

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomických teorií



Bakalářská práce

Hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru

Lucie Vosyková

© 2020 ČZU v Praze

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Lucie Vosyková

Provoz a ekonomika

Název práce

Hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru

Název anglicky

Mortgage loans in banking and non-banking sector

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je vysvětlit problematiku poskytování hypoték a popsat jednotlivé hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru v České republice. Praxe si klade za cíl objasnit rozdíly spotřebitelských úvěrů u obou forem financování nemovitostí.

Metodika

Rešeršní část práce vychází z nastudované odborné literatury. Charakterizuje bankovní a nebankovní sektor v České republice, včetně hypotečních půjček, které nabízejí. Praktická část je zaměřena na analýzu diferencí spotřebitelských úvěrů mezi sektory pomocí deskriptivní metody.

Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

Klíčová slova

banky, bydlení, bankovní sektor, financování, hypoteční úvěry, nebankovní sektor, úvěry

Doporučené zdroje informací

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

KALABIS, Z. *Základy bankovníctví : bankovníctví obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

POLOUČEK, S. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.

REVENDA, Z. *Centrální bankovníctví*. Praha: Management Press, 2001. ISBN 80-7261-051-1.

REVENDA, Z. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2014. ISBN 978-80-7261-279-6.

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

ŠENKÝŘOVÁ, B. *Bankovníctví I*. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2005. ISBN 80-86754-53-7.

Předběžný termín obhajoby

2019/20 LS – PEF

Vedoucí práce

doc. Ing. Alexandr Soukup, CSc.

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 23. 10. 2019

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci „Hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 23. 3. 2020

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala doc. Ing. Alexandru Soukupovi, CSc. za odborné vedení mé práce a za poskytnutí cenných rad během zpracování mé bakalářské práce. Dále bych ráda také poděkovala své rodině, která mě po celou dobu studia podporovala.

Hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru

Abstrakt

V současnosti existuje na finančním trhu s hypotékami velké množství nabídek, které neustále dynamicky rostou. Nezkušený člověk se v těchto záležitostech může jednoduše ztratit. Občas dokonce může nastat situace, že osoba, která hledá vhodnou hypotéku, vezme hned první, která se mu nabízí. Stejně tak mohou být také špatně nastudovány podmínky poskytnutí půjčky. Nespočet lidí se domnívá, že záleží pouze na úrokové sazbě, a proto se dle ní rozhodují, jakou hypotéku si zvolí, to je ale zásadní chyba.

Bakalářská práce se zabývá poskytováním hypotečních úvěrů v bankovním a nebankovním sektoru a jejich vzájemnou rozdílností. První kapitola objasňuje základní charakteristiku bankovníctví, historii, bankovní soustavu České republiky a rozdělení sektorů. Práce analyzuje problematiku poskytování půjček, ale zároveň zde nejsou opomenuty ani základní pojmy z oblasti financování. Zaměřuje se na jednotlivé úvěry bankovního a nebankovního sektoru. Obsahem je teoretická část, která představuje konkrétní společnosti v obou sektorech.

Vlastní výzkum pro potřeby bakalářské práce se nachází v její praktické části. Zaměřuje se na diference poskytování půjček u obou forem financování. Zhodnocuje rozdíly a konfrontuje mezi sebou bankovní a nebankovní spotřebitelský úvěr na uvedených modelových situacích při různých částkách a době splatnosti. Nakonec udává nejvhodnější zdroj financování nemovitostí.

Klíčová slova: banky, bydlení, bankovní sektor, financování, hypoteční úvěry, nebankovní sektor, úvěry

Mortgage loans in banking and non-banking sector

Abstract

A huge amount of mortgage offers currently exists on the financial market. This amount is constantly increasing. An inexperienced person may easily get lost on this market. Sometimes, it can happen that someone looking for an appropriate mortgage accepts the very first option presented to them. Clients of loans could also easily misunderstand the terms of their loan. Many people assume that it is only the interest rate that matters and so they decide on mortgage based on it; that is however crucial mistake.

My bachelor's thesis focuses on providing mortgages in both banking and non-banking sector and the differences between them. The first chapter explains basic characteristics of banking, its' history, the structure of banking in Czech Republic as well as their distribution.

Thesis analyzes the issues of providing loans, while at the same time explaining the basic terms from the financial territory. It focuses on individual loans of banking and non-banking sector.

Contents include theoretical part, which introduces specific companies in both sectors. Respective research for the needs of bachelor's thesis is featured in the practical part and focuses on the differences of providing loans in both forms of funding. These differences are then evaluated and compared between each other on exemplary situations with certain sums of money and maturity. Finally, it determines the best source of estate funding.

Keywords: banks, housing, banking sector, financing, mortgage loans, non-banking sector, loans

Obsah

1 Úvod	12
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce.....	13
2.2 Metodika.....	13
3 Teoretická východiska	15
3.1 Historie	15
3.2 Charakteristika bankovníctví	16
3.2.1 Bankovní soustava	17
3.2.1.1 Centrální banka	18
3.2.1.2 Obchodní banky (komerční).....	19
3.3 Nebankovní sektor	20
3.4 Základní pojmy	21
3.4.1 Úrok.....	21
3.4.2 Úroková sazba.....	21
3.4.3 Úrokovací období.....	22
3.4.4 Úvěr.....	22
3.4.5 RPSN.....	23
3.4.6 Jednotná bankovní licence.....	23
3.4.7 Věřitel.....	24
3.4.8 Dlužník	24
3.5 Hypoteční úvěry.....	24
3.5.1 Zprostředkovatelé hypotečních úvěrů	26
3.5.2 Splácení úvěrů.....	26
3.5.3 Úvěrová smlouva	27
3.5.4 Hypoteční úvěry v bankovním sektoru	27
3.5.4.1 Česká spořitelna, a. s.	28
3.5.4.2 Komerční banka, a. s.	29
3.5.4.3 Fio banka, a. s.	30
3.5.5 Hypoteční úvěry v nebankovním sektoru.....	31
3.5.5.1 ACEMA Credit Czech, a. s.	31
3.5.5.2 Cash Broker, SE.....	32
3.5.5.3 Moravské hypoteční centrum s. r. o.	33
4 Vlastní práce	34
4.1 Aktuální situace trhu	34
4.2 Modelové hypoteční úvěry	36

4.2.1	První modelový úvěr.....	37
4.2.2	Druhý modelový úvěr	40
4.2.3	Třetí modelový úvěr.....	42
4.3	Resumé nabídek.....	44
5	Výsledky a diskuse.....	48
6	Závěr	50
7	Seznam použitých zdrojů	52
7.1	Literární zdroje	52
7.2	Internetové zdroje	52
7.3	Humanitní zdroje	55
8	Přílohy.....	56
Příloha A	Vzorec pro výpočet RPSN.....	57
Příloha B	Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – ACEMA Credit Czech, a. s. 58	
Příloha C	Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – Fio banka, a. s.	63

Seznam obrázků

Obr. 1:	Graf nabídky a poptávky	17
Obr. 2:	Vazby bankovní soustavy.....	18

Seznam tabulek

Tab. 1:	Souhrnné údaje za srpen 2019	25
Tab. 2:	Vzorec umořovatele	26
Tab. 3:	Minimální úrokové sazby za listopad 2019.....	28
Tab. 4:	Průměrná výše úrokové sazby a hypoték	35
Tab. 5:	Přehled vybraných institucí	36
Tab. 6:	Údaje o prvním klientovi.....	37
Tab. 7:	První modelový úvěr	38
Tab. 8:	Údaje o druhém klientovi	40
Tab. 9:	Druhý modelový úvěr.....	40
Tab. 10:	Údaje o třetím klientovi.....	42
Tab. 11:	Třetí modelový úvěr	43

Seznam grafů

Graf 1:	Průměrná výše úrokové sazby v roce 2019	34
Graf 2:	Průměrná výše hypoték v roce 2019	35
Graf 3:	První modelový úvěr	39
Graf 4:	Druhý modelový úvěr	42
Graf 5:	Třetí modelový úvěr.....	44
Graf 6:	Resumé úrokové sazby.....	45
Graf 7:	Resumé RPSN	46
Graf 8:	Resumé měsíční splátky	46

Graf 9: Resumé celkové splácené částky	47
--	----

Seznam použitých zkratk

CP	Cenné papíry
ČR	Česká republika
ČNB	Česká národní banka
FO	Fyzická osoba
PO	Právnícká osoba
RPSN	Roční procentuální sazba nákladů

1 Úvod

Bakalářská práce se věnuje tématu „Hypoteční úvěry v bankovním a nebankovním sektoru“. Hypoteční úvěry se stávají nedílnou součástí života téměř každého člověka. Lidé se narodí a už v ten den jsou zadlužení, a když ne, tak si většina z nich úvěr, dříve nebo později, vezme. Ať už na financování vlastního bydlení, rekonstrukci nebo snad na refinancování již vzniklého úvěru. Banky dokonce nabízí i neúčelové hypotéky, tzv. americké hypotéky. Dalo by se říct, že si každý nalezne svoji půjčku, na cokoliv chce, to se někdy děje v pohodlí domova bez nutnosti kamkoliv chodit.

I když je komerční sektor velice rozšířený, spolehlivý a vznikají nové a nové bankovní instituce, které nabízejí řadu hypoték, na trhu se objevují i nebankovní instituce, které samozřejmě také rostou. Stávají se konkurencí pro bankovní sektor, jelikož je u nich snazší půjčku získat. Běžný uživatel kolikrát nemusí poznat ani rozdíl mezi těmito institucemi. Mnoho lidí v České republice stále považuje nebankovní sektor za rizikový.

Bankovní úvěry tvoří podstatnou část ekonomiky, využívají je oba dva ekonomické subjekty. Domácnosti mají tendenci uspokojovat své potřeby a zvyšovat svou životní úroveň, v případě nedostatku financí použijí dostupné produkty bank. Nespočet společností se neváhá zadlužit pro splnění svého cíle, kterým je dlouhodobý zisk. Půjčka je vhodnou výpomocí pro začínající společnost. Nehledě na to, že řada společností zabývajících se vybavováním domácností vlastní dokonce smlouvu s konkrétní bankou, díky čemuž pak mohou nabízet koupi majetku na splátky. Společnost dostane peníze ihned od banky, zatímco bance vznikne nová pohledávka.

Vývoj bankovní ekonomiky ovlivňuje Česká národní banka, která v případě nedostatečného množství peněz v oběhu sníží úrokové sazby komerčního sektoru. Úvěry se tak stanou dostupnějšími.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem teoretické části bakalářské práce je popsat poskytování hypotečních úvěrů v České republice a vyobrazit jednotlivé hypotéky v bankovním a nebankovním sektoru. Dále je zde nedílnou součástí podání informací o podmínkách pro braní si půjček, popřípadě o výpočtu částky úroků.

Záměrem praktické části je objasnit rozdíly půjček finančních společností u obou forem financování. Výstupem je tabulka, ve které jsou uvedeny náklady na vybrané spotřebitelské úvěry. Stanovené reálné modely vzátí si úvěru byly aplikovány na instituce v teoretické části práce. Pomocí deskriptivní analýzy a komparace následuje vlastní vyhodnocení bankovního a nebankovního financování, kde bude vyvrácena, či potvrzena hypotéza, že bankovní instituce jsou výhodnější než ty nebankovní. Hypotéza bude vyhodnocena na základě vybraných společností.

Tato bakalářská práce vysvětlí pojmy v oblasti bankovníctví, které jsou užitečné nejen pro státní závěrečnou zkoušku pro studenty ekonomických oborů, ale i pro budoucí kariéru v této oblasti. Poskytne užitečné rady a komparaci pro uchazeče o dlouhodobý úvěr.

2.2 Metodika

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy v oblasti bankovníctví. Popisuje centrální banku a komerční i nebankovní sektor. Součástí rešerše jsou druhy hypotečních úvěrů v konkrétních bankovních a nebankovních sektorech na základě nastudovaných literárních a internetových zdrojů.

V praktické části je zvolena deskriptivní metoda postupu řešení. Budou zjištěny rozdíly v rámci nabídek spotřebitelských úvěrů v bankovních a nebankovních institucích v České republice. Jsou zde porovnány oba dva sektory mezi sebou. Bude provedena analýza, na základě které bude zjištěno, jaké produkty jsou na finančním trhu v oblasti financování bydlení nabízeny a jak se liší měsíční splátky a celková výše úvěrů při různých sazbách RPSN u obou druhů financování. Budou navrhnuty modelové situace s odlišnými částkami a dobou splatností půjček pro srovnání nabídek produktů od finančních společností.

Vlastní výzkum je vhodná příležitost, jak zhodnotit teoretickou část. Výstupem je tabulka znázorňující porovnání výše zmíněných faktů.

3 Teoretická východiska

Vychází z nastudované literatury a případně z internetových zdrojů. Popisuje vše, co se týká hypotečních úvěrů včetně celého bankovníctví a základních pojmů. První kapitoly se zabývají základem bankovníctví, vysvětlují samotný pojem a popisují bankovní soustavu České republiky. Není zde opomenuta ani historie bankovníctví. Dále je naznačeno rozdělení sektorů, na bankovní a nebankovní, a jsou vysvětleny základní pojmy v oblasti. Poté následují hypoteční úvěry v bankovním, ale i v nebankovním sektoru společně s popisem vybraných institucí.

3.1 Historie

Dlouhé dějiny bankovníctví se začaly psát už kolem roku 2300 př. n. l., kdy lidé obchodovali s různými statky. První banka vzniká až ve 12. století v Itálii, kde se bankovní operace vykonávaly s mincemi z drahých kovů. Konkrétně se jednalo o nynější hlavní činnost bank, a to o zapůjčení peněz. Oblast bankovníctví se od té doby začala rozrůstat a v 17. století nastává objevení některých z cenných papírů, jako je například šek či směnka. Na přelomu 19. a 20. století dochází k objevení bezhotovostní formy financí.¹

V České republice, dále jen ČR, byl vývoj bankovníctví poněkud pomalejší, jelikož byl v období monarchie velice nerovnoměrný. České země se zaměřovaly spíše na zemědělskou výrobu, která nevyžadovala bankovní služby. Až s rozvojem průmyslové výroby v polovině 19. století byl větší zájem o bankovní operace. Nejznámějšími institucemi byly například: první občanské záložny v roce 1857, Hypoteční banka Království českého (1864) nebo Živnostenská banka pro Čechy a Moravu (1868). Významným bodem pro vývoj bankovníctví byl vznik burzy cenných papírů v Praze v roce 1871. Na to v roce 1873 dochází k pádu CP na vídeňské burze, která ovlivní i burzu v Praze a následně na to i pobočky. Krizi překonala pouze jediná nejsilnější banka, která se realizovala i na území jiných států – Živnostenská banka pro Čechy a Moravu. Naštěstí se hlavní město vzpamatovalo z propadu a dochází na začátku 20. století k výraznému rozvoji oboru.²

1 KAMPF, Rudolf. Financování a bankovníctví: (přednášky a texty). Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-719-4712-1, str. 38.

2 PUCHINGER, Zdeněk. Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. ISBN 80-244-1048-6, str. 40-41.

Po třech letech od skončení druhé světové války v roce 1948 dochází ke sjednocení jednotlivých obchodních bank a banky centrální do jediné instituce, která umožňuje lepší kontrolu řízené bankovní činnosti s názvem Státní banka československá. Od roku 1990 je v Čechách zaveden dvoustupňový bankovní systém. Od centrální banky se rozlišují banky obchodní. Přichází v platnost dva nové zákony, a to Zákon o bankách a spořitelnách a Zákon o Státní bance československé.³

V roce 1992 zaniká centrální banka Státní banka československá, která sloužila pro poskytování úvěrů a byla centrem veškerého platebního styku. Novou ústřední bankou pro ČR se stává Česká národní banka řízená zákony.⁴

3.2 Charakteristika bankovníctví

Bankovníctví spadá do ekonomického nevýrobního odvětví. Jedná se tedy o oblast, kde se nevyrábí statky, ale poskytují služby. Podléhá primárnímu rozdělení dle bankovní soustavy.

Znázorňuje samostatný systém v ekonomice, který neexistuje bez okolí, jenž ho ovlivňuje. Jedná se tedy o otevřený systém, který tvoří podstatnou součást v rámci obchodování s penězi.⁵

Bankovníctví se nachází na finančním trhu, v místě, kde se střetává nabídka a poptávka peněz a kapitálu. Na straně nabídky se nachází bankovní a nebankovní podniky s úspory. Poptávka je tvořena fyzickými i právnickými osobami, které mají potřebu finančních prostředků. Společně nabídka s poptávkou vytváří rovnovážnou cenu.⁶

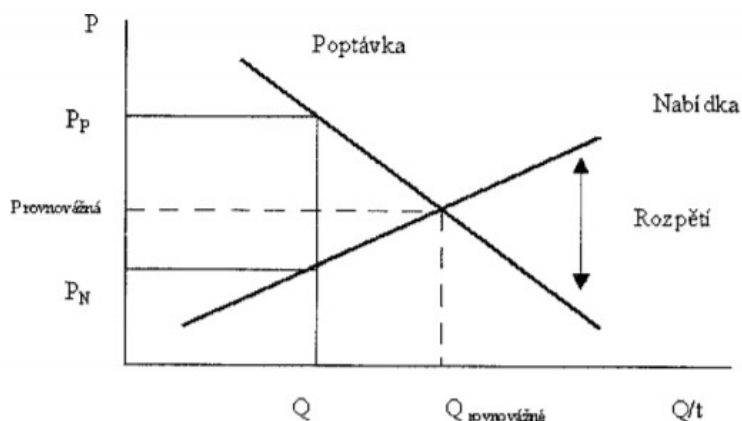
3 Tamtéž, str. 42-43.

4 Tamtéž, str. 56-57.

5 REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. Praha: Management Press, 1999. Finance (Computer Press). ISBN 80-859-4389-1, str. 29.

6 KAMPF, Rudolf. Financování a bankovníctví: (přednášky a texty). Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-719-4712-1, str. 19.

Obr. 1: Graf nabídky a poptávky



Zdroj: KAMPF, R (2005, str. 19).⁷

3.2.1 Bankovní soustava

Bankovní soustavou je myšleno primární rozdělení bankovníctví, které se dělí na centrální banku, v našem případě Českou národní banku, dále jen ČNB, se sídlem v hlavním městě Praha. Jedná se o státní instituci, která si neklade za cíl dlouhodobý a nepřetržitý zisk, jako je tomu u podnikatelských subjektů. ČNB má inflační cíl, a to cca 2 – 3 %. Zpravidla musí být nezávislá na vládě.⁸

V bankovní soustavě v ČR jsou rozlišovány od banky centrální dále banky obchodní neboli komerční. Tyto banky jsou již podnikatelskými subjekty, tudíž mají za cíl dosahovat dlouhodobého zisku. Obchodní banky, které mají bankovní licenci a patří do bankovní soustavy, proti sobě mají nebankovní instituce.

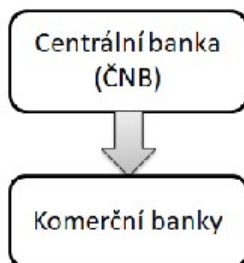
V bankovní soustavě jsou vykonávány tzv. bankovní obchody, které mohou být aktivní, pasivní nebo neutrální. Jedná se o různé činnosti bank, například jde o rozdělování peněz, provozování platebního styku a o jiné služby pro klienty.⁹

⁷ Tamtéž, str. 19.

⁸ KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 9.

⁹ BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9, str. 14.

Obr. 2: Vazby bankovní soustavy



Zdroj: Vlastní zpracování.

3.2.1.1 Centrální banka

Centrální banka jako právnická osoba vykonává dohled nad finančním trhem dle zákona č. 6/1993 Sb. Nejvyšším řídicím orgánem je bankovní rada ČNB, která se skládá ze sedmi členů, do funkce je jmenuje prezident republiky. V čele rady se nachází guvernér. Do rady dále patří dva viceguvernéři a čtyři členové bankovní rady ČNB. Centrální banka Evropské unie sídlí ve městě Frankfurt, na starost má dolar.¹⁰

Banky si kladou za cíl péči o cenovou stabilitu. Musí splňovat hned několik úkolů:

- určovat a řídit měnovou politiku,
- vykonávat bankovní dohled nad finančním trhem,
- řídit emisní činnost (vydávat hotovost),
- být bankou státu (na starost účet státního rozpočtu),
- určovat devizovou politiku,
- řídit platební styk a podmínky obchodu s tuzemskými a zahraničními bankami.¹¹

Bilancí centrální banky se rozumí rozvaha, která se stanovuje k určitému datu, nejčastěji ke konci roku. Zobrazuje aktiva a pasiva neboli způsoby využití zdrojů a zdroje. ČNB nemůže mít nikdy nedostatek zdrojů, jelikož v takovém případě emituje další peníze. Avšak musí hlídat, aby jich nebylo v oběhu příliš.¹²

¹⁰ Česká národní banka: O ČNB [online]. Praha: Česká národní banka, ©2003-2018 [cit. 2019-08-8]. Dostupné z:

https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

¹¹ KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 9.

¹² REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. Praha: Management Press, 1999. Finance (Computer Press). ISBN 80-859-4389-1, str. 46-47.

Mezi aktiva patří pokladní hotovost, cizí a vlastní CP, poskytnuté úvěry, hmotný a nehmotný majetek. Vydávání peněz, povinné a dobrovolné minimální rezervy bank, vklady státu, kapitál, rezervní fondy a rezervy jsou naopak pasiva.¹³

3.2.1.2 Obchodní banky (komerční)

Obchodní banky jsou právnické osoby, dále jen PO, patřící do bankovního sektoru. Přijímají vklady a poskytují úvěry za cílem vytvářet zisk. Zdrojem zisku je rozdíl mezi aktivy a pasivy v rozvaze, a to sice mezi úroky z poskytnutých úvěrů a úroky z přijatých vkladů včetně poplatků.¹⁴ Podléhají zákonu č. 21/1992 Sb., o bankách.¹⁵

Pro tuto činnost je zapotřebí vlastnit bankovní licenci. Licence vyjadřuje oprávnění banky vykonávat danou činnost nebo konkrétní úkoly na základě smlouvy, a to za finanční obnos.¹⁶

Obchodní banky splňují čtyři základní podmínky, jimiž jsou:

- PO založené v ČR jako akciová společnost,
- přijímání vkladů,
- poskytování úvěrů,
- vlastnění bankovní licence.

Pokud jednu z těchto výše uvedených podmínek banka nesplňuje, nejedná se o banku nebo spořitelnu. Daná instituce nesmí být ani tak pojmenovaná.¹⁷

Jednotlivé banky se zaměřují na různou cílovou skupinu klientů. Jejich zaměření je ovlivňováno produkty, které poskytují. Některé banky mají rozsáhlou síť poboček a zaměřují se pouze na fyzické osoby (FO), tomu se říká retailové bankovníctví. Jiné se orientují na střední a velké podniky nebo orgány veřejné správy, v tom případě se jedná o tzv. korporátní bankovníctví.¹⁸

¹³ Tamtéž, str. 46.

¹⁴ KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 10.

¹⁵ KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1, str. 4.

¹⁶ BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9, str. 77.

¹⁷ DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X, str. 37-38.

¹⁸ BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. Ekonomika pro střední školy - úvod. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6, str. 53.

Komerční banky se dále člení na univerzální a specializované. Univerzální se jim říká proto, že poskytují široké spektrum produktů. Specializované banky mohou být jednotlivé spořitelny, hypoteční a investiční banky, úvěrová družstva či rozvojové banky, které se zaměřují pouze na některé činnosti.¹⁹

Banky jsou akciovými společnostmi, ve kterých je statutárním orgánem představenstvo, kontrolním orgánem dozorčí rada a nejvýše je valná hromada akcionářů. Minimálním vkladem pro vznik je peněžní hodnota 500 mil. Kč.²⁰

Aktiva a pasiva se musí v rozvaze rovnat, stejně jako je tomu u jiných podniků. Mezi základní pasivní operace patří: vklady klientů a jiných bank, kdy se banka nachází v roli dlužníka, přijímání úvěrů bankou, závazky vůči ČNB nebo emise cenných papírů. Aktivní operací rozumíme použití zdrojů neboli použití pasiv, jedná se zejména o poskytování úvěrů klientům, patří sem i vklady u jiných bank či u ČNB, pořízení hmotného či nehmotného dlouhodobého majetku nebo nákup cenných papírů.²¹

3.3 Nebankovní sektor

Nebankovní sektor, jak už napovídá označení, nepatří do bankovní soustavy. Jedná se o podnikatelský subjekt, který má za cíl dlouhodobý zisk, stejně tak tomu je u obchodních bank, jenže tento sektor nepotřebuje ke své činnosti vlastnit bankovní licenci. Nabízejí podobné služby jako banky, ale přesto se nejedná o banky. Do tohoto sektoru patří akciové společnosti a společnosti s ručením omezením

Tyto instituce se neřídí bankovním zákonem. Kolikrát neplní a ani nemusí plnit podmínky týkající se tzv. finančního zdraví. Finančním zdravím se rozumí to, jak je společnost velká, finančně silná a spolehlivá a zda jí nehrozí bankrot. Nepodléhají bankovnímu dohledu a nikdo jejich činnost nereguluje. Vklady nejsou pojištěny.

¹⁹ Tamtéž, str. 52.

²⁰ PUCHINGER, Zdeněk. Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. ISBN 80-244-1048-6, str. 71.

²¹ KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 13-15.

Mezi pasivní obchody patří například: přijímání vkladů, vedení účtů a vydávání platebních karet. Aktivní jsou například: poskytování úvěrů, vklady u jiných bank, pořízování dlouhodobého majetku nebo nákup cenných papírů.²²

Jsou většinou výhodné pro jedince, kteří nesplňují podmínky půjčky u bankovního sektoru, mohou ji dostat v nebankovní sféře, to ovšem není vždy podmínkou. Mohou však díky nové půjčce, která mohla být sjednána klidně z pohodlí domova online u nebankovního sektoru, splácet úvěr u bank, prakticky se jedná o neustálý koloběh peněz. Jejich činnost nepřináší tak vysoké náklady jako u bankovního sektoru.²³

3.4 Základní pojmy

3.4.1 Úrok

Úrokem je myšlena peněžní odměna neboli cena, kterou dostane věřitel za zapůjčený finanční obnos. Vypočítá se takto: $(\text{počáteční jistina}/100) \cdot \text{úroková sazba} \cdot (\text{počet dní}/365)$. Výše úroku je vyjádřena úrokovou sazbou.²⁴

Jistina značí v daném dni zůstatek na účtu a počet dní vyjadřuje dny, kdy byl zůstatek na účtu, z něhož se počítá výše úroku.²⁵

3.4.2 Úroková sazba

Znamená procentně vyjádřený podíl úroku na půjčené částce. Sazba může být buď fixní, nebo pohyblivá. Fixní úroková sazba se po dobu splatnosti úvěru nemění. Naopak u pohyblivé se tato sazba vyjádřená v procentech může lišit.²⁶

Závisí na účelu úvěru, době fixace, výši zajištění půjčky a na klientově schopnosti splácet. Nejnižší sazba se nachází při úvěru pro bydlení, jelikož jsou pro banky méně riskantní, poskytují je velice často a levněji. Naopak nejdražší bývají bezúčelové půjčky.²⁷

22 DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X, str. 37-38.

23 Comfort Money: Bankovní vs. nebankovní půjčka [online]. Praha: Comfort Money, ©2012-2018 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://www.comfortmoney.cz/bankovni-vs-nebankovni-pujcka/>

24 KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 26, 28.

25 KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1, str. 24.

26 BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. Ekonomika pro střední školy - úvod. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6, str. 54.

27 SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4, str. 31.

Fixace pro klienta znamená neměnnou úrokovou sazbu buď na jeden rok, nebo na tři roky, nebo až na pět let. Zpravidla se za delší časové období fixace také více platí formou úrokové sazby.²⁸

3.4.3 Úrokovací období

Jedná se o dobu, za níž se úrok počítá. Nejčastěji používaná je roční (p. a. neboli per annum). Dále může být pololetní (p. s. neboli per semestre), ale ta není příliš používaná, stejně tak jako čtvrtletní (p. q. neboli per quartale). Používanější je měsíční (p. m. neboli per mensem) nebo denní (p. d. neboli per diem).²⁹

3.4.4 Úvěr

Pojem vyjadřuje dočasné postoupení financí klientovi, který se zavazuje půjčený obnos v určité době splatnosti vrátit věřiteli a s ním uhradit i daný úrok.³⁰

Úvěry se dělí podle doby splatnosti. Mohou být krátkodobé se splatností zpravidla do jednoho roku, střednědobé splatné do pěti let a dlouhodobé, které jsou splatné nad pět let a na požádání. Dlouhodobým úvěrům se přezdívá hypotéky, které trvají třeba až deset, dvacet nebo ještě více let.³¹

Jedná se o aktivní obchody banky, které se mohly uskutečnit pro podniky, obyvatelstvo, státní rozpočet, banky nebo zahraniční subjekty.³²

Úvěry mohou být provozní, z kterých společnosti financují provoz, nákup a výrobu své činnosti nebo investiční, které slouží na financování různých projektů a investic, kam patří mimo jiné hypoteční úvěry. Dále se úvěry rozlišují na americké hypotéky, spotřebitelské úvěry a úvěry, které lze čerpat z kreditní karty.³³

28 Tamtéž, str. 31.

29 KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 26.

30 BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. Ekonomika pro střední školy - úvod. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6, str. 54.

31 BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9, str. 16.

32 Tamtéž, str. 16.

33 KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1, str. 72-80.

3.4.5 RPSN

Jinak řečeno roční procentuální sazba nákladů. Jde se o ukazatel, jak je ve skutečnosti úvěr drahý. Má větší hodnotu než samotná úroková sazba, jelikož neukazuje, kolik bude za úvěr zapláceno celkem za jeden rok. Zohledňuje nejen platby splátek, ale i veškeré poplatky spojené s uzavřením smlouvy a správou úvěru.³⁴

*„RPSN vypovídá o úrovni platebních podmínek úvěru a jejím prostřednictvím lze vyhodnotit výhodnost úvěru pro klienta. Základními parametry pro jeho stanovení jsou výše úvěru, informace o výši jednotlivých splátek, poplatků a případných dalších plateb a informace o lhůtě splatnosti. Dozorovým orgánem je v této oblasti Česká obchodní inspekce (www.coi.cz)“.*³⁵

3.4.6 Jednotná bankovní licence

Bankovní licenci vlastní pouze bankovní sektor, díky ní má pravomoc poskytovat bankovní činnost v daném státě Evropské unie, ale i na jiných územích členů EU. Licence zaručuje dohled nad dodržováním podmínek pro vykonávanou činnost.³⁶

Podmínky pro získání bankovní licence stanovuje ČNB, banky je musí dodržovat. Mezi ty základní patří například přiměřenost kapitálu a likvidity, poskytování informací, plnění pravidel ochrany před nelegálními praktikami a povinné minimální rezervy.³⁷

Pro založení banky je nutné mít samostatný počáteční kapitál nejméně ve výši pět milionů eur. Úvěrovou instituci musí vést minimálně dvě osoby se skutečným sídlem. Příslušné orgány jsou předem informovány o totožnosti akcionářů. Žádost k zahájení činnosti, ve které se mimo jiné nachází obchodní plán, není posuzována na základě potřeb trhu. Vyhodnocení probíhá v následujících 12 měsících.³⁸

34 BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. *Ekonomika pro střední školy - úvod*. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6, str. 84.

35 KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika*. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 116.

36 Tamtéž, str. 10

37 REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6, str. 249.

38 DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X, str. 43.

3.4.7 Věřitel

Subjekt půjčky, v bankovním představuje bankovní či nebankovní instituci, která poskytla peněžní hodnotu dlužníkovi neboli klientovi, díky čemuž jim vzniká pohledávka.³⁹ Jedná-li se o pohledávku v rámci bankovního vztahu, kde je nárok na vrácení finanční hodnoty společně s přidávanými úroky ve stanovené době.

3.4.8 Dlužník

Subjekt půjčky, jedná se o fyzickou nebo právnickou osobu, která je povinna vrátit věřiteli zapůjčenou částku.⁴⁰ V době zapůjčení vzniká dlužníkovi závazek, jímž se zavazuje dlužný obnos vrátit v předem stanovené době.

3.5 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry jsou půjčky od věřitelů, které poskytuje bankovní i nebankovní sektor. Jedná se o půjčky s dobou splatností delší než pět let. Lidé je většinou využívají pro financování bydlení, ke koupi nemovitosti či k rekonstrukci. Bydlení se dá také financovat z vlastních prostředků nebo ze stavebního spoření, ale hypotéky jsou pro tento účel nejtypičtější.

Dlouhodobé úvěry se vyznačují zástavním právem k nemovitosti. Jedná se o jeden ze základních a velmi oblíbených produktů bank, avšak hypoteční úvěry se nejvíce začaly využívat až po roce 1995 s platností legislativní úpravy o hypotékách.⁴¹

V ČR jsou hypoteční úvěry řešeny v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Mohou se dělit na dlouhodobé úvěry poskytované pro účel bydlení nebo podnikání. V nynější době jsou bankovní instituce schopné nabídnout úvěr až na 90 % nemovitosti.⁴²

Pokud má klient dostatek finančních prostředků, měl by i tak zvážit vzátí hypotéky. Jelikož volné peníze mohou být investovány do produktů na finančním trhu, jako jsou například dluhopisy či v riskantnějším případě akcie. Z dlouhodobého hlediska na tom klient ve výsledku může ještě vydělat, když investovaná částka do produktů na trhu

39 BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9, str. 145.

40 Tamtéž, str. 40.

41 DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X, str. 527.

42 KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1, str. 76-77.

přesáhne sumu hypotéky.⁴³ Tuto možnost by mohl navrhnout i specialista pro poskytování hypotečních úvěrů.

Zájemce o dlouhodobý úvěr musí obvykle sdělit, jak hodlá zapůjčený obnos využít. Nabídky institucí se liší v minimální a maximální výši, RPSN, úrokových sazbách, měsíčních splátkách a v celkové zaplacené částce za půjčku.⁴⁴

V moderní době existují tzv. americké hypotéky podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, u kterých nezáleží na tom, jak klient svou půjčku využije. Jedná se tak o neúčelový úvěr, v tomto případě nemusí klient své bance důvod zapůjčení sdělovat, avšak ručí nemovitostí. Výhodou bývá nižší úrok a delší doba splatnosti, ale za vyšší poplatky spojené se správou úvěru.⁴⁵ Americké hypotéky nabízí oba dva sektory.

Klient může o úvěr zažádat v kterékoliv bance, a to v bankovním i nebankovním sektoru dle libosti.

Tab. 1: Souhrnné údaje za srpen 2019

<i>Průměrné hodnoty</i>	
Výše hypotéky	2 193 207 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 20 let	5 543 Kč
Měsíční splátka 1 mil. na 15 let	6 903 Kč
<i>Účelovost úvěrů</i>	
Podíl úvěrů na koupi	57 %
Podíl úvěrů na výstavbu	21 %
Podíl ostatních úvěrů	22 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Fincentrum Hypoindex (2019, online)⁴⁶

43 SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4, str. 61-66.

44 BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. Ekonomika pro střední školy - úvod. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6, str. 55.

45 KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str.115.

46 Hypoindex.cz: Fincentrum Hypoindex srpen 2019: Propad hypotečního trhu sílí [online]. Praha: Fincentrum, 2019 [cit. 2019-10-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-srpen-2019/>.

3.5.1 Zprostředkovatelé hypotečních úvěrů

Na finančním trhu mezi bankovními a nebankovními sektory existují tzv. zprostředkovatelé hypotečních úvěrů. Shromažďují nabídky hypoték od sektorů, se kterými spolupracují a poskytují klientům ideální nabídku s co možná nejlepšími podmínkami. Pomáhají žadateli při jeho snaze získat úvěr, a to téměř se vším, co se týče vyřízení, dokáží ale zajistit i lepší cenové podmínky.⁴⁷

Podle odhadů bank projde přes zprostředkovatele přibližně 60–70 % žadatelů. Zbytek vyřeší klienti s bankami přímo. Zprostředkovatelé se řídí zákonem č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Tato spolupráce není využívána Fio bankou a Air bankou.⁴⁸

Příkladem zprostředkovatele hypotečních úvěrů je Gepard Finance a. s. Jedná se o největšího zprostředkovatele specializovaného na hypotéky.⁴⁹

3.5.2 Splácení úvěrů

Pokud nejsou úvěry spláceny, nastane subjektu, který si peněžní částku zapůjčil, dluh. Jedná se v oblasti práva o závazek, kdy jedna osoba je povinna uhradit částku druhé osobě, respektive věřiteli, kterému vzniká pohledávka vůči dlužníkovi.⁵⁰

Splácení úvěru znamená uhradit finance i s úroky. Buď to lze provádět jednotlivými splátkami v daných termínech a výši, nebo veškerý zapůjčený obnos splatit najednou.⁵¹

Tyto pravidelné splátky, které jsou prováděny ve stejné výši v předem daných intervalech, nesou označení anuita. Tato anuita (pravidelná splátka) zahrnuje úmor a úrok. Dělí se na předlůhnutí, kdy je platba provedena na začátku období a polhlůhnutí, v tomto případě je platba provedena na konci období a může být vypočtena pomocí umořovatele.⁵²

Tab. 2: Vzorec umořovatele

$$K = U * \frac{(1 + i)^n * i}{(1 + i)^n - 1}$$

47 EIM, David. Dotaz z webu [online]. In: . Praha: GEPARD FINANCE, 2019 [cit. 2019-10-01].

48 Tamtéž.

49 Tamtéž.

50 BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9, str. 40.

51 Tamtéž, 124.

52 PUCHINGER, Zdeněk. Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. ISBN 80-244-1048-6, str. 31.

K ... roční splátka
U ... poskytnutý úvěr
i... úroková sazba p. a.
n ... počet let splácení

Zdroj: Puchinger, Z. (2005, str. 31)⁵³

3.5.3 Úvěrová smlouva

Smlouvu uzavírá banka s klientem, kterému bude poskytnut úvěr. Základní náležitostí je určení smluvních stran, kdo je dlužník a věřitel. Součástí smlouvy musí být údaj o výši úvěru a měně, ve které bude poskytnut. Nesmí chybět ani lhůta, během které bude klient úvěr čerpat. U účelových úvěrů se ve smlouvě nachází i účel úvěru, který má být naplněn, jinak může banka požadovat okamžité navrácení finančních prostředků a odstoupení od paktu. K dalším náležitostem patří doba splatnosti, označení metody splácení a výše a způsob stanovení úrokové sazby. Pro případ, že klient nebude schopný úvěr s úroky v budoucnosti splácet, musí být ve smlouvě informace o zajištění úvěru.⁵⁴

Úvěrová smlouva zaniká po splacení úvěru společně s úroky, dohodou, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí.⁵⁵

Základní právní ustanovení o úvěrové smlouvě v obchodním zákoníku dle § 497 zní takto: „*Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*“⁵⁶

3.5.4 Hypoteční úvěry v bankovním sektoru

Při poskytování hypotečních úvěrů v bankovním sektoru se ručí zástavním právem k nemovitosti. Byly vybrány jedny z neznámějších institucí s dlouhou historií.

53 PUCHINGER, Zdeněk. Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. ISBN 80-244-1048-6, str. 31.

54 DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X, str. 514 – 516.

55 Tamtéž, str. 516 – 517.

56 Tamtéž, str. 517

Největší pravděpodobnost úspěchu pro poskytnutí spotřebitelského úvěru bývá zpravidla u té banky, kde je veden běžný účet. Financování prostřednictvím bankovního sektoru obvykle vyžaduje potvrzení o trvalém příjmu a doklad ověřující trvalé bydliště. Některé požadují i informace o životním nebo jiném pojištění a další dokumenty.⁵⁷

Pro poskytnutí podnikatelského úvěru bude muset společnost předložit bance tyto materiály: podnikatelský a finanční plán, účetní výkazy, informace o předmětu podnikání a společnosti, materiály, které potvrzují, že klient nemá závazky vůči finančnímu úřadu či České správě sociálního zabezpečení a prohlášení o vazbách k jiným podnikům.⁵⁸

Tab. 3: Minimální úrokové sazby za listopad 2019

<i>Úrokové sazby – listopad 2019</i>			
	1 fixace	3 fixace	5 fixace
Česká spořitelna	3,34	2,44	2,44
Fio banka	2,38	2,18	1,98
Komerční banka	3,29	2,79	2,49

Zdroj: Vlastní zpracování dle Fincentrum Hypoindex (2019, online)⁵⁹

3.5.4.1 Česká spořitelna, a. s.

První vybraná banka z bankovního sektoru patří zároveň mezi ty nejznámější instituce svého druhu. Řeč je o České spořitelně, která nabízí jak klasické, tak i americké hypotéky.

Každá spořitelna, jejíž hlavní činností je stavební spoření, musí podléhat zákonu č. 21/1992 Sb., o bankách.⁶⁰

Spořitelna se sídlem v Praze je na finančním trhu od roku 1991, byla vytvořena Fondem národního majetku ČR. Mezi její hlavní činnosti podnikání patří přijímání vkladů

57 KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8, str. 119-120.

58 Tamtéž, str. 120.

59 Hypoindex.cz: Aktuální sazby hypoték: Pokles sazeb se zastavil [online]. Praha: Fincentrum, 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-pokles-sazeb-se-zastavil/>

60 KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1, str. 94.

a poskytování úvěrů.⁶¹ K 30. 6. 2019 má pod svými křídly 4,6 miliónů klientů, kteří si mohou spravovat účet po celé ČR v 487 pobočkách. Banka s nejdelší tradicí se rozšířila na dalších 17 dceřiných společnostech, které poskytují finanční služby.⁶²

Společnost nabízí možnost zažádat si o hypotéku online, podmínkou je plnoletost a trvalý zdroj příjmu. Po vyplnění žádosti, která trvá zhruba 15 minut, následuje příchozí hovor žadateli od bankovního specialisty. Požadované dokumenty se zašlou online a do 48 hodin bude žádost vyhodnocena, při potvrzení žádosti se klient musí zastavit na pobočce nebo za ním bude vyslán specialista pro stvrzení hypotéky podpisem.⁶³

S hypotékou lze sjednat i pojištění bydlení. Úroková sazba začíná od 2,44 % p. a., liší se podle doby fixace, výši hypoték, ceny nemovitosti a jiných faktorů. Spořitelna poskytne úvěr až do 90 % hodnoty nemovitosti, tudíž klient může vykazovat pouze 10 %. Hypotéku u České spořitelny si vzalo již 180 tisíc klientů a každý z nich by doporučoval online refinancování bez nutnosti navštívit pobočku.⁶⁴

3.5.4.2 Komerční banka, a. s.

Po dvou letech od svého vzniku v roce 1990 v Praze vydává akcie a stává se akciovou společností. Za celou dobu působení byla pětikrát oceněna jako banka roku.⁶⁵

Komerční banku využívá 1,6 miliónů klientů v ČR. Vlastní jedenáct dceřiných společností, patří mezi ně například Komerční pojišťovna, KB SmartSolutions, s. r. o. nebo Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s. Zabývá se retailovým, podnikovým a investičním bankovníctvím.⁶⁶

61 Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=711786&typ=PLATNY>

62 Česká spořitelna: O České spořitelně [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

63 Česká spořitelna: Hypotéka online [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/hypocentrum-portal/cs/hypoteka/page/registration?expectedCollateralValue=2800000&fixationPeriod=5&repayment=7787&maturityPeriod=30&loanAmount=1900000&mortgagePurpose=1>

64 Česká spořitelna: Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-11-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#/mortgage>

65 Komerční banka, a. s.: HISTORIE KB [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

66 Komerční banka, a. s.: Fakta a výsledky [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

Účelovou hypotéku lze získat po telefonu, anebo přímo na pobočce. Klient banky si ji může sjednat v aplikaci MojeBanka. Podmínkou pro vzatí si dlouhodobé půjčky je minimální věk 18 let. V případě nesplnění této podmínky může úvěr sjednat rodič v rámci tzv. štafetové hypotéky, díky níž se jednoduše převede z dětí na rodiče nebo obráceně. Úroková sazba se pohybuje od 2,29 % p. a. Když bude sjednáno i životní rizikové pojištění u skupiny KB, tak bude sazba výhodnější. Hodnotu úroků je možné odečíst od základu daně. Dlužník splácí každý patnáctý den v měsíci. Dlužná částka může být až 90 % z hodnoty nemovitosti.⁶⁷

3.5.4.3 Fio banka, a. s.

V srpnu roku 1994 vzniká v Praze zakladatelskou smlouvou česká banka Fio, kde je jediný akcionář Fio holding, a. s.⁶⁸

Působí na více než 80 pobočkách po celé ČR, její činnost lze rozdělit na dva hlavní úseky, a to na poskytování služeb a zprostředkování obchodů s CP. Fio vlastní společnost RM-SYSTÉM, česká burza cenných papírů a. s., kde se nachází aktuální kurzy akcií a uskutečňuje se zde i prodej českých a zahraničních rizikových CP. Za dobu působení na trhu získala řadu ocenění. Šestkrát byla vyhlášena jako nejvstřícnější banka. V roce 2010 v rámci soutěže Český patron vyhrála cenu nejlepší banky pro podnikatele. O dva roky později vyhrává první místo v kategorii Účet roku. Obchodování s cennými papíry si zasloužilo vítězství v Broker roku 2011 a 2013. V následujících letech získává Fio banka ještě mnoho dalších ocenění.⁶⁹

Banku založila skupina studentů z Univerzity Karlovy, kterou zaujala oblast financí. Od konkurence se liší tím, že nabízí běžné bankovní služby bez jakéhokoliv poplatku, jelikož je kladen velký důraz na nízké náklady a automatizaci.⁷⁰

Lze sjednat účelovou i neúčelovou hypotéku. Účelový hypoteční úvěr poskytuje banka bez poplatků i v případě, že bude úvěr splacen dříve než ve stanoveném termínu. Úroková sazba při založení hypospořicího konta, kde bude minimální částka 50 000 Kč,

67 Komerční banka, a. s.: Hypotéka [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

68 Veřejný rejstřík a Sbírka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=420156&typ=PLATNY>

69 Fio banka: O Fio [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>

70 Fio banka: Historie [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

může být rovna 0 %. Vložené finance snižují sazbu a tím i měsíční splátky.⁷¹ Pokud klient nevyužije zdarma hypospořicího konta, splácí úrokovou sazbu ve výši 2,18 % p. a.⁷²

Maximální výše úvěru je stanovena na 85 % hodnoty nemovitosti. Pro sjednání musí zájemce vyplnit žádost o hypotéku, doložit doklad totožnosti a výši příjmů a vlastnit dokument, který bude dosvědčovat účel úvěru včetně jeho zajištění. Banka posuzuje bonitu potenciálního dlužníka, to znamená, jak je schopný splácet.⁷³

3.5.5 Hypoteční úvěry v nebankovním sektoru

Nebankovní sektor častěji provozuje krátkodobé spotřebitelské úvěry, málokteré společnosti nabízí hypoteční úvěr. Společnosti se od sebe liší výší poskytovaného úvěru nebo úrokovými sazbami. Většinou každá z nich najde řešení pro všechny žadatele bez ohledu na příjem nebo zadlužení.

3.5.5.1 ACEMA Credit Czech, a. s.

Společnost začala s provozováním činnosti v roce 2000 v Praze, jejich předmětem podnikání je výroba, obchod, služby a poskytování spotřebitelských úvěrů na bydlení, ale i za jiným účelem.⁷⁴ Jedná se o nebankovního poskytovatele, který dostal v roce 2018 licenci od ČNB, proto v obchodním rejstříku může být uvedena tato činnost. Byla dokázána důvěryhodnost, splňující výše kapitálu a všem předpisům bylo vyhověno. Téměř největší poskytovatelé hypotečních úvěrů v nebankovním sektoru mají přes 10 tisíc spokojených klientů s celkovou částkou 6 miliard korun českých.⁷⁵

U hypotečního úvěru se ručí zástavním právem k nemovitosti. Každá žádost je posuzována zvlášť a snaží se vyhovět i klientům, kteří nezískali úvěr u banky.⁷⁶ Žádosti je vyhověno obvykle do 48 hodin. Nejprve je zapotřebí prověřit bonitu žadatele, zhodnotit

71 Fio banka: Fio hypotéka [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/#hypotheMenu>

72 Fio banka: Fio banka snižuje úrokové sazby hypoték [online]. Praha: Fio banka, 2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/228526-fio-banka-snizuje-urokove-sazby-hypotek>

73 Fio banka: Fio hypotéka [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/#jak-ziskat#hypotheMenu>

74 Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=522513&typ=PLATNY>

75 ACEMA: O nás [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/o-nas>

76 ACEMA: Časté dotazy [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/vse-o-nasich-pujckach/caste-dotazy>

žádost a provést odhad nemovitosti. Je nutné být plnoletý, doložit pravidelný příjem, vlastnit nemovitost pro ručení a nebýt v těžké finanční situaci.⁷⁷

Úroková sazba je ve výši 6,9 % p. a., maximální výše úvěru se nachází na 90 % hodnoty nemovitosti. Splátky veškerých úvěrů klienta nesmí přesahovat 45 % měsíčního čistého příjmu a zároveň nesmí být vyšší než devítinásobek příjmu za rok.⁷⁸

3.5.5.2 Cash Broker, SE

V roce 2013 vzniká evropská společnost Cash Broker v Hradci Králové, která má v obchodním rejstříku jako své předměty podnikání výrobu, obchod, služby a dále poskytování hypotečních úvěrů. Mimo to uvádí jako předmět činnosti také pronájem nemovitostí a bytů. Statutárním orgánem evropské společnosti je představenstvo, které vlastní akcie.⁷⁹

Výše úvěru je uvedena jako 50 % hodnoty nemovitosti, ve výjimečných případech až 70 %. S každým klientem je jednáno individuálně a podle dané situace se vyhodnotí závazné podmínky úvěru. Úroková sazba se pohybuje od 6 % p. a.⁸⁰

O hypotéku si může zažádat klient, který už jeden úvěr má nebo který má špatnou platební morálku u jiné společnosti. Společnost dokonce vypomůže i dlužníkům. Ručí se zástavním právem k nemovitosti a nejsou vyžadovány žádné poplatky předem. Cash Broker nabízí hypotéku bez doložení příjmů i registru. Žadatel musí splňovat následující podmínky: plnoletost, doložit fotografii nemovitosti a aktuální list vlastnictví.⁸¹

77 ACEMA: Proces poskytování půjčky [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/vse-o-nasich-pujckach/proces-poskytovani-pujcky>

78 ACEMA: Půjčka na cokoliv [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/spotrebitelske-uvery/pujcka-na-cokoliv>

79 Veřejný rejstřík a Sbírka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=426580&typ=PLATNY>

80 Cash Broker: Nebankovní hypotéka [online]. Hradec Králové: Cash Broker, SE, ©2019 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.cashbroker.cz/nebankovni-hypoteka/nebankovni-hypoteka-bez-registru/>

81 Tamtéž.

3.5.5.3 Moravské hypoteční centrum s. r. o.

Centrum vzniklo v Praze v roce 2017, jako předmět podnikání uvádí pouze výrobu, obchod a služby.⁸² Společnost na svých internetových stránkách popisuje různé případy u nebankovních sektorů. Například v případě vybírání poplatků předem upozorňuje na skutečnost, že nezkušený člověk může těmto společnostem snadno uvěřit. Doporučuje zvolit raději je, Moravské hypoteční centrum, ověřenou společnost, která má dlouhou historii a bohaté zkušenosti s bankovními a nebankovními hypotékami. Později na to je uvedeno, že poskytují pouze nebankovní hypotéky.⁸³

Tato instituce nemá dlouhou historii, ani zkušenosti s bankovními službami, jak mylně uvádí. Informace byly ověřeny na webu Justice.cz, kde je uvedeno, že tato společnost byla založena v roce 2017. Navíc nemá bankovní služby ani v předmětu podnikání, jak již bylo zmíněno výše.

Nebankovní instituce nabízí hypotéku na 30 let a příliš neřeší nízký příjem, záznam v registrech či věk žadatele. Kromě financování nemovitosti až na 70 % ceny domu se dá využít také na oddlužení domácnosti, financování úvěrů nebo k vyplacení exekucí.⁸⁴

Podmínkou pro vyhodnocení žádosti o úvěr, o kterém bude rozhodnuto do 24 hodin, je zaslat na e-mail fotografie nemovitosti společně s fotografiemi každé místnosti.⁸⁵ Úroková sazba se nachází ve výši dle bonity klienta. Pro žadatele s žádným nebo pouze malým záznamem v registru dlužníku se pohybuje od 4 % p. a. Pro klienta s většími záznamy je sazba od 7 % p. a. Nabízí rovněž možnost k úvěru přibrat spolužadatele a získat tak nižší sazbu.⁸⁶

82 Veřejný rejstřík a Sbírka listin: Úplný výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2019 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=965688&typ=UPLNY>

83 HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: O nás [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/onas/>

84 Tamtéž.

85 HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: Nebankovní hypotéka [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/nebankovni-hypoteka/>

86 HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: Podmínky [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/podminky/>

4 Vlastní práce

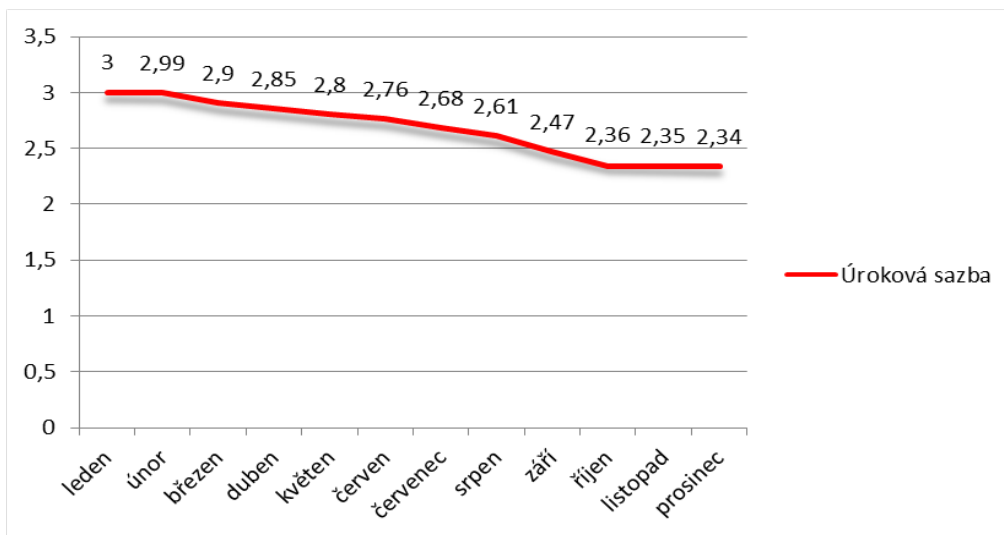
Další část práce se zabývá aktuální situací na trhu s hypotékami a praktickou analýzou, kde jsou nastíněné modelové hypoteční úvěry, následuje zhodnocení zmíněných bankovních a nebankovních institucí, jsou představeny výsledky a poté nechybí ani diskuse.

4.1 Aktuální situace trhu

Průměrná úroková sazba za posledních pět let měla měnit se charakter, nicméně se objevovaly spíše klesající hodnoty. V roce 2015 se výše sazby stále snižovala až do roku 2017, kdy nastal pomalý růst do začátku roku 2019. Zobrazovaný graf znázorňuje rok 2019, kdy je zřetelný pomalý pokles sazby během celého roku.

Průměrná výše hypoték stále roste a s ní se zvyšuje i počet dlouhodobých úvěrů. Hypotéky za rok 2019 měly rostoucí charakter. Graf č. 2 zobrazuje růst hypoték, který se nejvíce projevil ke konci roku.

Graf 1: Průměrná výše úrokové sazby v roce 2019

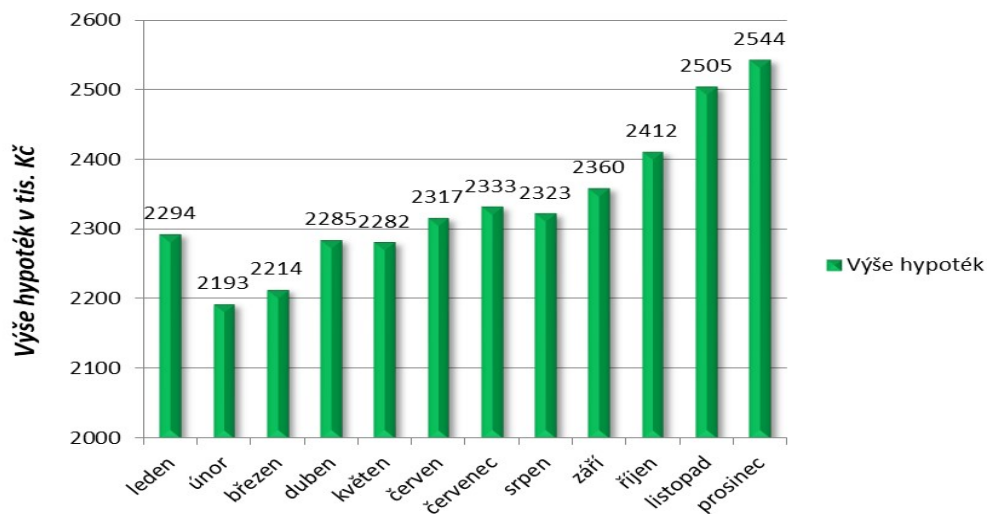


Zdroj: Vlastní zpracování na základě Fincentrum Hypoindex (2019, online)⁸⁷

⁸⁷ Fincentrum Hypoindex - vývoj. Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2019, 2019 [cit. 2020-01-24].

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

Graf 2: Průměrná výše hypoték v roce 2019



Zdroj: Vlastní zpracování na základě Fincentrum Hypoindex (2019, online)⁸⁸

Tab. 4: Průměrná výše úrokové sazby a hypoték

Rok 2019												
	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Úroková Sazba	3	2,99	2,9	2,85	2,8	2,76	2,68	2,61	2,47	2,36	2,35	2,34
Výše hypotéky	2294	2193	2214	2285	2282	2317	2333	2323	2360	2412	2505	2544
Průměrná úroková sazba za rok 2019 (v %)												2,676
Průměrná výše hypoték za rok 2019 (tis. Kč)												2339

Zdroj: Vlastní zpracování na základě Fincentrum Hypoindex (2019, online)⁸⁹

⁸⁸ Tamtéž.

⁸⁹ Tamtéž.

Průměrná úroková sazba za rok 2019 byla 2,676 %, každým měsícem se mírně snižovala. Oproti tomu výše hypoték se postupně navyšovala, mimo únor, květen a srpen, v těchto měsících byl zaznamenán pouze mírný pokles.

Tab. 5: Přehled vybraných institucí

	<i>Úrok (p. a.)</i>	<i>Poskytovaný úvěr (v Kč)</i>	<i>Doba splatnosti</i>
BANKOVNÍ SEKTOR			
Česká spořitelna, a. s.	od 2,64 %	300 tis. až 25 mil.	5 až 30 let
Komerční banka a. s.	od 2,29 %	200 tis. až neomezeno mil.	5 až 30 let
Fio banka, a. s.	od 0 %	300 tis. až 10 mil.	5 až 30 let
NEBANKOVNÍ SEKTOR			
ACEMA Credit Czech, a. s	od 6,9 %	100 tis. až 5 mil.	1 rok až 20 let
Cash Broker, SE	od 6 %	100 tis. až 5 mil.	1 rok až 25 let
Moravské hypoteční centrum s. r. o.	od 4 %	100 tis. až 5 mil.	1 rok až 30 let

Zdroj: Vlastní zpracování dle dostupných údajů na webových stránkách vybraných institucí.

4.2 Modelové hypoteční úvěry

V rámci vlastní práce jsou znázorněny tři modelové úvěry s různou dobou splatnosti a odlišnou výší hypotéky. Dané částky mají pouze informativní charakter pro komparaci, jelikož se uvedené výše mohou lišit kvůli individuální situaci žadatele. Záleží na bonitě klienta, tedy na schopnosti splácet úvěr. Schopnost splácet výrazně ovlivňuje skutečnost, když má žadatel již nějaký úvěr nebo například čerpá kontokorent.

Obecně platí, že když se měsíční čistý plat či mzda vynásobí dvanácti, zjistí se roční odměna, která se dále násobí devíti. Zjištěná částka představuje maximální výši hypotéky pro bankovní sektory, včetně nebankovní společnosti ACEMA Credit Czech, kterou může žadatel získat. Jedná se o devítinásobek roční odměny.

Modely znázorňují zmíněné bankovní a nebankovní instituce v teoretické části na základě úrokové sazby a celkové částky, která je zaplácena společně se započtenými úroky a poplatky. Výše úrokových sazeb se mění dle ceny nemovitosti, výše hypotéky, druhu splácení, popřípadě kvůli jiným parametrům, jako je například počet nezaopatřených dětí.

Pro účely bakalářské práce jsou zvoleny následující modely:

- hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč se splatností 15 let,
- hypoteční úvěr ve výši 2 000 000 Kč se splatností 20 let,
- hypoteční úvěr ve výši 3 000 000 Kč se splatností 25 let.

Počítalo se s pravidelným měsíčním splácením dlužníka závazku. Modelové úvěry byly zhotoveny pro koupi nemovitosti. U zastavované nemovitosti je již stanovena cena, proto nebude započten poplatek za její ocenění. Měsíční splátky představují úhrady dlužníka, ve kterých nejsou zahrnuty poplatky, odvíjí se od úrokové sazby. V celkové splacené částce je započteno RPSN, tudíž veškeré náklady spojené s vyřízením a poskytnutím hypotéky. Všechny zmíněné úvěry nejsou účelové, jelikož ACEMA Credit Czech poskytuje zapůjčení peněz na cokoliv. Nabídky a modely se liší výší úrokové sazby, RPSN a měsíční splátkou, proto je celková částka za úvěr odlišná. Jednotlivé modely s výpočty souhrnné částky jsou pouze orientační, odvíjí se od údajů uvedených na internetových stránkách vybraných institucí a od osobních konzultací, a proto nejsou nikterak závazné a nezíská je každý klient. Instituce ke každému přistupují zvlášť a hodnotí specifickou situaci žadatele.

Do modelových situací nebyla zahrnuta vyšší částka než 3 mil. Kč, jelikož většina nebankovních institucí nabízí spíše menší finanční obnosy, a proto byly zvoleny tyto tři částky, které dle zjištění odpovídají průměrnému úvěru. Při vyhledávání na internetu se dají najít i výjimky mezi nebankovními institucemi, které nabízí až 160 mil. Kč.

4.2.1 První modelový úvěr

Jedná se o modelový hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč s dobou splatnosti 15 let. Fiktivnímu žadateli je 22 let a dosahuje příjmů 25 000 Kč čistého měsíčně. Jeho výdaje se pohybují zhruba kolem 14 000 Kč. Hodnota bytu v osobním vlastnictví, který může posloužit jako zástavní nemovitost, byla odhadnuta na 2 000 000 Kč. Vlastní prostředky jsou ve výši 1 000 000 Kč. Požaduje fixaci úrokové sazby na 5 let.

Tab. 6: Údaje o prvním klientovi

Požadovaný úvěr	1 000 000 Kč
Splatnost	15 let
Věk žadatele	22 let
Měsíční čisté příjmy	25 000 Kč

Měsíční výdaje	14 000 Kč
Zastavovaná nemovitost	2 000 000 Kč
Vlastní prostředky	1 000 000 Kč
Fixace sazby	5 let
LTV	50 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Žadatel má k dispozici 11 000 Kč pro splácení úvěru. Maximální finance, které může první fiktivní žadatel u bankovních společností získat, jsou v hodnotě 2 700 000 Kč. Vypočítané LTV představuje podíl mezi požadovaným úvěrem a zastavovanou nemovitostí. V tomto případě vychází na 50 %.

Tab. 7: První modelový úvěr

	<i>Úroková sazba</i>	<i>RPSN</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Celková splácená částka</i>
BANKOVNÍ SEKTOR				
Česká spořitelna, a. s.	2,68 % p. a.	2,87 %	6 752 Kč	1 228 360 Kč
Komerční banka, a. s.	2,76 % p. a.	3,36 %	6 789 Kč	1 268 110,67 Kč
Fio banka, a. s.	2,28 % p. a.	2,35 %	6 565 Kč	1 185 700 Kč
NEBANKOVNÍ SEKTOR				
ACEMA Credit Czech, a. s.	7,87 % p. a.	9,74 %	9 481 Kč	1 793 580 Kč
Cash Broker, SE	6 % p. a.	10,03 %	8 438 Kč	1 715 440 Kč
Moravské hypoteční centrum, s. r. o.	9 % p. a.	10,19 %	10 143 Kč	1 917 740 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Pro prvního klienta byly poptány a vypočítány nabídky od bankovních a nebankovních společností. Fio banka nabízí nejnižší úrokovou sazbu, ale to nemusí nutně znamenat, že neobsahuje žádné skryté poplatky. Dle aktuálního ceníku si účtují pouze jednorázové poplatky za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitostem do katastru

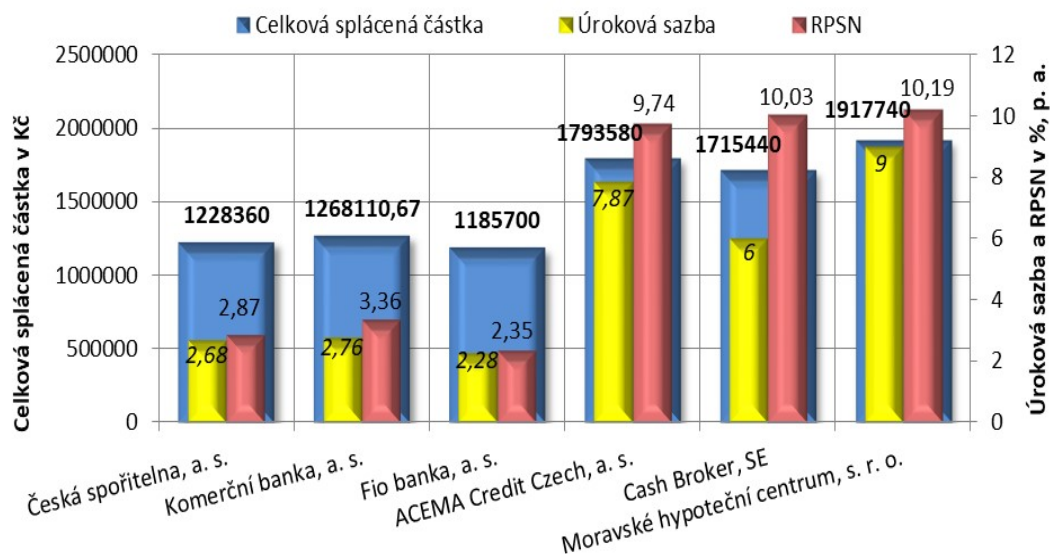
nemovitostí, to dohromady činí 4 000 Kč. Roční procentuální sazba, která počítá s těmito náklady, se proto navýšila o 0,07 % oproti úrokové sazbě. Celkově splacená částka znázorňuje, že by klient přeplatil jen o 185 700 Kč více.

Česká spořitelna a Komerční banka nabízí podobné úrokové sazby a měsíční splátky, rozdíl se ale projeví v jednorázových a měsíčních poplatcích, které se promítnou do RPSN a do celkové splacené částky. Komerční bance by se zaplatilo o 39 750,67 Kč více než České spořitelně.

Instituce v nebankovním sektoru nenabídl tak nízké úrokové sazby jako bankovní, ani Moravské hypoteční centrum, ačkoliv na svých internetových stránkách uvádí, že poskytuje úvěry už od 4 %. Pravděpodobně by klient měsíčně nezvládnul pokaždé splácat 10 143 Kč, když má k dispozici měsíčně pouze 11 000 Kč. Mohl by se tak lehce dostat do problému se splácením závazku.

Z nebankovního sektoru se zdá být vhodný Cash Broker, nabízí poměrně nízkou měsíční splátku, která vyniká nad ostatními společnostmi v této oblasti, avšak kvůli poplatkům by se za úvěr zaplatilo celkem 1 715 440 Kč. Rozdíl mezi ideálním úvěrem z bankovního (Fio banka) a nebankovního (Cash Broker) sektoru vychází na 529 740 Kč.

Graf 3: První modelový úvěr



Zdroj: Vlastní zpracování.

4.2.2 Druhý modelový úvěr

Další modelová situace znázorňuje úvěr ve výši 2 000 000 Kč s dobou splatnosti 20 let. Žadatel, kterému je 40 let, dosahuje příjmů ve výši 35 000 Kč čistého měsíčně. Výdaje se pohybují okolo 20 000 Kč. Nemovitostí v zástavě je přímo kupovaný dům s hodnotou 6 000 000 Kč. Našetřené finance dosahují částky 4 000 000 Kč.

Tab. 8: Údaje o druhém klientovi

Požadovaný úvěr	2 000 000 Kč
Splatnost	20 let
Věk žadatele	40 let
Měsíční čisté příjmy	35 000 Kč
Měsíční výdaje	20 000 Kč
Zastavovaná nemovitost	6 000 000 Kč
Vlastní prostředky	4 000 000 Kč
Fixace sazby	5 let
LTV	33,34 %

Zdroj: Vlastní zpracování.

Volné prostředky, které má klient k dispozici, jsou ve výši 15 000 Kč. Maximální finance, které může druhý fiktivní klient získat u bankovních společností, jsou ve výši devítinásobku roční odměny, jde tedy o 3 780 000 Kč. Poměr mezi požadovaným úvěrem a zastavovanou nemovitostí se nachází na 33,34 %.

Tab. 9: Druhý modelový úvěr

	<i>Úroková sazba</i>	<i>RPSN</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Celková splácená částka</i>
BANKOVNÍ SEKTOR				
Česká spořitelna, a. s.	2,90 % p. a.	3,00 %	10 988 Kč	2 653 120 Kč
Komerční banka, a. s.	2,73 % p. a.	3,28 %	10 819 Kč	2 714 641,61 Kč
Fio banka, a. s.	2,28 % p. a.	2,32 %	10 385 Kč	2 496 400 Kč
NEBANKOVNÍ SEKTOR				

ACEMA Credit Czech, a. s.	7,35 % p. a.	8,83 %	15 935 Kč	3 991 400 Kč
Cash Broker, SE	6 % p. a.	10,49 %	13 199 Kč	3 251 040 Kč
Moravské hypoteční centrum, s. r. o.	9 % p. a.	9,67 %	17 995 Kč	4 410 800 Kč

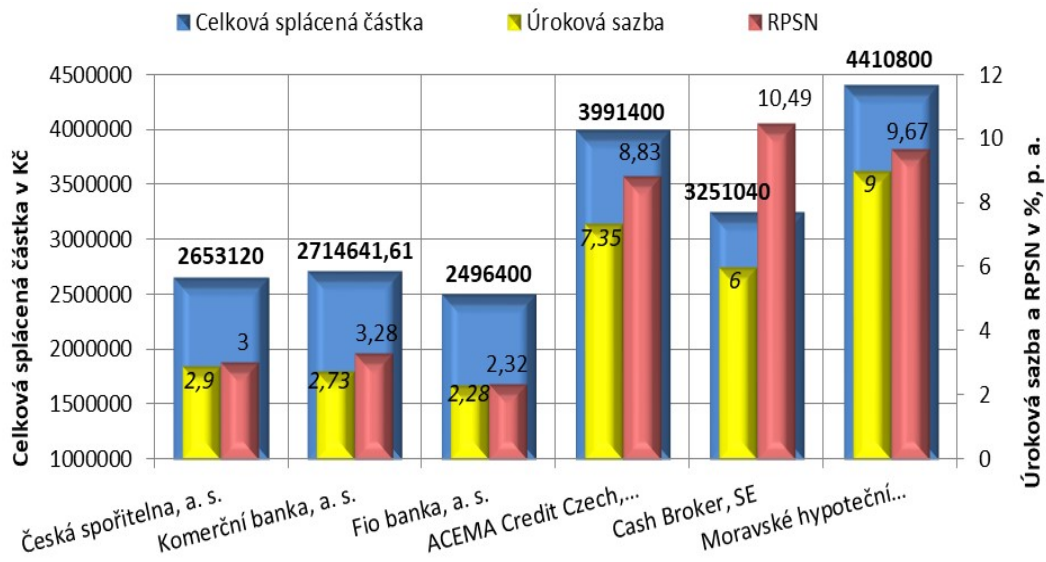
Zdroj: Vlastní zpracování.

Druhý klient je na tom s nabídkou úvěru podobně jako první, rozdíl je jen u Komerční banky a ACEMA Credit Czech, obě společnosti mírně snížily úrokovou sazbu. Česká spořitelna ji naopak zvedla z 2,68 % na 2,90 %. Zjevný rozdíl mezi poplatky se zobrazuje u RPSN mezi Komerční bankou a Fio bankou, proto i v tomto případě vychází levně Fio banka, u které za půjčené 2 miliony klient zaplatí 496 400 Kč navíc.

U nebankovního sektoru se změnila úroková sazba pouze u ACEMA Credit Czech, mírně poklesla na 7,35 %. RPSN vychází dle zveřejněných poplatků za poskytnutí úvěru, jedná se o jednorázové poplatky za zápis do katastru nemovitostí ve výši 2 000 Kč, ověření vhodnosti předmětu zástavy za 5 000 Kč a o závazkovou revizi v hodnotě 8 % z poskytnutého úvěru, v tomto případě na 160 000 Kč. Měsíčně se platí za správu úvěru 549 Kč, tento obnos ale může být prominut, proto s ním nebylo počítáno.

Dle volných prostředků, které jsou ve výši 15 000 Kč měsíčně, by klient nebyl schopný splácet dluh u ACEMA Credit Czech a Moravského hypotečního centra. Cash Broker klientovi zhotovil nabídku, která je vhodnější než ostatní ze zmíněných nebankovních společností, jelikož by klient zaplatil 3 251 040 Kč za úvěr ve výši 2 miliony. Rozdíl mezi Fio bankou a Cash Brokerem činí 754 640 Kč.

Graf 4: Druhý modelový úvěr



Zdroj: Vlastní zpracování.

4.2.3 Třetí modelový úvěr

Poslední modelový úvěr představuje zapůjčenou částku 3 000 000 Kč se splatností 25 let. Klient ve věku 33 let dosahuje příjmů 45 000 Kč čistého měsíčně. Měsíční výdaje jsou 20 000 Kč. Hodnota zastavované nemovitosti je ve výši 5 000 000 Kč. Do kupované nemovitosti klient přispěje částkou 2 000 000 Kč z vlastních prostředků. Fixace úrokové sazby je na 5 let.

Tab. 10: Údaje o třetím klientovi

Požadovaný úvěr	3 000 000 Kč
Splatnost	25 let
Věk žadatele	33 let
Měsíční čisté příjmy	45 000 Kč
Měsíční výdaje	20 000 Kč
Zastavovaná nemovitost	5 000 000 Kč
Vlastní prostředky	2 000 000 Kč
Fixace sazby	5 let

LTV	60 %
-----	------

Zdroj: Vlastní zpracování.

Žadatel má 25 000 Kč pro splácení hypotéky. Maximální výše úvěru, kterou může získat u bankovních institucí, je 4 320 000 Kč. Poměr mezi požadovaným úvěrem a zastavovanou nemovitostí se nachází na 60 %.

Tab. 11: Třetí modelový úvěr

	<i>Úroková sazba</i>	<i>RPSN</i>	<i>Měsíční splátka</i>	<i>Celková splácená částka</i>
BANKOVNÍ SEKTOR				
Česká spořitelna, a. s.	2,68 % p. a.	2,75 %	13 729 Kč	4 137 700 Kč
Komerční banka, a. s.	2,71 % p. a.	3,24 %	13 780 Kč	4 355 319,5 Kč
Fio banka, a. s.	2,28 % p. a.	2,31 %	13 129 Kč	3 942 700 Kč
NEBANKOVNÍ SEKTOR				
ACEMA Credit Czech, a. s.	-	-	-	-
Cash Broker, SE	6 %	10,08 %	15 839 Kč	5 055 403,2 Kč
Moravské hypoteční centrum, s. r. o.	9 %	9,53 %	25 176 Kč	7 644 800 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

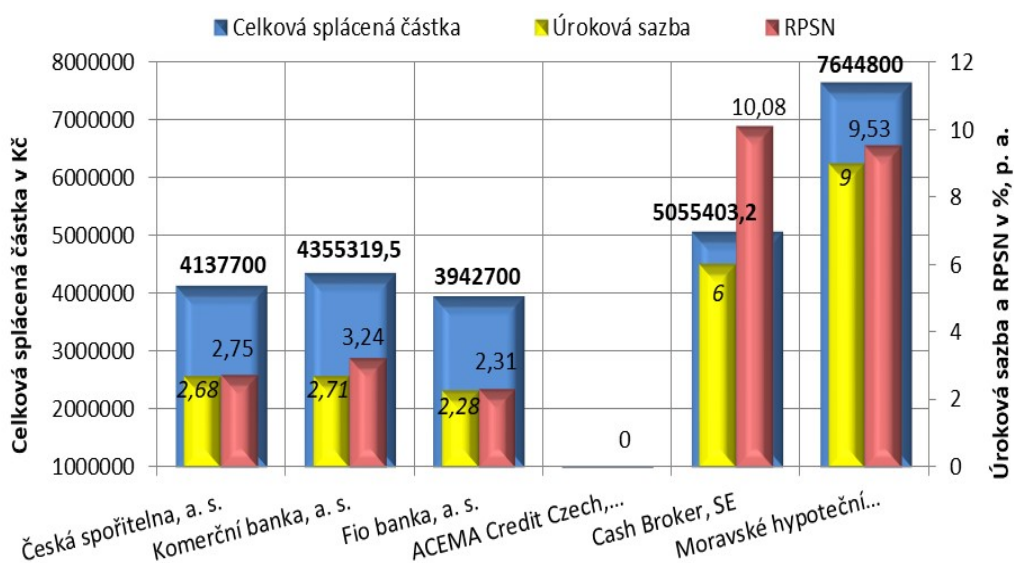
Poslední klient získal takovéto nabídky od vybraných společností. Díky nízkým poplatkům u Fio banky by úvěr přeplatil o 942 700 Kč. Komerční banka s vyšším požadovaným úvěrem klesá na úrokové sazbě, což se zobrazí na RPSN. Druhou možností by byla Česká spořitelna, u které by se zaplatilo o 195 000 Kč více, ale kdyby žadatel navštívil banku podruhé nebo byl stálým klientem, mohl by získat i nižší sazbu. Poplatky u České spořitelny jsou jednorázové za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí, celkem to vychází na 4 000 Kč a navíc se platí ještě správa státní finanční podpory za 50 Kč měsíčně.

ACEMA Credit Czech žadateli nabídku neposkytla, jelikož poskytují hypotéky pouze do 20 let. U Cash Brokera by klient za půjčené 3 miliony zaplatil přibližně

2 055 403,2 Kč navíc. Vysoká celková splacená částka je u Moravského hypotečního centra, u kterého jsou vysoké poplatky, jednorázově se za poskytnutí úvěru zaplatí 25 000 Kč, zprostředkování úvěru stojí 65 000 Kč a vklad do katastru nemovitostí je za 2 000 Kč. Klient by pravděpodobně nebyl schopný měsíčně splácet 25 176 Kč, když rozdíl mezi příjmy a výdaji vychází na 25 000 Kč.

Rozdíl celkové splacené částky mezi bankovním (Fio banka) a nebankovním (Cash Broker) sektorem je ve výši 1 112 703,2 Kč. S vyšším požadovaným úvěrem roste i rozdíl mezi bankovním a nebankovním sektorem.

Graf 5: Třetí modelový úvěr



Zdroj: Vlastní zpracování.

4.3 Resumé nabídek

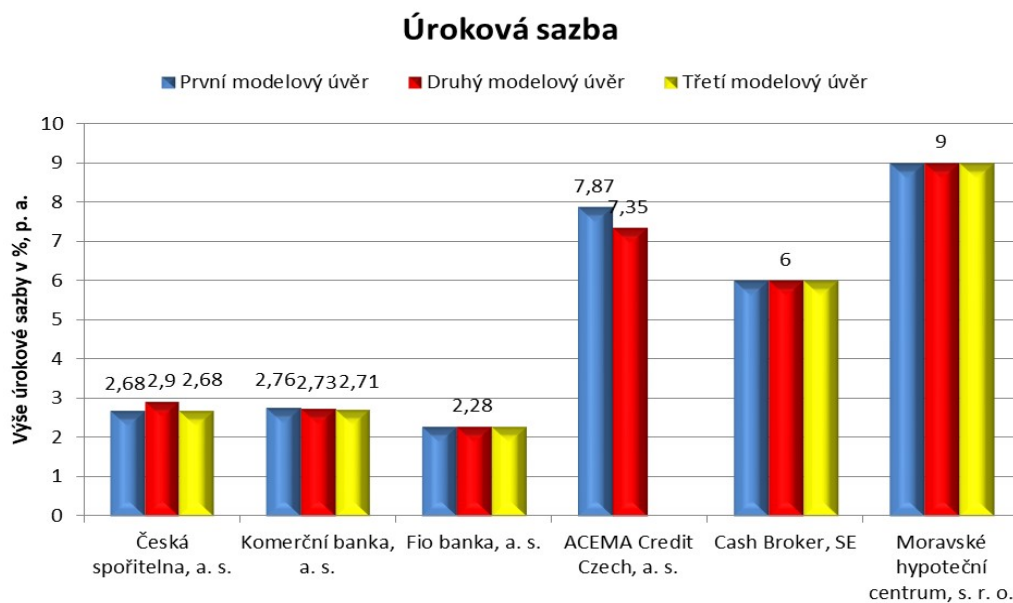
Byly zhodnoceny nabídky od jednotlivých společností, čímž se zabývala teoretická část práce. Nabídky úvěrů v bankovních společnostech se nelišily o příliš vysoké částky. Měsíční splátky byly téměř vyrovnané. Rozdíl se projevil až v celkové splacené částce, ve které se projeví odlišné RPSN. Nejvyšší úrokovou sazbu klienti získali od Komerční banky, kde byly i vyšší jednorázové a měsíční poplatky. Naopak nejnižší úroková sazba a téměř nulové poplatky jsou u Fio banky.

V nebankovním sektoru byl při měsíční splátce jasným vítězem Cash Broker. Tento výsledek se nezměnil ani při celkové měsíční splátce. Navíc není potřeba dokládat příjmy.

Na druhou stranu u Moravského hypotečního centra by klienti pravděpodobně zaplatili nejvíce.

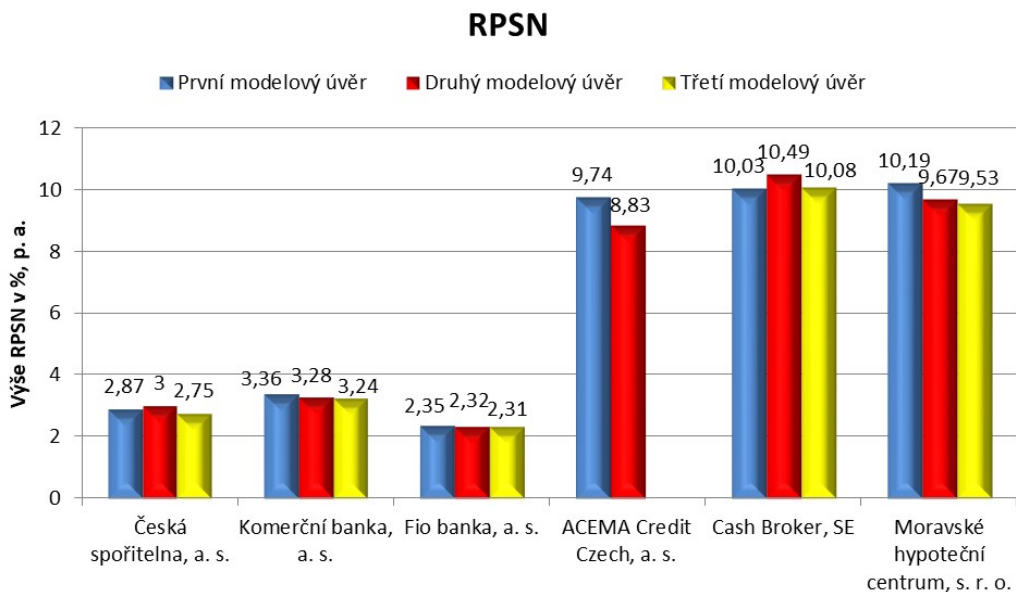
Následující grafy shrnují první, druhý a třetí modelový úvěr dle úrokové sazby, RPSN, měsíční splátky a celkové splatné částky. Tyto hodnoty byly vypočítané na základě dostupných materiálů nebo je přímo nabízely vybrané společnosti.

Graf 6: Resumé úrokové sazby



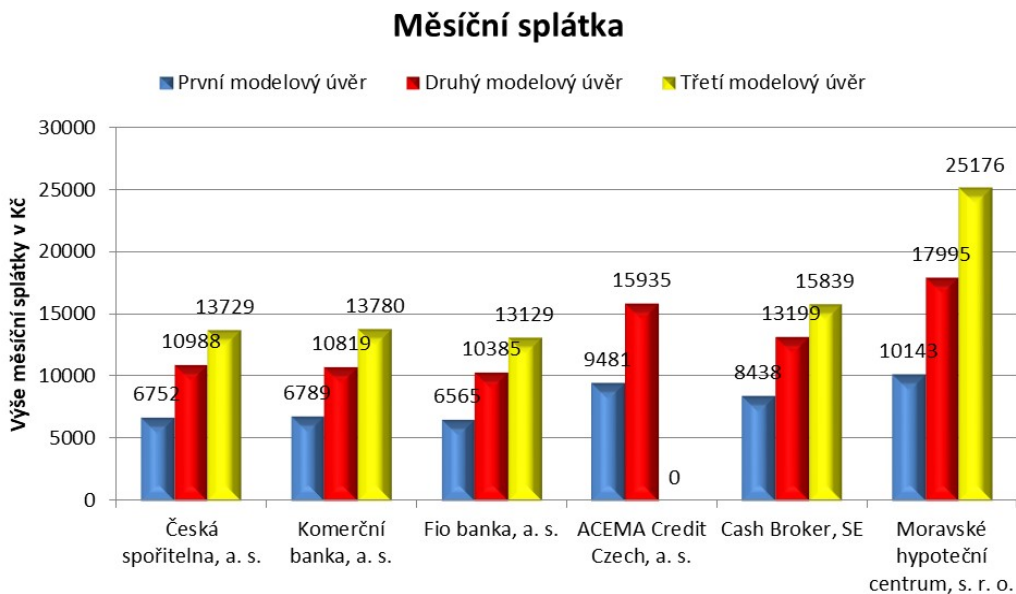
Zdroj: Vlastní zpracování.

Graf 7: Resumé RPSN



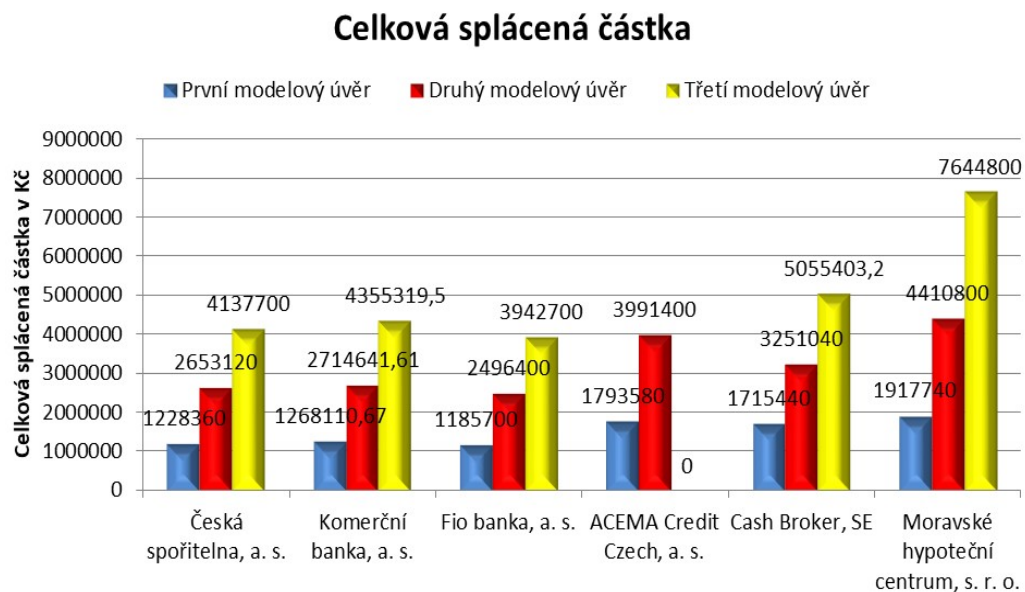
Zdroj: Vlastní zpracování.

Graf 8: Resumé měsíční splátky



Zdroj: Vlastní zpracování.

Graf 9: Resumé celkové splácené částky



Zdroj: Vlastní zpracování.

5 Výsledky a diskuse

Práce porovnávala tři bankovní společnosti se třemi nebankovními. Na základě této komparace lze tvrdit, že nebankovní sektory nekonkurují bankovním. Toto tvrzení platí tehdy, když se jedná o klienta, který nemá negativní záznam v registru dlužníků, v opačném případě by totiž mohl mít problémy u bankovních společností získat úvěr. Poté by přicházela v úvahu možnost vzít si dlouhodobý úvěr u nebankovních společností, které nevlastní bankovní licenci a nespádají pod ČNB.

Cash Broker se zdá být vhodný pro klienta, který nechce dokládat své příjmy. Ať už je to kvůli tomu, že by na hypotéku nedosáhl nebo z jakékoliv jiné příčiny. Nebankovní společnosti nejsou schopné nabídnout stejně tak nízkou úrokovou sazbu jako ty bankovní. Stejně tomu je i u poplatků, RPSN bývá výrazně vyšší než samotná úroková sazba. Mnoho klientů se může nechat snadno nachytat, například když přehlédnou skryté poplatky, které nebankovní společnosti kolikrát ani neuvádí v ceníku.

Po druhé návštěvě by klientům jistě byly nabídnuty nižší sazby. Společnosti si své klienty vybírají na základě jejich bonity. Většina bankovních společností by proto neposkytla úvěr člověku, který by nebyl schopný splácet.

Ne všechny společnosti byly ochotny se sejít, aby poskytly informace pro účely bakalářské práce. Zástupci z Komerční banky ihned reagovali a byli svolní vysvětlit veškeré poplatky, které RPSN zahrnuje. Stejně tak vstřícní byli v České spořitelně a poskytli potřebné údaje a informace. Ačkoliv by se podle výsledků mohla Fio banka jevit jako nejvhodnější řešení, tak právě ona odmítla se jakkoliv zapojit. Dokonce bylo dvakrát řečeno, že nemají pověřenou osobu, která by mohla být nápomocná při zpracování takovýchto prací. Možnost spolupráce z jejich strany nebyla možná kvůli vysokému zájmu, a to ani formou dotazníku. Uvedené částky byly vypočteny na základě kalkulačky uvedené na jejich webových stránkách, výše RPSN a celková měsíční částka byly stanoveny dle veřejného ceníku společnosti Fio.

Nebylo by od věci, kdyby představovaní klienti dlouhodobý úvěr od Fio banky pečlivě zvážili. Díky tomu, že si účtují pouze jednorázové poplatky za vklad a výmaz zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí jsou sice nejlevnější, ale nemusí být nejvhodnější volbou. Klienti by měli přihlédnout ke skutečnosti, jak se k nim daná společnost chová, jak vystupuje a jestli by jim byla ochotna vyjít vstříc, například v případě kdyby chtěli úvěr zaplatit v kratším čase.

Kontaktování nebankovního sektoru bylo poměrně obtížnější. Nebankovní společnosti odpovídaly abnormálně neprofesionálně. Většinou se jednalo o jednu větu se sdělením, aby jedinec kontaktoval společnost na zasláné mobilní číslo nebo aby bylo odesláno nebankovní společnosti mobilní číslo, na které se mohou ozvat a zeptat se na několik věcí.

Výsledky modelových úvěrů od ACEMA Credit Czech byly vypočítány na základě uveřejněné kalkulačky na jejich webových stránkách. Díky tomu, že společnost uvádí ceník, byly zjištěny veškeré jednorázové i měsíční poplatky za úvěr a dopočítalo se RPSN a celková měsíční částka. Společnost Cash Broker poskytla veškeré částky. V případě, že klient nemá záznam v registru, bylo dokonce doporučeno využít spíše služeb bankovní společnosti. Od Moravského hypotečního centra nebyla obdržena žádná reakce, a proto byly uvedené částky za úvěry dopočítány na základě nalezených údajů.

Bankovní společnosti si zakládají na dlouhé historii, jsou spolehlivé a spadají pod ČNB. Nebankovních institucí, které by nabízely dlouhodobé hypoteční úvěry, není příliš, ale i přesto v ČR existují. Nejvíce pomáhají právě lidem, kteří potřebují finance, ale v bankách by je z určitého důvodu neobdrželi.

Bankovní instituce ne vždy vyhoví všem klientům s žádostí o dlouhodobý úvěr, ale nebankovní hypotéky jsou drahé, jelikož jejich úroky se pohybují kolem 7 %. Pokud klient finance skutečně nutně potřebuje, je vhodné vzít si pouze menší krátkodobou půjčku u bankovního sektoru a s nižším úrokem. Krátkodobé půjčky v nebankovním sektoru mohou být v ojedinělých případech výhodnější než v bankovní oblasti. Například společnost Zonky je schopna nabídnout nižší úrokovou sazbu, ale ta není pevně stanovena.

6 Závěr

Bakalářská práce si ve své teoretické části kladla za cíl popsat poskytování hypotečních úvěrů v ČR a základní pojmy v oblasti bankovníctví. Byly vysvětleny obchodní operace společností, mezi které patří mimo jiné poskytování hypotečních úvěrů. Rovněž byly vyloženy základní pojmy spojené s udělováním dlouhodobých úvěrů. Vybrané instituce byly popsány společně s podmínkami pro potenciálního klienta. Zhodnotilo se, jak funguje nabídka a poptávka v bankovníctví a kdo se nachází na trhu.

Cílem bylo vyobrazit hypotéky v bankovním a nebankovním sektoru i s jejich podmínkami a seznámit čtenáře s výpočtem částky úroků. V bankovním a nebankovním sektoru byly pro vybrané instituce popsány podmínky pro vzátí si hypotéky. Výpočet úroku byl vysvětlen pomocí vzorce v kapitole Základní pojmy. Taktéž byl znázorněn vzorec pro umořovatele.

Praktická část práce měla objasnit rozdíly u obou forem financování ve vybraných společnostech pomocí úvěrových modelů. Pomocí analýzy hypotečních úvěrů v daných institucích byla vyhotovena tabulka, která znázorňuje výše úroků, výše poskytovaného úvěru a minimální a maximální doby splatnosti. Na modelových klientech byly zobrazeny jednotlivé nabídky z bankovního a nebankovního sektoru. Komparace probíhala na základě úrokové sazby, RPSN, měsíční splátky a celkové splacené částky. Pro jednotlivé modely byla stanovena odlišná výše úvěru, která se odvíjela od průměrné výše hypoték za rok 2019, a rozdílná doba splatnosti. Byly zhodnoceny nabídky ve vybraných institucích a byla doporučena nejlepší hodnota. Výsledky pro klienty mají pouze orientační charakter, jak už bylo uvedeno výše.

Byla stanovena hypotéza, která uváděla, že bankovní instituce jsou výhodnější než ty nebankovní. Na základě vysokých úrokových sazeb a poplatků spojených s hypotékou u nebankovního sektoru byla potvrzena hypotéza, že bankovní instituce jsou výhodnější. Dle praktické, ale i teoretické části práce bylo zjištěno, že nebankovní instituce jsou výhodné pouze v těch případech, kdy uchazeč nedosahuje vysokých příjmů pro poskytnutí úvěru u bankovního sektoru nebo má negativní záznam v registru dlužníků, popřípadě nedosáhne na hypotéku z jakéhokoliv jiného důvodu. Avšak i v takových případech je hypotéka u nebankovního sektoru stále riskantní, jelikož na jejich činnost nikdo nedohlíží a nepodléhají bankovnímu zákonu.

Práce je vhodná pro uchazeče o úvěr, kteří se chtějí dozvědět více informací o této problematice a o vybraných společnostech. Zároveň jim také poslouží tehdy, když váhají, zda si mají vzít hypoteční úvěr u bankovního nebo nebankovního sektoru. Mohou se nechat inspirovat modelovými úvěry v praktické části a popřípadě si prohlédnout vývoj úrokových sazeb a hypoték. Může být nápomocná pro lidi bez jakéhokoliv povědomí o rozlišení bankovního a nebankovního sektoru nebo pro ty, kteří se chtějí pouze dozvědět něco více o jejich výhodách a nevýhodách.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Literární zdroje

BENEŠ, Václav. Bankovní a finanční slovník. Praha: Nakladatelství Svoboda - Libertas, 1993. ISBN 80-205-0357-9.

BUČKOVÁ, Veronika, Alena FABIČOVICOVÁ a Monika NOVÁKOVÁ. Ekonomika pro střední školy - úvod. Brno: Didaktis, c2013. ISBN 978-80-7358-203-6.

DVOŘÁK, Petr. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3rd ed. Praha: Linde, 2005. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.

KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: Bankovní obchody, služby, operace a rizika. Brno: BizBooks, 2012. ISBN 978-80-265-0001-8.

KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. Brno: Computer Press, 2005. Finance (Computer Press). ISBN 80-251-0882-1.

KAMPF, Rudolf. Financování a bankovníctví: (přednášky a texty). Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. ISBN 80-719-4712-1.

PUCHINGER, Zdeněk. Bankovníctví I: Úvodní kapitoly k problematice bankovní soustavy. Olomouc: Univerzita Palackého, 2005. ISBN 80-244-1048-6.

REVENDA, Zbyněk. Centrální bankovníctví. Praha: Management Press, 1999. Finance (Computer Press). ISBN 80-859-4389-1.

REVENDA, Zbyněk, Martin MANDEL, Jan KODERA, Petr MUSÍLEK a Petr DVOŘÁK. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. vyd. Praha: GRADA Publishing, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

7.2 Internetové zdroje

Česká národní banka: O ČNB [online]. Praha: Česká národní banka, ©2003-2018 [cit. 2019-08-8]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/

Comfort Money: Bankovní vs. nebankovní půjčka [online]. Praha: Comfort Money, ©2012-2018 [cit. 2019-08-20]. Dostupné z: <https://www.comfortmoney.cz/bankonvi-vs-nebankovni-pujcka/>

Hypindex.cz: Fincentrum Hypindex srpen 2019: Propad hypotečního trhu sílí [online]. Praha: Fincentrum, 2019 [cit. 2019-10-01]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-srpen-2019/>

Hypindex.cz: Aktuální sazby hypoték: Pokles sazeb se zastavil [online]. Praha: Fincentrum, 2019 [cit. 2019-11-28]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/aktualni-sazby-hypotek-pokles-sazeb-se-zastavil/>

Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=711786&typ=PLATNY>

Česká spořitelna: O České spořitelně [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

Česká spořitelna: Hypotéka online [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-09-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/hypocentrum-portal/cs/hypoteka/page/registration?expectedCollateralValue=2800000&fixationPeriod=5&repayment=7787&maturityPeriod=30&loanAmount=1900000&mortgagePurpose=1>

Česká spořitelna: Hypotéka, se kterou vám stačí mít jen 10 % [online]. Praha: Česká spořitelna, ©2019 [cit. 2019-11-07]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/hypoteka#/mortgage>

Komerční banka, a. s.: HISTORIE KB [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/historie-kb>

Komerční banka, a. s.: Fakta a výsledky [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/vse-o-kb/fakta-a-vysledky>

Komerční banka, a. s.: Hypotéka [online]. Praha: KOMERČNÍ BANKA, ©2019 [cit. 2019-09-15]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>

Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=420156&typ=PLATNY>

Fio banka: O Fio [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/o-fio>

Fio banka: Historie [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka/historie>

Fio banka: Fio hypotéka [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky#hypotheMenu>

Fio banka: Fio banka snižuje úrokové sazby hypoték [online]. Praha: Fio banka, 2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/spolecnost-fio/media/tiskove-zpravy/228526-fio-banka-snižuje-urokove-sazby-hypotek>

Fio banka: Fio hypotéka [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2019-10-25]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/jak-ziskat#hypotheMenu>

Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2019 [cit. 2019-11-06]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=522513&typ=PLATNY>

ACEMA: O nás [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/o-nas>

ACEMA: Časté dotazy [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/vse-o-nasich-pujckach/caste-dotazy>

ACEMA: Proces poskytování půjčky [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/vse-o-nasich-pujckach/proces-poskytovani-pujcky>

ACEMA: Půjčka na cokoliv [online]. Praha: ACEMA Credit Czech, ©2018 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/spotrebiteleske-uvery/pujcka-na-cokoliv>

Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2012-2015 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=426580&typ=PLATNY>

Cash Broker: Nebankovní hypotéka [online]. Hradec Králové: Cash Broker, SE, ©2019 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.cashbroker.cz/nebankovni-hypoteka/nebankovni-hypoteka-bez-registru/>

Veřejný rejstřík a Sběrka listin: Úplný výpis z obchodního rejstříku [online]. Praha: Ministerstvo spravedlnosti České republiky, ©2019 [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=965688&typ=UPLNY>

HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: O nás [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/onas/>

HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: Nebankovní hypotéka [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/nebankovni-hypoteka/>

HYPOTÉKYBEZREGISTRU.CZ: Podmínky [online]. Praha: Moravské hypoteční centrum, [2017] [cit. 2019-10-29]. Dostupné z: <https://www.hypotekybezregistru.cz/podminky/>

Fincentrum Hypoindex - vývoj. Hypoindex.cz [online]. Praha: Fincentrum & Swiss Life Select, 2019, 2019 [cit. 2020-01-24]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

Zákony pro lidi: Zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru [online]. Zlín: AION CS, 2016 [cit. 2020-03-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

Dokumenty ke stažení: Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru [online]. Praha: ACEMA Credit Czech [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: <https://www.acema.cz/uploads/media/files/0001/01/e45534338c451531846ced37af7013783f85cc43.pdf>

Odkazy a důležité dokumenty: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2020-02-22]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/Zadost_hypoteka_zadatel.pdf

7.3 Humanitní zdroje

EIM, David. Dotaz z webu [online]. In: . Praha: GEPARD FINANCE, 2019 [cit. 2019-10-01].

8 Přílohy

- Příloha A Vzorec pro výpočet RPSN
- Příloha B Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – ACEMA Credit Czech, a. s.
- Příloha C Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – Fio banka, a. s.

Příloha A Vzorec pro výpočet RPSN

Příloha č. 1 k zákonu č. 257/2016 Sb.

Roční procentní sazba nákladů

ČÁST I

Vzorec pro výpočet roční procentní sazby nákladů

Roční procentní sazba nákladů se vypočte podle tohoto vzorce:

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

kde:

X je roční procentní sazba nákladů,

m je číslo posledního čerpání,

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

C_k je částka čerpání k,

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

m' je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

l je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

D_l je výše splátky jistiny nebo nákladů,

s_l je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů.

Vysvětlivky:

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

b) Počátečním datem je datum prvního čerpání.

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

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

1. počítá každý den včetně víkendů a svátků,

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

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

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

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

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

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

Zdroj: Zákony pro lidi, 2016⁹⁰

⁹⁰ Zákony pro lidi: Zákon č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru [online]. Zlín: AION CS, 2016 [cit. 2020-03-01]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

Příloha B Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – ACEMA Credit Czech, a. s.

Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru

Údaje o úvěru:

Požadovaná výše úvěru:		KČ	Doba splatnosti (měsíce):	
Číslo účtu pro vyplacení úvěrů:			Kód banky:	
Majitel účtu:				

Žadatel:

Jméno a příjmení, titul:					
Stav (svobodný/á, rozvedený/á...):		Rozdělené SJM	<input type="checkbox"/> Ano	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Zúžené
		RČ / IČ:			
Adresa trvalého bydliště (dle OP):					PSČ:
Korespondenční adresa (pokud je odlišná a důvod):					PSČ:
Telefon:		Datová schránka		Mobil:	
Politicky exponovaná osoba: *		<input type="checkbox"/> Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	Název pozice:	
				Od MM/RR:	Do MM/RR
					E-mail:

* vysvětlení politicky exponované osoby je v zákoně 253/2008 Sb.

Příjmy žadatele ze zaměstnání:

Zaměstnavatel:		IČO:		E-mail:		Tel. mzd. účtárna		
Adresa zaměstnavatele:								
Zaměstnán/a jako		Od MM/RR:		Čistá mzda za poslední měsíc:				
Zaměstnán na dobu:	<input type="checkbox"/> určitou	<input checked="" type="checkbox"/> neurčitou	Jsem ve výpovědní lhůtě:	<input type="checkbox"/> Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	Způsob výplaty mzdy:	<input type="checkbox"/> v hotovosti	<input checked="" type="checkbox"/> bankovní účet
Mzda vyplácena v měně:		Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí	<input type="checkbox"/> Ano	<input checked="" type="checkbox"/> Ne	Zaměstnán:	<input checked="" type="checkbox"/> v ČR	<input type="checkbox"/> v zahraničí	Země:
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:

* Příjmy neahrnuté do potvrzení o příjmu nebo daňového přiznání: např. nájem, budoucí příjem, příjem z majetku, výživné, starobní důchod, renty, výsluhy, příspěvky, odměna pěstouna, invalidní důchod, atd.

Příjmy žadatele z podnikání:

Název podnikatelského subjektu:		IČO:		E-mail:		Datová schránka		
Adresa podnikatelského subjektu:								
Předmět podnikání:		Od MM/RR:		Průměrná čistá měsíční mzda za posledních 12 měsíců:				
Dluhy vůči FÚ, ČSSZ, zdrav. pojišťovně:	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	Bankovní a nebankovní závazky po splatnosti:	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	Exekuce	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR		Měsíční výše:		Forma doložení:

Výdaje domácnosti žadatele:

Počet členů domácnosti:	5	Nad 18 let		11-18 let		0-10 let	3	Celkové měsíční výdaje domácnosti:	8000
Měsíční výdaje na bydlení:	1800	Z toho nájemné	0	Druh:	<input checked="" type="checkbox"/> rodinný dům	<input type="checkbox"/> byt	Obec bydliště:		
Další výdaje – druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje – druh:*			Měsíční výše:		
Další výdaje – druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje – druh:*			Měsíční výše:		
Další výdaje – druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje – druh:*			Měsíční výše:		

*Ostatní výdaje domácnosti: např. výživné, cestovné, obědy, nebankovní splátkové kalendáře, platby nebo splátkové kalendáře z rozhodnutí soudu nebo státního úřadu, atd.

Splátky úvěrů žadatele (včetně ručitelských závazků):

	Název úvěrové společnosti:	Druh úvěru*	Výše úvěru:	Splatnost MM/RR	Měsíční splátka:	Vyplácen z úvěru:
1						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
2						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
3						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
4						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne

* kreditní karta, hypoteční úvěr, kontokorent, osobní půjčka, leasing, nebankovní úvěr, atd.

Spolužadatel 1.

Jméno a příjmení, titul:						
Stav (svobodný/á, rozvedený/á...):	Rozdělené SJM	<input type="checkbox"/> Ano	<input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Zúžené	RČ / IČ:	
Adresa trvalého bydliště (dle OP):					PSČ:	
Korespondenční adresa (pokud je odlišná a důvod):					PSČ:	
Telefon:	Datová schránka		Mobil:		E-mail:	
Politicky exponovaná osoba: *	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Název pozice:		Od MM/RR:		Do MM/RR

* vyjvětlení politicky exponované osoby je v části...

Příjmy spolužadatele 1. ze zaměstnání:

Zaměstnavatel:		IČO:		E-mail:		Tel. mzd. účtárna	
Adresa zaměstnavatele:							
Zaměstnán/a jako		Od MM/RR:		Čistá mzda za poslední měsíc:			
Zaměstnán na dobu:	<input type="checkbox"/> určitou <input type="checkbox"/> neurčitou	Jsem ve výpovědní lhůtě:	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Způsob výplaty mzdy:	<input type="checkbox"/> v hotovosti <input type="checkbox"/> bankovní účet		
Mzda vyplácena v méně:		Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Zaměstnán:	<input checked="" type="checkbox"/> v ČR <input type="checkbox"/> v zahraničí	Země:	
Další příjmy – druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:	Forma doložení:
Další příjmy – druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:	Forma doložení:

Další příjmy - druh:*	Od MM/RR:	Do MM/RR:	Měsíční výše:	Forma doložení:
-----------------------	-----------	-----------	---------------	-----------------

*Příjmy nezahrnuté do potvrzení o příjmu nebo daňového přiznání: např. nájem, budoucí příjem, příjem z majetku, výživné, starobní důchod, renty, výsluhy, příspěvky, odměna péstouna, invalidní důchod, atd.

Příjmy spolužadatele 1. z podnikání:

Název podnikatelského subjektu:	IČO:	E-mail:	Datová schránka
Adresa podnikatelského subjektu:			
Předmět podnikání:	Od MM/RR:	Průměrná čistá měsíční mzda za posledních 12 měsíců:	
Dlhy vůči FÚ, ČSSZ, zdrav. pojišťovnam:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	Bankovní a nebankovní závazky po splatnosti:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
Další příjmy - druh:**	Od MM/RR:	Do MM/RR:	Měsíční výše:
Další příjmy - druh:**	Od MM/RR:	Do MM/RR:	Měsíční výše:
Další příjmy - druh:**	Od MM/RR:	Do MM/RR:	Měsíční výše:

Výdaje domácnosti spolužadatele 1.: * nevyplňujte, pokud je ve společné domácnosti s žadatelem

Počet členů domácnosti:	Nad 18 let	11-18 let	0-10 let	Celkové měsíční výdaje domácnosti:
Měsíční výdaje na bydlení:	Z toho nájemné	Rodinný dům / Byt	Obec bydliště:	
Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	
Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	
Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	Další výdaje - druh:*	Měsíční výše:	

*Ostatní výdaje domácnosti: např. výživné, cestovné, obědy, nebankovní splátkové kalendáře, platby nebo splátkové kalendáře z rozhodnutí soudu nebo státního úřadu, atd.

Splátky úvěrů spolužadatele 1. (včetně ručitelských závazků):

	Název úvěrové společnosti:	Druh úvěru:*	Výše úvěru:	Splatnost MM/RR	Měsíční splátka:	Vyplácen z úvěru:
1						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
2						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
3						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
4						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne

* kreditní karta, hypoteční úvěr, kontokorent, osobní půjčka, leasing, nebankovní úvěr, atd.

Spolužadatel 2.

Jméno a příjmení, titul:					
Stav (svobodný/á, rozvedený/á...):	Rozdělen SJM	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Zúžené	RČ / IČ:		
Adresa trvalého bydliště (dle OP):				PSČ:	
Korespondenční adresa (pokud je odlišná a důvod):				PSČ:	
Telefon:	Datová schránka	Mobil:	E-mail:		
Politicky exponovaná osoba: *	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Název pozice:	Od MM/RR:	Do MM/RR:	

* vysvětlení politicky exponované osoby je v části...

Příjmy spolužadatele 2. ze zaměstnání:

Zaměstnavatel:			IČO:		E-mail:		Tel. mzd. účtárna	
Adresa zaměstnavatele:								
Zaměstnán/a jako				Od MM/RR:			Čistá mzda za poslední měsíc:	
Zaměstnán na dobu:	<input type="checkbox"/> určitou <input type="checkbox"/> neurčitou	Jsem ve výpovědní lhůtě:	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Způsob výplaty mzdy:	<input type="checkbox"/> v hotovosti <input type="checkbox"/> bankovní účet			
Mzda vyplácena v měně:		Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	Zaměstnán:	<input type="checkbox"/> v ČR <input type="checkbox"/> v zahraničí	Země:		
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:*		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:

* Příjmy nezahrnuté do potvrzení o příjmu nebo daňového přiznání: např. nájem, budoucí příjem, příjem z majetku, výživné, starobní důchod, renty, výsluh, příspěvky, odměna pěstouna, invalidní důchod, atd.

Příjmy spolužadatele 2. z podnikání:

Název podnikatelského subjektu:			IČO:		E-mail:		Datová schránka	
Adresa podnikatelského subjektu:								
Předmět podnikání:				Od MM/RR:			Průměrná čistá měsíční mzda za posledních 12 měsíců:	
Dluhy vůči FÚ, ČSSZ, zdrav. pojistovám:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	Bankovní a nebankovní závazky po splatnosti:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	Exekuce	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:
Další příjmy - druh:**		Od MM/RR:		Do MM/RR:		Měsíční výše:		Forma doložení:

Výdaje domácnosti spolužadatele 2.: * nevyplňujte, pokud je ve společné domácnosti s žadatelem nebo spolužadatelem 1.

Počet členů domácnosti:		Nad 18 let		11-18 let		0-10 let		Celkové měsíční výdaje domácnosti:	
Měsíční výdaje na bydlení:		Z toho nájemné		Rodinný dům / Byt		Obec bydliště:			
Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Měsíční výše:	
Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Měsíční výše:	
Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Další výdaje - druh:*		Měsíční výše:		Měsíční výše:	

* Ostatní výdaje domácnosti: např. výživné, cestovné, obědy, nebankovní splátkové kalendáře, platby nebo splátkové kalendáře z rozhodnutí soudu nebo státního úřadu, atd.

Splátky úvěrů spolužadatele 2. (včetně ručitelských závazků):

	Název úvěrové společnosti:	Druh úvěru:*	Výše úvěru:	Splatnost MM/RR	Měsíční splátka:	Vyplácen z úvěru:
1						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
2						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
3						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne
4						<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne

* kreditní karta, hypoteční úvěr, kontokorent, osobní půjčka, leasing, nebankovní úvěr, atd.

Počet členů domácnosti, kteří žijí ve společné domácnosti s žadatelem, mají vlastní příjem, nejsou spolužadatelé, ale spolupodílejí se na nákladech domácnosti (např. prarodiče):	
--	--

Informace o zajištění:

Zajištění č. 1

Nemovitost se nachází na adrese:				PSČ:			
Druh zástavy:	byt <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/>	Byt/RD - dispozice		Byt/RD - stáří		Plocha m2	
Jméno a příjmení vlastníka/podílníka:			RČ:				
Adresa trvalého bydliště (dle OP):							
Pojištění nemovitosti:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	Název pojišťovny:		Číslo pojistné smlouvy:		Výše ročního pojistného:	Kč

Zajištění č. 2

Nemovitost se nachází na adrese:				PSČ:			
Druh zástavy:	byt <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/>	Byt/RD - dispozice		Byt/RD - stáří		Plocha m2	
Jméno a příjmení vlastníka/podílníka:			RČ:				
Adresa trvalého bydliště (dle OP):							
Pojištění nemovitosti:	<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	Název pojišťovny:		Číslo pojistné smlouvy:		Výše ročního pojistného:	Kč

Prohlášení:

Doplňující informace k žádosti

Článek 1

- Žadatel a budoucí úvěřující mají zájem spolu uzavřít smlouvu o úvěru, kterou se budoucí úvěřující zaváže, že na požádání žadatele poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky, a žadatel se zaváže poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky (dále jen „smlouva o úvěru“ a „budoucí úvěr“). Smlouva o úvěru bude obsahovat zejména náležitosti uvedené v žádosti s tím, že výše budoucího úvěru může být oproti žadatelem požadované výši snížena budoucím úvěřujícím v závislosti zejména na bonitě žadatele a na poskytnutém zajištění či na přání žadatele.
- Žadatel je seznámen s přesnou formou zajištění budoucího úvěru. Budoucí úvěr bude zajištěn zástavním právem k nemovitosti po dobu splácení budoucího úvěru. Přesný návrh znění smluv je možné získat v sídle budoucího úvěřujícího nebo na internetových stránkách budoucího úvěřujícího: <http://www.acema.cz>

Článek 2

- Ochrana Vašich osobních údajů je zajištěna v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), přičemž informační povinnost dle článku 13 Nařízení o ochraně osobních údajů je plněna z důvodu transparentnosti v samostatném dokumentu „Informace o zpracování osobních údajů“.

Článek 3

- Seznam požadovaných dokladů pro zpracování žádosti o úvěr:

- Identifikační údaje žadatele a spolužadatelů, majitelů nemovitosti
- Potvrzení o příjmu na formuláři ACEMA nebo bankovním formuláři (potvrzení nesmí být starší než 3 měsíce) nebo Daňové přiznání za poslední 2 zdaňovací období
- Doklad prokazující další příjmy (výsluhy, příjmy ZTP, důchodový výměr, výživné, atd.)
- Výpisy z účtu za posledních 6 měsíců
- Doklady k exekučním řízením
- Doklady k nařízeným srážkám ze mzdy
- Doklady potvrzující závazky uvedené v žádosti
- Doklady potvrzující další výdaje (např. SIPO, výpisy z registrů, pojistné smlouvy, atd.)

*formuláře ACEMA lze stáhnout na <http://www.acema.cz>

<p>Žadatel prohlašuje, že toto prohlášení bylo sepsáno v souladu s jeho svobodnou a vážně projevovanou vůlí. Žadatel svým podpisem stvrzuje, že si výslovně sjednal návštěvu budoucího věřitele, resp. jeho zástupce, za účelem objednávky na den podpisu této dohody. Žadatel svým podpisem stvrzuje, že veškerá data výše uvedená jsou pravdivá a úplná a jsou projevem jeho svobodné vůle.</p>	<p>V..... dne.....</p> <p>vlastnoruční podpis žadatele</p>
<p>Já, v podepsaný mandatař/zmocněnec (jméno, příjmení): [] č. plné moci: [] prohlašuji, že tato listina byla přede mnou vlastnoručně podepsána osobou uvedenou v Dohodě jako žadatel. Totožnost žadatele jsem ověřil dle: (vypiš: op/pas/rodný list) [] číslo dokladu: []</p>	<p>V..... dne.....</p> <p>vlastnoruční podpis mandataře/zmocněnce</p>

Zdroj: ACEMA Credit Czech, ©2018⁹¹

91 Dokumenty ke stažení: Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru [online]. Praha: ACEMA Credit Czech [cit. 2020-02-11].

Dostupné z: <https://www.acema.cz/uploads/media/files/0001/01/e45534338c451531846ced37af7013783f85cc43.pdf>

Příloha C Žádost o poskytnutí spotřebitelského úvěru – Fio banka, a. s.

číslo úvěru:

registrační číslo žádosti:



ŽÁDOST

o poskytnutí spotřebitelského úvěru na bydlení pro fyzickou osobu spotřebitele¹ bankou Fio banka²

- pro fyzickou osobu spotřebitele - hypoteční úvěr na bydlení
 pro fyzickou osobu spotřebitele - Americká³ hypotéka neúčelová
 pro fyzickou osobu spotřebitele - Americká hypotéka konsolidace

1. Informace o žadateli

Jméno, příjmení, titul: _____

Rodné číslo⁴: _____ Rodné příjmení: _____

Pohlaví: _____ Státní příslušnost: _____

Rodinný stav

- svobodný/á rozvedený/á vdovec/vdova registrované partnerství
 ženatý/vdaná: SJM zúžené ano ne

Doklad totožnosti (druh, stát, číslo, platnost)

Kontakty

Kontaktní telefon: _____ E-mail: _____

Adresa trvalého pobytu: _____

Kraj: _____

Korespondenční adresa⁵: _____

Kraj: _____

Současné bydlení

- vlastní dům/byt pronájem družstevní
 obecní byt u rodičů jiné: _____

Vzdělání

- základní vyučen vyučen s maturitou
 úplné střední vyšší odborné vysokoškolské

Pracovní činnost

- zaměstnanec v soukromém sektoru zaměstnanec ve státním sektoru podnikatel
 příjmy z vlastní společnosti v domácnosti nezaměstnaný
 student důchodce jiný: _____

¹ FO spotřebitel je I FO, která má vystaven Živ.Jist, ale která při poskytování úvěru nejedná v rámci své podn.činnosti/samostatného výkonu povování.

² Fio banka, a.s., IČ 61858374, sídlo: Praha 1, V Cejně 1028/10, PŠČ 117 21, dále jen Banka

³ Některé úběly lze financovat pouze Americkou hypotékou – viz část 2.Údaje o požadovaném úvěru.

⁴ V případě, že jste cizí státní příslušník a nemáte přidělené rodné číslo, uveďte datum narození

⁵ Vyplňte pouze v případě, že se liší od adresy trvalého bydliště

Údaje o zaměstnání

- pracovní poměr na dobu určitou (sjednán do ____ . ____ . ____); byl již prodloužen? ano ne
- pracovní poměr na dobu neurčitou
- DPP
- DPČ

Zaměstnavatel (název, IČ, adresa): _____
Délka současného pracovního poměru: _____
Celková doba trvání pracovního poměru: _____

Žadatel – cizí státní příslušník

Délka pobytu v ČR (v letech): _____ Pobyt v ČR: přechodný trvalý jiný: _____

2. Údaje o požadovaném úvěru

Účel úvěru – hypoteční úvěr na bydlení	Výše úvěru ⁶
<input type="checkbox"/> koupě nemovitě věci nebo součástí nemovitě věci	_____
<input type="checkbox"/> výstavba/dostavba nemovitě věci nebo součástí nemovitě věci bez hlavního dodavatele (ale bez vlastní stavební činnosti) ⁷	_____
<input type="checkbox"/> výstavba/dostavba nemovitě věci nebo součástí nemovitě věci dodavatelsky ⁸	_____
<input type="checkbox"/> stavební úpravy bez hlavního dodavatele (ale bez vlastní stavební činnosti) ⁹	_____
<input type="checkbox"/> stavební úpravy dodavatelsky ⁸	_____
<input type="checkbox"/> refinancování úvěru	_____
<input type="checkbox"/> vypořádání spoluvlastnických vztahů k nemovitě věci nebo součástí nemovitě věci včetně vypořádání SJM	_____
<input type="checkbox"/> úhrada za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu	_____
<input type="checkbox"/> refinancování vlastních zdrojů investovaných do nemovitosti ¹⁰	_____
<input type="checkbox"/> případně jiný účel (specifikujte)	_____

Účel úvěru – produkt Americká hypotéka

- neúčelový _____
- konsolidace _____
- případně jiný účel (specifikujte) _____

Financovaná nemovitost¹¹

- bytová jednotka rekreační objekt pro individuální rekreaci
- rodinný dům stavební pozemek do 4000 m²

⁶ U produktu Americká hypotéka 300.000 - CZK - 7.000.000 - CZK

⁷ Bez vlastní stavební činnosti klienta – na realizaci investičního záměru se podílí několik dílčích dodavatelů (na výstavbu svépomocí s vlastní stavební činností klienta – lze využít jiný produkt).

⁸ Na realizaci investičního záměru je uzavřena pouze jedna smlouva o dílo a generální dodavatel stavební činnosti realizuje sám nebo za pomoci subdodávek od jiných dodavatelů.

⁹ Bez vlastní stavební činnosti klienta – na realizaci investičního záměru se podílí několik dílčích dodavatelů (pro stavební práce svépomocí s vlastní stavební činností klienta – lze využít jiný produkt).

¹⁰ Max. 12 měsíců zpětně a tato investice musí být průkazně doložena s výše uvedenými účely.

¹¹ Uvedte i v případě, kdy je stavba součástí pozemku.

- bytový dům max. se 3 byt. jednotkami
 nebytová jednotka (pouze ateliér)

- stavby tvořící celek s výše uvedenými (garáže apod.)
– jaké: _____

Splatnost úvěru

Délka (v letech)¹²: _____

Sazba

pevná – počet let fixace¹³: _____

Čerpání úvěru

- jednorázové
 postupné

Čerpání do¹⁴: 14. ____ . ____

Požadujete u úvěru

- HYPO spořicí konto¹⁵ ano ne
Splácení z budoucího pronájmu ano ne
Sleva při refinancování hypotéky ano ne

3. Údaje o zajištění úvěru/nemovitostech

3.1. Nemovitost

Identifikace financované nemovitosti

Specifikace pozemků, vč. staveb¹⁶: _____

Na LV č.: _____

Katastrální území: _____

Využití nemovitosti

- vlastní bydlení pronájem
 podnikání jiné

Výše pořizovací ceny¹⁷

Ocenění zástavy

- existuje a je doloženo
 nebylo vyhotoveno – předpokládaná
tržní hodnota je _____

Omezení vlastnického práva¹⁸

- ano ne

Identifikace zastavované nemovitosti

(pokud není shodná s financovanou nemovitostí)

Specifikace pozemků, vč. staveb¹⁶: _____

Na LV č.: _____

Katastrální území: _____

Využití nemovitosti

- vlastní bydlení pronájem
 podnikání jiné

Výše tržní hodnoty

Ocenění zástavy

- existuje a je doloženo
 nebylo vyhotoveno – předpokládaná
tržní hodnota je _____

Omezení vlastnického práva¹⁸

- ano ne

Rozdíl celkových nákladů investičního záměru a spotřebitelského úvěru na bydlení ve výši CZK
je hrazen z¹⁹:

¹² Min. 5 let, maximálně 30 let, u produktu Americká hypotéka min. 5 let, maximálně 20

¹³ Fixace je možná na 1, 3, 5 let.

¹⁴ Doba čerpání max. do 2 let od podpisu smlouvy o úvěru u výstavby, dostavby, stavebních úprav, rekonstrukce, koupě v rámci developerského projektu. Do 12 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru u refinancování a do 6 měsíců v ostatních případech. U produktu Americká hypotéka doba čerpání max. do 3 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru.

¹⁵ Speciální spořicí účet, který umožňuje snížení úroků u úvěru.

¹⁶ Zde uveďte, zda se jedná o byt/budovu/pozemek, adresu, velikost, dispozice atd. Nutno doložit výpisem z katastru nemovitostí. Uveďte i v případě, kdy je stavba součástí pozemku.

¹⁷ V případě výstavby/stavebních úprav – prosím uvádějte výši nákladů na výstavbu/stavební úpravy.

¹⁸ Omezením může být: zástavní právo, věcné břemeno, exekuce, předkupní právo, předběžné opatření atd.

¹⁹ Zde uveďte, z jakých zdrojů pocházejí prostředky ze kterých bude hrazen rozdíl celkové investice (například z úspor, z dědictví, s prodeje majetku apod.)

3.2. Vinkulace pojištění zastavované nemovitosti

Pojištění zástavy

neexistuje

existuje – sjednáno u pojišťovny ve výši Kč

3.3. Jiné skutečnosti

Specifikujte: _____

4. Údaje o měsíčních příjmech a výdajích domácnosti

Počet členů domácnosti: _____ dospělí + _____ děti

Děti ve věku: _____

Příjmy domácnosti

Výše čistého příjmu domácnosti²⁰: _____

Příjmy z pronájmu: _____

Ostatní příjmy: _____

Příjmy celkem: _____

Výdaje domácnosti

Základní životní výdaje²¹: _____

Další výdaje²²: _____

Výdaje s povinností hradit²³: _____

Výdaje celkem: _____

Bližší specifikace stávajících peněžitých dluhů

Typ dluhu (úvěr, zápůjčka aj.)	Poskytovatel	Celková výše dluhu	Aktuální zůstatek	Měsíční splátka	Splatnost dluhu	Dluhy po splatnosti	Dlužník ²⁴

5. Prohlášení žadatele a informace o zpracování osobních údajů

Podpisem této žádosti čestně prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem

osobou se zvláštním vztahem k Banco dle §19 zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem

osobou blízkou (dle §22 Občanského zákoníku) k panu/paní: _____, který/á je zaměstnancem finanční skupiny Fio.

Čestně prohlašuji, že:

nemám nesplacené dluhy vůči jakémukoliv finančnímu úřadu, vůči české správě sociálního zabezpečení, ani vůči své zdravotní pojišťovně,

nemám žádné dluhy po splatnosti vůči bankám či jiným věřitelům mimo dluhů po splatnosti uvedených v této žádosti,

nemám dluhy s hrozcí žalobou či hrozcím vymáháním, a nejsou mi známy žádné okolnosti, které by mohly některou z výše uvedených situací způsobit,

na moji osobu nebo majetek k dnešnímu dni nebyl podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, návrh na výkon soudního nebo jiného rozhodnutí nebo exekuci, a nejsou mi známy žádné okolnosti, které by mohly některou z výše uvedených situací způsobit,

nejsem účastníkem žádného soudního sporu, rozhodčího nebo správního řízení, které by mohlo negativně ovlivnit nebo ohrozit platnost nebo vymahatelnost budoucích závazků,

jsem nebyl pravomocně odsouzen za jakýkoli trestný čin, a že proti mé osobě není v současné době vedeno trestní stíhání,

²⁰ Výše čistého příjmu žadatele, včetně spolužadatelů.

²¹ Celkové výdaje domácnosti na bydlení, stravu, ošacení, dopravu, zájmy + dobrovolné platby – spoření stavební, penzijní a jiné.

²² Výdaje spojené se spotřebitelským úvěrem na bydlení – pojištění nemovitosti, životní pojištění – v případě, že už jsou tyto výdaje známy.

²³ Splátky úvěrů, splátky z limitů kreditních karet a kontokorentů, splátky leasingu, výtřivné – bližší specifikace v následující tabulce.

²⁴ Zde uvádějte, zda se jedná o dluh žadatele nebo spolužadatele.

- nebyla omezena má svéprávnost,
- mé příjmy neplynou z jakýchkoliv nelegálních nebo nezákonných aktivit a ani se žádných nelegálních nebo nezákonných aktivit nedopouštím,
- všechny uvedené údaje a předložené dokumenty jsou úplné a pravdivé.

Komentář k výše nezaškrtnutým souhlasným prohlášením: _____

V souvislosti s touto žádostí a případným následným uzavřením úvěrové smlouvy či dodatku k úvěrové smlouvě (dále též „Smlouva“) mezi mnou a Fio bankou, a.s., IČ 61858374, se sídlem V Celnici 1028/10, Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2704 (dále jen „Banka“) beru na vědomí, že Banka bude zpracovávat mé osobní údaje, a to způsobem, v rozsahu a za podmínek uvedených v zákoně o bankách či zvláštních právních předpisech a v Informačním Memorandu Banky, jehož aktuální znění je dostupné na <https://www.fio.cz/o-nas/dokumenty-ceniky/informacni-materialy> a se kterým jsem se seznámil při podpisu této žádosti.

Souhlasím s tím, aby Banka v záležitostech, na něž se vztahuje podle příslušných ustanovení právních předpisů bankovní tajemství, poskytla informaci o mé bonitě, závazcích, majetkové a finanční situaci, a to pro potřeby jiných bank nebo jiných osob (zejména provozovatelům úvěrových registrů, pojišťovněm a odhadcům).

Jsem si vědom, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených.

Souhlasím²⁵ s pořízením kopie mého občanského průkazu/cestovního pasu či jiného dokladu.

Beru na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů nebo předložení nepravdivých dokumentů by mělo za následek odmítnutí této žádosti o úvěr nebo uplatnění jiných sankcí po uzavření příslušné úvěrové smlouvy.

Banka mě upozornila, že pokud jí neposkytnu úplné a pravdivé informace a doklady Bankou vyžadované, v souvislosti s čímž nebude Banka schopna posoudit úvěruschopnost, bude to mít za následek neposkytnutí úvěru.

Banka je oprávněna neposkytnout úvěr dle této žádosti, a to v kterékoli fázi jednání o poskytnutí takového úvěru.

Banka rovněž negarantuje uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru k určitému datu, resp. v určitém časovém horizontu ode dne podání této žádosti.

Prohlašuji, že jsem se seznámil s podmínkami poskytování spotřebitelských úvěrů na bydlení - „INFORMACE TRVALE PŘÍSTUPNÉ SPOTŘEBITELI VE VZTAHU KE SMLouvĚ O POSKYTNUTÍ SPOTŘEBITELSKÉHO ÚVĚRU NA BYDLENÍ“ - dostupnými na webové stránce <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvetry/hypoteky>.

V případě sporu ze Smlouvy či v souvislosti s ní můžete využít mimosoudního řešení sporu prostřednictvím služeb Finančního arbitra České republiky, www.finarbitr.cz. Působnost Finančního arbitra České republiky je uvedena v § 1 odst. 1 zákona č. 229/2002 Sb. (v čase poslední aktualizace tohoto dokumentu, tj. k 24.5.2018, je působnost Finančního arbitra České republiky vymezena mimo jiné takto: „K rozhodování sporu spadajícího jinak do pravomoci českých soudů je příslušný též Finanční arbitř České republiky, jedná-li se o spor mezi spotřebitelem a

- a) poskytovatelem platebních služeb při nabízení a poskytování platebních služeb,
- b) věřitelem nebo zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru nebo jiného úvěru, zápujčky, či obdobné finanční služby,
- c) pojistitelem nebo pojišťovacím zprostředkovatelem při nabízení, poskytování nebo zprostředkování životního pojištění.“).

V případech, kdy není dána působnost Finančního arbitra České republiky, a jednalo by se o případný spor vyplývající ze smluvního vztahu mezi Bankou a spotřebitelem, je možné využít mimosoudního řešení sporu prostřednictvím služeb České obchodní inspekce, www.coi.cz.

Banka právně jedná jen v písemné formě a jednání v jiné formě Banku nezavazuje, není-li Bankou v konkrétním případě stanoveno jinak.

Přílohy:

- Žádost spolužadatele – počet spolužadatelů: _____
- Seznam podkladů

V _____ dne _____
podpis žadatele

Žádost byla převzata dne _____.

²⁵ Souhlas je vyžadován podle § 15a odst. 2 zákona č. 328/1999 Sb., o občanských průkazech, v platném znění, resp. podle § 2 odst. 3 zákona č. 329/1999 Sb. o cestovních dokladech, v platném znění.

Potvrzuji, že výše uvedený/á podepsal/a tuto Žádost přede mnou podle průkazu totožnosti
znějícího na jméno _____, číslo _____, vydaného _____ a platného do
_____ a že jsem podle takového dokladu ověřil/a jeho/její totožnost.

.....

Fio banka, a.s.

Pobočka: _____

6/6

Zdroj: Fio banka, ©2019⁹²

92 Odkazy a důležité dokumenty: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru [online]. Praha: Fio banka, ©2019 [cit. 2020-02-22]. Dostupné z: https://www.fio.cz/docs/cz/Zadost_hypoteka_zadatel.pdf