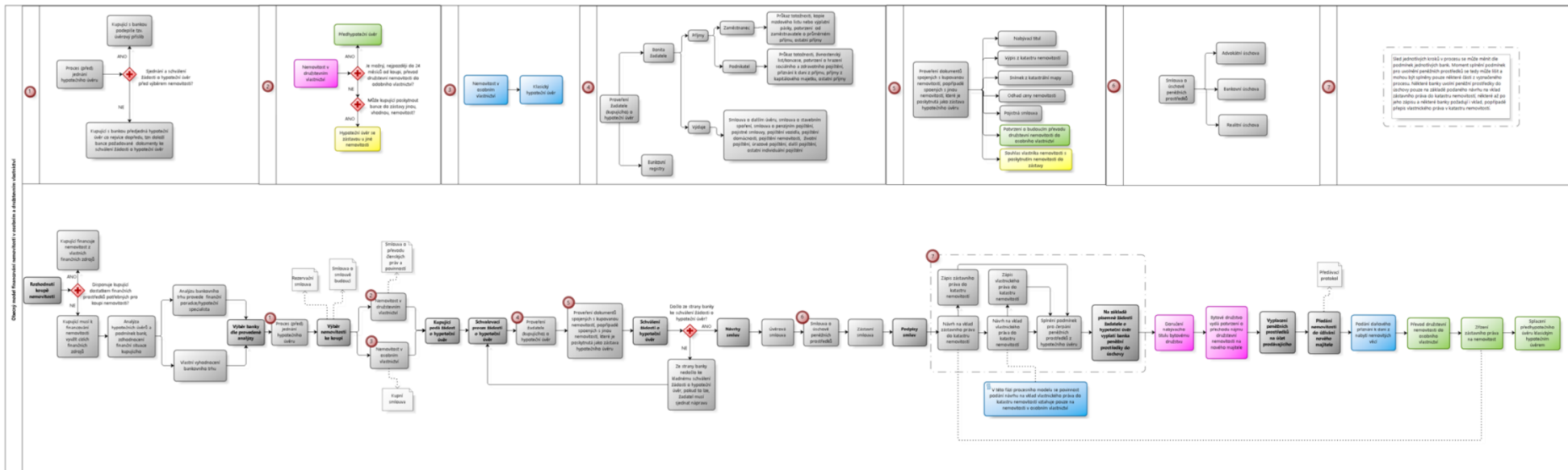
Jakýkoliv proces může být dále rozdělen na řadu funkčních subprocessů, nebo-li podprocesů. Jedná se o procesy, které jsou při modelování vývojového diagramu pro lepší přehlednost hlavního toku procesu ve většině případů odděleny. Jedná se však o činnosti, jejichž splnění je k dosažení požadovaného výstupu nutné a musí být součástí celkového modelu [31] [32].



### ***Obecný procesní model financování nemovitostí v osobním a družstevním vlastnictví***

Vytvořený procesní model zachycuje postup financování nemovitosti v osobním a družstevním vlastnictví při využití cizích finančních prostředků, tedy hypotečního úvěru, který je popsán v předchozích kapitolách. Procesní model je rozdělen na několik částí, resp. hlavních milníků, které jsou vyznačeny tučně a tvoří stěžejní části celého procesu. Dále jsou některé části modelu odlišeny barevně, a to z toho důvodu, že model zachycuje postup při financování obou druhů vlastnictví nemovitostí zároveň a v některých krocích se tento postup liší. Růžovou barvou jsou vyznačené družstevní nemovitosti, kde jsou dále odlišně vyznačeny možné typy hypotečních úvěrů. Žlutě je vyznačen hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti a zeleně předhypoteční úvěr. Modrou barvou jsou pak vyznačeny nemovitosti v osobním vlastnictví, a tedy klasický hypoteční úvěr. Veškeré náležitosti týkající se pouze jednoho z druhů vlastnictví nemovitosti nebo jednoho typu hypotečního úvěru jsou v modelu vyznačeny danou barvou. Ostatní kroky, resp. části modelu společné pro oba druhy vlastnictví i všechny typy hypotečních úvěrů jsou vyznačeny barvou šedou. Poslední členění spočívá v rozdělení celého procesu do hlavní části a tzv. subprocessů, které jsou označeny číslicí v červeném kolečku.

K vytvoření obecného procesního modelu byl použit program Bizagi Modeler, který je volně dostupný na webových stránkách [www.bizagi.com](http://www.bizagi.com) [33]. Vytvořený procesní model je ve zmenšené verzi zobrazený na obr. č. 5, avšak pro lepší čitelnost a přehled tvoří ve zvětšeném formátu přílohu č. 1.



Obr. č. 5 - Obecný procesní model financování nemovitostí v družstevním a osobním vlastnictví [vlastní]

### 3 STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Hlavním cílem diplomové práce je na základě poznatků získaných v kapitole teoretická východiska práce, navrhnout optimální financování pro daný družstevní byt při využití hypotečního úvěru. Dílčím cílem je analýza a porovnání vhodných hypotečních úvěrů u vybraných pěti bank a následné vyhodnocení nejvýhodnější nabídky z hlediska nákladů a dalších faktorů. Součástí splnění tohoto cíle je také odhad ceny nemovitosti pro zvolenou banku, od něhož se odvíjí výše poskytnutého hypotečního úvěru a jeho vyhotovení je jednou z podmínek pro získání hypotečního úvěru. Vzhledem ke skutečnosti, že investice do nemovitosti a hypoteční úvěr s ní spojený je závazek na několik, ve většině případů desítek let, je ovlivněn velkým množstvím proměnných, které se mohou v čase měnit. Kupující tyto faktory nemůže ovlivnit, avšak pro kvalitní rozhodování při investici do nemovitosti je třeba je znát. Jedná se zejména o možný růst úrokových sazeb, které mají vliv na výši měsíčních splátek, pracovní úraz, dlouhodobá pracovní neschopnost nebo snížení příjmů žadatele či žadatelů. Dalším analyzovaným problémem pro naplnění cíle diplomové práce je tedy vliv zvýšení úrokové sazby u vybrané varianty financování družstevního bytu po konci fixačního období a dalších uvedených faktorů. Poslední součástí splnění stanoveného cíle je, na základě vyhodnocení nejvhodnější formy financování družstevního bytu, vytvoření validního procesního modelu pro danou formu financování u vybrané banky.

Další část diplomové práce se zabývá analýzou prodeje družstevních bytů ve vybraných městských částech statutárního města Brna. Toto porovnání vychází se statistiky vytvořené v období 1.11.2018 – 31.3.2019, jejíž součástí bylo celkem 53 družstevních bytů.

Kromě analýzy a vyhodnocení optimálního financování družstevního bytu je dalším cílem diplomové práce zhodnocení výsledků dosažených v analytické části práce na jejichž základě jsou v poslední kapitole navržena opatření pro jejich zlepšení. Zejména je zde brán zřetel na zhodnocení rizik spojených s financováním družstevních nemovitostí při využití hypotečního úvěru, a to jak z pohledu žadatele, tak z pohledu banky. Dále jsou zde vyhodnoceny výhody a nevýhody koupě družstevního bytu v porovnání s koupí bytu v osobním vlastnictví.

## 4 VSTUPNÍ ÚDAJE PRO MODELOVÝ PŘÍKLAD

Následující kapitola zahrnuje vstupní údaje modelového příkladu, z kterých vychází porovnání a výběr nejvhodnější formy financování družstevního bytu a následně i validní procesní model pro vybranou formu hypotečního úvěru. Podrobně je zde popsáno, o jaký byt se jedná, včetně popisu dispozic, technického stavu, lokality, ve které se družstevní byt nachází, a také subjektu, který má o koupi dané nemovitosti zájem. Součástí kapitoly je i výčet bank, jejichž nabídky hypotečních úvěrů jsou při vyhodnocování vhodného financování družstevního bytu porovnávány. Dále jsou zde popsány nashromážděná data ve vytvořené popisné statistice nemovitostí, která slouží k analýze prodeje družstevních bytů ve vybraných městských částech statutárního města Brna.

### Popis kupujících

Žadatelem o hypoteční úvěr je mladý, bezdětný, manželský pár. Ženě je 27 let, pracuje jako účetní a její čistý měsíční příjem činí 22 000 Kč. Muž je ve věku 29 let, je zaměstnaný jako vedoucí pracovník ve stavební firmě a jeho čistý měsíční příjem činí 30 000 Kč. Dohromady jejich příjem tedy činí 52 000 Kč. Oba jsou zaměstnaní na dobu neurčitou. Manželé mají navíc uzavřené životní pojištění, za které měsíčně dohromady platí 1 000 Kč. Manželé nyní bydlí v pronajatém bytě, za který měsíčně platí 11 000 Kč a dále měsíčně utratí 12 000 Kč na své životní potřeby. Dohromady jejich měsíční příjem, po odečtení pravidelných výdajů, tedy činí 28 000 Kč. Pro účely porovnání bonity manželů, resp. pro vyhodnocení maximální možné výše hypotečního úvěru a měsíční splátky bude však uvažováno s čistým měsíčním příjmem ve výši 39 000 Kč, a to z toho důvodu, že náklad ve výši 11 000 Kč za pronajatý byt již po koupi vlastního bydlení nebude nutné vynakládat. Mimo měsíční příjem mají manželé naspořeno 700 000 Kč, které mohou k financování nemovitosti využít.

### Popis lokality

Družstevní byt se nachází ve statutárním městě Brně, které je svou rozlohou, druhé největší město v České republice a je rozděleno celkem do 29 městských částí viz obr. č. 6 [34]. Družstevní byt je umístěn v městské části Brno – střed, která byla zvolena kvůli dobré dostupnosti obou manželů do práce a výbornou občanskou vybaveností. Bytový dům je umístěn v klidné ulici blízko brněnského parku Lužánky s dobrými parkovacími možnostmi. V blízkosti bytu se nachází supermarkety, zastávka MHD, lékař, kulturní zařízení, pošta, bankomaty, restaurační zařízení či sportoviště.

### Popis družstevního bytu

Jedná se o družstevní byt o velikosti 2+kk s podlahovou plochou 58 m<sup>2</sup>. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží cihlového bytového domu, jehož součástí je dvanáct bytových jednotek. V roce 2012 prošel bytový dům celkovou rekonstrukcí, proběhla zde oprava fasády, modernizace výtahu, výměna oken a oprava lodžii. Družstevní byt disponuje prostornou chodbou s velkými úložnými prostory, dvěma komorami, lodžií, ložnicí a obývacím s kuchyňským koutem. Dále je zde prostorná koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Původní majitel provedl v bytě v roce 2014 celkovou rekonstrukci, byt je tedy ve velmi dobrém stavu vhodný ihned k bydlení. K bytu náleží sklepní kóje o výměře 4 m<sup>2</sup> a k dispozici je i společná kočárkárna. V současné době jsou všechny byty v bytovém domě ve vlastnictví bytového družstva a převod

do osobního vlastnictví není v nejbližších letech možný. Prodávající si nechali od extérního odhadce vypracovat odhad ceny bytu, který k 31.2.2019 činil 3 200 000 Kč. Kupní cena družstevního bytu se shoduje s cenou odhadní.

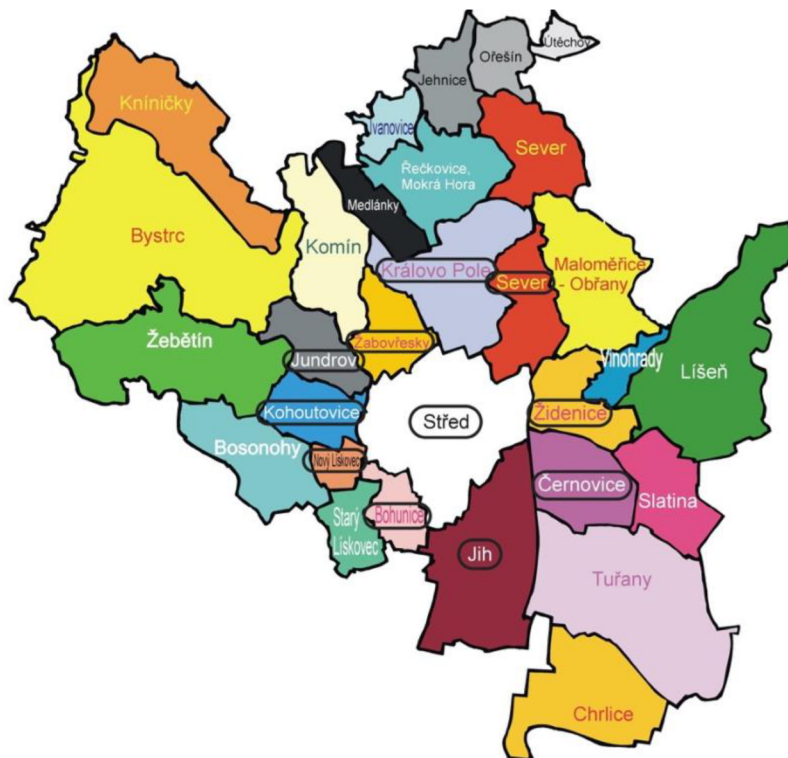
### Vybrané bankovní instituce

V České republice působí na bankovním trhu několik bankovních institucí poskytující hypoteční úvěry. Blíže jsou specifikovány v kapitole 2.2.1. Pro účely porovnání financování družstevního bytu u modelového příkladu byly z důvodů dlouholeté kvalitní historie a také nejnižším úrokovým sazbám k datu porovnání, tedy k 31.3.2019, vybrány následující banky:

- Hypoteční banka, a.s. [35]
- Česká spořitelna, a.s. [36]
- Raiffeisenbank, a.s. [37]
- UniCredit Bank, a.s. [38]
- Komerční banka, a.s. [39]

### Statistika nemovitostí

Ve statistice byly porovnávány družstevní byty v městské části Brno – střed, neboť se zde nachází družstevní byt z modelového příkladu a dále městské části s ní sousedící. Konkrétně se jedná o městské části Brno – Jih, Brno – Bohunice, Brno – Nový Lískovec, Brno – Kohoutovice, Brno – Jundrov, Brno – Žabovřesky, Brno – Královo Pole, Brno – Sever, Brno – Židenice a Brno - Černovice, které jsou zaznačené na obr. č. 6. Celkem bylo součástí statistiky 53 družstevních bytů nashromážděných z realitních serverů v období 1.11.2018 – 31.3.2019.



Obr. č. 6 - Městské části statutárního města Brna [34]

## 5 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Následující kapitola slouží k vyhodnocení a splnění cílů nadefinovaných v třetí kapitole. V první části je vyhodnoceno optimální financování družstevního bytu na modelovém příkladu, kde jsou u vybraného typu hypotečního úvěru porovnány dvě, resp. čtyři varianty financování. První porovnání spočívá v rozdílné výši hypotečního úvěru, tedy rozdílném poměru LTV a následně jsou u každé varianty porovnány dvě doby splatnosti. Dále kapitola zahrnuje vyhodnocení rizika růstu úrokových sazeb vybraného hypotečního úvěru po skončení fixačního období a odhad ceny nemovitosti pro vybranou banku. V závěru kapitoly je popsán vytvořený validní procesní model financování družstevního bytu pro vybranou formu financování a vyhodnocení statistiky nemovitostí.

### 5.1 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Pro návrh řešení nejvhodnějšího financování družstevního bytu nadefinovaného v modelovém příkladu je nejprve nutné vybrat vhodný typ hypotečního úvěru a porovnat nabídky vybraných bank, resp. úrokové sazby a ostatní náklady s hypotečním úvěrem spojené. Jak již bylo několikrát v práci uváděno, družstevní byt vzhledem ke své povaze nemůže sloužit jako zástava hypotečního úvěru. Z tohoto důvodu lze družstevní byt financovat pouze předhypotečním úvěrem nebo úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti. Dle informací uvedených v předchozí kapitole je však zřejmé, že pro financování posuzovaného družstevního byt lze využít pouze hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti, neboť ho není možné do 24 měsíců od koupě převést do osobního vlastnictví. Pro další výpočty je tedy uvažováno, že manželé mohou do zástavy poskytnout jinou než kupovanou nemovitost.

Dle poznatků z teoretické části je jisté, že pro celkové zhodnocení a výběr optimální varianty hypotečního úvěru je kromě nákladů hypotečního úvěru nutné porovnat i výši měsíční splátky, a to zejména kvůli omezení, které v říjnu roku 2018 vydala Česká národní banka. Dle tohoto omezení nesmí výše splátky hypotečního úvěru a dalších dluhů přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu a celkové zadlužení devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele či žadatelů. Pro vyhodnocení, zda výše měsíční splátky splňuje zmíněné omezení je nutné uvažovat čistý měsíční příjem manželů, který dle informací uvedených v kapitole 4 činí 39 000 Kč. Jedná se však o částku, která je určená dle aktuálních potřeb manželů, neboť je zde uvažováno i s náklady na osobní potřeby ve výši 12 000 Kč. V případě porovnávání bonity manželů z hlediska banky by bylo možné zmíněné náklady k čistému měsíčnímu příjmu přičíst, neboť se nejedná např. o závazky z půjček či jiných hypotečních úvěrů. Banky výši nákladů na osobní potřeby standardně určují životního minima, jehož výši si některé banky ve svých podmínkách nepatrně navyšují. V této částce banky zahrnují náklady na zajištění osobních potřeb domácnosti jako je výživa, ošacení, vzdělání a další s rozdělením dle počtu členů ve společné domácnosti. Jedná se však o vyčíslení nákladů životních potřeb na velmi skromné úrovni, a proto je zde z důvodu zachování dosavadní životní úrovně manželů uvažováno s částkou stanovenou v předchozí kapitole, tedy s 12 000 Kč.

Dle výše uvedeného je tedy při stávajících měsíčních příjmech manželů maximální možná výše hypotečního úvěru dle omezení České národní banky stanovena na 4 212 000 Kč viz výpočet níže.

- Čistý měsíční příjem: 39 000 Kč
- Čistý roční příjem: 39 000 Kč \* 12 = 468 000 Kč
- Vyhovění omezení ČNB: 468 000 Kč \* 9 = 4 212 000 Kč

Zároveň je nutné splnit i druhé omezení, dle kterého nesmí výše měsíční splátky hypotečního úvěru a dalších dluhů překročit 45 % celkového měsíčního příjmu, zde z částky 39 000 Kč. Dle tohoto omezení byla maximální výše měsíční splátky stanovena na 17 550 Kč.

### 5.1.1 Náklady hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti

Srovnání úrokových sazeb pro vybraný typ hypotečního úvěru nejlépe zachycuje tabulka č. 3, kde jsou zobrazeny úrokové sazby s fixací na 3, 5 a 10 let pro hypoteční úvěry s LTV 77 % a 81 %. Výše úvěru byla stanovena dle kupní ceny s ohledem na naspořené peněžní prostředky manželů a ostatní možné náklady spojené s koupí nemovitosti. Blíže jsou výpočty objasněny u porovnávaných variant v následujících kapitolách. Uvedené úrokové sazby jsou platné k 31.3.2019 a vztahují se na dobu splácení 20 a 30 let. Vzhledem ke skutečnosti, že nejčastěji dochází k zafixování úrokových sazeb hypotečních úvěrů na dobu 5 let, bude dále v práci při vyhodnocování nevhodnější varianty financování družstevního bytu uvažováno právě s touto variantou. Z informací uvedených v tabulce je patrné, že u vybrané doby fixace u první varianty, tedy poměru LTV 77 % nabízí nejvýhodnější úrokovou sazbu UniCredit Bank a.s., a to ve výši 2,79 % p.a. U druhé varianty hypotečního úvěru s poměrem LTV 81 % nabízí nejvýhodnější úrokovou sazbu Hypoteční banka, a.s. zároveň s Komerční bankou, a.s., a to ve výši 3,29 % p.a. Při vzájemném porovnání úrokových sazeb obou variant hypotečního úvěru si nelze nevšimnout, že se jejich výše poměrně liší, někde až o 0,10 procentních bodů. Důvodem je překročení hranice 80 % LTV, která je u většiny bank limitní pro výraznější zvýšení úrokové sazby.

Tab. č. 2 - Porovnání úrokových sazeb u hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní]

LTV	Banka	Sazba 3 fix (%)	Sazba 5 fix (%)	Sazba 10 fix (%)	LTV	Banka	Sazba 3 fix (%)	Sazba 5 fix (%)	Sazba 10 fix (%)
77 %	UniCredit Bank, a.s.	2,79	<b>2,79</b>	2,79	81 %	Hypoteční banka, a.s.	3,49	<b>3,29</b>	3,29
	Komerční banka, a.s.	2,88	<b>2,88</b>	2,88		Komerční banka, a.s.	3,29	<b>3,29</b>	3,29
	Hypoteční banka, a.s.	3,09	<b>2,88</b>	2,88		UniCredit Bank, a.s.	3,59	<b>3,59</b>	3,59
	Česká spořitelna, a.s.	2,99	<b>2,89</b>	2,99		Raiffeisen bank, a.s.	3,89	<b>3,89</b>	3,89
	Raiffeisen bank, a.s.	3,29	<b>3,29</b>	3,29		Česká spořitelna, a.s.	3,99	<b>3,89</b>	3,99

Kromě úrokových sazeb se u jednotlivých bank liší také ostatní náklady, resp. poplatky, které je nutné k získání hypotečního úvěru vynaložit. Mezi tyto poplatky patří poplatek za odhad ceny bytu, poplatek za vyřízení hypotečního úvěru, poplatek za vedení bankovního účtu a poplatek za čerpání hypotečního úvěru čímž je myšleno vyplacení peněžních prostředků do úschovy. Jedná se o poplatky, které musí žadatel při využití hypotečního úvěru bance uhradit a musí být tedy v celkové kalkulaci nákladů zahrnuty. Kromě uvedených poplatků banky často do celkové kalkulace nákladů, zahrnují i poplatek za pojištění nemovitosti, avšak v tomto případě se jedná o poplatek, který není nutné sjednat prostřednictvím banky a pro všechny varianty může být stejný. Z tohoto důvodu není do tabulky zahrnutý a byl určený dle průzkumu trhu na 1 920 Kč ročně pro všechny porovnávané varianty. K uvedené tabulce je dále nutné poznamenat, že tyto ceny jsou pouze orientační a stejný ceník neplatí pořád. Banky často v souvislosti s hypotečními úvěry nabízejí tzv. „akční ceny“ které jsou spojeny se snižováním uvedených nákladů. Z tabulky č. 3 je vidět, že k 31.3.2019 byly náklady na hypoteční úvěr u všech bank, kromě UniCredit Bank, a.s., sníženy o poplatek za vyřízení hypotečního úvěru. V závorce jsou uvedeny ceny, za které tuto službu banky dle svých ceníků standardně nabízejí. Vzhledem k tomu, že až na poplatek za vedení bankovního účtu, se jedná o jednorázové poplatky a jejich celková výše bez „akční ceny“ je do 10 000 Kč, nejsou tyto náklady při výběru vhodné banky v porovnání s vlivem výše úrokových sazeb příliš zásadní.

Tab. č. 3 - Porovnání nákladů spojených s hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní]

Banka	Byt Odhad		Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru - jednorázový	Poplatek za vedení bankovníh o účtu - měsíční	Poplatek za čerpání hypotečního úvěru - jednorázový
	standard	online			
Komerční banka, a.s.	4 500 Kč	1 000 Kč	zdarma (2 900 Kč)	0 Kč	1 500 Kč
Raiffeisen bank, a.s.	N/A	zdarma	zdarma (1 % z úvěrového rámce)	0 Kč	1 500 Kč
Česká spořitelna, a.s.	3 900 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	2 000 Kč
UniCredit Bank, a.s.	3 700 Kč	500 Kč	2 900 Kč	0 Kč	1 900 Kč
Hypoteční banka, a.s.	3 700 Kč	0 Kč	zdarma (2 900 Kč)	150 Kč	1 900 Kč

Mimo uvedené nákladů v tabulce č. 3, které se vztahují přímo k hypotečnímu úvěru je dále nutné počítat i s náklady spojenými s koupí nemovitosti. Jedná se o náklady na právní služby, resp. náklady na přípravu smluv a dále správní poplatky za návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. I v tomto případě se však stejně jako u poplatku za pojištění nemovitosti jedná o náklady, které mohou být pro všechny porovnávané varianty stejné a není s nimi při výběru vhodného financování dále uvažováno.



Významným nákladem, který není možné opomíjet, však může být provize realitní kanceláři, a právě s tou je v jedné posuzované variantě financování nemovitosti uvažováno.

Pokud by tedy měly být náklady hypotečního úvěru hodnoceny podle úrokových sazeb, nejvýhodnější nabídku u hypotečního úvěru s LTV 77 % má dle tabulky č. 3 UniCredit Bank, a.s. U hypotečního úvěru s LTV 81 % je to Hypoteční banka, a.s. s Komerční bankou, a.s. Z hlediska ostatních poplatků uvedených v tabulce č. 4 má nejnižší náklady Raiffeisen bank, a.s. a následně Česká spořitelna a.s. Jak již bylo uvedeno výše tyto náklady v porovnání s vyšší úrokových sazeb však nemají na celkové náklady hypotečního úvěru příliš velký vliv a pro vyhodnocení nejvhodnější nabídky budou posuzovány pouze u druhé varianty financování, a to z toho důvodu, že jsou zde úrokové sazby u dvou bank totožné.

### 5.1.2 Varianta 1 – hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti LTV 77 %

První porovnávanou variantou financování družstevního bytu je hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti s LTV 77 %, pro dobu splatnosti 20 a 30 let. Výše úvěru byla určena dle výše naspořených finančních prostředků manželů, a sice při využití celkové částky 700 000 Kč z vlastních zdrojů. Výše hypotečního úvěru, tedy po odečtení výše vlastních zdrojů od kupní ceny družstevního bytu, pro tuto variantu činí 2 400 000 Kč při úrokové sazbě 2,79 % p.a.

Výpočet měsíční splátky a výše hypotečního úvěru se zaplacenými úroky za celé období čerpání hypotečního úvěru pro tuto variantu je znázorněn v tabulce č. 4. Celková výše hypotečního úvěru je vypočítána bez změny úrokové sazby po konci fixačního období. Dle poznatků z teoretické části je však zřejmé, že úrokové sazby se v průběhu čerpání hypotečního úvěru mění a výpočty jsou tedy pouze orientační.

Tab. č. 4 - Výpočet celkové výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti., LTV 77 %, UniCredit Bank, a.s. [vlastní]

LTV	Doba splatnosti	20 let	30 let
77%	Úroková sazba (fix 5 let)	2,79 %	
	Výše měsíční splátky	13 059 Kč	9 849 Kč
	Počet splátek celkem	240	360
	<b>Výše hypotečního úvěru při dané úrokové sazbě</b>	<b>3 134 160 Kč</b>	<b>3 545 640 Kč</b>

Jak je vidět z tabulky, v případě první varianty, tedy hypotečního úvěru se splatností 20 let, výše měsíční splátky činí 13 059 Kč a celková výše hypotečního úvěru po zaplacení úroků 3 134 160 Kč. Po srovnání této částky s vyšší hypotečního úvěru je zřejmé, že manželé by v tomto případě přeplatili hypoteční úvěr o 734 160 Kč. U hypotečního úvěru se splatností 30 let činí měsíční splátka 9 849 Kč

a celková výše po zaplacení úroků 3 545 640 Kč. Zde by manželé hypoteční úvěr přeplatili celkem o 1 145 640 Kč.

### 5.1.3 Varianta 2 – hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti LTV 81 %

Druhou porovnávanou variantou je hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti s LTV 81 %. Při variantě 1 bylo uvažováno že manželé mohou celou naspořenou částku ve výši 700 000 Kč použít k financování družstevního bytu, resp. o tuto částku snížit jeho kupní cenu. Při koupi družstevního bytu je však nutné uvažovat i s možností koupě prostřednictvím realitní kanceláře, a tedy dalšími náklady. Jedná se zejména o provizi zaplacenou realitní kanceláři za zprostředkování prodeje bytu, která byla po průzkumu realitního trhu pro další výpočty stanovena ve výši 4 % z kupní ceny. Vzhledem ke skutečnosti, že tento náklad nemůže být při žádosti o hypoteční úvěr přičten k hodnotě družstevního bytu je v této variantě uvažováno s uhrazením provize z vlastních zdrojů. Manželé mohou tedy po odečtení nákladů na provizi realitní kanceláře využít k financování družstevního bytu 576 000 Kč a celková výše hypotečního úvěru činí 2 524 000 Kč.

Při porovnání úrokových sazeb uvedených v tabulce č. 3 na straně 55 však při této variantě k 31.3.2019 nabízely stejnou úrokovou sazbu dvě banky, a to Hypoteční banka, a.s. a Komerční banka, a.s. Z tohoto důvodu byly pro výběr vhodnější varianty financování porovnány ostatní náklady s hypotečním úvěrem spojené, které jsou uvedené v tabulce č. 4. Pokud bychom porovnali jednorázově vynaložené náklady, výhodnější nabídku by manželům poskytla Hypoteční banka, a.s. Při zvážení poplatku ve výši 150 Kč měsíčně za vedení účtu u Hypoteční banky, a.s., což by za celou dobu čerpání hypotečního úvěru s dobou splatnosti 20 let činilo 36 000 Kč a u hypotečního úvěru s dobou splatnosti 30 let 54 000 Kč, je však zřejmé, že výhodnější nabídku by manželům poskytla Komerční banka, a.s. Z tohoto důvodu je dále uvažováno s hypotečním úvěrem od Komerční banky, a.s.

Tab. č. 5 - Výpočet celkové výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti, LTV 81 %, Komerční banka, a.s. [vlastní]

LTV	Doba splatnosti	20 let	30 let
81%	Úroková sazba (fix 5 let)	3,29 %	
	Výše měsíční splátky	14 367 Kč	11 040 Kč
	Počet splátek celkem	240	360
	Výše hypotečního úvěru při dané úrokové sazbě	3 448 080 Kč	3 974 400 Kč

Jak je patrné z tabulky, při této variantě financování družstevního bytu činí měsíční splátka u hypotečního úvěru při době splatnosti 20 let 14 367 Kč a celková výše hypotečního úvěru po přičtení úroků 3 448 080 Kč. Manželé by tedy při této variantě přeplatili hypoteční úvěr celkem o 924 080 Kč.

V druhém případě, tedy hypotečního úvěru se splatností 30 let činí měsíční splátka 11 040 Kč a celková výše po uhrazení úroků 3 974 400 Kč. Zde by manželé přeplatili hypoteční úvěr o 1 450 400 Kč.

#### 5.1.4 Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu

Porovnání všech vyhodnocených variant financování družstevního bytu zachycuje tabulka č. 6. Souhrnné srovnání zobrazuje celkovou částku hypotečních úvěrů po zaplacení úroku a samotné vyčíslení úroků, tedy částek, o kterou by manželé jednotlivé varianty hypotečních úvěrů přeplatili. Je zřejmé, že na celkovou výši hypotečního úvěru má vliv jak poměr LTV, tak doba splácení. Z uvedených údajů dále vyplývá, že z hlediska nákladů v podobě úroku, je v obou případech výhodnější kratší doba splácení.

Tab. č. 6 - Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu – celková výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní]

	20 let	30 let
<b>Varianta 1 UniCredit Bank, a.s.</b>	<b>2 400 000 Kč</b>	
Zaplacené úroky	734 160 Kč	1 145 640 Kč
Celková výše hypotečního úvěru	3 134 160 Kč	3 545 640 Kč
<b>Varianta 2 – Komerční banka, a.s.</b>	<b>2 524 000 Kč</b>	
Zaplacené úroky	924 080 Kč	1 450 400 Kč
Celková výše hypotečního úvěru	3 448 080 Kč	3 974 400 Kč

Jak již bylo nastíněno v úvodu kapitoly, pouze náklady hypotečního úvěru však nemohou být pro celkové zhodnocení a výběr optimální varianty pouze jediným hodnotícím kritériem. Kromě nákladů musí být zhodnocena také výše měsíčních splátek a s tím související omezení České národní banky, dle kterého byla maximální výše měsíční splátky stanovena na 17 550 Kč. Uvedené výše měsíčních splátek u jednotlivých posuzovaných variant v tabulkách č. 4 a 5 však nejsou pro porovnání konečnými částkami, a to z toho důvodu, že zahrnují pouze splátku jistiny a úroků. Pro správné vyhodnocení je nutné uvažovat i s ostatními pravidelnými poplatky spojenými s hypotečním úvěrem. V tomto modelovém příkladu se jedná o poplatek za pojištění nemovitosti, který byl dle průzkumu trhu stanoven na 1 920 Kč ročně, tedy 160 Kč měsíčně. Přehled měsíčních splátek pro jednotlivé varianty po přičtení tohoto poplatku zobrazuje tabulka č. 7.

Tab. č. 7 - Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu – výše měsíční splátky hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní]

	<b>20 let</b>	<b>30 let</b>
<b>Varianta 1</b>	<b>13 219 Kč</b>	<b>10 009 Kč</b>
<b>Varianta 2</b>	<b>14 527 Kč</b>	<b>11 200 Kč</b>

Z tabulky je zřejmé, že ani u jedné varianty financování družstevního bytu nedošlo při stanovení měsíční splátky k překročení limitu pro maximální výši měsíční splátky dle omezení České národní banky a žádná z variant nemusí být při posouzení vyloučena. Po celkovém zhodnocení je patrné že z pohledu nákladů na hypoteční úvěr je u obou variant optimálnější hypoteční úvěr s kratší dobou splatnosti. Zda je toto kritérium pro manžele rozhodující však musí zhodnotit sami s ohledem na budoucí plány. Vzhledem k tomu, že se jedná o mladý pár, měli by při rozhodování zvážit např. možný odchod jednoho z rodičů na rodičovskou dovolenou a s tím spojené snížení měsíčních příjmů. Dále je třeba při výběru hypotečního úvěru zvážit např. možné zvýšení úrokových sazeb po konci fixačního období. Zhodnocení těchto rizik a doporučení pro jejich snížení je součástí kapitoly 6.1.

### 5.1.5 Odhad ceny nemovitosti pro zajištění hypotečního úvěru

Při stanovení odhadní ceny nemovitosti pro účely hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti byl dodržen postup popsáný v kapitole 2.4, tedy odhad dle obecných bankovních standardů, a to z toho důvodu, že oceňovací standardy jednotlivých bank nejsou veřejně přístupné. Při odhadu ceny bytu byl dále dodržen oceňovací přístup srovnání hodnoty nemovitosti popsáný v kapitole 2.4.4. Celkem bylo součástí porovnání pět bytů jejichž krátký popis obsahuje tabulka č. 8. Bližší identifikace včetně fotodokumentace je součástí přílohy č. 2.

Oceňovaný byt pro účely zajištění hypotečního úvěru z modelového příkladu se nachází v Brně v městské části Žabovřesky na ulici Zborovská č. p. 39. Jedná se o byt o dispozičním řešení 2+1 a celkové výměře 58 m<sup>2</sup>. Panelový bytový dům, ve kterém se byt nachází prošel v roce 2014 částečnou rekonstrukcí, došlo zde k opravě a rozšíření balkónů, modernizaci výtahu, výměně vstupních dveří a rozvodů elektřiny, plynu a vody. Byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží z celkových pěti. Ke každému bytu v bytovém domě, včetně oceňovaného, náleží prostorná sklepní kóje a společná kočárkárna. Samotný byt je ve velmi dobrém technickém stavu, v roce 2015 byl částečně zrekonstruován. V rámci rekonstrukce došlo k modernizaci kuchyňské linky a rekonstrukci koupelny i WC, které je oddělené. V pokojích a chodbě jsou na podlaže renovované parkety, v kuchyni, koupelně a WC je dlažba. Byt je velmi dobře řešený s dostatkem úložného prostoru a samostatnými vstupy do pokojů. Topení je v bytě řešené dálkovým ústředním vytápěním. Bytový dům se nachází v klidné, jednosměrné ulici, s dobrými parkovacími možnostmi před dome či přilehlých ulicích a dobrou dostupností do centra. V okolí domu je také veškerá občanský vybavenost. Nedaleko domu

se nachází potraviny, lékař, školka i základní škola, sportovní zařízení, dětské hřiště, park, restaurace, kulturní zařízení a mnoho dalšího. V blízkosti domu je také zastávka MHD.

Součástí odhadu musí být také vyhodnoceny silné a slabé stránky posuzované nemovitosti. Pro oceňovaný byt pro zajištění hypotečního úvěru z modelového příkladu byly stanoveny takto:

- **Silné stránky:** bytový dům umístěný v klidné lokalitě s dobrým zázemím, orientace bytu do klidné jednosměrné ulice, bytový dům se nachází mimo hustou zástavbu/sídlště
- **Slabé stránky:** byt je umístěn v 2. nadzemním podlaží – méně světla díky husté zeleni v okolí oken, nízký počet parkovacích míst v okolí bytového domu

Tab. č. 8 - Srovnávací hodnota nemovitosti - porovnávané nemovitosti [vlastní]

Srovnávací hodnota nemovitosti – porovnávané nemovitosti				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Popis
Oceň. objekt	Žabovřesky, ul. Zborovská	2+1	58	2. NP, výtah, balkon, sklep, bytový dům po částečné revitalizaci, byt po částečné rekonstrukci, panelový dům
1	Poznaňská	2+1	59	2. NP, bez výtahu, 2x lodžie, sklepní koje, revitalizace domu, včetně vybavení, byt po částečné rekonstrukci, panelový dům, dobré parkování
2	Kubánská	2+1	55	3. NP, výtah, 2x lodžie, sklep, revitalizace domu, částečně vybaven, byt po částečné rekonstrukci, panelový dům
3	Kubánská	2+1	60	1. NP, výtah, 2x lodžie, sklep, revitalizace domu, částečně vybaven, byt po částečné rekonstrukci, panelový dům, dobré parkování
4	Gabriely Preissové	2+1	57	1. NP, výtah, 2x lodžie, sklep, revitalizace domu, částečně vybaven, byt po částečné rekonstrukci, panelový dům
5	Luční	2+1	58	3. NP, výtah, bez lodžie, sklep, revitalizace domu, částečně vybaven, po celkové rekonstrukci, panelový dům

Tab. č. 9 - Srovnávací hodnota nemovitosti – porovnání [vlastní]

Srovnávací hodnota nemovitosti - porovnání												
Č.	Cena požadovaná, resp. zaplacená		Kcr	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	IO	Hodnota oceňovanéh o bytu	
	Kč	Kč/ m <sup>2</sup>		Kč/ m <sup>2</sup>							Kč/ m <sup>2</sup>	
1	3 250 000	55 085	0,95	52 331	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	52 859	
2	3 350 000	60 909	0,95	57 864	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	57 864	
3	3 200 000	53 333	0,95	50 667	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	51 701	
4	3 350 000	58 772	0,95	55 833	1,00	0,98	1,00	0,99	1,00	0,97	57 548	
5	3 490 000	60 172	0,95	57 164	1,00	1,00	1,02	0,99	0,98	0,99	57 764	
Průměr			Kč/m <sup>2</sup>	54 772						Kč/m <sup>2</sup>	55 547	
Minimum			Kč/m <sup>2</sup>	50 667						Kč/m <sup>2</sup>	51 701	
Maximum			Kč/m <sup>2</sup>	57 864						Kč/m <sup>2</sup>	57 864	
Směrodatná výběrová odchylka			s	3 131,29						s	3 012,78	
Variační koeficient					0,057							0,054
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s	Kč/m <sup>2</sup>	52 534	
									průměr + s	Kč/m <sup>2</sup>	58 560	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním										Kč	3 221 738	
Kcr Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na velikost bytu												
K2 Koeficient úpravy na podlaží bytu												
K3 Koeficient úpravy na stav bytu												
K4 Koeficient úpravy na polohu, parkování, okolí bytového domu												
K5 Koeficient úpravy na lodžii/balkon												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: Kcr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti		IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Pro odhad hodnoty nemovitosti bylo zvoleno celkem šest koeficientů úpravy. V první řadě byla cena požadovaná upravena koeficientem redukce na pramen ceny, označeným Kcr, který u inzerovaných cen zohledňuje např. provize realitních kanceláří či poplatky za právní služby. Dále je cena upravena indexem odlišnosti, který je stanoven násobkem ostatních zvolených koeficientů K1 – K5. Prvním koeficientem, označeným K1, je koeficient úpravy na velikost bytu, který byl zvolen kvůli odlišné výměře posuzovaných bytů. Vzhledem k tomu, že výměra všech bytů je však velmi podobná, byl pro všechny porovnávané byty stanoven ve výši 1. Dalším koeficientem K2 je koeficient úpravy na podlaží bytu. U porovnávaných bytů č. 3 a 4 byl snížen na 0,98 a to z toho důvodu, že se nachází v prvním nadzemním podlaží. V případě bytu č. 1 byl koeficient snížen na 0,99 neboť zde, oproti oceňovanému bytu, není výtah což může být v případě starších kupujících či rodiny s dětským kočárkem omezující faktor. Třetí koeficient K3 byl zvolen jako koeficient úpravy na stav bytu, kde bylo mimo technického stavu bytu posuzováno i vybavení, které je součástí prodeje. Dalším koeficientem K4 je koeficient úpravy na polohu, parkování a okolí bytového domu. Hlavními faktory zde byly možnosti parkování v okolí bytového domu, dále pak občanská vybavenost, vzdálenost k zastávce MHD a celkové okolí bytového domu. Posledním koeficientem K5 je koeficient úpravy na lodžii/balkon, který byl zvolen kvůli porovnávanému bytu č. 5, který jako jediný lodžii nemá. Z tohoto důvodu byl koeficient snížen na 0,98. Po úpravě cen stanovenými koeficienty byla odhadni cena bytu stanovena na cca 3 220 000 Kč. Dále by mohla být cena upravena například koeficientem úpravy na sklep či technický stav bytového domu ale vzhledem k tomu, že u porovnávaných nemovitostí jsou tyto vlastnosti stejné nebo velmi podobné, nebylo s nimi při stanovení odhadu ceny uvažováno.

### **5.1.6 Validní procesní model financování družstevního bytu hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti**

Tato kapitola zahrnuje validní procesní model financování družstevního bytu z modelového příkladu pro vybranou variantu financování, tedy pro hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti. Sled činností v tomto modelu je stejný jako postup u obecného procesního modelu financování nemovitostí uvedený na straně 47, přičemž zde už nejsou znázorněny kroky spojené pouze s převodem nemovitosti do osobního vlastnictví. Navíc je zde znázorněn vstup realitní kanceláře, a to z toho důvodu, že při porovnávaných variantách bylo s touto možností uvažováno.

Model zahrnuje jednotlivé kroky, které musí manželé při koupi družstevního bytu financovaného hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti dodržet. Celý proces je podrobně popsán v kapitole 2.5. Validní procesní model vychází z části obecného procesního modelu financování nemovitostí vztahující se k družstevním nemovitostem, přičemž v případech, kde bylo možné zvolit mezi více variantami, byla vybrána konkrétní možnost. První možností byl výběr vlastního zhodnocení nabídek jednotlivých bank nebo zhodnocení finančním poradcem, kde byl vybrán finanční poradce. Důvodem je především úspora času a nákladů. Jak již bylo nastíněno v kapitole 2.5.1 finanční poradce provede veškeré porovnání hypotečních úvěrů za manžele sám a následně zhodnotí jejich finanční situaci. Manželé tak nemusí sami navštěvovat pobočky jednotlivých bank a porovnávat jejich nabídky. Výhodou je také to, že ve většině případů mají finanční poradci s bankami pro své klienty domluvené výhodnější úrokové sazby, ačkoliv to nemusí být pravidlem. I přes tuto skutečnost však mohou finanční poradci ušetřit manželům náklady

spojené s hypoteční úvěr, a to například za zmíněné pojištění za nemovitost. Dle informací uvedených v kapitole 5.1.1 se jedná o poplatek, který nemusí být sjednaný prostřednictvím banky a finanční poradce tak může manželům najít vhodnější variantu, neboť nabídky pojištění nemovitosti prostřednictvím bank zpravidla nejsou nejvýhodnější na trhu. Další výhodou je tedy úspora času, neboť finanční poradce následně připraví veškerou dokumentaci potřebnou k vyřízení žádosti o hypoteční úvěr a následně i celého průběhu. Předpokladem je však výběr vhodného finančního poradce, který musí být nezávislý, objektivní a spolehlivý. V opačném případě by mohl manželům předložit nabídky pouze některých bank, zpravidla těch, u kterých má domluvené vyšší provize za zprostředkování hypotečního úvěru. Hlavními kritérii při výběru vhodného finančního poradce by mělo být dobré doporučení, kladné reference, dlouholeté zkušenosti a certifikace. Jak již bylo uvedeno v úvodu kapitoly, proti obecnému procesnímu modelu je zde navíc vstup realitní kanceláře, a to z toho důvodu, že je s touto variantou při porovnávání hypotečních úvěru uvažováno. V tomto případě si však manželé nemohou vybrat a rozhoduje o tom prodávající. Vstup realitní kanceláře do celého procesu však také může ušetřit čas, a to jak kupujícím, tak prodávajícím. Hlavní výhodou je především zajištění právních služeb potřebných k řádnému převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu. Dále pak zajistí zpracování návrhu na vklad do katastru nemovitostí pro účely zástavy či úschovu peněžních prostředků potřebnou pro čerpání hypotečního úvěru. Stejně jako u výběru finančního poradce i zde je nutné vybírat kvalitní realitní kancelář, avšak jak již bylo řečeno, tento krok nemohou manželé nijak ovlivnit. Nevýhodou jsou však zvýšené náklady v podobě provize realitní kanceláři. U ostatních částí procesu je zachován postup jako u obecného procesního modelu financování nemovitostí. Dá se tedy říct, že jednotlivé kroky u tohoto druhu hypotečního úvěru se oproti postupu financování nemovitostí v osobním vlastnictví příliš neliší.

Validní procesní model byl, stejně jako obecný procesní model, vytvořen v program Bizagi Modeler a bylo zde zachováno stejné barvené značení [33]. Validní procesní model je ve zmenšené verzi zobrazený na obr. č. 7, avšak pro lepší čitelnost a přehled tvoří ve zvětšeném formátu přílohu č. 3.





## 5.2 POPISNÁ STATISTIKA DRUŽSTEVNÍCH BYTŮ VE VYBRANÝCH MĚSTSKÝCH ČÁSTECH STATUTÁRNÍHO MĚSTA BRNA

Následující kapitola analytické části zahrnuje vyhodnocení statistiky prodeje družstevních bytů ve sledovaném období 1.11.2018 – 31.3.2019. Celkem bylo součástí statistiky 53 bytů ve vybraných městských částech statutárního města Brna. Stručný přehled všech bytů zahrnuje tabulka v příloze č. 4. Celé inzeráty s podrobnějšími informacemi včetně fotografií jsou k diplomové práci přiloženy na CD.

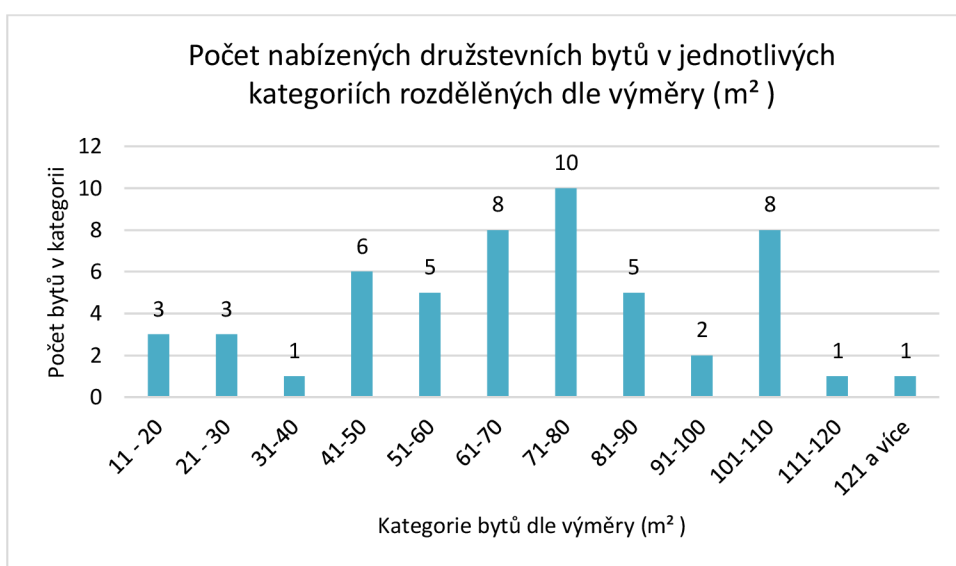
Vzhledem k počtu a velké různorodosti družstevních bytů z hlediska dispozičního řešení, technického stavu bytů i bytových domů ve kterých se byty nachází, příslušenství či podlaží byla statistika vyhodnocena pouze dle výměry bytů a lokality, ve které se nachází bez ohledu na další faktory. Následující tabulka tedy znázorňuje prodej družstevních bytů dle výměry rozdělené do 12 kategorií, které byly zvoleny s odlišností 10 m<sup>2</sup>, přičemž počáteční kategorie výměry byla zvolena v rozmezí 11-20 m<sup>2</sup> včetně, neboť nejmenší byt ve statistice má výměru 18 m<sup>2</sup>. Poslední kategorií pak tvoří byty o výměře v rozmezí 121 m<sup>2</sup> a více neboť součástí statistiky je pouze jeden byt o výměře více jak 120 m<sup>2</sup>, a sice byt v městské části Královo Pole o výměře 153 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu nebyly už kategorie dále rozděleny. Počet bytů v jednotlivých městských částech je dle počtu bytů ve statistice sestupně seřazen ve výčtu níže. Zařazení do jednotlivých kategorií dle výměry pak zobrazuje tabulka č 10.

- Brno – střed: 15 bytů
- Brno – sever: 10 bytů
- Královo Pole: 8 bytů
- Bohunice: 7 bytů
- Nový Lískovec: 4 byty
- Žabovřesky: 4 byty
- Kohoutovice: 2 byty
- Židenice: 2 byty
- Černovice: 1 byt
- Brno – jih: 0 bytů
- Jundrov: 0 bytů

Tab. č. 10 - Vyhodnocení statistiky družstevních bytů dle výměry (m<sup>2</sup>) [vlastní]

Kategorie bytů dle výměry (m <sup>2</sup> )	Bohunice	Nový Lískovec	Žabovřesky	Královo Pole	Brno střed	Kohoutovice	Brno sever	Židenice	Černovice	Součet
11-20				1			2			3
21-30					2				1	3
31-40					1					1
41-50	1	2			1	1		1		6
51-60	1		1		1		2			5
61-70				2	2		3	1		8
71-80	4		2		2	1	1			10
81-90	1	1		2	1					5
91-100				1			1			2
101-110		1	1	1	4		1			8
111-120					1					1
121 a více				1						1

Z tabulky je patrné, že žádná z kategorií svým počtem výrazně nepřevyšuje ostatní. Nejvyšší počet bytů v kategorii je 4, a to v městské části Bohunice u výměry bytů v rozmezí 71-80 m<sup>2</sup> a městské části Brno – střed u výměry bytů v rozmezí 101-110 m<sup>2</sup>. Z tabulky je dále patrné, že ve vybraných lokalitách byly součástí nabídky spíše byty o výměře z druhé poloviny kategorií, tedy od výměry 61 m<sup>2</sup> a více. Bez ohledu na lokalitu bylo součástí statistiky nejvíce bytů v kategorii o výměře bytů v rozmezí 71-80 m<sup>2</sup>, a to celkem 10 bytů. Počty bytů v jednotlivých kategoriích bez ohledu na lokalitu zobrazuje graf č. 1.



Graf č. 1 - Počet nabízených družstevních bytů dle kategorií rozdělených dle výměry (m<sup>2</sup>) [vlastní]

## 6 ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ A DISKUZE

Předchozí část práce sloužila k vyhodnocení optimálního financování namodelovaného družstevního bytu hypotečním úvěrem. Důvodem provedeného zhodnocení bylo nejen stanovení optimálního financování pro daný družstevní byt ale také zohlednění rizik spojenými s hypotečním úvěrem. Doporučením pro jejich snížení jak z hlediska žadatele, tak z hlediska banky se zabývá následující kapitola. Zmíněné doporučení se však netýkají pouze hypotečních úvěrů spojených s financováním družstevních nemovitostí ale také hypotečních úvěrů spojených s financováním nemovitostí v osobním vlastnictví. Dále kapitola zahrnuje zhodnocení družstevního vlastnictví, kde jsou vyhodnoceny výhody a nevýhody oproti nemovitostem v osobním vlastnictví. Závěr kapitoly pak zahrnuje zhodnocení dalších faktorů ovlivňujících družstevní vlastnictví.

### 6.1 ZHODNOCENÍ RIZIK SPOJENÝCH S HYPOTEČNÍM ÚVĚREM

Cílem práce bylo na základě zhodnocení situace nadefinované v modelovém příkladu stanovit neoptimálnější variantu pro financování družstevního bytu. Jednalo se však spíše o ukázkou celého rozhodovacího postupu při výběru banky. V případě hypotečního úvěru se totiž jedná o závazek na několik let, a kromě stanovení optimálního financování nemovitosti v daném čase, je nutné vyhodnotit i faktory, které mohou v budoucnu ovlivnit schopnost plnění závazků z hypotečního úvěru, tedy jeho splácení. Následující kapitola obsahuje výčet těchto faktorů a doporučení pro snížení rizik z nich plynoucích. Uvedené faktory nebyly v modelovém příkladu uvažovány, neboť jsou individuální a každý žadatel je musí zvážit dle svých potřeb.

#### 6.1.1 Doporučení snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem z pohledu žadatele

Prvním důležitým faktorem již při samotné žádosti o hypoteční úvěr je zhodnocení bonity žadatele. Jedná se sice o stanovenou povinnost ze strany banky, avšak riziko dopadá i na žadatele, a to z toho důvodu, že jí může do jisté míry ovlivnit. Jak již bylo v práci uváděno, jedná se o krok, ve kterém banka ověřuje schopnost žadatele o hypoteční úvěr plnit své závazky z hypotečního úvěru plynoucí. Při ověřování bonity banka prověřuje veškeré výdaje jejichž výčet zahrnuje obecný procesní model financování nemovitostí. Kromě těchto výdajů však banka zvažuje i výdaje na životní potřeby žadatele. Jak bylo uvedeno v kapitole 5.1 žadatel o hypoteční úvěr má při ověřování bonity možnost stanovení těchto výdajů dle tabulek bank ve které vychází z životního minima. Výše životního minima se určí dle počtu dospělých osob žijících v domácnosti a počtu nezaopatřených dětí, avšak tato částka ve většině případů neodpovídá skutečným výdajům. Každý žadatel by si tedy měl stanovit své měsíční výdaje dle skutečných potřeb a teprve pak spočítat možnou měsíční splátku hypotečního úvěru. V ideálním případě by měl žadatel ke skutečně stanovené měsíční částce výdajů na životní potřeby přičíst dalších 20-30 % neboť se tyto náklady mohou v čase měnit a je tedy dobré počítat s rezervou.

Dalším rizikem je stanovení výše měsíční splátky a s tím spojený výběr kratší či delší doby splatnosti hypotečního úvěru. Vzhledem k tomu že postavení žadatelů při financování nemovitosti

je individuální, nelze objektivně zhodnotit, která z možností je obecně optimálnější. Pro nastínění a zhodnocení faktorů ovlivňující výběr doby splatnosti tedy uvažujeme situaci z modelového příkladu. Pokud bychom v daném případě měli hypoteční úvěr posuzovat pouze z hlediska nákladu, je samozřejmé, že výhodnější je hypoteční úvěr s kratší dobou splatnosti což dokazuje celkové zhodnocení porovnávaných variant zobrazených v tabulce č. 6 na straně 56. V případě výběru hypotečního úvěru by však ve většině případů bylo uvažování pouze tohoto faktoru chybným rozhodnutím. Důležitým faktorem při výběru vhodného produktu je také otázka související s osobním nebo rodinným finančním plánováním. Pokud bychom, vzhledem k tomu, že se jedná o mladý pár, uvažovali, že manželé plánují během pár let rozšířit svou rodinu o jednoho potomka, je třeba uvažovat i se snížením měsíčních příjmů rodiny. V takovém případě by se při odchodu manželky na mateřskou dovolenou na dobu tří let snížily její příjmy na toto období na 7 500 Kč a celkové příjmy rodiny na 24 500 Kč. Při pohledu na výši splátek u porovnávaných variant uvedených v tabulce č. 7 na straně 57 je zřejmé, že by sice manželé stále disponovali dostatkem příjmů pro zaplacení splátek hypotečních úvěrů i při kratší době splatnosti, avšak se značným snížením rezervy. Dále je nutné poznamenat, že stanovená částka pro životní potřeby v modelovém příkladu byla stanovena pouze dle potřeb manželů a je tedy pravděpodobné, že uvedené příjmy rodiny by se v důsledku zvýšení nákladů na životní potřeby ještě snížily. Vzhledem k uvedenému je tedy možné, že by manželé mohli mít u vyšších splátek, tedy u hypotečních úvěrů s kratší dobou splatnosti, problém s plněním svých závazků vůči bance. U modelového příkladu lze tedy říct, že za předpokladu stávající situace při současných příjmech je pro manžele u obou variant vhodnější hypoteční úvěr s kratší dobou splátek, avšak při plánování rodiny, popřípadě jiných větších investic jsou pro manžele vhodnější nižší splátky, a tedy delší doba splatnosti. Kromě možného snížení příjmů v důsledku mateřské dovolené je nutné také uvažovat i s možností dlouhodobé nemoci či úrazu nebo ztráty zaměstnání. Je samozřejmé, že není možné při stanovení výše splátky hypotečního úvěru uvažovat s tvorbou rezerv pro všechny možné životní situace, avšak při rozhodování je nutné tyto rizika znát a nestanovit tak výšku měsíční splátky na limitní hranici, a to i za předpokladu úspory nákladů z úroku.

Dalším rizikem v případě financování nemovitostí hypotečním úvěrem, tedy cizími zdroji je nutné znát riziko růstu úrokové sazby po konci fixačního období a jejich vliv na výši splátky hypotečního úvěru, která může zásadně ovlivnit dlužníkovu ekonomickou situaci. V minulých letech, resp. od konce roku 2016 až do poloviny roku 2018 zaznamenal realitní trh období svého růstu, a to zejména díky nejdostupnějším hypotečním úvěrům za posledních několik let. Na hypoteční úvěr dosáhl téměř každý a banky půjčovaly peněžní prostředky ve výši 100 % odhadní ceny nemovitosti za historicky nejnižší úrokové sazby viz obr. č. 1 na straně 36. I přes skutečnost, že je toto období již minulostí a úrokové sazby vzrostly od konce roku 2016 téměř na dvojnásobek, riziko růstu úrokových sazeb stále přetrvává a může mít na výši splátky po konci fixačního období patrný vliv. V případě, že úvěrovaný při žádosti o hypoteční úvěr při nízké úrokové sazbě vyhověl požadavkům banky z hlediska bonity jen těsně, může být schopnost splácet daný úvěr po zvýšení úrokové sazby na konci fixačního období ohrožena. Jaký vliv má zvýšení úrokové sazby na výši měsíční splátky demonstruje příklad v tab. č. 11, kde je zobrazeno měsíční zvýšení splátky u hypotečního úvěru ve výši 2 524 000 Kč na dobu 20 let po skončení pěti letého fixačního období

porovnávaného u modelového příkladu u varianty 2. Při výpočtu bylo uvažováno se zvýšením úrokové sazby z 3,29 % p. a. na 4,79 % p. a.

*Tab. č. 11 - Výše splátky hypotečního úvěru při zvýšení úrokové sazby [vlastní]*

<b>Výše splátky hypotečního úvěru při zvýšení úrokové sazby</b>	
<b>Počáteční výše hypotečního úvěru</b>	2 524 000 Kč
Splátka při úrokové sazbě 3,29 % p.a.	14 357 Kč
Splaceno z hypotečního úvěru na konci fixačního období	484 972 Kč
Výše hypotečního úvěru na konci fixačního období	2 039 028 Kč
Splátka po zvýšení úrokové sazby na 4,79 % p. a.	15 902 Kč
<b>Nárůst splátky v Kč</b>	1 535 Kč

Z tabulky je zřejmé, že zvýšení úrokové sazby má na výši splátky patrný vliv. Nárůst splátek u uvedeného příkladu vzrostl z původních 14 357 Kč na 15 902 Kč. Celkové zvýšení tedy činí 1 535 Kč měsíčně.

### **6.1.2 Doporučení snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem z pohledu banky**

Dá se říct, že banky mají pro snížení rizik zavedené spolehlivé opatření, které musí žadatelé dodržovat. Jedná se například o nutné zajištění hypotečního úvěru, pojištění nemovitosti či zmíněné prověřování bonity žadatelů o hypoteční úvěr. Existují však i další opatření, které by mohly rizika banky více snížit. V případě prověřování bonity žadatelů se jedná o stejné doporučení jako u žadatelů, a to stanovení nákladů na životní potřeby. Jak již bylo v práci uvedeno, banky tyto náklady stanovují dle životního minima, z kterého však zahrnuje velmi skromné výdaje a prakticky s ním nelze vyžít. Možným opatřením by tedy mohlo být zvýšení částky těchto nákladů, a to v podobě 10 % z čisté mzdy žadatele či žadatelů. Žadatelům by se tak snížila výchozí částka pro stanovení maximální možné výše měsíční splátky a banka by tak snížila své riziko pro možné nedodržení závazků žadatele v důsledku nedostatečného příjmu. Dalším opatřením pro snížení rizika banky by mohlo být zavedení tzv. zálohy na splátku hypotečního úvěru. V takovém případě by žadatelé měli při podpisu smlouvy povinnost složit bance zálohu ve výši 3 měsíčních splátek, které by v případě dočasné neschopnosti žadatele splácet hypoteční úvěr, sloužily k pokrytí splátek za toto období. V případě, že by žadatele řádně plnili své povinnosti po celou dobu splácení hypotečního úvěru, tyto splátky by se započítali v posledních 3 měsíčních splátkách hypotečního úvěru.

#### **Zhodnocení opatření bank v jiných zemích Evropy**

Další možnou alternativou pro snížení rizik spojených s hypotečním úvěrem z hlediska banky by mohlo být zavedení jiných druhů hypotečních úvěrů, fungujících v jiných zemích. Možnou volbou jsou například hypoteční úvěry nabízené ve Francii, a to hned ve dvou variantách. Prvním je hypoteční úvěr s dlouhodobou fixací, zpravidla až na dobu 20 let, tedy v některých případech i na celou dobu čerpání hypotečního úvěru. Ve Francii se jedná o nejvyužívanější typ hypotečního úvěru. Jedná se sice o hypotečního úvěru s vyšší úrokovou sazbou oproti kratší době fixace, avšak nabízí klientům určitou bezpečnost, neboť

po celou dobu čerpání hypotečního úvěru mohou počítat se stejnou výší měsíční splátky. Druhou variantou je pak hypoteční úvěr s flexibilní výší měsíční splátky. Jedná se o hypoteční úvěr, kdy je bankou určená spodní a vrchní limitní hranice splátky a klient si v tomto rozmezí může určit výši měsíční splátky dle svých aktuálních potřeb. U obou případů se dle mého názoru jedná o zajímavé druhy hypotečních úvěrů a mohly by snížit rizika spojená s hypotečním úvěrem jak z hlediska banky, tak z hlediska klienta.

## 6.2 ZHODNOCENÍ DRUŽSTEVNÍHO VLASTNICTVÍ

Družstevním vlastnictvím, financováním a zejména převodem členských práv a povinností náležících k družstevnímu bytu se zabývají obě hlavní části diplomové práce. Kromě této problematiky se však práce zabývala i rozdíly oproti převodu nemovitostí v osobním vlastnictví, které vystihuje vytvořený obecný procesní model, zobrazený na straně 47. Následující kapitola obsahuje výčet těchto rozdílů a zhodnocení, v čem spočívají jejich výhody a nevýhody.

### 6.2.1 Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví oproti osobnímu vlastnictví

Výhodou družstevních nemovitostí, oproti nemovitostem v osobním vlastnictví, je kratší proces jejich pořízení. Dle poznatků získaných v kapitole teoretická východiska práce je zřejmé, že družstevní byty jsou ve vlastnictví bytového družstva a členové k nim mají pouze nájemní vztah. Při jejich převodu tedy částečně odpadá komunikace s katastrálním úřadem, neboť katastrální úřad eviduje celé bytové družstvo, nikoliv jednotlivé členské podíly. S tím je spojená i skutečnost, že majitelé družstevních bytů není možné v katastru nemovitostí dohledat. Částečně zde však komunikace odpadá pouze proto, že v případě financování družstevní nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru vyžaduje banka, stejně jako u nemovitostí v osobním vlastnictví, zřízení zástavního práva pro zajištění úvěru, kde je komunikace s katastrálním úřadem nevyhnutelná.

Další výhoda spočívá bezesporu v ušetřených pořizovacích nákladech v podobě daně z nabytí nemovitých věcí. Na rozdíl od bytů v osobním vlastnictví se tato daň, ve výši 4 % z kupní či odhadní ceny nemovitosti, při koupi družstevní nemovitosti neplatí. Kdybychom brali v úvahu situaci z modelového příkladu, kde kupní cena družstevního bytu činí 3 100 000 Kč, tak za předpokladu, že se by se jednalo o stejný byt v osobním vlastnictví, výše daně z nabytí nemovitých věcí by činila 124 000 Kč, viz výpočet níže.

- Kupní cena nemovitosti: 3 100 000 Kč
- Daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 % z kupní ceny:  $3\,100\,000\text{ Kč} \cdot 0,04 = 124\,000\text{ Kč}$
- Celková cena po přičtení daně z nabytí nemovitých věcí: 3 224 000 Kč

Z uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že z hlediska tohoto aspektu je koupě nemovitosti v družstevním vlastnictví výhodnější, neboť zde dochází k značné úspoře nákladů na jeho pořízení. Navíc tuto částku nelze přičíst k odhadní ceně nemovitosti a při žádosti o hypoteční úvěr je tedy nutné počítat s tím, že ji musí kupující zaplatit ze svých zdrojů. V případě, že výše vlastních zdrojů žadatele dosahuje pouze limitní částky pro splnění podmínek bank, resp. splňuje podmínky pro nejvyšší možné LTV, mohl by mít s financováním a koupí stejné nemovitosti v osobním vlastnictví problém.

Mezi další výhody patří i snadné převedení družstevního podílu na děti či vnoučata vlastníků tohoto podílu, který je blíže popsán v kapitole 2.1.6. Poslední výhoda vlastnictví družstevních nemovitostí je rovnost hlasů v bytovém družstvu, neboť v případě, že ve stanovách není určeno něco jiného má dle zákona každý člen družstva při hlasování jeden hlas. V případě osobního vlastnictví odpovídá počet hlasů podílu na společných částech, přičemž tento podíl lze určit pro každého člena odlišně.

Družstevní vlastnictví má však i spoustu nevýhod, které jsou spojené především s tím, že družstevní byt fyzicky patří bytovému družstvu. Složitější je hlavně financování v případě využití cizích peněžních prostředků, jak bylo dokázáno v analytické části práce, neboť na družstevní byt nemůže být zřízená zástava a nelze ho tedy financovat klasickým hypotečním úvěrem. Dále není možné s družstevním bytem libovolně nakládat, jak je tomu při osobním vlastnictví. U všech změn, rekonstrukcí či stavebních úprav musí člen žádat o souhlas bytového družstva. Stejně tomu je i s podnájmem družstevního bytu. Na rozdíl od osobního vlastnictví také může dojít k vyloučení člena, který tak může o družstevní byt přijít. V takovém případě nevzniká členu družstva nárok na vrácení tržní ceny bytu, ke kterému měl nájemní vztah, nýbrž pouze nárok na vypořádací podíl, který dle zákona nesmí být nižší než vkladová povinnost. Souhrnný přehled vyhodnocených výhod a nevýhod družstevního a osobního vlastnictví zobrazuje tabulka č. 12.

Tab. č. 12 - Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví oproti osobnímu vlastnictví [vlastní]

Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví oproti osobnímu vlastnictví	
Výhody	Nevýhody
Absence komunikace s katastrálním úřadem ve spojitosti s převodem vlastnického práva – nižší náklady související se správním poplatkem	Složitější financování – družstevní byt není možné použít jako zástavu pro zajištění hypotečního úvěru
Úspora nákladů ve výši daně z nabytí nemovitých věcí	S družstevní nemovitostí není možné libovolně nakládat
Rovnost hlasů všech členů v bytovém družstvu bez ohledu na velikost podílu	Člen může být z bytového družstva vyloučen
Anonymita vlastníka - v katastru nemovitostí je uvedený jako vlastník pouze bytové družstvo	

Ani po vyhodnocení uvedených výhod a nevýhod není možné jednoznačně určit, zda je vlastnictví nemovitosti v družstevním vlastnictví oproti nemovitostem v osobním vlastnictví výhodnější či nikoliv. Kromě zmíněných, dalo by se říci obecně daných výhod a nevýhod družstevního vlastnictví by měl každý kupující zvážit i další faktory, které jsou s družstevními nemovitostmi spojené. V případě družstevního vlastnictví totiž existuje řada dalších otázek, které mohou koupi nemovitosti zásadně ovlivnit. Jedná se však o faktory, které nemusí být na „první pohled viditelné“, ale každý zájemce o koupi družstevní nemovitosti by je měl znát. Jedná se o následující otázky:

- **Jaká je výše nesplacené anuity?** Anuita družstevního bytu znamená dluh související s nesplaceným investičním nebo jiným úvěrem a přechází na nového majitele. V případě prodeje družstevních nemovitostí však tato částka zpravidla není v inzerátech ke kupní, resp. nabídkové ceně připočítána. Každý kupující by se tedy měl informovat, zda je tento



závazek ve formě anuity s družstevní nemovitostí spojený či nikoliv. Pokud ano, její výší by měl kupující následně přičíst ke kupní ceně a zhodnotit, zda je koupě bytu za tuto cenu stále výhodná.

- **Je možnost převodu družstevního bytu do osobního vlastnictví?** Dle informací uvedených v teoretické části práce a následného vyhodnocení nevhodnější nabídky financování družstevního bytu v modelovém příkladu je zřejmé, že odpověď na tuto otázku může být klíčová především kvůli financování družstevního podílu. Důležité je také znát časový interval ve kterém je možné družstevní byt do osobního vlastnictví převést.
- **Jak bytové družstvo hospodaří?** O hospodaření bytových družstev hovoří účetní závěrka, která je veřejně přístupná např. na webových stránkách [portal.justice.cz](http://portal.justice.cz). Lze z ní získat především informace o velikosti majetku, dlužích i částkách kolik bytové družstvo investovalo do opravy domu a zda má vytvořený adekvátní fond oprav. Zejména u starších bytových domů, kde je vyžadovaná rekonstrukce je pro kupujícího důležité zjistit jakou výši naspořených finančních prostředků bytové družstvo disponuje a zda jsou dostačující pro případnou revitalizaci či nikoliv.
- **Má prodávající splněné všechny závazky vůči bytovému družstvu?** Při koupi družstevního bytu totiž přechází veškeré závazky a dluhy na nového majitele. Je třeba si tedy od bytového družstva vyžádat potvrzení o tom, že má prodávající veškeré závazky vůči družstvu vypořádány.
- **Jak družstvo funguje?** Zde se jedná o informace o členských schůzích, co se na nich řeší, jak se na nich hlasuje a jak často se pořádají. Dále je důležitá informace o počtu členů bytového družstva a zda vlastní jeden nebo více bytových domů. V neposlední řadě je dobré zjistit, kolik se za daný byt měsíčně platí a jakou výši z této částky tvoří nájem, fond oprav či další služby. V ideálním případě by si měl kupující od současného majitele vyžádat například předpis plateb družstvu za jednotlivé služby (úklid, poplatek za správu a údržbu nemovitosti aj.) nebo poslední vyúčtování, ve kterém je podrobný popis jednotlivých částek. V případě, že je byt kupovaný jako investice je pro kupujícího klíčovou informací také to, zda je možné byt dále podnajímat. Většinu z těchto informací lze vyhledat ve stanovách bytového družstva, které jsou dostupné na webových stránkách [portal.justice.cz](http://portal.justice.cz).

Stejně jako u předchozích kritérií nelze jednoznačně posoudit, jaké odpovědi na uvedené otázky jsou správné. Jak již bylo v práci několikrát uvedeno, financování nemovitostí je individuální a každý případ má svá specifika. Jedná se však o faktory, které by neměli být v žádném případě opomíjeny a každý zájemce o koupi družstevní nemovitosti by je měl dobře zvážit.

## 7 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývá převodem členských práv a povinností k družstevním nemovitostem a možnými způsoby jejich financování. V první části jsou objasněny pojmy týkající se družstevního vlastnictví, hypotečních úvěrů a oceňování nemovitostí v bankovníctví. Dále je zde zachycen proces koupě a financování nemovitostí, který zobrazuje vytvořený obecný procesní model financování nemovitostí v osobním i družstevním vlastnictví.

V druhé části práce je vyhodnoceno optimální financování družstevního bytu 2+kk v Brně, kupovaného mladým manželským párem. Tato část práce slouží k nastínění postupu při výběru vhodného hypotečního úvěru a banky. Vzhledem ke skutečnosti, že družstevní byt nelze převést do osobního vlastnictví, byl vybrán hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti. Porovnány byly dvě varianty tohoto druhu hypotečního úvěru s odlišným poměrem LTV, přičemž pro každou z variant byly dále posouzeny dvě různé doby splatnosti. V rámci vyhodnocení nejvhodnější nabídky byla pro každou z variant vypočítána výše měsíční splátky, od které se odvíjelo následné vyhodnocení, a dále celkové náklady hypotečního úvěru po zaplacení úroků. Kromě toho byla výše měsíčních splátek porovnána s omezením České národní banky, dle kterého nesmí výše splátek hypotečního úvěru a dalších dluhů překročit 45 % čistého měsíčního příjmu, což manželé splňují při všech posuzovaných variantách. Při současných měsíčních příjmech je manželům u obou variant doporučen hypoteční úvěr se zástavou u jiné nemovitosti s kratší dobou splatnosti, neboť po zaplacení splátky hypotečního úvěru i všech ostatních dluhů, by stále disponovali dostatečnou výší příjmu pro uspokojení svých potřeb i tvorbě rezerv. Vzhledem k tomu, že závazek z hypotečního úvěru je dlouhodobý a jeho podmínky se zpravidla v čase mění, je nutné při rozhodování zohlednit i řadu dalších faktorů. Ty jsou však individuální a odvíjí se od konkrétní situace žadatelů. Z tohoto důvodu sloužil vzorový modelový příklad spíše k demonstrativní ukázce celého postupu při výběru banky a konkrétního typu hypotečního úvěru. Zmíněné faktory, které mohou hypoteční úvěr v čase ovlivnit byly vyhodnoceny samostatně, přičemž bylo také navrženo doporučení pro snížení rizik s nimi spojených. Jedná se zejména o možný růst úrokových sazeb, které mají vliv na výši měsíčních splátek, nebo snížení příjmů žadatele či žadatelů v důsledku dlouhodobé pracovní neschopnosti, pracovního úrazu či rodičovské dovolené. Doporučené jsou zde opatření jak z pohledu žadatele, tak z pohledu banky. V závěru druhé části diplomové práce je vyhodnoceno družstevní vlastnictví nemovitostí, kde je poukázáno na výhody a nevýhody oproti nemovitostem v osobním vlastnictví. Dále jsou zde sepsány faktory ovlivňující družstevní vlastnictví, jejichž vyhodnocení je doporučeno pro správné posouzení koupě družstevního bytu. Stejně jako u hypotečních úvěrů však nelze hodnotit, který typ vlastnictví je obecně výhodnější, neboť záleží na konkrétní situaci kupujících.

Z hlediska využitelnosti je práce, dle mého názoru, vhodná pro každého, kdo by v budoucnu uvažoval o koupi družstevní nemovitosti, neboť po přečtení práce bude schopen zhodnotit, zda je pro něho koupě dané nemovitosti vhodná či nikoliv. Vytvořené procesní modely financování nemovitostí mohou sloužit jako podklad pro začínající realitní makléře či finanční poradce.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ŠKVÁRA, Miroslav. *Finanční gramotnost*. Druhé vydání. Praha: Miroslav Škvára, 2016. ISBN 978-80-904823-3-3.
- [2] KŘEČEK, Stanislav a Barbora TUČKOVÁ. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. Praktik. ISBN 978-80-7502-135-9.
- [3] ČÁP, Zdeněk, Jiří ČÁP a Miroslav MACHALA. *Družstvo v novém soukromém právu a v právní praxi*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právní monografie. ISBN 978-80-7552-094-4.
- [4] Založení družstva. *Muj-pravnik.cz* [online]. Praha, 10.12.2018 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/zalozeni-druzstva/>
- [5] KROPÁČKOVÁ, Simona, Magdalena ČUDOVÁ, Tomislav ŠIMEČEK, Tomáš PODŠKUBKA, Martin LAIPOLD, Věra BRODECKÁ a Romana HLÚŠKOVÁ. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z: rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.
- [6] DVOŘÁK, Tomáš. *Bytové družstevnictví*. V Praze: C.H. Beck, 2017. Právní instituty. ISBN 978-80-7400-643-2.
- [7] Mortgage. *Investinganswers.com* [online]. Austin, 2017 [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <https://investinganswers.com/financial-dictionary/real-estate/mortgage-1608>
- [8] PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. V Brně: Václav Papoušek, 2017. ISBN 978-80-906897-0-1.
- [9] Developments in mortgage loan origination in the euro area. *Ecb.europa.eu* [online]. Germany, 9.8.2018 [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: [https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2018/html/ecb.ebbox201805\\_05.en.html](https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-bulletin/focus/2018/html/ecb.ebbox201805_05.en.html)
- [10] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6. Dostupné také z: <http://www.digitalniknihovna.cz/mzk/uuid/uuid:d9d11e80-bb3d-11e8-bc37-005056827e51>
- [11] PFEIFEROVÁ, Daniela a Milan ULRICH. *Obchodní bankovnictví*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2015. ISBN 978-80-213-2585-2.
- [12] ČERNOHORSKÁ, Liběna. *Komplexní pohled do bankovního světa*. Vydání druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2017. ISBN 978-80-7560-094-3.
- [13] PRITCHARD, Justin. What is a Loan to Value Ratio and How to Calculate It. *Thebalance.com* [online]. New York, 7.8.2018 [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <https://www.thebalance.com/loan-to-value-ratio-315629>

- [14] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta, Petr TOMAN a Marcela POSPÍŠILOVÁ. *Spotřebitelský úvěr: příprava na zkoušku odborné způsobilosti dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, pro všechny skupiny odbornosti*. Praha: EFPA ČR, 2017. ISBN 978-80-270-1559-7.
- [15] LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-510-8.
- [16] BUBÁK, Zdeněk. Hypoteční trh v roce 2018: Celkový objem úvěrů překročil hranici 1 bilion korun. *Finparada.cz* [online]. Praha, 10.1.2019 [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <https://www.finparada.cz/5462-Hypotecni-trh-v-roce-2018.aspx>.
- [17] Fincentrum hypindex - vývoj. *Hypindex.cz* [online]. Praha [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [18] European mortgage markets quarterly review commentary – Q1 2018. *Hypo.org: European covered bond council* [online]. Belgium, 28.6.2018 [cit. 2019-02-25]. Dostupné z: <https://hypo.org/ecbc/publication-news/european-mortgage-markets-quarterly-review-commentary-q1-2018/>
- [19] Quarterly review of European mortgage markets. *Hypo.org: European covered bond council* [online]. Belgium [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://hypo.org/app/uploads/sites/3/2019/04/EMF-Q4-2018-FINAL.pdf>
- [20] FOTR, J., SOUČEK, J. *Investiční rozhodování a řízení projektů*, Grada Publishing, Praha, 2011
- [21] *Předhypoteční úvěr: více možností si pořídít vlastní bydlení* [online]. 2018 [cit. 2018-11-30]. Dostupné z: <https://financer.com/cz/pujcky/hypoteky/predhypotecni-uver/>
- [22] *Financování koupě družstevního bytu* [online]. 2017 [cit. 2018-11-30]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/financovani-koupe-druzstevniho-bytu/>
- [23] Předhypoteční úvěr – Nemusíte dávat nemovitost do zástavy hned. *Splatit.cz* [online]. Praha, 18.3.2017 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://splatit.cz/predhypotecni-uver-nezajisteny-nemovitosti/>
- [24] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [25] Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. *Czech-ba.cz: Česká bankovní asociace* [online]. Praha, 11/2015 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: [https://www.czechba.cz/sites/default/files/cba\\_standard\\_pro\\_ocenovani\\_nemovitych\\_veci.pdf](https://www.czechba.cz/sites/default/files/cba_standard_pro_ocenovani_nemovitych_veci.pdf)
- [26] *Desatero před nákupem družstevního bytu* [online]. 2018 [cit. 2018-11-30]. Dostupné z: <https://www.remaxpro.cz/desatero-pred-nakupem-druzstevniho-bytu/>.
- [27] KALENSKÝ, JUDr. Michal. *Koupě nemovitosti krok za krokem* [online]. 2018 [cit. 2018-11-30]. Dostupné z: <https://www.ak-kalensky.cz/koupe-nemovitosti-krok-za-krokem/>.
- [28] KALABIS, Z. *Základy bankovníctví*, 1. vydání Brno: BizBooks, 2012. 168 s. ISBN 978-80-265-001-8.

- [29] VESELÍKOVÁ, Monika. Kupujete nemovitost. Jaké doklady potřebujete k žádosti o hypotéku. *Penize.cz* [online]. Praha, 2016 [cit. 2019-02-22]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/326318-kupujete-nemovitost-jake-doklady-potrebuje-k-zadosti-o-hypoteku>
- [30] BEJČEK, Josef a Josef Šilhán. *Obchodní smlouvy: závazky v podnikání*. V Praze: C.H. Beck, 2015. Academia iuris. ISBN 978-80-7400-574-9.
- [31] LAGUNA, Manuel a Johan MARKLUND. *Business process modeling, simulation and design*. 2nd ed. Boca Raton: CRC Press, c2013. ISBN 978-1-4398-8525-3.
- [32] BAIRD, Scott. What is a Process?. *Processmodel.com* [online]. 2014 [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.processmodel.com/blog/what-is-a-process/>
- [33] Bizagi modeler business process modeling software. *Bizagi.com* [online]. [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.bizagi.com/en/products/bpm-suite/modeler>
- [34] Městské části. *Brno.cz* [online]. [cit. 2019-05-14]. Dostupné z: <https://www.brno.cz/sprava-mesta/mestske-casti/>
- [35] Hypoteční banka, a.s. *Hypotecnibanka.cz* [online]. Praha [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/?utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google~search&utm\\_campaign=pure\\_brand\\_hypotecni\\_bank\\_a\\_se&utm\\_content=hypotecni\\_bank&utm\\_term=hypotečn%C3%AD%20banka/#tab-1](https://www.hypotecnibanka.cz/?utm_medium=cpc&utm_source=google~search&utm_campaign=pure_brand_hypotecni_bank_a_se&utm_content=hypotecni_bank&utm_term=hypotečn%C3%AD%20banka/#tab-1)
- [36] Česká spořitelna, a.s. *Csas.cz* [online]. Praha [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/cs/osobni-finance?gclid=EAIaIQobChMIqsre74Wq4glVohXTCh1kVgx\\_EAAYBCAAEgLS5fD\\_BwE&gclid=aw.ds](https://www.csas.cz/cs/osobni-finance?gclid=EAIaIQobChMIqsre74Wq4glVohXTCh1kVgx_EAAYBCAAEgLS5fD_BwE&gclid=aw.ds)
- [37] Raiffeisenbank, a.s. *Rb.cz* [online]. Praha [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek>
- [38] UniCredit Bank, a.s. *Unicreditbank.cz* [online]. Praha [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#home>
- [39] Komerční banka, a.s. *Kb.cz* [online]. Praha [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: [https://www.kb.cz/?utm\\_id=43864&utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=brand~kb\\_obcane\\_brand\\_klienti&utm\\_content=search&utm\\_term=komerční\\_bank\\_exact](https://www.kb.cz/?utm_id=43864&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=brand~kb_obcane_brand_klienti&utm_content=search&utm_term=komerční_bank_exact)

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1. - Seznam bankovních institucí poskytujících v České republice úvěry na bydlení [vlastní].....	24
Tab. č. 2 - Porovnání úrokových sazeb u hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní] .....	52
Tab. č. 3 - Porovnání nákladů spojených s hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní] ...	53
Tab. č. 4 - Výpočet celkové výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti., LTV 77 %, UniCredit Bank, a.s. [vlastní].....	54

Tab. č. 5 - Výpočet celkové výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti, LTV 81 %, Komerční banka, a.s. [vlastní] .....	55
Tab. č. 6 - Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu – celková výše hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní].....	56
Tab. č. 7 - Srovnání vybraných variant financování družstevního bytu – výše měsíční splátky hypotečního úvěru se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní] .....	57
Tab. č. 8 - Srovnávací hodnota nemovitosti - porovnávání nemovitosti [vlastní] .....	58
Tab. č. 9 - Srovnávací hodnota nemovitosti – porovnání [vlastní] .....	59
Tab. č. 10 - Vyhodnocení statistiky družstevních bytů dle výměry (m <sup>2</sup> ) [vlastní] .....	64
Tab. č. 11 - Výše splátky hypotečního úvěru při zvýšení úrokové sazby [vlastní] .....	67
Tab. č. 12 - Výhody a nevýhody družstevního vlastnictví oproti osobnímu vlastnictví [vlastní].....	69

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Vývoj průměrných úrokových sazeb 01/2009 – 01/2019 [17] .....	26
Obr. č. 2 - Vývoj průměrných úrokových sazeb 01/2018 – 12/2018 [17].....	27
Obr. č. 3 - Vývoj průměrných úrokových sazeb ve vybraných zemích Evropy [19] .....	28
Obr. č. 4 - Vývoj průměrných úrokových sazeb s dobou fixace 5 - 10 let ve vybraných zemích Evropy [19] .....	29
Obr. č. 5 - Obecný procesní model financování nemovitostí v družstevním a osobním vlastnictví [vlastní] .....	47
Obr. č. 6 - Městské části statutárního města Brna [34].....	50
Obr. č. 7 - Validní procesní model financování družstevního bytu hypotečním úvěrem se zástavou u jiné nemovitosti [vlastní].....	62

## SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Počet nabízených družstevních bytů dle kategorií rozdělených dle výměry (m <sup>2</sup> ) [vlastní].....	64
--	----

## SEZNAM VZORCŮ

(1)Vzorec pro výpočet poměru LTV [vlastní].....	25
---	----


## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1:	Obecný procesní model financování nemovitostí v osobním a družstevním vlastnictví
Příloha č. 2:	Databáze nemovitostí pro odhad ceny bytu
Příloha č. 3:	Validní procesní model financování družstevního bytu
Příloha č. 4:	Zjednodušený přehled dat nashromážděných v období 1.11.2018 – 31.3.2019
Příloha č. 5:	CD – Podrobný přehled dat nashromážděných v období 1.11.2018 – 31.3.2019

Příloha č. 1: Obecný procesní model financování nemovitostí v osobním a družstevním vlastnictví






	Popis	Cena
	<p><b>Prodej bytu 2+1, Žabovřesky, ul. Poznaňská</b></p> <p>Byt 2+1 o celkové ploše 59 m<sup>2</sup> se samostatnými vstupy do pokojů, který je umístěn ve 2. nadzemním podlaží z celkových 5 panelového bytového domu bez výtahu. Byt je ve velmi dobrém technickém stavu, průběžně udržován, po částečné rekonstrukci, jádro umakartové obložené, okna plastová, na podlahách dlažba, parkety a plovoucí podlaha. K bytu rovněž náleží dvě lodžie (jedna z nich zasklená) a sklepní koje. Součástí prodeje je nadčasová kuchyňská linka v bílém lesku, stůl, židle, dvoukřídlá lednice, pračka, krb na bio-líh. Po dohodě může zůstat i další vybavení bytu. Celkové měsíční náklady včetně fondu oprav a záloh na energie činí cca 4.000,- Kč. Jde o klidnou lokalitu, s dostatkem parkovacích míst přímo před domem nebo v okolních ulicích. Bytový dům se nachází v lokalitě s veškerou občanskou vybaveností (včetně MŠ, ZŠ, obchodů, služeb, lékařů atd.), s velmi dobrou dostupností do centra (zastávka MHD minutu chůze, vzdálenost do centra cca 10 - 15 minut). Vhodné jak na investici, tak na vlastní bydlení.</p> <div data-bbox="336 1039 1216 1370">  </div> <p>Plocha užitná: 59 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: B17036LSE</p> <p>Datum aktualizace: 21.3.2019</p> <p>Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-poznanska/3382067548#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-poznanska/3382067548#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>3 250 000 Kč</b></p>

Popis	Cena
<p><b>Prodej bytu 2+1, Žabovřesky, ul. Kubánská</b></p> <p>Byt 2+1 o celkové ploše 55 m<sup>2</sup>, který je umístěn ve 3. nadzemním podlaží. Bytový dům je po revitalizaci se zateplenou fasádou, novými okny, vstupem a schránkami. Byt je velmi dobře řešený s dostatkem úložných prostor. Je zde velká šatna (komora, pracovna), nové zděné koupelnové jádro, dvě lodžie (u kuchyně je zasklená) a dva pokoje se samostatnými vstupy. Koupelna se sprchovým koutem a samostatná toaleta jsou rovněž nové. Dveře v interiéru nové, kuchyňská linka zánovní, udržovaná s velkou skříní na potraviny a plynovým sporákem s el. troubou. Nové rozvody energií v bytě, nové stoupačky, podlahy dlažby a miralon. Dům je v klidném prostředí s výbornou občanskou vybaveností a dobrou dostupností do centra. Nedaleko bytu se nachází školky a školy, dětské hřiště zastávka MHD, lékařské středisko a sítě obchodů. Jedná se o příjemný, slunný byt v zájmové lokalitě.</p> <div data-bbox="252 927 1145 1261"> </div> <p>Plocha užitná: 55 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: JZ00</p> <p>Datum aktualizace: 24.3.2019</p> <p>Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-kubanska/1546010972#img=3&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-kubanska/1546010972#img=3&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>3 350 000 Kč</b></p>

	Popis	Cena
	<p><b>Prodej bytu 2+1, Žabovřesky, ul. Kubánská</b></p> <p>Byt o dispozici 2+1 a celkové výměře 60 m<sup>2</sup>, který se nachází ve zvýšeném přízemí panelového bytového domu. Byt prošel částečnou rekonstrukcí a je vhodný ihned k bydlení. Součástí bytu jsou dvě prostorné lodžie a prostorná šatna s dostatkem úložného prostoru. Koupelna s WC jsou oddělené. Topení je v bytě řešeno dálkovým ústředním vytápěním. Měsíční náklady zde činí cca 4.000,-Kč (fond oprav vč. služeb a inkasa). Parkování je zde na vlastním parkovišti, které se nachází přímo před bytovým domem. K bytu náleží prostorný sklep. Bytový dům prošel kompletní revitalizací a nachází se ve velmi klidné lokalitě vhodné i pro rodiny s dětmi. V okolí domu je výborná občanská vybavenost s dobrou dostupností do centra města.</p>  <p>Plocha užitná: 60 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: 546</p> <p>Datum aktualizace: 28.3.2019</p> <p>Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-kubanska/4029197916#img=6&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-kubanska/4029197916#img=6&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>3 200 000 Kč</b></p>

	Popis	Cena
	<p><b>Prodej bytu 2+1, Žabovřesky, ul. Gabriely Preissové</b></p> <p>Byt s dispozičním řešením 2+1 o celkové ploše 57 m<sup>2</sup>, který se nachází ve zvýšeném 1. nadzemním podlaží z celkových čtyř panelového bytového domu. Byt i samotný bytový dům prošel rekonstrukcí. V bytě je nově obložená koupelna se sprchovým koutem a oddělené WC. V pokojích jsou na podlaze renovované parkety, v kuchyni PVC, v chodbě a koupelně dlažba. Orientace kuchyně a většího pokoje na východ, menší pokoj na sever. Oba pokoje mají samostatné vstupy. Součástí bytu je sklep a dvě lodžie, u pokoje je zasklená. V předsíni bytu je vestavěná skříň, která zajišťuje dostatek úložného prostoru. Náklady na bydlení činí cca 3450,- Kč + záloha na elektřinu a plyn (platby do FO 1200,- Kč). V blízkosti bytového domu je veškerá občanská vybavenost, dobrá dostupnost do centra města.</p>  <p>Plocha užitná: 57 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: 1841991260</p> <p>Datum aktualizace: 20.3.2019</p> <p>Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-gabriely-preissove/1841991260#img=0&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-gabriely-preissove/1841991260#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>3 350 000 Kč</b></p>

	Popis	Cena
	<p><b>Prodej bytu 2+1, Žabovřesky, ul. Luční</b></p> <p>Byt o dispozici 2+1 a celkové ploše 58 m<sup>2</sup>, který se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Byt po kompletní vkusné rekonstrukci: nové rozvody elektřiny v celém bytě včetně jističů, nové omítky, proveden samonivelační nátěr a položeny plovoucí podlahy. Zděné jádro s novými rozvody vody, odpady, keramické obklady a keramická dlažba. Upravena dispozice bytu, vybudována prostornější koupelna s vanou a umyvadlem, kde je dostatek místa na pračku a sušičku prádla. Toaleta je samostatná. Z průchozího obývacího pokoje vstup do nové kuchyně, kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči, varná deska, el. trouba, mikrovlnná trouba, myčka a digestoř, ke všem spotřebičům se začínající zárukou záruční listy. K bytu náleží sklepní kóje. Dům je po revitalizaci, zateplen, plastová okna i nový výtah. V okolí bytového domu výborná občanská vybavenost.</p> <div data-bbox="336 882 1219 1211" data-label="Image"> </div> <p>Plocha užitná: 58 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: 664892</p> <p>Datum aktualizace: 26.3.2019</p> <p>Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-lucni/1549381212#img=9&amp;fullscreen=false">https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/brno-cast-obce-zabovresky-ulice-lucni/1549381212#img=9&amp;fullscreen=false</a></p>	<p><b>3 490 000 Kč</b></p>

Příloha č. 3: Validní procesní model financování družstevního bytu



Příloha č. 4: Zjednodušený přehled dat nashromážděných v období 1.11.2018 – 31.3.2019

Stavba	Stav	Dispozice	Výměra (m <sup>2</sup> )	Podlaží	Sklep	Balkon/ lodžie	Cena (Kč)	Anuita	Převod do OV
<b>Bohunice</b>									
panel	po částečné rekonstrukci	2+kk	45	6	ano	ano	2 450 000		ano
panel	po částečné rekonstrukci	2+kk	52	7	ano	ano	2 650 000		
panel	po rekonstrukci	3+1	75	7	ano	ano	3 690 000	18 161	
panel	po rekonstrukci	3+1	76	9	ano	ano	3 790 000		
panel	po rekonstrukci	3+1	77	5	ano	ano	3 790 000		ano
panel	dobry	4+1	75	11	ano	ano	3 590 000		
panel	po rekonstrukci	4+1	84	10	ano	ano	3 700 000		
<b>Nový Lískovec</b>									
panel	velmi dobry	2+kk	47	7	ano	ano	2 800 000	32 837	ano
panel	dobry	2+kk	47	2	ano	ne	2 700 000		ano
panel	velmi dobry	3+1	105	2	ne	terasa	4 890 000		
panel	po rekonstrukci	4+1	85	1	ano	ano	3 690 000		ano
<b>Žabovřesky</b>									
cihla	velmi dobry	2+1	60	4	ano	ne	3 290 000		
cihla	dobry	2+1	107	3	ano	ano	4 000 000		ano
cihla	dobry	3+1	71	1	ano	ano	4 200 000		ano
panel	před rekonstrukcí	3+1	77	3	ano	ano	3 600 000		ano
<b>Královo Pole</b>									
cihla	dobry	1+kk	19	5	ne	ne	1 400 000		
cihla	po rekonstrukci	2+1	65	1	ano	ne	3 690 000		
cihla	dobry	2+1	67	4	ano	ne	4 100 000		
cihla	dobry	3+kk	81	4	ano	ano	5 300 000		ano
cihla	velmi dobry	3+kk	94	5	ano	ne	4 490 000		ano
cihla	velmi dobry	3+1	87	3	ano	ano	4 800 000		ano
cihla	po rekonstrukci	3+1	104	3	ne	ano	5 650 000		ne
cihla	dobry	4+1	153	1	ne	ne	5 990 000		ano
<b>Brno - střed</b>									
smíšená	dobry	1+kk	25	3	ano	ne	2 250 000		
cihla	před rekonstrukcí	1+kk	25	1	ano	ne	1 600 000		



cihla	dobrý	1+kk	36	1	ne	ano	2 750 000		
cihla	velmi dobrý	2+kk	44	5	ne	ne	3 200 000		
cihla	po rekonstrukci	2+1	55	2	ne	ne	2 950 000		ano
cihla	velmi dobrý	2+1	107	2	ano	ano	4 300 000		ano
cihla	velmi dobrý	3+kk	70	4	ano	ano	4 550 000		ano
cihla	po rekonstrukci	3+kk	77	4	ne	ano	4 990 000		ano
cihla	velmi dobrý	3+kk	80	4	ano	terasa	6 290 000		ano
cihla	velmi dobrý	3+kk	83	2	ano	ne	5 990 000		
cihla	dobrý	3+kk	101	3	ano	ne	4 390 000		ano
cihla	po rekonstrukci	3+1	70	3	ne	ne	4 750 000		
cihla	dobrý	3+1	103	3	ne	ano	4 390 000		
cihla	velmi dobrý	3+1	112	2	ne	ne	4 450 000		ne
cihla	dobrý	4+1	110	3	ano	ano	5 600 000		
<b>Kohoutovice</b>									
panel	velmi dobrý	1+1	42	6	ano	ano	2 490 000		
panel	velmi dobrý	3+1	75	9	ano	ano	3 750 000		
<b>Brno - sever</b>									
cihla	dobrý	1+kk	18	3	ano	ne	2 490 000		
cihla	po rekonstrukci	1+kk	18	2	ano	ne	2 250 000		
cihla	po rekonstrukci	2+kk	65	6	ano	ne	4 390 000		
panel	dobrý	2+1	55	3	ano	ano	3 290 000		ano
cihla	dobrý	2+1	60	4	ne	ne	3 599 000		
cihla	dobrý	2+1	61	4	ano	ano	3 090 000		ano
cihla	dobrý	2+1	66	3	ne	ano	2 750 000		ano
cihla	velmi dobrý	3+1	78	1	ano	Ne	5 350 000		
cihla	velmi dobrý	3+1	100	1	ano	ano	6 300 000		
cihla	novostavba	3+1	104	4	ne	ano	6 900 000		ano
<b>Židenice</b>									
cihla	velmi dobrý	1+kk	42	1	ano	ano	2 290 000		ano
cihla	novostavba	2+kk	65	2	ano	terasa	3 490 000		ano
<b>Černovice</b>									
cihla	velmi dobrý	1+kk	30	2	ano	ne	2 090 000		