

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Diplomová práce

Možnosti financování bydlení v České republice

Bc. Vladimír ŠMOL

© 2020 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Vladimír Šmol

Hospodářská politika a správa
Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Možnosti financování bydlení v České republice

Název anglicky

Possibilities of housing finance in the Czech Republic

Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce je popsat aktuální možnosti financování bydlení v České republice.

Prvním dílčím cílem je popis základních parametrů bankovních i nebankovních a alternativních produktů, které je možné aktuálně využívat pro financování bydlení včetně jejich porovnání.

Druhým dílčím cílem je modelový popis postupů a pravidel vybrané finanční instituce (Hypoteční banka, a.s.) při zpracování žádosti klienta o hypoteční úvěr a popis průběhu samotného schvalovacího procesu i následných kroků při podpisu a čerpání finančních prostředků z tohoto úvěru.

Vedlejším cílem práce je rozbor trhu financování bydlení v České republice se zaměřením na poskytovatele finančních produktů a zprostředkovatele (třetí strany).

Metodika

Metodika práce bude spočívat v získávání, použití a vyhodnocování dat především z oficiálních zdrojů, zejména Českého statistického úřadu a zdrojů ČNB. Dalším zdrojem budou data s vysokou mírou zohlednění celého trhu (např. Hypoindex společnosti Fincentrum a.s. a data Hypoteční banky, a.s., která je dlouhodobě jedničkou na trhu hypoték v České republice). Využíváno bude volně dostupných informací z webových stránek jednotlivých finančních institucí na trhu a také metoda pokusného nákupu (Mystery Shopping) u těchto institucí. V rámci práce bude realizováno dotazníkové šetření vyhodnocující vnímání dostupnosti finančních prostředků a znalosti možností financování pořízení bydlení zaměřené na vybranou skupinu obyvatel. Dále bude provedena analýza časových řad zahrnujících HDP, úrokové míry, zadluženosti domácností a dalších relevantních ukazatelů. Sledována a vyhodnocována budou data především za časové období let 2008 – 2018.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Financování, úvěr, splátka, úroková míra, banka, bydlení, nemovitost, hypotéka, stavební spoření.

Doporučené zdroje informací

DVOŘÁK, P. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-164-2.

KUDA, F. – LUX, M. *Bydlení v regionech : (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.

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

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2008. ISBN 978-80-7261-132-4.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

VOJTĚCH, L. – KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Praha: Ekopress s.r.o., 2014. ISBN 978-80-8786-505-7.

Předběžný termín obhajoby

2020/21 ZS – PEF (únor 2021)

Vedoucí práce

Ing. Lenka Kopecká, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomických teorií

Elektronicky schváleno dne 29. 6. 2019

doc. PhDr. Ing. Lucie Severová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 14. 10. 2019

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 10. 2020

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Možnosti financování bydlení v České republice" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30.11.2020

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí diplomové práce Ing. Lence Kopecké, Ph.D. za podnětné vedení, přínosné konzultace a trpělivost při zpracování této diplomové práce.

Možnosti financování bydlení v České republice

Abstrakt

Hlavním cílem této diplomové práce je popsat aktuální možnosti financování bydlení v České republice. Tento hlavní cíl je rozdělen na dva dílčí cíle. Prvním dílčím cílem je popsat a analyzovat vybrané bankovní a nebankovní nástroje, kterými lze bydlení v současné době financovat, včetně uvedení jejich výhod a nevýhod. Jedná se o hypoteční úvěr, stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry a přímé a nepřímé státní podpory bydlení. Druhým dílčím cílem práce je modelový popis postupů a pravidel vybrané hypoteční instituce, včetně všech kroků od první schůzky s klientem po čerpání hypotečního úvěru. Cílem praktické části je vytvořit návod pro zájemce o hypoteční úvěr, jak postupovat při jeho sjednávání. Pro tento dílčí cíl je využit také pokusný nákup u hypoteční instituce a řízený strukturovaný rozhovor týkající se vnímání dostupnosti a možnosti financování vlastního bydlení. Pro splnění těchto cílů je diplomová práce rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zaměřuje na popis klíčových produktů pro financování bydlení, které jsou analyzovány z pohledu jejich vymezení, právní úpravy, dělení a podmínek pro zisk a čerpání. Praktická část vychází z analýzy postupů a pravidel vybrané hypoteční instituce při sjednávání hypotečního úvěru, pokusného nákupu a vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení mezi občany České republiky.

Klíčová slova: financování, bydlení, nemovitost, fyzická osoba, banka, hypoteční úvěr, hypoteční banka, stavební spoření, úvěr ze stavebního spoření, úrok, úroková sazba, fixace, státní podpora, zástavní právo, Česká republika

Possibilities of housing finance in the Czech Republic

Abstract

The main goal of this diploma thesis is to describe the current possibilities of housing financing in the Czech Republic. This main goal is divided into two sub-goals. The first partial goal is to describe and analyze selected banking and non-banking instruments that can currently be used to finance housing, including an indication of their advantages and disadvantages. These are mortgage loans, building savings and loans from building savings, consumer loans and direct and indirect state housing support. The second partial goal of the thesis is to create a model description of the procedures and rules of a selected mortgage institution, including all steps from the first meeting with the client to drawing a mortgage loan. The aim of the practical part is to create instructions for those interested in a mortgage loan, how to proceed when arranging it. For this sub-objective, a mystery shopping method and a controlled structured interview concerning the perception of the availability and possibility of financing one's own housing are also used. To meet these goals, the thesis is divided into theoretical and practical part. The theoretical part focuses on the description of key products for housing finance, which are analyzed in terms of their definition, legislation, division and conditions for profit and use. The practical part is based on the analysis of procedures and rules of the selected mortgage institution in negotiating a mortgage loan, mystery shopping and perception of the availability and possibility of financing housing among selected group of citizens of the Czech Republic.

Keywords: financing, housing, real estate, natural person, bank, mortgage loan, mortgage bank, building savings, building savings loan, interest, interest rate, fixation, state support, lien, Czech Republic

Obsah

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Úvod | 16 |
| 2 | Cíl práce a metodika | 18 |
| 2.1 | Cíl práce | 18 |
| 2.2 | Metodika práce | 19 |
| 3 | Teoretická východiska | 20 |
| 3.1 | Financování bydlení | 20 |
| 3.1.1 | Postup při určování způsobu financování koupě nemovitosti | 20 |
| 3.1.2 | Financování bydlení z vlastních prostředků | 21 |
| 3.1.3 | Financování bydlení z cizích prostředků | 22 |
| 3.1.4 | Bankovní a nebankovní možnosti financování bydlení | 22 |
| 3.2 | Hypoteční úvěr | 23 |
| 3.2.1 | Historický vývoj hypotečních úvěrů obecně | 23 |
| 3.2.2 | Historický vývoj hypotečních úvěrů v České republice | 23 |
| 3.2.3 | Právní úprava hypotečního úvěru | 26 |
| 3.2.4 | Základní charakteristika hypotečního úvěru | 26 |
| 3.2.5 | Dělení hypotečních úvěrů | 27 |
| 3.2.6 | Dělení hypotečních úvěrů dle účelu | 27 |
| 3.2.7 | Dělení hypotečních úvěrů dle dokládání příjmů | 28 |
| 3.2.8 | Dělení hypotečních úvěrů dle typu splácení | 28 |
| 3.2.9 | Další dělení hypotečních úvěrů | 29 |
| 3.2.10 | Hypoteční zástavní listy | 29 |
| 3.2.11 | Parametry hypotečních úvěrů | 31 |
| 3.2.12 | Výše hypotečního úvěru | 31 |
| 3.2.13 | Základní úroková sazba a doba fixace hypotečního úvěru | 31 |
| 3.2.14 | Poplatky spojené s hypotečními úvěry | 32 |
| 3.2.15 | Podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru | 33 |
| 3.2.16 | Úprava parametrů u hypotečních úvěrů dle ČNB v roce 2018 | 33 |
| 3.2.17 | Úprava parametrů u hypotečních úvěrů dle ČNB v roce 2020 | 36 |
| 3.2.18 | Výhody a nevýhody hypotečního úvěru | 38 |
| 3.3 | Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření | 39 |
| 3.3.1 | Historický vývoj stavebního spoření | 39 |
| 3.3.2 | Vývoj stavebního spoření v České republice | 40 |
| 3.3.3 | Právní úprava stavebního spoření | 41 |
| 3.3.4 | Stavební spořitelny v České republice | 43 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 3.3.5 | Úvěry ze stavebního spoření | 45 |
| 3.3.6 | Překlenovací úvěr | 45 |
| 3.3.7 | Parametry po čerpání úvěru ze stavebního spoření | 46 |
| 3.3.8 | Výhody a nevýhody stavebního spoření, překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření | 48 |
| 3.4 | Spotřebitelské úvěry | 52 |
| 3.4.1 | Právní úprava spotřebitelských úvěrů | 52 |
| 3.4.2 | Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů | 53 |
| 3.5 | Kombinace jednotlivých forem financování | 53 |
| 3.6 | Státní podpory bydlení | 54 |
| 3.6.1 | Program pro mladé | 55 |
| 3.6.2 | Státní podpora stavebního spoření | 56 |
| 3.6.3 | Nepřímé státní podpory bydlení | 56 |
| 4 | Praktická část | 59 |
| 4.1 | Struktura a cíl kapitoly | 59 |
| 4.2 | Vývoj makroekonomických ukazatelů a hypotečního trhu v České republice | 59 |
| 4.3 | Pokusný nákup (<i>Mystery Shopping</i>) | 66 |
| 4.4 | Modelový postup při zpracování žádosti klienta o hypoteční úvěr u Hypoteční banky | 66 |
| 4.4.1 | Fáze 1 - Schůzka klienta se specialistou Hypoteční banky | 66 |
| 4.4.2 | Fáze 1 – Porovnání představ a požadavků klienta s podmínkami a parametry hypotečního úvěru | 72 |
| 4.4.3 | Fáze 2 – Vyplnění Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru a identifikace klienta | 73 |
| 4.4.4 | Fáze 2 – Ověření klienta v interních a veřejných registrech | 76 |
| 4.4.5 | Fáze 2 – Výpočet bonity klienta | 78 |
| 4.4.6 | Fáze 2 – Určení hodnoty nemovitého zajištění | 83 |
| 4.4.7 | Fáze 2 – Založení běžného účtu a nastavení přímého inkasa pro splátky hypotečního úvěru | 84 |
| 4.4.8 | Fáze 2 – Výpis z listu vlastnictví v katastru nemovitostí | 84 |
| 4.4.9 | Fáze 2 – Kontrola správnosti a úplnosti podkladů k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru | 85 |
| 4.4.10 | Fáze 3 – Zpracování podkladů k nemovitosti do zástavy | 85 |
| 4.4.11 | Fáze 3 - Zpracování Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, doložení a ověření příjmů klienta a výpočet předšválené výše měsíční splátky | 87 |
| 4.4.12 | Fáze 4 – Schvalování hypotečního úvěru | 88 |
| 4.4.13 | Fáze 5 – Zpracování smluvní dokumentace k hypotečnímu úvěru | 89 |
| 4.4.14 | Fáze 5 – Podpis smluvní dokumentace klientem | 89 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 4.4.15 | Fáze 6 – Čerpání a splácení hypotečního úvěru..... | 90 |
| 4.4.16 | Fáze 7 – Doplacení úvěru..... | 90 |
| 4.4.17 | Specifické postupy | 91 |
| 4.4.18 | Časová náročnost jednotlivých fází sjednávání hypotečního úvěru..... | 91 |
| 4.5 | Nabídka hypotečního úvěru u Hypoteční banky | 94 |
| 4.5.1 | Nabídka hypotečního úvěru dle hypoteční kalkulačky Hypoteční banky | 94 |
| 4.5.2 | Nabídka hypotečního úvěru dle pokusného nákupu u Hypoteční banky | 95 |
| 4.5.3 | Nabídka hypotečního úvěru u jiných vybraných hypotečních institucí..... | 97 |
| 4.6 | Řešení sporů vyplývajících z hypotečního úvěru..... | 98 |
| 4.7 | Vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení na základě strukturovaného a řízeného rozhovoru..... | 98 |
| 4.7.1 | Veřejné průzkumy | 98 |
| 4.7.2 | Řízený strukturovaný rozhovor – základní parametry | 99 |
| 4.7.3 | Řízený strukturovaný rozhovor – výsledky | 102 |
| 5 | Výsledky a diskuse..... | 106 |
| 5.1 | Hodnocení splnění cílů práce | 106 |
| 5.2 | Diskuse | 107 |
| 6 | Závěr | 110 |
| 7 | Seznam použitých zdrojů..... | 113 |
| 7.1 | Monografie a odborné články | 113 |
| 7.2 | Jiné elektronické zdroje..... | 116 |
| 7.3 | Právní předpisy..... | 126 |
| 7.3.1 | Zákony | 126 |
| 7.3.2 | Podzákoné právní předpisy | 127 |
| 7.3.3 | Sdělení ČNB | 127 |
| 7.3.4 | Důvodové zprávy | 127 |
| 7.4 | Kvalifikační práce | 128 |
| | Přílohy | 129 |

Seznam obrázků

| | |
|--|-----|
| Obrázek 1 - Česká národní banka – celkové zadlužení domácností (v mil. Kč) | 62 |
| Obrázek 2 - Aktuální úrokové sazby v říjnu 2020 | 109 |

Seznam grafů

| | |
|---|----|
| Graf 1 - Vývoj množství uzavřených smluv o hypotečním úvěru na bydlení od roku 2002 do 3q 2020..... | 25 |
| Graf 2 - Reálně vyplacená státní podpora od roku 2008 do 2q 2020..... | 41 |
| Graf 3 - Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2008 do 3q 2020..... | 49 |
| Graf 4 - Počty úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2008 až 3q 2020..... | 51 |
| Graf 5 - Vývoj HDP od roku 2008 do roku 2020 (v mld. Kč)..... | 61 |
| Graf 6 - Vývoj průměrné roční míry inflace v letech 2008 až 2020 (v %)..... | 63 |
| Graf 7 - Vývoj obecné míry nezaměstnanosti 15-64 letých (v %)..... | 64 |
| Graf 8 - Vývoj hypoték u Hypoteční banky v letech 2008 až 2q2020 s predikcí pro 4q 2020..... | 64 |
| Graf 9 - Vývoj úrokové a repo sazby od roku 2008 do roku 2020 | 65 |
| Graf 10 - Průměrná hrubá měsíční mzda 2q 2020 v České republice..... | 80 |

Seznam tabulek

| | |
|---|----|
| Tabulka 1 - Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů | 38 |
| Tabulka 2 - Přehled vybraných produktů stavebních spořitelen ke dni 27.11.2020 | 44 |
| Tabulka 3 - Výhody a nevýhody stavebního spoření..... | 48 |
| Tabulka 4 - Výhody a nevýhody překlenovacích úvěrů | 50 |
| Tabulka 5 - Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření | 51 |
| Tabulka 6 - Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů..... | 53 |
| Tabulka 7 - Sazebník poplatků Hypoteční banky relevantní pro pokusný nákup.... | 68 |
| Tabulka 8 - Dokumenty relevantní pro pokusný nákup..... | 70 |
| Tabulka 9 - Charakteristika klienta | 79 |
| Tabulka 10 - Čistý příjem klienta..... | 81 |
| Tabulka 11 - Výdaje klienta..... | 81 |
| Tabulka 12 - Celkové disponibilní finanční prostředky klienta..... | 82 |
| Tabulka 13 - Parametry kupované nemovitosti..... | 84 |
| Tabulka 14 - Časová náročnost jednotlivých fází sjednání hypotečního úvěru..... | 92 |

| | |
|---|-----|
| Tabulka 15 - Nabídka hypotečního úvěru dle hypoteční kalkulačky Hypoteční banky..... | 94 |
| Tabulka 16 - Náklady spojené s hypotečním úvěrem dle hypoteční kalkulačky..... | 95 |
| Tabulka 17 - Výše hypotečního úvěru dle pokusného nákupu | 96 |
| Tabulka 18 – Náklady spojené s hypotečním úvěrem dle pokusného nákupu u Hypoteční banky | 96 |
| Tabulka 19 – Nabídka hypotečního úvěru u jiných vybraných finančních institucí..... | 97 |
| Tabulka 20 - Základní parametry řízeného strukturovaného rozhovoru..... | 100 |
| Tabulka 21 - Respondenti podle pohlaví | 101 |
| Tabulka 22 - Respondenti podle rodinného stavu..... | 101 |
| Tabulka 23 - Respondenti podle věku..... | 102 |
| Tabulka 24 - Respondenti podle nejvyššího dosaženého vzdělání | 102 |
| Tabulka 25 - Otázka č. 1 – výsledky..... | 103 |
| Tabulka 26 - Využití některé z možností financování bydlení v posledních 5 letech | 103 |
| Tabulka 27 - Zkušenost s hypotečním úvěrem v posledních 5 letech | 103 |
| Tabulka 28 - Využití hypoteční kalkulačky a porozumění výsledkům | 104 |
| Tabulka 29 - Vysvětlení zkratky RPSN a p.a. | 104 |
| Tabulka 30 - Zkušenost se stavebním spořením nebo úvěrem ze stavebního spoření | 105 |

Seznam příloh

| | |
|--|-----|
| Příloha 1 - Fáze sjednávání hypotečního úvěru u Hypoteční banky..... | 129 |
|--|-----|

Seznam použitých zkratk

| | |
|------|--|
| BRKI | Bankovní registr klientských informací |
| CBCB | Czech Banking Credit Bureau |
| CRÚ | Centrální registr úvěrů |
| ČNB | Česká národní banka |

| | |
|------------------|--|
| ČSÚ | Český statistický úřad |
| doporučení 2018 | Úřední sdělení České centrální banky ze dne 12. června 2018, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí |
| doporučení 2020 | Úřední sdělení České národní banky ze dne 8. června 2020, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí |
| Hypoteční banka | Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB |
| Nařízení | Nařízení vlády ze dne 19.6.2018 č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí |
| NRKI | Nebankovní registr clientských informací |
| občanský zákoník | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník |
| RPSN | Roční procentní sazba nákladů |
| SOLUS | Zájmové sdružení právnických osob |
| zákon o AML | Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu |

| | |
|---------------------------------------|---|
| zákon o ČNB | Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance |
| zákon o dani z příjmu | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu |
| zákon o dluhopisech | Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech |
| zákon o ochraně spotřebitele | Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele |
| zákon o spotřebitelském úvěru | Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru |
| zákon o státní sociální podpoře | Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře |
| zákon o stavebním spoření | Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření |
| zákon o životním a existenčním minimu | Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu |

1 Úvod

Tato diplomová práce se zabývá problematikou možností financování vlastního bydlení fyzických osob v České republice. Zajištění bydlení je jedna ze základních životních potřeb, se kterou se během svého života setká každý z nás. Tuto otázku lidé řeší jak v mladším středním věku, kdy se snaží osamostatnit nebo založit rodinu. V této životní fázi jsou mladí lidé omezeni nedostatkem zkušeností a finančních prostředků, neboť neměli možnost si zatím dostatek našetřit. Otázku bydlení ale mohou řešit lidé ve vyšším středním věku a starším věku, a to buď z důvodu změny životních potřeb nebo finančních možností. Lidé se mohou stěhovat do vlastního a většího bydlení, nebo naopak na stáří řešit pohodlnější a zdravotně dostupnější bydlení.

Kvalitu a úroveň bydlení je možné považovat za nedílnou součást celkové životní úrovně. Z tohoto důvodu se většina lidí snaží v průběhu svého života bydlení zlepšit, resp. hledají co nejvhodnější bydlení s ohledem na své finanční možnosti, velikost rodiny nebo dostupnost občanské vybavenosti v okolí. Vzhledem k rostoucím cenám nemovitostí (domů a bytů) zejména ve velkých městech lidé zvažují buď bydlení v nájmu, nebo bydlení ve vlastním.

Je možné říct, že v lidech je zakořeněna pudová potřeba bydlet ve vlastním majetku. Na bydlení je pak možné nahlížet buď jako na investici, která přináší pravidelné výnosy, např. v podobě pronájmu nemovitosti, kterou vlastní, nebo na uspokojení jiných osobních potřeb. V případě, kdy se lidé (fyzické osoby) rozhodnou pořídit si vlastní bydlení v bytě nebo domě, nepohlíží na nemovitost jako na investici, u které očekávají v budoucnu zhodnocení.¹ Nemovitost si nekupují za účelem zisku, nýbrž pro vlastní pohodlí.

Při zvažování koupě nemovitosti je jedním z nejdůležitějších faktorů její cena. Cena nemovitosti je vždy určena nabídkou a poptávkou na trhu nemovitostí. Pokud je vysoká poptávka, cena nemovitostí se zvyšuje a kupující jsou nuceni (ochotni) zaplatit více. Naopak platí, že při recesi je poptávka nižší, což obvykle může vyvolat pokles cen nemovitostí.

¹ SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, s. 14 a násl.

Financování koupě nemovitosti je možné vlastními nebo cizími prostředky. Tato diplomová práce se zabývá analýzou těch relativně nejvýznamnějších a v praxi nejpoužívanějších produktů.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je popsat aktuální možnosti financování bydlení v České republice. Tento hlavní cíl je rozdělen na dva dílčí cíle.

Prvním dílčím cílem diplomové práce je popsat a analyzovat vybrané bankovní a nebankovní nástroje, kterými lze bydlení v současné době financovat, včetně shrnutí jejich výhod a nevýhod. Těmito nástroji jsou hypoteční úvěr, stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry a přímé a nepřímé státní podpory bydlení.

Druhým dílčím cílem práce je modelový popis postupů a pravidel vybrané hypoteční instituce, včetně všech kroků od první schůzky s klientem po čerpání hypotečního úvěru. Pro tento praktický dílčí cíl byl využit pokusný nákup u hypoteční instituce a řízený rozhovor týkající se vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení.

Pro splnění těchto dvou dílčích cílů, resp. hlavního cíle, je diplomová práce rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část je uvozena úvahami týkajícími se postupu při výběru způsobu financování koupě nemovitosti. Tato kapitola se dále zaměřuje na popis a analýzu klíčových produktů pro financování bydlení. Tyto produkty jsou analyzovány z pohledu jejich účelu, právní úpravy, dělení a parametrů pro jejich zisk a čerpání. V této kapitole jsou také stručně představeny přímé a nepřímé státní podpory bydlení.

Praktická část vychází z analýzy postupů a pravidel vybrané hypoteční instituce. Dále pracuje se skutkovým stavem pro pokusný nákup (*mystery shopping*) a vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení mezi občany České republiky. Jádrem praktické části tvoří analýza postupů (fází) sjednávání hypotečního úvěru u Hypoteční banky, a.s. V této části jsou využity jak veřejně dostupné informace, tak poznatky získané v rámci pokusného nákupu a některé zobecněné interní postupy hypoteční instituce. Tyto postupy hypoteční instituce jsou rozděleny do sedmi fází od zahájení jednání mezi specialistou a klientem, sjednávání podmínek hypotečního úvěru a smluvní dokumentace, až po čerpání a splácení hypotečního úvěru. Výstupy této části mohou sloužit nejen jako teoretické pojednání, ale také jako návod pro klienty, jak postupovat a co mohou očekávat od jimi

zvolené hypoteční instituce při sjednávání hypotečního úvěru. Právě tuto část je možné považovat za hlavní přínos této práce.

2.2 Metodika práce

Teoretická část diplomové práce vychází a zpracovává odborné literární zdroje a příslušnou právní úpravu. Využita jsou také data především z oficiálních zdrojů, jako je Česká národní banka (dále také jako „ČNB“) a Český statistický úřad (dále také jako „ČSÚ“), která jsou zpracována do podoby přehledných tabulek a grafů. Využíváno je také volně dostupných informací z webových stránek jednotlivých bankovních institucí a specializovaných finančních a hypotečních serverů.

Praktická část diplomové práce se zabývá popisem a analýzou jednotlivých kroků v rámci sjednávání hypotečního úvěru. V rámci této části jsou využity vlastní poznatky a některé interní instrukce vybrané hypoteční instituce. Popis a analýza jednotlivých kroků při sjednávání hypotečního úvěru je navázána na pokusný nákup hypotečního úvěru, který byl realizován v roce 2020. Výstupy této části vycházejí také z řízeného rozhovoru, jehož účelem bylo zjištění vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení mezi občany České republiky.

Formální a obsahová stránka této práce se řídí Požadavky pro předkládání diplomových prací, Provozně ekonomická fakulta, z roku 2017. Jako metoda citací byla v souladu s výše uvedeným dokumentem zvolena forma průběžných poznámek a odkazů v poznámkách pod čarou.

3 Teoretická východiska

3.1 Financování bydlení

Smrčka (2010) dělí financování bydlení na vlastní a cizí.² Téměř vždy musí v praxi zájemci o bydlení zkombinovat obě tyto možnosti. Je tedy důležité vědět, zda je výhodnější financování cizími prostředky a vlastní zdroje si šetřit, či brát si menší hypoteční úvěr a ušetřit tak na zaplacených úrocích. Lidé se snaží vždy efektivně využít své omezené finanční prostředky a čas³ a vybrat pro ně ten nejefektivnější způsob financování.

3.1.1 Postup při určování způsobu financování koupě nemovitosti

Syrový a Tyl (2014) uvádějí postup, který by měli zájemci využít při určování způsobu financování.⁴ Zájemce si nejdříve musí ujasnit svoji finanční situaci. K tomu mohou sloužit nejen hotovostní a bezhotovostní peníze uložené v bance, ale i jeho ostatní majetek a pohledávky. Ostatní majetek může tvořit automobil, cenné papíry, ale mohou se sem započítat také nebankovní půjčky, např. od rodiny či kamarádů. Zkušenost s půjčkou v rodině má dle České bankovní asociace až 34 % Čechů.⁵

Půjčky od rodiny či kamarádu je v praxi možné spíše nedoporučit. I přesto, že jejich hlavní výhoda spočívá v tom, že jsou, na rozdíl od hypotečních úvěrů či stavebních spoření, většinou bez úrokové a bezúčelové, nevýhodou může být narušení mezilidských vztahů v rodině v případě problémů se splácením poskytnuté půjčky. Smlouva o půjčce (terminologií zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „smlouva o zápůjčce“) je upravena v § 2389 a násl. občanského zákoníku. Jejimi smluvními stranami jsou zápůjčitel (dříve věřitel) a vydlužitel (dříve dlužník) a jejím obsahem dle § 2390 občanského zákoníku je, že

² SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. Praha: C.H. Beck, 2010, s. 346 a násl.

³ HUBINKOVÁ, Zuzana a kol. *Psychologie a sociologie ekonomického chování*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2008, s. 68.

⁴ SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš. *Osobní finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2014. 224 s.

⁵ Česká bankovní asociace. *Počet rizikově zadlužených klesl, stále více si ale půjčujeme na splacení předchozí půjčky* [online]. Publikováno dne 27.2.2020 [cit. 2020-11-10].

„zápůjčitel přenechá vydlužiteli věc tak, aby ji užil podle libosti a po čase vrátil věc stejného druhu“. Smlouva o zápůjčce nevyžaduje písemnou formu, může být uzavřena také v ústní podobě. Kvůli této skutečnosti mohou při jejím neplnění vznikat důkazní obtíže s prokazováním její existence a obsahu, což může vést k výše uvedenému narušení vztahů v rodině nebo mezi přáteli.

Důležité je si určit, jakou částku je zájemce schopen měsíčně splácet. Banky tuto výši zjišťují tak, že od žadatelových příjmů odečtou jeho životní náklady. Tyto životní náklady se určují pomocí výpočtu násobku životního minima. Dále se odečtou měsíční splátky, leasingové platby, další povinné měsíční platby a určitá rezerva v případě poklesu příjmu.

Důležitá je také otázka, čím bude zájemce ručit, popřípadě kdo bude jeho ručitel. Ručení je jedním z druhů zajištění dluhu a je upraveno v § 2018 a násl. občanského zákoníku. V případě produktů pro financování bydlení se nejčastěji ručí kupovanou nemovitostí, popřípadě jinou nemovitostí ve vlastnictví žadatele.

Zájemce musí mít dále jasno v tom, co je záměrem financování. Tím může být jak nákup nemovitosti, tak i její modernizace či rekonstrukce. Pokud se zájemce rozhodne pro nákup nemovitosti, musí se rozhodnout, jaký typ nemovitosti chce financovat. Jestli preferuje spíše dům, nebo byt a zda by nemovitost měla být nová, či starší. Od toho se dále odvíjí objem potřebných finančních prostředků.

3.1.2 **Financování bydlení z vlastních prostředků**

Na vlastní bydlení je možné si naspořit vlastními prostředky, ale je to zdlouhavé a náročné. Pokud si chce jednotlivec pořídit nemovitost, chce to zpravidla co nejrychleji a spoření trvá příliš dlouho. Za dobu spoření se může jím preferovaná nemovitost prodat či může dojít ke zvýšení cen. Kdyby si jednotlivec například spořil 10 let, musí řešit otázku, kde do té doby bude bydlet. V případě, že by bydlel v nájmu, musí počítat s výdaji navíc na dočasné bydlení.⁶

⁶ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 13, REVENDA, Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6. akt. vyd. Praha: Management Press, 2015, s. 356.

3.1.3 **Financování bydlení z cizích prostředků**

V případě, že zájemce o vlastní bydlení nemá dostatek vlastních prostředků a nechce čekat, než je naspoří, může využít možnost financování z cizích prostředků. Jak uvádí Syrový (2009), tato možnost financování se také používá, pokud si chce žadatel nechat naspořené úspory na vybavení a nemovitost jako takovou pořídit za cizí prostředky.⁷

Tím, že jednotlivec využije cizí kapitál dostupný ihned, se sám podílí na zhodnocování nemovitosti. Např. byt v hodnotě 1.000.000,- Kč se může ročně zhodnotit o 4 %. Nejtypičtější zdroje cizího financování jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Některé banky dnes již nabízí i jiné typy půjček a finančních nástrojů, které jsou zaměřené na bytové potřeby. Tato práce je zaměřena primárně na analýzu hypotečních úvěrů a stavebního spoření.

3.1.4 **Bankovní a nebankovní možnosti financování bydlení**

Možnosti financování bydlení v České republice je možné dělit také z pohledu, zda se jedná o bankovní, nebo nebankovní produkt. Mezi bankovní produkty je možné typicky zařadit, s jistou mírou zjednodušení, hypoteční úvěry, standardní úvěry či vedení běžných účtů. Mezi nebankovní produkty je možné zařadit stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry, půjčky a nebankovní hypotéky. Mezi další produkty určené k financování bydlení v širším pohledu spadají také přímé a nepřímé státní podpory bydlení, družstevní formy bydlení nebo developerské projekty.

Tento výčet a dělení není samozřejmě úplný. Z důvodu svého zaměření se tato práce zabývá primárně hypotečními úvěry, stavebním spořením a úvěry ze stavebního spoření, sekundárně spotřebitelskými úvěry a přímou a nepřímou státní podporou bydlení.

⁷ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 20.

3.2 Hypoteční úvěr

3.2.1 Historický vývoj hypotečních úvěrů obecně

Hypoteční úvěry existovaly v určité jednoduché podobě již od nepaměti. Chudší občané si půjčovali od bohatších sousedů, kteří po nich požadovali předměty do zástavy jako zajištění jejich dluhu. Zejména v 15. a 16. století se tyto zástavy požadovaly od mořeplavců, u kterých hrozilo ztroskotání, popřípadě napadení piráty. Věřitelé tak využili příležitost, jak snadno přijít k lukrativním nemovitostem.⁸

Počátek hypotečních bank se datuje na konec 17. století v Anglii a počátek 18. století ve střední Evropě. Hypoteční úvěry v moderní podobě začaly poskytovat nikoliv banky, ale pojišťovny, které předpokládaly, že klienti nedokážou hypoteční úvěr splácet. Úvěr byl uzavírán na výši okolo 50 % odhadované ceny nemovitosti na období 3 až 5 let. Během této doby se většinou platil pouze úrok z hypotéky a zbytek se doplácel ke konci období. Doplatek mohl činit až 80 % výše hypotéky. Klientům mnohdy nezbyly finanční prostředky na uspokojení jejich jiných životních potřeb, a to i kvůli tomu, v té době mělo vlastní bydlení pouze cca 10 % obyvatel. Tato situace se v změnila ve 30. letech 20. stol., kdy na hypoteční trh v U.S. vstoupila *Federal Housing Administration (FHA)*, a tím byly položeny základy moderní hypotéky. Doba splácení se prodloužila až na 15 let a hypoteční úvěr bylo možné použít na 80 % až 90 % hodnoty nemovitosti.⁹

3.2.2 Historický vývoj hypotečních úvěrů v České republice

V České republice jsou hypoteční úvěry využívány od počátku druhé poloviny 19. století. První hypoteční banka na českém území byla založena v Praze v roce 1865 a jmenovala se Hypoteční banka Království českého. Tato hypoteční banka se specializovala

⁸ KRŮTA, David. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. Hypoindex.cz. Praha: Fincentrum. Publikováno dne 14.3.2017 [cit. 2019-11-05].

⁹ KRŮTA, David, ref. 8.

na poskytování úvěrů především na dlouhodobé zemědělské hypoteční úvěry. Jako druhá poté vznikla Zemská banka Království českého, která byla založena v 19. stol.¹⁰

V období mezi světovými válkami fungovalo hypoteční bankovníctví podle rakouského a následně německého vzoru zemských bank.¹¹ S nástupem protektorátu byl hospodářský vývoj v českých zemích zhruba na 10 let zastaven a sektor hypotečního bankovníctví byl prakticky zlikvidován.

Již v minulosti byl hypoteční úvěr tradičně zajištěn zástavním právem, které se zapisovalo do pozemkových knih. Avšak z důvodu druhé světové války byl tento vývoj zastaven.¹² V období okupace byly zemské komunální a hypoteční ústavy sloučeny¹³ a v roce 1948 po založení Investiční banky zanikly. Investiční banka byla zřízena na základě nařízení ministra financí ze dne 23. září 1948 č. 223/1948 Sb., o zahájení činnosti Investiční banky. Činnost Investiční banky byla dle § 1 tohoto nařízení zahájena dne 1.10.1948.

Rozkvět hypotečních bank přišel opět až v 90. letech minulého století. V těchto letech byl vydán zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který upravoval také hypoteční zástavní listy a hypoteční úvěry. První banka, která získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů, byla v roce 1996 Českomoravská hypoteční banka, a.s., nyní Hypoteční banka, a. s. Tato první česká veřejná emise hypotečních zástavních listů byla v objemu 1 mld. Kč se splatností 5 let.¹⁴

Dle některých autorů byl první novodobý typ úvěrů poskytnut až v roce 1995, a to z důvodu nefunkčnosti kapitálového trhu a po novelizaci zákona o dluhopisech.¹⁵ V tomto roce si v Českomoravské hypoteční bance, a.s. zažádalo o úvěr zhruba 150 lidí. V té době se úrokové sazby u těchto úvěrů pohybovaly okolo 15 % a proces schvalování trval několik

¹⁰ Česká národní banka. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy – část I* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-10-15].

¹¹ SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997, s. 202.

¹² SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 202.

¹³ Česká národní banka. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy – část III – 1945–1948* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-10-15].

¹⁴ THON, Jiří. *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. Hypoindex.cz, publikováno dne 20.12.2020 [cit. 2020-09-13].

¹⁵ SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 203.

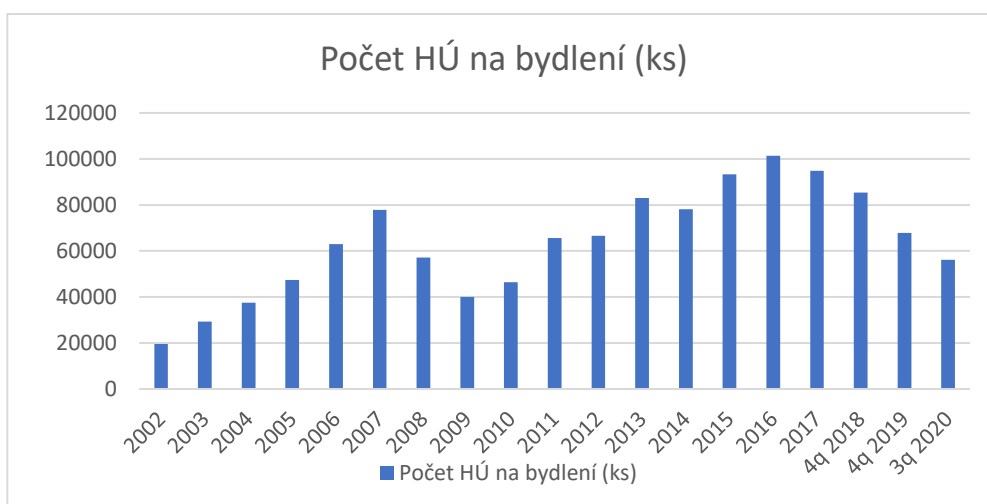
týdnů až měsíců. Průměrná měsíční splátka byla 13 tisíc korun, což bylo u většiny občanů více než dvě třetiny příjmu jejich domácnosti.¹⁶

V roce 1999 počet zájemců o hypoteční úvěr pomalu rostl. Došlo k založení dalších hypotečních bank, a tím ke zvýšení konkurence na hypotečním trhu. V tomto roce došlo ke snížení průměrné sazby z hypotečních úvěrů z důvodu snížení diskontní sazby ČNB.

Počátkem roku 2008 i nadále počet zájemců o hypoteční úvěry rostl, v průběhu roku však americká hypoteční krize dolehla i na český hypoteční trh a začala růst ekonomická nejistota. Některé banky pozastavily financování a poskytování úvěrů bez dokládání příjmů. Po 2 letech nastal další hypoteční boom a úrokové sazby klesly na historické minimum hluboko pod 4 %.¹⁷

Jak je patrné z tabulky uvedené níže, od roku 2010 má počet smluv o poskytnutí hypotečního úvěru vzrůstající tendenci. Nejvíce smluv o hypotečním úvěru bylo uzavřeno v roce 2016, poté je opět možné vnímat klesající tendenci.

Graf 1 - Vývoj množství uzavřených smluv o hypotečním úvěru na bydlení od roku 2002 do 3q 2020



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (2020),¹⁸ vlastní zpracování (2020)

¹⁶ C-Journal. *Pohled do Historie: Hypotéky bývaly jen pro odvážné* [online]. On-line edice, publikováno dne 27.11.2019 [cit. 2019-08-31].

¹⁷ PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest Interna, 2003. 151 s.

¹⁸ Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2020* [online]. © 2020 [cit. 2020-11-18].

3.2.3 Právní úprava hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry nejsou v českém právu upraveny jako zvláštní smluvní typ. Úvěrová smlouva je v obecné rovině upravena v § 2395 občanského zákoníku. Na úvěry, kterou jsou poskytovány v souvislosti s bydlením, tedy hypoteční úvěry, se vztahuje také zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen jako „zákon o spotřebitelském úvěru“). Definice spotřebitelského úvěru na bydlení je obsažena v § 2 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru.¹⁹

3.2.4 Základní charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je možné definovat jako „*dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určitým způsobem*“.²⁰ Financování hypotečním úvěrem se nevztahuje pouze na koupi nebo stavbu nemovitosti, ale i na renovace, modernizace a investice do již vlastněných nemovitostí.²¹

Hypoteční úvěry patří mezi dlouhodobě oblíbené formy financování nemovitostí. Jednou z jejich charakteristických vlastností je způsob jejich zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Navíc tato zastavovaná nemovitost musí být zpravidla pojištěna a pohledávka z pojistného plnění musí být zastavena ve prospěch banky.²² Z tohoto důvodu jsou s hypotečními úvěry spojena relativně nízká rizika.²³ V případě, že dlužník svůj závazek nedodrží, má věřitel právo uspokojit pohledávku prodejem zastavené nemovitosti. Vzhledem k relativně nízkému riziku, které vyplývá ze zajištění zástavním právem

¹⁹ SRBECKÝ, Lukáš. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. Epravo.cz, publikováno dne 19.10.2016 [cit. 2020-09-30].

²⁰ SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 158; POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. Praha: C.H. Beck, 2006, s. 378; REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 101; RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. akt. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009, s. 170; LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, MAREK Karel. *Bankovní obchody* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z databáze NoveAspi.cz.

²¹ POLOUČEK, Stanislav a kol., ref. 20, s. 378.

²² LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, MAREK Karel, ref. 20.

²³ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, a.s., 2005, s.

k nemovitosti, mohou hypoteční banky vytvořit příznivější podmínky pro jejich úročení. Úroková sazba hypotečních úvěrů je tedy obvykle nižší, a to ve srovnání s úrokovými sazbami u jiných úvěrů.

V případě hypotečních úvěrů mohou být úrokové sazby pevné či pohyblivé. Pevná úroková sazba platí po celou dobu splatnosti dlužné částky. Naopak pohyblivá úroková sazba se odvíjí od tržních úrokových sazeb. Nejčastější formou úročení je kombinace obou metod, kdy je úroková sazba fixně dána na určité období a poté může dojít k její změně.²⁴

Pokud hypoteční úvěr není refinancován zdroji z emise hypotečních zástavních listů, vztahuje se na něj shodný režim jako na jiné druhy úvěrů.²⁵ Takové úvěry mohou poskytovat všechny banky i nebankovní instituce. V případě, že pohledávky z hypotečního úvěru jsou použity jako krytí emitovaných hypotečních zástavních listů bankou, pak hypoteční úvěry musí splňovat stanovené podmínky týkající se jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti.²⁶

3.2.5 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možné dělit z několika hledisek:

- dle účelu úvěru – úvěr na bydlení nebo úvěr na jiný účel,
- dle dokládání příjmu – úvěr, u kterého se příjem dokládá a úvěr, u kterého se příjem dokládat nemusí
- dle typu splácení – anuitní, degresivní a progresivní,
- dle typu úročení – s odloženou splátkou jistiny, s fixací úrokové sazby, s plovoucí sazbou.

3.2.6 Dělení hypotečních úvěrů dle účelu

Hypoteční úvěry mohou být určeny buď na financování bytových potřeb, nebo na jiné účely. Tato práce se zabývá klasickým typem hypoték na bydlení.

²⁴ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 31 a násl.; REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 102.

²⁵ REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 102; RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jirí, ref. 20, s. 170.

²⁶ DVOŘÁK, Petr, ref. 23, s. 528; REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 102.

Pokud se jedná o hypoteční úvěr na jiné než bytové úvěry, je tento typ nazýván americká hypotéka. U americké hypotéky se často předkládají pouze údaje týkající se nemovitosti, která bude zajištěna zástavním právem, a informace týkající se příjmu žadatele. Od „klasické“ hypotéky se liší tím, že finanční prostředky je možné použít na cokoliv.²⁷

Kombinací „klasické“ a americké hypotéky je tzv. australská hypotéka. Ta je charakteristická tím, že čím více si žadatel půjčí, tím nižší bude úroková sazba. Další výhodou australské hypotéky je nízký, nebo žádný poplatek za její sjednání.²⁸ Prostřednictvím této hypotéky se může financovat nemovitost jako taková, nebo její rekonstrukce a modernizace.

3.2.7 Dělení hypotečních úvěrů dle dokládání příjmů

Dokládání příjmů je standardní charakteristickou vlastností účelové hypotéky. Hypoteční úvěr bez dokládání příjmů se zakládá na prohlášení, že je žadatel schopný úvěr splácet. Nemusí tak dokládat příjmy z minulosti.

3.2.8 Dělení hypotečních úvěrů dle typu splácení

Nejčastějším typem splácení je anuitní, tedy prostřednictvím pravidelných konstantních měsíčních splátek.²⁹ Tento typ v sobě zahrnuje splátku jistiny i úroku.³⁰ Na počátku splácení tvoří splátka větší část úroků a menší jistiny, ale v průběhu se tento poměru otáčí. Po celou dobu splácení je částka stejně vysoká.

Dalším typem je progresivní splácení. Během doby splácení se částka zvyšuje o pevný koeficient růstu. Tento typ splácení je výhodný zejména pro mladé žadatele, kteří jsou na začátku své kariéry a jejich příjmy jsou nižší.

²⁷ POLOUČEK, Stanislav a kol., ref. 20, s. 381; Hypoteční banka, a.s. *Americká hypotéka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-14].; LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, MAREK Karel ref. 20.

²⁸ Hypoteční banka, a.s. *HB Index. Čím větší úvěr, tím nižší úroková míra. To je Australská hypotéka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-04].

²⁹ RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří, ref. 20, s. 173.

³⁰ JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada, 2011. 168 s.; SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 34.

Opačným typem je degresivní splácení. Na začátku splácení klient splácí vyšší částky, které se postupem času snižují. Pro tento typ se rozhodují klienti, kteří preferují větší finanční zatížení na počátku období splácení.³¹

3.2.9 Další dělení hypotečních úvěrů

V případě, kdy je hypotéka kombinována s jiným produktem, jedná se o úročení s odloženou splátkou jistiny. Jde o kombinaci např. se stavebním spořením, penzijním připojištěním či investičním životním pojištěním.³²

Pokud je hypoteční úvěr po celou dobu trvání úročen fixně, jedná se o úvěr s fixací úrokové sazby. Zpravidla se jedná několikaleté fixační období, po které je úrok neměnný. Vzhledem k tomu, že fixní sazba je sjednána jen na určité období, využívají hypoteční banky také plovoucí sazbu. Ta je vázána na tržní úrokovou sazbu, kterou vyhláší ČNB. K této sazbě si banka připočítává svoji marži.³³

Dále se hypoteční úvěry mohou rozlišovat podle toho, zda jde o financování pořízení vlastního bydlení, nebo na pořízení bytů, rodinných domů apod. za účelem jejich pronájmu, nebo dalšího prodeje.

Další členění je z hlediska příjemce úvěrů. V tomto případě na fyzické osoby, nebo právnické osoby. Fyzické osoby se dále dělí na osoby s příjmy ze závislé činnosti, nebo příjmy z podnikání. Právnické osoby se rozlišují podle právní formy, které jsou upraveny v § 118 a násl. občanského zákoníku a v zákoně č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

3.2.10 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem dlouhodobých dluhopisů, jejichž nominální hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů a které mohou emitovat

³¹ Kurzy.cz. *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. © 2020 Kurzy.cz [cit. 2020-11-14].

³² PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka, ref. 17, 151 s.

³³ Kurzy.cz, ref. 31.

pouze banky se speciální licenci.³⁴ Banky mohou použít zdroje získané emisí tohoto speciálního druhu dluhopisu pouze na poskytování hypotečních úvěrů.³⁵

Definice hypotečního zástavního listu je uvedena v § 28b zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (dále jen jako „zákon o dluhopisech“).

Krytí může být pouze částí těchto pohledávek, nebo se může jednat o řádné krytí, popřípadě též o náhradní způsob podle zákona o dluhopisech (tzv. náhradní krytí). V účetnictví se tyto listy účtují na stranu pasiv, zatímco hypoteční úvěry se účtují na stranu aktiv. Při vydávání zástavních listů se hypoteční banky nacházejí vůči svým klientům v roli dlužníka.³⁶ Eminent se v tomto případě zavazuje jejich držitelům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali. Dále se zavazuje, že bude v pravidelných intervalech vyplácet i příslušné úroky.

Hypoteční zástavní listy mohou vydávat pouze banky, které mají zvláštní oprávnění od centrální banky. V České republice je vydáváním těchto oprávnění pověřena Česká národní banka, a to se souhlasem Ministerstva financí České republiky.³⁷

Oproti jiným dluhopisům se hypoteční zástavní listy liší tím, že jejich nominální hodnota včetně úroku musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Jsou tedy vázány na existenci hypoték a zároveň i zástavních práv k nemovitostem. Zástavní hypoteční listy jsou zajišťovány jak zástavním právem k nemovitostem, hypotečním úvěrem, tak i kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky. Výnosy z hypotečních zástavních listů mají podobu úrokových výnosů. Jejich výnos je ve srovnání s podobnými nástroji nižší, takže pro emitující banku představují relativní levnější zdroj.³⁸

³⁴ DVOŘÁK, Petr, ref. 23, s. 447.

³⁵ REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 108.

³⁶ DVOŘÁK, Petr, ref. 23, s. 447.

³⁷ Česká národní banka. *Kritéria přijatelnosti pro hypoteční zástavní listy (HZL) a nastavení haircutů* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-14]. Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. [cit. 2020-11-14].

³⁸ DVOŘÁK, Petr, ref. 23, s. 450.

3.2.11 Parametry hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou poskytovány na základě určitých parametrů, které mohou vyplývat z právní úpravy nebo z interních podmínek hypotečních bank. Těmto parametry jsou výše úvěru, základní úroková sazba a fixace nebo poplatky spojené s poskytnutím hypotečního úvěru.

3.2.12 Výše hypotečního úvěru

Minimální výše poskytnutého hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí od 200.000,- Kč do 300.000,- Kč. Ke dni 14.11.2020 se minimální výše hypotečního úvěru pohybovala od 200.000,- Kč (např. mBank, UniCredit Bank nebo Komerční banka, a.s.), do 300.000,- Kč (MONETA Money Bank, Fio Banka a.s. nebo Raiffaisenbank a.s.), resp. do 337.500,- Kč (Hypotéka České spořitelny).³⁹ Na minimální výši hypotečního úvěru mohou mít vliv také aktuální doporučení ČNB (k tomu srov. kapitolu 3.2.17).

Naopak maximální částka může být omezena bankou také v souvislosti s hodnotou zastavované nemovitosti.

3.2.13 Základní úroková sazba a doba fixace hypotečního úvěru

Na rozhodování zájemců o výběru instituce pro poskytnutí hypotečního úvěru nicméně v praxi nejvíce působí nabízená úroková sazba.

Ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru je smluvna doba fixace, která zaručuje, že úroková sazba bude po toto období stejná. Fixace může trvat od 1 roku až do 15 let, dle smluvních podmínek dané instituce. Za vhodnou sazbu bývá obvykle považována doba fixace 5 let.⁴⁰ Úroková sazba má vliv na pozdější splátky, proto by jí měl klient věnovat pozornost. Ke dni 14.11.2020 se výše úrokové sazby při fixaci 5 let pohybují od 1,58 % do 2,94 %.⁴¹

³⁹ Měšec.cz. *Hypotéky – srovnání* [online]. © 1998-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-14].

⁴⁰ SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš, ref. 4, 224 s.

⁴¹ Měšec.cz, ref. 39.

3.2.14 Poplatky spojené s hypotečními úvěry

Druhým faktorem, který zásadně ovlivňuje rozhodování klientů o hypotečnímu úvěru, jsou poplatky spojené s hypotečními úvěry. Mezi nejčastější poplatky patří:

- Příprava úvěru a poplatek za odhad nemovitosti – k zajištění hypotéky musí banka provést odhad tržní ceny nemovitosti. Zpravidla se odhad pohybuje do 5.000,- Kč za bytovou jednotku nebo rodinný dům.
- Poplatek za zpracování úvěru – jedná se o poplatek za celkové posouzení a vyhodnocení úvěru.
- Poplatek za čerpání hypotéky – v případě, že se klient rozhodne úvěrový rámec hypotéky čerpat postupně, může mu banka účtovat poplatky.
- Poplatek za mimořádnou splátku – konkurence na trhu hypotečních úvěrů je poměrně vysoká a jednotlivé banky se předhánějí s nabídkou co nejvýhodnějších podmínek. Z toho důvodu většina bank dnes jako benefit nabízí mimořádnou splátku úvěru bez poplatku.
- Poplatek za správu a vedení hypotéky – zde je zahrnut např. poplatek za výpisy z úvěrového účtu. Jedná se o opakující se poplatek, který klient platí měsíčně v rámci splátek.
- Poplatek za zaslání výzvy – v případě, kdy je klient v prodlení se splátkou hypotéky, banka si naúčtuje poplatek za výzvu k doplacení dluhu.

Poplatků je celá řada a každá hypoteční banka se snaží nabízet co nejvhodnější podmínky, aby získala co nejvíce klientů. Jelikož většina klientů nemá čas obcházet banky a sledovat jednotlivé nabídky, může jim pomoci ukazatel RPSN. Jde o zkratku ukazatele Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr, který uvádí celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, které jsou vyjádřené jako roční procentní podíl z celkové výše spotřebitelského úvěru.⁴² Čím je tato sazba nižší, tím je hypoteční úvěr pro klienta výhodnější.

⁴² Česká národní banka. *Co je ukazatel RPSN?* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-14].

3.2.15 Podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru

Pro poskytnutí hypotečního úvěru musí žadatel splnit určité podmínky, které se týkají zejména osoby žadatele (jeho „bonita, která zaručuje jeho právní a ekonomickou způsobilost k přijetí a splacení hypotečního úvěru“)⁴³, kvalita investičního záměru v případě účelového úvěru a hodnota zastavované nemovitosti.

3.2.16 Úprava parametrů u hypotečních úvěrů dle ČNB v roce 2018

Česká národní banka dle § 1 odst. 1 zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance (dále jen jako „zákon o ČNB“) provádí dohled nad finančním trhem⁴⁴ a je orgánem příslušným k řešení krize. ČNB tedy provádí dohled nad institucemi, které poskytují hypoteční úvěry.⁴⁵ Dle § 2 odst. 1 zákona o ČNB je jejím hlavním cílem péče o cenovou a finanční stabilitu a bezpečné fungování finančního systému v České republice.

Vývoj hypotečních úvěrů a celkovou situaci na hypotečním trhu sleduje a pravidelně vyhodnocuje ČNB. K tomu vydává tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí. Doporučení je možné kvalifikovat jako „vyjádřená a spíše obecně formulovaná přání centrální banky na chování bank v nejbližším období“.⁴⁶ Jedná se sice pouze o „doporučení“, ale v praxi se *de facto* jedná spíše o nařízení, neboť banka, která se těmito doporučeními neřídí, je častým subjektem kontroly ze strany ČNB.⁴⁷

Cílem těchto doporučení, která je možné kvalifikovat jako součást „makroobezřetnostní politiky“,⁴⁸ je předcházet rizikům na finančních trzích prostřednictvím

⁴³ RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří, ref. 20, s. 170.

⁴⁴ JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice I: Peníze a platební styk*. Praha: Grada, 2013, s. 226

⁴⁵ JANOVEC, Michal. *Dohled nad finančním trhem a jeho integrace*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, s. 107.

⁴⁶ REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 238.

⁴⁷ NEVEČEŘALOVÁ, Nikol. Zpřísňující doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů. In: TOMÁŠKOVÁ, Eva, CZUDEK, Damian, VALDHANS, Jiří (eds.). *Dny práva 2018 – Days of Law 2018. Část V. – Interakce práva a ekonomie* [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2019 [cit. 2020-11-15], s. 211.

⁴⁸ JANOVEC, Michal, ref. 45, s. 14.

jednotných ekonomických ukazatelů, kterými bude posouzena každá žádost o hypotečním úvěru.

Tato doporučení se týkají zejména poměru výše úvěru k hodnotě zajištění, výše celkového zadlužení žadatele k jeho příjmům a výše dluhové služby k příjmům žadatele.⁴⁹ Tato doporučení vycházejí z doporučení Evropské rady pro systémová rizika (*European Systemic Risk Board, ESRB*),⁵⁰ jejímž cílem je „*vyločení smyčky mezi růstem úvěrů a růstem cen rezidenčních nemovitostí*“.⁵¹

S účinností od 1.10.2018 vešla v platnost významná a relativně přísná omezení, které ČNB vydala formou doporučení pro jednotlivé banky. Tato doporučení byla vydána na základě Úředního sdělení České centrální banky ze dne 12. června 2018, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí (dále jen jako „doporučení 2018“).⁵² Důvodem jejich vydání byl nárůst neúspěšných hypotečních úvěrů a exekučních řízení. Lidé sice často dosáhli na hypoteční úvěry, ale v budoucnu měli problém je splácet. Podle odhadů exekutorské komory bylo v roce 2018 přibližně 770 000 občanů v exekučním řízení. Cílem těchto doporučení 2018 bylo zamezit nárůstu počtu občanů, kteří v budoucnu nejsou schopni hypoteční úvěr splácet.

První změna, se kterou ČNB v roce 2018 přišla, byla změna ukazatele LTV (*Loan-to-Value*). Jedná se o ukazatele, který vyjadřuje poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. Kalkulačka výpočtu ukazatele LTV je uvedena na webových stránkách ČNB.⁵³ Ukazatel LTV neměl podle ČNB přesahovat 90 %. Ve výjimečných případech, a to konkrétně u 15 % žádostí, mohla tato hodnota dosahovat intervalu 80 až 90 % (článek IV odst. 2 doporučení 2018).

⁴⁹ Česká národní banka. *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-14].

⁵⁰ ESRB. *European Systemic Risk Board. European System of Financial Supervision* [online]. © 2020 ESRB [cit. 2020-11-15].

⁵¹ Česká národní banka, ref. 49.

⁵² Úřední sdělení České centrální banky ze dne 12. června 2018, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí [online]. Věstník ČNB, částka 8/2018, 7 s. [cit. 2020-11-15].

⁵³ Česká národní banka. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-15].

Další omezení souviselo se schopností žadatele splácet úvěr. Tuto schopnost určuje ukazatel DTI (*Debt-to-Income*). Ukazatel DTI vyjadřuje, že by hypoteční úvěr neměl přesáhnout devítinásobek žadatelova ročního čistého příjmu. Kalkulačka výpočtu ukazatele DTI je uvedena na webových stránkách ČNB.⁵⁴ U 5 % žádostí tento limit mohl být překročen (článek V. odst. 2 doporučení 2018).

Další významný ukazatel DSTI (*Debt Service-to-Income*) se zaměřuje přímo na výši měsíčních splátek v poměru k čistému měsíčnímu příjmu žadatele o úvěr. Kalkulačka výpočtu ukazatele DST je uvedena na webových stránkách ČNB.⁵⁵ Tento ukazatel ČNB zdůraznila především z toho důvodu, že růst příjmů má pomalejší tendence než růst cen nemovitostí. To má za následek, že žadatelé požadují vyšší částky úvěrů, čímž se zvyšuje riziko zadluženosti v důsledku neschopnosti hypoteční úvěr splácet. ČNB v roce 2018 pro DSTI stanovila, že by žadatel neměl na splátku vynaložit více než 45 % ze svého měsíčního čistého příjmu (článek V. odst. 3 doporučení 2018). S tímto ukazatelem souvisí také povinnost poskytovatele hypotečního úvěru posoudit úvěruschopnost žadatele splácet úvěr z vlastních zdrojů, pokud dojde k nárůstu úrokové sazby. Toto ověření banka provádí v rámci ověřování příjmů klienta (k tomu srov. kapitoly 4.4.3. a 4.4.4).

Posledním ukazatelem souvisejícím s hypotečními úvěry je tzv. proticyklická kapitálová rezerva (CCyB, *Countercyclical Capital Buffer*), která se stanoví čtvrtletně prostřednictvím opatření obecné povahy ČNB. Jedná se o variabilní kapitálovou rezervu, která by se měla pohybovat v rozmezí 0,5 až 2,5 % rizikově vážených aktiv. Její výše se stanoví s ohledem na hospodářský cyklus.⁵⁶ Jejím cílem je ochránit bankovní sektor před riziky plynoucími z náhlých změn, např. příliš rychlý růst úvěrů, a to podpořit odolnost úvěrových institucí i v případných „špatných časech“.⁵⁷ V roce 2018 byla sazba CCyB s účinností od 1.1.2019 stanovena na 1,25 %.

Cílem těchto doporučení nemělo být znemožnit získání hypotečního úvěru, ale ochrana finanční stability na finančních trzích. Tato doporučení byla podrobena kritice ze

⁵⁴ Česká národní banka. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-15].

⁵⁵ Česká národní banka. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. © ČNB 2020 [cit. 2020-11-15].

⁵⁶ JANOVEC, Michal, ref. 45, s. 42.

⁵⁷ Česká národní banka. *Proticyklická kapitálová rezerva* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-17].

strany odborné veřejnosti i bankovních institucí. Jedním ze základních parametrů pro získání hypotečního úvěru je příjem žadatele. Je možné, že ve snaze získat hypoteční úvěr mohlo docházet ke zkreslování těchto údajů. Dalším následkem, který byl v souvislosti s těmito doporučeními uváděn, bylo snížení poptávky po hypotečních úvěrech, resp. nemožnost úvěr získat pro určité skupiny obyvatel, a nepřiměřené zasahování do tržních mechanismů ze strany ČNB. Jak uvádí např. *Nevečeřalová*, došlo k „unifikaci žadatelů o hypoteční úvěr“ bez ohledu na jejich individuální situaci, kteří na účelem získání půjčky „budou hledat jiné cesty, což může mít v důsledku mnohem horší dopady na celou společnost“.⁵⁸

V současné době stále dochází ke snižování úrokových sazeb a nákladů na získání hypotečního úvěru. Na začátku roku 2019 se průměrná úroková sazba úvěru na bydlení pohybovala u tuzemských bank kolem 3 %, v říjnu klesla až na 2,6 %. Některé banky snížily úroky téměř o celý procentní bod. Po zpřísnění měnové politiky a zvýšení základní úrokové sazby téměř o čtyřnásobek byl očekáván spíše opačný vývoj. Po zavedení přísnějších regulací se snížil objem poskytnutých hypotečních úvěrů a banky začaly vést cenový souboj.

3.2.17 Úprava parametrů u hypotečních úvěrů dle ČNB v roce 2020

V roce 2020 došlo k úpravě parametrů pro hypoteční úvěry dle ČNB. Ke dni 1.4.2020 došlo k uvolnění limitů LTV a DSTI a zrušení limitu DTI a ke dni 8.7.2020 došlo k zrušení limitu DSTI a uvolnění limitu LTV u hypotečních úvěrů na nemovitosti k pronájmu. K těmto změnám došlo na základě Úředního sdělení České národní banky ze dne 8. června 2020, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí (dále jen jako „doporučení 2020“).⁵⁹ K úpravě těchto limitů došlo v souvislosti se Zprávou o finanční stabilitě 2019/2020.⁶⁰

⁵⁸ NEVEČEŘALOVÁ, Nikol, ref. 47, s. 219-220.

⁵⁹ Úřední sdělení České národní banky ze dne 8. června 2020, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí [online]. Věstník ČNB, částka 17/2020, 7 s. [cit. 2020-11-15].

⁶⁰ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2019/2020* [online]. © ČNB 2020, 116 s. [cit. 2020-11-15].

Bankovní rada ČNB potvrdila nastavení limitu LTV ve výši 90 % hodnoty zastavené nemovitosti (článek IV. odst. 1 doporučení 2020). Banky nicméně v současné době hypoteční úvěry s LTV nad 90 % téměř neposkytují.⁶¹ ČNB dále zrušila limit ukazatele DSTI (článek V. doporučení 2020). Limit ukazatele DTI byl zrušen již dříve s účinností od 1.4.2020. Bankovní rada ČNB dále snížila sazbu CCyB s platností od 1.7.2020 na 0,5 % ze současné úrovně 1 %. ČNB je v tomto ohledu dokonce připravena do budoucna proticyklickou kapitálovou rezervu zcela uvolnit, aby podpořila schopnost bank úvěrovat domácnosti a nefinanční podniky.⁶²

Podle ČNB koronavirová krize 2020 zatím významně neovlivnila ceny rezidenčních nemovitostí, ale vzhledem k vývoji v ekonomice je možné očekávat jejich pokles. Nadhodnocení bytů ke konci roku 2019 činilo 15 až 25 % a oproti polovině roku 2019 mírně vzrostlo.⁶³

Z těchto důvodů ČNB nepovažovala za vhodné měnit ukazatel LTV, který vyjadřuje poměr úvěru k zastavené nemovitosti. Vzhledem k současné ekonomické situaci ovšem ČNB nepovažovala za nutné stanovit limit ukazatele DSTI, který vyjadřuje poměr měsíční splátky hypotečního úvěru k čistému příjmu. Dle guvernéra ČNB Jiřího Rusnoka by zrušení limitu ukazatele DSTI nemělo být překvapením: „*Vždy jsme říkali, že limity budeme používat v době zvyšování rizik pro stabilitu finančního systému v České republice, ale ve špatných časech je zmírníme nebo dokonce zrušíme. K tomu jsme dnes přistoupili právě u limitu DSTI, protože banky i jejich klienti si jsou v současné nelehké ekonomické situaci způsobené opatřeními proti pandemii nemoci COVID-19 sami dobře vědomi rizik a chovají se silně konzervativně. Limit ukazatele LTV jsme prozatím při vědomí pokračujícího nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí ponechali v platnosti.*“⁶⁴

⁶¹ Hypoindex.cz. *25 let hypoték v Česku: Pozitivně svou zkušenost s nimi hodnotí 95 % lidí, ukázal průzkum* [online]. Tisková zpráva, publikováno dne 5.11.2020 [cit. 2020-11-15].

⁶² Česká národní banka. *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu. Tisková zpráva* [online]. © 2020 ČNB, publikováno dne 18.6.2020 [cit. 2020-11-15].

⁶³ Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2019/2020* [online]. © ČNB 2020, s. 22 [cit. 2020-11-15].

⁶⁴ In: Česká národní banka, ref. 62.

3.2.18 Výhody a nevýhody hypotečního úvěru

Výhodou hypotečních úvěrů je jejich delší splatnost při nižších splátkách a výhodnějších úrokových sazbách. Je možné je využít na vysoké částky při financování nemovitostí, a to až do 90 % kupní ceny. Výhodou i nevýhodou zároveň je fixace úrokové sazby po stanovené období, kdy tato fixace je výhodná při růstu úrokových sazeb, naopak nevýhodná v období jejich poklesu.

Nevýhodou hypotečních úvěrů může být, že nejsou určeny na nízké částky (k tomu slouží např. spotřebitelský úvěr), je zde nutná zástava nemovitostí a skutečnost, že kvůli přísnějším pravidlům ČNB se pro některé skupiny osob stala tato možnost financování bydlení *de facto* nedostupná. Nevýhodou jsou také poplatky za sjednání úvěrové smlouvy a správu úvěrového účtu.

Tabulka 1 - Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

| Výhody | Nevýhody |
|--|--|
| Delší splatnost | Fixace úrokové sazby |
| Nižší splátky | Není určeno pro nízké částky |
| Výhodnější úrokové sazby | Nutná zástava nemovitosti |
| Možnost financování až do 90 % hodnoty nemovitosti | Nedostupné pro určité skupiny obyvatel |
| Fixace úrokové sazby | Délka vyřízení žádosti |
| | Poplatek za sjednání úvěrové smlouvy |
| | Poplatek za vedení a správu účtu |

Zdroj: vlastní zpracování dle informací mBank, Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Komerční banka, a.s., Equa Bank, a.s., MONETA Money Bank, a.s., Česká spořitelna, a.s., Sberbank a.s., Raiffaisenbank, a.s. (2020)⁶⁵

⁶⁵ mBank, dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/>, Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/uvery/hypoteka-nove-penize.html>, Komerční banka, a.s., dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky>, Equa bank, a.s., dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky>, MONETA Money Bank, a.s. dostupné z:

3.3 Stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření

3.3.1 Historický vývoj stavebního spoření

První stavební spoření se objevilo již koncem 18. století v Anglii. Šlo o skupinu osob, které přispívaly do společného fondu s cílem získání prostředků pro tento omezený okruh střadatelů. Z tohoto fondu pak bylo financováno bydlení dle potřeby. Po splnění tohoto cíle společný fond zanikl.⁶⁶

První stavební spořitelna byla založena v Birminghamu roku 1775.⁶⁷ V 19. století vznikaly stavební spořitelny i v Austrálii, USA, na Novém Zélandu, v Jižní Africe, Brazílii a Kanadě. Díky úspěchu se tento trend přesunul do Německa, kde byla první „stavební spořitelna pro každého“ založena v Bielefeldu v roce 1885. Opravdový rozkvět však stavební spoření zažilo až v období po první světové válce. Koncem 30. let 20. stol. došlo k zásadní změně, a to zavedením kritéria pro získání úvěru ze stavebního spoření. Do té doby byl systém založen na losování. V roce 1925 začaly stavební spoření nabízet i banky, které ale požadovaly, aby každý, kdo o stavební spoření žádá, měl naspořenou polovinu částky. Druhá polovina byla poté poskytnuta formou úvěru.⁶⁸

V roce 1948 došlo v Německu k „hospodářskému zázraku“. V této době chybělo v Německu asi 5 až 6 milionů bytů, což mělo za následek růst poptávky po stavebním spoření. Stavební spořitelny se podílely na obnově Německa a vydobily si tak pevné místo

<https://www.moneta.cz/hypoteky/hypoteka>, Česká spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka>, Sberbank CZ, a.s., dostupné z: <https://www.sberbank.cz/cs-cz/obcane/hypotecni-uvery/fer-hypoteka>, Raiffeisenbank, a.s. dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni> [cit. 2020-11-21].

⁶⁶ SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 226.

⁶⁷ ŠIKULOVÁ, Miroslava. *Analýzy stavebního spoření* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2006. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Krajíček [cit. 2019-11-05], s. 11.

⁶⁸ LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014. 134 s; ŠIKULOVÁ, Miroslava, ref. 68, s. 12.

v systému financování bydlení.⁶⁹ Mezi lety 1948 a 1971 došlo k nárůstu počtu uzavřených smluv; na začátku období jich bylo něco málo přes 300 tisíc, na konci jejich počet přesahoval 12 milionů.⁷⁰ V roce 1973 byl zaveden jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.⁷¹

V první polovině 90. let se tento systém stal oblíbeným ve východní Evropě, a to zejména v České republice, Slovensku a Maďarsku. To vedlo k zavedení i v dalších zemích.⁷²

3.3.2 Vývoj stavebního spoření v České republice

Na českém území vznikly první stavební spořitelny v roce 1927 a řídily se německým vzorem. Bohužel ze strany státu nedocházelo k žádné podpoře, a tak nedošlo k jejich rozšíření. Během socialismu tento typ financování zanikl úplně, neboť individuální spoření pro zajištění bydlení bylo v rozporu s ideály socialismu.⁷³

K obnově došlo opět v roce 1989 z důvodu nedostatku bytů. K prvním poskytnutému stavebnímu spoření došlo až 1.4.1993 na základě zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření (dále jen jako „zákon o stavebním spoření“).

V grafu č. 2 je uvedena reálná výše státní podpory, která byla od roku 2008 do 2q 2020 vyplacena v rámci stavebního spoření. Z grafu je patrné, že objem reálně vyplacené státní podpory klesá.

⁶⁹ ŠMEJKALOVÁ, Kateřina. *Stavební spoření* [online]. Jihlava: Vysoká škola polytechnická, Katedra ekonomických studií, 2015. 60 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Ema Symonová [cit. 2019-11-05], s. 9; SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 227.

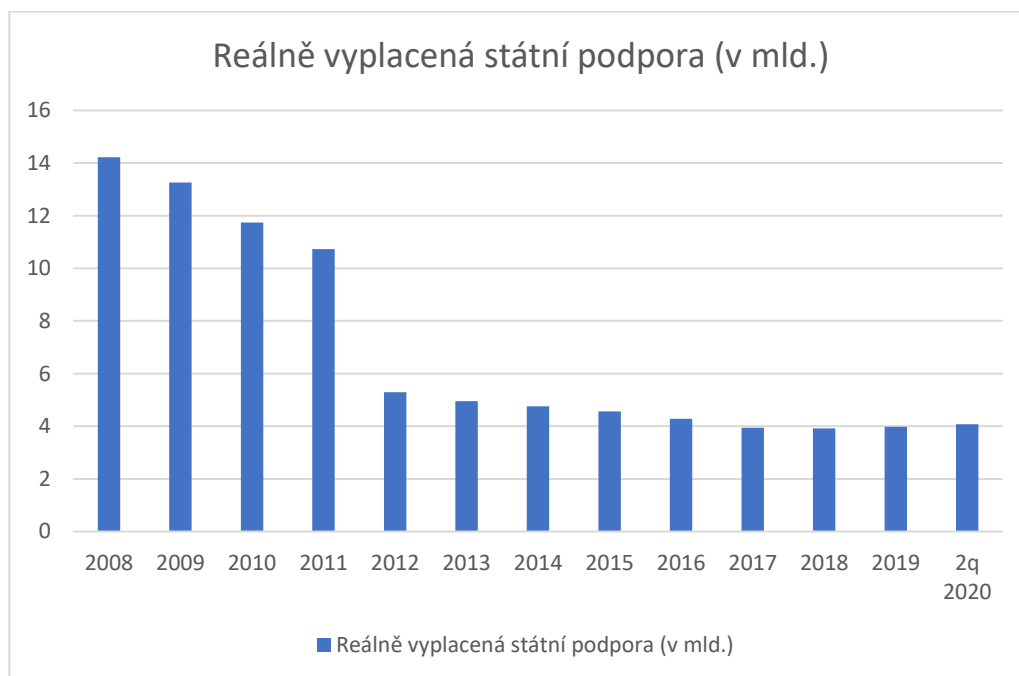
⁷⁰ ŠIKULOVÁ, Miroslava, ref. 68, s. 12-13. Asociace českých stavebních spořitel. *Historie stavebního spoření* [online]. © 2019 AČSS [cit. 2020-10-13].

⁷¹ DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2000.

⁷² ŠMEJKALOVÁ, Kateřina, ref. 70, s. 9.

⁷³ ŠIKULOVÁ, Miroslava, ref. 68, s. 14.

Graf 2 - Reálně vyplacená státní podpora od roku 2008 do 2q 2020



Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2020),⁷⁴ vlastní zpracování (2020)

3.3.3 Právní úprava stavebního spoření

Stavební spoření je upraveno zákonem o stavebním spoření. Dle § 1 zákona o stavebním spoření je „úcelovým spořením spočívajícím v přijímání vkladů a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření“.

Stavební spoření by bylo možné definovat jako systém přijímání vkladů od účastníků tohoto spoření a následné poskytování úvěru těm, kteří splnili stanovené podmínky. Tento úvěr je poskytován pouze na zákonem vymezené stavební účely a zajišťování státní podpory. Dle Sůvové (1997) stavební spoření „umožňuje plánovité naspoření vlastního kapitálu a

⁷⁴ Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2020 včetně Komentáře* [online]. Vydáno dne 25.8.2020 [cit. 2020-10-13].

*získání nízce úročeného úvěru pro financování bytových potřeb. Systém je podmíněn solidaritou všech účastníků“.*⁷⁵

Jedná se o specifický produkt, který vznikl za účelem financování bydlení. Je považován za alternativu k hypotečním úvěrům, a to i přesto, že využívá rozdílné postupy než banky. Má tedy jiné vlastnosti, které ho odlišují od ostatních finančních produktů, a které zároveň zajišťují jeho stabilitu a oblíbenost.

Princip stavebního spoření spočívá v kolektivním přispívání do společného fondu za účelem financování bydlení. Tyto kolektivy jsou otevřeny pro libovolný počet zájemců, díky čemuž je uspokojování jejich potřeb řízeno mnohem efektivnějšími a spravedlivějšími postupy než dříve. Stavební spořitelny používají systém přidělování cílových částek, který zajišťuje všem účastníkům stejné výhody. Potřebnou sumu obdrží žadatel po splnění předem stanovených kritérií.⁷⁶

Stavební spoření je v podstatě kombinací financování bydlení z vlastních a cizích zdrojů. Tento produkt má dvě fáze, a to fázi spořicí a fázi splácení. Před uzavřením smlouvy si žadatel zvolí cílovou částku, výši úrokové míry, měsíční úložky a podmínky pro získání úvěru a jeho splácení.

Smlouva o stavebním spoření je v obecné rovině upravena v občanském zákoníku. Speciální k této právní úpravě je zákon o stavebním spoření, jehož § 5 upravuje smlouvu o stavebním spoření. Dle § 5 odst. 6 zákona o stavebním spoření musí smlouva obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úrokovou sazbu z úvěru stavebního spoření. Rozdíl mezi těmito dvěma sazbami může být nejvýše 3 procentní body. Ve starších smlouvách o stavebním spoření, které byly uzavírány v letech 1995 až 2000, byla úroková sazba pro spotřebitele velmi příznivá a pro stavební spořitelny naopak velmi nevýhodná. Z tohoto důvodu začaly stavební spořitelny hledat právní cesty k ukončování těchto smluv. Jedním z uváděných důvodů ze strany stavebních spořitelen bylo přečerpaní cílové částky.⁷⁷

⁷⁵ SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 230-231.

⁷⁶ DVOŘÁK, Petr, ref. 23, s. 435 a násl.

⁷⁷ GAŠPARČÍK, Milan, MACH, Sebastian. *Hra o stavební spoření* [online]. Právní prostor, publikováno dne 27.5.2019 [cit. 2020-09-11].

Povinnou součástí smlouvy o stavebním spoření jsou dle § 5 odst. 1 všeobecné obchodní podmínky, které je dle § 7 zákona o stavebním spoření povinná vypracovat stavební spořitelna. Tyto všeobecné obchodní podmínky podléhají schválení Ministerstvem financí České republiky.

Od uzavření smlouvy začíná první fáze. První spořicí fázi absolvují všichni účastníci. Délka není nijak omezená a trvá zpravidla několik let.⁷⁸ Pokud má účastník zájem o získání úvěru ze stavebního spoření, může jej získat přidělením cílové částky. Právo účastníka na úvěr ze stavebního spoření na financování bytových potřeb je upraveno v § 5 odst. 3 zákona o stavebním spoření.

Po přidělení cílové částky vstupuje účastník do fáze druhé a je mu vyplacena naspořená částka. Pokud má uzavřenou smlouvu, může začít úvěr ze stavebního spoření čerpat. Úvěr může být poskytnut do výše rozdílu mezi naspořenou částkou a cílovou částkou, a to pouze na financování bytové potřeby. Úvěr je splácen pravidelným měsíčními splátkami po dobu několika let. Pokud se účastník rozhodne nečerpat úvěr, může smlouvu kdykoliv vypovědět.⁷⁹

3.3.4 Stavební spořitelny v České republice

Do roku 2008 bylo na území České republiky 6 stavebních spořitelen. V listopadu 2008 se v důsledku sloučení Hypo a Reiffeisen stavební spořitelny tento počet snížil na 5. Asociace českých stavebních spořitelen sdružuje následující instituce:⁸⁰

1. Českomoravská stavební spořitelna, a.s.,⁸¹ která k 11.3.2021 mění svůj název na ČSOB stavební spořitelnu (dojde ke změně názvu, loga a podoby poradenských míst),⁸²

⁷⁸ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 21

⁷⁹ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 23 a násl.

⁸⁰ Členové Asociace českých stavebních spořitelen, stav ke dni 13.11.2020. K tomu srov. <http://www.acss.cz/cz/o-nas/clenove-acss/> [online]. [cit. 2020-11-13].

⁸¹ Českomoravská stavební spořitelna [online]. © 2020 Českomoravská stavební spořitelna, a.s./ Finanční skupina ČSOB [cit. 2020-11-27].

⁸² ČMSS. *Měníme se na ČSOB Stavební spořitelnu, Liška zůstává* [online]. © 2020 Českomoravská stavební spořitelna, a.s./ Finanční skupina ČSOB [cit. 2020-11-27].

2. Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.,⁸³
3. Raiffeisen stavební spořitelna a.s.,⁸⁴
4. Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.⁸⁵ a
5. MONETA Stavební Spořitelna, a.s.⁸⁶

V tabulce č. 2 je uveden přehled vybraných produktů stavebního spoření, které stavební spořitelny v České republice nabízejí ke dni 27.11.2020.

Tabulka 2 - Přehled vybraných produktů stavebních spořitelen ke dni 27.11.2020

| | |
|---|---|
| Českomoravská stavební spořitelna, a.s. | Stavební spoření Stavební spoření pro děti Úvěr bez zajištění Úvěr se zajištěním nemovitosti |
| Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. | Moudré stavební spoření Stavební spoření START Stavební spoření POHODA Stavební spoření EFEKT a EFEKT Plus Rychloúvěr Hypoúvěr Hypotéka KB Refinancování |
| Raiffeisen stavební spořitelna a.s. | Stavební spoření Rekopůjčka Hyposplátka Úvěr na družstevní spoření Úvěr ze stavebního spoření |
| Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. | Stavební spoření |

⁸³ Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [online]. © Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., člen finanční skupiny Komerční banky [cit. 2020-11-27].

⁸⁴ Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [online]. © 2020 Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [cit. 2020-11-27].

⁸⁵ Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [online]. © 2020 Buřinka [cit. 2020-11-27].

⁸⁶ MONETA Stavební spořitelna, a.s. [online]. © 2020 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2020-11-27].

| | |
|---|--|
| | Úvěr od Buřinky Hypoúvěr od Buřinky Úvěr ze stavebního spoření |
| MONETA Stavební Spořitelna, a.s. | Stavební spoření Úvěr ze stavebního spoření Překlenovací úvěr |

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (2020), Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (2020), Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2020), Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (2020), MONETA Stavební Spořitelna, a.s. (2020),⁸⁷ vlastní zpracování (2020)

3.3.5 Úvěry ze stavebního spoření

Hlavním účelem stavebního spoření je, jako jeho název napovídá, spoření. Nicméně je možné ho využít také úvěry ze stavebního spoření, které je možné rozdělit na 3 druhy: (i) překlenovací úvěr ze stavebního spoření, (ii) „klasický“ úvěr ze stavebního spoření a (iii) hypoteční úvěr ze stavebního spoření.⁸⁸

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěr ze stavebního spoření se svou povahou blíží hypotečnímu úvěru (je nutná zástava nemovitosti), v následujících podkapitolách budou stručně popsány pouze překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření.

3.3.6 Překlenovací úvěr

Stavební spořitelny nabízejí kromě úvěrů ze stavebního spoření také překlenovací úvěry, tzv. meziúvěry. Tento typ úvěru je vázaný na konkrétní účet stavebního spoření a určený na překlenutí období do přidělení cílové částky. Je zpravidla poskytován ve výši cílové částky, ne vyšší. Překlenovací úvěr je splácen přidělenou cílovou částkou. V případě,

⁸⁷ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.cmss.cz/>, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>, Raiffeisen stavební spořitelna a.s., dostupné z: <https://www.rsts.cz/>, Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., dostupné z: <https://www.burinka.cz/>, MONETA Stavební Spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni> [cit. 2020-11-22].

⁸⁸ Měšec.cz. *Jak funguje úvěr ze stavebního spoření* [online]. © 1998-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-21].

že by výše úvěru převyšovala cílovou částku, nedošlo by po přidělení k jeho úplnému splacení.

Doba překlenovacího úvěru může trvat několik dní, ale i po celou dobu spořicí fáze. První případ využívají zájemci, kteří potřebují prostředky pouze o několik dnů nebo týdnů dříve, než získají přidělení cílové částky.⁸⁹ V druhém případě jde o zájemce, kteří ještě nemají uzavřenou smlouvu o stavebním spoření. V takovém případě se jedná o uzavírání smlouvy o překlenovacím úvěru současně se smlouvou o stavebním spoření.⁹⁰ I přesto, že překlenovací úvěry jsou „náhradním řešením“, jejich počet stále narůstá.⁹¹

3.3.7 Parametry po čerpání úvěru ze stavebního spoření

Jednou z výhod stavebního spoření jsou výhodně úrokové sazby ve spojení se státním příspěvkem.

Částka, kterou bude účastník stavebního spoření vkládat, je sjednána ve smlouvě. Klient se může rozhodnout, zda bude ukládat určitou částku pravidelně (měsíčně, půlročně atd.) nebo nepravidelně jakoukoliv částku.

Dle § 10 odst. 1 zákona o stavebním spoření přísluší účastníkovi, pokud jím je fyzická osoba, státní podpora formou ročních záloh. Konkrétní požadavky na účastníka stavebního spoření, který je oprávněn žádat o státní podporu, jsou stanoveny v § 4 odst. 2 zákona o stavebním spoření. Nárok na státní podporu má každá fyzická osoba, která bude klientem stavebního spořitelny nejméně 6 let, nebo bude nejdříve po 2 letech čerpat úvěr ze stavebního spoření.

Dle § 10 odst. 2 zákona o stavebním spoření činí poskytovaná záloha státní podpory 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce. Nejvýše se o všem může jednat o částku 20.000,- Kč. Z toho vychází, že pro získání maximální státní podpory musí žadatel vložit alespoň 20.000,- Kč za rok. Pokud tato částka přesahuje, je možné ji převést do dalšího roku a podpora z ní bude také připsána až v následujícím roce. Podmínkou však je, aby

⁸⁹ SYROVÝ, Petr, ref. 1, s. 26.

⁹⁰ SŮVOVÁ, Helena a kol., ref. 11, s. 247.

⁹¹ KIELAR, Petr. *Povedou nová pravidla ČNB k rozšíření úvěrů ze stavebního spoření?* [online]. Měšec.cz, publikováno dne 2.11.2018 [cit. 2020-09-11].

smlouva o stavebním spoření byla od začátku do konce registrována jako smlouva se státní podporou.

Dle § 5 odst. 11 zákona o stavebním spoření musí smlouva obsahovat dobu spoření. Cílová částka může být vložena s tím, že bude celá úročena hned od začátku a účastník stavebního spoření nepřijde o maximální možnou státní podporu. Po dobu 6 let však s touto částkou nesmí disponovat, jinak bude státní podpora odebrána. Po uplynutí této doby je možné smlouvu o stavebním spoření vypovědět. Stavební spoření je díky tomu zajímavým a relativně výhodným zhodnocením finančních prostředků.

Výši státní podpory však může vláda libovolně měnit, nebo ji dokonce zrušit. Po uplynutí 6 let lze s touto státní podporou libovolně nakládat. Není podmínkou, aby byla částka použita na podporu bydlení.

Celkové zhodnocení stavebního spoření se skládá ze dvou složek, a to z úroků a státní podpory. Toto zhodnocení se pohybuje okolo 3,5 % ročně.

O státní podporu je účastník povinen dle § 10 odst. 3 zákona o stavebním spoření požádat ve smlouvě. Státní podpora se dle § 11 zákona o stavebním spoření počítá jen jednou ročně na základě částek, které byly zaúčtovány v daném kalendářním roce. Na konci kalendářního roku se sečtou jak vklady, tak úroky, od kterých se odečte daň z příjmu ve výši 15 % a poplatky, které si účtovala stavební spořitelna v daném kalendářním roce.

Jeden z rozhodujících parametrů při vybírání stavebního spoření je úroková sazba. Úroková sazba je sjednána ve smlouvě o stavebním spoření. Uvedenou sazbou se budou úročit naspořené prostředky. Je zde ujednána také případná úroková sazba úvěru ze stavebního spoření, kterou bude moci účastník získat

Každá spořitelní instituce má své poplatkové sazebníky. Poplatky mohou být za vedení účtu, či za založení stavebního spoření. Částka za vedení spořicího účtu se nejčastěji pohybuje od 300,- do 360,- Kč za rok. Poplatek za zřízení smlouvy je zpravidla 1 % z celkové částky.⁹²

Od roku 2004 lze získávat státní podporu stavebního spoření i na více smluv u různých institucí. Postupuje se od nejstarších smluv do vyčerpání limitu. Podmínkou je, že

⁹² NĚMCOVÁ, Veronika. *Přehled stavebního spoření. Co lze nyní sjednat u stavebních spořitelien?* [online]. Měšec.cz, publikováno dne 7.7.2020 [cit. 2020-09-11].

podpora bude ročně 2.000,- Kč. Pokud má žadatel na starší smlouvě uspořeno 20.000,- Kč, bude se státní podpora vztahovat jen k této smlouvě. Pokud má žadatel na starší smlouvě roční úsporu například 10.000,- Kč a na druhé 20.000,- Kč, bude státní podpora u každé ze smluv 1.000,- Kč.⁹³

3.3.8 Výhody a nevýhody stavebního spoření, překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření

Výhodou stavebního spoření je poskytovaná státní podpora a zpravidla vyšší úroková sazba. Další výhodou stavebního spoření je neexistence povinnosti zástavy nemovitosti. Výhodou stavebního spoření je dále to, že jeho podmínky jsou fixně stanoveny při podpisu smlouvy a nelze je v průběhu spoření měnit, a to včetně fixní úrokové sazby.⁹⁴ Po 6 letech spoření je možné naspořené prostředky využít k jakémukoliv, i nestavebnímu, účelu. Díky stavebnímu spoření má klient přístup k úvěru ze stavebního spoření nebo k překlenovacímu úvěru.

Mezi nevýhody stavebního spoření patří relativně vysoký poplatek za sjednání smlouvy o stavebním spoření, který je procentním vyjádřením z cílové částky. Vedení a správa spořicího účtu jsou také zpoplatněny. Nevýhody je možné dále spatřovat ve zpravidla vyšších úrokových sazbách než u hypotečního úvěru a nemožnost uzavřít smlouvu o stavebním spoření okamžitě.

Tabulka 3 - Výhody a nevýhody stavebního spoření

| Výhody | Nevýhody |
|---|--|
| Státní podpora | Poplatek za sjednání smlouvy |
| Úroková sazba vkladů | Poplatek za vedení a správu účtu |
| Není povinnost zástavy nemovitosti | Méně výhodná úroková sazba ve srovnání s hypotečním úvěrem |
| Garantovaná úroková sazba, fixně stanovené podmínky při podpisu smlouvy | |

⁹³ KIELAR, Petr. *Jak na více smluv o stavebním spoření se státní podporou* [online]. Stavebky.cz, publikováno dne 14.9.2019 [cit. 2020-11-15].

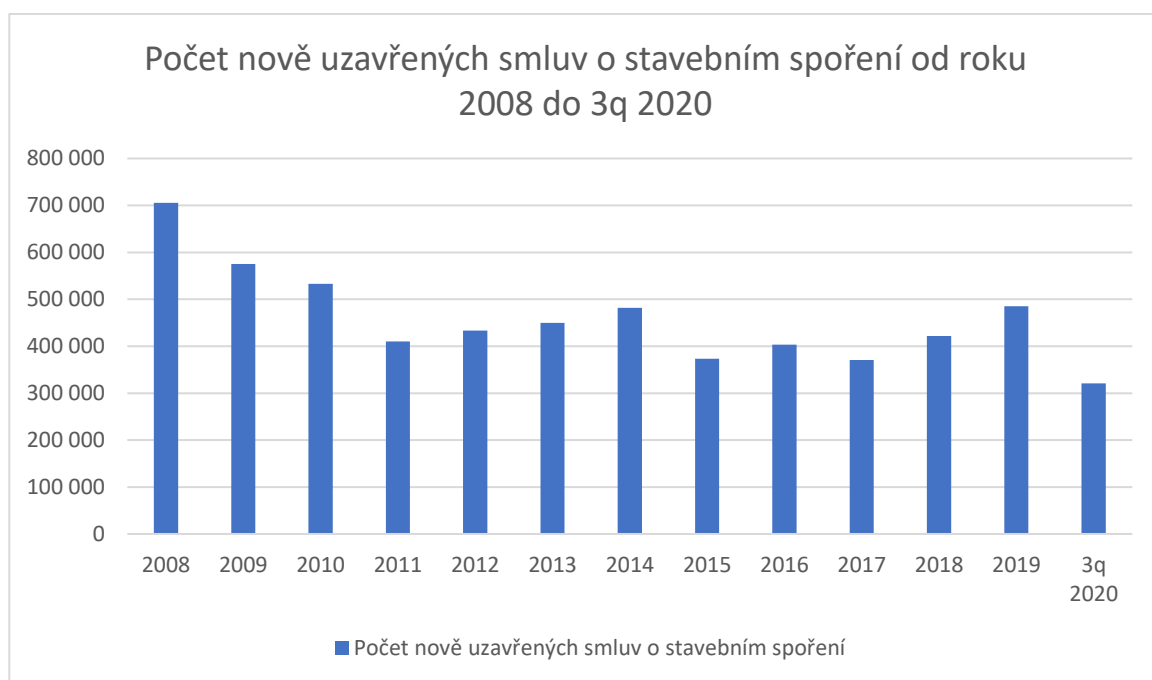
⁹⁴ REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 108.

| | |
|--|--|
| Neomezená možnost využití prostředků po 6 letech | |
| Přístup k úvěru ze stavebního spoření a překlenovacímú úvěru | |

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (2020), Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (2020), Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2020), Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (2020), MONETA Stavební Spořitelna, a.s. (2020),⁹⁵ vlastní zpracování (2020)

Jak vyplývá z grafu č. 3 uvedeného níže, stavební spoření je stále oblíbeným produktem pro financování vlastního bydlení. K největšímu propadu došlo v letech 2015 a 2017.

Graf 3 - Vývoj počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2008 do 3q 2020



Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2020),⁹⁶ vlastní zpracování (2020)

⁹⁵ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.cmss.cz/>, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>, Raiffeisen stavební spořitelna a.s., dostupné z: <https://www.rsts.cz/>, Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., dostupné z: <https://www.burinka.cz/>, MONETA Stavební Spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni> [cit. 2020-11-22].

⁹⁶ Ministerstvo financí České republiky, ref. 74.

Výhodou překlenovacího úvěru je to, že žadatel nemusí mít nic naspořeno, není nezbytná zástava nemovitosti nebo prokazování příjmů. Je možné ho využít i na menší částky určené např. na rekonstrukci nemovitosti. Naopak nevýhodou je to, že se úroky splácejí z celé půjčené částky a tento úvěr zpravidla nelze bezplatně doplatit. Výhodou i nevýhodou zároveň může být pevně daná úroková sazba.

Tabulka 4 - Výhody a nevýhody překlenovacích úvěrů

| Výhody | Nevýhody |
|------------------------------------|---|
| Není nutná předem naspořená částka | Splácení úroků z celé částky |
| Není nutná zástava nemovitosti | Zpravidla není možné bezplatně doplatit |
| Menší částky (např. rekonstrukce) | Poplatek za sjednání smlouvy |
| Pevně daná úroková sazba | Poplatek za vedení a správu účtu |
| Dostupnost | Pevně daná úroková sazba |

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (2020), Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (2020), Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2020), Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (2020), MONETA Stavební Spořitelna, a.s. (2020),⁹⁷ vlastní zpracování (2020)

Výhodou úvěru ze stavebního spoření je to, že je možné ho získat na menší částky, které jsou určeny např. na rekonstrukci nemovitosti. Úvěr ze stavebního spoření je možné splatit před dobou splatnosti. Výhodou i nevýhodou zároveň může být pevně daná úroková sazba.

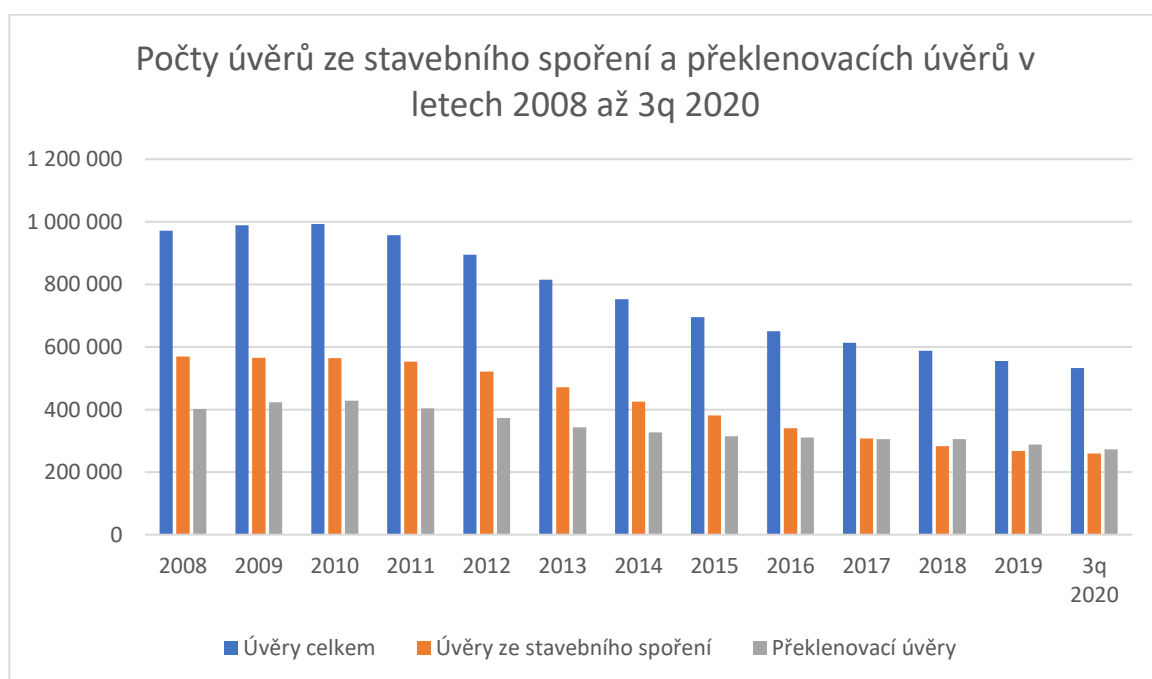
⁹⁷ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.cmss.cz/>, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>, Raiffeisen stavební spořitelna a.s., dostupné z: <https://www.rsts.cz/>, Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., dostupné z: <https://www.burinka.cz/>, MONETA Stavební Spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni> [cit. 2020-11-22].

Tabulka 5 - Výhody a nevýhody úvěrů ze stavebního spoření

| Výhody | Nevýhody |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Není nutná zástava nemovitosti | Pevně daná úroková sazba |
| Menší částky (např. rekonstrukce) | Poplatek za sjednání smlouvy |
| Možné splatit před dobou splatnosti | Poplatek za vedení a správu účtu |
| Pevně daná úroková sazba | |
| Dostupnost | |

Zdroj: Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (2020), Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (2020), Raiffeisen stavební spořitelna a.s. (2020), Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (2020), MONETA Stavební Spořitelna, a.s. (2020),⁹⁸ vlastní zpracování (2020)

Graf 4 - Počty úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2008 až 3q 2020



Zdroj: Ministerstvo financí České republiky (2020),⁹⁹ vlastní zpracování (2020)

⁹⁸ Českomoravská stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.cmss.cz/>, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>, Raiffeisen stavební spořitelna a.s., dostupné z: <https://www.rsts.cz/>, Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., dostupné z: <https://www.burinka.cz/>, MONETA Stavební Spořitelna, a.s., dostupné z: <https://www.moneta.cz/sporeni-a-investice/stavebni-sporeni> [cit. 2020-11-22].

⁹⁹ Ministerstvo financí České republiky, ref. 74.

3.4 Spotřebitelské úvěry

Spotřebitelské úvěry jsou poskytovány fyzickým osobám – spotřebitelům za nepodnikatelským účelem. Slouží tedy ke krytí spotřebitelských výdajů a zároveň „*úvěrovaný subjekt přímo neprodukuje zdroje ke splácení úvěru*“. Tím se liší od úvěrů poskytovaných podnikatelským subjektům.¹⁰⁰

3.4.1 Právní úprava spotřebitelských úvěrů

Spotřebitelské úvěry jsou upraveny v zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru (dále jen jako „zákon o spotřebitelském úvěru“). Spotřebitelským úvěrem je dle § 2 odst. 1 „*odložená platba, zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli*“. Poskytovatelem spotřebitelského úvěru se dle § 7 zákona o spotřebitelském úvěru rozumí banka, spořitelní a úvěrové družstvo nebo živnostník, který k tomu má oprávnění v podobě vázané živnosti.

Výpůjční úroková sazba může být dle § 3 odst. 2 písm. f) zákona o spotřebitelském úvěru fixní, nebo pohyblivá. Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr je vyjádřena jako roční procentní podíl z celkové výše úvěru.

Poskytovatel je při poskytování spotřebitelského úvěru a před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru povinen v souladu s § 86 zákona o spotřebitelském úvěru posoudit spotřebitelovu schopnost v budoucnu svůj závazek splácet.

Smlouva o poskytnutí spotřebitelského úvěru musí být dle § 4 zákona o spotřebitelském úvěru uzavřena písemně a musí splňovat zákonem požadované náležitosti. Pokud by smlouva o poskytnutí spotřebitelského úvěru neobsahovala informaci o zápůjční úrokové sazbě, spotřebitelský úvěr se považuje za úročný ve výši repo sazby ČNB platné v den uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru.¹⁰¹ V případě, že smlouva nemá požadované náležitosti, zákon stanovuje, jaké bude mít důsledky nedodržení požadavků na formu a obsah ze strany poskytovatele spotřebitelského úvěru.

¹⁰⁰ REVENDA, Zbyněk a kol., ref. 6, s. 102.

¹⁰¹ RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří, ref. 20, s. 184; Česká národní banka. *Spotřebitelský úvěr* [online]. © ČBN 2020 [cit. 2020-11-01].

Ke splacení nebo zajištění spotřebitelského úvěru nelze dle § 112 odst. 1 zákona o spotřebitelském úvěru použít směnku nebo šek.

3.4.2 Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů

Výhodou spotřebitelského úvěru je rychlost jeho vyřízení. Spotřebitelský úvěr je možné využít pro jakýkoliv účel. Nemusí být zajištěn nemovitostí a žadatel nemusí mít předem naspořenou částku.

Nevýhodou spotřebitelského úvěru jsou vysoká úroková míra a poplatky. Dále také výše spotřebitelského úvěru bývá zpravidla omezena.

Tabulka 6 - Výhody a nevýhody spotřebitelských úvěrů

| Výhody | Nevýhody |
|---------------------------------|----------------------|
| Rychlost vyřízení | Vysoká úroková sazba |
| Nemusí být zajištěn nemovitostí | Vysoké poplatky |
| Jakýkoliv účel | Omezení výše částky |

Zdroj: vlastní zpracování dle srovnání na Měšec.cz (2020)¹⁰²

3.5 Kombinace jednotlivých forem financování

Jednotlivé cizí zdroje financování mohou lidé kombinovat navzájem, nebo s jinými formami finančních produktů. Jedním z nejběžnějších způsobů kombinace je stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Při čerpání hypotečního úvěru může část kupní ceny žadatel financovat z jiných zdrojů, ať už vlastních či jiné formy cizích zdrojů. K této části financování lze tedy použít jiný spotřebitelský úvěr, který je ovšem rizikovější, neboť není zajištěný zástavním právem, a tak mívá podstatně vyšší úrokovou sazbu. V současné době bankovní instituce nabízí sazbu u spotřebitelských úvěrů od cca 2,99 % p. a. (v závislosti na minimální výši úvěru),¹⁰³ ovšem

¹⁰² Měšec.cz. *Spotřebitelské úvěry – srovnání* [online]. © 1998-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-22].

¹⁰³ Měšec.cz, ref. 102.

zájemce by se měl zaměřit především na roční procentní sazbu nákladů (RPSN). Navíc další nevýhodou je, že ke spotřebitelským úvěrům není poskytována žádná státní podpora. Z toho důvodu se k financování rozdílu vyplatí použít právě stavební spoření a nejčastěji překlenovací úvěr (k tomu srov. kapitolu 3.3.6).

Stavební spoření lze také využít na splácení hypotečního úvěru, neboť jistina se nemusí splácet pravidelně, ale jednorázově po určité době. Místo vkladů do banky vkládá účastník finance do stavebního spoření. Účet stavebního spoření je vinkulován ve prospěch hypoteční banky, takže pro banku se nic nemění. Neklesá sice výše úvěru, ale žadatel si vytváří zdroje na jeho jednorázové splacení.

3.6 Státní podpory bydlení

Obzvlášť pro mladé lidi bývá situace ohledně získávání vlastního bydlení náročná. Nemají čas na spoření potřebného počátečního kapitálu a jejich příjmy nejsou často dostatečné. Z toho důvodu se stát snaží mladé lidi podpořit v jejich začátcích.

Stát ovšem nenabízí programy na podporu bydlení pouze pro mladé. Pro tuto problematiku byl vytvořen Státní fond podpory investic. Předchůdcem Státního fondu podpory investic byl Státní fond podpory bydlení, jehož název a působnost byly pozměněny na základě zákona č. 113/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Aktuální nabídka programů na státní podporu bydlení je dle Státního fondu podpory investic¹⁰⁴ následující:

- Program pro mladé – více v kapitole 2.6.1.
- Zateplování – jedná se o bezúročný úvěr na energetickou modernizaci bytových domů (netýká se hl. města Prahy).
- Výstavba pro obce – jedná se o dotačně úvěrový program pro obce na vybudování sociálních a finančně dostupných domů.

¹⁰⁴ SFPI. *Státní fond podpory investic* [online]. © SFPI 2020 [cit. 2020-10-15].

- Nájemní byty – úvěrový program, který je určený pro výstavbu nájemního bydlení pro vymezené skupiny osob (věkem a zdravotním stavem).
- Regenerace sídlišť – jedná se o dotace a úvěry pro obce na obnovení veřejných prostranství na sídlištích.
- Program živel – je určen na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou.
- Program panel 2013+ - jedná se o program, který je určen na revitalizaci bytového fondu, bez ohledu na využití technologie výstavby.

3.6.1 Program pro mladé

Státní podpora u stavebního spoření není natolik dostatečná, aby pomohla většímu množství mladých lidí s financováním jejich potřeb bydlení. Z toho důvodu stát od 15.8.2018 spustil nový program, který pomáhá právě mladým lidem k získání vlastního bydlení. Tento program se řídí nařízením vlády ze dne 19.6.2018 č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí (dále jen jako „nařízení“). Základní podmínky programu, formuláře a metodické pokyny pro získání této státní podpory jsou uvedeny na webových stránkách Státního fondu rozvoje investic.¹⁰⁵

Podporu od státu mohou mladí lidé využít pro stavbu novostavby, koupi bytu, koupi rodinného domu, či modernizaci stávající nemovitosti při stanovené podlahové ploše. V současné době si mohou lidé do 36 let věku pečující o dítě do 15 let zažádat o výhodnou státní hypotéku až do výše 1,2 mil. Kč při koupi bytu, u koupě rodinného domu až 2 mil. Kč (v obou případech nejvýše 80 % sjednané ceny). V případě, že se jedná o modernizaci vlastního bytu, je minimální výše 30.000,- Kč a maximální 300.000,- Kč. Částka bude ovšem dosahovat pouze do 80 % skutečně vynaložených výdajů. Zbytek musí složit žadatel. Úvěr je poskytován na 20 let a ve výjimečných případech až 25 let. V případě modernizace je tato doba stanovena na 10 let.

Žádosti o tento hypoteční úvěr mohou mladí lidé podávat na pracovištích Státního fondu rozvoje bydlení v Praze nebo v Olomouci. Nemusí ho nutně podávat osobně, je možné jej zaslat poštou či datovou schránkou. K žádosti je nutné připojit povinné přílohy, kterými

¹⁰⁵ SFPI. *Program pro mladé* [online]. © 2020 SFPI [cit. 2020-10-12].

jsou zejména notářsky ověřena žádost či její originál. Ve chvíli, kdy fond přijme žádosti v objemu dosahujícím 1 mld. Kč, bude příjem dalších nových žádostí do tohoto programu pozastaven. Ke dni zpracování této diplomové práce je Program pro mladé stále otevřen.

Úroková sazba je stanovena podle výše základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku, nejméně však jedno procento ročně. Odvozuje se od aktuální sazby v době podpisu smlouvy. Poté je sazba fixně dána na období 5 let, po skončení tohoto období může dojít k její změně.

Důležité je zmínit, že tento typ podpory je zpravidla určen pro mladé manžele. Ovšem pokud se jedná o partnery, kteří nejsou manželé, ale společně pečují o dítě do 15 let, mají na tuto podporu také nárok. V případě manželství nejsou děti do 15 let podmínkou. Za „mladé osoby“ se považují lidé do 36 let věku, tuto podmínku musí splňovat alespoň jeden ze žadatelů. V případě rozvedených manželů může o podporu zažádat ten, jemuž jsou děti svěřeny do péče. V mimořádných případech je možno i upravení splátek, a to zejména v případech nemožnosti splácet.

3.6.2 Státní podpora stavebního spoření

Bytová výstavba a problematika financování bydlení se často neobejde bez státní podpory. Je to z toho důvodu, že bydlení patří mezi jednu z nejvýznamnějších lidských potřeb, ale zároveň se jedná o nákladnou záležitost.¹⁰⁶

Z důvodu státní podpory je oblíbenou formou financování bydlení stavební spoření. K problematice státní podpory stavebního spoření srov. kapitolu 3.3.7.

3.6.3 Nepřímé státní podpory bydlení

Mezi nepřímé státní podpory bydlení patří státní příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení a daňové úlevy.

Státní příspěvek na bydlení je upraven v § 2 písm. a) a § 24 a násl. zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (dále jen jako „zákon o státní sociální podpoře“). Příspěvek na bydlení je jednou z dávek státní sociální podpory, který je určen pro občany

¹⁰⁶ BARDOVÁ, Dagmar, PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Consultinvest, 1997, s. 113.

s nedostatečnými příjmy pro úhradu nákladů bydlení. Novelou zákona o státní sociální podpoře s účinností ke dne 1.7.2020 se tento příspěvek stal dostupnějším pro širší okruh občanů. Dle staré právní úpravy bylo podmínkou pro získání státního příspěvku na bydlení trvalý pobyt vlastníka nebo nájemce v užívaném bytu. Trvalý pobyt byl rozhodující také pro stanovení okruhu tzv. společně posuzovaných osob. V novelizované právní úpravě v § 24 zákona o státní sociální podpoře byla podmínka trvalého pobytu v užívaném bytu vypuštěna a okruh tzv. společně posuzovaných osob se určí podle zákona č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu (dále jen jako „zákon o životním a existenčním minimu“).¹⁰⁷

Nárok na státní příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který má nízké příjmy a jehož náklady přesahují 30 % příjmů, ale zároveň jsou nižší než tzv. „normativní náklady“ dle § 26 zákona o státní sociální podpoře. Příjem domácnosti se zkoumá za předchozí kalendářní čtvrtletí. Do tohoto příjmu se nepočítají pouze příjmy členů domácnosti ze zaměstnání, ale také podpora v nezaměstnanost, příspěvky na děti či rodičovské příspěvky. Za náklady se nepovažuje jen nájemné jako takové, ale také služby a energie. Tyto náklady jsou průměrované za předchozí kalendářní čtvrtletí.

Žádost o příspěvek se podává 1 x ročně a následně probíhá dokládání příjmů a nákladů za každé předchozí kalendářní čtvrtletí. Žádost mohou zájemci podávat elektronicky či osobně na předepsané formuláři Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky. Žadatel, který se rozhodne formulář podat osobně, může tak učinit na pracovišti Úřadu práce, které je dáno trvalým pobytem žadatele.¹⁰⁸

Tento příspěvek je možno pobírat po neomezenou dobu. Výše příspěvku se dle § 27 zákona o státní sociální podpoře stanovuje rozdílem normativních nákladů a příjmem domácnosti vynásobený koeficientem 0,30, resp. 0,35 pro Prahu.

Za další nepřímou podporu bydlení by bylo možné považovat doplatek na bydlení, který je upravený v § 4 odst. 1 písm. b) a § 33 a násl. zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v

¹⁰⁷ POLÁCH, Lukáš. *Příspěvek na bydlení* [online]. E-pravo.cz, publikováno dne 9.9.2020 [cit. 2020-09-30].

¹⁰⁸ Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Příspěvek na bydlení* [online]. © MPSV 2020 [cit. 2020-09-18].

hmotné nouzi (dále jen jako „zákon o pomoci v hmotné nouzi“). Jedná se o jednu z dávek v systému pomoci v hmotné nouzi.

Státní podpora bydlení je nepřímo poskytována také prostřednictvím daňových úlev, které vyplývají ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu (dále jen jako „zákon o daních z příjmu“). Tento předpis upravuje daňová zvýhodnění pro fyzické osoby, které financují své bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, popř. jinými úvěry poskytnutými na financování bytových potřeb. Daňový základ je možné snížit o úroky z úvěrů na financování bytových potřeb (ze stavebního spoření, hypotečního úvěru, z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, vč. překlenovacího úvěru).¹⁰⁹ To platí až do výše 300.000,- Kč ročně, což při současné dani 15 % znamená ušetření finančních prostředků ve výši až 45.000,- Kč.

¹⁰⁹ Finanční správa: *Daň z příjmu fyzických osob* [online]. © 2013-2020 Finanční správa [cit. 2020-09-09].

4 Praktická část

4.1 Struktura a cíl kapitoly

V praktické části této práce je popsán a analyzován postup vybrané hypoteční instituce při zpracování žádosti klienta (fyzické osoby) o hypoteční úvěr a popis průběhu samotného schvalovacího procesu a kroků při podpisu a čerpání finančních prostředků z tohoto úvěru.

Pro tento modelový postup byla v souladu se zadáním práce zvolena instituce v rámci finanční Skupiny ČSOB, a to Hypoteční banka, a.s. (dále jen jako „Hypoteční banka“). Tato instituce byla zvolena z tohoto důvodu, že patří mezi největší a nejstarší poskytovatele hypoték v České republice. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen jako „ČSOB“) uzavírá smlouvy o ČSOB Hypotéce jako samostatný zprostředkovatel výhradně právě jménem poskytovatele – výše uvedené Hypoteční banky.

Modelové postupy obsažené v této kapitole vycházejí z veřejně dostupných informací na webových stránkách Hypoteční banky a.s.¹¹⁰ a ČSOB,¹¹¹ informací získaných v průběhu pokusného nákupu hypotečního úvěru, konzultací s příslušnými pracovníky ČSOB a Hypoteční banky a zkušenostmi subjektů v rámci dotazníkového šetření.

Součástí této praktické části je na základě řízeného rozhovoru ověřit vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení mezi vybranou skupinou obyvatel České republiky.

4.2 Vývoj makroekonomických ukazatelů a hypotečního trhu v České republice

Z hlediska této práce jsou významné některé ekonomické ukazatele, které mají vliv na stav ekonomiky, podmínky poskytování bankovních a nebankovních produktů pro financování bydlení a schopnost fyzických osob (domácností) tyto produkty získat a splácet. Mezi tyto významné ukazatele patří zejména vývoj hrubého domácího produktu (dále jen

¹¹⁰ Hypoteční banka, a.s. *Povinné informace dle ustanovení § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s., Člen skupiny ČSOB [cit. 2020-10-15].

¹¹¹ Československá obchodní banka, a.s. *ČSOB Hypotéka* [online]. 2020 ČSOB [cit. 2020-10-15].

jako „HDP“), zadluženosti domácností, inflace a míry nezaměstnanosti. V této kapitole bude také uveden vývoj hypotečního trhu z hlediska objemu hypoték a úrokových měr.

HDP je „peněžním vyjádřením celkové hodnoty statků a služeb nově vytvořených v daném období na určitém území; používá se pro stanovení výkonnosti ekonomiky“.¹¹² Jak je vidět z grafu č. 5, HDP od roku 2010 postupně roste. Dle údajů Českého statistického úřadu HDP ve 2. čtvrtletí 2020 mezičtvrtletně poklesl o 8,7 % a meziročně o 10,9 %.

Vliv na vývoj HDP má současná epidemická situace a omezení ekonomiky v souvislosti s výskytem koronaviru SARS-CoV-2.¹¹³ Dle vyjádření ČNB je současná nejistota ohledně budoucího vývoje HDP vyšší, než by bylo možné predikovat na základě historických zkušeností.¹¹⁴ V měsících březen až listopad 2020 došlo k odložení investic a „zmrazení“ ekonomiky. Je možné se domnívat, že tyto negativní vlivy by mohly v následujících čtvrtletích odeznít. Nicméně i tak lze předpokládat, že české firmy budou i nadále čelit nižší poptávce (domácí i zahraniční). Dle údajů Svazu průmyslu a dopravy České republiky by mohla ekonomika v letošním roce poklesnout o 7,8 %, nicméně příští rok by se měla vrátit k růstu 4 až 5 %.¹¹⁵

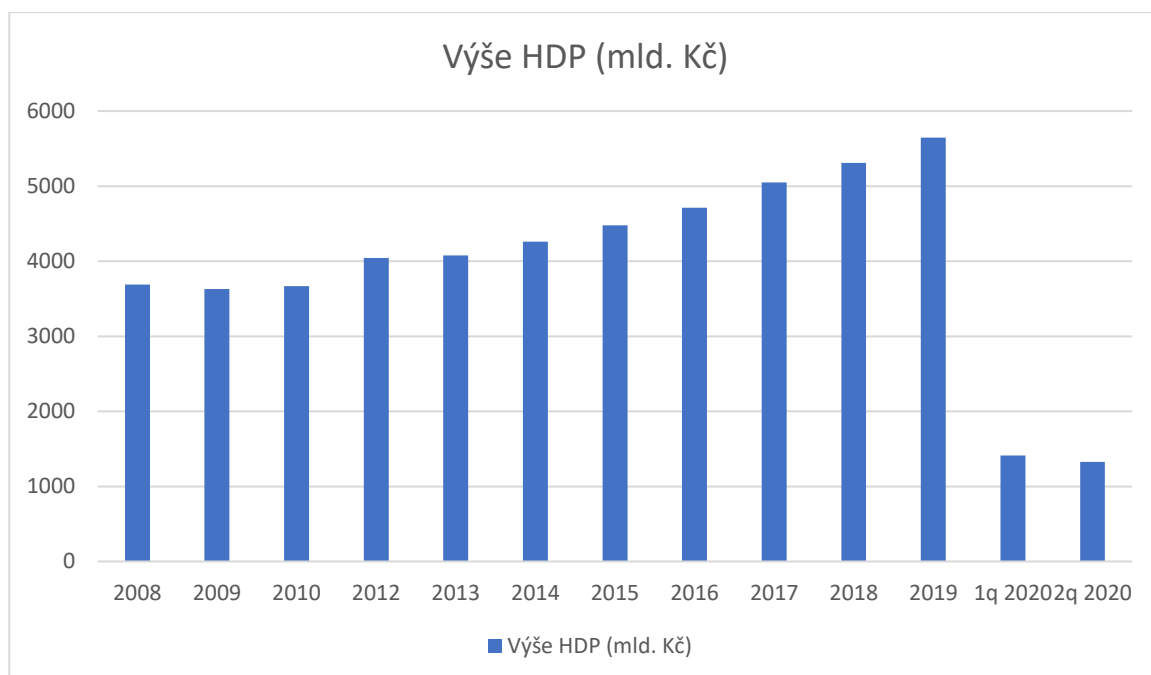
¹¹² Český statistický úřad. *Hrubý domácí produkt (HDP) – Metodika* [online]. Aktualizováno dne 19.5.2015 [cit. 2020-11-22].

¹¹³ Vláda České republiky. *Nouzový stav a mimořádná opatření – co aktuálně platí* [online]. © 2020 Vláda ČR [cit. 2020-11-22].

¹¹⁴ Česká národní banka. *První odhad dopadů pandemie COVID-19 na ekonomiku ČR* [online]. Publikováno dne 23.10.2020 [cit. 2020-11-22].

¹¹⁵ Český svaz průmyslu a obchodu. *Zpřesněná data o HDP v ČR za 2. čtvrtletí 2020 a vývoj v EU* [online]. Publikováno dne 7.10.2020 [cit. 2020-11-22].

Graf 5 - Vývoj HDP od roku 2008 do roku 2020 (v mld. Kč)



Zdroj: Český statistický úřad (2020),¹¹⁶ ČNB (2020),¹¹⁷ Kurzy.cz (2020),¹¹⁸ vlastní zpracování (2020)

Dalším významným ukazatelem je celkové zadlužení domácností. Jak vyplývá z údajů ČNB (2019), Česká republika patří mezi země s relativně nízkým zadlužením domácností; jejich dluhy dosahují cca 60 % hrubých disponibilních příjmů.¹¹⁹ Ačkoliv výdaje domácností na spotřebu a ostatní jsou relativně stálé, výdaje domácností na bydlení rostou.¹²⁰ Jak je patrné z obrázku č. 1, celková zadluženost domácností (výdaje na spotřebu, bydlení a ostatní) od roku 2008 konstantně rostou a k 31.3.2020 převyšovaly 1,4 mld. Kč.

¹¹⁶ Český statistický úřad. *HDP, národní účty* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-22].

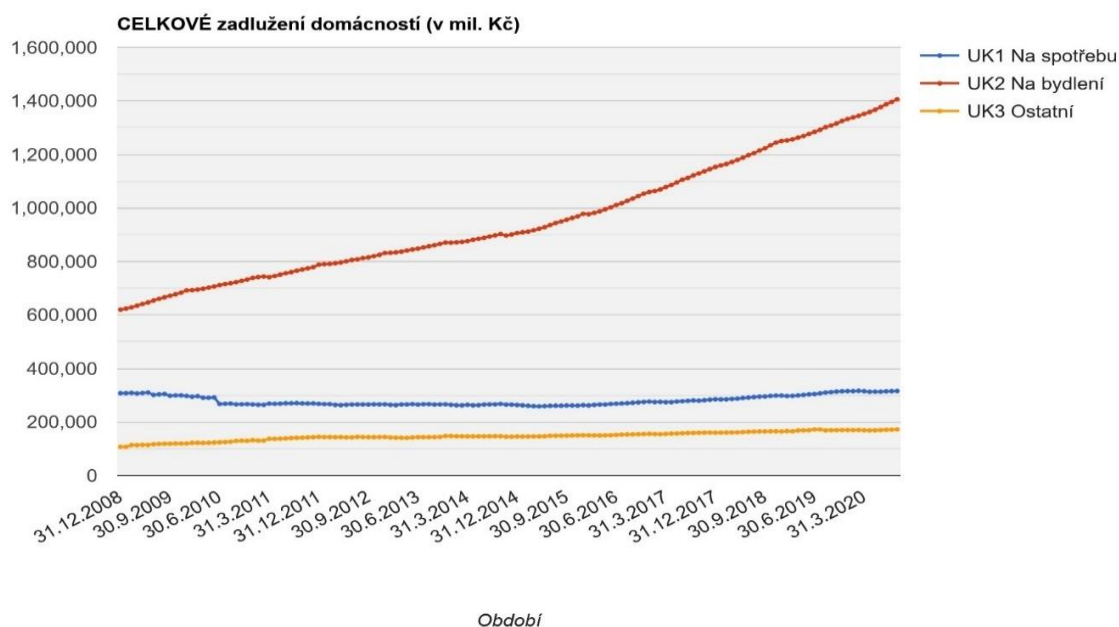
¹¹⁷ Česká národní banka. *ARAD – systém časových řad. HDP* [online]. © 2003-2020 ČNB [cit. 2020-11-22].

¹¹⁸ Kurzy.cz. *HDP 2020, vývoj HDP v ČR* [online]. © 2000-2020 Kurzy.cz [cit. 2020-11-24].

¹¹⁹ Česká národní banka. *Zadluženost domácností spojená s úvěry na bydlení a úvěry na spotřebu* [online]. Setkání představitelů ČNB s Rozpočtovým výborem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR dne 11.12.2019 v Praze [cit. 2020-11-22].

¹²⁰ Český statistický úřad. *Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-22].

Obrázek 1 - Česká národní banka – celkové zadlužení domácností (v mil. Kč)



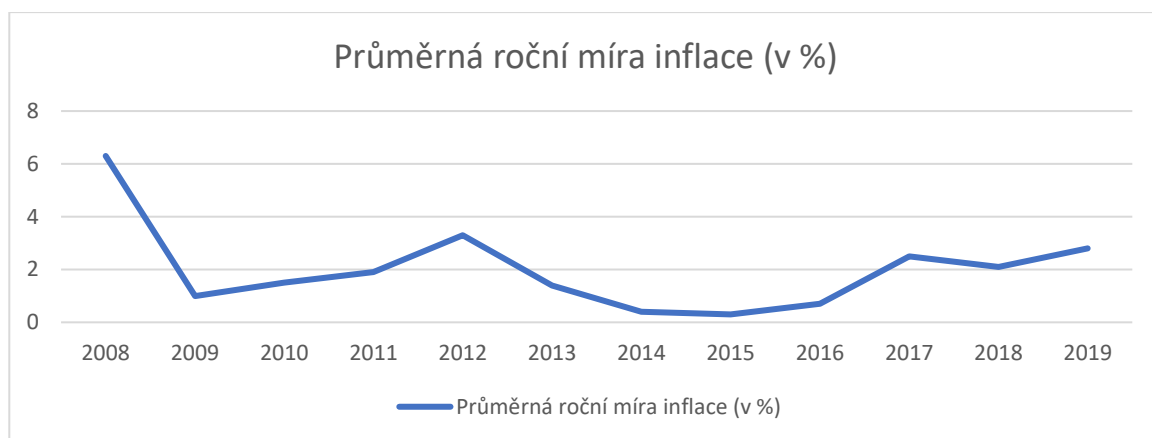
Zdroj: Převzato z ČNB (2020)¹²¹

Jiným významným makroekonomickým ukazatelem je vývoj míry inflace, která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců. Vývoj míry inflace je uveden v grafu níže. Průměrná roční míra inflace v roce 2019 byla 2,8 %. Dle predikce Ministerstva financí České republiky by míra inflace pro rok 2020 měla být 3,2 %.¹²²

¹²¹ Tento obrázek byl převzat z Česká národní banka. *Databáze časových řad ARAD. Celkové zadlužení domácností (v mil. Kč)* [online]. © 2003-2020 ČNB [cit. 2020-11-22].

¹²² Ministerstvo financí České republiky. *Makroekonomická predikce – září 2020* [online]. Publikováno dne 15.9.2020 [cit. 2020-11-27].

Graf 6 - Vývoj průměrné roční míry inflace v letech 2008 až 2020 (v %)



Zdroj: Český statistický úřad (2020),¹²³ vlastní zpracování (2020)

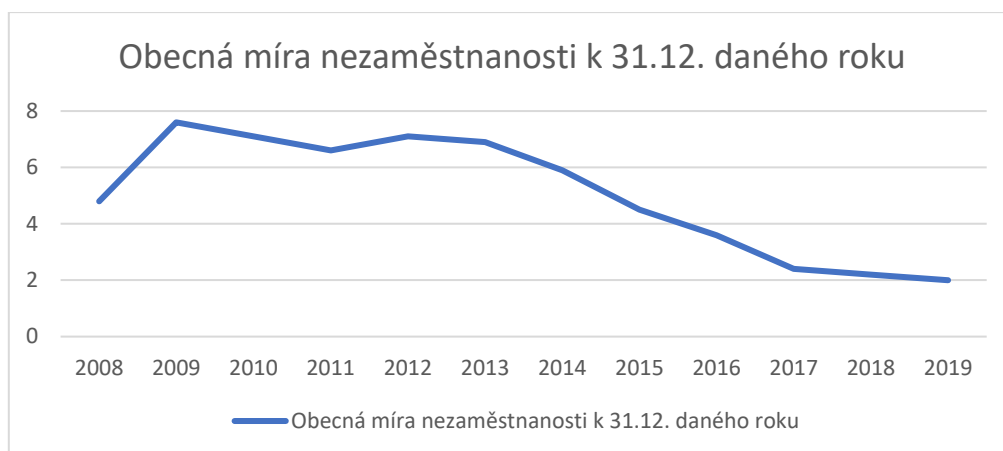
Na vývoj hypotečního trhu, resp. počet uzavřených smluv o hypotečním úvěru, má vliv zaměstnanost obyvatel. Stabilní finanční situace osob a jejich příjmů jsou významnou veličinou v rozhodování o tom, zda bude zvolen tento způsob financování vlastního bydlení. V grafu níže je uveden vývoj obecné míry nezaměstnanosti od roku 2008 do roku 2019. Dle Českého statistického úřadu (2020) vzrostla obecná míra nezaměstnanosti ve třetím čtvrtletí 2020 o 0,8 p.b. na 2,9 %.¹²⁴ Tento růst nezaměstnanosti by měl kvůli ekonomickému propadu na konci roku 2020 a v roce 2021 pokračovat. Dle predikcí Ministerstva financí České republiky by měla míra nezaměstnanosti dosáhnout v roce 2020 2,6 % a v roce 2021 hodnoty 3,4 %.¹²⁵

¹²³ Český statistický úřad. *Inflace – druhy, definice, tabulky* [online]. © 2020 Český statistický úřad [cit. 2020-11-27].

¹²⁴ Český statistický úřad. *Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS – 3. čtvrtletí 2020* [online]. © 2020 Český statistický úřad [cit. 2020-11-27].

¹²⁵ Ministerstvo financí České republiky. *Makroekonomická predikce – září 2020* [online]. Publikováno dne 15.9.2020 [cit. 2020-11-27].

Graf 7 - Vývoj obecné míry nezaměstnanosti 15-64 letých (v %)



Zdroj: Česká národní banka (2020),¹²⁶ vlastní zpracování (2020)

I přes současnou nejistotu týkající se budoucí ekonomické situace je zájem o hypoteční úvěry v České republice stále vysoký. Lidé si půjčují peníze na bydlení i přes probíhající koronavirovou krizi a s ní spojenou nejistotu. Jak je patrné z grafu č. 8, dle predikcí Hypoteční banky by v roce 2020 mohly být překonány rekordní počty objemů hypotečních úvěrů z let 2016 a 2017.

Graf 8 - Vývoj hypoték u Hypoteční banky v letech 2008 až 2q2020 s predikcí pro 4q 2020



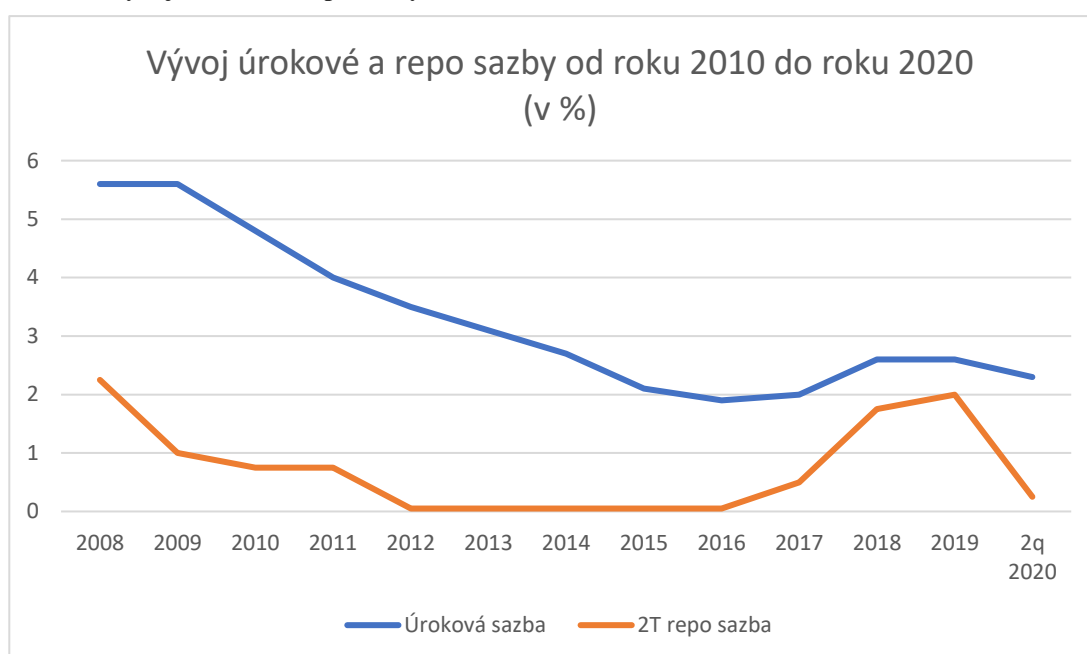
Zdroj: Fincentrum Hypoindex (2020),¹²⁷ Hypoteční banka (2020), vlastní zpracování (2020)

¹²⁶ Česká národní banka. *ARAD – systém časových řad. Obecná míra nezaměstnanosti* [online]. © 2003-2020 Česká národní banka [online].

¹²⁷ Fincentrum Hypoindex. *Hypotéky* [online]. © 2008-2019 Fincentrum & Swiss Life Select a.s. [cit. 2020-11-22].

Podle informací Fincentra Hypoindexu došlo v říjnu 2020 k poklesu průměrné úrokové sazby na 2,02 %, tedy na úroveň, na které byla naposledy v březnu 2017 (k tomu srov. graf č. 9 uvedený níže). V tomto měsíci také došlo k nárůstu poskytnutých hypoték o 3.162 mld. Kč oproti září 2020 a meziročně o 8,3 mld. Kč.¹²⁸ Jedná se o rekordní počty, které dokládají, že i přes současnou koronavirovou krizi lidé chtějí bydlet, resp. vnímají vlastní bydlení jako zásadní investici v nejisté budoucnosti.¹²⁹ Dle některých názorů může být za poklesem průměrné sazby u hypoték také obliba krátkodobých fixací, kdy klienti volbou krátké doby fixace zároveň vybírají i levnější hypoteční úvěr.¹³⁰

Graf 9 - Vývoj úrokové a repo sazby od roku 2008 do roku 2020



Zdroj: Fincentrum Hypoindex (2020), Hypoteční banka (2020), vlastní zpracování (2020)

¹²⁸ Hypoindex.cz Fincentrum Hypoindex říjen 2020: Hranice dvou procent i 200 miliard se otřásá [online]. Publikováno dne 18.11.2020 [cit. 2020-11-22].

¹²⁹ Finance.cz. Lidé chtějí bydlet. Hypotéky lámou i přes krizi rekordy [online]. Publikováno dne 9.11.2020 [cit. 2020-11-22].

¹³⁰ Patria.cz. Hypoindex: Průměrná sazba hypoték v říjnu klesla posedmé v řadě [online]. Publikováno dne 18.11.2020 [cit. 2020-11-22].

4.3 Pokusný nákup (*Mystery Shopping*)

Pro praktickou část této diplomové práce a za účelem konzultací hypotečních možností se specialistou ve vybrané hypoteční instituci – Hypoteční bance byl zvolen následující skutkový stav s anonymizovanými údaji týkajícími se klienta (k tomu srov. také tabulku č. 9 v kapitole 4.4.5).

Muž, svobodný, věk 36 let, trvalé bydliště v Praze, hrubý měsíční příjem 80.000,- Kč, má možnost výhodně koupě ve starší cihlové zástavbě v okrajové části Prahy o velikosti 1 + kk v osobním vlastnictví. Cena bytu vč. příslušenství je 2.800.000,- Kč. Klient má pro tuto koupi k dispozici volné finanční prostředky ve výši 890.000,- Kč. Pro financování koupě bytu zamýšlí hypoteční úvěr ve výši 1.910.000,- Kč s dobou splatnosti 20 let a dobou fixace minimálně 5 let. Byt hodlá celkově rekonstruovat.

Na základě tohoto skutkového stavu byla v průběhu měsíce září a října 2020 oslovena Hypoteční banka s žádostí o vypracování návrhu smlouvy o hypotečním úvěru.

4.4 Modelový postup při zpracování žádosti klienta o hypoteční úvěr u Hypoteční banky

Níže uvedený modelový postup a jeho fáze je zobecněním postupu při zpracování žádosti klienta o hypoteční úvěr u Hypoteční banky. Tento postup lze s jistou mírou úpravy využít také pro jiné finanční a hypoteční instituce. Z hlediska terminologie a větší přehlednosti textu bude v rámci celé této kapitoly používán pojem „klient“ bez ohledu na postavení fyzické osoby (žadatel, navrhovatel, smluvní strana) a fázi postupu. Pro osobu, která s klientem jedná o sjednání hypotečního úvěru, bude používáno označení „specialista“.

Modelový postup pro sjednání hypotečního úvěru je možné rozdělit do 7 fází. Každá jednotlivá fáze bude pro větší přehled rozdělena do podfází. K přehledu jednotlivých fází srov. také Přílohu č. 1 této práce.

4.4.1 Fáze 1 - Schůzka klienta se specialistou Hypoteční banky

První fází postupu při sjednávání hypotečního úvěru je schůzka specialisty Hypoteční banky s potenciálním klientem (žadatelem o hypoteční úvěr). Schůzku si lze sjednat předem

přes online formulář. Klient by si měl promyslet možnou výši hypotečního úvěru a výši měsíční splátky.

V rámci této osobní schůzky jsou klientovi poskytnuty základní informace o nabízených produktech, službách (např. kreditní karta nebo povolené přečerpání účtu) či pojištění. Specialista Hypoteční banky seznámí klienta zejména:

- s podmínkami sjednání hypotečního úvěru – jedná se zejména o podmínku věku, občanství nebo trvalého pobytu na území České republiky, zajištění zástavou nemovitosti, minimální výši hypotečního úvěru a maximální výše do hodnoty zastavované nemovitosti, schopnost klienta úvěr splácet, posouzení příjmů, případně informace týkající se cizoměnového úvěru;
- za jakých podmínek je možné prostředky z hypotečního úvěru čerpat – jedná se zejména o vazbu na vklad zástavního práva Hypoteční banky do katastru nemovitostí, kdy hypoteční úvěr lze čerpat po tomto vkladu a na základě originálu potvrzeného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, a po oznámení o vzniku zástavního práva/vinkulaci pojištění zastavené nemovitosti ve prospěch Hypoteční banky;
- jakým způsobem je možné ocenit zastavovanou nemovitost a stanovit její obvyklou cenu – hodnotu zastavované nemovitosti je možné ocenit na základě tzv. expresního ocenění pomocí cenových map u bytových jednotek; na základě interního odhadu dle elektronických podkladů poskytnutých klientem; interním odhadem (pokud se jedná např. o bytový dům); nebo na základě externího odhadu pomocí spolupracujícího odhadce; v takovém případě je klientovi předán Seznam externích odhadců.¹³¹ V případě pokusného nákupu byl využit interní odhad na základě informací a elektronických dokumentů poskytnutých klientem.

Specialista také v rámci tohoto kroku nabídne klientovi některé doplňkové produkty. V rámci pokusného nákupu bylo klientovi nabídnuto povolené přečerpání účtu a Revolvingový limit – Kreditní karta a možnost pojištění nemovitosti nebo pojištění

¹³¹ Tento seznam je dostupný na <https://www.hypotecnibanka.cz/kontakty/seznam-odhadcu/page:1/> [online], [cit. 2020-11-08].

hypotéky.¹³² Specialista je povinen klienta informovat o poplatcích souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru¹³³ a předá klientovi všechny dokumenty pro vyřízení hypotečního úvěru (Seznam příloh k žádosti o hypoteční úvěr). Množství těchto dokumentů a jejich povaha se liší podle účelu hypotéky, typu nemovitosti a dalších rozhodných skutečností.¹³⁴

V tabulce č. 7 jsou uvedeny poplatky, které jsou relevantní pro pokusný nákup (nebyly zahrnuty poplatky týkající se např. poskytnutí neúčelového úvěru, ocenění prostřednictvím externího znalce apod.) Z tabulky je zřejmé, že poplatky za přípravu úvěru mohou dosáhnout výše až 4.200,- Kč; poplatky za získání prostředků jsou zpravidla ve výši 1.000,- Kč, pokud se klient nerozhodne pro expresní čerpání; poplatky za vedení a správu hypotečního úvěru jsou ve výši 150,- Kč/měsíc a další poplatky mohou být placeny v případě nadstandardních požadavků klienta.

Tabulka 7 - Sazebník poplatků Hypoteční banky relevantní pro pokusný nákup

| Činnost Hypoteční banky | Výše (Kč) | Splatnost |
|--|---|--|
| Příprava úvěru – zjednodušené ocenění bytu na základě elektronických podkladů od klienta | 1.900,- | Nejpozději k datu vyhotovení ocenění |
| Příprava úvěru – poskytnutí úvěru na bydlení | zdarma | |
| Příprava úvěru – pořízení listu vlastnictví z katastru nemovitostí elektronicky před podpisem smlouvy | zdarma | |
| Příprava úvěru – zaslání žádost smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí | 300,- + správní poplatek 2.000,- | Do 14 dnů od uzavření smlouvy o úvěru a zároveň nejpozději 1 pracovní den před prvním čerpáním úvěru |
| Získání prostředků z úvěru – první čerpání úvěru zadané přes pobočku nebo korespondenčně, případně šesté a každé další čerpání | 1.000,- | V den provedení čerpání úvěru |

¹³² Hypoteční banka, a.s. *Pojištění hypotéky* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-08].

¹³³ Hypoteční banka, a.s. *Sazebník Hypoteční banky, a.s. platný pro smlouvy uzavřené od 1.12.2016* [online]. [cit. 2020-11-09]

¹³⁴ Hypoteční banka, a.s. *Seznam příloh k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru* [online]. [cit. 2020-11-8].

| | | |
|--|---|--|
| Získání prostředků z úvěru – expresní čerpání (uvolnění finančních prostředků z úvěru následující den po podání žádosti) | 1.900,-/ pokyn | V den provedení čerpání úvěru |
| Získání prostředků z úvěru – rezervace finančních prostředků | 0,5 % za rok z nevyčerpané částky úvěru | K poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce následujícího po uplynutí lhůty 6 měsíců ode dne uzavření smlouvy |
| Vedení a správa úvěru | 150,-/měsíc | K poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce |
| Vedení a správa úvěru – pořízení záznamu z listu vlastnictví z katastru nemovitostí elektronicky | 200,-/nemovitost + správní poplatek 50,- | V den provedení úkonu |
| Vedení a správa úvěru – změna smluvních podmínek dohodou podle individuálních požadavků klienta | 3.900,- | Do 14 dnů od uzavření dodatku ke smlouvě |
| Vedení a správa úvěru – další služby a nadstandardní úkony související se správou úvěru (např. vystavení bankovní informace o klientovi) | 500,-/úkon | V den provedení úkonu |
| Vedení a správa úvěru – zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí | 500,-/úkon + správní poplatek | V den vystavení potvrzení o zániku zástavního práva |

Zdroj: Hypoteční banka (2020),¹³⁵ vlastní zpracování (2020)

V rámci této fáze specialista informuje klienta o dokumentech, které musí být v průběhu sjednávání hypotečního úvěru doloženy klientem, nebo které je povinná klientovi předložit Hypoteční banka.

V tabulce č. 8 jsou uvedeny dokumenty, které jsou relevantní pro pokusný nákup. Jedná se o dokumenty ke koupi nemovitosti (kupní smlouva, smlouva o smlouvě budoucí kupní a fakultativně smlouva o advokátní úschově), dokumenty k uzavření hypotečního úvěru ze strany klienta (potvrzení o výši příjmů a výpis z účtu), dokumenty k uzavření hypotečního úvěru ze strany banky (obchodní podmínky, informace k ocenění zastavované nemovitosti a sazebník poplatků) a dokumenty k zastavované nemovitosti (výpis z listu

¹³⁵ Hypoteční banka, a.s., ref. 133.

vlastnictví a ocenění nemovitosti). Vzhledem k tomu, že klient je svobodný, není potřeba dokládat dokumenty k SJM (osvědčující např. jeho zúžení), nemá příjmy z podnikání a kupovaný byt není družstevní (není nutné předkládat smlouvu o převodu členských práv a povinností).

Tabulka 8 - Dokumenty relevantní pro pokusný nákup

| Účel dokumentu | Druh dokumentu | Zajišťuje Hypoteční banka | Zajišťuje/vyplňuje klient | Poznámka |
|------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|---|
| Ke koupi nemovitosti | Kupní smlouva - byt | | ✓ | Upraveno v § 2079 a násl. občanského zákoníku. Hypoteční banka nevyžaduje ověřené podpisy. |
| Ke koupi nemovitosti | Smlouva o smlouvě budoucí kupní - byt | | ✓ | Upraveno v § 1785 a násl. občanského zákoníku. Hypoteční banka nevyžaduje ověřené podpisy. |
| Ke koupi nemovitosti | Smlouva o advokátní úschově | | ✓ | Upraveno v § 56 zákona č. 85/1996 Sb., o advokacii. Hypoteční banka nevyžaduje ověřené podpisy. |
| K uzavření hypotečního úvěru | Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru | ✓ | ✓ | |
| K uzavření hypotečního úvěru | Evropský standardizovaný informační přehled ESIP | ✓ | ✓ | |
| K uzavření hypotečního úvěru | Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů spotřebitelům na základě smluv uzavřených ode dne 1.6.2018 | ✓ | | |
| K uzavření hypotečního úvěru | Nejdůležitější informace související s oceněním nemovitostí | ✓ | | |
| K uzavření hypotečního úvěru | Potvrzení o výši příjmu | | ✓ | Podává se na originálu Hypoteční banky, nesmí být starší než 60 dnů |
| K uzavření hypotečního úvěru | Výpisy z účtu, kam je mzda zasílána, za poslední 3 měsíce | | ✓ | |

| | | | | |
|-------------------------------|--|--|-------------------------------|---|
| K uzavření hypotečního úvěru | Sazebník Hypoteční banky | ✓ | | |
| K uzavření hypotečního úvěru | Smlouva o úvěru | ✓ | ✓ | |
| K zastavované nemovitosti | Výpis z katastru nemovitostí | Dle dohody | Dle dohody | Možné zajistit bankou z dálkového přístupu |
| K zastavované nemovitosti | Ocenění nemovitosti | Dle vybraného způsobu ocenění | Dle vybraného způsobu ocenění | |
| K zastavované nemovitosti | Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitosti | ✓ | ✓ | |
| K zastavované nemovitosti | Návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti | Dle dohody (zpravidla Hypoteční banka) | Dle dohody | Upraveno v § 14 katastrálního zákona |
| K zastavované nemovitosti | Pojistná smlouva k zastavované nemovitosti | | ✓ | |
| Po uzavření hypotečního úvěru | Oznámení zástavního práva pro pojistitele | ✓ | | Upraveno v § 1354 a násl. občanského zákoníku |
| V procesu čerpání | Příkaz k čerpání | ✓ | ✓ | |

Zdroj: Hypoteční banka (2020),¹³⁶ vlastní zpracování (2020)

První schůzka je především informativní. Finanční instituce zjišťuje, zda je schopna uspokojit klienta svými produkty a zda klient splňuje základní požadavky pro požadovaný produkt. Při setkání si klient vybere s hypotečním specialistou možnou hypotéku, která mu bude nejvíce vyhovovat.

¹³⁶ Hypoteční banka, a.s. *Dokumenty ke stažení* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09].

První informační schůzka v praxi trvá zpravidla 30 minut. Výpočet výše splátky, splatnosti a úrokové sazby obvykle trvá 5 min a dalších 10 min specialista věnuje vysvětlení podkladů, které je povinen doložit klient.

V souladu s § 3 odst. 1 písm. a) a b) zákona o spotřebitelském úvěru nesmí Hypoteční banka poskytovat klientovi rady, ale pouze doporučení vedoucí ke sjednání hypotečního úvěru. Poskytování doporučení je nutné odlišit od poskytování rady dle § 84 zákona o spotřebitelském úvěru, na kterou jsou navázány další povinnosti poskytovatele nebo jeho pracovníka.¹³⁷ Z tohoto důvodu by zaměstnanci Hypoteční banky neměli používat jakákoliv slova, jejichž kořen je odvozen od slova „radit“.

4.4.2 Fáze 1 – Porovnání představ a požadavků klienta s podmínkami a parametry hypotečního úvěru

Představy a požadavky klienta nemusí vždy odpovídat podmínkám hypotečního úvěru, který je Hypoteční banka schopna a dle právních předpisů oprávněna poskytnout. Z tohoto důvodu se specialista Hypoteční banky snaží poskytnout klientovi doporučení (viz výše) tak, aby požadavky klienta odpovídaly nabízenému hypotečnímu úvěru.

Specialista zejména provádí modelové výpočty hypotečních úvěrů na základě informací poskytnutých klientem prostřednictvím příslušných výpočtových aplikací a je oprávněn poskytnout klientovi případné slevy z úrokové sazby. V tomto ohledu je nutné uvést, že klientovi se nesdělují interní informace týkající se systému stanovení úrokové sazby a hodnocení ratingu. Na základě těchto výpočtů specialista zpravidla vytiskne klientovi orientační propočet hypotečního úvěru a uloží data na interní disk tak, aby byla k dispozici dalším specialistům. Součástí orientačního propočtu je zpravidla informace, že Hypoteční banka garantuje od tohoto okamžiku výši úrokové sazby po následujících 30 dní nebo po dobu platnosti akční nabídky.

Pokud klient předloží všechny požadované podklady v této lhůtě a podá žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěr do konce této lhůty (k tomu srov. Žádost o přípravu návrhu

¹³⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, § 3 [online]. [cit. 2020-11-09].

smlouvy o úvěru),¹³⁸ Hypoteční banka použije výši úrokové sazby ke dni provedení orientačního propočtu. Tato úroková sazba může být i nižší, pokud v mezidobí dojde ke snížení úrokových sazeb. Žádost o úvěr musí být podepsána nejpozději poslední den této 30denní lhůty. Specialista dále klientovi nabídne možnosti ocenění zastavované nemovitosti. Nemovitost je jeden „z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků“.¹³⁹

Specialista následně ověří, zda má klient předschválenou výši splátky, sdělí mu výši závazkové provize a domluví termín dalšího jednání. Pokud termín není domluven, specialista dle interních pokynů Hypoteční banky po uplynutí 7 pracovních dnů sám kontaktuje klienta.

Tento krok je posledním v rámci Fáze 1, na kterou navazuje Fáze 2. S ohledem na celou řadu postupů zejména ze strany Hypoteční banky je Fáze 2 rozdělena na následující jednotlivé dílčí kroky.

4.4.3 Fáze 2 – Vyplnění Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru a identifikace klienta

V této fázi je klient povinen pečlivě vyplnit Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru.¹⁴⁰ Vyplnění této žádosti trvá zpravidla 20 min.

Při předložení této žádosti probíhá identifikace klienta. Tato identifikace může proběhnout za fyzické přítomnosti klienta na pobočce (tzv. *face to face*) nebo v případě zmocnění na základě plné moci dle veřejné listiny o identifikaci klienta, která byla sepsána notářem nebo kontaktním místem veřejné správy, kterou společně s plnou mocí předkládá zmocněnec.

Při identifikaci klienta Hypoteční banka vyžaduje vždy dva doklady totožnosti, z nichž alespoň jeden musí obsahovat aktuální adresu trvalého bydliště nebo místa, kde se

¹³⁸ Hypoteční banka, a.s. *Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru* [online]. V6/2018 [cit. 2020-10-15].

¹³⁹ BARDOVÁ, Dagmar, PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka, ref. 106, s. 44.

¹⁴⁰ K formuláři *Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru* srov. https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1821/zadost-o-hu-2-osoby.pdf [online], [cit. 2020-11-10].

klient zdržuje. V případě českého občana s trvalým pobytem v České republice se jako první doklad vždy vyžaduje občanský průkaz, jako druhý doklad může sloužit cestovní doklad (pas), řidičský průkaz nebo rodný list.

V případě českého občana bez trvalého bydliště v České republice se jako první doklad vyžaduje buď pas nebo občanský průkaz, druhým dokladem je jiný doklad totožnosti, který byl vydán veřejným orgánem státu, ve kterém klient žije.

V případě cizinců – občanů členských států Evropské unie se jako první doklad vyžaduje buď pas nebo jiný identifikační průkaz, jako druhý doklad slouží jiný doklad totožnosti, který byl vydán veřejným orgánem státu, ve kterém klient žije. U cizinců – občanů nečlenských států Evropské unie se jako první doklad vyžaduje pas a jako druhý doklad jiný doklad totožnosti, který byl vydán veřejným orgánem státu, ve kterém klient žije. U cizinců se dále požaduje povolení k pobytu. Tato problematika je upravena zejména v zákoně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.

Pro potřeby Hypoteční banky a se souhlasem klienta se vyhotoví fotokopie všech předložených dokladů. Obecně platí zákaz pořizovat a uchovávat kopie občanského průkazu nebo cestovního pasu občana, kterému byly tyto doklady vydány, pokud zvláštní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, nestanoví jinak. V opačném případě je kopie občanského průkazu nebo pasu možné pořizovat pouze s výslovným souhlasem občana. Vytvoření a uchování kopie identifikačního dokladu v držení fyzické osoby je totiž považováno za zpracování osobních údajů, které se řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, zákonem č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech a zákonem č. 329/1999 Sb., o cestovních dokladech.

V případě sjednávání hypotečního úvěru je nutné pamatovat na právní úpravu v zákoně č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu (dále jen jako „zákon o AML“), který stanoví povinným subjektům, jimiž jsou dle § 2 odst. 1 úvěrové a finanční instituce, povinnost provádění identifikace klienta. Dle § 8 odst. 9 zákona o AML může povinná osoba pro účely tohoto zákona *„pořizovat kopie nebo výpisy z předložených dokladů a zpracovávat takto získané informace*

k naplnění účelu tohoto zákona“.¹⁴¹ Pokud klient k pořízení kopií dokladů totožnosti neudělí souhlas, je nutné tyto údaje vyplnit jinak (např. vyplněním dokumentu Opis identifikačních údajů).

Je-li klient zastoupen na základě plné moci, musí dojít k identifikaci zmocněnce na základě výše uvedených dokladů, ke které dochází pouze za jeho fyzické přítomnosti. Zmocněnec je povinen předložit úředně ověřenou plnou moc, která musí obsahovat identifikaci zmocněnce a zmocnitele, rozsah zmocnění, datum zmocnění a úředně ověřený podpis zmocnitele.¹⁴²

Na plné moci musí být také výslovně uvedeno čestné prohlášení a podpis zmocněnce, že plnou moc přijímá. S tímto požadavkem na výslovné prohlášení zmocněnce, že plnou moc přijímá, lze z pohledu klienta polemizovat. Zastoupení na základě plné moci (smluvní zastoupení) je upraveno v § 441 a násl. občanského zákoníku. Plná moc je jednostranným právním jednáním, které je dokladem existence dohody o zastoupení mezi zmocnitelem a zmocněncem. Dle § 441 odst. 1 občanského zákoníku je zmocnitel povinen uvést rozsah zástupčího oprávnění v plné moci. V občanském zákoníku ani v jiném právním předpisu není uvedeno, že zmocněnec je povinen přijetí plné moci písemně potvrdit. Lze pochopit, aby výslovné přijetí plné moci bylo uvedeno v případě, kdy plnou moc předkládá zmocnitel, nikoliv zmocněnec, a třetí osoba tak nemá možnost ověřit její skutečné přijetí. V případě, kdy je plná moc předkládána zmocněncem, lze takový požadavek považovat za přehnaný formalismus. Nicméně k tomuto řešení se přiklonil Ústavní soud v nálezu sp. zn. I ÚS 2706/09 ze dne 15.12.2009.¹⁴³ Opačný názor v této věci zastává např. Uhlíř (2020), podle kterého *„plná moc nemusí obsahovat akceptaci zmocněncem. Skutečnost, že mezi*

¹⁴¹ KŘÍŽOVÁ, Jana. *Braňte se nezákonnému kopírování osobních dokladů* [online]. E-pravo, publikováno dne 28.7.2011 [cit. 2020-11-10]. Úřad pro ochranu osobních údajů. *Ke kopírování osobních dokladů* [online]. Publikováno dne 21.3.2013 [cit. 2020-11-10].

¹⁴² K tomu srov. Hypoteční banka, a.s. *Udělení plné moci* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-10].

¹⁴³ BOČANOVÁ, Eliška. *Stručné zamyšlení nad požadavkem písemné akceptace plné moci* [online]. Epravo digital, květen 2016 [cit. 202-11-10].

*zmocněncem a zmocnitelem bylo uzavřeno ujednání o zastupování, vyplývá již ze skutečnosti, že zmocněnec se prokazuje plnou mocí či že podle ní jedná“.*¹⁴⁴

4.4.4 Fáze 2 – Ověření klienta v interních a veřejných registrech

Klient je v rámci první schůzky se specialistou informován o podmínkách pro poskytnutí hypotečního úvěru. Hypoteční banka si tyto údaje týkající se klienta musí ověřit v dostupných interních a veřejných registrech. Podmínkou pro tento postup je existence již podepsané Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, neboť jejím podpisem dává klient souhlas k ověřování ve vybraných registrech.

Těmito registry jsou Bankovní registr klientských informací (BRKI),¹⁴⁵ Nebankovní registr klientských informací (NRKI) a Centrální registr úvěrů (CRÚ).

Hypoteční banka je v současnosti členem BRKI, kde jsou evidovány všechny fyzické osoby, které mají či měly nějaký úvěrový produkt. Prostřednictvím tohoto registru si banky vyměňují informace o bonitě a důvěryhodnosti svých klientů. Tento registr provozuje *Czech Banking Credit Bureau* (CBCB). Jeho cílem je poskytovat bankám informace pro poskytování půjček a hypotečních úvěrů. Pomocí těchto postupů by mělo být zajištěno, aby klient neměl více půjček, než je sám schopen splácet. Jsou zde uvedeny i úvěrové produkty typu kreditní karta nebo nepovolený debet. Tento registr obsahuje základní informace o klientech a informace o jejich platební morálce. Do dotazu registru se zadají osobní informace a dále povinné údaje o úvěru, jako je typ úvěru, požadovaná částka nebo počet splátek. Po zaslání se klientovi přiřadí barva, která má určitou vypovídající schopnost (např. černá, červená, zelená).

Také registr NRKI provozuje *Czech Banking Credit Bureau* (CBCB). Na rozdíl od BRKI obsahuje informace o obchodních korporacích (obchodních společnostech).

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je informační systém, ve kterém jsou uvedeny informace o úvěrových povinnostech fyzických osob – podnikatelů a právnických osob. V tomto registru nejsou uvedeny informace o spotřebitelských úvěrech nebo hypotečních

¹⁴⁴ UHLÍŘ. Komentář k § 441. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Komentář k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. [online]. Právní stav ke dni 1.1.2020 [cit. 2020-11-10].

¹⁴⁵ V podrobnostech srov. <https://www.cbcb.cz/> [online] [cit. 2020-11-08].

úvěrech fyzických osob, ručitelské závazky klientů a údaje o depozitních účtech. Garantem tohoto registru je ČNB.¹⁴⁶

Dalšími registry, ve kterých je klient prověřován, jsou Insolvenční rejstřík¹⁴⁷ a Zájmové sdružení právnických osob (SOLUS).¹⁴⁸

Prověření v těchto registrech musí být provedeno předtím, než se začnou zpracovávat podklady k hypotečnímu úvěru. V případě negativního hodnocení specialista v přípravě hypotečního úvěru nepokračuje, což Hypoteční banka klientovi oznámí.

Hypoteční banka z důvodu prevence podvodů ověřuje klienta také ve svých interních registrech. K tomuto ověření zpravidla dochází automaticky v rámci hodnocení úvěrovatelnosti. Dojde-li ke zjištění podvodu nebo se objeví informace, že u klienta došlo k podvodu identity, např. z důvodu ztraceného dokladu totožnosti, ve zpracování úvěru se nepokračuje, resp. pokračování v jeho zpracování musí být povoleno příslušným nadřízeným oddělením Hypoteční banky.

Hypoteční banka je dále povinna ověřit tzv. politicky exponované osoby. Tato povinnost vyplývá z § 2 a násl. zákona o AML. Součástí ověření, zda je klient politicky exponovanou osobou dle zákona o AML, mohou být otázky směřující na virtuální měny (investování, placení apod.). Jsou to právě tyto virtuální měny, které jsou v oblasti financování terorismu a legalizaci trestné činnosti často využívány. Pokud klient prohlásí, že je politicky exponovanou osobou, specialista je povinen tuto informaci zadat do interního registru Hypoteční banky.

Ověření v bankovních registrech trvá v praxi zpravidla 20 min. K vytvoření smluvní dokumentace musí dojít v určité stanovené lhůtě od založení úvěru v registru Hypoteční banky. V opačném případě dojde k jejímu automatickému ukončení.

¹⁴⁶ V podrobnostech srov. <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/> [online] [cit. 2020-11-08].

¹⁴⁷ Insolvenční rejstřík [online]. [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>

¹⁴⁸ SOLUS, zájmové sdružení zájmových osob [online]. © 2020 SOLUS [cit. 2020-11-14].

4.4.5 Fáze 2 – Výpočet bonity klienta

U každého klienta, který podal žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, banka ověřuje, zda bude schopen splácet poskytnutý hypoteční úvěr po celou dobu jeho splatnosti. Tato schopnost je vyjádřena na základě tzv. bonity klienta.

Bonita klienta se určuje na základě výše příjmů klienta, od kterých se odečtou pravidelné výdaje a předpokládaná výše splátek hypotečního úvěru. Výsledná částka se porovná s životním minimem klienta. Životní minimum se u každého klienta stanoví individuálně a skládá se z příjmů k zajištění výživy a ostatních základních potřeb.

Životní minimum a existenční minimum je upraveno v zákoně o životním a existenčním minimu. Tyto částky nezahrnují nezbytné náklady na bydlení. Ochrana v oblasti bydlení je poskytována v rámci systému státní sociální podpory (k tomu srov. kapitolu 3.6.3.). Částka životního minima činí pro jednotlivce 3.860,- Kč/měsíc, částka existenčního minima činí 2.490,- Kč/měsíc.¹⁴⁹

Hypoteční banka při určování bonity klienta zohledňuje nejen jeho příjmy, ale také obor, ve kterém pracuje, pravidelné i nepravidelné výdaje, pohlaví, dosažené vzdělání, věk, místo bydliště, počet dětí nebo platební morálku u jiných úvěrů a půjček (k tomu srov. kapitolu 4.4.4.) nebo osobní důvěryhodnost. Hypoteční banka posuzuje bonitu klienta například pomocí tzv. *credit scoringu* nebo *ratingu*. Je možné využít i jiné metody k „předpovědi“ budoucí situace klienta, a to například *Kralickův Quick test*, *Tamariho model*, *Argentihho model* apod. Čím vyšší bonitu klient získá, tím má banka větší jistotu, že klient bude schopen úvěr splácet po celou dobu trvání hypotečního úvěru.¹⁵⁰

V případě, že klient potřebné bonity nedosáhne, může hledat jiné způsoby financování mimo hypoteční úvěr, nebo může učinit kroky ke zvýšení své bonity. Těmito způsoby je např. prizvání úvěrového ručitele, který bude ručit svým majetkem, prizvání úvěrového spolužadatele, jehož příjmy se započítají do posuzování bonity, snížení zadlužení zrušením kreditní karty.¹⁵¹

¹⁴⁹ Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Životní a existenční minimum od 1. dubna 2020* [online]. © 2020 MPSV [cit. 2020-11-20].

¹⁵⁰ Hypoteční banka, a.s. *Co je to bonita?* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-15].

¹⁵¹ Hypoteční banka, a.s. ref. 150.

Jak bylo uvedeno v kapitole 3.2.17, ČNB zrušila limit ukazatele DTI a DSTI. Přesto ČNB nadále doporučuje, aby celkové zadlužení klienta nepřevýšilo osminásobek jeho čistého ročního příjmu a měsíční splátky celkového dluhu klienta nepřevýšily 45 % jeho čistých příjmů.¹⁵²

Bonita byla určována u klienta v rámci pokusného nákupu. Z pohledu Hypoteční banky se jedná o relativně bonitního klienta. Jde o muže středního věku se stálým příjmem v oblasti poskytování právních služeb v Praze, s nejvyšším dosaženým vysokoškolským vzděláním magisterského typu. Je svobodný, bezdětný, bez negativních záznamů v bankovních registrech. Se zaměstnavatelem má uzavřenou smlouvu na dobu neurčitou.

Tabulka 9 - Charakteristika klienta

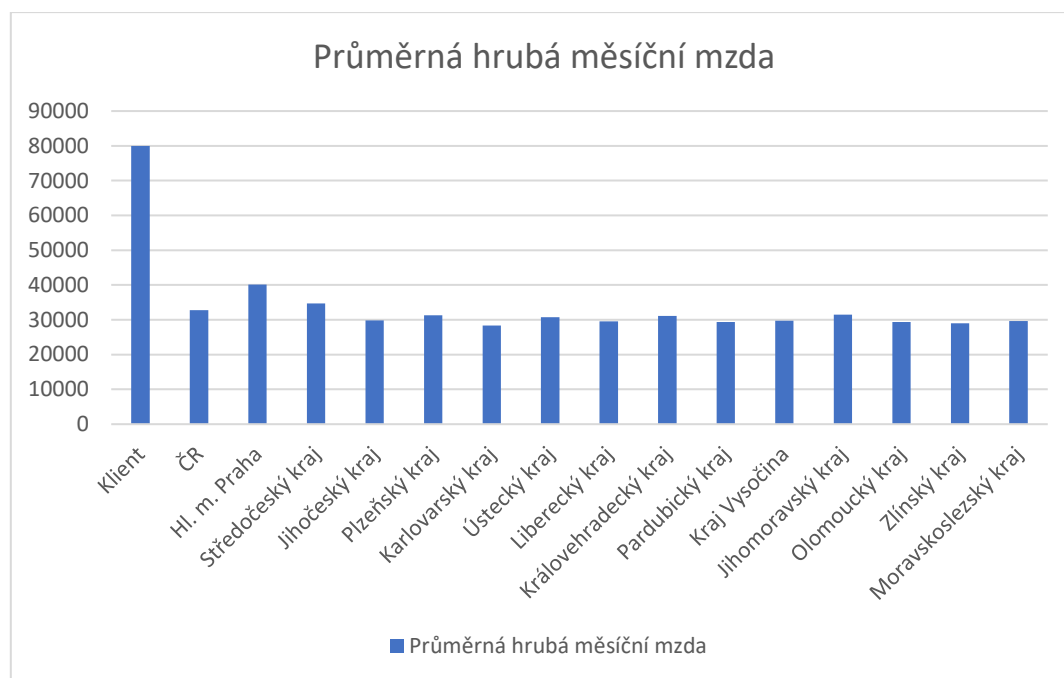
| | |
|-------------------------------|---------------------------|
| Pohlaví | Muž |
| Věk | 36 let |
| Vzdělání | Vysokoškolské magisterské |
| Obor | Právo |
| Příjmy z podnikání | Nemá |
| Pracovní poměr | Na dobu neurčitou |
| Osobní stav | Svobodný |
| Děti | Nemá |
| Jiné závislé osoby | Nemá |
| Místo bydliště | Hlavní město Praha |
| Jiné úvěry nebo půjčky | Nemá |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Průměrný hrubý měsíční příjem klienta je nadprůměrný ve srovnání s průměrným měsíčním příjmem v České republice a v hl. m. Praze, kde je klient zaměstnán. Ke srovnání těchto údajů srov. graf č. 10.

¹⁵² Finance.cz. *Jak banka rozhodne, jestli vám dá, nebo nedá půjčku?* [online]. Publikováno dne 12.12.2018 [cit. 2020-11-20].

Graf 10 - Průměrná hrubá měsíční mzda 2q 2020 v České republice



Zdroj: Mzdová kalkulačka 2020 (2020),¹⁵³ Český statistický úřad (2020),¹⁵⁴ vlastní zpracování (2020)

Klient má možnost koupě bytu do osobního vlastnictví v Praze, který je specifikován v tabulce č. 13. Cena nemovitosti je dohodou smluvních stran kupní smlouvy dohodnuta na 2.800.000,- Kč. Klient má k dispozici 890.000,- Kč, zbytek ceny nemovitosti ve výši 1.910.000,- Kč chce platit hypotečním úvěrem u Hypoteční banky.

Z hlediska bonity klienta je nutné vypočítat disponibilní prostředky, které má klient k financování vlastního bydlení. K tomuto výpočtu slouží příjmy a výdaje klienta v rámci kalendářního měsíce. Klient má hrubý příjem ve výši 80.000,- Kč a ten je nutné přepočítat na čistý příjem. Čistý měsíční příjem klienta je 57.205,- Kč, jeho roční čistý příjem je 686.460,- Kč.

¹⁵³ Peníze.cz. *Mzdová kalkulačka 2020* [online]. © 2020 Peníze.cz a dodavatelé [cit. 2020-11-21].

¹⁵⁴ Český statistický úřad. *Mzdy a náklady práce* [online]. Aktualizováno dne 2.9.2020 [cit. 2020-11-21].

Tabulka 10 - Čistý příjem klienta

| | |
|--|---------------------|
| Hrubá mzda | 80.000,- Kč |
| Superhrubá mzda | 107.100,- Kč |
| Pojistné zaměstnavatel | 27.040,- Kč |
| - sociální pojištění | 19.840,- Kč |
| - zdravotní pojištění | 7.200,- Kč |
| Pojistné | 8.800,- Kč |
| - sociální pojištění | 5.200,- Kč |
| - zdravotní pojištění | 3.600,- Kč |
| Daň celkem | 16.065,- Kč |
| Daňová sleva | 2.070,- Kč |
| Záloha na daň po zvýhodnění a slevách | 13.995,- Kč |
| Čistá mzda | 57.205,- Kč |
| Roční čistá mzda | 686.460,- Kč |

Zdroj: Mzdová kalkulačka 2020 (2020),¹⁵⁵ vlastní zpracování (2020)

Pro bonitu klienta je nutné vypočítat také jeho výdaje. Největším výdajem je nájemné vč. poplatků za služby v bytě 1 + kk v Praze - Vršovicích, stravování v restauracích (donáškou do domu), nákup potravin, oblečení a pohonné hmoty. Celkové měsíční výdaje klienta jsou 33.304,- Kč, celkové roční výdaje jsou 399.648,- Kč. V následující tabulce jsou uvedeny všechny výdaje klienta.

Tabulka 11 - Výdaje klienta

| | Měsíčně | Ročně |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| Nájemné vč. poplatků za služby | 13.500,- | 162.000,- Kč |
| Pojištění domácnosti | 100,- | 1.200,- Kč |

¹⁵⁵ Peníze.cz. *Mzdová kalkulačka 2020* [online]. © 2020 Peníze.cz a dodavatelé [cit. 2020-11-21].

| | | |
|---|--------------------|---------------------|
| Pojištění vozidla AUDI A4, rok výroby 2009 | 1.050 | 12.600,- Kč |
| Penzijní pojištění | 500,- | 6.000,- |
| Nákup potravin | 5.000,- Kč | 60.000,- |
| Jídlo v restauracích (donáška do domu) | 6.000,- Kč | 72.000,- |
| Telefon – zvýhodněný tarif | 378,- | 4.536,- |
| Internet UPC | 576,- | 6.912,- |
| Pohonné hmoty | 1.700,- Kč | 20.400,- |
| Oblečení | 3.000,- | 36.000,- |
| Zábava – Netflix , hudba, TV, audioknihy | 1.000,- | 12.000,- |
| Dárky, ostatní | 500,- | 6.000,- |
| Celkem | 33.304,- Kč | 399.648,- Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Celkové disponibilní prostředky klienta se vypočítají jako rozdíl čistých měsíčních příjmů ve výši 57.205,- Kč a měsíčních výdajů ve výši 33.304,- Kč, což tvoří 23.901,- Kč, resp. rozdíl celkových ročních příjmů ve výši 686.460,- Kč a celkových měsíčních výdajů ve výši 399.648,- Kč, což tvoří 286.812,- Kč.

Tabulka 12 - Celkové disponibilní finanční prostředky klienta

| | Měsíčně | Ročně |
|---|----------------|--------------|
| Celkové příjmy | 57.205,- Kč | 686.460,- Kč |
| Celkové výdaje | 33.304,- Kč | 399.648,- Kč |
| Celkové disponibilní finanční prostředky | 23.901,- Kč | 286.812,- Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

4.4.6 Fáze 2 – Určení hodnoty nemovitého zajištění

Hodnota nemovitého zajištění hypotečního úvěru se zjišťuje pomocí zástavní hodnoty nemovitosti. Ocenění nemovitosti se provádí po podpisu Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, přidělení klientského čísla v interním registru, ověření klienta v externích a interních registrech a dodání všech dokladů k předmětné nemovitosti klientem, na jejichž základě ocenění může být provedeno. Ocenění zastavované nemovitosti je důležitým podkladem pro zástavní smlouvu a další informace týkající se předmětu zajištění hypotečního úvěru.

Zástavní hodnota nemovitosti se určuje buď specialistou (ověření v takovém případě trvá zpravidla 5 min), nebo pracovníky odboru nemovitostí Hypoteční banky. Hodnotu zastavované nemovitosti lze zjistit na základě cenových map bytových jednotek (tzv. expresní ocenění bytu), na základě elektronických podkladů od klienta (interní odhad), dle odhadu zpracovaného odhadcem odboru nemovitostí Hypoteční banky nebo na základě externího odhadu. V případě externího odhadu se lhůta pro vypracování posudku prodlužuje podle individuálních možností klienta a odhadce.

Specialista v rámci této fáze dojedná s klientem způsob ocenění zastavované nemovitosti a její tržní ceny,¹⁵⁶ informuje klienta o výši poplatku za provedení ocenění nemovitosti a předá mu Oznámení o poplatku a podkladech pro ocenění. Po provedení ocenění nemovitosti je klientovi předán tiskový výstup z odhadu, který obsahuje základní informace o nemovitosti, stanovené ceně a údaje pro sjednání pojištění nemovitosti. Tento tiskový výstup musí být klientovi předložen nejpozději před podpisem smluvní dokumentace.

V případě pokusného nákupu byl klientem zvolen způsob ověření specialistou na základě elektronických podkladů dodaných klientem. Předmětem koupě je byt 1 + kk v okrajové čtvrti v Praze ve výši 2.800.000,- Kč, který je před celkovou rekonstrukcí, k tomu srov. tabulku č. 13.

¹⁵⁶ K tomu srov. Hypoteční banka, a.s. *Ocenění nemovitosti odhadcem banky. Základní otázky a odpovědi* [online]. © Hypoteční banka [cit. 2020-10-09].

Tabulka 13 - Parametry kupované nemovitosti

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Cena | 2.800.000,- |
| Typ nemovitosti | Bytová jednotka - byt |
| Poloha | Praha |
| Typ stavby | Cihlový dům |
| Rok výstavby | Cca 1960 |
| Umístění jednotky | 4. NP |
| Výměra s příslušenstvím | 41,1 m ² |
| Garáž | Ne |
| Sklepní kóje | Ano |

Zdroj: Vlastní zpracování (2020)

4.4.7 Fáze 2 – Založení běžného účtu a nastavení přímého inkasa pro splátky hypotečního úvěru

V případě, že klient zvolí inkasní způsob splácení hypotečního úvěru z účtu ČSOB, specialista založí klientovi běžný účet u ČSOB a nejpozději v den podpisu smlouvy o hypotečním úvěru klient podepíše Svolení k inkasu. Specialista dále informuje klienta o povinnosti zajistit dostatek finančních prostředků na běžném účtu nejpozději v den splátky. V případě, že splátka hypotečního úvěru nebude provedena z důvodu nedostatku finančních prostředků na účtu, bude požadavek na zaplacení automaticky nabíhat každý den až do úplného zaplacení.

4.4.8 Fáze 2 – Výpis z listu vlastnictví v katastru nemovitostí

Pro přípravu smlouvy o hypotečním úvěru je nutné předložit dokumenty osvědčující informace týkající se předmětné nemovitosti. Tímto základním dokumentem je výpis z katastru nemovitostí, také označovaný jako výpis listu vlastnictví, který je možné získat pomocí vzdáleného přístupu do katastru nemovitostí.

Výpis z listu vlastnictví dokládá existenci právního vztahu k nemovitosti, např. vlastnictví pro jednoho nebo více oprávněných subjektů k jedné nebo více nemovitostem (bytové jednotce, stavbě nebo pozemku). Dle § 52 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru

nemovitostí (katastrální zákon) má každý právo do katastru nahlížet, pořizovat si z něj pro svou potřebu opis, výpis nebo náčrty a získávat z něj údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak. Od roku 2004 vede Český úřad zeměměřičský a katastrální internetovou aplikaci Nahlížení do KN.¹⁵⁷

List vlastnictví z tohoto důvodu zpravidla zajišťuje sama Hypoteční banka, nicméně klient ho může obstarat sám. Pokud se Hypoteční bance nepodaří z katastru nemovitostí požadovaný výpis získat, např. z důvodu chybného zápisu vlastnictví, upozorní klienta, že si musí výpis zajistit sám. Klient může získat výpis z listu vlastnictví prostřednictvím e-shopu na webových stránkách Katastru nemovitostí, který obdrží ve formátu PDF na svůj e-mail. Tento dokument následně zašle do Hypoteční banky, jejíž pracovníci ho předají na příslušné oddělení.

4.4.9 Fáze 2 – Kontrola správnosti a úplnosti podkladů k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru

Dle interních pokynů pracuje Hypoteční banka převážně s kopiemi dokumentů klienta. V originále jsou předávány pouze Potvrzení o výši pracovního příjmu¹⁵⁸ a případně znalecký posudek k hodnotě zastavované nemovitosti. Je to z důvodu usnadnění vrácení dokumentů klientovi v případě zamítnutí poskytnutí hypotečního úvěru. Z tohoto důvodu požaduje Hypoteční banka v originále pouze nezbytné minimum dokumentů.

Specialista v této fázi převezme a zkontroluje odevzdané dokumenty k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a označí dokumenty, které jsou originály. Dle interní instrukce Hypoteční banky se dokumenty, které nejsou označeny jako originály, po naskenování skartují.

4.4.10 Fáze 3 – Zpracování podkladů k nemovitosti do zástavy

V této fázi dochází k ověření informací získaných z výpisu z listu vlastnictví, a to především vlastnictví uvedené nemovitosti (v případě spoluvlastnictví je pro zřízení

¹⁵⁷ Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> [online].

¹⁵⁸ Hypoteční banka, a.s. *Potvrzení o výši pracovního příjmu* [online]. © Hypoteční banka [cit. 2020-11-10].

zástavního práva k nemovitosti nutný souhlas spoluvlastníka), předchozí zástavní práva ve prospěch jiných závazků klienta, exekuce a jiná omezení vlastnického práva nebo přístup k zastavované nemovitosti, např. ve formě věcného břemena váznoucího na nemovitosti.

Věcná břemena jsou upravena v § 1257 a násl. občanského zákoníku. Podle obsahu povinností se rozlišují služebnosti (§ 1257 až § 1302 občanského zákoníku) a reálná břemena (§ 1303 a násl. občanského zákoníku). Věcná břemena omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby dle § 1257 odst. 1 občanského zákoníku tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcnému břemenu jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti nebo s určitou osobou. Podmínkou jejich nabytí je dle § 981 občanského zákoníku vklad do katastru nemovitostí.

Zastavovaná nemovitost musí být přístupná buď z veřejně přístupného pozemku nebo z cizího pozemku, ke kterému je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy pro majitele zastavované nemovitosti dle § 1029 a násl. občanského zákoníku.

Specialista dále zkontroluje na základě aktuální výpisu z listu vlastnictví nabízenou zástavu nemovitosti, kdy zástava ve prospěch Hypoteční banky musí být vždy první v pořadí. Pokud je zastavovaná nemovitost stavbou – samostatnou nemovitou věcí, musí být zastavena včetně pozemku.

Specialista klienta dále upozorní, že před čerpáním finančních prostředků ze schváleného hypotečního úvěru musí mít Hypoteční banka k dispozici originál aktuálního výpisu z listu vlastnictví v listinné podobě s vloženým zástavním právem ve prospěch Hypoteční banky nebo potvrzeným návrhem na tento vklad, a to včetně zástavní smlouvy.

Zástavní právo je upraveno v § 1309 a násl. občanského zákoníku. Jedná se o právní institut pro zajištění dluhu, v tomto případě hypotečního úvěru. Při nesplnění dluhu dlužníkem řádně a včas se zástavní věřitel (Hypoteční banka) může uspokojit z výtěžku zpeněžení zástavy (nemovitosti) do ujednané výše. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi zástavním věřitelem (Hypoteční banka) a zástavním dlužníkem (klient).

Klient je nejpozději v den čerpání hypotečního úvěru povinen předložit potvrzené Oznámení/vinkulaci zastavené nemovitosti a doklady pro uzavření zástavní smlouvy k pohledávce.

4.4.11 Fáze 3 - Zpracování Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, doložení a ověření příjmů klienta a výpočet předschválené výše měsíční splátky

V této fázi pověřený pracovník Hypoteční banky zpracuje Žádost o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru a případně poskytne klientovi slevy z úrokové sazby podle interních kritérií.

Klient je povinen doložit své příjmy. Dokument potvrzující příjmy klienta je jedním z nejdůležitějších v procesu sjednávání hypotečního úvěru. Porovnání příjmů klienta s výší splátek hypotečního úvěru představuje platební schopnost klienta, resp. jeho schopnost splácet hypoteční úvěr.¹⁵⁹

V případě, že je klient zaměstnán, postačuje potvrzení příjmů ze zaměstnání. Banka si může toto potvrzení ověřit přímo u zaměstnavatele. Pokud klient podniká, musí doložit živnostenský list nebo jiné oprávnění k podnikání. Dále musí předložit daňové přiznání včetně příloh, ověřené správcem daně, a potvrzení o bezdlužnosti od místně příslušného finančního úřadu. Pokud nepodniká, tak musí předložit oznámení o pozastavení živnosti od příslušného orgánu. Dokládá i ostatní příjmy, jako jsou důchody, rodičovské příspěvky, příjmy z pronájmu apod. Příjem ze závislé činnosti je nutné doložit zpravidla minimálně za předcházející 2 měsíce (standardní období může být 3 až 12 měsíců).

Pokud klient splácí úvěry a půjčky u ostatních finančních institucí, předkládá smlouvy o úvěru, nebo jiné závazky, jako jsou placené výživné, exekuce apod. V případě účelové hypotéky je třeba doložit také kupní smlouvu.

Výše uvedené informace je nutné vzít do úvahy při výpočtu předschválené výše měsíční splátky hypotečního úvěru. Jedná se o maximální výši splátky, kterou je klient schopný splácet. Od předschválené výše půjčky Hypoteční banka odečte jiné závazky klienta, jakou jsou úvěry v jiných bankách nebo splátky ručitelských závazků klienta.

V případě bonitního klienta je možné navrhnout individuálně stanovenou slevu z úrokové sazby dle interních nařízení Hypoteční banky.

¹⁵⁹ BARDOVÁ, Dagmar, PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka, ref. 106, s. 24.

Významným krokem v této fázi je uplatnění osobního názoru specialisty Hypoteční banky. Specialista může vyjádřit názor, že z jemu dostupných informací neexistují pochybnosti o původu peněžních prostředků sloužících k zajištění hypotečního úvěru a poskytnutí hypotečního úvěru není v rozporu s jeho osobním názorem. V těchto úvahách může specialista vycházet ze zkušeností s jednáním s klientem během přípravy smluvní dokumentace či místního šetření. V případě negativních zkušeností je povinen další postup konzultovat se schvalovatelem žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.

Samotné vyřizování hypotéky trvá obvykle 1 až 5 dní. Klient si před podpisem smlouvy může zažádat o její zaslání, aby měl potřebnou dobu na rozmyšlenou a mohl ji doma v klidu prostudovat. Klient by měl věnovat zvýšenou pozornost v části „podmínky čerpání“, kde jsou uvedeny další dokumenty, které musí doložit, aby mu banka mohla poskytnout peníze. Nejčastěji se zde nachází tzv. vinkulace pojistného plnění pojišťovnou nebo prokázání zaplacení části kupní ceny, kterou hradí z vlastních finančních prostředků. Při podpisu smlouvy Hypoteční banka žadateli poskytne i další důležité dokumenty, které s úvěrem bezprostředně souvisí, např. návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí apod.

4.4.12 Fáze 4 – Schvalování hypotečního úvěru

Při schvalování hypotečního úvěru se dle interních informací Hypoteční banky uplatní pravidlo „čtyř očí“. Tedy že schvalovatelem hypotečního úvěru musí být jiná osoba, než byl zpracovatel úvěru. Specialista v rámci této fáze zadá do aplikace modelové hypotéky zástavní hodnotu zastavované nemovitosti, vypracuje schvalovací protokol, v případě nestandardního financování požádá o výjimku, připraví podmínky pro smluvní dokumentaci, vyhodnotí výstupy z registrů BRKI, NRKI a CRÚ, provede ověření úvěru v interní aplikaci, provede ověření klienta v insolvenčním rejstříku a připraví a odešle složku se všemi dokumenty k příslušnému schvalovateli hypotečního úvěru.

Součástí této složky jsou zejména průvodka, výstupy z rejstříků BRKI, NRKI, CRÚ a insolvenčního rejstříku, údaje z aplikace modelové hypotéky, Žádost o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, kopie dokladů totožnosti, podklady k příjmům a výdajům klienta, podklady k zajištění hypotečního úvěru, doložení účelovosti a ostatní vhodné dokumenty.

4.4.13 Fáze 5 – Zpracování smluvní dokumentace k hypotečnímu úvěru

V případě, pokud je hypoteční úvěr schválen schvalovatelem, dojde ke zpracování smluvní dokumentace. Toto zpracování se zpravidla pohybuje v řádu 5 dnů.

Mezi důležité smluvní dokumenty patří zejména návrh smluvních podmínek, které musí mít shodný text s úvěrovou smlouvou, a dokument Předšmluvní informace ESIP. Jedná se o Evropský standardizovaný informační přehled, jehož obsahové náležitosti jsou vymezeny v Příloze č. 4 zákona o spotřebitelském úvěru.

Obsahem tohoto dokumentu bývá identifikace klienta; uvedení data, do kterého jsou informace platné a poté se mohou změnit v souladu s podmínkami trhu; označení hypotečního věřitele; hlavní znaky úvěru; úroková sazba a jiné náklady; četnost a počet plateb; výše každé splátky; další povinnosti; předčasné splacení; další práva dlužníka; stížnosti; důsledky pro dlužníka v případě nedodržení závazků vyplývajících z úvěru; další informace; uvedení orgánu dohledu.

Tyto dva dokumenty musí mít klient možnost si pečlivě prostudovat. Předšmluvní informace ESIP musí být klientem podepsána před podpisem smluvní dokumentace nebo nejpozději ve stejný den. Dle interních pokynů Hypoteční banky má smluvní dokumentace platnost 45 dnů od jejího zpracování, po marném uplynutí této lhůty ji již nelze zpracovat.

Příslušný pracovník klientské obsluhy vytiskne jednotlivé dokumenty v předepsaném počtu stejnopisů. Zástavní smlouva k nemovitosti se vyhotovuje v počtu o 1 větším, než je počet účastníků, neboť je přílohou návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Návrh na vklad zástavního práva se také vyhotovuje v počtu o 1 větším, tentokrát pro potřeby klienta.

4.4.14 Fáze 5 – Podpis smluvní dokumentace klientem

Před vlastním podpisem smluvní dokumentace musí specialista seznámit klienta s podmínkami, za kterých je hypoteční úvěr poskytován, informuje klienta o systému splátek a provede kontrolu totožnosti osob, které budou dokumentaci podepisovat (k identifikačním dokladům srov. kapitolu 4.4.4.). Specialista dále založí běžný účet v případě, že klient nechtěl založit běžný účet před schválením hypotečního úvěru, a vyhotoví podpisový vzor.

Po podpisu specialista předá klientovi pro něj určené stejnopisy. Zásadně se jedná o smlouvu o úvěru a smlouvu o zřízení zástavního práva k nemovitosti. Smluvní dokumenty Hypoteční banky by měly být vždy podepisovány před příslušným zaměstnancem Hypoteční banky. Podpis zástavců na zástavní smlouvě k nemovitosti musí být úředně ověřen. V případě, že je klient zastoupen na základě plné moci, podpis zmocnitele musí být také úředně ověřen. Po podpisu je smluvní dokumentace předána na příslušné oddělení Hypoteční banky.

4.4.15 Fáze 6 – Čerpání a splácení hypotečního úvěru

V rámci této fáze musí být splněny podmínky pro čerpání, které jsou výslovně uvedeny v úvěrové smlouvě.

Zástavní smlouva je zaslána na příslušný katastr nemovitostí ze strany Hypoteční banky zpravidla elektronicky, prostřednictvím CzechPoint.

Peníze z hypotečního úvěru jsou klientovi poskytnuty v období čerpání, které je stanoveno ve smlouvě, na jeho žádost. Ve smlouvě o úvěru jsou zpravidla uvedeny sankce, pokud není částka hypotečního úvěru čerpána v této lhůtě nebo dojde k odstoupení od smlouvy. Peníze mohou být Hypoteční bankou poskytnuty v souladu s účelem úvěru jednorázově, nebo postupně, a to převodem z úvěrového účtu klienta na cílový bankovní účet.

Po dočerpání úvěru začíná klient splácet hypoteční úvěr. V případě potřeby dočasného snížení splátky je možné požádat o úpravu splátkového kalendáře.

Jak bylo uvedeno dříve, úroková sazba je fixována po určitou dobu. V případě pokusného nákupu se jednalo o 5 let. Hypoteční banka zpravidla 3 měsíce před termínem refixace nabídne novou úrokovou sazbu.

4.4.16 Fáze 7 – Doplnění úvěru

Po doplacení úvěru zašle Hypoteční banka klientovi potvrzení o ukončení úvěru. Hypoteční banka dále zašle do pojišťovny informaci pro uvolnění vinkulace a na příslušný katastrální úřad zašle návrh na výmaz zástavního práva k nemovitosti.

4.4.17 **Specifické postupy**

Specifickými postupy jsou myšleny případy, ve kterých má klient zájem o hypoteční úvěr z důvodu financování koupě nemovitosti, která je již zatížena zástavním právem, resp. hypotečním úvěrem u jiné hypoteční instituce. V takovém případě se samozřejmě uplatní všechny výše uvedené postupy, nicméně je nutné vypořádat existující hypoteční úvěr.

Prodávající musí u své hypoteční instituce požádat o sdělení informací k předčasnému splacení meziúvěru, tedy kolik zbývá k úhradě na původním hypotečním úvěru. Poté dojde k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti mezi „novou“ hypoteční bankou, zástavcem a budoucím vlastníkem nemovitosti (klientem). Zástavní právo nové hypoteční instituce bude do katastru nemovitostí zapsáno na druhém místě.

Poté je uzavřena smlouva o hypotečním úvěru mezi hypoteční bankou a klientem, kdy hypoteční banka zašle peníze po návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí nejdříve přímo původní bance na umoření původní hypotéky. Poté dojde na návrh k výmazu zástavního práva původní hypoteční instituce a zástavní právo nové instituce se zapíše na první místo. Poté hypoteční banka posílá peníze klientovi na cílový účet uvedený ve smlouvě o úvěru.

4.4.18 **Časová náročnost jednotlivých fází sjednávání hypotečního úvěru**

Časová náročnost jednotlivých fází sjednávání hypotečního úvěru byla uváděna průběžně v podkapitolách. Pro větší přehled byly časové aspekty sjednávání hypotečního úvěru zpracovány do níže uvedené tabulky č. 14.

Jak je z tabulky patrné, Fáze 1 může v součtu trvat až 65 min, vždy záleží na připravenosti klienta a jeho představ o výši a podmínkách hypotečního úvěru. Čím má klient svou finanční a životní situaci promyšlenější, tím je proces rychlejší.

Druhou časově náročnou fází je Fáze 2. V tomto případě Hypoteční banka provádí ověření klienta v registrech a zajišťuje vypracování ocenění zastavované nemovitosti. Délka této fáze závisí na bonitě a „problematičnosti“ klienta a jím zvoleném způsobu ocenění nemovitosti.

Fáze 3, jejímž předmětem je zpracování podkladů k nemovitosti, žádosti o přípravu návrhu smlouvy a ověření příjmů klienta je individuální, neboť se odvíjí od okamžiku dodání relevantních dokumentů.

Posouzení a schvalování žádosti o úvěr v rámci Fáze 4 trvá obvykle 5 dnů, nicméně v souvislosti s důkladnějším prověřováním klienta a jeho finanční situací a snížením počtů zaměstnanců na pobočkách z důvodů koronavirové krize může tato fáze trvat v řádu až 10 dnů.

Jednotlivé úkony v rámci Fáze 5 jsou individuální a záleží také na tom, která smluvní strana je povinna dle dohody zaslat příslušné dokumenty na katastrální úřad.

Čerpání hypotečního úvěru a jeho splácení dle Fáze 6 probíhá dle podmínek úvěrové smlouvy. K refixaci úrokové sazby dochází zpravidla 3 měsíce před uplynutím doby refixace. Pokud klient chce zajistit novou úrokovou sazbu delší dobu před refixací, může podat žádost zpravidla 2 roky před refixací, individuálně je možné sjednat dřívější termín.

Veškeré kroky v rámci Fáze 6 jsou zahájeny bezprostředně pro splacení hypotečního úvěru a jsou provedeny ze strany Hypoteční banky. Jedná se o zaslání potvrzení o ukončení úvěru, informace o ukončení pojistné vinkulace a zaslání návrhu na výmaz zástavního práva k nemovitosti k příslušnému katastru nemovitostí.

Tabulka 14 - Časová náročnost jednotlivých fází sjednání hypotečního úvěru

| Fáze | Činnost | Hypoteční banka | Klient | Časová náročnost |
|------|--|-----------------|--------|------------------|
| 1. | První informační schůzka s klientem | ✓ | | 10 až 30 min |
| 1. | Výpočet splátek, splatnosti a úrokové sazby | ✓ | | 5 min |
| 1. | Předání a vysvětlení podkladů klientovi | ✓ | | 10 min |
| 1. | Přinesení podkladů pro zpracování žádosti | | ✓ | individuální |
| 1. | Porovnání představ klient s podmínkami hypotečního úvěru | ✓ | ✓ | 20 min |
| 2. | Sepsání žádosti o hypoteční úvěr | ✓ | ✓ | 20 min |

| | | | | |
|----|--|---|--|--|
| 2. | Podpis žádosti o hypoteční úvěr a ověření identity klienta | ✓ | | 10 min |
| 2. | Ověření klienta v bankovních a jiných registrech | ✓ | | 20 min |
| 2. | Vypracování ocenění nemovitosti dle podkladů klienta | ✓ | | 5 min |
| 2. | Vypracování ocenění nemovitosti odhadcem Hypoteční banky | ✓ | ✓ | Individuální dle časových možností klienta a odhadce |
| 2. | Vypracování ocenění nemovitosti externím znalcem | | ✓ | Individuální dle časových možností klienta a odhadce |
| 2. | Kontrola podkladů předložených klientem pro zpracování žádosti | ✓ | | 5 min |
| 3. | Zpracování podkladů k nemovitosti, žádosti o přípravu návrhu smlouvy, ověření příjmů klienta | ✓ | | Individuální |
| 4. | Posouzení a schvalování hypotečního úvěru | ✓ | | Cca 5 dní |
| 4. | Informace klientovi o schválení jeho žádosti | ✓ | | Cca do 5 dní |
| 4. | Zaslání přihlašovacích údajů do Hypoteční zóny | ✓ | | Individuální |
| 5. | Zpracování, předložení a vysvětlení smluvní dokumentace klientovi na pobočce | ✓ | | Ihned po schválení |
| 5. | Podpis smluvní dokumentace na pobočce | ✓ | ✓ | Individuální |
| 5. | Zaslání dokumentů k zástavě nemovitosti na příslušný katastrální úřad dle ujednání | | Hypoteční banka zasílá elektronicky prostřednictvím CzechPoint Klient doručí osobně | Individuální |
| 6. | Čerpání hypotečního úvěru | | ✓ | Individuální dle podmínek smlouvy |
| 6. | Splácení hypotečního úvěru | | ✓ | Ihned po načerpání |
| 6. | Refixace úrokové sazby | ✓ | | 3 měsíce před refixací |

| | | | | |
|----|---|--|---|--|
| 6. | Žádost o zajištění nové úrokové sazby před refixací | | ✓ | 2 roky před refixací, jinak individuálně |
| 7. | Potvrzení o ukončení úvěru | | ✓ | Ihned po doplacení úvěru |
| 7. | Potvrzení pro pojišťovnu o ukončení vinkulace | | ✓ | Ihned po doplacení úvěru |
| 7. | Zaslání návrhu na výmaz zástavního práva příslušnému katastru nemovitostí | | ✓ | Ihned po doplacení úvěru |

Zdroj: Hypoteční banka (2020),¹⁶⁰ vlastní zpracování dle pokusného nákupu (2020)

4.5 Nabídka hypotečního úvěru u Hypoteční banky

4.5.1 Nabídka hypotečního úvěru dle hypoteční kalkulačky Hypoteční banky

Pro výpočet hypotečního úvěru byla nejdříve využita hypoteční kalkulačka, která je veřejně přístupná na webových stránkách Hypoteční banky. Údaje byly do hypoteční kalkulačky zadány dne 14.11.2020 a výsledek je uveden v tabulce č. 15.

Tabulka 15 - Nabídka hypotečního úvěru dle hypoteční kalkulačky Hypoteční banky

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Účel hypotečního úvěru | Koupě nemovitosti - byt |
| Hodnota nemovitosti | 2.800.000,- Kč |
| Vlastní zdroje | 890.000,- Kč |
| Výše úvěru | 1.910.000,- Kč |
| Úroková sazba | 2.09 % p.a. |
| Doba fixace | 5 let |
| Doba splácení | 20 let |
| Měsíční splátka úvěru | 9.744,- Kč |

Zdroj: Hypoteční kalkulačka Hypoteční banky (2020),¹⁶¹ vlastní zpracování (2020)

¹⁶⁰ Hypoteční banka, a.s. [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09].

¹⁶¹ Hypoteční banka, a.s. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09].

Celkové měsíční náklady hypotečního úvěru je možné získat součtem jednotlivých měsíčních splátek hypotečního úvěru, poplatku za vedení hypotečního úvěru a případného pojištění hypotéky.

Dle hypoteční kalkulačky byla výše hypoteční splátky stanovena na 9.744,- Kč. Měsíční výše poplatku za správu a vedení hypotečního úvěru činí 150,- Kč. Měsíční náklady spojené s hypotečním úvěrem pro klienta jsou ve výši 9.894,- Kč. Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem pro klienta jsou ve výši 118.728,- Kč.

Tabulka 16 - Náklady spojené s hypotečním úvěrem dle hypoteční kalkulačky

| | Měsíčně | Ročně |
|---|------------|--------------|
| Výše splátky hypotečního úvěru | 9.744,- Kč | 116.928,- Kč |
| Výše poplatku za správu a vedení hypotečního úvěru | 150,- Kč | 1800,- Kč |
| Celkem | 9.894,- Kč | 118.728,- Kč |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

K hypotečnímu úvěru je možné sjednat pojištění hypotéky u ČSOB Pojišťovny, která poskytuje 3 varianty pojištění: varianta PRO JISTOTU (pojištění kryje případ úmrtí a invaliditu 3. stupně s limitem do 5 mil. Kč; varianta PRO ZDRAVÍ (kombinace PRO JISTOTU a pojištění pracovní neschopnosti s limitem 50 tis. Kč na jednu úvěrovou splátku); varianta PRO PRÁCI (kombinace PRO JISTOTU A pojištění ztráty příjmu s limitem 50 tis. Kč na jednu úvěrovou splátku).¹⁶²

4.5.2 Nabídka hypotečního úvěru dle pokusného nákupu u Hypoteční banky

Stejný skutkový stav, který byl použit pro účely hypoteční kalkulačky, byl využit i v rámci pokusného nákupu u Hypoteční banky. V tabulce č. 17 je uveden výstup tohoto pokusného nákupu, v jehož rámci byla klientovi poskytnuta sleva z důvodu jeho bonity.

¹⁶² Hypoteční banka, a.s. *Pojištění hypotéky* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-18].

Jak je z tabulky patrné, klientovi byla nabídnuta úroková sazba ve výši 1,99 % a pravidelné splátky ve výši 9.653,- Kč.

Tabulka 17 - Výše hypotečního úvěru dle pokusného nákupu

| | |
|-------------------------------|-------------------------|
| Účel hypotečního úvěru | Koupě nemovitosti - byt |
| Hodnota nemovitosti | 2.800.000,- Kč |
| Vlastní zdroje | 890.000,- Kč |
| Výše úvěru | 1.910.000,- Kč |
| Úroková sazba | 1,99 % p.a. |
| Doba fixace | 5 let |
| Doba splácení | 20 let |
| Počet splátek | 240 |
| Měsíční splátka úvěru | 9.653,- Kč |

Zdroj: Pokusný nákup, vlastní zpracování (2020)

V rámci pokusného nákupu došlo snížení celkové výše hypotečního úvěru a úrokové pro klienta oproti výsledku hypoteční kalkulačky. V tabulce č. 18 jsou uvedeny celkové náklady spojené s hypotečním úvěrem podle nabídky v rámci pokusného nákupu a jejich srovnání s výpočtem dle hypoteční kalkulačky.

Dle nabídky v rámci pokusného nákupu může klient ušetřit 91,- Kč měsíčně (rozdíl částek 9.744,- Kč a 9.653,- Kč), ročně se jedná o úsporu ve výši 1.092,- Kč (rozdíl částek 116.928 Kč a 115.836,- Kč).

Tabulka 18 – Náklady spojené s hypotečním úvěrem dle pokusného nákupu u Hypoteční banky

| | Měsíčně | Ročně |
|---|----------------|--------------|
| Výše splátky hypotečního úvěru | 9.653,- Kč | 115.836,- Kč |
| Výše poplatku za správu a vedení hypotečního úvěru | 150,- Kč | 1800,- Kč |

| | | |
|---------------|------------|--------------|
| Celkem | 9.803,- Kč | 117.636,- Kč |
|---------------|------------|--------------|

Zdroj: Pokusný nákup, vlastní zpracování (2020)

4.5.3 Nabídka hypotečního úvěru u jiných vybraných hypotečních institucí

V tabulce č. 19 jsou pro srovnání uvedeny údaje u jiných hypotečních institucí v České republice dle stejných údajů, jaké byly využity pro pokusný nákup. Tyto hodnoty jsou pouze orientační a platné ke dni 21.11.2020. Pro tuto tabulku byla využita srovnávací hypoteční kalkulačka na Měšec.cz

Z tabulky lze dovodit, že pro klienta nejvýhodnější podmínky pro hypoteční úvěr nabízí mBank, naopak nejméně výhodné podmínky vyplývají z hypoteční kalkulačky Raiffaissenbank.

Tabulka 19 – Nabídka hypotečního úvěru u jiných vybraných finančních institucí

| Hypoteční instituce | Úroková míra | RPSN | Měsíční splátka | Celkem |
|---------------------|--------------|--------|-----------------|----------------|
| mBank | 1,89 % | 1,93 % | 9.588,- Kč | 2.301.120,- Kč |
| Unicredit Bank | 1,99 % | 2,07 % | 9.680,- Kč | 2.323.200,- Kč |
| Komerční banka | 2,19 % | 2,24 % | 9.835,- Kč | 2.360.400,- Kč |
| Equa bank | 2,29 % | 2,35 % | 9.956,- Kč | 2.389.440,- Kč |
| Moneta Money Bank | 2,52 % | 2,59 % | 10.174,- Kč | 2.441.760,- Kč |
| Česká spořitelna | 2,54 % | 2,62 % | 10.193,- Kč | 2.446.320,- Kč |
| Sberbank | 2,59 % | 2,66 % | 10.239,- Kč | 2.457.360,- Kč |
| Raiffeisenbank | 2,74 % | 2,82 % | 10.384,- Kč | 2.492.160,- Kč |

Zdroj: Měšec.cz (2020),¹⁶³ vlastní zpracování (2020)

¹⁶³ Měšec.cz. *Hypoteční kalkulačka. Srovnání hypoték online* [online]. © 2012-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-21].

4.6 Řešení sporů vyplývajících z hypotečního úvěru

V případě sporů vyplývajících z hypotečního úvěru mezi spotřebitelem a věřitelem nebo zprostředkovatelem finančních služeb přichází do úvahy jak řízení před obecnými soudy, tak mimosoudní způsoby řešení sporů. Pro oblast finančních služeb, tedy např. nabízení, poskytování nebo zprostředkování hypotečního úvěru, se jedná o tzv. finančního arbitra.¹⁶⁴ Pravomoci finančního arbitra v oblasti mimosoudního řešení sporů mezi spotřebitelem a věřitelem nebo poskytovatelem finančních služeb vyplývá z § 20e písm. a) zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele ve spojení s § 1 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi.

Hypoteční instituce mívají také vlastní interní postupy, dle kterých je možné se se žádostí o nezávazné prošetření případu obrátit na místního „ombudsmana“. V případě Finanční skupiny ČSOB, do které patří Hypoteční banka, se jedná o Ombudsmana skupiny ČSOB. V jeho kompetenci je posouzení správnosti postupu vyřízení reklamace a návrh řešení daného problému.¹⁶⁵

4.7 Vnímání dostupnosti a možnosti financování bydlení na základě strukturovaného a řízeného rozhovoru

4.7.1 Veřejné průzkumy

Pro závěry této diplomové práce je významné vyhodnocení vnímání dostupnosti finančních prostředků a znalosti možnosti financování vlastního bydlení.

Dle měření finanční gramotnosti, které v roce 2020 provedla pro Ministerstvo financí České republiky společnost ppm factum research s.r.o.,¹⁶⁶ mají čeští občané znalost širokého okruhu nabízených finančních produktů. Většina úvěrů, které si lidé berou, jsou účelově určeny na financování bydlení. Odpovědnost lidí při splácení úvěrů je podle tohoto

¹⁶⁴ Kancelář Finančního arbitra. Organizační složka státu [online]. © Kancelář finančního arbitra [cit. 2020-10-14].

¹⁶⁵ ČSOB. *Ombudsman skupiny ČSOB* [online]. © 2020 ČSOB [cit. 2020-10-14].

¹⁶⁶ ppm factum a.s. [online]. © 2019 ppm factum a.s. [cit. 2020-11-16].

průzkumu vysoká. Lidé, kteří nedokážou splácet úvěr, tuto situaci řeší pomocí další půjčky. Z hlediska terminologie úvěrů cca 57 % občanů neví, co znamená zkratka RPSN a jaký je její význam při hodnocení výhodnosti úvěru. Obecně jsou lidé podle tohoto průzkumu zodpovědní při splácení úvěrů, ale mají nedostatečné znalosti příslušné terminologie a jejich významu. Z tohoto důvodu často nemusí zvolit nejvýhodnější nabídku.¹⁶⁷

Dle jiného výzkumu provedeného v roce 2020 společností NMS Market Research, má dobrou zkušenost se hypotékami 95 % osob, kteří ji hodnotí pozitivně. 97 % lidí vnímá hypotéku jako „*prostředek ke splnění snu o bydlení*“. Tento průzkum poukázal také na některé generační a vzdělanostní rozdíly, neboť lidé ve věku 45-54 let mají na hypotéku negativější pohled než mladší generace a 46 % lidí se základním, resp. 47 % lidí se středoškolským vzděláním, má pocit, že se kvůli hypotéky museli něčeho vzdát.¹⁶⁸

4.7.2 Řízený strukturovaný rozhovor – základní parametry

Pro účely této práce byl jejím autorem proveden v období září 2020 až listopad 2020 řízený strukturovaný rozhovor,¹⁶⁹ který proběhl formou odpovídání na předem stanovené otázky. Tento řízený strukturovaný rozhovor byl proveden mezi skupinou 54 osob ve věku 25 až 65 let. Většina osob trvale nebo přechodně bydlí v hl. m. Praze, ve Středočeském a Jihočeském kraji. Ke zpracování dat byla použita popisná statistika.

¹⁶⁷ Ministerstvo financí České republiky. *Výsledky měření finanční gramotnosti 2020: Celkové výsledky* [online]. Publikováno dne 25.6.2020 [cit. 2020-11-15].; Ministerstvo financí České republiky. *Finanční gramotnost 2020* [online]. Zpráva z výzkumu pro Ministerstvo financí České republiky. 9.4.2020, © ppm factum research s.r.o. [cit. 2020-11-15].

¹⁶⁸ Hypoindex.cz. *25 let hypoték v Česku: Pozitivně svou zkušenost s nimi hodnotí 95 % lidí, ukázal průzkum* [online]. Tisková zpráva Hypoteční banky, publikováno dne 5.11.2020 [cit. 2020-11-15].

¹⁶⁹ Autor této práce si je vědom svých nedostatečných znalostí v oblasti metodologie sociologického výzkumu a nedostatků při formulaci otázek, okruhu dotazovaných subjektů a způsobu provádění rozhovoru. Tato omezení byla dána i současnou hygienicko-epidemiologickou situací v souvislosti s koronavirem SARS-CoV-2. Nicméně i tento strukturovaný a řízený rozhovor umožnil zasadit zkoumané téma do širšího kontextu.

Tabulka 20 - Základní parametry řízeného strukturovaného rozhovoru

| | |
|---|---|
| Počet respondentů | 54 |
| Stáří respondentů | 25 až 65 let |
| Forma rozhovoru | Přímé odpovídání na otázky (<i>face-to-face</i>), elektronické odpovídání prostřednictvím e-mailu |
| Období | Září 2020 až listopad 2020 |
| Počet otázek | 12 |
| Podoba otázek | 4 otázky s právě jednou možnou odpovědí, 8 otevřených otázek |
| Možnost dodatečného oslovení respondentů | Ano |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Součástí rozhovoru byly dva soubory otázek. První soubor otázek se věnoval osobnosti respondentů z pohledu jejich pohlaví, rodinného stavu, věku a dosaženého vzdělání. Lze se domnívat, že právě tyto charakteristiky mohou mít vliv na povědomí osob o možnostech financování bydlení v České republice.

I. Otázky týkající se osobnosti respondentů – zaškrtněte právě jednu možnost:

- 1) **Jaké je Vaše pohlaví? MUŽ – ŽENA**
- 2) **Jaký je Váš rodinný stav? SVOBODNÝ(Á) – V DANÁ(ŽENATÝ) – ROZVEDENÁ(Ý) – VDOVA(VDOVEC) – NEUVEDENO**
- 3) **Kolik je Vám let? 25-34let, 35-44 let, 45-54 let, 55-65 let, NEUVEDENO**
- 4) **Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání? ZÁKLADNÍ – VYUČENÍ – MATURITA – VOŠ – Bc. – Mgr. – Ph.D., NEUVEDENO**

Druhý soubor otázek se týkal povědomí dotazovaných osob o možnostech financování bydlení v České republice. Tyto otázky byly formulovány jako otevřené.

II. Otázky týkající se povědomí možností financování v České republice – otevřené otázky

- 1) **Jak hodnotíte své znalosti možností financování bydlení v České republice na stupnici 1 až 5, kdy hodnota 1 jsou nejmenší znalosti a hodnota 5 jsou největší znalosti?**

- 2) Využil(a) jste v posledních 5 letech některou z možností financování bydlení v České republice?
- 3) Máte Vy nebo někdo z Vašich blízkých zkušenost s hypotečním úvěrem v posledních 5 letech? Pokud ano, jakou?
- 4) Využil(a) jste pro výpočet výše hypotečního úvěru hypoteční kalkulačky jednotlivých hypotečních institucí? Pokud ano, rozuměl(a) jste provedenému výpočtu a jeho jednotlivým částem?
- 5) Pokud jste v minulosti získal(a) hypoteční úvěr, jak hodnotíte jeho význam pro financování Vaší nemovitosti? Splnil hypoteční úvěr Vaše očekávání?
- 6) Dokázal(a) byste vysvětlit význam zkratky RPSN a p.a.?
- 7) Máte Vy nebo někdo z Vašich blízkých zkušenost se stavebním spořením nebo úvěrem ze stavebního spoření v posledních 5 letech? Pokud ano, jakou?
- 8) Pokud jste v minulosti získal(a) úvěr ze stavebního spoření, jak hodnotíte jeho význam pro financování Vaší nemovitosti? Splnil úvěr ze stavebního spoření Vaše očekávání?

Řízeného strukturovaného rozhovoru se účastnilo celkem 54 respondentů, z toho bylo 25 žen a 29 mužů.

Tabulka 21 - Respondenti podle pohlaví

| | |
|-------------|----|
| Ženy | 25 |
| Muži | 29 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Z 25 respondentů – žen bylo 7 svobodných žen, 15 vdaných žen, 1 rozvedená žena, 1 vdova a 1 neuvedeno. Z 29 respondentů – mužů bylo 12 svobodných mužů, 14 ženatých mužů, 1 rozvedený muž, žádný vdovec a 2 muži svůj stav neuvedli.

Tabulka 22 - Respondenti podle rodinného stavu

| Ženy | Svobodná | Vdaná | Rozvedená | Vdova | Neuvedeno |
|-------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|------------------|
| Celkem | 7 | 15 | 1 | 1 | 1 |
| Muži | Svobodný | Ženatý | Rozvedený | Vdovec | Neuvedeno |
| Celkem | 12 | 14 | 1 | 0 | 2 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Z 25 respondentů – žen uvedlo 7 žen věk 25-34 let, 11 žen věk 35-44 let, 1 žena věk 45-54 let, 6 žen věk 55-65. Z 29 respondentů – mužů uvedlo 9 mužů věk 25-34, 11 mužů věk 35-44, 2 muži věk 45-54, 6 mužů 55-65 a 1 muž věk neuvedl.

Tabulka 23 - Respondenti podle věku

| Ženy | 25-34 | 35-44 | 45-54 | 55-65 | Neuvedeno |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
| Celkem | 7 | 11 | 1 | 6 | |
| Muži | 25-34 | 35-44 | 45-54 | 55-65 | Neuvedeno |
| Celkem | 9 | 11 | 2 | 6 | 1 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Z hlediska nejvyššího dosaženého vzdělání je mezi ženami 1 vyučená, 2 s maturitou, 2 s vyšší odbornou školou, 2 s bakalářským titulem, 15 s magisterským titulem, 2 s doktorským titulem a 1 žena vzdělání neuvedla. Z pohledu mužů byli ve skupině 3 muži vyučení, 2 s maturitou, 1 s vyšší odbornou školou, 2 s bakalářským titulem, 16 s magisterským titulem, 3 s doktorským titulem a 2 muži vzdělání neuvedli.

Tabulka 24 - Respondenti podle nejvyššího dosaženého vzdělání

| Ženy | Základní | Vyučení | Maturita | VoŠ | Bc. | Mgr. | Ph.D. | Neuvedeno |
|-------------|-----------------|----------------|-----------------|------------|------------|-------------|--------------|------------------|
| Celkem | 0 | 1 | 2 | 2 | 2 | 15 | 2 | 1 |
| Muži | Základní | Vyučení | Maturita | VoŠ | Bc. | Mgr. | Ph.D. | Neuvedeno |
| Celkem | 0 | 3 | 2 | 1 | 2 | 16 | 3 | 2 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

4.7.3 Řízený strukturovaný rozhovor – výsledky

Otázka č. 1 se týkala hodnocení znalostí možností financování bydlení v České republice na stupnici 1 až 5, kdy hodnota 1 jsou nejmenší znalosti a hodnota 5 jsou největší znalosti.

3 respondenti označili své znalosti za vynikající dle hodnoty 5, 10 respondentů označilo znalosti dle hodnoty 4, 20 respondentů označilo znalosti na hodnotě 3, 13 respondentů označilo znalosti na hodnotě 2 a 8 respondentů označilo znalosti na hodnotě 1.

Tabulka 25 - Otázka č. 1 – výsledky

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------|---|----|----|----|---|
| Celkem | 8 | 13 | 20 | 10 | 3 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 2 se ptala na to, zda respondent využil(a) v posledních 5 letech některou z možností financování bydlení v České republice? 33 respondentů využilo některou z forem financování bydlení, 21 respondentů nevyužilo. Z těchto 33 respondentů si 26 v posledních 5 letech vzalo nebo pokračovalo ve splácení hypotečního úvěru, 1 respondent využil překlenovací úvěr, 4 respondenti si založili stavební spoření a 2 respondenti si vzali úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka 26 - Využití některé z možností financování bydlení v posledních 5 letech

| | Využil(a) | Nevyužil(a) | | |
|--------|----------------|-------------------|----------------------------|------------------|
| Celkem | 33 | 21 | | |
| | Hypoteční úvěr | Překlenovací úvěr | Úvěr ze stavebního spoření | Stavební spoření |
| Celkem | 26 | 1 | 4 | 2 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 3 se ptala, zda respondent nebo jeho blízký má zkušenost s hypotečním úvěrem v posledních 5 letech a pokud ano, jakou. Z 33 respondentů v posledních 5 letech sjednalo hypoteční úvěr 26 respondentů. Dle většiny z nich byla zkušenost spíše dobrá.

Tabulka 27 - Zkušenost s hypotečním úvěrem v posledních 5 letech

| | Mám zkušenost | Nemám zkušenost |
|--------|---------------|-----------------|
| Celkem | 26 | 7 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 4 se ptala, zda respondent využil pro výpočet výše hypotečního úvěru hypoteční kalkulačky jednotlivých hypotečních institucí? Pokud ano, zda rozuměl(a) provedenému výpočtu a jeho jednotlivým částem.

Z 26 respondentů, kteří mají zkušenost s hypotečním úvěrem, všech 26 zkusilo zadat parametry do hypoteční kalkulačky příslušné hypoteční instituce a 20 respondentů odpovědělo, že spíše rozumělo všem částem provedeného výpočtu.

Tabulka 28 - Využití hypoteční kalkulačky a porozumění výsledkům

| | Využil(a) | Nevyužil(a) |
|--------|------------------|--------------------|
| Celkem | 26 | 0 |
| | Spíše rozuměl(a) | Spíše nerozuměl(a) |
| Celkem | 20 | 6 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 5 se ptala, jak respondent hodnotí význam pro financování nemovitosti a zda splnil jeho(jeji) očekávání. Z 26 respondentů, kteří mají zkušenost s hypotečním úvěrem, 25 respondentů odpovědělo, že hypoteční úvěr měl zásadní význam pro financování jejich nemovitostí a 1 respondent nevedl žádný názor. 23 respondentů odpovědělo, že hypoteční úvěr splnil jejich očekávání a že bez jeho sjednání by nedosáhli na pořízení jejich vysněné nemovitosti, 3 respondenti by příště volili jiný způsob financování.

Otázka č. 6 se ptala, zda by respondent dokázal(a) vysvětlit zkratky RPSN a p.a. Z 33 respondentů, kteří v posledních 5 letech měli zkušenost s některou formou financování bydlení, 31 respondentů dokázalo vysvětlit zkratku p.a. a 27 dokázalo vysvětlit nebo opsat zkratku RPSN.

Tabulka 29 - Vysvětlení zkratky RPSN a p.a.

| | Dokážu vysvětlit | Nedokážu vysvětlit |
|-------------|------------------|--------------------|
| RPSN | 27 | 6 |
| p.a. | 31 | 2 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 7 se ptala, zda respondent nebo někdo z jeho blízkých má zkušenost se stavebním spořením nebo úvěrem ze stavebního spoření a pokud ano, jakou. Z 33 respondentů, kteří v posledních 5 letech měli zkušenost s některou formou financování bydlení, 1 respondent využil překlenovací úvěr a 6 respondentů využilo úvěr ze stavebního spoření.

Tabulka 30 - Zkušenost se stavebním spořením nebo úvěrem ze stavebního spoření

| | Stavební spoření | Překlenovací úvěr | Úvěr ze stavebního spoření |
|--------|------------------|-------------------|----------------------------|
| Celkem | 2 | 1 | 4 |

Zdroj: vlastní zpracování (2020)

Otázka č. 8 se ptala, pokud respondent v minulosti získal(a) úvěr ze stavebního spoření, jak hodnotil(a) jeho význam pro financování jeho(její) nemovitosti a zda úvěr ze stavebního spoření splnil očekávání? Ze 7 respondentů, kteří mají zkušenost s některou formou v rámci stavebního spoření, si 4 respondenti vzali úvěr ze stavebního spoření. Dle všech 4 respondentů tento úvěr splnil jejich očekávání a pomohl s koupí nebo rekonstrukcí jejich nemovitosti.

5 Výsledky a diskuse

5.1 Hodnocení splnění cílů práce

Hlavním cílem této diplomové práce bylo popsat aktuální možnosti financování bydlení v České republice. Tento hlavní cíl byl rozdělen na 2 dílčí cíle.

Prvním dílčím cílem diplomové práce bylo popsat a analyzovat vybrané bankovní a nebankovní nástroje a vymežit jejich výhody a nevýhody. Tento cíl byl naplněn v kapitole 3, ve které bylo popsáno dělení prostředků pro financování vlastního bydlení a dále byly analyzovány hypoteční úvěry, stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření, spotřebitelské úvěry a přímé a nepřímé formy státní podpory bydlení. Tyto nástroje byly popsány z hlediska své právní a ekonomické povahy, významu a účelu. U jednotlivých nástrojů s výjimkou státních podpor bydlení byly zhodnoceny jejich výhody a nevýhody pro žadatele. První dílčí cíl diplomové práce byl tímto naplněn.

Druhým dílčím cílem této práce byl modelový popis postupů a pravidel vybrané hypoteční instituce, včetně všech kroků od první schůzky s klientem po čerpání hypotečního úvěru. Jako modelová hypoteční instituce byla zvolena Hypoteční banka, a.s., která je díky své dlouhodobé pozici na trhu s hypotékami a členstvím ve skupině ČSOB jednou z nejvýznamnějších hypotečních institucí. Tento druhý dílčí cíl byl naplněn v kapitole 4, která tvoří jádro této práce.

Postup Hypoteční banky při sjednávání hypotečního úvěru byl rozdělen do 7 fází od první schůzky klienta v Hypoteční bance, přes předkládání dokumentů k příjmům klienta a zastavované nemovitosti, vypracování smluvní dokumentace, po uzavření úvěrové smlouvy a čerpání a splácení hypotečního úvěru. Každá fáze byla popsána z hlediska činnosti Hypoteční banky a povinností klienta, časové náročnosti, dokumentů, které je v rámci příslušné fáze povinen předložit klient nebo Hypoteční banka a nákladů a poplatků, které mohou být s jednotlivými kroky spojeny. Tyto modelové postupy byly propojeny s pokusným nákupem, pro který byl použit reálný skutkový stav mladého muže zajímajícího se o hypotéku pro financování koupě bytu v Praze. Tento skutkový stav byl použit pro výpočet výše splátek hypotečního úvěru a úrokové sazby dle hypoteční kalkulačky, v rámci pokusného nákupu a srovnání nabídek jiných hypotečních institucí.

Ze srovnání výpočtu dle hypoteční kalkulačky a nabídky v rámci pokusného nákupu je možné dojít k jistému rozdílu. V rámci pokusného nákupu byla klientovi nabídnuta úroková sazba ve výši 1,99 % a splátka ve výši 9.653,- Kč, což pro klienta znamená, oproti výstupu z hypoteční kalkulačky, úsporu ve výši 91,- Kč měsíčně, resp. 1.092,- Kč ročně.

V rámci této praktické části byl také proveden řízený strukturovaný rozhovor, jehož účelem bylo ve vybrané skupině obyvatel České republiky zjistit jejich vnímání dostupnosti a možností financování bydlení. Tento rozhovor byl zaměřen na respondenty spíše středního věku, svobodné i zadané osoby, s vyšším dosaženým vzděláním. Respondenti mají trvalé nebo přechodné bydliště v Praze, Středočeském nebo Jihočeském kraji. Je zřejmé, že tyto vlastnosti okruhu respondentů měly vliv na výsledky řízeného rozhovoru, neboť jde o osoby, které díky svému vzdělání, věku a zázemí mohou mít větší povědomí o možnostech financování, jejich výhodách a nevýhodách a mohou mít menší obavy některý z produktů využít.

Jak vyplývá z provedeného rozhovoru, většina respondentů nebo jejich blízkých osob má zkušenosti s některou formou financování bydlení. Většina těchto zkušených respondentů využila hypoteční úvěry, menší část stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Většina respondentů byla s těmito způsoby financování bydlení spokojena a doporučila by je jako zdroj pro dosažení vlastního bydlení.

Druhý dílčí cíl diplomové práce byl také naplněn. Vzhledem k výše uvedenému je možné uvést, že hlavní cíl této diplomové práce by naplněn.

Diplomová práce popsala aktuální možnosti financování bydlení v České republice a vytvořila praktický návod pro zájemce o hypoteční úvěr, jak postupovat při jednání s hypoteční institucí a na jaké požadavky se připravit.

5.2 Diskuse

Diplomová práce se zabývala možnostmi financování vlastního bydlení v České republice. Výdaje na bydlení tvoří dle dat Českého statistického úřadu a ČNB, které byly uvedeny v kapitole 4.2, hlavní podíl v rámci zadluženosti českých domácností, resp. náklady na bydlení tvoří hlavní část rozpočtu domácností. Těmito náklady se myslí zpravidla

nájemné a služby v případě nájemního nebo podnájemního bydlení, nebo splácení hypotečních či jiných úvěrů pro účely koupě nebo rekonstrukce vlastní nemovitosti.

Ne každý občan má štěstí, že zdědí nemovitost nebo dostatek finančních prostředků. Pokud již finance k dispozici má, dalším problémem v současné době je nedostatek nájemních bytů. Ceny nemovitostí ve větších městech rostou. Jedním z důvodů této skutečnosti byl hospodářský růst v posledních letech, kdy se domácnostem zvětšovaly jejich příjmy, a zároveň se zvyšovala poptávka po vlastním bydlení. Na straně druhé existuje dlouhodobě relativně nízká nabídka volných bytů. Mnoho lidí chápe vlastní bydlení jako jeden z prostředků zajištění své budoucnosti. Zároveň je nutné zdůraznit, že tato poptávka po vlastním bydlení je patrná především v „žádaných“ lokalitách, jako je Hlavní město Praha a Středočeský kraj. V jiných lokalitách, které se potýkají s odlivem obyvatel, např. Moravskoslezský kraj, je situace odlišná.

Jak vyplývá z grafu č. 8, objem hypoték v roce 2020 oproti minulým letům rostl. Zájem o hypoteční úvěry trvá i v listopadu 2020. Na hypotečních sazbách se prozatím neprojevil ani konec úvěrového moratoria, tedy zvýšení počtu klientů, kteří nebudou schopni splácet hypotéky. Nicméně vzhledem ke konkurenčnímu boji mezi hypotečními institucemi je možné předpokládat, že ani v následujících měsících nedojde ke zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Naopak ČSOB a Hypoteční banka zlevnily od 5.10.2020 hypoteční úvěry na 2,09 % a je možné očekávat, že tohoto příkladu budou následovat i ostatní banky.

Na obrázku č. 2 jsou uvedeny úrokové sazby platné v říjnu 2020, ze který je patrný pokles úrokových sazeb u některých bankovních institucí při různé době fixace. Jak bylo uvedeno dříve, průměrná sazba se pohybuje ve výši 2,05 %, u refinancovaných úvěrů může dosáhnout až 1,95 %. Je zřejmé, že nedošlo k omezení poptávky po úvěrech a hypoteční banky nezohlednily růst rizik. K tomuto poklesu došlo např. u ČSOB a Hypoteční banky, a dále MONETA Money Bank a UniCredit Bank.

Vzhledem ke snížení úrokových sazeb, které útočí na hranici 2 %, je k diskusi, zda je možné doporučit podat žádost o hypoteční úvěr ještě v tomto roce. Tyto úvahy mohou být zajímavé zvláště pro podnikatele a osoby samostatně výdělečně činné, kteří v žádosti o hypoteční úvěr přikládají daňové příznání.

Obrázek 2 - Aktuální úrokové sazby v říjnu 2020

Tabulka: Minimální nabídkové úrokové sazby bank (v %) k 2. 10. 2020

| Aktuální úrokové sazby – říjen 2020 | | | | |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|-----------------|
| Banka | 1 fixace | 3 fixace | 5 fixace | LTV |
| Air Bank | — | — | 2,19 | do 80 % |
| Banka Creditas | — | 1,89 | 1,99 | do 80 % |
| Česká spořitelna | 3,04 | 2,44 | 2,34 | do 80 % |
| ČSOB | 2,09* | 2,09* | 2,09* | od 70 do 80 % |
| Equa Bank | 3,99 | 2,09 | 1,99* | do 80 % |
| Fio banka | 1,48 | 1,58 | 1,68 | do 80 % |
| Hypoteční banka | 2,09* | 2,09* | 2,09* | od 70 do 80 % |
| Komerční banka | 2,49 | 2,29 | 2,29 | do 80 % |
| mBank | 2,74 | 2,69 | 1,64 | do 80 % |
| Moneta Money Bank | 1,99* | 1,99* | 1,99* | do 80 % |
| Raiffeisenbank | 2,53 | 2,33 | 2,33 | od 70 % do 80 % |
| Sberbank | 2,19 | 2,19 | 1,79 | do 80 % |
| UniCredit Bank | — | 1,59 | 1,69* | do 80 % |

Poznámka: *sazby jsou nižší, ** sazby jsou vyšší než v předchozím porovnání úrokových sazeb

Zdroj: Hypoindex.cz (2020),¹⁷⁰ vlastní zpracování (2020)

V praktické části této práce byly popsány jednotlivé kroky při sjednávání hypotečního úvěru u Hypoteční banky. Tyto postupy byly rozčleněny do jednotlivých fází, které byly analyzovány jak z pohledu Hypoteční banky, tak klienta. Tyto postupy je možné využít jako „modelové“ pro většinu hypotečních institucí. Z hlediska současné situace je nicméně nutné zdůraznit, že časové vymezení jednotlivých fází může být s ohledem na potřebu důkladnějšího ověřování skutkového stavu delší.

¹⁷⁰ Tento obrázek byl převzat z Hypoindex.cz. *Aktuální sazby hypoték: Skupina ČSOB zlevňuje hypotéky* [online]. Publikováno dne 5.10.2020 [cit. 2020-11-23].

6 Závěr

V dnešní době existuje mnoho možností, jako mohou jednotlivci – fyzické osoby financovat své vlastní bydlení. Ačkoliv má většina občanů základní přehled o těchto možnostech, orientace v nich je obtížná a vyžaduje pečlivou analýzu vlastních finančních možností, požadavků a potřeb, aby mohla být vybrána ta nejlepší.

Rozhodnutí o vlastním bydlení potká během života většinu osob. Ne každý má však dostatek disponibilních prostředků pro zajištění této základní lidské potřeby. V takovém případě je nutné zvolit, jakým způsobem je možné tuto situaci řešit. Zásadně se nabízejí dvě možnosti, a to bydlení v nájmu či podnájmu, nebo pořízení vlastní nemovitosti (bytu nebo domu). Vzhledem k rostoucím cenám nájemního bydlení čím dál více osob zvažuje koupi vlastního bydlení, neboť dlouhodobé placení nájemného, tedy investice do majetku, který jim nepatří, není hospodárné, ani efektivní.

Pro zajištění prostředků pro financování bydlení je možné zvolit bankovní a nebankovní produkty. Při jejich výběru je vhodné udělat si pečlivý průzkum trhu a zhodnotit všechny dostupné nabídky z pohledu výše úrokové sazby, výše splátek, souvisejících poplatků či nutnosti zajištění ve formě zástavy nemovitosti nebo ručení. Do těchto úvah je v současné době nutné započíst i současnou bezprecedentní ekonomicko-epidemiologickou situaci.

V roce 2020 v průběhu psaní této diplomové práce došlo v souvislosti s výskytem koronaviru SARS-CoV-2 k významným zásahům do společenského i ekonomického života České republiky. Lze se domnívat, že vládní protiepidemická opatření měla, mají a budou mít vliv na propad české ekonomiky. Tento propad se příslušné státní instituce snaží zmírnit přijetím masivních fiskálních i monetárních opatření a stimulů, nicméně jejich dopady a vliv se projeví až v následujících obdobích. Z tohoto důvodu si autor práce dovolí v tomto ohledu několik vlastních postřehů.

Byť podle sdělení ČNB koronavirová krize ceny rezidenčních nemovitostí neovlivnila, její dopady budou mít vliv na další, předpokládáme nepříznivý, vývoj české ekonomiky. Tento vývoj se může dotknout i nástrojů pro financování bydlení v České republice.

Koronavirová krize má vliv na ekonomické chování lidí. Celá řada občanů nevnímá nákup nemovitosti pouze jako prostředek pro uspokojení bytových potřeb, ale jako investici do nejisté budoucnosti. Z tohoto důvodu zájem o financování bydlení neklesá.

Banky v současné době stále přijímají a zpracovávají žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, ale celý proces trvá o něco déle. Koronavirová krize postihla zejména některé obory, které jsou velmi obtížně úvěrovatelné (typicky pohostinství). Hypoteční banky také více a důkladněji prověřují bonitu klientů z hlediska jejich schopnosti splácet, především podnikatele. A to i přesto, že ČNB svými doporučeními částečně uvolnila limity pro hypotéky. Pro klienty některých bank se ovšem nic nezměnilo, naopak banky zavedly přísnější podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Banky začaly více prověřovat to, v jakém oboru lidé pracují, na zdroj jejich příjmu a jeho udržitelnost. Ti, kteří pracují v nejvíce zasažených odvětvích, jako je gastronomie, hotelnictví nebo služby, proto mají velmi malou šanci hypoteční úvěr získat. Z tohoto důvodu si v této době berou hypoteční úvěr lidé, kteří pracují ve stabilních sektorech, mají vysoký příjem, relativně zajištěné zaměstnání a koupi nemovitosti vnímají jako „jistotu v nejisté době“. Jak uvádí Hornák (2020), „*hypoteční byznys dnes funguje v bublině, kde zatím není ani náznak nějaké krize, neochoty si půjčovat či výrazného poklesu schopnosti splácet již získané úvěry*“.¹⁷¹

Koronavirová krize má také celkově vliv na poskytování bankovních služeb, resp. urychlila a prohloubila elektronizaci bankovních služeb, z nichž některé byly v elektronické podobě poskytovány již dříve. V rámci ověřování a oceňování zastavované nemovitosti je možné získat list vlastnictví digitálně, prostřednictvím webové aplikace. Hypoteční banka umožňuje expresní online ocenění nemovitostí na základě elektronických podkladů od klienta nebo prostřednictvím vlastních znalců. Zástavní smlouvy k zastavované nemovitosti jsou automaticky konvertovány ze strany Hypoteční banky, takže klient nemusí být s katastrálním úřadem vůbec v kontaktu.

Banky se snaží převést čím dál více částí schvalovacích procesů do online podoby, neboť se potýkají s nedostatkem zaměstnanců z důvodu protiepidemických opatření.

¹⁷¹ Patria.cz. *Hypoindex: Průměrná sazba hypoték v říjnu klesla posedmé v řadě* [online]. Publikováno dne 18.11.2020 [cit. 2020-11-22].

V Hypoteční bance funguje tzv. Hypoteční zóna, kdy většinu schvalovacích procesů a jiných úkonů lze provést elektronicky a klient do banky nemusí fyzicky chodit. Také hypoteční úvěr jako takové je možné sjednat elektronicky bez návštěvy specialisty. Klient se na pobočku musí dostavit jen při podpisu smlouvy. V případě služby Hypotéka na dosah může klient zadat v rámci webové aplikace Hypoteční banky základní informace o své osobě a může získat předschválený úvěr. Tyto online procesy se týkají nejen klientů, ale také specialistů a externích poradců Hypoteční banky, která se snaží neustále zdokonalovat webové prostředí pro vylepšení interakce s bankou v reálném čase.

Také trh s nemovitostmi se na nastalou situaci adaptuje. Jistá nervozita je patrná zejména na straně investorů a developerů a ohledem na budoucí výstavby a následný prodej, neboť v průběhu roku 2020 se na základě zavedení vládních opatření developerský a realitní trh téměř zastavil. Teprve od června 2020 je možné hovořit o pomalém „*návratu do normálu*“.

Koronavirová krize se nicméně na cenách rezidenčních nemovitostí zatím zásadně neprojevila a poptávka po rezidenčním bydlení je stále vysoká. Na poptávku má vliv jak zrušení daně z nabytí nemovitosti, tak snižování úrokových sazeb. Další vliv je možné vnímat v nejistotě týkající se budoucího vývoje a v nepříznivém vývoji na trhu práce. Z tohoto důvodu může být poptávka po nemovitostech částečně odložena. Podle predikcí Hypoteční banky nelze v následujícím období očekávat pokles cen rezidenčních nemovitostí, ten by mohl nastat až v první polovině roku 2021. Na rozdíl od minulých let se očekává pokles poptávky o rezidenční byty.¹⁷²

I přes výše uvedené úvahy je v současné době poměrně obtížné predikovat další vývoj produktů pro financování bydlení v České republice. Tato bezprecedentní krize „*zamíchala s kartami*“ jak poskytovatelů hypotečních a spořicíh úvěrů a realitním trhem, tak možnostmi a potřebami jejich klientů.

¹⁷² Hypoteční banka, a.s. *HB Index: Tempo zdražování rezidenčních nemovitostí s koronavirem zpomalilo, pokles cen je ale daleko* [online]. Publikováno dne 2.9.2020 [cit. 2020-11-23].

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Monografie a odborné články

- BARDOVÁ, Dagmar, PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. Praha: ConsultInvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-7-3.
- BIBEN, Martin. *Nových exekucí loni ubylo, stále je to ale půl milionu za rok* [online]. Aktuálně.cz, publikováno dne 7.3.2019 [cit. 2019-11-07]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/novych-exekuci-loni-ubylo-stale-je-to-ale-pul-milionu-za-rok/r~380083b440f011e98a200cc47ab5f122/>
- BOČANOVÁ, Eliška. *Stručné zamyšlení nad požadavkem písemné akceptace plné moci* [online]. Epravo digital, květen 2016 [cit. 202-11-10]. Dostupné z: <https://www.ak-vych.cz/strucne-zamysleni-nad-pozadavkem-pisemne-akceptace-plne-moci/>
- DOUCHA, Rudolf. *Stavební spoření*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2000. 96 s. ISBN 80-7169-894-6.
- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, a.s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- GAŠPARČÍK, Milan, MACH, Sebastian. *Hra o stavební spoření* [online]. Právní prostor, publikováno dne 27.5.2019 [cit. 2020-09-11]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/hra-o-stavebni-sporeni>
- HUBINKOVÁ, Zuzana a kol. *Psychologie a sociologie ekonomického chování*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2008. 275 s. ISBN 978-80-247-1593-3.
- JANDA, Josef. *Spořit nebo investovat?* Praha: Grada, 2011. 168 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- JANOVEC, Michal. *Dohled na finančním trhu a jeho integrace*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 192 s. ISBN 978-80-7552-877-3.
- JÍLEK, Josef. *Finance v globální ekonomice I: Peníze a platební styk*. Praha: Grada, 2013. 664 s. ISBN 978-80-247-3893-2.

- KIELAR, Petr. *Povedou nová pravidla ČNB k rozšíření úvěrů ze stavebního spoření?* [online]. Měšec.cz, publikováno dne 2.11.2018 [cit. 2020-09-11]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/povedou-nova-pravidla-cnb-k-rozsireni-uveru-ze-stavebniho-sporeni/>
- KIELAR, Petr. *Jak na více smluv o stavebním spoření se státní podporou* [online]. Stavebky.cz, publikováno dne 14.9.2019 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/jak-na-vice-smluv-o-stavebnim-sporeni-se-statni-podporou/>
- KRŮTA, David. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. Hypoindex.cz. Praha: Fincentrum. Publikováno dne 14.3.2017 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- KŘÍŽOVÁ, Jana. *Braňte se nezákonnému kopírování osobních dokladů* [online]. E-pravo, publikováno dne 28.7.2011 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z <https://www.epravo.cz/top/clanky/brante-se-nezakonnemu-kopirovani-osobnich-dokladu-75872.html>
- LIŠKA, Petr, ELEK, Štefan, MAREK Karel. *Bankovní obchody* [online]. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-510-8 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z databáze NoveAspi.cz.
- LUKÁŠ, Vojtěch, KIELAR Petr. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2014. 134 s. ISBN 978-80-87865-05-7.
- NĚMCOVÁ, Veronika. *Přehled stavebního spoření. Co lze nyní sjednat u stavebních spořitelén?* [online]. Měšec.cz, publikováno dne 7.7.2020 [cit. 2020-09-11]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/prehled-stavebniho-sporeni-co-lze-nyni-sjednat-u-stavebnich-sporitelen-cerven-2020/>
- NEVEČEŘALOVÁ, Nikol. Zpřísňující doporučení ČNB pro poskytování hypotečních úvěrů. In: TOMÁŠKOVÁ, Eva, CZUDEK, Damian, VALDHANS, Jiří (eds.). *Dny práva 2018 – Days of Law 2018. Část V. – Interakce práva a ekonomie* [online]. Brno: Masarykova univerzita, 2019. 259 s., s. 211-223. ISBN 978-80-210-

- 9327-0 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/auth/publication/1587738/dp2018-05-finance.pdf>
- PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest Interna, 2003. 151 s. ISBN 8090148673.
 - C-Journal. *Pohled do Historie: Hypotéky bývaly jen pro odvážné* [online]. On-line edice, publikováno dne 27.11.2019 [cit. 2019-08-31]. Dostupné z: <https://www.c-journal.cz/clanky/pohled-do-historie-hypoteky-byvaly-jen-pro-odvazne/>
 - POLÁCH, Lukáš. *Příspěvek na bydlení* [online]. E-pravo.cz, publikováno dne 9.9.2020 [cit. 2020-09-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/prispevek-na-bydleni-111808.html>
 - POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. Praha: C.H.Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
 - RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. akt. vyd. Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.
 - REVENDA, Zbyněk a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 6. akt. vyd. Praha: Management Press, 2015. 424 s. ISBN 978-80-7261-279-6.
 - SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. Praha: C.H. Beck, 2010. 538 s. ISBN 978-80-7400-199-4.
 - SRBECKÝ, Lukáš. *Hypotéky a nový zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. Epravo.cz, publikováno dne 19.10.2016 [cit. 2020-09-30]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/hypoteky-a-novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-103572.html>
 - SŮVOVÁ, Helena a kol. *Specializované bankovníctví*. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 0-902243-2-6.
 - SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

- SYROVÝ, Petr, TYL, Tomáš. *Osobní finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2014. 224 s. ISBN 978-80-247-4832-0
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Komentář k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Komentář k § 441* [online]. Právní stav ke dni 1.1.2020 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z databáze NoveAspi.cz
- THON, Jiří. *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. Hypoindex.cz, publikováno dne 20.12.2020 [cit. 2020-09-13]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>

7.2 Jiné elektronické zdroje

- Asociace českých stavebních spořitelen [online]. © 2019 Asociace českých stavebních spořitelen [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/>
- Asociace českých stavebních spořitelen. *Historie stavebního spoření* [online]. © 2019 AČSS [cit. 2020-10-13]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- Bankovní registr klientských informací. *Bankovní registr klientských informací* [online]. CBCB.cz [cit. 2020-11-02]. Dostupné z: <https://www.cbcb.cz/>
- Česká bankovní asociace. *Počet rizikově zadlužených klesl, stále více si ale půjčujeme na splacení předchozí půjčky* [online]. Publikováno dne 27.2.2020 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/nakupovani-cechu-na-uver-2020>
- Česká národní banka. *ARAD - Systém časových řad* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.INFO_INDEX?p_kategorie=AKTUALITA&p_pocetZaznamu=9999&p_kod=&p_uidDrill=518&p_iframe=0&p_language=CS
- Česká národní banka. *ČNB ponechává limity hypoték beze změny* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2019-11-07]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-hypotek-beze-zmeny/>

- Česká národní banka [online]. © 2020 ČNB [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>
- Česká národní banka. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy – část I* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html
- Česká národní banka. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy – část III – 1945 – 1948* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/regulace_a_dohled_po_obnoveni_csr/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_iii.html
- Česká národní banka. *Kritéria přijatelnosti pro hypoteční zástavní listy (HZL) a nastavení haircutů* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/parametry-dodavaci-repo-operace/kriteria-prijatelnosti-pro-hypotecni-zastavni-listy-hzl-a-nastaveni-haircutu/index.html>
- Česká národní banka. *Co je ukazatel RPSN?* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>
- Česká národní banka. *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
- Česká národní banka. *DTI – Nebudu předlužený?* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
- Česká národní banka. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
- Česká národní banka. *Doporučení – Limity pro poskytování hypotečních úvěrů* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-14]. Dostupné z:

- <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/>
- Česká národní banka. *Zpráva o finanční stabilitě 2019/2020* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/zpravy-fs/zprava-o-financni-stabilite-2019-2020/>
 - Česká národní banka. *ČNB částečně uvolňuje limity na hypotéky, snižuje proticyklickou kapitálovou rezervu. Tisková zpráva* [online]. © 2020 ČNB, publikováno dne 18.6.2020 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
 - Česká národní banka. *Spotřebitelský úvěr* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/spotrebitelsky-uver/>
 - Česká národní banka. *Proticyklická kapitálová rezerva* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-17]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/proticyklicka-kapitalova-rezerva/>
 - Česká národní banka. *První odhad dopadů pandemie COVID-19 na ekonomiku ČR* [online]. Publikováno dne 23.10.2020 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR/
 - Česká národní banka. *ARAD – systém časových řad. HDP* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestu_id=21367&p_strid=ACCCABA&p_lang=CS
 - Česká národní banka. *Zadluženost domácností spojená s úvěry na bydlení a úvěry na spotřebu* [online]. Setkání představitelů ČNB s Rozpočtovým výborem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR dne 11.12.2019 v Praze [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/verejnost/.galleries/pro_media/konference_projevy/vystoupeni_projevy/download/frait_20191211_praha.pdf
 - Česká národní banka. *Databáze časových řad ARAD. Celkové zadlužení domácností (v mil. Kč)* [online]. © 2020 ČNB [cit. 2020-11-22]. Dostupné z:

- https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=1538&p_uka=1%2C2%2C3&p_strid=AAD&p_od=201012&p_do=202009&p_lang=CS&p_format=4&p_decsep=%2C
- Česká národní banka. *ARAD – systém časových řad. Obecná míra nezaměstnanosti* [online]. © 2020 ČNB [online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=12&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21751&p_uka=1&p_strid=ACHAB&p_od=199801&p_do=202009&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
 - Českomoravská stavební spořitelna [online]. © 2020 Českomoravská stavební spořitelna, a.s./ Finanční skupina ČSOB [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/>
 - ČMSS. *Měníme se na ČSOB Stavební spořitelnu, Liška zůstává* [online]. © 2020 Českomoravská stavební spořitelna, a.s./ Finanční skupina ČSOB [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/blog/menime-se-na-csob-stavebni-sporitelnu-liska-zustava>
 - Český statistický úřad. *Ceny bytů* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu
 - Český statistický úřad. *Mzdy a náklady práce* [online]. Aktualizováno dne 2.9.2020 [cit. 2020-11-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prace_a_mzdy_prace
 - Český statistický úřad. *Hrubý domácí produkt (HDP) – Metodika* [online]. Aktualizováno dne 19.5.2015 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hruby_domaci_produk_t-hdp-
 - Český statistický úřad. *HDP, národní účty* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty
 - Český statistický úřad. *Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/zivotni_uroven_spotreba_domacnosti_prace
 - Český statistický úřad. *Inflace – druhy, definice, tabulky* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace
 - Český statistický úřad. *Zaměstnanost a nezaměstnanost podle výsledků VŠPS – 3. čtvrtletí 2020* [online]. © 2020 ČSÚ [cit. 2020-11-27]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/cri/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-3-ctvrtleti-2020>

- Český svaz průmyslu a obchodu. *Zpřesněná data o HDP v ČR za 2. čtvrtletí 2020 a vývoj v EU* [online]. Publikováno dne 7.10.2020 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.spcr.cz/muze-vas-zajimat/ekonomika-v-cislech/13955-zpresnena-data-o-hdp-v-cr-za-2-ctvrtleti-2020-a-vyvoj-v-eu>
- Československá obchodní banka, a.s. *ČSOB Hypotéka* [online]. © 2020 ČSOB [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/lide/hypoteka>
- ČSOB. *Ombudsman skupiny ČSOB* [online]. © 2020 ČSOB [cit. 2020-10-14]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/kontakty/ombudsman>
- ESRB. *European Systemic Risk Board. European System of Financial Supervision* [online]. © 2020 ESRB [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.esrb.europa.eu/about/html/index.cs.html>
- Finance.cz. *Jak banka rozhodne, jestli vám dá, nebo nedá půjčku?* [online]. Publikováno dne 12.12.2018 [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>
- Finance.cz. *Lidé chtějí bydlet. Hypotéky lámou i přes krizi rekordy* [online]. Publikováno dne 9.11.2020 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/534606-hypoteky-v-druhe-vlne/>
- Finanční správa: *Daň z příjmu fyzických osob* [online]. © 2013-2020 Finanční správa [cit. 2020-09-09]. Dostupné z: <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-prijmu/fyzicke-osoby-poplatnik/obecne-informace#nezdanitelnecasti>
- Fincentrum Hypoindex. *Hypotéky* [online]. © 2008-2019 Fincentrum & Swiss Life Select a.s. [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/rubrika/hypoteky/>
- *Hypotéky – srovnání* [online]. Měsíc.cz [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>
- Hypoindex.cz. *25 let hypoték v Česku: Pozitivně svou zkušenost s nimi hodnotí 95 % lidí, ukázal průzkum* [online]. Tisková zpráva, publikováno dne 5.11.2020 [cit. 2020-

- 11-15]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/25-let-hypotek-v-cesku-pozitivne-svou-zkusenost-s-nimi-hodnoti-95-lidi-ukazal-pruzkum/>
- Hypindex.cz *Fincentrum Hypindex říjen 2020: Hranice dvou procent i 200 miliard se otřásá* [online]. Publikováno dne 18.11.2020 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-rijen-2020-hranice-dvou-procent-i-200-miliard-se-otrasa/>
 - Hypindex.cz. *Aktuální sazby hypoték: Skupina ČSOB zlevňuje hypotéky* [online]. Publikováno dne 5.10.2020 [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-skupina-csob-zlevnuje-hypoteky/>
 - Hypoteční banka, a.s. *Povinné informace dle ustanovení § 92 zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/povinne-informace/>
 - Hypoteční banka, a.s. *Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru* [online]. V6/2018, © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1655/zadost-o-2.pdf
 - Hypoteční banka, a.s. *Seznam příloh k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-8]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1361/seznam-priloh-k-zadosti-o-hypotecni-uver_hb.pdf
 - Hypoteční banka, a.s. *Pojištění hypotéky* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-08]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/pojisteni-hypoteky/>
 - Hypoteční banka, a.s. *Sazebník Hypoteční banky, a.s. platný pro smlouvy uzavřené od 1.12.2016* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09]. Dostupný z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1754/hb_sazebnik_03_2018.pdf
 - Hypoteční banka, a.s. *Dokumenty ke stažení* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/dokumenty-ke-stazeni/>

- Hypoteční banka, a.s. *Ocenění nemovitosti odhadcem banky. Základní otázky a odpovědi* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-10-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/sys/FileStorage/download/2/1472/sablona-oceneni-nemovitosti.pdf>
- Hypoteční banka, a.s. *Udělení plné moci* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-10]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/sprava-vasi-hypoteky/udeleni-plne-moci/>
- Hypoteční banka, a.s. *Potvrzení o výši pracovního příjmu* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-10]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/sys/FileStorage/download/2/1563/potvrzeni_o_prijmu.pdf
- Hypoteční banka, a.s. *Americká hypotéka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>
- Hypoteční banka, a.s. *HB Index. Čím větší úvěr, tím nižší úroková míra. To je Australská hypotéka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-04]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/cim-vetsi-uver-tim-nizsi-urokova-mira-to-je-austra/>
- Hypoteční banka, a.s. *Co je to bonita?* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/slovnicek-pojmu/bonita/>
- Hypoteční banka, a.s. *Pojištění hypotéky* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/pojisteni-hypoteky/#>
- Hypoteční banka, a.s. *HB Index: Tempo zdražování rezidenčních nemovitostí s koronavirem zpomalilo, pokles cen je ale daleko* [online]. Publikováno dne 2.9.2020 [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/hb-index-tempo-zdravovani-rezidencnich-nemovitosti/>

- Hypoteční banka, a.s. *Hypoteční kalkulačka* [online]. © 2020 Hypoteční banka, a.s. [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>
- Kancelář Finančního arbitra. Organizační složka státu [online]. © Kancelář finančního arbitra [cit. 2020-10-14]. Dostupné z: <https://finarbitr.cz/cs/>
- Kurzy.cz. *HDP 2020, vývoj HDP v ČR* [online]. © 2000-2020 Kurzy.cz [cit. 2020-11-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/hdp/?G=3&A=2&page=3>
- Měšec.cz. *Hypoteční kalkulačka. Srovnání hypoték online* [online]. © 2012-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-21]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/hypoteky-kalkulacka/>
- Měšec.cz. *Jak funguje úvěr ze stavebního spoření* [online]. © 1998-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-21]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specialy/stavebni-sporeni/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni/>
- Měšec.cz. *Spotřebitelské úvěry – srovnání* [online]. © 1998-2020 Internet Info, s.r.o. [cit. 2020-11-22]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>
- Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 30.6.2020 včetně Komentáře* [online]. Vydáno dne 25.8.2020 [cit. 2020-10-13]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-39276>
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [online]. © 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Vyhledavani/Vse?searchtext=hypote&searchmode=anyword>
- Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Hypoteční úvěry za roky 2002 až 3q 2020* [online]. © 2020 [cit. 2020-11-18]. Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/b0566280-49f4-471b-aa1a-6a81b62b803e/Hypotecni-uvery-za-roky-2002-az-3Q-2020,-k-30-9-20-s-logem.pdf.aspx?ext=.pdf>
- Ministerstvo financí České republiky [online]. © 2019 Ministerstvo financí České republiky [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/>

- Ministerstvo financí České republiky. *Výsledky měření finanční gramotnosti 2020: Celkové výsledky* [online]. Publikováno dne 25.6.2020 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/pro-odborniky/mereni-urovne-financni-gramotnosti/2020/vysledky-mereni-financni-gramotnosti-20-3286>
- Ministerstvo financí České republiky. *Finanční gramotnost 2020* [online]. Zpráva z výzkumu pro Ministerstvo financí České republiky. 9.4.2020, © ppm factum research s.r.o. [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: https://financnigramotnost.mfcr.cz/assets/cs/media/PSFV_Zprava_2020_Financni-gramotnost-2020.pdf
- Ministerstvo financí České republiky. *Makroekonomická predikce – září 2020* [online]. Publikováno dne 15.9.2020 [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2020/makroekonomicka-predikce-zari-2020-39418>
- Ministerstvo financí České republiky. *Základní ukazatele stavebního spoření v České republice k 30.9.2020 včetně Komentáře* [online]. Publikováno dne 27.11.2020 [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-40068>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Příspěvek na bydlení* [online]. © MPSV 2020 [cit. 2020-09-18]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Životní a existenční minimum od 1. dubna 2020* [online]. © 2020 MPSV [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/zivotni-a-existencni-minimum-od-1.-dubna-2020>
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. [online]. © Modrá pyramida stavební spořitelna a.s., člen finanční skupiny Komerční banky [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/>
- MONETA Stavební spořitelna, a.s. [online]. © 2020 MONETA Money Bank, a. s. [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>
- Patria.cz. *Hypindex: Průměrná sazba hypoték v říjnu klesla posedmé v řadě* [online]. Publikováno dne 18.11.2020 [cit. 2020-11-22]. Dostupné z:

<https://www.patria.cz/zpravodajstvi/4544713/hypoindex-prumerna-sazba-hypotek-v-rijnu-klesla-posedme-v-rade.html>

- Peníze.cz. *Mzdová kalkulačka 2020* [online]. © 2020 Peníze.cz a dodavatelé [cit. 2020-11-21]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/kalkulacky/mzdova-kalkulacka#mzda>
- ppm factum a.s. [online]. © 2019 ppm factum a.s. [cit. 2020-11-16]. Dostupné z: <https://www.factum.cz/>
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [online]. © 2020 Raiffeisen stavební spořitelna a.s. [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.rsts.cz/>
- SOLUS, zájmové sdružení zájmových osob [online]. © 2020 SOLUS [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/>
- *Spotřebitelské úvěry – srovnání* [online]. Měšec.cz, poslední aktualizace k 20.10.2020 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/produkty/spotrebitelske-uvery/>
- SFPI. *Státní fond podpory investic* [online]. © 2020 SFPI [cit. 2020-10-15]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>
- SFPI. *Program pro mladé* [online]. © 2020 SFPI [cit. 2020-10-12]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/program-pro-mlade/>
- Stavební spořitelny v České republice [online]. Stavebky.cz, Praha [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/stavebni-sporitelny-v-cr/>
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [online]. © 2020 Buřinka [cit. 2020-11-27]. Dostupné z: <https://www.burinka.cz/>
- Kurzy.cz. *Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky)* [online]. © 2020 Kurzy.cz [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>
- Úřad pro ochranu osobních údajů. *Ke kopírování osobních dokladů* [online]. Publikováno dne 21.3.2013 [cit. 2020-11-10]. Dostupné z: <https://www.uoou.cz/ke-kopirovani-osobnich-dokladu/d-1599>
- Vláda České republiky. *Nouzový stav a mimořádná opatření – co aktuálně platí* [online]. © Vláda ČR [cit. 2020-11-22]. Dostupné z:

<https://www.vlada.cz/cz/epidemie-koronaviru/dulezite-informace/nouzovy-stav-a-mimoradna-opatreni--co-aktualne-plati-180234/>

7.3 Právní předpisy

7.3.1 Zákony

- Česko. Zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele
- Česko. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu
- Česko. Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance
- Česko. Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře
- Česko. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- Česko. Zákon č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi
- Česko. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- Česko. Zákon č. 110/2006 Sb., o životním a existenčním minimu
- Česko. Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi
- Česko. Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu
- Česko. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Česko. Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- Česko. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Česko. Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru
- Česko. Zákon č. 113/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

7.3.2 Podzákonné právní předpisy

- Československo. Nařízení ministra financí ze dne 23. září 1948 č. 223/1948 Sb., o zahájení činnosti Investiční banky
- Česko. Nařízení vlády ze dne 19.6.2018 č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí

7.3.3 Sdělení ČNB

- Česko. Úřední sdělení České centrální banky ze dne 12. června 2018, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí [online]. Věstník ČNB, částka 8/2018, 7 s. [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf
- Česko. Úřední sdělení České národní banky ze dne 8. června 2020, Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí [online]. Věstník ČNB, částka 17/2020, 7 s. [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf

7.3.4 Důvodové zprávy

- Česko. Důvodová zpráva k zákonu č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru [online]. [cit. 2020-11-09]. Dostupné z: https://www.noveaspi.cz/products/lawText/7/209449/1/2#pa_3
- Česko. Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony [online]. [cit. 2020-11-14]. Dostupné z: file:///C:/Users/K/AppData/Local/Temp/Navrh_2016_Duvodova-zprava-Novela-zakona-o-dluhopisech.pdf

7.4 Kvalifikační práce

- HELOŇOVÁ, Simona. *Možnosti financování bydlení v ČR* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2006. 60 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Krajíček [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/fjgd8/BP_final_IS.pdf.
- ŠIKULOVÁ, Miroslava. *Analýzy stavebního spoření* [online]. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, 2006. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jan Krajíček [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: https://is.muni.cz/th/to9bl/DP_SikulovaAnalyzaStSp.pdf
- ŠMEJKALOVÁ, Kateřina. *Stavební spoření* [online]. Jihlava: Vysoká škola polytechnická, Katedra ekonomických studií, 2015. 60 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Ema Symonová [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <file:///C:/Users/K/AppData/Local/Temp/bp.pdf>

Přílohy

Příloha 1 - Fáze sjednávání hypotečního úvěru u Hypoteční banky

| Fáze | Klient | Hypoteční banka | Poznámka |
|------|--|--|---|
| | Klient projeví zájem o hypoteční úvěr | | |
| 1. | | Schůzka klienta se specialistou Hypoteční banky, seznámení s podmínkami a parametry hypotečního úvěru | |
| 1. | | Porovnání představ a požadavků klienta s podmínkami a parametry hypotečního úvěru | |
| 2. | | Porovnání představ a požadavků klienta s podmínkami a parametry hypotečního úvěru | |
| 2. | Klient podepisuje Žádost o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru | | |
| 2. | | Ověření klienta v interních a veřejných registrech | |
| 2. | | | Pokud jsou odhaleny nesrovnalosti či problémy – zamítnutí žádosti |
| 2. | | Výpočet bonity klienta | |
| | Klient podepisuje žádost o zpracování ocenění nemovitosti a platí příslušný poplatek za zpracování | | |
| 2. | | Určení hodnoty nemovitého zajištění | |
| 2. | | Založení běžného účtu a nastavení přímého inkasa pro splátky hypotečního úvěru | |
| 2. | | Výpis z listu vlastnictví v katastru nemovitostí | |

| | | | |
|----|---|---|--|
| 2. | | Kontrola správnosti a úplnosti podkladů k Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru | |
| 2. | | | Pokud údaje nejsou správné – zamítnutí žádosti |
| 3. | | Zpracování podkladů k nemovitosti do zástavy | |
| 3. | Doložení dalších potřebných dokumentů | | |
| 3. | | Zpracování Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o hypotečním úvěru, doložení a ověření příjmů klienta a výpočet předeschválené výše měsíční splátky | |
| 3. | | | Uplatnění vlastního názoru specialisty |
| 3. | | | Pokud klient nemá kladné vyhodnocení záznamů – zamítnutí žádosti |
| 4. | | Schvalování hypotečního úvěru, rozhodnutí schvalovatele | |
| 4. | | | Pokud hypoteční úvěr není schválen – zamítnutí žádosti |
| 4. | | Zpracování smluvní dokumentace k hypotečnímu úvěru k podpisu | |
| 4. | | | Odeslání smluvní dokumentace elektronicky klientovi |
| 5. | | Podpis smluvní dokumentace klientem | |
| 5. | Pokud se klient nedostavil do 45 dnů od odeslání – zamítnutí žádosti a ukončení procesu | | |
| 5. | | | Předání podepsané dokumentace do Hypoteční banky |

| | | | |
|----|--|---|--|
| 6. | | Čerpání a splácení hypotečního úvěru | |
| 6. | | | Pokud jsou splněny smluvní podmínky, Hypoteční banka provede čerpání finančních prostředků na účet klienta |
| 7. | | Doplacení hypotečního úvěru | |

Zdroj: Hypoteční banka (2020), vlastní zpracování (2020)