

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



**Diplomová práce**

**Zhodnocení hypotečního trhu v České republice**

**Lucie Šimáňová**

**© 2019 ČZU v Praze**

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Lucie Šimáňová

Podnikání a administrativa

Název práce

**Zhodnocení hypotečního trhu v České republice**

Název anglicky

**Evaluation of the Mortgage in the Czech Republic**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce bude na základě teoretických východisek zmapovat a zhodnotit hypoteční trh České republiky, zejména v oblasti poskytování hypotečních úvěrů jako prostředků pro financování bydlení. Současný trh s hypotečními úvěry bude představen na základě hypotečních úvěrů u vybraných bank. Výsledkem budou doporučení a perspektivy hypotečních úvěrů v České republice.

### Metodika

V diplomové práci budou využity metody, mezi které patří zejména komparace, získávání informací či pozorování. Teoretická východiska budou zpracována na základě studia odborné literatury a příslušných právních norem.

V praktické části budou zahrnuty modelové příklady, které budou vytvořeny na základě konzultací s hypotečními specialisty jednotlivých vybraných bank.

## **Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

## **Klíčová slova**

hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listiny, úroková sazba, standardní hypotéka, americká hypotéka, bezúčelová hypotéka, RPSN

---

## **Doporučené zdroje informací**

DVOŘÁK, P. Bankovníctví. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1998. ISBN: 80-7079-585.

HENZLOVÁ, Š. Základy bankovníctví. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN: 978-80-7265-126-9.

HYBLEROVÁ, Š. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje. Liberec: VÚTS, 2011. ISBN: 978-80-87184-24-0.

POLOUČEK, S. Komerční bankovníctví. Karviná: Slezská univerzita, 1995. ISBN: 80-85879-25-5.

SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2004. ISBN: 80-247-1097-8.

---

## **Předběžný termín obhajoby**

2018/19 LS – PEF

## **Vedoucí práce**

Ing. Jana Šturcová, Ph.D.

## **Garantující pracoviště**

Katedra obchodu a financí

---

Elektronicky schváleno dne 13. 11. 2018

**prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 21. 11. 2018

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2019

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Zhodnocení hypotečního trhu v České Republice" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 28. 3. 2019

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé diplomové práce Ing. Janě Šturcové, Ph. D., za její odborné vedení, cenné rady a bohaté konzultace během zpracování diplomové práce. Mé poděkování také patří všem hypotečním specialistům, kteří mi umožnili osobní konzultace ve vybraných společnostech.

# Zhodnocení hypotečního trhu v České republice

## Abstrakt

Diplomová práce na téma Zhodnocení hypotečního trhu v České republice je zaměřena na zhodnocení hypotečního trhu v České republice. Zhodnocení je provedeno na základě osobních konzultací s hypotečními specialisty v jednotlivých hypotečních společnostech. Výsledky těchto konzultací včetně vyhodnocení návrhů jsou obsažené v závěru práce.

V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy související s tématem. Definice hypotečního bankovníctví včetně historie, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listina či úroková sazba. V další části budou vysvětleny jednotlivé druhy hypoték jak standardní hypotéka, tak také americká hypotéka. Jsou zde popsány výhody a nevýhody těchto produktů, za jakých podmínek a za jakým účelem hypotéku lze využít. Poslední kapitola teoretické části bude sazba RPSN tzv. roční procentní sazba nákladů. Vysvětlíme si zde, jak ji lze vypočítat, k čemu slouží a jestli je vůbec potřeba znát její výši. Na základě přijatých nových podmínek v říjnu 2018 ČNB, bude tomuto tématu věnována také samostatná kapitola.

V praktické části jsou aplikovány výsledky hypotečních nabídek, na základě sestavených modelových příkladů. Hypoteční návrhy jsou vytvořeny na základě osobních konzultací s hypotečními specialisty ve vybraných hypotečních společnostech.

**Klíčová slova:** hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní listiny, úroková sazba, standardní hypotéka, americká hypotéka, bezúčelová hypotéka, RPSN

# Evaluation of the Mortgage in the Czech Republic

## Abstract

The diploma thesis on Mortgage in the Czech Republic is focused on the evaluation of the mortgage market in the Czech Republic. Evaluation is based on personal consultations with mortgage specialists in individual mortgage companies. The results of these consultations, including the evaluation of the proposals are contained in the conclusion of the work.

The theoretical part explains the basic concepts related to the topic. Definition of the mortgage banking including history, mortgage loan, mortgage bond or interest rate. The next section will explain the various types of mortgages, both the standard mortgage and the american mortgage. There are described advantages and disadvantages of these product, under what conditions and for what purpose the mortgage can be used. The last chapter of the theoretical part will be the APR so-called annual percentage rate of charge. We will explain here how it can be calculated, what it is for and whether it is necessary to know its amount. Based on the new conditions adopted by the CNB in October 2018, a separate chapter will also be devoted to this issue.

In the practical part are applied the results of the mortgage offers, based on model examples. Mortgage proposals are based on personal consultations with mortgage specialists in selected mortgage companies.

**Keywords:** mortgage banking, mortgage loan, mortgage deed, interest rate, standard mortgage, american mortgage, purpose-free mortgage, APR

# Obsah

|   |           |
|---|-----------|
| Úvod .....  | 10        |
| <b>1 Cíl práce a metodika .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>2 Teoretická část.....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1 Hypoteční bankovníctví .....  | 12        |
| 2.2 Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru .....                        | 13        |
| 2.3 Hypoteční úvěr .....  | 14        |
| 2.3.1 Postup při poskytování hypotečních úvěrů .....                            | 15        |
| 2.4 Čerpání hypotečního úvěru .....   | 17        |
| 2.5 Splácení hypotečních úvěrů .....  | 17        |
| 2.5.1 Anuitní splácení .....  | 18        |
| 2.5.2 Měsíční splátky hypotečního úvěru .....                                   | 19        |
| 2.5.3 Poplatky.....   | 20        |
| 2.5.4 Pojištění.....  | 21        |
| 2.6 Hypoteční makléř .....  | 21        |
| 2.7 Státní podpora při poskytování hypotečních úvěrů.....                       | 22        |
| 2.7.1 Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., na nové bydlení .....                     | 23        |
| 2.7.2 Nařízení vlády č. 136/2018 Sb., na pořízení nebo modernizaci obydlí ..... | 24        |
| 2.7.3 Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů – odpočet úroků .....            | 25        |
| 2.7.4 Nařízení vlády č. 249/2008 Sb., pro mladé na starší bydlení.....          | 25        |
| 2.8 Zástavní právo .....  | 27        |
| 2.8.1 Hypoteční zástavní listy .....  | 27        |
| 2.8.2 Hodnota zastavené nemovitosti.....  | 29        |
| 2.9 Úroková sazba hypotečního úvěru .....                                       | 29        |
| 2.10 Bonita klienta .....   | 31        |
| 2.11 Fixace .....   | 32        |
| 2.12 Float – plovoucí sazba.....  | 32        |
| 2.13 Refinancování hypotečního úvěru.....                                       | 32        |
| 2.14 Doklady potřebné při refinancování hypotečního úvěru.....                  | 34        |
| 2.15 Zvláštní druhy hypoték .....   | 35        |
| 2.15.1 Americká hypotéka .....  | 35        |
| 2.15.2 Novomanželská hypotéka .....   | 36        |
| 2.15.3 Flexibilní hypotéka.....   | 36        |
| 2.15.4 Investiční hypotéka .....  | 37        |
| 2.16 RPSN – Roční procentní sazba nákladů.....                                  | 37        |
| 2.17 LTV .....  | 38        |



|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 2.18     | ČNB – zpřísnění podmínek pro získání hypoték od října 2018 .....       | 39        |
| 2.19     | Hypoteční úvěry v Evropě .....   | 40        |
| <b>3</b> | <b>Praktická část .....</b>  | <b>43</b> |
| 3.1      | Aktuální hypoteční trh v ČR .....                                      | 43        |
| 3.2      | Charakteristika vybraných společností .....                            | 47        |
| 3.2.1    | Česká spořitelna, a.s. ....  | 47        |
| 3.2.2    | Komerční banka, a.s. ....  | 53        |
| 3.2.3    | Hypoteční banka, a.s. ....   | 56        |
| 3.2.4    | Raiffeisenbank, a.s. ....  | 60        |
| 3.2.5    | Sberbank, a.s. ....  | 65        |
| 3.2.6    | Equabank, a.s. ....  | 68        |
| 3.2.7    | Fio banka, a.s. ....   | 73        |
| 3.3      | Modelové příklady .....  | 75        |
|          | Fiktivní žadatel A .....   | 76        |
|          | Fiktivní žadatel B .....   | 76        |
| 3.4      | Porovnání jednotlivých nabídek vybraných společností.....              | 76        |
| 3.4.1    | Modelový příklad čerpání hypotečního úvěru fiktivním žadatelem A ..... | 76        |
| 3.4.2    | Modelový příklad čerpání americké hypotéky fiktivním žadatelem B ..... | 79        |
| <b>4</b> | <b>Výsledky a zhodnocení.....</b>                                      | <b>81</b> |
| 4.1      | Hypoteční úvěr .....   | 81        |
| 4.2      | Americká hypotéka .....  | 81        |
|          | <b>Závěr .....</b>   | <b>83</b> |

**Seznam použité literatury**

**Seznam tabulek**

**Seznam grafů**

**PŘÍLOHY**

## Úvod

V dnešní době mnoho lidí touží žít ve vlastním bydlení, avšak mít dostatek vlastních finančních prostředků je jednou z hlavních překážek. V takovém případě existuje na trhu produkt-hypoteční úvěr, který bude předmětem této diplomové práce.

Hypoteční úvěr je, čím dal častěji vyhledávaný produkt, který slouží k pořízení vlastního bydlení, důležité je si uvědomit, že oproti ostatním úvěrům na trhu se liší především tím, že součástí je zástava nemovitosti. Nejčastěji se jedná o nemovitosti, která je předmětem hypoteční smlouvy a je financována z hypotečního úvěru.

Na základě zpřísnění podmínek vydané Českou národní bankou pro schválení hypotečního úvěru, které začaly platit od října 2018, nastává situace, kdy se jednotlivé společnosti bojí o pokles podaných žádostí o úvěry a následný pokles finančních prostředků banky. Situace na trhu je taková, že klienti jsou v takové pozici, kdy si mohou vybírat jednotlivé společnosti a je nutné zhodnotit jednotlivé nabídky, nepřijmout hned první nabídku, ale postupně prostudovat jednotlivé návrhy a následně se rozhodnout.

Ačkoliv došlo k přijetí přísných podmínek, největší hráči na trhu – Česká spořitelna a Hypoteční banka sice pokles objemu nových hypoték na podzim 2018 zaregistrovali, následně ale připouštějí, že se jedná pouze o dočasný problém.

Ačkoliv se zdá situace alarmující je důležité si uvědomit, že zpřísnění podmínek souvisí s růstem cen nemovitostí a nedostatečné nabídky nemovitostí ke koupi, to vše vede k růstu úrokových sazeb.

I přesto se lidé svého snu na vlastní bydlení nechtějí vzdát, proto v častých případech odstupují od svých vysokých nároků na nemovitost. Žadatelé si vyberou levnější a starší nemovitosti, místo bydlení v novostavbě, na jejíž pořízení by byl potřeba vyšší úvěr. Žadatelé vyhledávají bydlení na periferiích města místo širšího centra nebo se také uskromní a budou bydlet v menších bytech. Samozřejmě takové uskromnění není ve všech krajích České republiky možné např. v Praze.

V České Republice existuje spousta hypotečních společností. Ale předmětem zkoumání v diplomové práci bude jen pár vybraných společností. Budou jimi Hypoteční banka, a.s. Komerční banka, a. s., Česká spořitelna, Raiffeisenbank, Sberbank, Equabank a Fiobanka. Na základě hypotečních návrhů, které budou sestaveny podle stanovených kritérií, budou všechny návrhy zhodnoceny a následně vybrána ta společnost, která poskytne nejvýhodnější nabídku.

# 1 Cíl práce a metodika

## Cíl práce

Cílem práce bude na základě teoretických východisek zmapovat a zhodnotit hypoteční trh České republiky, zejména v oblasti poskytování hypotečních úvěrů jako prostředků pro financování vlastního bydlení. Současný trh bude představen na základě hypotečních úvěrů u vybraných bank. Výsledkem budou doporučení a perspektivy hypotečních úvěrů v České republice.

## Metodika

V diplomové práci jsou využity metody, mezi které patří porovnání tzv. komparace, získávání informací či pozorování. K vypracování práce bude sloužit především studium literatury, zákonů, internetových zdrojů a osobní konzultace s hypotečními specialisty.

Teoretická část práce bude obsahovat definici hypotečního bankovníctví včetně historie, hypoteční úvěr, hypoteční zástavních listy, úrokovou sazbu. Dále zde bude uveden výpočet RPSN, vysvětlení, co znamená LTV a na základě přijetí nových podmínek v říjnu 2018 ČNB, bude tomuto tématu věnována také samostatná kapitola.

V praktické části budou zahrnuty návrhy, které budou vytvořené na základě modelového příkladu a následně domluvené osobní schůzky s hypotečními specialisty na jednotlivých pobočkách vybraných společnostech. Návrh bude vytvořen pro fiktivního žadatele A, který žádá o hypoteční úvěr na bydlení a pro fiktivního žadatele B žádajícího o americkou hypotéku. Mezi vybrané hypoteční společnosti budou patřit Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna, Raiffeisenbank, Sberbank, Equaban a Fio banka. Na základě vytvořených návrhů bude v závěru práce vyhodnoceno, která banka z vybraných poskytne nejvýhodnější návrh. V žádném případě nejsou použity internetové hypoteční kalkulačky, protože se jedná o nespolehlivý zdroj.

## 2 Teoretická část

Celá teoretická část diplomové práce je rozdělena do jednotlivých kapitol a podkapitol, které tvoří uspořádaný celek. V prvních kapitolách se zaměříme na hypoteční bankovníctví. Charakterizujeme si celé toto odvětví a dostaneme se i k definici hypotečního úvěru, který je předmětem této diplomové práce. Následující podkapitoly budou obsahovat postup při poskytování hypotečních úvěrů, způsoby splácení hypotečních úvěrů, poplatky a pojištění, které zahrnuje hypoteční úvěr. Na základě toho, že v dnešní době existuje státní podpora na hypoteční úvěry a lidé si toho nejsou vědomi, jsou jednotlivé kapitoly zaměřeny na jednotlivé státní podpory, jako je například podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Důležitou součástí teoretické části je kapitola zástavní právo, které následně obsahuje hypoteční zástavní listy a hodnotu zastavené nemovitosti. Tím se právě odlišuje hypoteční úvěr od všech ostatních úvěrů na trhu, protože pokud žadatel žádá o hypotéku, vždy se provádí i zástava nemovitosti tzv. zástavní právo. V případě, kdy končí fixační období, nastává období refinancování hypoteční že v říjnu 2018 byly přijaty nové zpřísněné podmínky pro získání hypotečního úvěru, bylo povinností, aby teoretickou část obsahovala kapitolu, která se zaměřuje na tyto nové podmínky.

### 2.1 Hypoteční bankovníctví

Hypoteční bankovníctví má v České republice velmi dlouhou tradici. První hypoteční bankou na českém území byla banka Království českého založena již v roce 1865.

V současné době nabízí hypoteční úvěry v ČR téměř polovina ze všech cca 44 bank a poboček, zahraničních bank s bankovní licenci. Ale téměř 90 % podíl na trhu nově poskytnutých hypotečních úvěrů zaujímají pouze čtyři z nich. Mezi ně patří Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna a Raiffeisenbank (Hyblerová, 2011).

Základním principem hypotečního bankovníctví je získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování prostřednictvím hypotečních úvěrů. *Licenci na provádění hypotečních obchodů mohou mít jak univerzální banky, tak i na tuto oblast specializované hypoteční banky. Podstatou této licence je povolení vydávat hypoteční zástavní listy. Pokud hypoteční obchody provádí na základě získané licence*

*univerzální banka, musí být tyto obchody odděleny od ostatních obchodů banky (Dvořák, 1998. s.79).*

Zákonem určený režim se vztahuje pouze na zdroje vyplývající z emise hypotečních zástavních listů (Dvořák, 1998).

Licenci na poskytování hypotečních obchodů poskytuje Česká národní banka (dále jen ČNB) (Kolektiv autorů, 2007).

S hypotečním úvěrem se v České republice se lze setkat až v roce 1995, ale hypoteční bankovníctví má na našem území více než sto padesát let trvající tradici. Hypoteční bankovníctví od počátku svého vzniku sloužilo jako stabilizační prvek ekonomiky, především díky kvalitnímu zajištění a relativně nízkým nákladům spojeným s hypotečními úvěry.

*Zastavování nemovitosti jako zdroj dlouhodobého financování má dlouhou tradici. Hypotéka jako forma zajištění půjček se vyvinula již v antickém Řecku. Vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodů a s tím související úprava hypotečních zástavních listů jsou však spojeny až s 18. stoletím (Hyblerová, 2011, s. 10).*

Komerční banky začaly poskytovat hypoteční úvěry až v posledních 15–20 letech, do té doby bylo poskytování těchto úvěrů doménou spořitelen (Polouček, 1995).

## **2.2 Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru**

Nová podoba zákona o spotřebitelském úvěru, kam náleží i hypotéky, je účinný od prosince 2016.

Podle tohoto zákona je spotřebitelský úvěr hypotečním úvěrem, který je určen k získání, k výstavbě a rekonstrukci nemovitosti určený k bydlení zajištěnou nemovitostí.

Tento zákon přináší změny, mezi které patří:

- platby před uzavřením hypotéky jen s omezením,
- žadatel je povinen poskytnout informace pravdivé a úplné,
- posouzení úvěruschopnosti je vázáno na první 3 roky,
- poskytování rady je také spojeno s odpovědností,
- doba na rozmyšlenou je pevně stanovena,
- poskytovatel si musí ověřit, že žadatel rozumí předloženým informacím,
- RPSN musí být vypočtena podle zákonem stanovených pravidel,
- nemovitost použita pro zástavu musí být v podobné ceně jako hypotéka,

- navýšení úrokové sazby musí být sděleno včas,
- hypotéku lze předčasně splatit,
- pokuta či poplatek za zpožděné splátky mají stanovený strop,
- poskytovatel hypotéky může zástavu prodat nejdříve po šesti měsících,
- nový zákon platí i pro hypotéky uzavřené před jeho platností od roku 2016, (Zákon č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru).

### 2.3 Hypoteční úvěr

Mezi nejstarší druh bankovního úvěru fungujícího na principu zástavy nemovitosti je hypoteční úvěr (latinsky: mortgage, real estate loan). Hypoteční úvěr patří mezi vysoce účelový úvěr, vztahuje na výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti nebo také za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nebo splácení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, které se použily jako investice do nemovitosti (Polouček, 1995).

*Hypoteční úvěr je úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné nebo jiné nemovitosti, tzv. hypotékou* (Kolektiv autorů, 2007, s. 47).

Poskytování hypotečního úvěru bylo umožněno až přijetím legislativních úprav, které začaly být platné dne 1. července 1995 (Zákon č. 84/1995).

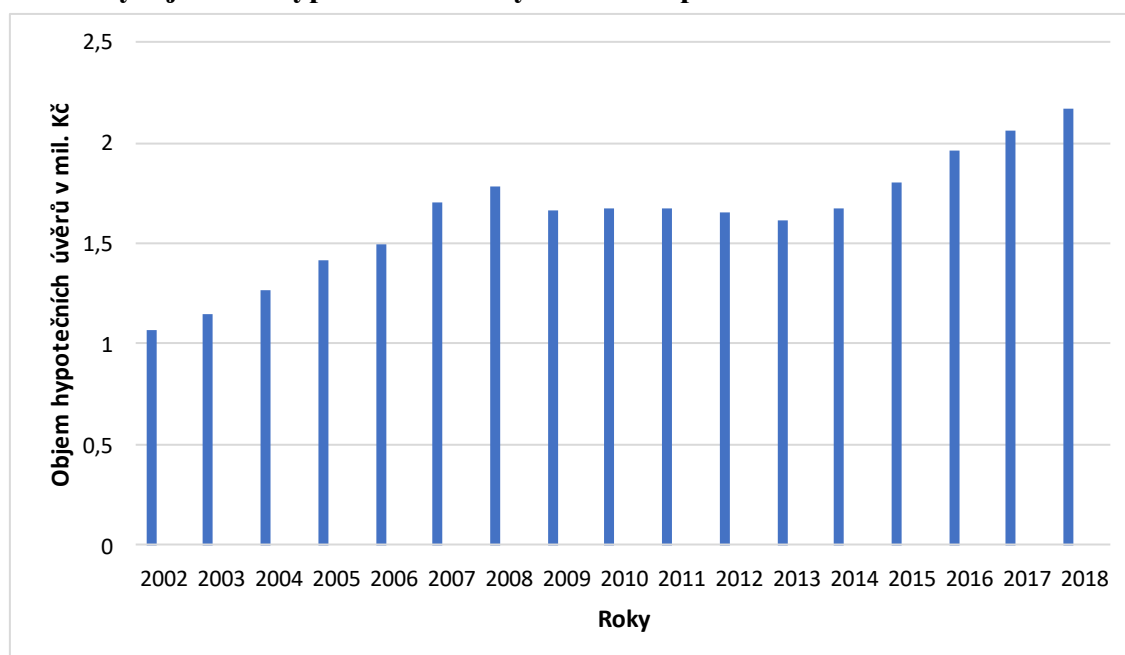
Mezi nejčastější způsoby využití hypotečního úvěru je právě výstavba nemovitosti nebo rekonstrukce nemovitosti, mezi další účel patří podnikatelský účel, to z toho důvodu, že na základě využití emise hypotečních zástavních listů k získání výhodnějších zdrojů k refinancování hypotečních úvěrů a státní podpoře, představují hypoteční úvěry jeden z výhodných zdrojů financování výstavby nebo pořízení nemovitosti než si vzít některé úvěrově alternativy.

Mezi charakteristické rysy hypotečních úvěrů patří:

- dlouhodobé úvěry, u kterých je doba splatnosti v rozmezí od 5 do 30 let,
- splátky úvěru jsou většinou pravidelné s konstantními anuitami,
- úvěry nemusejí být spojeny s konkrétním druhem refinancování z hlediska bank, banky získávají zdroje k jejich poskytování zejména emisí hypotečních zástavních listů (Dvořák, 1998).

Hypoteční úvěr je amortizovatelný, tzn., že úvěr je splácen v pravidelných dílčích splátkách. Hypoteční úvěr se zpravidla úročí a umořuje měsíčními anuitami, jedná se o součet měsíční splátky úmoru jistiny a úroku. Poměr těchto dvou složek se s každou následující anuitou mění. Například, pokud klesne podíl úroku, zvýší se podíl úmoru. Z každé anuity se nejdřív uhradí úroky z úvěru za uplynulé období a poté se zbytek anuity použije ke splátce úvěru.

**Graf 1 Vývoj trhu s hypotečními úvěry v České republice v letech 2002–2018 v mil.Kč**



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva pro místní rozvoj, 2018

### 2.3.1 Postup při poskytování hypotečních úvěrů

Banky volí při poskytování hypotečních úvěrů různé postupy dle standardů. Sám klient může uvážit, který zvolený postup u jednotlivých bank je pro něj nejpříjemnější. Ačkoliv jsou postupy jednotlivých bank mírně rozdílné, banky po klientech vyžadují zpravidla stejné údaje a dokumenty.

V případě, že hypoteční úvěr má být poskytnut, banka po klientovi požaduje:

- dotazník, který obsahuje údaje o klientovi,
- doklad totožnosti tzv. občanský průkaz,

- v případě podnikatelské osoby-oprávnění k podnikatelské činnosti (živnostenský list, koncesní listina) na základě zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, týká se pouze podnikatelů,
- výpis z katastru nemovitosti vztahující se na nemovitost, která má být zastavena a není starší než 3 měsíce,
- geometrický plán nemovitosti, není starší než 3 měsíce,
- nabývací titul nemovitosti,
- kupní smlouva při financování nákupu nemovitosti,
- popis nemovitosti s fotografiemi a přibližný propočet výnosů v případě, že se jedná o pronajatou nemovitost,
- doklady o výnosech týkající se pronajaté nemovitosti,
- projektová dokumentace týkající se stavebního povolení, dokládá se v případě, pokud se jedná o výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti,
- stavební povolení v případě financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti,
- smlouva o dodávkách prací s dodavatelem v případě financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti,
- sestavení rozpočtových nákladů stavby a časového plánu jejich čerpání v případě výstavby a rekonstrukce nemovitosti nebo při financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti,
- potvrzení zaměstnavatele o příjmech ze závislé činnosti nebo daňové přiznání potvrzené finančním úřadem,
- pojistná smlouva o pojištění zastavěné nemovitosti proti živelným rizikům v takovém případě, kdy je nemovitost pojištěná,
- úvěrová smlouva s bankou nebo smlouva o půjčce s fyzickou osobou v takovém případě, kdy se jedná o konsolidaci (sloučení více půjček) stávajícího úvěru nebo půjčky na hypoteční úvěr,
- notářský zápis, případně rozhodnutí soudu o rozdělení bezpodílového spoluvlastnictví manželů,
- výkaz o majetku a závazcích, platí pouze pro podnikatele vedoucí jednoduché účetnictví,
- výkaz o příjmech a výdajích, platí pouze pro podnikatele vedoucí jednoduché účetnictví,



- účetní rozvaha, platí pouze pro podnikatele vedoucí jednoduché účetnictví
- výkaz zisků a ztrát, platí pouze pro podnikatele vedoucí podvojné účetnictví,
- oceňovací posudek k nemovitosti,
- doklad o zaplacení odměny odhadci nemovitosti,
- doklad o založení bankovního konta, na kterém budou uvolněny finance a ze kterého budou prováděny jednotlivé splátky hypotečního úvěru,
- písemné prohlášení spoluvlastníků nemovitosti vyjadřující souhlas s vkladem zástavního práva,
- plné moci při pověření zastupováním (Henzlová a kolektiv autorů, 2007).

## 2.4 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr slouží ke koupi nemovitosti (rodinného domu či bytu) nebo k rekonstrukci. Hypoteční úvěr pro investování zastavené nemovitosti se využívá až v okamžiku vyčerpání vlastních zdrojů peněz a čerpání hypotečního úvěru přichází jako poslední. Potvrzení o vkladu zástavního práva banky na zastavenou nemovitost do katastru nemovitostí je jedna z nejdůležitějších podmínek týkající se čerpání hypotečního úvěru. V současné době vybrané banky umožňují čerpat část nebo celý hypoteční úvěr na základě návrhu na zápis o vkladu zástavního práva tzv. čím dříve klient nechá zapsat zastavenou nemovitost do katastru nemovitostí, tím se dříve dostane k penězům. Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně. V případě neúčelového úvěru, zasláním peněz na účet určeným klientem. Při účelovém úvěru většinou formou proplácení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy. Dále může být čerpání hypotečního úvěru jednorázové, které se aplikuje v případě, kdy se jedná o koupi nemovitosti nebo neúčelového úvěru nebo čerpání úvěru může probíhat postupně v případě výstavby či rekonstrukci nemovitosti. V takových případech je nutné, aby byly ve smlouvě uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín dočerpání (Finance, 2018).

## 2.5 Splácení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr lze splácet anuitními splátkami, dále progresivně či degresivně. Progresivní splácení představuje nižší splátky, které jsou během celého roku stejně vysoké a následujícím období se splátka začne zvyšovat o určitý koeficient růstu. Degresivní způsob splácení představuje přesný opak progresivního splácení úvěru tzv. při degresivním

splácením jsou během celého roku splátky vysoké a následující období se splátka začne snižovat o určitý koeficient růstu (Finance, 2018).

### **2.5.1 Anuitní splácení**

Ve většině případů se hypoteční úvěr splácí anuitními splátkami tzn. splátky jsou každý měsíc stejné, záleží ale na tom, jestli se nemění úroková sazba. Ta se během fixace nemění, ale po skončení fixace se v častých případech úroková sazba mění, proto je potřeba výši splátky přizpůsobit změně. V jedné anuitní splátce jsou zahrnuty dvě částky splátka (úmor) a úrok. Úmor je částka, která odečítá dluh jako takový a úrok je ta částka úvěru, která představuje platbu bance za poskytnutí hypotečního úvěru. Tyto dvě částky jsou ve vzájemné poměru, který se mění v průběhu splácení. Na začátku splácení úrok představuje významnější část splátky, pak se postupně snižuje.

Následující tabulka představuje anuitní splácení hypotečního úvěru v případě, kdy je anuitní splátka konstantní.

**Tabulka 1 Poměr splátky jistiny a výše úroku v konstantní anuitní splátce**

| <b>ROČNÍ splátky úvěru: 1 mil. Kč, doba splatnosti 15 let, sazba 5 % p.a.</b> |                   |                  |                                   |  |
|---|-------------------|------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Rok</b>  | <b>Úroky (Kč)</b> | <b>Úmor (Kč)</b> | <b>Roční anuitní splátka (Kč)</b> | <b>Zůstatek úvěru na konci roku (Kč)</b> |
| 1   | 50 000            | 46 342           | 96 342                            | 953 658                                  |
| 2   | 47 683            | 48 659           | 96 342                            | 904 998                                  |
| 3   | 45 250            | 51 092           | 96 342                            | 853 906                                  |
| 4   | 42 695            | 53 647           | 96 342                            | 800 259                                  |
| 5   | 40 013            | 56 329           | 96 342                            | 743 930                                  |
| 6   | 37 196            | 59 146           | 96 342                            | 684 784                                  |
| 7   | 34 239            | 62 103           | 96 342                            | 622 681                                  |
| 8   | 31 134            | 65 208           | 96 342                            | 557 472                                  |
| 9   | 27 874            | 68 469           | 96 342                            | 489 004                                  |
| 10  | 24 450            | 71 892           | 96 342                            | 417 112                                  |
| 11  | 20 856            | 45 487           | 96 342                            | 341 625                                  |
| 12  | 17 081            | 79 261           | 96 342                            | 262 364                                  |
| 13  | 13 118            | 83 224           | 96 342                            | 179 140                                  |
| 14  | 8 957             | 87 385           | 96 342                            | 91 755                                   |
| 15  | 4 588             | 91 755           | 96 342                            | 0  |

Zdroj: vlastní zpracování dle Gepard FINANCE, 2018

### 2.5.2 Měsíční splátky hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se splácí anuitními splátkami. Anuitní splátka je pravidelná a skládá se ze dvou částí úroku a úmoru. Do jedné splátky hypotečního úvěru je nutné zahrnout výši úvěru, sjednanou úrokovou sazbu a dobu splatnosti.

Výše anuity je po celou dobu splatnosti stejná, jestliže neroste úroková sazba. V případě, že úroková sazba začne růst, poroste i výše anuity. V případě, kdy dojde k prodloužení doby splatnosti, výše anuity klesá.

Výši anuity lze spočítat následujícím způsobem:

#### Vzorec č. 1 pro výpočet roční anuitní splátky

$$a_{p.a.} = HU * i_{p.a.} (1 + i_{p.a.})^n / (1 + i_{p.a.})^n - 1$$

kde  $a_{p.a.}$  roční výše anuity

$HU$  výše hypotečního úvěru

- $i_{p.a.}$  roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo
- $n$  doba splatnosti v letech

Anuita nemusí být vypočítána vždy jen na roky, lze jí také spočítat na měsíce. V takovém případě by se předchozí vzorec změnil tak, že by ve vzorci nefigurovala  $a_{p.a.}$ , což je zkratka pro roční výši anuity, ale figurovala by zde  $a_{p.m.}$ , což je zkratka pro měsíční výši anuity. V takovém případě je zapotřebí si hlídat i převod úrokové sazby, je nutné, aby vždy všechno spolu tzv. lícovalo. To znamená, pokud počítáme měsíční výši anuity a známe roční úrokovou sazbu 8 %  $p.a.$ , musíme ji převést na měsíční úrokovou sazbu, která bude 0,66 %  $p.m.$

### Vzorec č. 2 pro výpočet měsíční anuitní splátky

$$a_{p.m.} = HU * i_{p.m.} * (1+i_{p.m.})^{12n} / ((1+i_{p.m.})^{12n} - 1)$$

- kde  $a_{p.m.}$  měsíční výše anuity
  - $HU$  výše hypotečního úvěru
  - $i_{p.m.}$  měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo
  - $n$  doba splatnosti v letech
- (Radová, Dvořák, Málek 2005).

### 2.5.3 Poplatky

Poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou nedílnou součástí dnešní doby. Za nejvyšší poplatky se považují poplatky za vypracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Výše poplatku se stanovuje na základě výše poskytnutého úvěru. Poplatek je jednorázový a nevratný. Mezi další významné poplatky patří poplatek za ocenění nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti má každá banka své předpisy. S oceněním nemovitosti souvisí i pojištění nemovitosti, které klient musí platit z důvodu, aby nedošlo ke snížení hodnoty nemovitosti. Poplatky jsou spojené i s čerpáním úvěru, tyto poplatky se týkají i nadstandartních služeb. Dále klient každý měsíc platí bance poplatek za vedení úvěru, popřípadě poplatek za změnu podmínek úvěru (Gepard FINANCE, 2018).

## 2.5.4 Pojištění

Pokud žadatel žádá o hypoteční úvěr, musí být jeho zastavená nemovitost vždy pojištěná. Mezi další pojištění, které je nabízeno v bankách je pojištění schopnosti splácet (tzv. životní pojištění), které je určené především při zřizování hypotečního úvěru, ale toto pojištění bývá také zřizováno při uzavírání spotřebitelských úvěrů, kreditních karet nebo úvěrů ze stavebního spoření. Dále bývá bankou nabízeno pojištění domácnosti.

V případě zřízení pojištění schopnosti splácet, toto pojištění ovlivní i výši úrokové sazby, protože jeho zřízení snižuje úrokovou sazbu v rozmezí 0,1 % - 0,2 %. Rozsah krytí pojištění schopnosti splácet se v rámci pojišťoven příliš neliší, bývá nabízeno ve 3 variantách. Základní varianty nabízejí pomoc se splátkami úvěru v případě smrti, invalidity 3. stupně (pokles pracovní schopnosti minimálně o 70 %), pracovní neschopnosti a hospitalizace. V dražší variantě označované bankou buď varianta C nebo varianta 3 bývá zajištěna také nedobrovolná ztráta zaměstnání. V případě pojištění pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání, je nutné, aby klient myslel na tzv. karenční dobu. Karenční doba je doba, kdy peníze z pojistky nedostane v okamžiku omarodění nebo v okamžiku ztráty zaměstnání, ale až po uplynutí určité lhůty. Lhůta je u každé banky různá.

Hlavním problémem ale tohoto pojištění schopnosti splácet je, že ale obsahuje spoustu výluk a v častých případech je i drahé. V takových případech se klientům vyplatí sjednat zvlášť rizikové a životní pojištění.

Výhodou pojištění schopnosti splácet je, že se vyplatí u starších klientů (pojištění nezohledňuje věk, stejná cena pro mladé, pracující i jedince nebo žadatele v předdůchodovém věku), vyplatí se u rizikových skupin povolání (klienti s rizikovým povoláním mají častěji dražší životní pojištění, ale u pojištění schopnosti splácet je stejná cena pro policistu, horníka nebo administrativního pracovníka), lze také pojistit ztrátu zaměstnání.

Nevýhodou toho pojištění je již bylo výše uvedeno vyšší cena, obvykle kryje pouze z jednoho žadatelů o hypoteční úvěru, kryje pouze vybraná rizika (běžně nekryje invaliditu prvního, druhého stupně nebo trvalé následky úrazu), maximální výše pojistného plnění pojištění uplatnit na daňový odpočet (Banky, 2018).

## 2.6 Hypoteční makléř

Jednoduše řečeno hypoteční makléř tzv. hypoteční broker je člověk, který detailně zná produkt dané společnosti a tím pádem dokáže klientovi vybrat tu nejvýhodnější

hypotéku a připravit všechny podklady k podání žádosti, následně hypoteční makléř vše v bance projedná a klient pouze přijde podepsat.

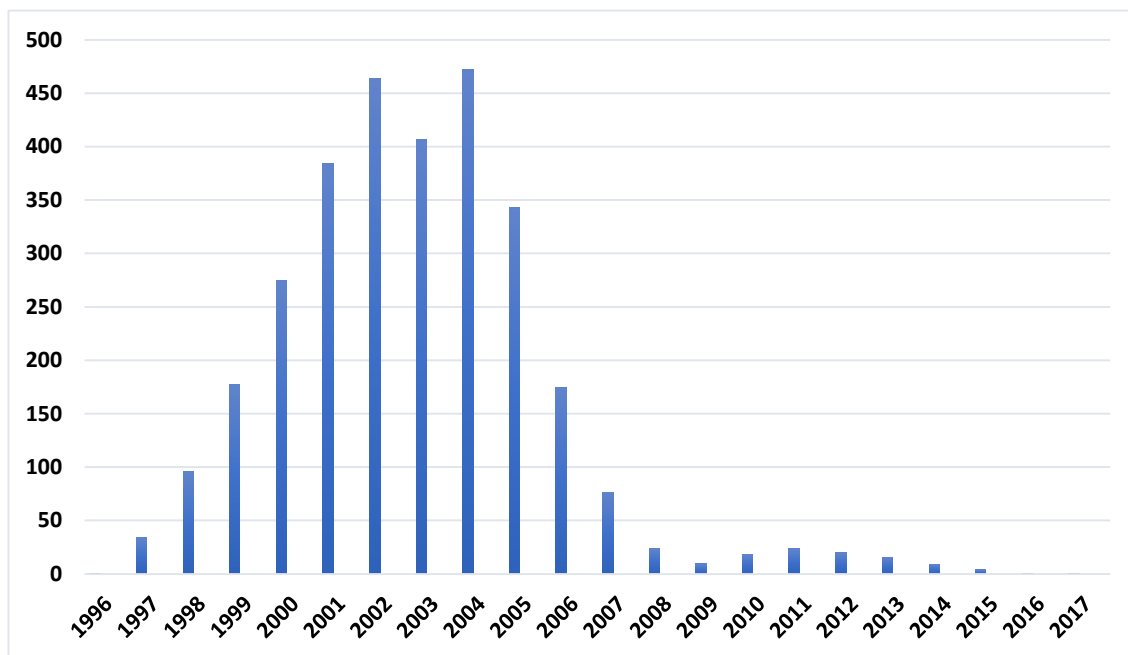
V současné době statistiky sdělují fakta, že pouze 35 % hypotečních úvěrů jsou sjednány klientem v bance a zbývajících 65 % je sjednáno prostřednictvím hypotečních makléřů.

Největší hypoteční makléři založili v roce 2006 Asociaci hypotečních makléřů a jejich služby jsou bezplatné. To ale neznamená, že hypoteční makléř nedostává za své poskytnuté služby žádné peníze, dostává zapláceno od příslušné banky, ve které došlo k uzavření hypotečního úvěru (Gepard FINANCE, 2018).

## **2.7 Státní podpora při poskytování hypotečních úvěrů**

Mezi nástroje podporující poskytování hypotečních úvěrů patří přímé a nepřímé nástroje. Mezi přímé nástroje patří nařízení vlády č. 244/1955 Sb., nové bydlení tzv. úroková dotace, Mezi nepřímé nástroje patří zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů tzv. podpora související s možností snížení základu pro výpočet daně z příjmu o zaplacené úroky z hypotečního úvěru či jiného úvěru na bytové potřeby, dále nařízení vlády č. 616/2004 Sb., tzv. půjčka ve výši 300 tis. Kč na pořízení vlastního bydlení s nízkým úrokem, zařízení vlády č. 25/2006 S., tzv. půjčka 150 000 tis. Kč na modernizaci vlastního bydlení s nízkým úrokem a nařízení vlády č. 249/2002 Sb., podpora pro mladé na starší byty (Hyblerová, 2011).

**Graf 2 Státní podpora vyplacena k hypotečním úvěrům 1996 - 2017 (mil.Kč)**



Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva pro místní rozvoj, 2018

### 2.7.1 Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., na nové bydlení

*K přímým nástrojům státní podpory patří úroková dotace v ČR vázaná na výši průměrné tržní úrokové míry hypotečních úvěrů, jež byla v ČR poskytována do února 2011 dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby. V roce 2002 však průměrná úroková míra u hypotečních úvěrů klesla pod 7 % p.a., což je minimální výše úrokové míry, při které je tato forma podpory ještě poskytována (Hyblerová, 2011, str.16).*

Úroková dotace se vztahuje na výstavbu či koupi bytových domů, rodinných domů nebo bytů financovaných z hypotečních úvěrů. Poskytuje se fyzickým osobám, kteří neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti, jsou občani České republiky a mají na jejím území trvalý pobyt. Žádost o dotaci musí být předložena hypoteční společnosti nejpozději do čtyř let od ukončení čerpání hypotečního úvěru.

Příspěvek se vztahuje na takový hypoteční úvěr, který nepřekročí 1,5 milionů korun na pořízení rodinného domu s jedním bytem, nepřekročí 2 miliony korun na pořízení rodinného domu s dvěma byty a nepřekročí 12 tisíc korun na 1 metr čtvereční podlahové plochy, nejvýše však 800 tisíc korun na jeden byt. V případě, pokud se úvěr použije ke koupi pozemku k výstavbě, zvyšuje se limit o 200 tisíc korun. Důležitou podmínkou úrokové dotace je dostavba nemovitosti do 4 let od poskytnutí podpory.

Výše dotace se odvíjí od průměrné sazby v předchozím roce a naposledy byla tato dotace poskytována do konce ledna 2003. K 1.2. 2004 bylo toto nařízení vlády bylo zrušeno nařízením vlády č. 33/ 2004 Sb., které je stále aktuální, ale obsahuje pouze zrušené nařízení týkající se podpory bydlení z veřejných prostředků (Zákony pro lidi, 2018).

### **2.7.2 Nařízení vlády č. 136/2018 Sb., na pořízení nebo modernizaci obydlí**

Jedná se o nařízení, které zrušilo předchozí nařízení č. 616/2004, dle kterého bylo možno poskytnout avizovanou půjčku ve výši 300 000 Kč s nízkým úrokem. Tuto půjčku včetně jejího čerpání řešil Státní fond rozvoje bydlení. Tento úvěr byl možný používat samostatně nebo s kombinací s jiným úvěrem, například hypotečním úvěrem.

Toto nařízení bylo ale zrušeno a bylo nahrazeno nařízením č. 136/2018 Sb., které obsahuje podmínky použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení bydlení, které vzešlo v platnost 15.8. 2018. Podmínky pro poskytnutí úvěru jsou následující, jedná se o úvěr, který bude použit na modernizaci nebo pořízení obydlí, lze ho poskytnout žadateli, který žije v manželství nebo registrovaném partnerství, ve kterém alespoň jeden z manželů nedosáhl ke dni podání žádosti věku 36 let nebo nežije v manželství nebo v registrovaném partnerství a trvale pečuje o dítě, které nedosáhlo ke dni podání žádosti o poskytnutí úvěru věku 15 let.

Výše úvěru činí nejméně 30 000 Kč a nejvýše 300 000 Kč na modernizaci obydlí, nejvýše 2 000 000 na koupi rodinného domu, nejvýše 120 000 Kč na pořízení obydlí koupí bytu. Další podmínkou pro získání této podpory je úroková sazba. Úroková sazba se stanovuje na základě referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy. Musí být nejméně ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní vždy po dobu 5 let. Po uplynutí fixní doby 5 let se stanoví nová výše úrokové sazby dle základní referenční sazby.

Čerpání úvěru musí být zahájeno do 1 roku od uzavření smlouvy a ukončeno nejpozději do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru. Výstavba rodinného domu musí být dokončena do 3 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru, v některých případech Fond tuto lhůtu prodlužuje na žádost příjemce.

Splatnost úvěru se liší v případě, jestliže čerpáme úvěr k modernizaci obydlí, 10 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí a 20 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí.



V případě, kdy dojde k přerušení splácení jistiny, příjemce je povinen hradit sjednaný úrok z celkové nesplacené výše jistiny. V tom okamžiku se doba splatnosti úvěru prodlužuje o tu dobu, na kterou bylo celkově povoleno přerušení splácení jistiny. Celková doba ale nesmí překročit 12 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na modernizaci obydlí nebo 25 let od uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru na pořízení obydlí (Zákony pro lidi, 2018).

### **2.7.3 Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů – odpočet úroků**

Zákon o daních z příjmu pod §15 Nezdánitelná část základu daně odst. 3 nám říká, že od základu daně se odečte částka, která byla zaplacená ve formě úroků ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, který byl použit na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.

Bytovými potřebami pro možnost využití tohoto zákona patří výstavba bytového, rodinné domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep či komoru. Koupě pozemku za účelem výstavby bytové potřeby. Koupě bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového domu nebo rodinného domu. Jednotky, které nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru (Zákony centrum, 2018).

### **2.7.4 Nařízení vlády č. 249/2008 Sb., pro mladé na starší bydlení**

Podporu hypoték poskytuje Ministerstvo pro místní rozvoj a upravuje ji nařízením vlády č. 249/2002 Sb., pro mladé na starší bydlení, novelizováno nařízením vlády č. 32/2004 Sb.

Cílem této podpory je především podpořit mladé lidi v nákupech starších bytů a tím možnost získání vlastního bydlení.

Mezi cílovou skupinu patří lidé, kteří v den podání žádosti o podporu nedovrší věk 36 let. Pokud o podporu žádají partneři, podmínkou je, aby byli oba mladší 36 let. V době podání žádosti žadatel nevlastní žádnou nemovitost nebo není spoluvlastník. Nemovitost, ke které se dotace bude vázat, musí být stará nejméně 2 roky a musí se nacházet na území ČR. Nemovitost bude sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v nevylučitelném vlastnictví žadatele.

Základní charakteristiky podpory:

- jedná se o úrokovou dotaci, která je poskytována v jednotlivých příspěvcích sloužících ke splácení hypotečního úvěru,
- výše úrokové dotace se pohybuje mezi 1–4procentními body, záleží na výši průměrné úrokové sazby na základě které, poskytly banky hypoteční úvěry se státní podporou v předchozím kalendářním roce. Pokud průměrná výše úrokové sazby klesne pod 5 %, tak podpora v nově uzavřených smlouvách je nulová,
- výše úrokové dotace je stanovena podle doby platnosti úrokové sazby, která je sjednána mezi klientem a hypoteční společností na základě uzavřené smlouvy o hypotečním úvěru. Maximálně ovšem na 5 let. Po uplynutí doby 5 let je výše dotace znovu vypočítána a stanovena,
- úroková dotace je platná po dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však na 10 let,
- úroková dotace bude poskytována na takové hypoteční úvěry, ve kterých je předmětem byt, který nepřekročí částku 800 tis. Kč, pokud se jedná o koupi rodinného domu s jedním bytem, nepřekročí částku 1,5 mil. Kč. V takovém případě, pokud částka nemovitosti bude překročena, dotace se bude vztahovat jen do výše určené částky, zbytek částky nebude dotován.

Žádost žadatel se předkládá hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr. Banka musí být zmocněna Ministerstvem pro místní rozvoj k přijímání a vyřizování žádostí o státní podpoře, nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den jeho započetí. Pokud dojde k situaci, že z úvěru už bylo čerpáno, podpora se k takovému úvěru nevztahuje.

Seznam hypotečních bank, které mají oprávnění k přijímání a uzavírání smluv o poskytování státního příspěvku k hypotečním úvěrům na všech svých pobočkách:

- Česká spořitelna,
- Hypoteční banka, a.s.,
- Československá obchodní banka, a.s.,
- MONETA Money Bank, a.s.,
- Komerční banka,

- Raiffeisenbank,
- Wustenrot hypoteční banka, a.s.,
- UniCredit Bank, a.s.,

Výše státní podpory se určuje na základě ideálního splácení hypotečního úvěru formou anuitních splátek. Nejdříve se vypočítá výše anuitní splátky s úrokovou sazbou banky, která bude platit v den ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky, která bude snižena o podporu státu platnou k 1. dni čerpání úvěru. Jejich rozdíl bude zaokrouhlen na celé Kč nahoru (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2018).

## 2.8 Zástavní právo

Zástavní právo je právo, které slouží k zajištění pohledávky v takovém případě, kdy dlužník nebude schopen dostát svým závazkům vůči bance řádně a včas. V takovém případě má banka právo na splnění svých pohledávek prostřednictvím zástavy včetně jejího příslušenství. Příslušenstvím jsou především myšleny úroky plynoucí ze zástavy. Zástavou může být jak movitá, tak nemovitá věc. Zástavou se může stát také pohledávka.

Zástavní právo nemovitostí (pozemky, budovy, byty, rodinné domy) je jedním z nejrozšířenějších zajišťovacích instrumentů, který se využívá k zajištění všech druhů bankovních úvěrů.

*Všechny nemovitosti nacházející se na území ČR podléhají ze zákona evidenční povinnosti katastrálními úřady. Tzn., že průkazem existence nemovitosti je výpis z katastru nemovitosti (Kolektiv autorů, 2007, s. 50).*

### 2.8.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v § 28 - § 32.

*Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jakož i obdobné cenné papíry představují právo na splacení dlužné částky vydávané podle práva cizího státu, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto cenného papíru je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat (Zákony-kurzy, 2018).*

Podle zvláštního právního předpisu, který upravuje činnost bank se sídlem v České republice, je oprávněna pouze banka vydávat hypoteční zástavní listiny.

Výši hodnoty zastavené nemovitosti určuje emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů má povinnost upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla, na základě, kterých se stanoví hodnota zastavovaných nemovitostí. Tato pravidla musí být v souladu se zásadami uvedenými v zákoně.

Zastavené nemovitosti jsou ohodnocené cenou podle zvláštního právního předpisu, který upravuje oceňování majetku se zohledněním, jaké trvalé a dlouhodobě udržitelné vlastnosti nemovitost má. Výnosu, kterého se může dostat třetí osobě, při řádném hospodaření nemovitosti, práv a zásad spojených s nemovitostí a místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně vlivů předpokládaného vývoje trhu.

Zastavená nemovitost nesmí být zatížena zástavním právem třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo přednostním pořadí před zástavním právem, které zajišťuje pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, která se týká krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu.

Pokud je nemovitost zatížena dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, není považována za zatíženou, v případě, kdy takto zajištěná nemovitost sloužila k zajištění pohledávky třetí osoby, která zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru.

*Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření podle zákona upravujícího stavební spoření, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.*

*Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr na družstevní bytovou výstavbu, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru na družstevní bytovou výstavbu (Zákony-kurzy, 2018)*

Emitent hypotečních zástavních listů má povinnost si vést o krytí souhrnu všech závazků z jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu samostatnou evidenci, která

poskytuje úplné podklady pro posouzení, jakým způsobem emitent hypotečních zástavních listů dodržuje ustanovení tohoto zákona (Zákony-kurzy, 2018).

### **2.8.2 Hodnota zastavené nemovitosti**

Cenu zastavené nemovitosti obvykle určují externí odhadci, jsou buď jmenováni podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících nebo tuto činnost provádějí fyzické osoby na základě vydaného živnostenského oprávnění a řídí se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Pokud tuto činnost vykonávají právnické osoby, musejí se řídit zákonem č. 513/1991 Sb., zákon o obchodních korporacích.

Je nutné si uvědomit, že cenu zastavené nemovitosti nelze spočítat podle nějakých vztahů, ale cenu lze určit na základě důkladného zkoumání trhu s nemovitostmi. Odhad se provádí, pokud má externí odhadce důkladné informace o hodnotě nemovitosti. Odhadce zkoumá věcnou hodnotu nemovitosti, výnosovou hodnotu nemovitosti, která se zjišťuje v případě, kdy nemovitost přináší určitý výnos např. z pronájmu a jako poslední porovnávací hodnotu nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že odhadní cena se ne vždy musí shodovat s cenou tržní. Je možné, že ačkoliv se odhad nově koupeného bytu rovná 2 milionům korun, tržní cena může být pouze 1 800 000 korun. V praxi se ale objevuje častěji případ, kdy odhadní cena je nižší než tržní cena.

Odhadce při stanovení odhadu se rozhoduje na základě několika kritérií, mezi která patří lokalita (především poloha a okolí nemovitosti), velikost užitné plochy, velikost pozemku, stavebně technický stav nemovitosti, rekonstrukce a úpravy, orientace nemovitosti vůči světovým stranám, dostupnost a infrastruktura a podle občanské vybavenosti.

V případě, že je nemovitost zatížená věcným břemenem nebo jiným omezením užívání, tato skutečnost má také vliv na vyčíslení hodnoty nemovitosti. Mezi nejobtížnější lokality pro stanovení ceny nemovitosti jsou nejčastěji obce. Z důvodu, že v obcích je často stav obyvatel stabilizovaný a k žádným úplatným převodům nemovitostí nedochází (Kolektiv autorů, 2007).

## **2.9 Úroková sazba hypotečního úvěru**

Úroková sazba by měla být u hypotečních úvěrů nižší než u jiných bankovních úvěrů. Vychází to z toho, že hypoteční úvěry patří mezi nejméně rizikové, především

z toho důvodu, že ve většině případů je úvěr zajištěn nemovitostí, zejména rodinnými domy nebo byty, což je jeden z nejkvalitnějších způsobů zajištění.

Konstrukce úrokových sazeb u hypotečních úvěrů je stanovena podle stejných pravidel jako u běžných úvěrů. Čím více je úvěr pro banku rizikovější, tím vyšší je úroková sazba.

Úroková sazba se dělí na pevnou a pohyblivou úrokovou sazbu. Pevná (fixní) úroková sazba se obvykle stanovuje na 5 let, od podpisu smlouvy o úvěru, což většinou koresponduje se splatností emitovaných hypotečních zástavních listů. Výše pevné úrokové sazby je obvykle stejná jako výše aktuální úrokové sazby stanovené k podpisu zástavní smlouvy. Po uplynutí doby 5 let jsou klientovi nabídnuty nové podmínky úvěru a s tím související nová úroková sazba, která opět zohledňuje aktuální podmínky vývoje trhu. V případě, že klient nebude souhlasit s novými podmínkami, bude mu umožněno předčasné splacení zůstatkové částky úvěru k datu ukončení platnosti úvěrových podmínek. Mimo toto období je klientovi umožněno odstoupení od úvěrové smlouvy a splacení zůstatkové částky úvěru pouze za podmínek, že bance uhradí ztráty tím způsobené. Výši ztrát si každá banka určuje sama, individuálně a souvisí s hodnotou emitovaných hypotečních zástavních listů. Pohyblivá úroková míra je aktuální podle úrokových sazeb současného kapitálového trhu (Kolektiv autorů, 2007).

**Graf 3 Vývoj průměrné úrokové sazby od ledna 2018 do ledna 2019 (v % p.a.)**



Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoindexu, 2019

Průměrná úroková sazba je zmapována od ledna 2018 do ledna 2019. Jak z grafu můžeme zpozorovat, tak za sledovaný rok, vždy úroková sazba šla nahoru, nikdy neměla klesající tendenci. Do června 2018 ačkoliv růst úrokové sazby se nezastavil, zájem o hypoteční úvěry žádným způsobem neklesl, menší objem hypoték zaznamenaly společnosti až v červenci 2018, kdy bylo uzavřeno o 2 000 smluv méně než v předchozím měsíci. Pokles byl také způsoben větším množstvím dovolených, ale zároveň tento pokles byl jen dočasný, protože další měsíce zájem o hypotéky zásadně vzrostl z důvodu, že lidé věděli, že společnosti budou brzy reagovat na nové podmínky ČNB, kdy úrokové sazby vzrostou ještě více. Proto měsíc září 2018 je považován za nejsilnější měsíc za celý rok co se týče objemu uzavřených hypotečních úvěrů. Na základě toho, že v říjnu 2018 byly přijmuté nové podmínky pro uzavírání hypotečních úvěrů, se v prosinci 2018 zdražily hypotéky a toto zdražení je považováno za nejvyšší za posledních 10 let a v lednu 2019 měli klienti zájem o hypotéky nejmenší za posledních 5 let (Hypoindex, 2019).

## **2.10 Bonita klienta**

Bonita klienta je tzv. schopnost klienta splácet poskytnutý úvěr. Pokud fyzická osoba musí prokázat svou schopnost splácet úvěr, musí prokázat reálné příjmy taktéž partnera, v případě, že žadateli o úvěr jsou oba. Své měsíční příjmy prokážou na základě potvrzení zaměstnavatele o výši průměrných příjmů nebo daňovým přiznáním za uplynulé jedno nebo dvě zdaňovací období. Do celkových příjmů se zahrnují měsíční příjmy ze závislé činnosti a příjmy z veškerých vedlejších činností (pronájem nemovitostí, kapitálové výnosy).

Na základě prokázaných příjmů klienta se stanoví měsíční disponibilní příjmy klienta. Jedná se o částku, se kterou klient může volně disponovat po pokrytí všech pravidelných měsíčních plateb. Od této částky se odečte rezerva, která se bude týkat nečekaných výdajů nebo vyrovnání snížení měsíčních příjmů v důsledku nemoci klienta. Rezervu si každá banka určuje sama. Po tomto výpočtu je stanoven zůstatek disponibilních příjmů, který bude sloužit ke splácení úvěru. Dále bude určena maximální možná výše anuity (konstantní měsíční částka, kterou je klient schopen prokazovat ve prospěch banky a podle možné délky splatnosti úvěru se stanoví celková možná výše úvěru) (Kolektiv autorů, 2007).

## 2.11 Fixace

Fixace představuje období, během kterého se úroková sazba nemění, taktéž je neměnná i splátka úvěru. Používá se především u dlouhodobých úvěrů – hypotečních úvěrů. Fixace může být kratší nebo delší. V případě, že si žadatel vybere kratší fixaci, bude mít nižší úrokovou sazbu.

V případě delší fixace má žadatel po dobu fixace vyšší úrokovou sazbu, ale je více chráněn před změnami úrokové sazby. Delší fixace má výhodu, že je možné dlouhodobě a dobře plánovat své rodinné výdaje.

Délku fixační doby si žadatel může určit sám na základě nabídky hypoteční společnosti. Nejčastěji to bývá jeden, tři až pět let, záleží na nabídce. Jakou délku fixace vybrat záleží samozřejmě na situaci na trhu. Pokud je úroková sazba vysoká tak je lepší zvolit kratší fixaci, ale v případě, že bude úroková sazba nízká, je lepší zvolit delší fixaci (pět až deset let) (Peníze, 2018).

## 2.12 Float – plovoucí sazba

Float neboli plovoucí sazba je takový druh hypotéky, ve které není fixační úroková sazba ani doba fixace. Tento druh hypoték je nabízen v omezeném množství a pouze některými společnostmi. Úroková sazba je řízena sazbou, která byla vyhlášena ČNB a může se každý měsíc měnit.

Tento druh hypotéky je v častých případech levnější než fixované z toho důvodu, že úroková sazba se skládá ze tří částí (procento, za jaké si hypoteční banka půjčuje od ČNB, procento, které chce hypoteční banka vydělat, procento, které si hypoteční banka určí jako jistotu pro případ, kdyby ČNB zdražila).

U plovoucích hypoték si banka žádnou jistotu dělat nemusí pro případ, že by ČNB zdražila. Toto riziko změny úrokové sazby přebírá na sebe klient sám. Z toho vyplývá, že float hypotéky jsou levnější (Peníze, 2018).

## 2.13 Refinancování hypotečního úvěru

K refinancování hypotečních úvěrů dochází především v době tzv. obrátky úrokové sazby neboli konce fixační doby. Jedná se o přechod klienta s hypotečním úvěrem do jiné společnosti za lepšími podmínkami.



Pokud se klient rozhodne k refinancování hypotéky, měl by si zjistit veškeré informace, prozkoumat nové podmínky, které mu společnost nabízí a dále udělat kvalitní propočet všech nákladů, které se změnou souvisí. Jedná se především o poplatky, mezi které patří jedna zástavní smlouva na katastru nemovitosti (1000 Kč), podání návrhu na výmaz zástavního práva u původní banky (1000 Kč) a následující poplatky v bance (bez poplatků).

Samozřejmě tyto poplatky se liší podle jednotlivých společností, ale výše uvedené poplatky jsou nejběžnější, se kterými se klienti setkávají.

Výjimku tvoří Hypoteční banka, u které se za výmaz zástavního práva na nemovitost účtuje 1500 Kč, dále si účtuje 500 Kč jako administrativní náklad spojený s tímto úkonem.

Mezi další banky, které si účtují za to, že klient po ukončení fixace odejde do jiné banky, patří Unicredit Bank a Komerční banka. Tyto banky si zase určily poplatek 1500 Kč za to, že klientovi vystaví potvrzení o zůstatku, který je nezbytností pro novou banku, ke které klient přechází.

Při refinancování hypotéky je prioritní sledovat období, kdy končí fixační doba a nejlépe s časovým předstihem kontaktovat svého bankovního poradce. V případě, že klient bankovního poradce nemá, musí nejdříve zajít do své stávající banky a nechat se informovat, jakou úrokovou sazbu banka bude nabízet po skončení fixační doby. Současný trh je přizpůsobený k tomu, aby banky o své klienty bojovaly, taktéž ale také musí klient ukázat „svou sílu.“ Tím je myšleno, že nesáhne po první nabídce, kterou mu banka nabídne. Je to určitý způsob dohody, proto je zapotřebí být dostatečně „tvrdý.“

V případě, že klientovi stávající banka nabídne nevyhovující podmínky, musí se obrátit na konkurenční banky a nejlépe ne jenom na jednu. Všechny banky jsou součástí finančního trhu a je důležité, aby si klient zjistil co nejvíce informací tzv. informace, které nejsou tolik vidět. Je důležité si dávat pozor na to, aby klient nikdy nic nepodepisoval, pokud si není jistý, že u této společnosti chce hypoteční úvěr. Taktéž klient může zkusit se vrátit do své stávající banky s tím, že jí předloží nabídky konkurenčních bank a následně uvidí, jak se stávající banka zachová, jestli mu nabídne stejnou nabídku nebo lepší anebo nenabídne nic, v tu chvíli klient musí odejít do konkurenční banky. V takovém případě je nutné, aby klient podal žádost o vyčíslení hypotečního úvěru a nechat si poslat zbývající hodnotu dluhu. Součástí této žádosti je i souhlas původní banky se splácením úvěru v daném termínu a dále souhlas původní banky s tím, že na katastru nemovitosti bude

uvedená nová banka, jako druhá v pořadí do doby, než bude hypoteční úvěr splacen. Je důležité si dávat pozor na to, že žádost musí mít tři části a ty musí být cílené na výše uvedené požadavky. Pokud klient vše dodal do nové banky tak jak měl a úvěr byl schválen, přichází fáze podpisu úvěrových smluv. Je nutné a velmi důležité, aby si klient důkladně zkontroloval osobní údaje na smlouvě, smluvenou úrokovou sazbu a splatnost úvěru.

Klient by si měl nechat vysvětlit podmínky čerpání, tím je myšleno, co vlastně musí udělat, aby nová banka vyplatila původní bance peníze. Mezi tyto kroky patří vložení zástavních smluv nové banky na katastr a vinkulace pojistné smlouvy ve prospěch nové banky (vinkulace zajistí, že plnění z pojistné smlouvy je vyplaceno jako první na účet banky a až poté je přeposílá klientovi. Posledním krokem je, že banka vystaví potvrzení o zániku zástavního práva na katastru nemovitostí, protože úvěr je zcela splacen (pokračuje v jiné bance). Klient takové podklady musí odnést na katastr a zde uhradit znovu poplatek 1 000 Kč za návrh na vklad výmazu zástavního práva z katastru (Idnes Finance, 2018).

## **2.14 Doklady potřebné při refinancování hypotečního úvěru**

Jestliže se klient rozhodne svůj hypoteční úvěr refinancovat, znamená to pro něj zajistit několik nezbytných dokumentů, bez kterých k refinancování úvěru nedojde.

Mezi doklady potřebné při refinancování patří:

- žádost o hypotéku,
- doklad totožnosti – občanský průkaz
- doklad o trvalém příjmu – jako zaměstnanec předkládá potvrzení zaměstnavatele o výši příjmu, jako podnikatel předloží minimálně jedno poslední daňové přiznání vč. razítka finančního úřadu s bezdlužností u tohoto úřadu včetně všech příloh,
- doklady o nemovitosti – list vlastnictví, snímek z katastrální mapy, kupní smlouva, odhad nemovitosti,
- doklady o účelu použití hypotéky – koupě bytu, rodinné domu, rekreačního objektu, stavební parcely – kupní smlouva, koupě družstevního bytu – smlouva o převodu do osobního vlastnictví, vypořádání spoluvlastnického podílu – rozhodnutí či dohoda o vypořádání, refinancování dříve poskytnuté hypotéky – smlouva

o úvěru, příp. zástavní smlouva, souhlasné prohlášení věřitele se splácením, závazku, příp. výpis z úvěrového účtu (Khypo, 2018).

Výše uvedené doklady se mohou lišit v rámci jednotlivých bank a také od druhu hypotéky. V případě americké hypotéky banka po klientech nepožaduje doklad o účelu použití z toho důvodu, že americká hypotéka patří mezi tzv. neúčelové hypotéky. V každém případě banka vždy zkoumá ať se jedná o účelovou či neúčelovou hypotéku výši příjmu a výdaje žadatele. Jedná se především o potvrzení o příjmech, o průměrném výdělku, daňová priznání, ostatní příjmy a výpis z bankovního účtu (Gepard FINANCE, 2018).

## **2.15 Zvláštní druhy hypoték**

Na českém trhu existují i zvláštní druhy hypotečních úvěrů mezi které patří americká hypotéka, novomanželská hypotéka, flexibilní hypotéka nebo investiční hypotéka.

### **2.15.1 Americká hypotéka**

Jako standardní hypotéka je i americká hypotéka zajištěna zástavou nemovitosti. Jak už název prozrazuje, jedná se o hypotéku, která pochází ze Spojených států amerických, kde se také hojně používá. Americkou hypotéku lze charakterizovat jako neúčelový spotřebitelský úvěr, slouží k nákupu nemovitostí, ale také slouží k financování čehokoli, kde je vyžadováno zajištění zástavním právem k nemovitosti. V praxi banky nabízejí americkou a standardní hypotéku jako dva odlišné produkty.

Výhodou americké hypotéky oproti standardní hypotéce je, že kromě toho, že není omezená účelem, na který musí být použita, lze ji také kdykoliv bez omezení splatit, protože se jedná o tzv. spotřebitelský úvěr.

Nevýhodou je právě výše uvedená zástava nemovitosti, ne každý má tu možnost zastavit nemovitost z důvodu koupi auta nebo z důvodu studia svého dítěte v cizině. Dále sjednání zástavního práva je administrativně a časově velmi náročné. Pokud americkou hypotéku porovnáme se standardní hypotékou, je v častějších případech americká hypotéka nabízená s vyšší úrokovou sazbou, maximální doba splatnosti bývá kratší a také bývá omezený výše úvěru. Při poskytnutí americké hypotéky je nutné, aby klient měl minimálně

30% podíl vlastních prostředků, protože se neúčelové hypotéky poskytují do 70 % výše zastavené nemovitosti.

Mezi poskytovatele amerických hypoték patří většina hypotečních bank (Hypotéky, úvěry, půjčky, 2018).

### **2.15.2 Novomanželská hypotéka**

Novomanželská hypotéka je vhodná pro manžele nebo pro registrovaný pár. Někdy také bývá poskytnuta pro pár druh a družka nebo pro pár mající v péči dítě. Tento typ úvěru bývá často omezen věkem žadatele. Nejčastěji se poskytuje tento úvěr žadateli ve věku 35-40 let.

Mezi výhody novomanželské hypotéky patří možnost si určit, že po nějakou dobu se budou splácet jenom úroky a úvěr se bude splácet až po pěti letech. Za další výhodu lze považovat, že lze tento úvěr kombinovat se státní půjčkou do 300 tis. Kč. Maximální doba splácení je 30 let a po prvních několik roků jsou dány fixní snížené splátky (nejčastěji do 5 let). Maximální výše úvěru je rovna 90 % hodnoty zastavované nemovitosti. Lze také splatit předčasně bez jakékoliv sankce. Poskytovatelem je pouze jedna banka na trhu v České republice, Česká spořitelna (Hypotéky, úvěry, půjčky, 2018).

### **2.15.3 Flexibilní hypotéka**

Tento druh hypotéky je vhodný pro takové žadatele, kteří mají v plánu operativně měnit splátky nebo také na nějakou dobu úplně zastavit splácení úvěru. Většina bank klientovi umožňuje jednou do roka měnit výši splátek nebo splátkový kalendář. Změna výše splátky je umožněna do + nebo - 50 % jedné splátky. V ostatních případech je flexibilní hypotéka podobná standardní hypotéce.

Mezi výhody této hypotéky patří pružnost jednotlivých splátek, možnost odložení splátky (maximálně na 3 měsíce), maximální výše půjčované částky je rovna 100 % hodnoty zastavované nemovitosti (nejčastěji ale do 70 %) a bonitou.

Mezi poskytovatele této hypotéky patří Komerční banka, Wustenrot nebo také Raiffeisen bank (Hypotéky, úvěry, půjčky, 2018 ).

#### **2.15.4 Investiční hypotéka**

Investiční hypotéka je taková hypotéka, která zahrnuje standardní hypotéku a investiční životní pojištění. Jednou z hlavních podmínek pro využití této hypotéky je nutnost sjednání životního pojištění po dobu trvání hypotečního úvěru. Takový klient, který splní podmínky pro získání investiční hypotéky, platí bance pouze úroky z půjčované částky. Po uplynutí doby, kdy trvala hypotéka, pojišťovna, u které byl klient pojištěn, zaplatí v plné výši jistinu (výše úvěru klienta u banky). Tuto jistinu pojišťovna zaplatí z jednotlivých splátek na životním pojištění, které musí být uzavřen o ve stejné výši, jako je uzavřena výše investiční hypotéky.

Mezi hlavní výhody tohoto druh hypotéky patří nízká měsíční splátka bance. Je zde zaručení pojištění v případě úmrtí klienta, lze uplatnit daňové zvýhodnění. Maximální výše hypotéky činí 30 milionů korun. Lze využít možnost mimořádných splátek.

Mezi poskytovatele této hypotéky patří Česká spořitelna, Komerční banka, Živnostenská banka a Raiffeisen bank (Hypotéky, úvěry, půjčky, 2018).

#### **2.16 RPSN – Roční procentní sazba nákladů**

Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje náklady spojené s poskytnutím úvěru. Podle směrnice EU musí každá smlouva o úvěru obsahovat úrokovou sazbu, která obsahuje veškeré náklady vynaložené spotřebitelem na úvěr. Na základě výpočtu roční procentní sazby nákladů zjistí spotřebitel, kolik ho vlastně úvěr stojí (Polouček, 2009).

Poplatky, které zahrnuje RPSN:

- Poplatky vztahující se k uzavření smlouvy (např. administrativní poplatky),
- poplatky vázící se k posouzení žádosti o úvěrů,
- poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu,
- platby za pojištění nebo záruku, v případě, že se jedná o pojištění a záruku, která má společnosti zajistit splácení úvěru v případě, kdyby došlo ke smrti klienta, jeho invalidity, pracovní neschopnosti nebo nezaměstnanosti (Ušetřeno, 2019).

Od 1. 12. 2016 vstoupil do účinnosti zákon č. 25/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Tento zákon uvádí povinnost vyčíslení RPSN, z toho důvodu, aby klient měl možnost srovnání různých nabídek různých bank, dále dle zákona je povinnost uvádět RPSN stejně zřetelně jako jiné informace o úrokové sazbě (Gepard FINANCE, 2018).

Vzorec pro výpočet výše RPSN:

$$S = \sum A_k (1+X)^{-t_k}$$

Hodnota  $S$  představuje celkovou současnou hodnotu peněžních toků, na pravé straně vzorce  $A_k$  představuje součet všech peněžních toků, které budou buď kladné nebo záporné v období 1 až  $n$ . Mocnitel  $t_k$  představuje období, které uplynulo od poskytnutí úvěru vyjádřeno v letech.

Hodnota  $X$  představuje roční procentní sazbu nákladů, kdy hledáme takové  $X$ , aby bylo  $S$  nulové (Gepard FINANCE, 2018).

## 2.17 LTV

Zkratka LTV pochází z anglického slova „Loan To Value“. Jednoduše řečeno je to poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti, kterou je v úvěru ručeno. Výše úvěru představuje částku, ze které je financována nemovitost, která je předmětem hypotečního úvěru. Hodnota nemovitosti představuje reálnou hodnotu, která je uvedena buď v kupní smlouvě nebo je uvedena na základě odhadu nemovitosti. Výše LTV je uvedeno v %. V praxi je to dáno tak, čím vyšší LTV, tím vyšší bude úroková sazba a čím nižší bude LTV, tím nižší bude úroková sazba. Např. v případě, kdy žadatel žádá o 1 mil. Kč a potřebuje půjčit 800 000 Kč tzn., že LTV je 80 %. Dříve banky poskytovali hypoteční úvěry i s 100 % LTV, tzv. žadatel nemusel mít ani korunu svých vlastních finančních prostředků, ale od takových hypotečních úvěru český trh odstoupil především z důvodu přijmutí nových přísnějších podmínek ČNB. Banky ještě poskytují hypoteční úvěry s 90 % LTV, ale žadatele takové úvěry dostanou s diametrálně vyšší úrokovou sazbou, z toho důvodu, že mají pouze 10 % vlastních finančních prostředků. V častých případech ani nestačí 10 % vlastních finančních prostředků a je nutné úvěr zajistit dalším způsobem zajištění jako je zástava další nemovitostí (Banky, 2019).

## 2.18 ČNB – zpřísnění podmínek pro získání hypoték od října 2018

V minulosti bylo bankám doporučeno, aby neposkytovaly žadatelům hypotečních úvěrů nad 90 % ukazatele LTV (poměr výše úvěru k hodnotě zástavy) a následně by banky měly poskytovat 80 % hypoteční úvěry méně než 15 % žadatelům.

Od 1. října 2018 začaly platit zpřísněné podmínky pro získání hypotečního úvěru na nemovitost. Už nějakou dobu banky neposkytují 100 % hypoteční úvěry, ale pouze 90 % výše úvěru, v některých případech pouze 80 % výše úvěru. S tím, že zbylých 10 % a 20 % musí tvořit vlastní peníze. Dříve se právě zmiňované procento vlastních peněz mohlo kompenzovat také úvěrem, od října 2018 tomu tak není. Dále po žadatelích bude požadováno, aby výše úvěru představovala maximálně devítinásobek ročních čistých příjmů (parametr DTI, debt to income) a další podmínkou bude, aby výše splátky, resp. součet splátek všech dalších úvěrů, tvořila 45 % čistého příjmu žadatele (parametr DSTI, debt service to income).

Po zavedení nových podmínek ČNB se nabízí otázka, kolik mladých lidí bude mít možnost dosáhnout požadované výše hypotečního úvěru. V současné době lze konstatovat, že hypoteční trh radikálně zpomaluje s tím, že v květnu 2018 hypoteční banky sjednaly 7819 hypotečních úvěrů, to je o 77 méně než v dubnu. S tím souvisí i fakt, že klesl objem poskytnutých úvěrů.

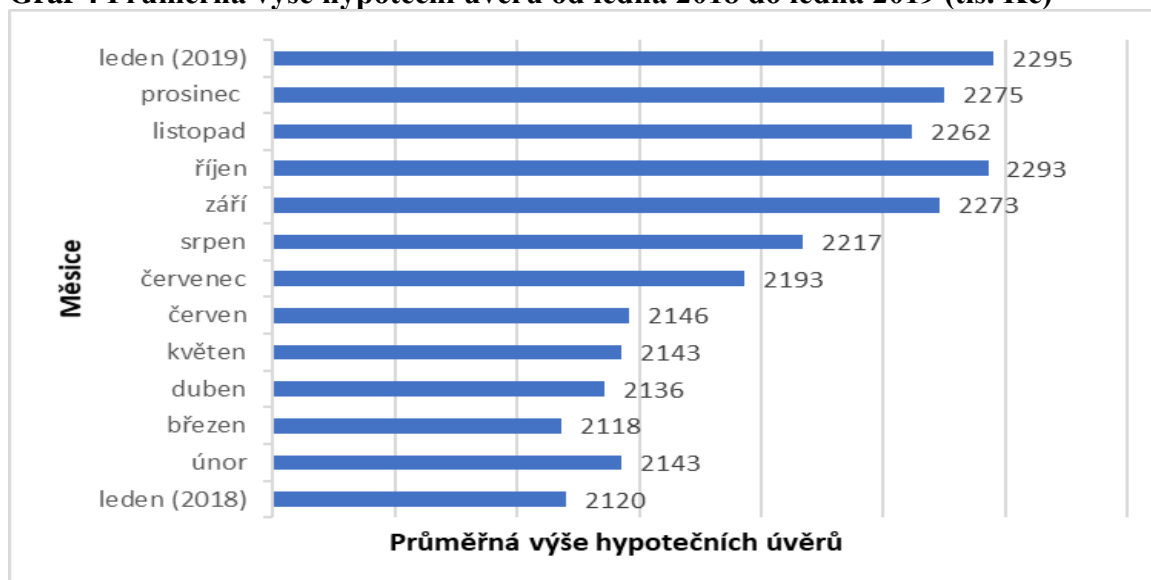
Na základě výše uvedených podmínek se nabízí otázka, jakým způsobem lze splnit podmínky pro získání hypotečního úvěru. V případě žadatelů o hypoteční úvěr, kteří jsou už zadlužení je důležité, aby své půjčky zkonsolidovali, včetně kreditních karet a kontokorentů do jednoho úvěru. Tímto opatřením se způsobí, že dojde k menšímu bonitnímu zatížení. V případě, že žadatelé jsou druh a družka, kteří bydlí v jedné domácnosti, banka to počítá pouze jako jedno finanční zatížení, odečte se životní minimum, náklady na děti a také náklady na bydlení.

Na základě toho, že se většinou požaduje 20 % vlastních prostředků a mnoho mladých lidí nemají ušetřené vlastní peníze, možností je ručení rodičů jejich nemovitostí. Toto ručení je tzv. kompenzace v případě, kdy mladí nemají dostatek vlastních finančních prostředků. Tato zástava je pouze dočasná, nemovitost nebude v zástavě po celou dobu trvání splácení hypotečního úvěru, ale pouze do té doby, kdy zůstatek úvěru bude činit 80 %. V takovém okamžiku bude nemovitost vymazána ze zástavy.

Od nového roku 2018 hypoteční společnosti umožnily, jednou za rok v případě volných peněžních prostředků splatit zdarma až 25 % hypotečního úvěru. Některé

společnosti umožňují dokonce každý půl rok splatit 25 % hypotečního úvěru (Novinky, 2018).

**Graf 4 Průměrná výše hypoteční úvěrů od ledna 2018 do ledna 2019 (tis. Kč)**



Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoindex, 2019

V současné době hypoteční trh v Čechách stagnoval, úroková sazba se pohybuje kolem 3 %. Největší rozdíl lze vidět v červnu 2018 a v červenci 2018. Kdy letošní léto hypotečním úvěrům nepřálo, bylo to především z důvodu dovolených. Je zajímavé porovnávat měsíc říjen 2018 a leden 2019. Lidé se snažili uzavřít, co nejvíce hypoték do přijmutí podmínek, což tomu nasvědčuje i výše 2293 tis. Kč a následně leden 2019 je nejvyšší za poslední rok, ale při dlouhodobém porovnání je objem hypoték za nejnižší za 5 let (Hypoindex, 2019).

## 2.19 Hypoteční úvěry v Evropě

Na základě zpracování dat z Eurostatu, Evropské centrální banky a Crédit Foncier se průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v Evropě pohybují od 1,09 % v Dánsku, 1,56 % ve Francii, až po 3,44 % v Maďarsku a 4,4 % v Polsku. Česká republika se dostala na příčku 6. nejdražší země s průměrnou úrokovou sazbou 2,2 procenta. Takový odhad ale není zcela přesný, protože každá země poskytuje rozdílnou dobu fixace např. Francie až 20letou fixaci hypotečního úvěru. Česká republika poskytuje maximálně 10letou fixaci hypotečního úvěru. Takový rozdíl ve fixaci u uvedených zemí (Česká republika a Francie)



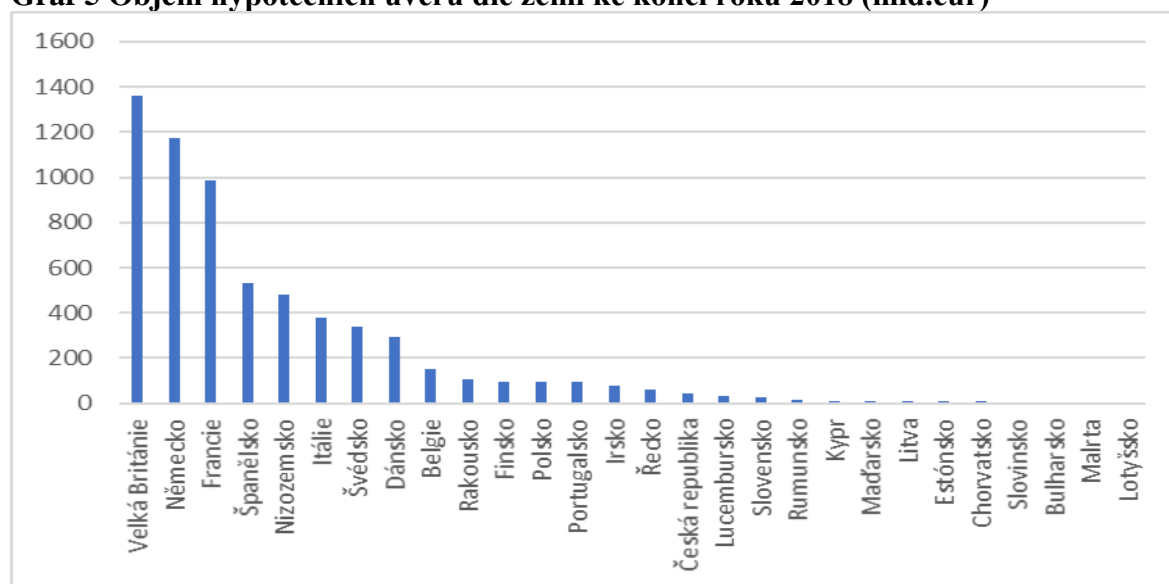
způsobí to, že ačkoliv jsou Češi méně zadlužení, tak na splátkách zaplatí více na základě kratší doby fixace.

Takový rozdíl způsobuje i fakt, že Česká republika do této doby nepřijala euro, tudíž výše úrokové sazby určuje Česká národní banka, oproti zemím, které přijaly euro jako svou jedinou měnu. Tam určuje výši úrokové sazby Evropská centrální banka. V současné době Evropská centrální banka nastavuje nižší úrokovou sazbu oproti České národní bance. Rozdíl činí 1,5procentního bodu na rozdílu úrokových sazeb.

Pro vlastní bydlení za poslední dobu jsou schopni se Evropané více zadlužovat, ačkoliv jsou podmínky přísnější a náročnější pro splnění. Nejvyšší nárůst zadlužení se týká především střední a východní Evropy. Celkové zadlužení domácností, které vlastní nemovitost, za posledních pět let vzrostlo o 13 procent.

Na konci roku 2017 držela prvenství v hypotečních úvěrech nejvíc zadlužené země v Evropě Velká Británie. Paradoxem je, že se jedná o třetí nejlidnatější zemi v Evropě. Ve střední a západní Evropě je nejzadluženější Německo s dluhem 1 175 miliard euro. V jižní Evropě se jedná o Španělsko s dluhem 532 miliard euro a ve východní Evropě je nejzadluženější zemí Polsko s dluhem 94 miliard euro.

**Graf 5 Objem hypotečních úvěrů dle zemí ke konci roku 2018 (mld.eur)**



Zdroj: vlastní zpracování dle Chytrý Honza, 2018

Hypoteční úvěry v současné době představují 87 % z celkových 7 827 miliard eur z objemu všech úvěrů v Evropské unii. Celkový průměr zvyšují především země severní

Evropy jako je Dánsko, Finsko, Švédsko, výše uvedená Velká Británie a také Irsko. V těchto zemích se poskytují hypoteční úvěry, ale jako jedny z nejvyšších v Evropě.

Průměrně dluží domácnost vlastníci nemovitost v Evropě 1 mil. Kč (cca 41 557 eur). Nejvíce zadlužené jsou majitelé ve Velké Británii, avšak celkově se jedná o nejzadluženější především severské země. Oproti tomu země Malta, Bulharsko a Chorvatsko nebo také Lotyšsko, jsou země nejméně zadlužené. Hlavním důvodem pro rozdíly zadluženosti je hlavně počet obyvatel, s tím souvisí počet domácností vlastníci nemovitostí a následně počet lidí v jedné domácnosti (ChytrýHonza 2018).

### **3 Praktická část**

V praktické části diplomové práce budou představeny jednotlivé bankovní společnosti, které poskytují hypoteční úvěry. Mezi vybrané banky patří Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka, Raiffeisenbank, Sberbank, Equabank a Fio banka. Celá praktická část diplomové práce bude zaměřena pouze na těchto 7 výše uvedených společností. Některé společnosti byly vybrány na základě toho, že představují největší bankovní společnosti na českém trhu jako je Česká spořitelna a Komerční banka, ale byly vybrány i menší společnosti, protože jejich srovnání s většími banky je přínosné a zajímavé a ačkoliv se jedná o menší banky, kvalitou služeb a šíří nabízených produktů se vyrovnávají často i těm největším bankám na českém trhu. ČSOB patří také mezi největší banky na českém trhu, ale tato banka nebyla vybrána z toho důvodu, že mezi mnou vybrané banky patří Hypoteční banka, která spadá do Finanční skupiny ČSOB a na základě toho bych získala naprosto identické návrhy na hypoteční úvěr a americkou hypotéku a nebyla by možná komparace. Proto i následující kapitola aktuální hypoteční trh v ČR je zaměřen pouze na vybrané společnosti, které jsem si vybrala k detailnímu zkoumání. Dále praktická část je věnována hypotečnímu úvěru na bydlení a americké (neúčelové) hypotéce. Na základě domluvených osobních schůzek se specialisty na hypoteční úvěry v jednotlivých výše uvedených bankovních společnostech byl představen ilustrační příklad, na základě kterého, byla vytvořena hrubá kalkulace a návrh na hypoteční úvěr a americkou hypotéku. Dále během rozhovorů byly zjištěny další informace za jakým účelem si lidé u společnosti berou hypoteční úvěr, nejběžnější výše úvěru, její maximální a minimální výše, druhy hypotečních úvěrů, čerpání, splácení, výše úroků, jakým způsobem klienti mohou získat slevu na úrokové sazbě, druhy pojištění které mohou v bance klienti uzavřít a další praktické informace.

#### **3.1 Aktuální hypoteční trh v ČR**

V současné době mezi největší banky na českém trhu patří banky Česká spořitelna, ČSOB a Komerční banka (dále KB). Česká spořitelna je na prvním místě s největším počtem klientů 4,68 mil. ČSOB s 2,77 mil. počtem klientů obsadila druhou příčku a následně KB s 1 004 mil. klientů, ačkoliv je nejmladší z třech uvedených bank. Jediná se může pyšnit nejnižším množstvím odchodů klientů z banky.

Měsíc leden 2019 patří k období, kdy žádosti o hypoteční úvěry jsou nejnižší

za posledních pět let. V současné době lidé zvolili taktiku, že vyčkávají, zda ceny nemovitosti začnou klesat nebo úroková sazba začne klesat. Úroková sazba stoupla na 3 %, kdy v měsíci prosinci 2018 byla ještě 2,91 % (Hypoindex, 2019).

**Tabulka 2 Přehled úrokových sazeb u vybraných společnostech k lednu 2019**

|                                  | <b>Banka</b>     | <b>Úroková sazba (p.a.)</b> |   | <b>Banka</b>     | <b>Úroková sazba (p.a.)</b> |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------|---|------------------|-----------------------------|
| <b>Hypoteční úvěr na bydlení</b> | Česká spořitelna | 3,19 %                      | <b>Americká hypotéka (neúčelový úvěr)</b> | Česká spořitelna | 4,19 %                      |
|                                  | Komerční banka   | 3,09 %                      |   | Komerční banka   | 4,69 %                      |
|                                  | Hypoteční banka  | 3,19 %                      |   | Hypoteční banka  | 4,69 %                      |
|                                  | Raiffeisenbank   | 3,29 %                      |   | Raiffeisenbank   | 3,99 %                      |
|                                  | Equabank         | 2,89 %                      |   | Equabank         | 3,79 %                      |
|                                  | Sberbank         | 4,39 %                      |   | Sberbank         | 3,99 %                      |
|                                  | Fio banka        | -                           |   | Fio banka        | -                           |

Zdroj: vlastní zpracování dle Půjčka, 2019

Pro klienta by neměl být pouze rozhodující prvek úroková sazba, měl by před uzavřením smlouvy na hypoteční úvěr posoudit další faktory, mezi které patří výše RPSN a LTV, výše splátek, výše poplatků, možnost mimořádné splátky, sleva na úrokové sazbě, pojištění klienta a další. Povinnost klienta není odsouhlasit hned první nabídku v dané společnosti, ale vzájemně se domlouvat, porovnávat a vyjednávat a také mít možnost navštívit více společností a ty také vzájemně porovnávat.

U FIO banky byla uvedena nulová úroková sazba u hypotečního úvěru a americké hypotéky. Je to z toho důvodu, že výsledná úroková sazba bude vždy určena na základě osobní konzultace a finálního uzavření smlouvy. Do té doby lze pouze polemizovat, jaká výše úrokové sazby bude a taktéž banka má určité podmínky, které vedou k určité výši

úrokové sazby, jako je 80 % hypoteční úvěr nad 1 mil. Kč, 80 % hypoteční úvěr do 1 mil. Kč a co je hlavní, někteří klienti mohou opravdu dosáhnout nulové úrokové sazby, a to v případě kombinace hypotečního úvěru s Hypospořicíím účtem. Jak tento produkt funguje bude detailně popsáno v samostatné kapitole – Hypoteční úvěr od Fio banky (Půjčka, 2019).

Důležitou otázkou, proč dochází k tak rapidnímu zdražování nemovitostí a na základě toho zvyšování úrokových sazeb.

**Tabulka 3 Průměrná cena bytu za 1 m<sup>2</sup> k 1.3. 2019**

| <b>Kraj</b>      | <b>Měsíc únor 2018<br/>(v Kč)</b> | <b>Měsíc únor 2019<br/>(v Kč)</b> | <b>Nárůst (v Kč)</b> |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| Praha            | 81 004                            | 85559                             | 4555                 |
| České Budějovice | 36939                             | 39090                             | 2151                 |
| Brno             | 58013                             | 61175                             | 3162                 |
| Karlovy Vary     | 38201                             | 39468                             | 1267                 |
| Hradec Králové   | 42069                             | 43063                             | 994                  |
| Liberec          | 33901                             | 36649                             | 2748                 |
| Ostrava          | 21188                             | 23192                             | 2004                 |
| Olomouc          | 47046                             | 49380                             | 2334                 |
| Pardubice        | 34165                             | 39004                             | 4839                 |
| Plzeň            | 41506                             | 42615                             | 1109                 |
| Ústí nad Labem   | 15759                             | 18448                             | 2689                 |
| Jihlava          | 32931                             | 33952                             | 1021                 |
| Zlín             | 34770                             | 38726                             | 3956                 |

Zdroj: vlastní zpracování dle Realtymix, 2019

Z výše uvedené tabulky lze vyčíst, že se porovnávala cena bytu na 1 m<sup>2</sup> za měsíc únor 2018, za měsíc únor 2019 a jejich vzájemné porovnání ve všech krajích. Jak jde vidět,

cena bytů rostla průměrně vždy o minimálně 1000 Kč/1 m<sup>2</sup>. Výjimku tvoří Královéhradecký kraj, kde vzrostla cena pouze o 994 Kč. Avšak pokud by se porovnávala průměrná cena bytu na 1 m<sup>2</sup>, ale pronájem bytu tak porovnání únor 2018 a únor 2019. Tak rozdíl je pozitivní, protože ceny nájmu klesly (Realitymix, 2019).

## **3.2 Charakteristika vybraných společností**

Následující podkapitoly obsahují jednotlivé společnosti nabízející hypoteční úvěr a americkou hypotéku. Byly vybrány společnosti, které mají největší podíl na trhu, ale také společnosti, které tak vysoký podíl na trhu nemají, ale bude zajímavé jejich vzájemné porovnání. Dále byla rozhodující ochota týkající se domluvení osobní schůzky s hypotečními specialisty a poskytnutí informací na jednotlivých pobočkách ve vybraných společnostech.

### **3.2.1 Česká spořitelna, a.s.**

Jedná se o největší banku podle počtu klientů, kterých je zhruba 4,67 milionů. Banka je orientována na drobné klienty, malé a střední firmy, města a obce. Má nezastupitelnou roli ve financování velkých korporací a v poskytování finančních služeb na trhu. Česká spořitelna má dlouhou tradici, letos slaví 190 let od založení. Z pohledu drobných klientů patří Česká spořitelna k nejdostupnějším bankám na českém trhu díky nejrozsáhlejší síti poboček, bankomatů a platbomatů. Zaujímá první místo na trhu klientských hypotečních úvěrů, spotřebitelských úvěrů včetně kreditních karet a kontokorentů, i celkových vkladů. Historicky se Česká spořitelna podílí na budování a posilování prosperity země (Česká spořitelna, 2019).

**Tabulka 4 Základní fakta Česká spořitelna k 31.12. 2017**

|  |                  |
|--|------------------|
| Aktiva celkem  | 1 329, 2 mld. Kč |
| Počet klientů České spořitelny                                   | 4,67 mil. Kč     |
| Počet aktivních klientů internetového bankovníctví a BUSINESS 24 | 1,85 mil. Kč     |
| Průměrný počet zaměstnanců Finanční skupiny České spořitelny     | 10 171           |
| Počet poboček  | více než 500     |
| Počet bankomatů a platbomatů                                     | více než 1700    |
| Počet karet  | 2,83 mil. Kč     |

Zdroj: vlastní zpracování dle České spořitelny, 2019

### 3.2.1.1 Hypoteční úvěr od České spořitelny

Česká spořitelna v současné době poskytuje u hypotečních úvěrů úrokovou sazbu od 3,09 % p.a. s pětiletou fixací a úrokovou sazbu od 3,79 % pro dvacetiletou fixaci. V případě úrokové sazby u předhypotečního úvěru je výše sazby 4,99 % p.a. Předhypoteční úvěr je úvěr, který nelze čerpat samostatně, ale v rámci hypotečního úvěru u České spořitelny a je krátkodobý. Jedná se o úvěr, ze kterého lze čerpat v překlenovacím období tzv. do doby, než bude zřízeno zástavní právo na nemovitost. Hlavním účelem předhypotečního úvěru je převod družstevního podílu v bytovém družstvu, koupě obecního nebo státního bytu, koupě nemovitosti v insolvenční či exekuci.

Doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje v České spořitelně od 5 do 30 let.

Jako první banka na českém trhu v červenci 2017 zavedla Česká spořitelna online hypotéku, tzv. bez návštěvy pobočky a v prosinci 2017 byla online hypotéka oceněna jako nejlepší online nástroj ve finančním odvětví v soutěži WebTop100.

Nejvýznamnější zásluhu na růstu hypotečních a spotřebitelských úvěrů má růst domácností. Nárůst hrubého objemu portfolia hypotečních úvěrů fyzickým osobám od začátku roku dosáhl 5,3 %, tzv. 12,4 mld. Kč. Celková výše hypotečních úvěrů k 30. červnu 2018 činila 245,8 mld. Kč. Prodej nových hypoték také podpořila nabídka odhadu nemovitosti zdarma.



Za červen 2018 Česká spořitelna emitovala 935 hypotečních zástavních listů, což představovalo určitý pokles, protože za prosinec 2017 banka emitovala 1805 hypotečních zástavních listů (Pololetní výroční zpráva České spořitelny 2019).

**Tabulka 5 Aktuální sazebník na hypoteční úvěr od České spořitelny k 1. 3. 2019**

|  |   |                               |
|--|---|-------------------------------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | Zdarma                        |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | Zdarma                        |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma                        |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | 3 900 Kč                      |
|  | Rodinný dům   | 3 900 Kč                      |
|  | Ostatní nemovitosti   | individuálně                  |
| Čerpání                                      | 1.  | Zdarma                        |
|  | 2. a další  | 500 Kč                        |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | x                             |
|  | Expresní  | 2 000 Kč                      |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | x                             |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | 10 % z výše mimořádné splátky |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | Zdarma                        |
| Upomínka                                     | 1.  | Zdarma                        |
|  | 2. a další  | 500 Kč                        |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma                        |
|  | Poštou  | poštovné                      |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku České spořitelny, 2019

Expresní čerpání je ve výši 2 000 Kč a jedná se o jednorázovou cenu uplatněnou při využití služby. Změna ve smluvních podmínkách, která vznikne na základě podnětu klienta a jedná se o změnu úrokové sazby dodatkem úvěrové smlouvy, je tato změna poskytnutá zadarmo, klient za to nic neplatí. Ostatní změny se platí poplatkem 500 Kč.

Variabilita splátek je službou navíc, která není nabízena v každé společnosti, proto není uvedena ve výše uvedené tabulce. V současné době je variabilita splátek v České spořitelně do konce léta zcela zdarma. V častých případech se tato služba využívá, kdy klient kupuje dům nebo byt, ale při čerpání ještě bydlí v nájemním bytě a nebyl by schopný

platit nájemné a zároveň splátky úvěru. V té chvíli, pokud si klient zaplatí variabilitu splátek, tak platí pouze 30 % z měsíčních splátek nebo může zcela přerušit splácení úvěru na 3 měsíce. Lze toto ale využít úplně na začátku (př. nájemní byt) nebo po 12 měsíčních splátkách úvěru a lze toto využít opakovaně. Jestliže klient nebude platit 3 měsíce, tak se úroky převedou do zbylé jistiny a další splátky se o něco málo zvýší. V současné době variabilita splátek je Českou spořitelnou poskytována zdarma (akce do konce léta). Jinak cena této služby je 3 000 Kč (Česká spořitelna, 2019).

Úroková sazba se ještě v loňském roce pohybovala kolem 2 % p.a., pro tento rok vzrostla o více jak 1 % p.a. Obecně řečeno hypoteční úvěry s 80 % LTV se pohybují kolem 3 %, p.a. Hypoteční úvěry snad 80 % LTV (takový úvěr se poskytuje pouze na koupi rodinného domu) a 90 % LTV (takový úvěr se poskytuje pouze na byty) jsou poskytovány s úrokovou sazbou vyšší jak 4,29 % p.a. Výhodnější pro klienta jsou 80 % hypoteční úvěry, v případě neschopnosti dosáhnout takové výše vlastních finančních prostředků lze hypoteční úvěr zkombinovat s úvěrem ze stavebního spoření nebo zajištění úvěru další nemovitostí. Úvěr ze stavebního spoření se platí 18 let. Pokud klient z nějakého důvodu prodává nemovitost zatíženou úvěrem nebo nastane pojistné plnění, banka požaduje 1 % ze zůstatkové částky, maximálně ale 50 000 Kč.

Co se týče osobního přístupu hypotečních poradců, tak v případě, že do České spořitelny přijde žadatel, ale ne klient České spořitelny a bude žádat o 90% hypoteční úvěr, tak takový úvěr nedostane. Je to pro banku příliš velké riziko poskytnou tak velký hypoteční úvěr klientovi, který nemá žádnou finanční minulost ve společnosti. Je důležité stále dodržovat nařízení ČNB (DSTI – poměr mezi veškerými splátkami všech úvěru k vlastnímu příjmu žadatel, nemělo by to překročit 45 % a DTI – poměr celkového zadlužení proti celkovému ročnímu příjmu) – Česká spořitelna jede v souladu s těmito pravidly. Dalším důležitý 2 m krokem v případě nedostatku vlastních finančních prostředků je zajištění hypotečního úvěru další nemovitostí.

Česká spořitelna nabízí fixaci u hypotečních úvěrů 1-5 let, 8, 10, 15 a 20 let. Vždy po uplynutí fixační doby má klient možnost změnit fixační dobu, ale co nemůže po uzavření smlouvy změnit je splatnost hypotéky nebo navyšování hypotečního úvěru. V průběhu fixace má klient možnost mimořádné splátky ZDARMA. Některé banky umožňují také mimořádné splátky ale ze zůstatkové ceny úvěru, Česká spořitelna umožňuje z původní hodnoty úvěru.

Pokud má žadatel smlouvu na dobu určitou nebo neurčitou, stejně záleží na individuálním posouzení hypotečního specialisty. V případě, že žadatel pracuje na dobu určitou, ale ve státní instituci a déle jak 13 měsíců, jak kdyby pracoval na dobu neurčitou. Státní instituce mají silné postavení na trhu a vyšší věrohodnost než soukromé podniky. Pokud žadatel pracuje v soukromé firmě a má smlouvu na dobu určitou, posuzuje se, jak dlouho zaměstnavatel působí na trhu. Během zkušební doby se neakceptují příjmy (příjmy až po zkušební době), v takovém případě nelze žadateli poskytnout hypoteční úvěr.

Jako u ostatních bank, je nutnost mít pojištění nemovitosti, musí být uzavřeno ještě před čerpáním (jedna z podmínek pro čerpání úvěru). Toto pojištění klient může uzavřít v České spořitelně, která má spolupráci s Kooperativou pojišťovnou, a.s.

Pojištění schopnosti splácet banka poskytuje 0,2% slevou na úrokové sazbě. Obsahuje dva balíčky s tím, že první balíček tzv. Standard 50 % obsahuje smrt, invaliditu III. stupně, pracovní neschopnost a druhý balíček tzv. PLUS 50 % je rozšířen o nedobrovolnou ztrátu zaměstnání. Dříve platilo, že v případě pracovní neschopnosti pojistné plnění se začalo plnit 60 dne nemoci, nyní už 30 dne nemoci a pokud nastane invalidita III. stupně, plnění nastane ihned a totéž platí i v případě smrti. Pokud klient ztratí zaměstnání a má zaplacený druhý balíček, tak banka platí klientovi splátky pouze jeden rok. Pojistit lze jednoho z žadatelů nebo také oba žadatele. U úvěrů nad 4 000 000 Kč může být pojistné plnění vyplaceno pouze na 50 % zůstatkové částky jistiny (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Danou Lacinovou).

**Tabulka 6 Aktuální sazebník-Pojištění schopnosti splácet k 1.3. 2019**

|                                     | <b>Druh</b>                         | <b>Splátka (měsíčně)</b>         |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Pojištění schopnosti splácet</b> | Standard                            | 8,5 % z výše pravidelné splátky  |
|                                     | Standard 50 % (úvěry nad 4 mil. Kč) | 9,5 % z výše pravidelné splátky  |
|                                     | Plus                                | 5,49 % z výše pravidelné splátky |
|                                     | Plus 50 % (úvěry nad 4 mil. Kč)     | 6,69 % z výše pravidelné splátky |
|                                     |                                     |                                  |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku České spořitelny, 2019

Sazebník je vytvořen pro smlouvy, které byly uzavřeny od 20.1. 2019 tzn. ten nejaktuálnější sazebník.

V současné době má Česká spořitelna akci na pojištění nemovitosti a pojištění domácnosti, která je platná do 3. května 2019. Aby bylo pojištění zadarmo musí klient splnit určité podmínky jako to, že uzavření hypotečního úvěru je v období od 4.3. do 3.5. 2019, splácení úvěru probíhá více jak rok z aktivního účtu u České spořitelny. Akce neplatí na pojištění bytového domu (Česká spořitelna, 2019).

### 3.2.1.2 Americká hypotéka od České spořitelny

Americká hypotéka je neúčelový spotřebitelský úvěr, který lze využít jak na koupi nemovitosti, tak na nákup čehokoli jiného s podmínkou zástavy nemovitosti. Česká spořitelna v současné době takový produkt také nabízí. Nabízí ho s výhodnější úrokovou sazbou než běžný spotřebitelský úvěr. Lze ho využít od 150 tis. Kč až do 2,5 mil. Kč, s tím, že dobu splácení si lze rozdělit do 20 let a pouze do 70 % LTV (tato výše LTV není určováno ČNB, ale jedná se o vnitřní dohodu banky) Jedná se o úvěr, který je schvalován a následně poskytován vždy jen k soukromým účelům, nelze ho využít k zaplacení vlastních podnikatelských aktivit (Česká spořitelna, 2019).

**Tabulka 7 Ceník pro Americkou hypotéku od České spořitelny k 25.2. 2019**

| Úroková sazba  | Vyřízení úvěru | Správa úvěru (měsíčně) | Volitelné služby    |                  |
|----------------|----------------|------------------------|---------------------|------------------|
|                |                |                        | Variabilita splátek | Expresní čerpání |
| od 5,09 % p.a. | 6 000 Kč       | 97 Kč                  | 3 000 Kč            | 2 000 Kč         |

Zdroj: vlastní zpracování dle České spořitelny, 2019

Do správy úvěru patří administrativa s přijetím žádosti, zpracování veškerých smluv týkající se zvoleného produktu atd. Mezi volitelné služby pro Americkou hypotéku je variabilita splátek, která se platí jednorázově. Zaplacení služby expresní čerpání se platí pouze tehdy, pokud je taková služba klientem využita a platí se taktéž jednorázově (Česká spořitelna, 2019).

### 3.2.2 Komerční banka, a.s.

Komerční banka, a.s. je mateřskou společností SKUPINY KB a je součástí finanční skupiny Sociétés Générale. Jedná se o přední bankovní instituce České Republiky ve středním a východním regionu země. Komerční banka jako instituce nabízí širokou škálu služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví a v současné době poskytuje takové služby 1,7 milionu klientům.

Od dubna 2017 nově Komerční banka poskytuje americkou hypotéku. Jedná se o bezúčelový úvěr, který lze použít nejenom na koupi nemovitosti či rekonstrukci.

Komerční banka se v roce 2016 stala Bankou roku v ocenění Fincentrum Banka roku. Dále obsadila druhou příčku hned ve dvou oceněních Nejdůvěryhodnější banka roku a Online banka roku a dále získala třetí místo v kategorii Privátní banka roku (Komerční banka, 2019).

**Tabulka 8 Základní fakta o KB 30. 6. 2018**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Aktiva celkem (mil.Kč)     | 1 113     |
| Počet klientů              | 1 654 000 |
| Průměrný počet zaměstnanců | 8 492     |
| Počet poboček              | 399       |
| Počet bankomatů            | 772       |

Zdroj: vlastní zpracování dle Komerční banky, 2019

#### 3.2.2.1 Hypoteční úvěr od Komerční banky

Za rok 2017 stoupl objem hypoték poskytnuté klientům o 4,7 % na 217, 7 miliard Kč. Za rok 2017 Komerční banka emitovala 2 762 hypotečních zástavních listů, které banka emituje z důvodu, aby měla dostatek finančních prostředků na refinancování hypotečních úvěrů. Na základě zpřísnění podmínek při získání hypotečního úvěru Českou národní bankou na to Komerční banka přirozeně reagovala prodloužením doby fixace až na 15 let, dále snižuje úrokovou sazbu až o 0,30 %.

V současné době úroková sazba Komerční banky při hypotečním úvěru s LTV nad 80 % (poměr výše úvěru k hodnotě zajištění) se úroková sazba pohybuje kolem 3,69 %. U hypotečních úvěrů s LTV do 80 % zvyšuje úrokovou sazbu pro všechny fixace na 3,19 %. LTV (Loan to value) představuje jedno z hlavních rizik věřitele při kvalifikaci

dlužníka. Maximální výše splatnosti je 30 let s tím, že úvěr musí být splacen do 70 let klienta s fixací 3,5,6 nebo 10 let a maximální výše hypotečního úvěru je 90 % LTV. V případě nedostatků vlastní finančních prostředků má klient možnost vykrýt nedostatek peněz úvěrem ze stavebního spoření nebo zajištěním další nemovitostí (Komerční banky, 2019).

Klient má možnost uzavřít v bance také pojištění. Pojištění nemovitosti je podmínkou pro uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, další možností je pojištění schopnosti splácet a pojištění domácnosti. Tyto pojištění může klient uzavřít v bance na základě uzavřené spolupráce banky s Komerční pojišťovnou. V případě uzavření pojištění schopnosti splácet získává klient slevu 0,1 % p.a. Tato sleva ale nejde vidět v hrubé kalkulaci hypotečního úvěru. Pojištění schopnosti splácet se v Komerční bance poskytuje ve čtyřech variantách. Varianta A je určena pro dvě věkové skupiny žadatelů, první varianta pro žadatele ve věku mezi 18-25 let (0,025 % měsíčně z pojistné částky) a obsahuje pojištění smrti, invaliditu III. stupně a platí se 0,025 % měsíčně z pojistné částky. Druhá věková skupina je od 46-60 let s tím že obsah je varianty je totožný, ale cena této varinaty je vyšší, platí se 0,045 % měsíčně z pojistné částky. Varianta B obsahuje pojištění proti smrti, invaliditu III. stupně a pracovní neschopnost a cena je 0,025 % měsíčně z pojistné částky + 0,01 % z pojistného úvěru měsíčně. Varianta C obsahuje pojištění proti smrti, invaliditu III. stupně, pracovní neschopnost a nedobrovolnou ztrátu zaměstnání a klient musí platit 0,025 % měsíčně z pojistné částky a 0,02 % z pojistného úvěru měsíčně.

Při hrubé kalkulaci o hypotečním úvěru se započítává do výdajů také nájem bytu. V případě mimořádné splátky lze platit až 25 % z počáteční jistiny (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Veronikou Dvořákovou).

**Tabulka 9 Aktuální sazebník hypotečního úvěru od KB k 15. 1. 2019**

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | 2 900 Kč      |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | Zdarma        |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma        |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | 1 000 Kč      |
|  | Rodinný dům   | 4 500 Kč      |
|  | Ostatní nemovitosti   | individuálně  |
| Čerpání                                      | 1.  | Zdarma        |
|  | 2. a další  | Zdarma        |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | 1 500 Kč      |
|  | Expresní  | 2 000 Kč      |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | Zdarma        |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | x             |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | 200 Kč + DPH  |
| Upomínka                                     | 1.  | 250 Kč        |
|  | 2. a další  | 500 Kč        |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma        |
|  | Poštou  | 20 Kč měsíčně |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku Komerční banky, 2019

Poplatek za mimořádnou splátku mimo termín úrokové sazby nebyl v aktuálním sazebníku Komerční banky uveden.

### 3.2.2.2 Americká hypotéka od Komerční banky

Komerční banka také nabízí neúčelový spotřebitelský úvěr tzv. americkou hypotéku. Lze ji využít na jakoukoliv investici nebo také na konsolidaci úvěru tzv. sloučení více půjček do jedné. V současné době KB poskytuje americkou hypotéku až do výše 10 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,09 % a do 70 % ceny nemovitosti. Dobu splácení si lze určit takovým způsobem, aby to klientovi co nejvíce vyhovovalo, avšak maximálně na 20 let. Pravidelná splátka je vždy hrazena k 15. dni v měsíci a úvěr se splácí v anuitních splátkách a je čerpán jednorázově (Komerční banka, 2019).

**Tabulka 10 Ceník pro americkou hypotéku od KB k 2. 3. 2019**

| Vyřízení úvěru | Správa úvěru (měsíčně) | Vyhodnocení rizik spojené s bytovou jednotkou | Čerpání úvěru na návrh na vklad | Výpis z úvěrového účtu elektronicky |
|----------------|------------------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|
| 2 900 Kč       | ZDARMA                 | 4 500 Kč                                      | 1 500 Kč                        | ZDARMA                              |

Zdroj: vlastní zpracování dle Komerční banky, 2019

### 3.2.3 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka působí na českém trhu od 10. ledna 1991 pod názvem Agrobanka v Hradci Králové. Dne 1. září 1992 si změnila název na Regiobanka, a.s. Prvotně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. 27. prosince 1994 došlo ale k další změně názvu na Českomoravská hypoteční banka, a.s. V roce 1995 banka přenesla své sídlo z Hradce Králové do Prahy. V září 1995 banka získala oprávnění vydávání hypotečních zástavních listů. Ve stejném období se také stala první specializovanou bankou pouze na hypoteční úvěry v České republice. V červnu v roce 2000 se hlavním vlastníkem Hypoteční banky stala Československá obchodní banka, a.s. Od 1. ledna 2006 byl název změněn na aktuální název Hypoteční banka, a.s. Od 18. června 2009 je ČSOB jediným akcionářem banky. Hypoteční banka má 30 poboček (z toho 6 regionálních) a v současné době emituje největší množství hypotečních zástavních listů na území České republiky. Hypoteční banka patří mezi první banky u nás, které začaly formou vydávání hypotečních zástavních listů získávat zdroje pro krytí hypotečních zástavních listů a v současné době je jejich největším emitentem. Banka je součástí finanční skupiny ČSOB (Hypoteční banka, 2019).

**Tabulka 11 Základní údaje o Hypoteční bance k 30. 6. 2018**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Aktiva celkem (mil.Kč)     | 297 317       |
| Počet klientů              | Kolem 300 000 |
| Průměrný počet zaměstnanců | 536           |
| Počet poboček              | 52            |
| Počet bankomatů            | 0             |

Zdroj: vlastní zpracování dle Hypoteční banky, 2019

Průměrné úrokové sazby u nových úvěrů v prvním pololetí 2018 mírně rostly z výchozí úrovně 2,19 % p.a. na konci roku 2017. Poprvé v červnu 2018 se dostaly na hodnotu 2,49 % p.a.



Nová doba si žádá inovace v každé sféře. Taktéž je to i v Hypoteční bance, která poskytuje online spolupráci svým klientům při zařizování nového bydlení, dvěma možnostmi. První možností je si domluvit hypotéku přes Hypotéka po webu nebo si klienti mohou domluvit online schůzku s virtuálním bankovním poradcem, který je svým klientům dostupný ve všední dny od 9 do 21 hod a nově i během víkendů od 9 do 19 hod prostřednictvím video hovoru.

V roce 2017 se Hypoteční bance dařilo. 15. 11. 2017 získala nejvyšší ocenění za Hypoteční zónu i za svůj web. Ani ne za měsíc 28.11. 2017 Hypoteční banka se stala již po sedmé za sebou vítězem Fincentrum Banka roku. V roce 2018 hypoteční banka dosáhla největšího množství uzavřených smluv hypotečních úvěrů na českém trhu. Služeb využilo 26,6 % žadatelů o hypotéky.

V následujícím období Hypoteční banka očekává klesající tendenci trhu. V roce 2018 se předpokládá, že objem trhu nových hypotečních úvěrů včetně refinancování bude cca 200 mld. Kč. V dalších letech lze předpokládat pokles hypotečního trhu především z důvodu rostoucích úrokových sazeb, rostoucích cen nemovitostí a přijetí nových podmínek týkající se omezení získání hypotečních úvěrů vydané Českou národní bankou. Předpokládaný odhad je cca 10 % snížení objemu poskytnutých hypotečních úvěrů (Hypoteční banka, 2019).

### **3.2.3.1 Hypoteční úvěr od Hypoteční banky**

V současné době Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěr na byt, dům, pozemek, na stavbu nebo rekonstrukci, na refinancování a Americkou hypotéku. Dále má speciální druhy hypotečních úvěrů jako je Jasná hypotéka nebo Zelená hypotéka.

Hypoteční úvěr na rodinný dům lze využít na koupi celého rodinného domu nebo lze upravit pouze jeho některé části nebo ho lze také využít k obstarání spoluvlastnického podílu. Hypoteční banka půjčuje na rodinný dům až 90 % hypotéku, avšak minimální množství, které banka půjčuje je 300 000 Kč. Prostřednictvím této hypotéky také lze vypořádat majetkové poměry. O hypotéku má možnost požádat jednotlivec, ale také až 4 lidé ze 2 různých domácností. Domácnost musí tvořit fyzické osoby, kteří spolu společně žijí a hradí náklady na domácnost a na své potřeby. Splácení je možné až na 40 let a podmínkou je zástava nemovitosti, která bude předmětem hypoteční smlouvy. Klient si může zvolit z fixační doby 1,3,5,7 nebo 10 i více let, kdy se úroková sazba měnit nebude.

Pro hypoteční úvěr na pozemek platí prakticky stejné podmínky jako na rodinný dům, pouze s tím rozdílem, že peníze z úvěru lze čerpat jednorázově nebo postupně během 12 měsíců. V případě stavby až 24 měsíců. Hypoteční úvěr na pozemek lze splácet 5–40 let a fixační období je stejné jako u hypotečního úvěru na rodinný dům.

V současné době Hypoteční banka má akční nabídku na tzv. Jasnou hypotéku. Klient se okamžitě dozví výši úrokové sazby. Klient si bude posílat pravidelně každý měsíc na svůj účet u ČSOB 1,5násobek měsíční splátky hypotečního úvěru. Je nutné mít uzavřené životní pojištění u ČSOB Pojišťovny. Sjednání Jasně hypotéky má pro klienta řadu výhod, výhodnou úrokovou sazbu, odhad nemovitosti zdarma, vedení účtu zdarma, rychlé a jednoduché zpracování. V případě klientů, kteří mají s Premium Kontem od ČSOB Premium a další výhody. Úroková sazba se nyní na Jasnou hypotéku pohybuje kolem 2,99 % p.a.

Novinka je Zelená hypotéka. Jedná se o hypotéku, která je zaměřena na životní prostředí týkající se především výstavby nízkoenergetických a ekologicky šetrných domů nebo lze také tuto hypotéku využít na rekonstrukci svého bydlení a tím snížit jeho energetickou náročnost. Jakým způsobem získat ale takový druh hypotéky, lze ho získat tak, že klient předloží Průkaz o energetické náročnosti domu tzv. energetický štítek A nebo štítek B. V té chvíli Hypoteční banka zprostředkuje pro klienta úvěr, který bude šetrný, jak k životnímu prostředí. Banka podá za klienta zástavní smlouvu na Katastr nemovitostí, uhradí správní poplatek pro Katastr nemovitostí, zdarma banka provede odhad nemovitosti. Klient získá 30% slevu na zhotovení energetického štítku třídy A či B a dále 15 % slevu na pojištění domácnosti společně s pojištěním stavby po celou dobu trvání pojištění (Premiant). Jako jistotu také klienti mohou využít čerpání 20 % finančních prostředků nad rámec hypotečního úvěru. V případě nevyužití těchto prostředků se nic neděje a klient neplatí za nevyčerpání finančních prostředků ([www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)).

Maximální doba splácení hypotečního úvěru je 30 let, ale úvěr musí být splacen do 70 let. Co se týče smlouvy na dobu určitou nebo neurčitou v současné době se banka řídí tím, že pokud žadatel má smlouvu na dobu určitou delší jak jeden rok, tak je to pro banku jakoby, měl smlouvu na dobu neurčitou. Standard je pro klienty volit 5letou fixační dobu a každý žadatel má povinnost u 90 % hypotéky se nechat pojistit pro schopnost platit a zároveň způsobí snížení úrokové 0,30 % (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Ivou Kučovou).

**Tabulka 12 Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Hypoteční banky k 2. 3. 2019**

|  |   |                  |
|--|---|------------------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | 2 900 Kč         |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | 150 Kč           |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma           |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | 3 900 Kč         |
|  | Rodinný dům   | 4 900 Kč         |
|  | Ostatní nemovitosti   | 9 900 Kč         |
| Čerpání                                      | 1.  | 1 000 Kč         |
|  | 2. a další  | x                |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | 1 900 Kč         |
|  | Expresní  | 1 900 Kč         |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | Zdarma           |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | x                |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | 100 Kč (vč. DPH) |
| Upomínka                                     | 1.  | x                |
|  | 2. a další  | x                |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma           |
|  | Poštou  | 50 Kč            |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku Hypoteční banka, 2019

Jedná se o aktuální sazebník, který se týká smluv, které byly uzavřeny od 1. 11. 2016. Plátcem všech poplatků, úroků, odměn a úhrad nákladů je klient dle uzavřené smlouvy s Hypoteční bankou, a.s.

### 3.2.3.2 Americká hypotéka od Hypoteční banky

Americkou hypotéku lze sjednat u Hypoteční banky, a to v minimální výši 200 000 Kč do maximální výše 5 000 000 Kč. Jedná se o neúčelový úvěru, kdy se Hypoteční banka vždy snaží klientovi zprostředkovat lepší úrokovou sazbu oproti jiným neúčelovým úvěrům. Žadatel o Americkou hypotéku může být pouze jeden nebo také 3 ze dvou různých domácností. Klient si volí ze 3 možností fixační období, na 1 rok,

kdy je úroková sazba 4,89 p.a., na 3 až 5 let, kdy je úroková sazba ve výši 4,69 % p.a. (Hypoteční banka, 2019).

V případě, že žadatel zastavuje nemovitost, která má dostatečnou hodnotu, nemusí mít naspořeno. Pojištění schopnosti splácet je opět povinné jako u hypotečního úvěru na bydlení a úvěr se poskytuje maximálně do 70 % LTV (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Ivou Kučovou).

#### **3.2.4 Raiffeisenbank, a.s.**

Raiffeisenbank byla založena v roce 1993 jako akciová společnost a při svém vzniku otevřela pouze 2 banky s 39 zaměstnanci. Banka tvoří se svými dceřinými společnostmi Finanční skupinu Raiffeisenbank, a.s. Mateřskou společností Finanční skupiny je Banka. Podle světových aktiv je banka pátou největší bankou ČR. Hlavním akcionářem banky je rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG, kterou založil německý filantrop Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Vznikla v roce 2010 spojením Raiffeisen International a části společnosti Raiffeisen Bank International AG. Raiffeisen Bank International AG zprostředkovává služby firemním a investičním klientům v Rakousku a dále obsluhuje klienty ve spoustě zemí střední a východní Evropy. Mimo jiné, že Banka má povolení působit a zprostředkovávat bankovní služby, dále má licenci na obchodníka s cennými papíry a od 30. června 2005 je Banka vedena v registru Ministerstva financí jako pojišťovací zprostředkovatel. Banka své služby a produkty nabízí jak fyzickým osobám, podnikatelům i firmám. V letech 2006-2008 banka koupila a následně integrovala české eBanky, ze které společnost převzala eKonto a část interních systémů. V současné době banka nabízí svým klientům produkty jako jsou spořicí účty, hypotéky, kreditní karty, běžný účet, půjčky, termínovaný vklad, jistotní účet a stavební spoření (Raiffeisenbank, 2019).

**Tabulka 13 Základní fakta o Raiffeisenbank k 30. 6. 2018**

|                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Aktiva celkem (v Kč)       | 346 233 290                       |
| Počet klientů              | kolem 500 000                     |
| Průměrný počet zaměstnanců | 1565                              |
| Počet poboček              | 120                               |
| Počet bankomatů            | ve všech bankomatech výběr ZDARMA |

Zdroj: vlastní zpracování dle Raiffeisenbank, 2019

Přesný počet klientů Raiffeisenbank neuvádí, proto lze počet klientů pouze odhadnout, ale i přesto, co se týče počtu klientů představuje banka 7 největší banku na českém trhu.

### 3.2.4.1 Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank

V současné době banka nabízí několik druhů hypoték, dalo by se říci, že smysl je tam stále stejný, ale některé podmínky splácení, poplatků, doby fixace, a hlavně úrokové sazby se liší. Jedná se o hypotéku na bydlení, hypotéka se zápočtem úspor, kontokorentní hypotéka, americká hypotéka, na kterou se zaměříme v další kapitole, hypotéka na pronájem, refinancování hypotéky a předhypoteční úvěr.

Hypotéku na bydlení lze využít buď na koupi nemovitosti nebo pozemku, také ale na vypořádání majetkových poměrů nebo na koupi podílu v družstevním podniku. Banka půjčí klientovi až 20 mil. Kč. Maximální počet žadatelů jsou 4 žadatele, s tím, že nemusí žít ve společné domácnosti, ale žijí maximálně ve dvou domácnostech. Banka půjčí až 12 mil. Kč na hypotéku se zápočtem úspor. Je to taková hypotéka, kdy si klient založí v bance spořicí účet s nulovým úročením, na který si převede veškeré své úspory. Poté na základě jednotlivých měsíčních splátkách se klientovi bude strhávat pouze rozdíl mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem spořicího účtu. V té chvíli jsou vlastně prostředky, které jsou uloženy na spořicímu účtu zhodnocené stejnou úrokovou sazbou, kterou by klient platil z vyčerpané části hypotečního úvěru. Hypotéka na se zápočtem úspor si lze zřídit k hypotéce na bydlení až po uplynutí domluvené fixační doby. V současné době banka nabízí úrokovou sazbu od 3,89 % s maximální dobou fixace 15 let a splácení od 5–30 let.

V případě sjednání hypotečního úvěru je dobré si sjednat i pojištění schopnosti splácet. Banka nabízí dva typy. Pojišťovací balíček A – tento balíček zahrnuje pojištění

pro případ smrti z jakékoliv příčiny, invaliditu III. stupně a dlouhodobou pracovní neschopnost. Pokud si klient zřídí pojišťovací balíček A, tak platí s každou měsíční splátkou 6,39 % z měsíční splátky hypotečního úvěru. Pojišťovací balíček B zahrnuje pojištění pro případ smrti z jakékoliv příčiny, invaliditu III. stupně, dlouhodobou pracovní neschopnost a nedobrovolná ztráta zaměstnání. Pokud si klient zřídí pojišťovací balíček B, tak klient platí 9,29 % z každé měsíční splátky. Pojištění si lze uzavřít k novým nebo také již existujícím hypotečním úvěrům, budou uzavřené na základě spolupráce se společností UNIQA pojišťovnou, a.s. Pojištění schopnosti splácet nepřináší klientovi žádnou slevu na úrokové sazby z důvodu, že je dobrovolně uzavřené. V případě naplnění pracovní neschopnosti, pojistné plnění začíná 61 dnem od pracovní neschopnosti. Pojištěným může být jeden ze žadatelů nebo také oba dva. V případě, pokud jeden ze žadatelů zemře, získává druhý žadatel 100 % pojistného plnění ze zůstatku dluhu v době vzniku pojistné události (platí také u invalidity III. stupně) – doplácí se celá dlužná jistina, pokud zemřou oba žadatelé, tak se také vyplácí 100 % zůstatek dluhu v době vzniku pojistné události (platí také u invalidity III. stupně), ale také zároveň se dává 100 % zůstatek dluhu pozůstalým nejčastěji dětem (Raiffeisenbank, 2019).

**Tabulka 14 Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Raiffeisenbank k 1. 10. 2018**

|  |   |                           |
|--|---|---------------------------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | 1% z výše úvěrového rámce |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | Zdarma                    |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma                    |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | x                         |
|  | Rodinný dům   | x                         |
|  | Ostatní nemovitosti   | x                         |
| Čerpání                                      | 1.  | Zdarma                    |
|  | 2. a další  | 500 Kč                    |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | 1 500 Kč                  |
|  | Expresní  | 500 Kč                    |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | x                         |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | x                         |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | 250 Kč (vč. DPH)          |
| Upomínka                                     | 1.  | x                         |
|  | 2. a další  | x                         |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma                    |
|  | Poštou  | 40 Kč                     |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku Raiffeisenbank, 2019

Aktuální sazebník obsahuje poplatky, které jsou stejné pro hypotéku na bydlení i pro americkou hypotéku. Vyřízení úvěru obsahuje posouzení žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru včetně přípravy veškeré smluvní dokumentace pro úvěr. Za to se splatí 1 % z výše úvěrového rámce avšak min. 5 000 Kč a maximálně 15 000 Kč.

Při osobní konzultaci s hypotečním specialistou jsem se po prvé setkala s tím, že bylo nutné uvést také velikost bytu na m<sup>2</sup> nebo vzdělání. Tyto údaje ale nejsou rozhodující k výpočtu měsíční splátky a úrokové sazby, jejich uvedení má především statistický charakter. Také se uvádí region a ten se uvádí především z toho důvodu, že v každém regionu se jinak pohybují ceny nemovitostí. Hypoteční specialista

při zadávání těchto údajů hodnotí rizika žadatele např. pokud by se jednalo o klienta s ZŠ vzděláním, pracující v Ústeckém kraji, kde je vysoká nezaměstnanost, tak se klientovi už sešla dvě vyšší rizika a návrh na hypoteční úvěr by nemusel by být pro žadatele tolik výhodný, ale také záleží na individuálním přístupu a hodnocení hypotečního specialisty. V některých bankách se nájemné za byt uvádí jako výdaj v některých ne, v případě Raiffeisenbank je nájem bytu zadáván jako výdaj v případě koupi pozemku, ale v případě koupi bytu nebo domu nikoli. V současné době banka nabízí různou dobu fixace, záleží na rozhodnutí klienta. Na základě osobní konzultace jsem se dozvěděla, že v současné době žadatelé nejčastěji volí 5letou, 7letou fixaci a překvapivě i 10letou fixaci z toho důvodu, že za poslední dobu se často mění úroková sazba a spíše směrem nahoru, proto se lidé obávají dalšího zvyšování úrokových sazeb a raději volí delší fixaci. Pokud se blíží klientovi konec fixační doby, banka posílá 3 měsíce před koncem návrh na refixaci. Klient má také možnost po uzavření smlouvy o hypotečním úvěru využít 20 % z výše hypotéky na cokoliv, primárně by to mělo být využito na bydlení např. rekonstrukce, ale banka užití těchto prostředků nezkontroluje.

Povinnost, která plyne pro klienta, který chce uzavřít hypoteční úvěr u Raiffeisenbank, je mít běžný účet u banky. Klient má možnost ze dvou druhů účtů. Prvním účtem je eKonto SMART, jedná se o účet, kde jsou veškeré služby zdarma v případě, že klientovi jednou měsíčně přijde na účet minimálně 15 000 Kč a provede během měsíce 3 libovolné transakce, mezi které patří výběr z účtu, platba kartou atd. V takovém případě má klient zdarma vedení účtu a další služby, zdarma neomezený počet výběrů z bankomatů všech bank v České republice, zdarma neomezený počet tuzemských elektronických plateb, zdarma vedení elektronické debetní karty a bezkontaktní nálepky, zdarma vedení kreditní karty EASY a zdarma využití bezúročné rezervy 1 000 Kč. Pokud klient nesplní některou z podmínek musí zaplatit měsíční paušál 99 Kč. Druhým účtem je eKonto KOMPLET, kde jsou podmínky pro splnění úplně stejné jako u eKonta SMART s tím, že v případě aktivního splnění je měsíční paušál za vedení účtu 129 Kč a v případě nesplnění podmínek je měsíční paušál 250 Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma účty je, takový, že eKonto KOMPLET je účet, který lze využít po celém světě. Prakticky jde o to, že tento účet si dokáže prakticky rozdělovat měny jednotlivých zemí. Příklad v České republice si za dobrý kurz vyměním eura a vložím je na eKonto KOMPLET, jsem v Německu, platím kartou a při platbě mi strhávají eura, nikoli české koruny. S touto kartou dále má klient neomezený výběr ze všech bank v ČR a také v zahraničí, neomezený počet



tuzemských plateb, správu běžného účtu v 9 měsících, zdarma bezhotovostní přijaté a odchozí platby v CZK a EUR a další výhody. Klient získává na základě těchto účtů 1 % slevu z úrokové sazby u hypoték.

V případě odhadu nemovitosti má klient na výběr ze dvou možností, buď může využít online odhadce nebo externího odhadce. Online odhadce vychází v častých případech o 10 % hůře a lze ho využít, pokud se nemovitost nachází v krajských městech, výhodou je, že tento odhad je zadarmo, ale je lepší si vytvořit finanční rezervu. Externí odhadce funguje na takovém principu, že žadatel o hypoteční úvěr vytvoří nabídku a tu může rozeslat více odhadcům a poté si vybere. Je důležité vědět, že externí odhadci nejsou zaměstnanci banky, proto jsou nestranní a rozhodují se na základě tržních principů. V případě odhadu na byt se cena pohybuje od 4 500 Kč do 5 500 Kč a tato cena se nedomlouvá s bankou, ale s konkrétním odhadcem. V současné době probíhá v Raiffeisenbank tzv. HYPODNY (do 28.6. 2019), které umožňují nově uzavřeným hypotečním úvěrům získat bonus 5 000 Kč tzv. vratka za odhad bez rozdílu kolik klient zaplatil za odhad a bez ohledu, jestli využil online odhadce, který je zadarmo.

Mimořádná splátka je možná ke konci fixačního období a vždy má klient možnost zaplatit až 25 % z jistiny, vždy jednou za rok. Rok je vyžádán zákonem (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Darjou Nikitinou).

#### **3.2.4.2 Americká hypotéka od Raiffeisenbank**

Jedná se o neúčelový úvěr, který oproti klasickému spotřebitelskému úvěru má výhodnější úrokové sazby. Nižší úroková sazba je dána na základě toho, že je úvěr zajištěn zástavou nemovitosti. Žadatel musí být minimálně 18 let a nemusí žádat sám, můžou být maximálně 4 ze dvou různých domácností. Možnost splácení Americké hypotéky je až od 5 do 20 let s úrokovou sazbou 3,99 % p.a. s fixací od 1 do 15 let a s maximálně 70 % LTV. Proces je absolutně stejný jako u hypotéky na bydlení, pouze se tím rozdílem, že se nedokládá účet.

#### **3.2.5 Sberbank, a.s.**

Sberbank působí na českém trhu od roku 1993 a od 1. ledna 1997 jako samostatná akciová společnost. Vlastníkem banky je Sberbank Europe AG se sídlem ve Vídni. Spadá pod finanční skupinu, která působí ve 22 zemích světa. Banka své produkty nabízí fyzickým osobám, podnikatelům, malým, středním firmám, ale také velkým společnostem. Banka

získala řadu ocenění, největší úspěch mají spořicí účty s produktem FÉR spoření PLUS, které získalo 3krát ocenění v soutěži Finanční produkt roku. V roce 2016 získal tento produkt 1. místo a v roce 2017 a 2018 3. místo.

Vedení banky je tvořeno představenstvem a předsedou představenstva pro Českou republiku je Edin Vladimír Šolc, dále je tvořeno výbory zřízené představenstvem banky (výbor pro řízení aktiv a pasiv, úvěrový výbor, výbor pro řízení pohledávek v selhání, výbor pro retail, výbor pro řízení rizik a Project Portfolio Committee), dozorcí radou a výborem pro audit. Jediným akcionářem společnosti je Sberbank Europe AG (Sberbank, 2019).

**Tabulka 15 Základní údaje o Sberbank k 31. 12. 2017**

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Aktiva celkem (mil. Kč)    | 81 464  |
| Počet klientů              | 125 000 |
| Průměrný počet zaměstnanců | 846     |
| Počet poboček              | 26      |
| Počet bankomatů            | 28      |

Zdroj: vlastní zpracování dle Sberbank, 2019

Co klienti považují za největší výhodu je široké spektrum nabízených investičních produktů, vedení účtů v cizích změnách zdarma, co zákazníci považují za nevýhodu je, že Sberbank má menší množství poboček a bankomatů oproti konkurenci, co lze vyčíst z výše uvedené tabulky (Sberbank, 2019).

### **3.2.5.1 Hypoteční úvěr od Sberbank**

V současné době Sberbank poskytuje FÉR hypotéku, předhypoteční úvěr, americkou hypotéku nebo refinancování hypotečního úvěru.

FÉR hypotéku je hypoteční úvěr určený na koupi bytu/domu, na pronájem, rekonstrukci nebo stavbu rodinného domu. Banka umožňuje fixaci na 1,3,5, 7 nebo na 10 let. Aktuální úroková sazba v období fixace je 3,29 % p.a. Splácení tohoto druhu hypotéky je maximálně 30 let maximálně do 70 věku žadatele. Lze půjčit až 90 % LTV. Žadatel má také možnost zřídit až 500 000 Kč jako doplňkovou část úvěru. Mimořádnou splátku až 25 % mimo fixaci bez sankce (Sberbank, 2019).

**Tabulka 16 Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Sberbank k 7. 2. 2019**

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | Zdarma            |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | Zdarma            |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma            |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | x                 |
|  | Rodinný dům   | x                 |
|  | Ostatní nemovitosti   | x                 |
| Čerpání                                      | 1.-3.   | Zdarma            |
|  | 4. a další  | 500 Kč            |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | Zdarma            |
|  | Expresní  | 500 Kč            |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | x                 |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | x                 |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | Zdarma (1x ročně) |
| Upomínka                                     | 1.  | 250 Kč            |
|  | 2. a další  | x                 |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma            |
|  | Poštou  | 40 Kč             |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku Sberbank, 2019

Vedení účtu zdarma se týká klientů, kteří uzavřeli smlouvu od 28. 2. 2013, pro ostatní klienty je vedení účtu za 150 Kč měsíčně. Pokud klient čerpá částku nižší než 50 000 Kč, banka si účtuje 500 Kč za každé čerpání. Pokud klient požaduje potvrzení o výši zaplacených úroků pouze jednou za rok, je tato služba zdarma, jestliže klient zažádá více jak jednou, účtuje se klientovi 100 Kč.

Klient si může zřídit přímo na pobočce pojištění schopnosti splácet, pojištění domácnosti a pojištění nemovitosti (nutné pro uzavření smlouvy a nemá vliv na úrokovou sazbu). Pojištění nemovitosti klient si může uzavřít sám, u jaké pojišťovny chce nebo má možnost ho uzavřít přímo v bance v rámci spolupráce s GENRALI pojišťovnou, a.s. V případě zřízení pojištění schopnosti splácet má klient 0,10 % slevu na úrokové sazbě

a při zřízení FÉR konta (tzv. běžný účet) tak je sleva 0,40 % sleva na úrokové sazbě. Pojištění schopnosti splácet se poskytuje klientům ve dvou balíčcích KLASIK a PREMIUM. Balíček klasik obsahuje pracovní neschopnost, invaliditu III. stupně, úmrtí a premium balíček je rozšířen o ztrátu zaměstnání. Klasik balíček stojí klienta 7,5 % z pravidelné měsíční splátky a premium balíček 9 % z každé měsíční splátky. Toto pojištění může klient uzavřít přímo na pobočce banky v rámci spolupráce s pojišťovnou BPN Paribas Cardif, a.s. (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Janou Reinhardovou).

### 3.2.5.2 Americká hypotéka od Sberbank

Peníze z americké hypotéky lze využít na cokoliv – na koupi auta, nemovitost nebo splácení. Úroková sazba pro tento druh hypotéky se pohybuje od 3.99 % p.a. Vedení a správa úvěru zdarma. Maximálně si klient může půjčit 5 000 000 Kč s maximální LTV hodnotou 70 % s rozložením splátek maximálně 25 let. Lze také mimořádně splatit, a to jednou ročně maximálně 25 %. I u této hypotéky lze zřídit pojištění schopnosti splácet a také snižuje úrokovou sazbu o 0,1 % jako u FÉR hypotéky (Sberbank, 2019).

### 3.2.6 Equabank, a.s.

Equabank působí na českém trhu od roku 2011 a nabízí jednoduché a zároveň velmi účinné a užitečné služby jak pro fyzické osoby, tak pro firmy. Patří mezi ně běžné a spořicí účty s vedením zdarma, víceměnové platební karty, hypotéky, termínované vklady, spotřebitelské půjčky a pojištění a podnikatelské úvěry. Ačkoliv banka působí na českém trhu teprve 8 let, za svou krátkou působnost získala mnoho ocenění a to celkem 48. V lednu 2018 získala ocenění za nejlepší bankovní běžný účet a také se stala bankou zákazníků pro rok 2018.

**Tabulka 17 Základní fakta o Equabank k 30. 6. 2018**

|                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Aktiva celkem (mil.Kč)     | 52 180                               |
| Počet klientů              | 370 000                              |
| Průměrný počet zaměstnanců | 500-999                              |
| Počet poboček              | 59                                   |
| Počet bankomatů            | ve všech bankomatech výběr<br>ZDARMA |

Zdroj: vlastní zpracování dle Equabank, 2019

Banka má téměř 370 000 klientů a stále své působíště rozšiřuje a svoje pobočky také. V roce 2018 v lednu a v únoru otevřela nové pobočky v městech Kolín a Jablonec nad Nisou.

### **3.2.6.1 Hypoteční úvěr od Equabank**

V současné době Equabank poskytuje Hypotéku na dům nebo byt, Hypotéku FIT, Hypotéku PRO podnikatele a živnostníky, Hypotéku na cokoliv (tzv. Americká hypotéka) a refinancování hypotéky.

Hypotéka na dům a byt je jednoduše řečeno hypoteční úvěr. Úroková sazba na tento úvěr se pohybuje kolem 2,89 % p.a. Lze tento druh hypotéky využít na nemovitosti nebo rekonstrukci nemovitosti. Vyhovující úrokovou sazbu si lze zajistit fixací 1,3 nebo 5 let se splatností od 5 do 30 let. Při roční fixaci je úroková sazba 3,99 % p.a., při dvouleté fixaci je úroková sazba 2,89 % p.a. (tuto úrokovou sazbu lze také získat při úvěru od 1 000 000 Kč, při 80 % úvěru a pokud je sjednané pojištění schopnosti splácet) a při pětileté fixaci je úroková sazba 3,09 % p.a. Podmínkou splácení úvěru je, že musí být splacen do 70 let žadatele. Úvěr lze čerpat až 12 měsíců od schválení, peníze na splácení hypotéky zasíláme přímo na účet původního věřitele a lze až 25 % z úvěru využít na drobnou rekonstrukci a tyto finanční prostředky přijdou přímo na běžný účet žadatele.

**Tabulka 18 Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Equabank k 1. 9. 2018**

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Vyřízení žádosti o úvěr                      |   | Zdarma |
| Vedení a správa úvěru (měsíčně)              |   | Zdarma |
| Vedení a správa s možností mimořádné splátky |   | Zdarma |
| Ocenění zastavované nemovitosti              | Byt   | x      |
|  | Rodinný dům   | x      |
|  | Ostatní nemovitosti   | x      |
| Čerpání                                      | 1.-4.   | Zdarma |
|  | 5. a další čerpání  | 500 Kč |
|  | na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti | x      |
|  | Expresní  | x      |
| Mimořádná splátka                            | K datu změny úrokové sazby  | x      |
|  | Mimo termín změny úrokové sazby                                     | x      |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků           |   | Zdarma |
| Upomínka                                     | 1.  | 499 Kč |
|  | 2. a další  | x      |
| Výpis z účtu                                 | Elektronicky  | Zdarma |
|  | Poštou  | 150 Kč |

Zdroj: vlastní zpracování dle sazebníku Equabank, 2019

Z výše uvedené tabulky jsou patrné poplatky za jednotlivé služby, které jsou poskytovány v rámci hypotečního úvěru zcela zdarma. Jednou z výjimek oproti ostatním společnostem je fakt, že banka poskytuje 1. – 4. čerpání zdarma a každé další standardně za 500 Kč. Výjimka je v tom, že většinou banky si každé čerpání účtují poplatek, v některých mají první čerpání zdarma, ale to je maximum. Pokud nastane také změna ve smlouvě ze strany klienta a je nutné tuto změnu zanést jako dodatek ve smlouvě, tak oproti ostatním společnostem tato změna je také účtována nižší sazbou.

Na základě osobní konzultace s hypoteční specialistkou Ing. Illonou Morrison bylo zjištěno, že dříve banka schvalovala hypoteční úvěry bez doložení příjmů, dostačující bylo, že žadatel měl trvalý pobyt na území České republiky a prošel všemi registry. Od listopadu

2016 to již ale neplatí, nedílnou součástí pro schválení hypotečního úvěru je doložení příjmů. V případě hypotečního úvěru u Euabank se k účelovému hypotečnímu úvěru přikládá druhý účet – podúčelová drobná rekonstrukce. Lze využít až 25 % z půjčované částky, které ihned po schválení přijdou na běžný účet a lze je využít na rekonstrukci. Tyto finanční prostředky by měly být využity na bydlení, ale banka nezjišťuje, jestli tomu opravdu tak je. Jediný, kdo může kontrolovat účel je komise ČNB. Při koupi nemovitosti žadateli vždy přičítáme jeden rok (tzn. 1 rok má klient na čerpání úvěru), při úvěru na výstavbu se přičítají dva roky, protože klient má na čerpání dva roky.

Hypoteční úvěr bývá zajištěn dvěma způsoby, prvním nutným zajištěním je zástava nemovitosti a druhotným nutným zajištěním hypotečního úvěru je pojištění nemovitosti. Klient si může pojistit nemovitost (tzv. pojištění rodinných domů a bytových jednotek) sám u té pojišťovny u které chce nebo mu toto pojištění může zprostředkovat sama banka prostřednictvím společností Generali Pojišťovna, a.s., se kterou má uzavřenou spolupráci. Jedná se o pojištění soukromé a sjednává se jako škodové. Pojištění platí na sjednaném místě. Pokud bylo pojištění nemovitosti zřízeno v bance je důležité si uvědomit, že když skončí hypotéka – skončí i pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti stojí 0,0055 % z pojistné částky + 160 Kč.

Generali Pojišťovna pro Equabank zřizuje také pojištění domácnosti. Je důležité vědět, že pojištění domácnosti není to samé jako pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti se týká nemovitosti, která je financována z hypotečního úvěru a hlavním smyslem tohoto pojištění je ochrana před živelnými pohromami a jedná se o nemovitost, která je trvale nebo rekreačně obývaná, byt v osobním vlastnictví nebo garáž nebo další stavby související s nemovitostí, nevztahuje se to ale na zařízení nemovitosti. Na to slouží pojištění domácnosti, které je dobrovolné, klient si nemusí toto pojištění zřizovat v rámci hypotečního úvěru. Jednotlivé platby za pojištění domácnosti rozhoduje výše pojistné částky, v případě pojistné částky do 300 000 Kč, měsíční splátka činí 125 Kč, v případě pojistné částky do 500 000 Kč, měsíční splátka činí 175 Kč, a pokud je pojištění domácnosti do 750 000 Kč, klient platí 250 Kč měsíčně.

Další možností pojištění u banky je pojištění schopnosti splácet, zřizuje ho společnost MetLife Amcico ve spolupráci s bankou a toto pojištění je dobrovolné. Chrání klienta před výpadkem příjmu v případě nenadálých životních situací.

Obsahem tohoto pojištění je úplná trvalá invalidita následkem úrazu nebo nemoci s pojistnou částkou 4 000 000 Kč, smrt úrazem s pojistnou částkou až 4 000 000 Kč,

pracovní neschopnost v důsledku úrazu nebo nemoci s pojistnou částkou až 600 000 Kč v součtu za všechny pojistné události, závažná onemocnění s maximální výší pojistného plnění až do výše 4 000 000 Kč, nedobrovolná ztráta zaměstnání – alternativně, podle druhu balíčku v pojistném programu, maximální výše pojistného plnění až 360 000 Kč, v součtu za všechny pojistné události z tohoto pojistného krytí. Pojištění se nevztahuje na ztrátu zaměstnání, ke které dojde do 90 dnů od počátku pojištění, pracovní neschopnost, ke které dojde do 30 dnů od počátku pojištění a závažné onemocnění, ke kterým dojde do 30 dnů od počátku pojištění. Poplatek za pojištění u jednotlivých variant je stanovena od dne následujícího po dni prvního čerpání úvěru a platnost pojištění bývá ukončena datem ukončení úvěru v souladu se splátkovým kalendářem, nebo předčasném splacení úvěru, dále při pojistné události uvedené ve smlouvě o pojištění nebo dosažení věku pojištěného, který je uveden ve Skupinové pojistné smlouvě. Pojištěný smlouvu nemůže vypovědět, to může učinit pouze pojistník. Pojištěný může odstoupit ze smlouvy vypovědí z pojištění bez nutnosti uvedení důvodu ve lhůtě dvou měsíců ode dne sjednání pojištění – pojištění v takovém případě zaniká uplynutím výpovědní doby v délce osmi dnů. Pojištěný dále může vystoupit ze smlouvy výpovědí bez nutnosti udání důvodu ve lhůtě tří měsíců ode dne oznámení vzniku pojistné události – pojištění v takovém případě zaniká uplynutím výpovědní doby v délce jednoho měsíce. A posledním způsobem, jak pojištěný může z pojištění vystoupit je výpovědí pojištění bez nutnosti udání důvodu ve lhůtě šesti týdnů před výročním dnem pojištění, kterým se má na mysli den, který se číslem a kalendářním měsícem shoduje se dnem vzniku pojištění – pojištění v takovém případě zaniká ke konci pojistného období. Pojistné krytí je platné celosvětově. V případě zřízení tohoto pojištění klient získává u Equabank slevu na úrokové sazbě 0,20 %. Banka toto pojištění nabízí ve 3 balíčcích. Balíček A stojí 0,035 % z poskytnuté výše úvěru, balíček B stojí 0,057 % z poskytnuté výše úvěru a balíček C stojí 0,071 % z poskytnuté výše úvěru (osobní konzultace s hypoteční specialistkou Ing. Illonou Morrison).

### **3.2.6.2 Hypotéka na cokoliv od Equabanky**

Hypotéka na cokoliv tzv. americká hypotéka (neúčelový úvěr). Tento druh hypotéky lze v bance získat až ve výši 70% hodnoty zastavované nemovitosti a má mnohem nižší sazby než klasicky spotřebitelský úvěr. Výše úrokové sazby ovlivňuje, kolik procent z hodnoty nemovitosti si klient plánuje půjčit, délka fixace a výše hypotéky.



Délka u neúčelového úvěru je možná na jeden rok s úrokovou sazbou 3,99 % p.a., na tři roky s úrokovou sazbou 3,79 % p.a. a na 5 let s úrokovou sazbou 3,79 %. Lze tento úvěr také mimořádně splatit bez jakýchkoliv poplatků tzv. mimořádná splátka. Jediné omezení je to, že mimořádnou splátku lze provést pouze jednou za rok ve výši 25 % z výše úvěru, a to vždy v období 30 dnů před výročním sjednání hypotéky. Tento úvěr lze splácet maximálně 20 let. Lze také zřídit pojištění nemovitosti – bydlení s asistencí, pojištění domácnosti s asistencí a pojištění schopnosti splácet. Jsou zde stejné podmínky a stejná výše pojištění jako u hypotéky na bydlení. Co se týče dalších poplatků, tak ty jsou také stejné jako u hypotéky na bydlení a vše je uvedené výše (Equabank, 2019).

### 3.2.7 Fio banka, a.s.

Společnost Fio působí na českém trhu od roku 1993, kdy vznikla finanční skupina Fio. Počátek společnosti začal založením firmy dvěma čerstvě vystudovanými matematiky a hlavní činnost společnosti bylo obchodování s cennými papíry. V roce 2010 získala společnost bankovní licenci. Činnost banky navazuje na úspěšnou finanční skupinu Fio banky. Tato banka je česká a majitelé jsou pouze dva a jsou taktéž Češi, proto se jedná se o jedinou českou banku u nás na trhu. Poskytuje širokou škálu produktů pro své klienty, které se dělí na dvě hlavní oblasti – tradiční bankovní služby a zprostředkování obchodů s cennými papíry. Mezi tradiční bankovní služby patří zřízení běžného, spořicího nebo termínované účtu, provádění platebních styků, vydávání platebních karet nebo poskytování úvěrů. Fio banka se drží vnitřním pravidlem, žádné poplatky pro své klienty za standardní služby. V roce 1998 jako první banka na trhu zprovoznila Internetbanking. Banka je členem České bankovní asociace a signatářem Kodexu mobility klientů, který má usnadnit přestup mezi bankami. Fio banka získala ocenění Nejvstřícnější banka roku za rok 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 a taktéž i za rok 2017.

**Tabulka 19 Základní údaje o Fio bance k 31.12. 2017**

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Aktiva celkem (tis. Kč)    | 107 573 557 |
| Počet klientů              | 7 850 000   |
| Průměrný počet zaměstnanců | 49          |
| Počet poboček              | 79          |
| Počet bankomatů            | 168         |

Zdroj: vlastní zpracování dle Fiobanky, 2019

Údaje obsažené v tabulce byly čerpány z poslední výroční zprávy uvedené na webových stránkách a tato zpráva byla zveřejněna 30. 4. 2018. Celková aktiva banky se skládají z pokladní hotovosti a vkladů u centrálních bank, z vkladů u bank a družstevních záložen, pohledávek za klienty, dluhových cenných papírů, z akcií, podílových listů a jiných podílů, majetkových účastí a ostatních aktiv. Počet klientů vzrostl oproti předcházejícímu roku o 119 tisíc nových klientů. Společnosti se daří i na Slovensku, kde počet klientů vzrostl o 24 % a vznikly dvě nové pobočky na Slovensku (Výroční zpráva, 2017).

Na základě zjištění, že banka neposkytuje 90 % hypotéky a fiktivní žadatel A žádá o 90% hypotéku, nebude návrh na hypoteční úvěr od Fio banky porovnáván s ostatními nabídkami, protože zadaná kritéria by nebyla stejná a z toho hlediska by výsledek nebyl správný. K porovnání Fio banky s ostatními společnostmi dojde pouze u bankovního produktu – americká hypotéka, kde podmínky pro žadatele jsou stejné jako u ostatních bank.

### **3.2.7.1 Hypoteční úvěr od Fio banky**

V současné době banka neposkytuje hypoteční úvěry s 90 % LTV, maximum, které poskytuje je 85 %. Zdarma banka poskytuje úvěr, vedené běžného i úvěrového účtu, rezervaci prostředků i čerpání úvěrů. Hypoteční úvěr lze kdykoliv předčasně splatit bez poplatků a sankcí, dále klient může kdykoli předčasně splatit hypoteční úvěr bez poplatků a sankcí (výjimka je v případě refinancování úvěru u jiné banky). Záleží pouze na klientovi, jak často provede mimořádnou splátku a do jaké výše, minimálně však po 12 splátkách kdykoliv, také má možnost také splatit celý úvěr najednou z vlastních zdrojů zcela zdarma. Banka poskytuje fixaci od 1 do 5 let a pokud chce klient uzavřít hypoteční úvěr u Fio banky, musí mít u banky také účet. Maximální doba splatnosti je 30 let, ale do 70 let musí být úvěr splacen (Fiobanka, 2019).

Fio banka jako jediná banka na českém trhu, která poskytuje kombinaci hypotečního úvěru s tzv. Hypospořicí m kontem (úctem), který je zcela zdarma. Jedná se o účet, který snižuje úrokovou sazbu hypotečního úvěru. Funguje na takovém principu, že klient musí mít minimálně 50 000 Kč vlastních zdrojů, tyto peníze se vloží na Hypospořicí účet. V tom okamžiku klient požadovanou minimální částku splnil a každý

den šetří peníze. Je to myšleno tak, že každý měsíc má slevu na úrokové sazbě, kterou platí při splácení hypotečního úvěru. V případě, pokud by klient měl na Hypospořicím kontě stejnou výši částky jako je výše jistiny, klient neplatí žádný úrok a splácí pouze jistinu. Vychází to tak, že za 50 000 Kč na hypospořicím účtu klient ušetří 174 Kč denně. Tento produkt nelze samostatně uzavřít, lze ho uzavřít vždy dohromady s hypotečním úvěrem.

V případě možnosti se pojistit, je povinnost klienta mít pojištění nemovitosti, avšak, tento druh pojištění si musí klient zprostředkovat sám, banka nemá uzavřenou spolupráci s pojišťovnou pro tento druh pojištění, taktéž se to týká i pojištění domácnosti. Co má ale klient možnost uzavřít za pojištění v bance je pojištění schopnosti splácet, banka pro tento druh pojištění uzavřeno spolupráci s Českou pojišťovnou. Banka poskytuje tento druh pojištění se slevou na úrokové sazbě 0,2 % ve třech různých balíčcích.

V případě dalších slev, které banka poskytuje, je sleva při refinancování úvěru 0,4 % z úrokové sazby, sleva 0,3 % z úrokové sazby v případě koupi nemovitosti a další účely a sleva 0,1 % z úrokové sazby při úvěru přesahující 1 mil. Kč. Tyto slevy má klient možnost získat v případě, že se jedná o maximálně 80 % výši hypotéky s 3letou fixací a v případě bezproblémového projetí všemi potřebnými registry (osobní konzultace s hypotečním specialistou Martinem Peškou).

### **3.2.7.2 Americká hypotéka od Fio banky**

Slevy na úrokové sazbě jsou poskytovány stejně jako u klasického hypotečního úvěru s tím rozdílem, že slevu 0,1 % získá klient, pokud úvěr z americké hypotéky přesahuje 1 mil. Kč. Jako jediná banka z vybraných poskytuje neúčelovou americkou hypotéku do 80 % hodnoty nemovitosti, . Co se týče mimořádné splátky, taktéž je to stejné jako hypotečního úvěru, jak již bylo uvedeno výše. Klient má i tohoto druhu úvěru si nechat uzavřít pojištění schopnosti splácet. Fixace je možná od 1 do 5 let. Dále lze americkou hypotéku kombinovat s Hypospořicím účtem (Fiobanka, 2019).

## **3.3 Modelové příklady**

V této části práce budou vytvořeni 2 fiktivní žadatelé, kteří budou žádat o úvěr ve výše vybraných bankách. Primární data o úvěrech byla získána na základě osobních konzultací s hypotečními specialisty.

### **Fiktivní žadatel A**

Fiktivního žadatele A představuje čtyřčlenná rodina, která žádá o 3 600 000 Kč, s tím že hodnota nemovitosti, která bude prostřednictvím hypotečního úvěru financována je 4 000 000 Kč tzn., že žádají o 90% hypotéku s 90% LTV (hodnotou zajištění nemovitosti), protože mají naspořeno 400 000 Kč. Jedná se o manžela a manželku s čistými příjmy 30 000 Kč a 20 000 Kč a s dvěma nepnoletými dětmi.

Majetek rodiny nebyl pro banku rozhodující z toho důvodu, že mají pouze vlastní auta a bydlí v nájemném bytě. V některých případech se do výdajů uvádí i nájem bytu, ale v mých vybraných bankách se to uvádělo pouze u Raiffeisenbank. Do výdajů se započítávají také splátky jiných úvěrů, kreditní karty apod. a v tomto případě, žádné jiné úvěry nemají.

V jednotlivých bankách byl vytvořen návrh, jak se započítáním slevy při uzavření pojištění schopnosti splácet a v případě, kdy si klient toto pojištění nezřídil.

### **Fiktivní žadatel B**

Fiktivní žadatel B je svobodný 35letý muž, který je bez závazků, nemá děti a žádné jiné úvěry včetně kreditní karet nemá. Žádá o neúčelový hypoteční úvěr tzv. americkou hypotéku. Měsíční příjem má 50 000 Kč a měsíční výdaje má ve výši 10 000 Kč.

## **3.4 Porovnání jednotlivých nabídek vybraných společností**

V této podkapitole jsou uvedeny jednotlivé výsledky jednotlivých návrhů na hypoteční úvěr a na americkou hypotéku, které vznikly na základě osobních konzultací s hypotečními specialisty na jednotlivých pobočkách vybraných bank.

### **3.4.1 Modelový příklad čerpání hypotečního úvěru fiktivním žadatelem A**

V tabulce č. 20 jsou uvedeny výsledky návrhu pro fiktivního žadatele A (žadatel o hypoteční úvěr na bydlení). Uvedené výsledky jsou bez započtené slevy za pojištění schopnosti splácet a dalších možných slevách. Tyto potencionální slevy vždy sníží úrokovou sazbu, ale výše slevy je vždy minimální. Jediná sleva, která bude součástí uvedené úrokové sazby je sleva za splácení z aktivního účtu dané společnosti, protože to je podmínka pro většinu bank při uzavírání hypotečního úvěru a z toho důvodu také nedílnou součástí návrhu hypotečního úvěru. Některé banky ale to nemají jako podmínku jako např. Komerční bank nebo Equabank.

**Tabulka 20 Porovnání výsledků návrhů hypotečního úvěru-Fiktivní žadatel A**

|                         | <b>Česká spořitelna</b> | <b>Komerční banka</b> | <b>Hypoteční banka</b> | <b>Raiffeisenbank</b> | <b>Sberbank</b> | <b>Equabank</b> |
|-------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Doba splatnosti         | 30 let                  | 30 let                | 30 let                 | 30 let                | 30 let          | 30 let          |
| Fixace                  | 5 let                   | 5 let                 | 5 let                  | 5 let                 | 5 let           | 5 let           |
| Měsíční anuitní splátka | 17 929 Kč               | 16 172 Kč             | 15 747 Kč              | 16 959 Kč             | 18 356 Kč       | 16 754 Kč       |
| Úroková sazba p.a.      | 4,29 %                  | 3,49 %                | 3,29 %                 | 3,89 %                | 4,49 %          | 3,79 %          |
| RPSN                    | není uvedeno            | 3,56 %                | 3,83 %                 | 4,0 %                 | není uvedeno    | 4,16 %          |

Zdroj: vlastní zpracování

Česká spořitelna při vyčíslení hypotečního úvěru (tzv. hrubá kalkulace) nepotřebuje zadání příjmů a výdajů. Dále Česká spořitelna poskytuje slevu na úrokové sazbě 0,50 % za splácení z aktivního účtu banky a tato sleva je už započítána v úrokové sazbě.

Komerční banka neposkytuje žádnou slevu za využívání účtu banky, ale je to jedna z podmínek na základě, které bude poskytnutý úvěr a splácen. Dále se v návrhu na hypoteční úvěr nezadávají výše příjmů a výdajů. Do RPSN Komerční banka započítává zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí a návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí. Ostatní poplatky jsou zdarma jako je výpis z úvěrového účtu (měsíčně), vedení běžného účtu (měsíčně), výpis z běžného účtu (měsíčně) a zpravování úvěru (měsíčně). Celková částka, kterou klient zaplatí je 5 810 374,39 Kč.

Hypoteční banka zahrnuje do výše RPSN následující poplatky za první čerpání, čerpání na návrh na vklad, za zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků, zaslání pokynu k výmazu zástavního práva nebo za měsíční poplatek za Bankopojištění. Co banka nezahrnuje, jsou náklady, které nejsou věřiteli známy, proto nejsou zahrnuty do RPSN jsou náklady za případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z Katastru nemovitostí, za zaslání výpisu poštou a případné další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

Raiffeisenbank do RPSN uvádí úroky, poplatků za poskytnutí úvěru a poplatků za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. V takové chvíli činí celková částka, kterou klient zaplatí 6 118 567 Kč.

Na základě toho, že každá společnost poskytuje jiné slevy v jiné výši, byla vypracována tabulka týkající se slevy pojištění schopnosti splácet, která ovlivní výši úrokové sazby a dále sleva za aktivní používání běžného účtu banky.

**Tabulka 21 Porovnání slevy poskytující vybrané banky**

|                                       | <b>Česká spořitelna</b> | <b>Komerční banka</b> | <b>Hypoteční banka</b> | <b>Raiffeisenbank</b> | <b>Sberbank</b> | <b>Equabank</b> |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Aktivní užití účtu banky              | 0,50 %                  | 0 %                   | 0,10 %                 | 0,10 %                | 0,40 %          | 0 %             |
| Slevy za pojištění schopnosti splácet | 0,20 %                  | 0,10 %                | 0,20 %                 | 0 %                   | 0,10 %          | 0,20 %          |

Zdroj: vlastní zpracování

Každé uzavření pojištění hypotečního úvěru poskytuje určitou slevu na úrokové sazbě, ale není to pravidlem pro každou společnost, ale zároveň je důležité si uvědomit, že také tato sleva zvyšuje měsíční splátku, protože pojištění vždy něco stojí.

České spořitelna poskytuje pojištění schopnosti splácet za 1487 Kč/měsíčně a na základě slevy, se splátka hypotečního úvěru sníží na 17 501 Kč a úroková sazba bude 4,09 %.

Komerční banka poskytuje slevu na úrokové sazbě 0,10 % za pojištění schopnosti splácet, ale nejde vidět na návrhu hypotečního úvěru.

Hypoteční banka poskytuje pojištění schopnosti splácet za 881 Kč/měsíčně a sleva by byla 0,30 %, tato sleva je ale podmíněna zasláním příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5násobku měsíční splátky hypotéky a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pokud klient využije pojištění schopnosti splácet, měsíční splátka se zvýší na 16 628 Kč. Sleva na úrokové sazbě už je započítána v úrokové sazbě.

Raiffeisenbank poskytuje slevu 1 % za aktivní využívání běžného účtu a tato sleva se žádným způsobem neobjeví v RPSN z toho důvodu, že běžný účet u banky

je zcela zdarma. Dále se poskytuje sleva při uzavření majetkového pojištění v bance jako je pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti, tato sleva sníží úrokovou sazbu o 0,2 %. Banka také poskytuje pojištění schopnosti splácet, ale toto pojištění není s žádnou slevou na úrokové sazbě. Cena tohoto pojištění je 1084 Kč/měsíčně. V té chvíli by se splátka úvěru zvýšila z původní 16 959 Kč na 18 043 Kč.

Sberbank poskytuje slevu 0,40 % za aktivní užití běžné účtu banky FÉR konta, tato sleva je započítána v měsíční splátce a v úrokové sazbě na návrhu hypotečního úvěru. Dále poskytuje slevu za uzavření pojištění schopnosti splácet 0,10 %. V takovém případě se úroková sazba sníží, ale měsíční anuitní splátka zvýší na 19 499 Kč, z toho lze odvodit, že toto pojištění stojí 1143 Kč/měsíčně.

Equabank poskytuje pojištění schopnosti splácet se slevou 0,20 % a v takovém případě se měsíční splátka zvýší na 17 607 Kč, protože pojištění stojí 1260 Kč/měsíčně. Dále banka poskytuje pojištění domácnosti.

### **3.4.2 Modelový příklad čerpání americké hypotéky fiktivním žadatelem B**

V tabulce č. 22 jsou uvedeny jednotlivé návrhy na americkou hypotéku. Slevy, které snižují úrokovou sazbu a měsíční anuitní splátku jsou stejné jako pro účelový hypoteční úvěr. Proto zde budou uvedeny pouze výsledky, které vznikly na základě osobních konzultací s hypotečními specialisty.

Fiktivní žadatel B žádá o americkou neúčelovou hypotéku ve výši 2 000 000 Kč, čistý příjem má 50 000 Kč a měsíční výdaje jsou 10 000 Kč. Na základě toho, že se jedná neúčelový hypoteční úvěr, je zde maximální výše zajištění LTV 70 % s tím, že na jednotlivých návrzích jsou vygenerovány různé hodnoty zajištění. Předpokládaná hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva jsou 4 000 000 Kč.

**Tabulka 22 Komparace výsledků návrhů americké hypotéky-Fiktivní žadatel B**

|                         | ČS           | KB        | HB        | RF        | Sberbank     | Equabank  | Fio banka    |
|-------------------------|--------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|--------------|
| Doba splatnosti         | 20 let       | 20 let    | 20 let    | 20 let    | 20 let       | 20 let    | 20 let       |
| Fixace                  | 5 let        | 5 let     | 5 let     | 5 let     | 5 let        | 5 let     | 5 let        |
| Měsíční anuitní splátka | 13 611 Kč    | 13 331 Kč | 12 750 Kč | 12 109 Kč | 10 721 Kč    | 12 109 Kč | 12 310 Kč    |
| Úroková sazba p.a.      | 5,29 %       | 5,09 %    | 4,59 %    | 3,99 %    | 4,09 %       | 3,99 %    | 4,18 %       |
| RPSN                    | není uvedeno | 5,24 %    | 5,63 %    | 4,1 %     | není uvedeno | 4,16 %    | není uvedeno |

Zdroj: vlastní zpracování

Česká spořitelna, jak již bylo výše uvedeno, poskytuje slevu na pojištění schopnosti splácet a v té chvíli by byla úroková sazba 5,09 %. Očekávaná hodnota zajištění zastavované nemovitosti je 2 900 000 Kč a předpokládaný podíl úvěru na zajištění 68,97 %.

V Komerční bance klient celkem zaplatí 3 191 229,86 Kč. Předpokládaná výše zajištění je 2 200 000 Kč,

V návrhu Hypoteční banky je i započítána sleva 0,10 %, která je generována v návrhu automaticky. Jedná se o slevu za běžný účet vedený ČSOB, což je podmínkou pro uzavření smlouvy o americké hypotéce. Pojištění úvěru stojí klienta 722 Kč, a pokud by si ho klient nechal uzavřít, tak splátka vč. pojištění činí 13 472 Kč. Toto pojištění v návrhu také generován automaticky. Minimální hodnota zajištění je 4 000 000 Kč.

V případě návrhu od Raiffeisenbank, pokud by klient využil pojištění schopnosti splácet stálo by ho to 744 Kč/měsíčně. Slevy jsou stejné jako u účelového hypotečního úvěru. Hodnota zastavované nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva je 4 000 000 Kč.

Pokud klient ve Sberbank využije slevy na pojištění schopnosti splácet, tak se dostane na úrokovou sazbu 3,99 % a na měsíční splátku 11 404 Kč.

V případě, kdy klient využije pojištění schopnosti splácet, lze úrokovou sazbu snížit o 0,20 % a úroková sazba v té chvíli bude 3,79 % a měsíční splátka 12 599 Kč. Je důležité



vědět, že ačkoliv bude sleva využita a úroková sazba klesne a měsíční splátka vzroste, výši RPSN to neovlivní.

Celková výše splátek ve Fio bance bude za 20 let 2 954 436 Kč.

## **4 Výsledky a zhodnocení**

Tato kapitola bude věnována vyhodnocení výsledků z návrhů na hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele A a na americkou hypotéku pro fiktivního žadatele B. Výsledky budou posuzovány vzhledem k výši splátky, k výši úrokové sazby a následné možnosti snížení úrokové sazby.

### **4.1 Hypoteční úvěr**

V tabulce č. 20 jsou uvedeny výsledky z návrhů na hypoteční úvěr pro fiktivního žadatele A. Vzhledem k zadaným stejným parametrům je z tabulky patrné, která banka je nejvýhodnější. Jak ve výši úrokové sazby, ve výši měsíční splátky, je to společnost Hypoteční banka. Ta nabízí fiktivnímu žadateli A úrokovou sazbu 3,29 %, bez započítané slevy, pokud by žadatel uzavřel s bankou pojištění schopnosti splácet, dostal by se žadatel na úrokovou sazbu ještě nižší na 3,09 %. Měsíční splátka při vyšší úrokové sazbě je 15 747 Kč, také bezkonkurenčně nejnižší, a pokud by klient platil pojištění schopnosti splácet, tak by se dostal na měsíční splátku ve výši 16 628 Kč, což v té chvíli je druhá nejnižší měsíční splátka, ale oproti v té chvíli konkurující Komerční bance, která má měsíční splátku 16 172 Kč s úrokovou sazbou 3,49 %, bez započítané slevy, pokud by byla započítána sleva za pojištění schopnosti splácet, byla by úroková sazba 3,39 % a měsíční splátka by byla vyšší. Komerční banka představovala jediného potenciálního konkurenta pro Hypoteční banku a v závěru bylo zjištěno, že Hypoteční bank v případě zadaného příkladu pro fiktivního žadatele A nemá konkurenta a vychází z toho jako nejvýhodnější banka z vybraných.

### **4.2 Americká hypotéka**

Z tabulky č. 22 je patrné, že vzhledem k úrokové sazbě, si konkurují Raiffeisenbank a Equabank. Obě tyto společnosti nabízí fiktivnímu žadateli B úrokovou sazbu 3,99 %, na třetí pozici je Sberbank, která poskytuje 3. nejlepší úrokovou sazbu z vybraných společností 4,09 %. Vzhledem k výši měsíční splátky tak opět si konkuruje Raiffeisenbank

a Equabank, jejich měsíční splátka je ve stejné výši 12 109 Kč, ale Sberbank, má bezkonkurenčně nejnižší splátku ze všech porovnávaných bank, 10 721 Kč. Na tuto výši se ani Raiffeisenbank ani Equabank nedostanou. Pro Raiffeisenbank je úroková sazba konečná, protože tato společnost neposkytuje slevy za zřízení pojištění schopnosti splácet a sleva 1 % na úrokové sazbě za využívání běžné účtu banky je už započítána ve výsledné úrokové sazbě. Kde může dojít ke snížení úrokové sazby je v případě konkurenta Equabank, ta nabízí úrokovou sazbu 3,99 % ale po započtení slevy za pojištění schopnosti splácet bude úroková sazba nižší o 0,20 %, tak že 3,79 %, ale měsíční splátka se zvedne o 700 Kč (cena za pojištění schopnosti splácet), tak že výsledná splátka bude 12 809 Kč a zvedne se i výše RPSN. Sberbank, jak již bylo, uvedeno nabízí úrokovou sazbu 4,09 %, která se následně může snížit o slevu za pojištění schopnosti splácet o 0,10 % a v tom okamžiku bude úroková sazba 3,99 %. Ačkoliv se zvýší měsíční splátka o výši procenta, podle toho, jaký balíček si klient vybere, vždy ale maximálně o 9 % což v našem případě představuje 965 Kč za měsíc, tak finální výše splátky bude 11 686 Kč, tak stále se jedná o nejnižší měsíční splátku, s tím že byla započítána nejdražší sazba za pojištění a dále Sberbank nabízí 3. nejnižší úrokovou sazbu z vybraných společností.

Na základě zjištěných údajů, lze za vybranou banku pro fiktivního žadatele B, který žádá o americkou hypotéku, považovat Sberbank. Nabízí nejnižší splátku ze všech vybraných společností a následně i třetí nejlepší úrokovou sazbu.

Jak již bylo uvedeno, výběr je vždy o individuálním rozhodování, někdo považuje za nejdůležitější výši splátky banky, výši úrokové sazby, výši RPSN, u někoho rozhoduje, s jakým přístupem se setká na pobočce banky. Proto je vždy nutné, vzít v úvahu, že rozhodnutí každého je osobní a individuální záležitost.

## Závěr

Cílem diplomové práce Zhodnocení hypotečního trhu v České republice bylo zhodnotit a zmapovat hypotečního trh u nás.

V teoretické části byly vysvětleny základní termíny, které jsou nedílnou součástí hypotečního trhu-hypoteční úvěr, zástavní právo, hypoteční zástavní list, fixace, refinancování hypotečního úvěru nebo RPSN. V říjnu 2018 byly přijaté nové podmínky ČNB, které způsobily zásadní změny na hypotečním trhu. I tomuto tématu je věnována kapitola v teoretické části.

Zhodnocení hypotečního trhu bylo provedeno vytvořením dvou fiktivních žadatelů, s tím že jeden žadatel žádal o hypoteční úvěr na bydlení a druhý o neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americkou hypotéku. Tyto modelové situace byly předkládány hypotečním specialistům, se kterými probíhali osobní konzultace a na základě předložených údajů byly vytvořeny návrhy na hypoteční úvěr a americkou hypotéku.

Osobní konzultace probíhaly na jednotlivých pobočkách vybraných bank, mezi které patřila Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka, Raiffeisenbank, Sberbank, Equabank a Fiobanka. Byly vybrány tři nejsilnější banky na trhu a dále banky, které vhodně doplňují portfolio bank poskytujících hypoteční úvěry.

V závěru práce bylo provedeno celkové zhodnocení a porovnání jednotlivých návrhů. Nejdříve byly porovnávány návrhy na hypoteční úvěr, dle úrokové sazby, anuitní sazby a výše RPSN. Posuzována byla také sleva, kterou společnost poskytuje při používání běžného účtu vybrané společnosti nebo také při uzavření pojištění schopnosti splácet. V tomto srovnání zvítězila Hypoteční bank bez uplatnění slevy z důvodu nejnižší úrokové sazby.

Další srovnání probíhalo na základě návrhu americké hypotéky. Zde už jednoznačný vítěz bez uplatnění různých slev nebyl. Dle úrokové sazby se na předních místech umístila Raiffeisenbank a Equabank. Na 3. místě se umístila Sberbank, která nakonec při uplatnění slevy nabídla nejnižší úrokovou sazbu, tudíž obsadila 1. místo.

Přínosem této diplomové práce je, že primární data byla získána na základě osobních konzultací ve vybraných bankách. Hypoteční kalkulačky dostupné na webových stránkách nejsou spolehlivým zdrojem, nejsou často aktualizovány, a tudíž poskytují nepřesné informace.

Současný trh nabízí nepřehledné množství hypotečních produktů různými společnostmi, je ale důležité, aby člověk měl povědomí o významu základních pojmů souvisejících s hypotékou a dále také uměl vyjednávat a správně se rozhodnout nejlépe pro nejvýhodnější nabídku, kterou současný trh nabízí. Z toho důvodu lze tuto diplomovou práci považovat za tzv. příručku při rozhodování o hypotečním úvěru a bance.

## Seznam literatury

### Monografie

- DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví*. 3. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1988. ISBN 80-7079-585-9.
- HENZLOVÁ, Šárka a Kolektiv autorů. *Základy bankovníctví*. 2. vydání: Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-126-9.
- HYBLEROVÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky v kontextu evropského vývoje*. 1. vydání: Liberec: VÚTS, 2011. ISBN 978-80-87184-24-0.
- POLOUČEK, Stanislav. *Komerční bankovníctví*. 1. vydání: Karviná: Slezská univerzita, Obchodně podnikatelská fakulta, 1995. ISBN 80-85879-25-5.
- POLOUČEK, Stanislav. *Peníze, banky a finanční trhy*. 1. vydání: Karviná: Slezská univerzita, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. ISBN 80-7248-246-7.
- PULPÁNOVÁ, Stanislava. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vydání: Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1180-1.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matika pro každého*. 5. vydání. Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1230-X.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vydání. Praha: Grada, 2004. ISBN 80-247-1097-8.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vydání: Brno: ERA, 2007. ISBN 80-247-1097-8.

### Internetové odkazy

- *Banky: Pojištění hypotečních úvěrů*, [online]. [cit.2012-02-26]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/hypoteka-a-jeji-zajisteni/>
- *Banky: LTV* [online]. [cit.2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/ltv/>
- *Česká spořitelna: O společnosti* [online]. [cit.2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/kdo-jsme>

- *Česká spořitelna: Aktuální sazebník-Hypoteční úvěr* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_hypoteka\\_cs\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf)
- *Česká spořitelna: Pojištění schopnosti splácet-aktuální sazebník* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik>
- *Česká spořitelna: Americká hypotéka* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>
- *České spořitelna: Aktuální sazebník-Americká hypotéka* [online]. [cit. 2019-03-19]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik\\_americka\\_hypoteka\\_r.pdf](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/cenik_americka_hypoteka_r.pdf)
- *Equabank: Základní fakta o bance* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/o-nas>
- *Equabank: Hypoteční úvěr* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/ucelova-hypoteka>
- *Equabank: Americká hypotéka* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/neucelova-hypoteka>
- *Equabank: Aktuální sazebník* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.equabank.cz/hypoteky/neucelova-hypoteka/sazebnik>
- *Finance: Čerpání hypotečního úvěru* [online]. [cit.2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- *Finance: Splácení hypotečního úvěru* [online]. [cit.2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
- *Fiobanka: Základní fakta o bance* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/o-nas/fio-banka>
- *Fiobanka: Hypoteční úvěr* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>
- *Fiobanka: Americká hypotéka* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/americke-hypoteky>
- *Fiobanka: Aktuální sazebník* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: [https://www.fio.cz/docs/cz/cenik\\_hypo\\_uvery\\_ah.pdf](https://www.fio.cz/docs/cz/cenik_hypo_uvery_ah.pdf)
- *Gepard FINANCE: Anuitní splácení hypotečního úvěru* [online]. [cit. 2019-02-26]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/anuitni-splaceni-nebo-linearni-splaceni-hypoteky>

- *Gepard FINANCE: Hypoteční makléř* [online]. [cit.2018-03-01]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypotecni-makler>
- *Gepard FINANCE: Doklady potřebné k refinancování* [online]. [cit. 2019-03-26]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/co-je-potreba-k-refinancovani-hypoteky>
- *Hypoindex: Vývoj úrokové sazby* [online]. [cit.2019-01]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- *Hypoteční banka: Základní fakta o bance* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/>
- *Hypoteční banka: Hypoteční úvěr na byt* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver-na-byt/>
- *Hypoteční banka: Americká hypotéka* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/americka-hypoteka/>
- *Hypoteční banka: Aktuální sazebník* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: [https://www.hypotecnibanka.cz/\\_sys\\_/FileStorage/download/2/1631/hb\\_sazebnik\\_03\\_2018\\_4.pdf](https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1631/hb_sazebnik_03_2018_4.pdf)
- *Hypotéky, úvěry, půjčky: Americká hypotéky* [online]. [cit.2018-12]. Dostupné z: <http://hypoteky-uvery-pujcky.cz/102-americka-hypoteka>
- *Hypotéky, úvěry, půjčky: Flexibilní hypotéka* [online]. [cit.2018-12-15]. Dostupné z: <http://hypoteky-uvery-pujcky.cz/104-flexibilni-hypoteka>
- *Hypotéky, úvěry, půjčky: Investiční hypotéky* [online]. [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <http://hypoteky-uvery-pujcky.cz/105-investicni-hypoteka>
- *Hypotéky, úvěry, půjčky: Novomanželská hypotéka* [online]. [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <http://hypoteky-uvery-pujcky.cz/103-novomanzelska-hypoteka>
- *Chytrý Honza: Hypoteční úvěry v Evropě* [online]. [cit.2018-12-06]. Dostupné z: <https://www.chytryhonza.cz/hypotecni-uvery-v-evrope-jak-je-na-tom-cr>
- *Komerční banka: Základní fakta o KB* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance>
- *Komerční banka: Hypoteční úvěr* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/hypoteky/hypoteka>
- *Komerční banka: Americká hypotéka* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/americka-hypoteka>

- *Komerční banka: Aktuální sazebník* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.ms-kb.cz/ceny-a-sazby/obcane/#hypoteky>
- *Ministerstvo pro místní rozvoj: Státní podpora hypotečního úvěrování* [online]. [cit. 2018-02/26]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cz/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-\(napr-najemne\)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani/](https://www.mmr.cz/cz/Ministerstvo/Ministerstvo/Otazky-a-odpoved/Bytova-politika-(napr-najemne)/Statni-podpora-hypotecniho-uverovani/)
- *Naše peníze: RPSN* [online]. [cit.2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.nasepenize.cz/rpsn-neni-vzdy-ten-hlavni-faktor-pri-vyberu-pujcky-co-je-dulezite-302303>
- *Novinky: ČNB-zpřísnění podmínek* [online]. [cit.2018-02/06]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/ekonomika/474690-cnb-zprisnuje-pravidla-pro-hypoteky.html>
- *Peníze: Float-plovoucí úroková sazba* [online]. [cit.2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/tema/plovouci-sazba>
- *Peníze: Fixační doba* [online]. [cit.2018-02-26]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/fixace>
- *Půjčka: Porovnání úrokových sazeb u vybraných společnostech* [online]. [cit.2019-03-19]. Dostupné z: <https://www.pujcka.co/porovnani-pujcek>
- *Realitymix: Průměrná cena bytu na 1 m<sup>2</sup> podle krajů* [online]. [cit.2019-03-19]. Dostupné z: <https://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- *Raiffeisenbank: Základní fakta o bance* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/>
- *Raiffeisenbank: Hypoteční úvěr na bydlení* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-bydleni>
- *Raiffeisenbank: Americká hypotéka* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/americka-hypoteka>
- *Raiffeisenbank: Aktuální sazebník* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>
- *Sberbank: Základní fakta o bance* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/o-bance/predstaveni-banky>
- *Sberbank: Hypoteční úvěr na bydlení* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/chcihypoteku#housing>



- *Sberbank: Americká hypotéka* [online]. [cit. 2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/chcihypoteku#anything>
- *Sberbank: Aktuální sazebník* [online]. [cit.2019-03-23]. Dostupné z: <https://www.sberbankcz.cz/sazebnik>
- *Ušetřeno: RPSN* [online]. [cit.2019-03-05]. Dostupné z: <https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/rpsn/gref>
- *Zákony pro lidi: Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., na nové bydlení* [online]. [cit. 2018-02/26]. Dostupné z: <https://zakonyprolidi.cz/cs/1995-244>
- *Zákony pro lidi: Nařízení vlády č. 136/2018 Sb., na pořízení nebo modernizaci obydlí* [online].[cit.2018-02/26].Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2018-136>
- *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů – odpočet úroků: Zákony centrum* [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <https://zakony.centrum.cz/zakon-o-danich-z-prijmu/cast-7-paragraf-42>
- *Zákony pro lidi: Hypoteční zástavní listy-Zákon č. 190/2004, Sb., o dluhopisech* [online]. [cit.2018-02-26]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1\(1\)/](https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1(1)/)
- *Zákony pro lidi: Zákon č. 256/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru* [online]. [cit. 2018-12-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

## Seznam tabulek

|            |  |    |
|------------|--|----|
| Tabulka 1  | Poměr splátky jistiny a výše úroku v konstantní anuitní splátce .....      | 19 |
| Tabulka 2  | Přehled úrokových sazeb u vybraných společnostech k lednu 2019 .....       | 44 |
| Tabulka 3  | Průměrná cena bytu za 1 m <sup>2</sup> k 1.3. 2019 .....                   | 46 |
| Tabulka 4  | Základní fakta Česká spořitelna k 31.12. 2017.....                         | 48 |
| Tabulka 5  | Aktuální sazebník na hypoteční úvěr od České spořitelny k 1. 3. 2019 ..... | 49 |
| Tabulka 6  | Aktuální sazebník-Pojištění schopnosti splácet k 1.3. 2019.....            | 51 |
| Tabulka 7  | Ceník pro Americkou hypotéku od České spořitelny k 25.2. 2019.....         | 52 |
| Tabulka 8  | Základní fakta o KB 30. 6. 2018.....                                       | 53 |
| Tabulka 9  | Aktuální sazebník hypotečního úvěru od KB k 15. 1. 2019.....               | 55 |
| Tabulka 10 | Ceník pro americkou hypotéku od KB k 2. 3. 2019 .....                      | 56 |
| Tabulka 11 | Základní údaje o Hypoteční bance k 30. 6. 2018 .....                       | 56 |
| Tabulka 12 | Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Hypoteční banky k 2. 3. 2019 .....  | 59 |
| Tabulka 13 | Základní fakta o Raiffeisenbank k 30. 6. 2018.....                         | 61 |
| Tabulka 14 | Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Raiffeisenbank k 1. 10. 2018 .....  | 63 |
| Tabulka 15 | Základní údaje o Sberbank k 31. 12. 2017 .....                             | 66 |
| Tabulka 16 | Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Sberbank k 7. 2. 2019 .....         | 67 |
| Tabulka 17 | Základní o fakta o Equabank k 30. 6. 2018 .....                            | 68 |
| Tabulka 18 | Aktuální sazebník hypotečního úvěru od Equabank k 1. 9. 2018 .....         | 70 |
| Tabulka 19 | Základní údaje o Fio bance k 31.12. 2017.....                              | 73 |
| Tabulka 20 | Porovnání výsledků návrhů hypotečního úvěru-Fiktivní žadatel A .....       | 77 |
| Tabulka 21 | Porovnání slevy poskytující vybrané banky .....                            | 78 |
| Tabulka 22 | Komparace výsledků návrhů americké hypotéky-Fiktivní žadatel B.....        | 80 |

## Seznam grafů

|        |  |    |
|--------|--|----|
| Graf 1 | Vývoj trhu s hypotečními úvěry v České republice v letech 2002–2018 v mil.Kč.. | 15 |
| Graf 2 | Státní podpora vyplacena k hypotečním úvěrům 1996 - 2017 (mil.Kč) .....        | 23 |
| Graf 3 | Vývoj průměrné úrokové sazby od ledna 2018 do ledna 2019 (v % p.a.) .....      | 30 |
| Graf 4 | Průměrná výše hypoteční úvěrů od ledna 2018 do ledna 2019 (tis. Kč).....       | 40 |
| Graf 5 | Objem hypotečních úvěrů dle zemí ke konci roku 2018 (mld.eur).....             | 41 |

# PŘÍLOHY

## Seznam příloh

|               |                          |                       |
|---------------|--------------------------|-----------------------|
| Příloha I     | Smlouva Česká spořitelna | Hypoteční úvěr        |
| Příloha II    | Smlouva Česká spořitelna | Americká hypotéka     |
| Příloha III   | Smlouva Komerční banka   | Hypoteční úvěr 1/2    |
| Příloha IV    | Smlouva Komerční banka   | Hypoteční úvěr 2/2    |
| Příloha V     | Smlouva Komerční banka   | Americká hypotéka 1/2 |
| Příloha VI    | Smlouva Komerční banka   | Americká hypotéka 2/2 |
| Příloha VII   | Smlouva Hypoteční banka  | Hypoteční úvěr        |
| Příloha VIII  | Smlouva Hypoteční banka  | Americká hypotéka     |
| Příloha IX    | Smlouva Raiffeisenbank   | Hypoteční úvěr 1/2    |
| Příloha X     | Smlouva Raiffeisenbank   | Hypoteční úvěr 2/2    |
| Příloha XI    | Smlouva Raiffeisenbank   | Americká hypotéka 1/2 |
| Příloha XII   | Smlouva Raiffeisenbank   | Americká hypotéka 2/2 |
| Příloha XIII  | Smlouva Sberbank         | Hypoteční úvěr        |
| Příloha XIV   | Smlouva Sberbank         | Americká hypotéka     |
| Příloha XV    | Smlouva Equabank         | Hypoteční úvěr 1/2    |
| Příloha XVI   | Smlouva Equabank         | Hypoteční úvěr 2/2    |
| Příloha XVII  | Smlouva Equabank         | Americká hypotéka 1/2 |
| Příloha XVIII | Smlouva Equabank         | Americká hypotéka 2/2 |
| Příloha XIX   | Smlouva Fiobanka         | Americká hypotéka     |

# Vaše nabídka Hypotéky České spořitelny

## Každý třetí klient řeší bydlení s námi!

**Nabídka je platná do 5. 4. 2019**

**Kontakt na Vašeho hypotečního specialistu:**

 Dana Lacinová  
 tel.: +420 724 122 923  
 e-mail: dlacinova@csas.cz

### 1. Vaše údaje

|                        |               |                     |         |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|
| Výše vlastních zdrojů: | 400.000,00 Kč | Výše cizích zdrojů: | 0,00 Kč |
|------------------------|---------------|---------------------|---------|

### 2. Vaše Hypotéka ČS

|  |                 |   |              |
|--|-----------------|---|--------------|
| Výše požadovaného úvěru:                   | 3.600.000,00 Kč | Výše splátky:                           | 17.929,00 Kč |
| Délka splatnosti:                          | 30 let          | Úroková sazba:                          | 4,29 %       |
| Doba fixace úrokové sazby:                 | 5 let           | Předpokládaný podíl úvěru na zajištění: | 90,00 %      |
| Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti: | 4.000.000,00 Kč | Splácení z aktivního účtu u ČS:         | ano          |
| Účel hypotéky:                             | koupě           |   |              |
| Pojištění schopnosti splácet:              | ne              |   |              |

### 3. Vaše cena

#### ÚROKOVÁ SAZBA

|  |         |  |        |
|--|---------|--|--------|
| Výchozí úroková sazba:                 | 4,79 %  | Vaše výše úrokové sazby:                             | 4,29 % |
| Sleva za splácení z aktivního účtu ČS: | -0,50 % | <b>! Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma</b> |        |

#### JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

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

#### MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

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

### 4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

| Doba splatnosti              | 5 let     | 10 let    | 15 let    | 20 let    | 25 let    | 30 let    |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Měsíční anuitní splátky v Kč | 66.937,00 | 37.061,00 | 27.272,00 | 22.494,00 | 19.710,00 | 17.928,00 |

## Vaše nabídka Americké hypotéky

Každý třetí klient řeší bydlení s námi!



Kontakt na Vašeho hypotečního specialistu:

Dana Lacinová  
tel.: +420 724 122 923  
e-mail: dlacinova@csas.cz

### 1. Vaše údaje

### 2. Vaše Americká hypotéka


|  |                 |   |              |
|--|-----------------|---|--------------|
| Výše požadovaného úvěru:                   | 2.000.000,00 Kč | Výše splátky:                           | 13.611,00 Kč |
| Délka splatnosti:                          | 20 let          | Úroková sazba:                          | 5,29 %       |
| Doba fixace úrokové sazby:                 | 5 let           | Předpokládaný podíl úvěru na zajištění: | 68,97 %      |
| Očekávaná hodnota zastavované nemovitosti: | 2.900.000,00 Kč | Splácení z aktivního účtu u ČS:         | ano          |
| Účel hypotéky:                             | Hotovost        |   |              |
| Pojištění schopnosti splácet:              | ne              |   |              |

### 3. Vaše cena

#### ÚROKOVÁ SAZBA

|  |         |
|--|---------|
| Výchozí úroková sazba:                 | 5,79 %  |
| Sleva za splácení z aktivního účtu ČS: | -0,50 % |

Vaše výše úrokové sazby: 5,29 %

 Díky hypotéce můžete mít vedení účtu zdarma

#### JEDNORÁZOVÉ PLATBY PŘI SJEDNÁNÍ HYPOTÉKY

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Expresní čerpání: | 2.000,00 Kč |
| Vyřízení úvěru:   | 6.000,00 Kč |

Jednorázové platby celkem: 8.000,00 Kč

#### MĚSÍČNÍ PLATBY U VAŠÍ HYPOTÉKY

|               |        |
|---------------|--------|
| Správa úvěru: | ZDARMA |
|---------------|--------|

Měsíční platby celkem: 0,00 Kč

### 4. Další možnosti nastavení Vaší hypotéky

Orientační výše splátek pro požadovanou hypotéku při fixaci 8 let:

| Doba splatnosti              | 5 let     | 10 let    | 15 let    | 20 let    |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Měsíční anuitní splátky v Kč | 38.103,00 | 21.577,00 | 16.204,00 | 13.611,00 |

**Komerční banka, a.s.**

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054

infolinka: 800 521 521 | e-mail: [mojebanka@kb.cz](mailto:mojebanka@kb.cz)**ANONYM ANONYM**

Rodné číslo/datum narození: 7354261819

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

**Vámi požadované parametry**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Účel úvěru                   | koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou |
| Celková výše úvěru           | 3 600 000 Kč   |
| Předpokládaná výše zajištění | 3 800 000 Kč   |
| Vlastní prostředky           | 400 000 Kč   |
| Doba splatnosti úvěru        | 30 let   |
| Doba platnosti úrokové sazby | 5 let  |

**Parametry nabídky**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Druh úvěru                        | spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr  |
| Pevná zápujční úroková sazba (ÚS) | 3,49 % p.a.  |
| Doba platnosti pevné ÚS           | 5 let  |
| Doba trvání úvěru                 | 360 měsíců   |
| Počet splátek                     | 360  |
| Výše anuitní splátky              | 16 172 Kč  |
| Zajištění                         | zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem |
| RPSN*                             | 3,56 %   |
| Celková splatná částka*           | 5 810 374,39 Kč  |
| Poplatky a ceny                   | viz Výňatek ze Sazebníku   |

\* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

**Podmínky nabídky**

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.



# Příloha IV

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následující podmínky:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet.

Úrokovou sazbu Vám můžeme snížit za splnění níže uvedených podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

### Další možné varianty nabídky

| Doba fixace, ÚS / doba splatnosti | 20 let    | 25 let    | 30 let    |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 3 roky, 3,49 % p.a.               | 20 921 Kč | 18 041 Kč | 16 172 Kč |
| 5 let, 3,49 % p.a.                | 20 921 Kč | 18 041 Kč | 16 172 Kč |

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k 14.3.2019 a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

### Výňatek ze Sazebníku

#### Vyhodnocení rizik spojených s

|  |   |
|--|---|
| bytovou jednotkou / rodinným domem<br>- zrychleně                        | 1 000 Kč  |
| bytovou jednotkou / rodinným domem<br>- standardně                       | 4 500 Kč  |
| ostatními typy nemovitostí   | individuálně  |
| vypracováním Zprávy o stavu<br>výstavby a rekonstrukce (Zpráva)          | 1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva. |
| Zpracování a vyhodnocení žádosti<br>o úvěr                               | 2 900 Kč  |
| Čerpání úvěru  | zdarma  |
| Čerpání úvěru na návrh na vklad  | 1 500 Kč  |
| Spravování úvěru (měsíčně)   | zdarma  |
| Flexibilita úvěru (měsíčně)  | 19 Kč   |
| Služba zaslání výpisů z úvěrového<br>účtu v papírové formě (měsíčně)     | 20 Kč   |
| Služba zaslání výpisů z úvěrového<br>účtu v elektronické formě (měsíčně) | zdarma  |
| Vedení běžného účtu, ze kterého je<br>úvěr splácen (měsíčně)             | zdarma  |

### Vzorový příklad a splátkový kalendář

#### Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově k 14.3.2019, ve výši 3 600 000 Kč
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15.dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.4.2019
- úroková sazba je stanovena ve výši 3,49 % p.a.





**Komerční banka, a.s.**

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054

infolinka: 800 521 521 | e-mail: mojobanka@kb.cz

**ANONYM ANONYM**

Rodné číslo/datum narození: 7354261819

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka Americké hypotéky je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoli jasné, neváhejte se obrátit na naše speciality, rádi Vám pomohou.

**Vámi požadované parametry**

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Účel úvěru                   | bez účelu    |
| Celková výše úvěru           | 2 000 000 Kč |
| Předpokládaná výše zajištění | 2 200 000 Kč |
| Doba splatnosti úvěru        | 20 let       |
| Doba platnosti úrokové sazby | 5 let        |

**Parametry nabídky**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Druh úvěru                        | spotřebitelský úvěr na bydlení – Americká hypotéka   |
| Pevná zápůjční úroková sazba (ÚS) | 5,09 % p.a.  |
| Doba platnosti pevné ÚS           | 5 let  |
| Doba trvání úvěru                 | 240 měsíců   |
| Počet splátek                     | 240  |
| Výše anuitní splátky              | 13 331 Kč  |
| Zajištění                         | zástavním právem k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem |
| RPSN*                             | 5,24 %   |
| Celková splatná částka*           | 3 191 229,86 Kč  |
| Poplatky a ceny                   | viz Výňatek ze Sazebníku   |

\* výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

**Podmínky nabídky**

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Americkou hypotéku Vám poskytneme a její konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru – Americké hypotéky“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru – Americké hypotéky“.



# Příloha VI

## NABÍDKA AMERICKÉ HYPOTÉKY

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen.

Nabídka úrokové sazby Americké hypotéky je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

### Další možné varianty nabídky

| Doba fixace, ÚS / doba splatnosti | 10 let    | 15 let    | 20 let    |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 3 roky, 5,09 % p.a.               | 21 439 Kč | 15 970 Kč | 13 331 Kč |
| 5 let, 5,09 % p.a.                | 21 439 Kč | 15 970 Kč | 13 331 Kč |

Výše anuitní splátky vychází z předpokladu, že úvěr je čerpán v plné výši k 14.3.2019 a první anuitní splátka bude uhrazena v měsíci následujícím po úhradě samostatné úrokové platby.

### Výňatek ze Sazebníku

#### Vyhodnocení rizik spojených s

|   |   |
|---|---|
| bytovou jednotkou / rodinným domem<br>- standardně                        | 4 500 Kč  |
| ostatními typy nemovitostí  | individuálně  |
| vypracováním Zprávy o stavu<br>výstavby a rekonstrukce (Zpráva)           | 1 000 Kč první až třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva. |
| Zpracování a vyhodnocení žádosti<br>o úvěr                                | 2 900 Kč  |
| Čerpání úvěru   | zdarma  |
| Čerpání úvěru na návrh na vklad   | 1 500 Kč  |
| Spravování úvěru (měsíčně)  | zdarma  |
| Služba zasilání výpisů z úvěrového<br>účtu v papírové formě (měsíčně)     | 20 Kč   |
| Služba zasilání výpisů z úvěrového<br>účtu v elektronické formě (měsíčně) | zdarma  |
| Vedení běžného účtu, ze kterého je<br>úvěr splácen (měsíčně)              | zdarma  |



# Příloha VII

## Údaje o klientovi

Jméno Fiktivní žadatel A

Telefon

E-mail

05.03.2019 09:52:45

1.669.1

04.03.2019

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

|            |  |
|------------|--|
| Účel úvěru | Nákup nemovitosti  |
| Typ úvěru  | Hypotéka do 90 % hodnoty nemovitosti<br>Bez poplatku za správu |

### Financování investičního záměru

|                          |              |   |              |
|--------------------------|--------------|---|--------------|
| Celkový investiční záměr | 4 000 000 Kč | Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů) | 0 Kč         |
| Vlastní zdroje           | 400 000 Kč   | Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru | 3 600 000 Kč |

### Úvěr

|                                |              |                             |              |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Požadovaná výše úvěru          | 3 600 000 Kč | Maximální možná výše úvěru  | 4 709 000 Kč |
| Podíl úvěru na zajištění (LTV) | 90 %         | Minimální hodnota zajištění | 4 000 000 Kč |
| Délka úvěru / Počet splátek    | 30 let / 360 | Délka čerpání úvěru         | 12 měsíců    |

### Úroková sazba

|                                   |                     |   |
|-----------------------------------|---------------------|---|
| Typ úrokové sazby (období fixace) | 5 let               | Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 5.3.2019 do 4.4.2019 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. |
| <b>Výsledná úroková sazba</b>     | <b>3,29 % p. a.</b> |   |
| Základní úroková sazba            | 3,59 % p. a.        |   |
| Akční sleva z úrokové sazby       | -0,30 % p. a.       |   |

### Složení odchylek:

Akce Jasná hypotéka (Úroková sazba je podmíněna zasláním příjmu na účet ČSOB/Poštovní spořitelny ve výši min. 1,5 násobku měsíční splátky hypotéky a sjednáním životního pojištění u ČSOB Pojišťovny. Pojištění lze nahradit sjednáním účtu spoludlužníka u ČSOB/Poštovní spořitelny.) = -0,30

### RPSN a poplatky

**RPSN 3,83 % p. a.**

#### Následující náklady jsou započítány v RPSN:

|   |          |  |          |
|---|----------|--|----------|
| 1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další | 1 000 Kč | Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva | 1 500 Kč |
| Čerpání na návrh na vklad ZP                          | 1 900 Kč | Měsíční poplatek za Bankopojištění       | 881 Kč   |
| Zaslání potvrzení o výši zaplacených úroků            | 100 Kč   |  |          |

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu pošou a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

### Celková výše měsíční splátky

|                               |                  |  |
|-------------------------------|------------------|--|
| <b>Splátka úvěru</b>          | <b>15 747 Kč</b> | Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % PRO JISTOTU = 881 Kč. Limitní věk: 18–54 let; zdravotní stav viz Zdravotní dotazník, další podmínky viz Předmluvní informace k Pojištění hypotéky. Varianty: 1. osoba 100 % PRO ZDRAVÍ = 1 196 Kč; PRO PRÁCI = 1 417 Kč. (PRO JISTOTU – smrt nebo plná invalidita; PRO ZDRAVÍ – smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost; PRO PRÁCI – smrt nebo plná invalidita, ztráta příjmu) |
| Pojištění úvěru               | 881 Kč           |  |
| Pojištění stavby a domácnosti | Neuvedeno        |  |
| Splátka vč. pojištění         | 16 628 Kč        |  |

### Finanční situace klienta

|                         |           |                               |           |
|-------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|
| Celkové měsíční výdaje  | 23 218 Kč | Celkové měsíční čisté příjmy  | 50 000 Kč |
| z toho životní minimum  | 22 137 Kč | Potřebný čistý měsíční příjem | 43 689 Kč |
| Povinná měsíční rezerva | 4 724 Kč  | Zůstatek příjmů               | 6 311 Kč  |

### Varianty splátky pro porovnání

| Úroková sazba | Měsíční splátka na 20 let | Měsíční splátka na 25 let | Měsíční splátka na 30 let |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 5 let fixace  | 20 492 Kč                 | 17 620 Kč                 | 15 747 Kč                 |

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

### Kontaktní osoba

Jméno Iva Kučová  
Telefon 602 583 146  
E-mail kucova.iva@hypotecnibanka.cz



# Příloha VIII

## Údaje o klientovi

Jméno Fiktivní žadatel B

Telefon

E-mail

05.03.2019 09:55:23

1.669.1

04.03.2019

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru NHÚ - Jiné (související s bydlením)  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti

### Financování investičního záměru

|                          |              |   |              |
|--------------------------|--------------|---|--------------|
| Celkový investiční záměr | 2 000 000 Kč | Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů) | 0 Kč         |
| Vlastní zdroje           | 0 Kč         | Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru | 2 000 000 Kč |

### Úvěr

|                                |              |                             |              |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| Požadovaná výše úvěru          | 2 000 000 Kč | Maximální možná výše úvěru  | 4 291 000 Kč |
| Podíl úvěru na zajištění (LTV) | 70 %         | Minimální hodnota zajištění | 2 857 143 Kč |
| Délka úvěru / Počet splátek    | 20 let / 240 | Délka čerpání úvěru         | 12 měsíců    |

### Úroková sazba

|                                   |                     |   |
|-----------------------------------|---------------------|---|
| Typ úrokové sazby (období fixace) | 5 let               | Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme při předání kompletní Žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru od 5.3.2019 do 4.4.2019 za předpokladu, že bude skutečně úvěr poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. |
| <b>Výsledná úroková sazba</b>     | <b>4,59 % p. a.</b> |   |
| Základní úroková sazba            | 4,69 % p. a.        |   |

Individuální sleva z úrokové sazby -0,10 % p. a.

Složení odchylek: Inkaso z ČSOB = -0,10

### RPSN a poplatky

**RPSN 5,63 % p. a.**

Následující náklady jsou započítány v RPSN:

|   |          |  |          |
|---|----------|--|----------|
| Poskytnutí neúčelového úvěru                          | 2 900 Kč | Vedení a správa úvěru                    | 150 Kč   |
| 1. čerpání přes pobočku či korespondenčně, 6. a další | 1 000 Kč | Zaslání pokynu k výmazu zástavního práva | 1 500 Kč |
| Čerpání na návrh na vklad ZP                          | 1 900 Kč | Měsíční poplatek za Bankopojištění       | 722 Kč   |

Následující náklady nejsou věřiteli známy a tudíž nejsou do RPSN zahrnuty: případný poplatek za ocenění nemovitosti, za rezervaci finančních prostředků, za pořízení záznamu z listu vlastnictví z KN, za zaslání výpisu poštou a případně další jednorázové a pravidelné náklady vynaložené v souvislosti s úvěrem.

### Celková výše měsíční splátky

|                               |                  |  |
|-------------------------------|------------------|--|
| <b>Splátka úvěru</b>          | <b>12 750 Kč</b> | Pojištění úvěru: 1. osoba 100 % PRO JISTOTU = 722 Kč. Limitní věk: 18–54 let; zdravotní stav viz Zdravotní dotazník, další podmínky viz Předmluvní informace k Pojištění hypotéky. Varianty: 1. osoba 100 % PRO ZDRAVÍ = 981 Kč; PRO PRÁCI = 1 161 Kč. (PRO JISTOTU – smrt nebo plná invalidita; PRO ZDRAVÍ – smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost; PRO PRÁCI – smrt nebo plná invalidita, ztráta příjmu) |
| Pojištění úvěru               | 722 Kč           |  |
| Pojištění stavby a domácnosti | Neuvedeno        |  |
| Splátka vč. pojištění         | 13 472 Kč        |  |

### Finanční situace klienta

|                         |          |                               |           |
|-------------------------|----------|-------------------------------|-----------|
| Celkové měsíční výdaje  | 8 816 Kč | Celkové měsíční čisté příjmy  | 50 000 Kč |
| z toho životní minimum  | 7 894 Kč | Potřebný čistý měsíční příjem | 28 091 Kč |
| Povinná měsíční rezerva | 6 375 Kč | Zůstatek příjmů               | 21 909 Kč |

### Varianty splátky pro porovnání

| Úroková sazba             | Měsíční splátka na 10 let | Měsíční splátka na 15 let | Měsíční splátka na 20 let |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 5 let fixace 4,59 % p. a. | 20 815 Kč                 | 15 392 Kč                 | 12 750 Kč                 |

Výše uvedené údaje (úroková sazba, splátka úvěru, RPSN a případně další údaje) jsou pouze orientační, vychází z dostupných informací při vypracování tohoto Orientačního propočtu a mohou se od konečných hodnot v následné Smlouvě o úvěru a Předmluvní informaci lišit.

### Kontaktní osoba

Jméno Iva Kučová  
Telefon 602 583 146  
E-mail kucova.iva@hypotecnibanka.cz



**Hypoteční banka**  
ZKRAŤTE SI CESTU DOMŮ

# Příloha IX KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

Typ hypotečního úvěru  
Varianta zvoleného typu

KLASIK  
---

## Parametry požadovaného úvěru

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva                         | 4 000 000 Kč                 |
| Požadovaná výše hypotečního úvěru  | 3 600 000 Kč                 |
| z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části) | Kč                           |
| Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)  | 90,00% z hodnoty nemovitosti |
| Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)                                    | Koupě                        |
| Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)                                | 30 let                       |
| Fixace úrokové sazby na období (v letech)  | 5                            |

## Hlavní žadatel (klient)

| Kontaktní informace                         |                    | Doplňující informace     |                                 |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Jméno a příjmení: <b>FIKTIVNÍ ŽADATEL A</b> |                    | Typ příjmu               | Příjem ze závislé činnosti v ČR |
| Kontaktní telefon:                          |                    | Sektor zaměstnání        | Ostatní                         |
| E-mail:                                     |                    | Vzdělání:                | úplně střední                   |
| Ulice a č.p.:                               |                    | Počet let praxe v oboru: | 5                               |
| Město/Obec:                                 |                    |                          |                                 |
| Zajištění                                   |                    | Financovaná nemovitost   |                                 |
| Region zástavy                              | Hlavní město Praha | Typ nemovité věci        | byt                             |
| Typ nemovité věci                           | byt                |                          |                                 |
| Obec  | Praha              |                          |                                 |
| Užitná plocha v m <sup>2</sup>              | 65                 |                          |                                 |

## Domácnosti

|   | První domácnost    | Druhá domácnost |
|---|--------------------|-----------------|
| Počet žadatelů:   | 2                  | 0               |
| Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:  | Hlavní město Praha |                 |
| Počet vyživovaných dětí v domácnosti:   | 2                  |                 |
| Čistý měsíční příjem všech žadatelů   | 50 000 Kč          |                 |
| Měsíční výdaje domácnosti:  | 15 000 Kč          |                 |
| Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:   | 0 Kč               |                 |
| Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:                                  | 0 Kč               |                 |
| Výživné:  | 0 Kč               |                 |
| Srážky ze mzdy:   | 0 Kč               |                 |
| Operativní leasing:   | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky hypotečních úvěrů:  | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:         | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních): | 0 Kč               |                 |
| Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:            | 0 Kč               |                 |
| Celkové limity kreditních karet:  | 0 Kč               |                 |
| Celkové limity kontokorentů:  | 0 Kč               |                 |

Verze propočtu: 1130.5.43538/2019.2.19/1/; propočet hypotečního úvěru KLASIK; FIKTIVNÍ ŽADATEL A

# Příloha X KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 3 600 000 Kč s fixací na 5 let

|   | 30       | Další varianty délky splácení (v letech): |          |          |           |          |
|---|----------|---|----------|----------|-----------|----------|
|   |          | 5   | 10       | 15       | 20        | 30       |
| Minimální příjmy žadatelů:                                    | 45 109,- | 168 012,-                                 | 93 361,- | 68 787,- | 56 728,-  | 45 109,- |
| Měsíční anuitní splátka<br>- bez pojištění schopnosti splácet | 16 959,- | 66 121,-                                  | 36 260,- | 26 431,- | 21 607,-  | 16 959,- |
| - včetně pojištění schopnosti splácet                         | 18 043,- | 70 346,-                                  | 38 577,- | 28 120,- | 22 988,-  | 18 043,- |
| Je poskytnutí úvěru reálné?                                   | ANO      | NE  | NE       | NE       | NE        | ANO      |
| Úroková sazba p.a. (předpokládaná)                            | 3,89%    | GARANCE úrokové sazby do                  |          | 6.4.2019 | bonusu do | 6.4.2019 |

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazby.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

### Doplňující informace:

|  |             |  |             |             |             |                 |
|--|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| Maximální možná výše úvěru při příjmu 50 000 Kč  | 4 245 000,- | 1 088 000,-  | 1 985 000,- | 2 724 000,- | 3 332 000,- | 4 245 000,-     |
| Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:           | 0,-         | Částka 20+ v Kč:                                   |             |             |             | Nepožadováno    |
| Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:               | 0,-         | Aktivní využívání účtu v RB?                       |             |             |             | ANO, sleva 1,0% |
| Celková částka ke splacení:                      | 6 217 407,- | Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?            |             |             |             | ANO, sleva 0,2% |
| Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč: | 11 670,-    | Pojištění schopnosti splácet: balíček/měsíčně v Kč |             |             |             | A12 / 1084 Kč   |
| Bonus k hypotéce v Kč*                           | 5 000,-     | A12: smrt, invalidita, pracovní neschopnost        |             |             |             |                 |
| Zákonná RPSN                                     | 4,1%        | Úvěrová RPSN                                       |             |             |             | 4,0%            |

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 3 600 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 500 Kč, 1x platbu úroků 11 670,00 Kč, 360x měsíční anuitní splátku 16 959,44 Kč a 361x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 250 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrzené Bance (uvedené v orientační výši): ocenění nemovitosti 6 000 Kč, pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, ověření podpisů smluv 240 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitostí 2 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 361 měsíců.

Výpočet úvěrové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 6 118 567 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na [www.rb.cz](http://www.rb.cz).

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

**\* Pro přiznání bonusu musí být účastník majitelem bankovního účtu Raiffeisenbank a.s., ze kterého je úvěr pravidelně splácen. Bankovní účet musí být otevřen nejpozději do 15 dnů od podpisu úvěrové smlouvy. Za dobu trvání kampaně, lze bonus vyplatit pouze jednou. Bonus nelze uplatnit při refinancování úvěru z Raiffeisenbank a.s.**

Pravidla kampaně jsou uvedena na webu [www.rb.cz/hypodny](http://www.rb.cz/hypodny).

Podpis klienta

### Zprostředkovatel

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Společnost: \_\_\_\_\_  
Provizní číslo: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

### Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení pracovníka RB: Daria Nikitina  
HC/pobočka: Praha 1, Václavské náměstí 773/4  
Kontakt: tel.: 225 471 919; mobil: 773 748 771

Zpracováno dne: 7.3.2019

Podpis \_\_\_\_\_

Podpis, datum \_\_\_\_\_

# Příloha XI KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru  
Varianta zvoleného typu

UNIVERZÁL  
Neúčelový

## Parametry požadovaného úvěru

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Hodnota nemovitě věci určené ke zřízení zástavního práva | 4 000 000 Kč                 |
| Požadovaná výše hypotečního úvěru                        | 2 000 000 Kč                 |
| Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)                  | 50,00% z hodnoty nemovitosti |
| Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)            | Neúčelový                    |
| Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)        | 20 let                       |
| Fixace úrokové sazby na období (v letech)                | 5                            |

## Hlavní žadatel (klient)

| Kontaktní informace                         |                    | Doplňující informace     |                                 |
|---|--------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Jméno a příjmení: <b>FIKTIVNÍ ŽADATEL B</b> |                    | Typ příjmu               | Příjem ze závislé činnosti v ČR |
| Kontaktní telefon:                          |                    | Sektor zaměstnání        | Ostatní                         |
| E-mail:                                     |                    | Vzdělání:                | úplně střední                   |
| Ulice a č.p.:                               |                    | Počet let praxe v oboru: | 5                               |
| Město/Obec:                                 |                    |                          |                                 |
| Zajištění                                   |                    | Financovaná nemovitost   |                                 |
| Region zástavy                              | Hlavní město Praha | Typ nemovitě věci        | byt                             |
| Typ nemovitě věci                           | byt                |                          |                                 |
| Obec  | Praha              |                          |                                 |
| Užitná plocha v m <sup>2</sup>              | 65                 |                          |                                 |

## Domácnosti

|   | První domácnost    | Druhá domácnost |
|---|--------------------|-----------------|
| Počet žadatelů:   | 1                  | 0               |
| Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:  | Hlavní město Praha |                 |
| Počet vyživovaných dětí v domácnosti:   | 0                  |                 |
| Čistý měsíční příjem všech žadatelů   | 50 000 Kč          |                 |
| Měsíční výdaje domácnosti:  | 10 000 Kč          |                 |
| Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:   | 0 Kč               |                 |
| Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:                                  | 0 Kč               |                 |
| Výživné:  | 0 Kč               |                 |
| Srážky ze mzdy:   | 0 Kč               |                 |
| Operativní leasing:   | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky hypotečních úvěrů:  | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:         | 0 Kč               |                 |
| Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních): | 0 Kč               |                 |
| Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:            | 0 Kč               |                 |
| Celkové limity kreditních karet:  | 0 Kč               |                 |
| Celkové limity kontokorentů:  | 0 Kč               |                 |

Verze propočtu: 5110.5.43538/2019.2.19/1; propočet hypotečního úvěru UNIVERZÁL; FIKTIVNÍ ŽADATEL B

# Příloha XII KAMPAŇOVÝ ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

## Propočet hypotečního úvěru UNIVERZÁL ve výši 2 000 000 Kč s fixací na 5 let

|   | Další varianty délky splácení (v letech): |                          |            |                 |            |                 |
|---|---|--------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
|   | 20  | 5                        | 10         | 15              | 20         | 30              |
| Minimální příjmy žadatelů:                                    | <b>28 629,-</b>                           | 83 551,-                 | 46 697,-   | 34 573,-        | 28 629,-   | ---             |
| Měsíční anuitní splátka<br>- bez pojištění schopnosti splácet | <b>12 109,-</b>                           | 36 824,-                 | 20 240,-   | 14 784,-        | 12 109,-   | ---             |
| - včetně pojištění schopnosti splácet                         | 12 883,-                                  | 39 177,-                 | 21 533,-   | 15 728,-        | 12 883,-   | ---             |
| Je poskytnutí úvěru reálné?                                   | <b>ANO</b>                                | <b>NE</b>                | <b>ANO</b> | <b>ANO</b>      | <b>ANO</b> | ---             |
| Úroková sazba p.a. (předpokládaná)                            | <b>3,99%</b>                              | GARANCE úrokové sazby do |            | <b>6.4.2019</b> | bonusu do  | <b>6.4.2019</b> |

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zajistit na něm kreditní obrát ve výši nejméně 15 000 Kč měsíčně plus nejméně 3 debetní operace za měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok. sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

**Doplňující informace:**

|   |             |             |             |             |             |     |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|
| Maximální možná výše úvěru při příjmu 50 000 Kč | 3 716 000,- | 1 222 000,- | 2 223 000,- | 3 043 000,- | 3 716 000,- | --- |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----|

|  |             |  |                 |
|--|-------------|--|-----------------|
| Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:           | <b>0,-</b>  | Aktivní využívání účtu v RB?                       | ANO, sleva 1,0% |
| Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:               | <b>0,-</b>  | Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?            | ANO, sleva 0,2% |
| Celková částka ke splacení:                      | 2 983 137,- | Pojištění schopnosti splácet: balíček/měsíčně v Kč | A12 / 774 Kč    |
| Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč: | 6 650,-     | A12: smrt, invalidita, pracovní neschopnost        |                 |
| Bonus k hypotéce v Kč*                           | 5 000,-     |  |                 |

|              |             |              |             |
|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Zákonná RPSN | <b>4,4%</b> | Úvěrová RPSN | <b>4,1%</b> |
|--------------|-------------|--------------|-------------|

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 2 000 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 500 Kč, 1x platbu úroků 6 650,00 Kč, 240x měsíční anuitní splátku 12 109,07 Kč a 241x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 250 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrzené Bance (uvedené v orientační výši): ocenění nemovitosti 6 000 Kč, pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč, ověření podpisů smluv 210 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitostí 2 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 241 měsíců.

Výpočet úvěrové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 2 914 327 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na [www.rb.cz](http://www.rb.cz).

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

**\* Pro přiznání bonusu musí být účastník majitelem bankovního účtu Raiffeisenbank a.s., ze kterého je úvěr pravidelně splácen. Bankovní účet musí být otevřen nejpozději do 15 dnů od podpisu úvěrové smlouvy. Za dobu trvání kampaně, lze bonus vyplatit pouze jednou. Bonus nelze uplatnit při refinancování úvěru z Raiffeisenbank a.s.**

Pravidla kampaně jsou uvedena na webu [www.rb.cz/hypodny](http://www.rb.cz/hypodny).

Podpis klienta

### Zprostředkovatel

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Společnost: \_\_\_\_\_  
Provizní číslo: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

### Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení pracovníka RB: Daria Nikitina  
HC/pobočka: Praha 1, Václavské náměstí 773/4  
Kontakt: tel.: 225 471 919; mobil: 773 748 771

Zpracováno dne: 7.3.2019

Podpis

Podpis, datum

Verze propočtu: 5110.5.43538/2019.2.19/1; propočet hypotečního úvěru UNIVERZÁL; FIKTIVNÍ ŽADATEL B



## Klient

Jméno, příjmení, titul aa

Kontaktní telefon

## Hypoteční úvěr

|   |              |                                       |              |
|---|--------------|---------------------------------------|--------------|
| <b>Celková výše úvěru</b>                           | 3 600 000 Kč | <b>Očekávaná výše zajištění</b>       | 4 000 000 Kč |
| z toho: požadovaná výše Doplněkové části            | 0 Kč         | <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b> | 90,00%       |
| <b>Délka fixace úrokové sazby</b>                   | 5 let        | <b>Požadovaná doba splácení</b>       | 360 měsíců   |
| <b>Měsíční splátka pojištění schopnosti splácet</b> | 0 Kč         | <b>Měsíční anuitní splátka</b>        | 18 356 Kč    |

**Celková měsíční anuitní splátka vč. splátky pojištění** 18 356 Kč

**Úroková sazba** (základní sazba) 4,89% p. a.

Sleva za pojištění schopnosti splácet 0,00% p. a.

Sleva za aktivní využívání FÉR konta 0,40% p. a.

**Výsledná úroková sazba** 4,49% p. a.

## Garance úrokové sazby

Úroková sazba 4,49% p. a. je klientovi rezervována do 5.4.2019 včetně, nejpozději do tohoto termínu musí dojít ke schválení úvěru. **Kompletní žádost včetně všech podkladů (a to i ocenění) musí být do banky doručena nejpozději 10 pracovních dnů před koncem platnosti rezervace úrokové sazby.**

## Finanční situace žadatelů

**Čistý měsíční příjem žadatelů** 50 000 Kč **Celkové měsíční závazky žadatelů** 0 Kč

## Poplatky

|  |      |   |      |
|--|------|---|------|
| Poplatek za zpracování hypotečního úvěru   | 0 Kč | Poplatek za vyhotovení návrhu na vklad zástavního práva                   | 0 Kč |
| Poplatek za vedení a správu úvěrového účtu | 0 Kč | Poplatek za mimořádnou splátku 1x ročně ve výši 25 % z původní výše úvěru | 0 Kč |

## Varianty pro porovnání

|  |   |   |   |   |
|--|---|---|---|---|
| <b>Doba splatnosti hypotečního úvěru</b> (v letech)        | <b>15</b>   | <b>20</b>   | <b>25</b>   | <b>30</b>   |
| <b>Výše měsíční splátky</b> hypotečního úvěru (orientačně) | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">27 636 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">22 877 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">20 117 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">18 356 Kč</span> |

## Kontakt na bankovního poradce

Jméno: Jana Reinhardová

Email: Reinhardova.Jana@sberbankcz.cz

Telefon: +420 605 236 821

Banka si vyhrazuje právo neposkytnout úvěr bez ohledu na to, že klient doložil veškeré požadované dokumenty, a to zejména z důvodu posouzení úvěruschopnosti žadatele v souladu s § 86 zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Jedná se pouze o orientační návrh, který není návrhem na uzavření smlouvy a banka se může od parametrů v dokumentu obsažených odchýlit v případě, že klient nebude schopen doložit v souladu s požadavky banky vstupní hodnoty.

Podpis:



Sberbank CZ

## Klient

Jméno, příjmení, titul aa

Kontaktní telefon

## Hypoteční úvěr

|   |              |                                       |              |
|---|--------------|---------------------------------------|--------------|
| <b>Celková výše úvěru</b>                           | 2 000 000 Kč | <b>Očekávaná výše zajištění</b>       | 4 000 000 Kč |
| z toho: požadovaná výše Doplnkové části             | 0 Kč         | <b>Podíl úvěru na zajištění (LTV)</b> | 50,00%       |
| <b>Délka fixace úrokové sazby</b>                   | 5 let        | <b>Požadovaná doba splácení</b>       | 300 měsíců   |
| <b>Měsíční splátka pojištění schopnosti splácet</b> | 0 Kč         | <b>Měsíční anuitní splátka</b>        | 10 721 Kč    |

**Celková měsíční anuitní splátka vč. splátky pojištění** 10 721 Kč

**Úroková sazba** (základní sazba) 4,49% p. a.

Sleva za pojištění schopnosti splácet 0,00% p. a.

Sleva za aktivní využívání FÉR konta 0,40% p. a.

**Výsledná úroková sazba** 4,09% p. a.

## Garance úrokové sazby

Úroková sazba 4,09% p. a. je klientovi rezervována do 5.4.2019 včetně, nejpozději do tohoto termínu musí dojít ke schválení úvěru. **Kompletní žádost včetně všech podkladů (a to i ocenění) musí být do banky doručena nejpozději 10 pracovních dnů před koncem platnosti rezervace úrokové sazby.**

## Finanční situace žadatelů

|                                      |           |   |           |
|--------------------------------------|-----------|---|-----------|
| <b>Čistý měsíční příjem žadatelů</b> | 50 000 Kč | <b>Celkové měsíční závazky žadatelů</b> | 10 000 Kč |
|--------------------------------------|-----------|---|-----------|

## Poplatky

|  |      |   |      |
|--|------|---|------|
| Poplatek za zpracování hypotečního úvěru   | 0 Kč | Poplatek za vyhotovení návrhu na vklad zástavního práva                   | 0 Kč |
| Poplatek za vedení a správu úvěrového účtu | 0 Kč | Poplatek za mimořádnou splátku 1x ročně ve výši 25 % z původní výše úvěru | 0 Kč |

## Varianty pro porovnání

|  |   |   |   |  |
|--|---|---|---|--|
| <b>Doba splatnosti hypotečního úvěru</b> (v letech)        | <b>15</b>   | <b>20</b>   | <b>25</b>   | <b>30</b>  |
| <b>Výše měsíční splátky</b> hypotečního úvěru (orientačně) | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">14 941 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">12 275 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10 721 Kč</span> | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">9 718 Kč</span> |

## Kontakt na bankovního poradce

Jméno: Jana Reinhardová

Email: Reinhardova.Jana@sberbankcz.cz

Telefon: +420 605 236 821

Banka si vyhrazuje právo neposkytnout úvěr bez ohledu na to, že klient doložil veškeré požadované dokumenty, a to zejména z důvodu posouzení úvěruschopnosti žadatele v souladu s § 86 zákona 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Jedná se pouze o orientační návrh, který není návrhem na uzavření smlouvy a banka se může od parametrů v dokumentu obsažených odchýlit v případě, že klient nebude schopen doložit v souladu s požadavky banky vstupní hodnoty.

Podpis:



Sberbank CZ



Jméno klienta:

žadatel A

Kontaktní telefon:

111 111 111

### Hypotéka

Účel úvěru

Koupě nemovitosti

Sekundární účel

Částka účelu

3 600 000

Drobná rekonstrukce

### Celková výše hypotéky

3 600 000

Doba splatnosti ( v letech)

30

Očekávaná cena nemovitosti

4 000 000

Poplatky součástí úvěru

NE

LTV (úvěr/cena nemovitosti)

90%

Období fixace (v letech)

5

Úroková sazba (p.a.)

3,79%

Splátka hypotéky

16 754

RPSN

4,16%

Poplatek za poskytnutí

0

| Varianty Vaší hypotéky | 30 let | 25 let | 20 let | 15 let | 10 let | 5 let |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Splátka hypotéky       | 16 754 | 18 587 | ---    | ---    | ---    | ---   |

### Nabídka pojištění k hypotéce od Equa bank

Měsíční platba

Sleva na úrokové sazbě za pojištění

Pojištění schopnosti splácet

bez pojištění

---

pojišťovna MetLife

0 % p.a.

Bez pojistné ochrany proti nečekaným životním událostem. S naším pojištěním bude vaše hypotéka levnější o 0,20% p.a.

Pojištění nemovitosti na výši

4 000 000

380

pojišťovna Generali

Pojištění domácnosti

bez pojištění

---

### Informace o žadatelích

Počet žadatelů

Příjmy celkem

50 000

2

Závazky z jiných úvěrů a půjček

0

Zůstatky současných úvěrů a půjček

0

Kontokorenty a kreditní karty

0

Ostatní výdaje

0

Výsledná úroková sazba zahrnuje slevu 0,3 % p.a. za Aktivní využívání Účtu. Úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data vyhotovení této Nabídky a to pouze za předpokladu, že podáte žádost o hypotéku a doručíte k ní všechny potřebné podklady a splníte podmínky banky pro získání hypotéky (banka kladně vyhodnotí vaši schopnost hypotéku splácet a nemovitost, která má sloužit jako zajištění hypotéky, bude pro banku vyhovující). Tento výpočet je pouze orientační a umožňuje Žadateli získat minimální představu o nákladech a splácení hypotečního úvěru.

Akce Katastr zdarma a Zdarma poplatek za poskytnutí Hypotéky platí při podpisu žádosti do 31.3.2019 a podpisu smlouvy o hypotéce do 14.4.2019.

### Kontaktní informace na poradce

Kód prodejce

Obchodní místo, kontakt

Pobočka Lazarská, Ing. Ilona Morrison, Tel.: 222010510

Strana 1

#HODNOTA!

## Nabídka možné výše hypotéky

| při splatnosti  | 30 let    | 25 let    | 20 let    | 15 let    | 10 let    | 5 let     |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Orientační max. výše hypotéky podle příjmů a výdajů (bez zohlednění hodnoty zadané nemovitostí) |           |           |           |           |           |           |
| Při LTV do 60%  | 5 144 000 | 4 597 000 | 3 953 000 | 3 193 000 | 2 298 000 | 1 243 000 |
| Úroková sazba   | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     |
| Splátka   | 22 500    | 22 499    | 22 502    | 22 498    | 22 499    | 22 496    |
| Při LTV do 70%  | 5 144 000 | 4 597 000 | 3 953 000 | 3 193 000 | 2 298 000 | 1 243 000 |
| Úroková sazba   | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     |
| Splátka   | 22 500    | 22 499    | 22 502    | 22 498    | 22 499    | 22 496    |
| Při LTV do 80%  | 5 144 000 | 4 597 000 | 3 953 000 | 3 193 000 | 2 298 000 | 1 243 000 |
| Úroková sazba   | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     | 3,29%     |
| Splátka   | 22 500    | 22 499    | 22 502    | 22 498    | 22 499    | 22 496    |
| Při LTV do 90%  | 4 297 000 | 3 874 000 | 3 362 000 | 2 743 000 | 1 995 000 | 1 092 000 |
| Úroková sazba   | 3,79%     | 3,79%     | 3,79%     | 3,79%     | 3,79%     | 3,79%     |
| Splátka   | 19 998    | 20 002    | 20 003    | 20 002    | 20 000    | 20 008    |

## RPSN a náklady hypotéky

Výše hypotéky 3 600 000 Kč s úrokovou sazbou 3,79 % p.a. a měsíční anuitní splátkou ve výši 16 754 Kč

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) 4,16 % je vypočtena za předpokladu, že hypotéka je čerpaná jednorázově, Celkový počet pravidelných měsíčních splátek je 361 s tím, že první pravidelná měsíční splátka hypotéky po jejím dočerpání, nezahrnuje splátku jistiny a dále za předpokladu, že hypotéka bude trvat po dohodnutou dobu a klient řádně a včas splní své povinnosti.

Kromě splátky úroku a jistiny hypotéky zohledňuje výpočet RPSN i následující platby bance (v Kč):

|  |     |
|--|-----|
| Poplatek za poskytnutí hypotéky                  | 0   |
| Poplatek za vedení a správu hypotéky             | 0   |
| Měsíční poplatek za pojištění schopnosti splácet | --- |
| Měsíční poplatek za pojištění nemovitosti        | 380 |

A dále platby ostatním subjektům, které klientovi v souvislosti s hypotékou vzniknou (v Kč):

|  |       |                                  |
|--|-------|----------------------------------|
| Očekávané náklady na odhad ceny nemovitosti    | 3 900 |                                  |
| Poplatek za povolení vkladu do katastru        | 0     |                                  |
| Poplatek za zaslání pokynu výmazu v katastru   | 1 500 |                                  |
| Náklady na ověření podpisů                     | 120   |                                  |
| Roční pojistné za pojištění nemovitosti        | 4 560 | Je zadáno pojištění od Equa bank |
| Poplatky za výpis nebo opis z katastru         | 0     |                                  |
| Výše odměny placené klientem zprostředkovateli | 0     |                                  |

Za stejných předpokladů, s jakými je vypočtena RPSN, za celou dobu hypotéky celkem zaplatíte 6 315 480 Kč

## Nabídka hypotečního úvěru

ze dne 5.3.2019

Katastr  
ZDARMAPoskytnutí  
ZDARMA

Jméno klienta:

žadatel B

Kontaktní telefon:

111 111 111

### Hypotéka

Účel úvěru

Neúčelový úvěr

Sekundární účel

Výše úvěru

2 000 000

Období fixace (v letech)

5

Úroková sazba (p.a.)

3,99%

Splátka hypotéky

12 109

### Celková výše hypotéky

2 000 000

Doba splatnosti (v letech)

20

Očekávaná cena nemovitosti

2 860 000

Poplatky součástí úvěru

NE

LTV (úvěr/cena nemovitosti)

70%

RPSN

4,16%

Poplatek za poskytnutí

0

| Varianty Vaší hypotéky | 20 let | 25 let | 20 let | 15 let | 10 let | 5 let |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Splátka hypotéky       | 12 109 | ---    | 12 109 | 14 784 | 20 240 | ---   |

### Nabídka pojištění k hypotéce od Equa bank

Měsíční platba

Sleva na úrokové sazbě za pojištění

Pojištění schopnosti splácet

bez pojištění

---

pojišťovna MetLife

0 % p.a.

Bez pojistné ochrany proti nečekaným životním událostem. S našim pojištěním bude vaše hypotéka levnější o 0,20% p.a.

Pojištění nemovitosti na výši

2 860 000

317

pojišťovna Generali

Pojištění domácnosti

bez pojištění

---

### Informace o žadatelích

Počet žadatelů

Příjmy celkem

50 000

1

Závazky z jiných úvěrů a půjček

0

Zůstatky současných úvěrů a půjček

0

Kontokorenty a kreditní karty

0

Ostatní výdaje

0

Výsledná úroková sazba zahrnuje slevu 0,3 % p.a. za Aktivní využívání Účtu. Úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data vyhotovení této Nabídky a to pouze za předpokladu, že podáte žádost o hypotéku a doručíte k ní všechny potřebné podklady a splníte podmínky banky pro získání hypotéky (banka kladně vyhodnotí vaši schopnost hypotéku splácet a nemovitost, která má sloužit jako zajištění hypotéky, bude pro banku vyhovující). Tento výpočet je pouze orientační a umožňuje Žadatelé získat minimální představu o nákladech a splácení hypotečního úvěru.

Akce Katastr zdarma a Zdarma poplatků za poskytnutí Hypotéky platí při podpisu žádosti do 31.3.2019 a podpisu smlouvy o hypotéce do 14.4.2019.

### Kontaktní informace na poradce

Kód prodejce

Obchodní místo, kontakt

Pobočka Lazarská, Ing. Ilona Morrison, Tel.: 222010510

Strana 1

#HODNOTA!

# Příloha XVIII

## Equa bank

### Nabídka možné výše hypotéky

| při splatnosti  | 20 let    | 25 let | 20 let    | 15 let    | 10 let    | 5 let     |
|---|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Orientační max. výše hypotéky podle příjmů a výdajů (bez zohlednění hodnoty zadané nemovitosti) |           |        |           |           |           |           |
| Při LTV do 60%  | 3 716 000 | ---    | 3 716 000 | 3 044 000 | 2 223 000 | 1 222 000 |
| Úroková sazba   | 3,99%     | ---    | 3,99%     | 3,99%     | 3,99%     | 3,99%     |
| Splátka   | 22 499    | ---    | 22 499    | 22 501    | 22 496    | 22 499    |
|   |           |        |           |           |           |           |
| Při LTV do 70%  | 3 716 000 | ---    | 3 716 000 | 3 044 000 | 2 223 000 | 1 222 000 |
| Úroková sazba   | 3,99%     | ---    | 3,99%     | 3,99%     | 3,99%     | 3,99%     |
| Splátka   | 22 499    | ---    | 22 499    | 22 501    | 22 496    | 22 499    |

### RPSN a náklady hypotéky

Výše hypotéky 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 3,99 % p.a. a měsíční anuitní splátkou ve výši 12 109 Kč

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) 4,16 % je vypočtena za předpokladu, že hypotéka je čerpaná jednorázově. Celkový počet pravidelných měsíčních splátek je 241 s tím, že první pravidelná měsíční splátka hypotéky po jejím dočerpání, nezahrnuje splátku jistiny a dále za předpokladu, že hypotéka bude trvat po dohodnutou dobu a klient řádně a včas splní své povinnosti.

Kromě splátky úroku a jistiny hypotéky zohledňuje výpočet RPSN i následující platby bance (v Kč):

|  |     |
|--|-----|
| Poplatek za poskytnutí hypotéky                  | 0   |
| Poplatek za vedení a správu hypotéky             | 0   |
| Měsíční poplatek za pojištění schopnosti splácet | --- |
| Měsíční poplatek za pojištění nemovitosti        | 317 |

A dále platby ostatním subjektům, které klientovi v souvislosti s hypotékou vzniknou (v Kč):

|  |       |                                  |
|--|-------|----------------------------------|
| Očekávané náklady na odhad ceny nemovitosti    | 3 900 |                                  |
| Poplatek za povolení vkladu do katastru        | 0     |                                  |
| Poplatek za zaslání pokynu výmazu v katastru   | 1 500 |                                  |
| Náklady na ověření podpisů                     | 120   |                                  |
| Roční pojistné za pojištění nemovitosti        | 4 560 | Je zadáno pojištění od Equa bank |
| Poplatky za výpis nebo opis z katastru         | 0     |                                  |
| Výše odměny placené klientem zprostředkovateli | 0     |                                  |

Za stejných předpokladů, s jakými je vypočtena RPSN, za celou dobu hypotéky celkem zaplatíte 3 082 112 Kč

# Příloha XIX

## Hypoteční kalkulačka Fio banky



| Zadané údaje     |              |                       |                                |
|------------------|--------------|-----------------------|--------------------------------|
| Cena nemovitosti | 2 858 000 Kč | Měsíční příjmy        | 50 000 Kč                      |
| Výše hypotéky    | 2 000 000 Kč | Měsíční výdaje        | 10 000 Kč                      |
| Věk              | 35 let       | Účel hypotéky         | Kombinace výše uvedených účelů |
| Doba splácení    | 20 let       | Typ sazby             | Fixní                          |
| Sleva za koupi   | NE           | Nemovitost k pronájmu | NE                             |
| Refinancování    | NE           | Spořicí podúčet       | ANO                            |
| Doba fixace      | 5 let        |                       |                                |

| Žadatel        |                     |                              |
|----------------|---------------------|------------------------------|
| Jméno          | Rodinný stav        | ženatý/vdaná                 |
| Adresa         | Počet žadatelů      | 1                            |
| Město          | Vzdělání            | základní                     |
| Email          | Hlavní zdroj příjmů | Zaměstnání na dobu neurčitou |
| Telefon        | Počet let činnosti  | 0                            |
| Datum narození | 01.01.1970          | Sektor                       |

| Preferovaná varianta |                 |
|----------------------|-----------------|
| Úroková sazba        | 4,18 % p.a.     |
| Doba splácení        | 20 let          |
| Výše splátky         | 12 310,15 Kč    |
| Celková výše splátek | 2 954 436,00 Kč |
| Je poskytnutí reálné | ANO             |

SROVNÁNÍ: Pokud vám jiná banka nabízí úrok 3,99 % a má poplatek 200 Kč za vedení úvěrového účtu, potom je náklad na hypotéku stejný jako při úroku 4,18 a vedení účtu za 0 Kč

| Ostatní varianty          | 5 let       | 10 let       | 15 let       | 20 let       | 30 let       |
|---------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Úroková sazba             | 0,00 % p.a. | 4,18 % p.a.  | 4,18 % p.a.  | 4,18 % p.a.  | 4,18 % p.a.  |
| Výše splátky v Kč         | 0,00        | 20 420,57    | 14 974,82    | 12 310,15    | 9 757,02     |
| Celková výše splátek v Kč | 0,00        | 2 450 468,40 | 2 695 467,60 | 2 954 436,00 | 3 512 527,20 |
| Je poskytnutí reálné      | NE          | ANO          | ANO          | ANO          | ANO          |
| Vedení úvěrového účtu     | 0 Kč        | 0 Kč         | 0 Kč         | 0 Kč         | 0 Kč         |

Finální úrokovou sazbu stanovuje banka vždy po individuálním posouzení, ve většině případů však není vyšší, než orientační úroková sazba zobrazena klientovi v hypokalkulačce. Uvedené platí za předpokladu, že nedojde ke změně výše uvedených údajů a že uvedená data jsou správná, úplná a pravdivá. Poskytnutí úvěru není garantováno. Přesnou kalkulaci Vám nabídneme po kontaktu s pobočkovým specialistou.

| Poplatky  |      |
|---|------|
| Za vedení úvěrového účtu                          | 0 Kč |
| Za vedení HYPO spořicího konta                    | 0 Kč |
| Za posouzení a projednání                         | 0 Kč |
| Poplatek za mimořádnou splátku z vlastních zdrojů | 0 Kč |

Dne 06.03.2019