

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie



Hypoteční úvěry
Bakalářská práce

Autor: Kristýna Rolejčková
Studijní obor: Ekonomika a management

Vedoucí práce: Ing. Jan Mačí, Ph.D.

Hradec Králové

květen, 2023

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a uvedla jsem veškerou použitou literaturu a použité zdroje.

Svým podpisem stvrzuji, že odevzdaná elektronická podoba práce je identická s její tištěnou verzí.

V Hradci Králové dne 26.4.2023

Kristýna Rolejčková

Poděkování:

Tímto bych ráda poděkovala panu Ing. Janu Mačímu Ph.D. za trpělivost a vlídný přístup při vedení mé bakalářské práce. Poté své rodině a přátelům, kteří mi během psaní byli vždy oporou.

Anotace

Tato bakalářská práce se zabývá komparací nabídek hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Práce tak reaguje na aktuální změny na hypotečním trhu, který se vlivem ekonomických reakcí na pandemii koronaviru zásadním způsobem přetvořil. V teoretické části jsou nadefinovány základní pojmy a parametry související s hypotečním trhem v České republice. Jsou zde vymezeny druhy hypotečních úvěrů, způsoby splácení s měsíční splátkou či jiné vedlejší poplatky. Dále se tato část zabývá státní podporou a jinými formami dotace hypotečních úvěrů. V praktické části práce je charakteristika bankovních institucí společně s jejich hypotečními produkty. Následně je provedena analýza trhu, pomocí kterého je vytvořena komparace nabídek od bank.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, státní podpora, úroková sazba, LTV, splatnost, RPSN.

Annotation

Title: Mortgage loans

This bachelor thesis focuses on comparison of mortgage loan offers from selected banking institutions. The work responds to the current changes in the mortgage market, which have been significantly transformed by economic reactions to the coronavirus pandemic. The theoretical part defines basic concepts and parameters related to the mortgage market in the Czech Republic. It outlines different types of mortgage loans, repayment methods such as monthly installments, and other incidental fees. This part also deals with state support and other forms of subsidy for mortgage loans. In the practical part of the thesis, the characteristics of banking institutions and their mortgage products are presented. Subsequently, a market analysis is conducted to create a comparison of offers from different banks.

Keywords: mortgage loan, state support, interest rate, loan-to-value ratio (LTV), maturity, Annual Percentage Rate of Charge (APRC).

Obsah

ÚVOD	1
1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	3
1.1 Definice hypotečního úvěru a legislativní rámec	3
1.2 Druhy hypotečního úvěru	4
1.3 Další atributy hypotečního úvěru	13
1.3.1 Výše úvěru a jeho zajištění	13
1.3.2 Poplatky a RPSN	15
1.3.3 Schopnost žadatele splácet hypoteční úvěr	16
1.3.4 Státní dotace	18
1.3.5 Nesplácení úvěru	23
2 CHARAKTERISTIKA BANK A JEJICH HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ	25
2.1 Česká spořitelna	27
2.2 Hypoteční banka	28
2.3 Komerční banka, a. s.	29
2.4 MONETA Money Bank	31
2.5 Raiffeisen BANK	32
2.6 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.	33
2.7 mBank	33
3 KOMPARACE NABÍDEK VYBRANÝCH BANKOVNÍCH INSTITUCÍ	35
4 Zhodnocení	47
5 Závěr	48
6 Seznam zdrojů	49
7 Seznam obrázků	54
8 Seznam tabulek	54
9 Přílohy	55

ÚVOD

Téma vlastního bydlení je vždy aktuální téma a dotýká se většiny obyvatelstva. Každý člověk dojde ve svém životě do bodu, kdy se otázkou vlastního bydlení začne zabývat. V České republice je v dnešní době pro obyvatelstvo normou bydlet ve vlastním. Podle dat z Eurostatu (2021) skoro 80 % Čechů bydlí ve vlastním bydlení, přitom průměr Evropské unie je necelých 70 %. V západní části Evropy je oblíbené nájemní bydlení. Nájemce si může v průběhu života lépe měnit parametry bydlení dle svých aktuálních potřeb. Tempo výstavby nových bytů, cena nemovitostní nebo ekonomické reakce na pandemii koronaviru způsobují že vlastní bydlení je pro stále více lidí nedosažitelná záležitost. Ceny bytů se zvyšují výrazně více než příjmy obyvatelstva. Řešením tak bývá financovat vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru, bez kterého by na získání vlastního bydlení část populace nedosáhla. Jedná se však o značný finanční závazek na mnoho let. V současné době vzhledem k aktuálnímu trhu začínají být i hypoteční úvěry pro některé občany nedosažitelnou možností získání vlastního bydlení.

Tato práce má za cíl prozkoumat hypoteční úvěry jako takové, definovat základní pojmy, poskytnout přehled o hypotečních úvěrech, vymežit podmínky sjednání a všech důležitých aspektech. Poskytnout čtenáři návod na proces hypotečního úvěru. Na základě situací vybraného klienta identifikovat a kvantifikovat dopady související se změnami v tržních podmínkách hypotečních úvěrů. Pomocí komparace nabídek hypotečních od vybraných bank, jejich prozkoumání a nalezení vhodné bankovní instituce pro získání hypotečního úvěru. Modelací příkladu na reálném mladém páru, který řeší otázku vlastního bydlení jsou porovnány nabídky na základě zadaných parametrů. Výsledkem by měla být vzhledem k okolnostem optimální nabídka, kterou pár ve svém osobním životě využije a pomůže mu s realizací vlastního bydlení.

V první části práce je rozebráno teoretické vymezení pojmů, vzhledem k nedostatku nových odborných publikací v podobě monografií, jsou informace podloženy a porovnány situací na trhu. Práce je tak prolínána analýzou aktuálního dění na trhu s ohledem na situace ve světě, jako byla například pandemie koronaviru. Jsou vymezeny základní pojmy související s trhem hypotečních úvěrů, jako jsou například jeho druhy a typy. Práce se také zabývá bonitou klienta a státní podporou. Druhá část je věnována charakteristice bank a jejich nabídkám, které jsou analyzovány a využity pro komparaci. Pomocí modelového příkladu jsou vybrány tři nejvýhodnější nabídky od bankovních institucí, ty jsou následně přezkoumány a je vybrána nejlepší nabídka od jedné z nich. Na základě modelového příkladu mladého páru pak je popsán

proces hypotečního úvěru. V závěru práce je hodnocení nabídek bankovních institucí a hypotečního trhu. Nalezení a popsání nejvýhodnějšího hypotečního úvěru z nabízených bankovních institucí. Zhodnocení trhu a doporučení, jakým způsobem napomoci hypotečnímu trhu ze strany státu.

1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Následující kapitola má za cíl definovat základní pojmy související s hypotečními úvěry, vymezit základní charakteristiku a problematiku hypotečních úvěrů. Kapitola se zabývá legislativním rámcem hypotečního úvěru a jejich druhy, část bude také věnována úrokové sazbě a době fixace, která přímo ovlivňuje hypoteční úvěr. Dále budou popsány poplatky a parametry pro získání hypotečního úvěru. Na závěr kapitoly práce popisuje schopnost a neschopnost splácet hypoteční úvěr a státní podporu. Jelikož se řešeršní část opírá o odborné publikace, které nejsou aktuální budou teoretické poznatky doplněny o srovnání s aktuálními daty z hypotečního trhu. Zejména pak oficiální web České národní banky, České bankovní asociace a Hypoindex.cz.

1.1 Definice hypotečního úvěru a legislativní rámec

Hypoteční úvěr je základním typem dlouhodobého úvěru, kdy doba splácení dlužníka je většinou v rozmezí 20–30 let. To potvrzuje i průzkum České bankovní asociace z roku 2021, kdy bylo zjištěno, že 44 % lidí, kteří mají hypoteční úvěr mají sjednanou dobu splatnosti v rozmezí 25–30 let. Dalších 22 % pak upřednostnilo dobu splácení na 20–24 let. Splácení hypotečního úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (pozemku či stavbě, třeba i rozestavěné či nedokončené). Toto zástavní právo musí být zapsáno v katastru nemovitostí. Nejčastějším důvodem pro vznik tohoto úvěru je zakoupení nemovitosti za účelem získání vlastního bydlení, podle dat České bankovní asociace z roku 2021 se jedná o 53 % případů (cbaonline.cz, 2021). Tato nemovitost pak většinou bývá zástavou pro poskytnutý úvěr. Jedná se o jeden z nejstarších typů úvěrů v České republice i ve světě. Nemovitost často bývá místem pro vlastní bydlení žadatele o úvěr. Může se jednat o formu investování, jelikož žadatel mění životní situaci z placení nájmu na splácení úvěru. Po konečném splacení hypotečního úvěru banka přestává mít zástavní právo na nemovitost. Dlužník má poté tuto nemovitost bez závazků ve svém vlastnictví pro osobní potřebu, může ji využít jako investici, kterou lze následně prodat nebo pronajímat a získat další finanční prostředky. Další využití hypotečního úvěru kromě koupi vlastního bydlení je jeho rekonstrukce, přístavba, modernizace či dovybavení. Hypotékou lze financovat i dědické řízení a spoluvlastnictví během manželství.

Pojem hypotečních úvěrů definuje zákon v české legislativě následovně dle § 28 odst. 3 zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb.:

„Hypoteční úvěr je úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva.“

Dohled nad trhem s hypotečními úvěry má na starost Česká národní banka, která rozhoduje o výši nastavených ukazatelů. Cílem České národní banky je zamezení poskytování hypotečních úvěrů klientům, kteří by v budoucnu mohli mít problém se splácením dluhu (ČNB, 2021).

Další předpis, který upravuje hypoteční trh je zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru, který nahrazuje původní znění z roku 2010. Účelem zákona je větší ochrana spotřebitele a reaguje na směrnici vydanou Evropským parlamentem a Radou 2014/18/EU. Tento právní předpis měly povinně přijmout všechny členské státy a zahrnout do své národní legislativy do 21. března 2016. Jedná se o směrnici ze dne 4. února 2014 o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení a o změně směrnic 2008/48/ES a 2013/36/EU a nařízení č. 1093/2010.

1.2 Druhy hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry lze rozdělit pomocí několika kategorií, tím základním je dle typu účelu. Setkat se lze tedy s dvěma typy hypotečních úvěrů: **účelový a neúčelový** (finance.cz, 2023a).

Účelový hypoteční úvěr lze využít na předem definované účely, zpravidla spojené s nemovitostí pro účely vlastního bydlení.

Kociánová (2012, 80) pak hypoteční úvěr, který je účelový definuje takto:

„Hypoteční úvěr je účelovým úvěrem, který banka poskytuje na základě ručení nemovitostí (zástavou). Slovem „zástava“ se označuje tzv. zástavní právo banky na nemovitost.“

Díky této skutečnosti banka může nabídnout u hypotečních úvěrů menší úrokovou sazbu než u jiných úvěrů. V případě nesplácení má na tuto nemovitost právo, riziko nesplácení je tak pro věřitele malé, zároveň pro dlužníka je větší motivací řádné splácení svého dluhu. Jelikož je často tato nemovitost i jeho domovem, nechce přijít o tzv. střechu nad hlavou (Kociánová, 2012, 80). Hypoteční úvěr poskytují specializované hypoteční banky a univerzální banky, musí však disponovat licencí od ČNB.

Využití účelového úvěru podle Syrový a Novotný (2005, 75) je omezeno na:

- Koupí stavebního pozemku nebo nemovitosti určené k bydlení;
- Výstavbu rodinného domu, obytného domu nebo rekreačního objektu;

- Pořízení staveb na nebytové účely;
- Modernizaci nebo rekonstrukci stávající nemovitosti;
- Koupí vlastnického podílu na nemovitost za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků;
- Splacení dříve poskytnutých úvěrů a půjček na nemovitost;

Podrobné popsání účelů hypotečního úvěru lze uvést následovně(hypindex.cz,2009):

Koupě nemovitosti

Hypoteční úvěr lze poskytnout na koupí nemovitosti pro účely sloužící k trvalému bydlení i pro rekreační účely jako je například chata a chalupa. Objekt nesmí sloužit pro účely podnikání, nelze tedy na jeho základě provozovat hotel nebo penzion. Využití úvěru je možné i pro družstevní byty. Další využití je koupě pozemku, ten musí sloužit jako stavební parcela s povolením ke stavbě.

Výstavba

Druhý nejčastější účel čerpání je výstavba, může se jednat o kompletní výstavbu rodinného domu, dostavbu, přestavbu, vestavbu či nástavbu nemovitosti. Všechny tyto akce se musí doložit a je pak možné její financování hypotečním úvěrem.

Vypořádání dědictví

V případě, kdy je více dědiců, avšak jejich záměry s nemovitostí se neshodují, je možné úvěr využít na vyplacení podílu. V tomto případě je nemovitost poskytnuta jako zástava a finanční prostředky jsou vyplaceny zbývajícím dědicům. Tuto variantu lze využít i pro vyplacení banky v případě, že děděnou nemovitost zůstavitel pořídil na úvěr, který ještě nebyl dosud splacen, ale některý z dědiců si chce nemovitost ponechat a úvěr splatit. V tomto případě se jedná o refinancování hypotéky, kdy se mění dědic na dlužníka.

Vypořádání společného jmění manželů

Situace, kdy se cesty manželů rozchází a dochází k rozvodu přichází na řadu rozdělení společného majetku. V případě, že se manželé nedohodnou na společném prodeji a následném rozdělení finančních prostředků, ale jeden z manželů si chce nemovitost ponechat a obývat ji, je možné využití hypotečního úvěru na jeho vyplacení. Další možnost je novou hypotékou refinancovat dlužnou částku na původním společném úvěru. Zbývajících prostředky pak lze vyplatit část úvěru, který byl již splacen druhému z manželů, který se na splácení podílel. Ten

si může nárokovat pouze tu částku, která byla již dosud uhrazena, podmínkou je však řádné úředně vypořádání společného jmění, kde je přesně definováno, jakým způsobem dojde k rozdělení majetků a závazků.

Rekonstrukce a modernizace

Rekonstrukcí a modernizací se rozumí stavební úpravě již stávající nemovitosti. Hypoteční úvěr lze poskytnout od minimální částky 200 000,- Kč, pro menší úpravy je tedy nutné využití jiného spotřebitelského úvěru. Rekonstrukce může proběhnout ve vnitřních prostorech nemovitosti, příkladem může být rekonstrukce koupelny a kuchyně, respektive bytového jádra, změna skladby místností a zdí, výměna vytápění a podlah. Úvěr lze také využít na pořízení nových oken, dveří a rozvodů. Rekonstrukce může nastat i na vnější části nemovitosti. Zejména oprava střechy a omítek.

Refinancování a konsolidace úvěru

Tato situace může nastat v případě, kdy je klientovi nabídnuta u konkurenční bankovní instituce výhodnější nabídka. Takový moment je možné přeuvěrování původního úvěru novým, případně konsolidací více úvěrů jediným.

Refundace

Jedná se o zpětné proplacení vlastních prostředků vložených do pořízení vlastního bydlení. Klient musí bance doložit doklady o vynaložených prostředcích (kupní smlouva, faktury, nákup materiálu a služeb). Dokumenty nesmí být starší více než jeden rok a banka pak může tyto prostředky zpětně proplatit.

Setkat se lze i s **neúčelovou variantou úvěru** tedy s pojmem **americká hypotéka** (Rejnuš, 2016, 79). Tento druh hypotečního úvěru může klient použít za účelem financování čehokoli, jedná se tedy o neúčelový úvěr. Využít ho tak lze na koupi automobilu, chytré televize, stroje do podnikání, dovolené nebo třeba vzdělání. Kromě jiného lze tento neúčelový úvěr také využít pro podnikatelské aktivity. Může se jednat o financování podnikatelských prostor jako je například budova, kancelář, dílna nebo kosmetický salon. Tento typ úvěru je vhodný pro klienty, kteří nemohou nebo nechtějí dokládat účel úvěru, zároveň ho bankovní instituce zpravidla hodnotí jako více rizikový. To má značný vliv na požadavky ze strany banky a na její nabídku klientovi. V porovnání s účelovým úvěrem je kladen větší důraz na příjem žadatele a je nabízena vyšší úroková sazba (financer.cz, 2023).

Další pojem kromě americké hypotéky je tzv. **australská hypotéka**, ta se vyznačuje tím, že čím vyšší částka úvěru se sjedná, tím nižší jsou nabízené úrokové sazby. Jedná se tedy o degresivní výpočet úrokové sazby, kde klient získává bonus ve formě slevy z úrokové sazby, která je přímo úměrná celkové výši úvěru (financnigramotnost.mfcr.cz, 2019).

Druhým způsobem rozdělení hypotečního úvěru je dle **doby splatnosti úvěru**. Ačkoliv se jedná většinou o dlouhodobý úvěr, lze se setkat s různými typy. Na oficiálních stránkách ministerstva financí České republiky (2019) lze dohledat následující rozdělení:

- krátkodobé (splatné do 1 roku)

Krátkodobé úvěry, splatné do jednoho roku jsou využívány na financování méně nákladných úprav, oprav a méně rozsáhle rekonstrukce. Využití tohoto typu hypotéky může nastat i v případě dědického řízení či vypořádání majetku manželů, kdy je třeba vyplatit jiné osoby spojené s nemovitostí.

- střednědobé (1–5 let)

Tento typ hypotečního úvěru má splatnost mezi prvním a pátým rokem, většinou se jedná o financování větších úprav a rekonstrukcí. Případně lze takto nastavit úvěr, pokud se klient rozhodne na posledních pět let refinancovat a přejít k jiné bance u které úvěr bude trvat posledních pět let. I zde může být úvěr použit na vypořádání majetku, pokud se jedná o vyšší částku, kterou si klient musí rozložit do více let.

- dlouhodobé (nad 5 let)

Dlouhodobý typ hypotečního úvěru, delší než pět let, je nejčastější formou hypotečního úvěru, který financuje velké rekonstrukční úpravy, celé stavby, výstavby a koupi nemovitosti.

Jak práce na začátku uvádí, jedná se o dlouhodobý úvěr, zpravidla se splatností 20–30 let. V některých případech se může úvěr uzavřít i na delší dobu tj. 40 let. Tato forma je však silně nedoporučena Českou národní bankou, i tak ji lze však vyjednat. Splatnost 40 let u hypotečního úvěru pak nabízí menší měsíční splátku. Vhodná je zejména pro mladší žadatele, aby bylo zajištěno včasné doplacení závazků v aktivních letech žadatele (banky.cz, 2019).

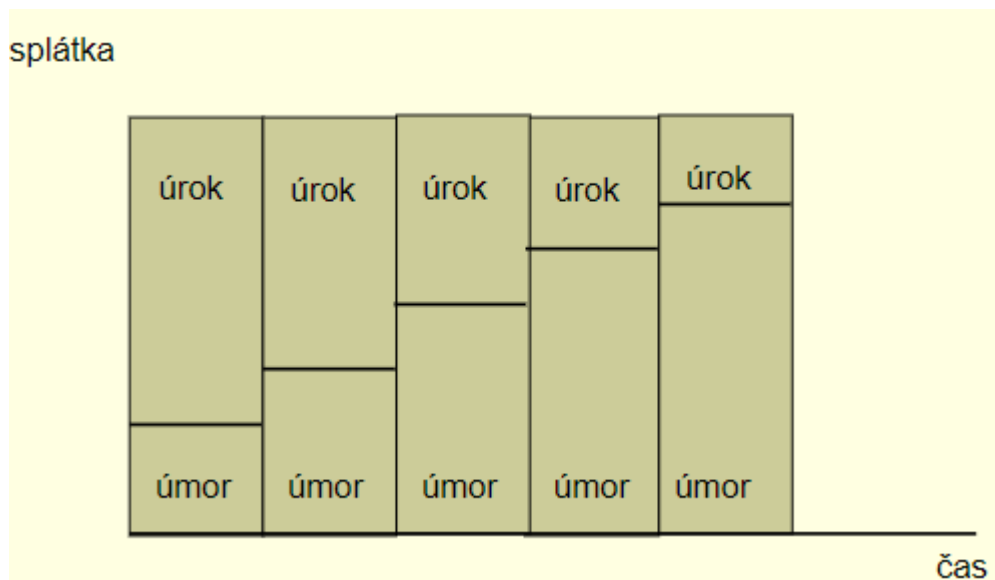
Další způsob, jak rozdělit hypoteční úvěry je možné podle **typu splácení**. Hypoteční úvěr lze splácet několika způsoby, internetový portál kurzy.cz (2023) pak popisuje zejména tyto typy:

- Anuitní
- Degresivní
- Progresivní
- Splácení s odloženou splátkou jistiny
- Splácení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou

Částka, kterou bance dlužník dluží je označována jako jistina. Tuto částku dlužník splácí v podobě splátky. Jak uvádí Kociánová nejčastější typ splátky je **anuitní splácení**, dalšími typy jsou pak **degresivní**, **progresivní** a **lineární**.

Anuitní splátka zahrnuje splátku jistiny a úrok z této částky. Úrok se váže k výši aktuální nesplacené částky. Každý měsíc je placena stejná částka, avšak nastává jiný poměr mezi úhradou jistiny a úroku (Kociánová, 2012, 71-72). Díky tomuto typu splátek zpočátku ušetří více na daních, jelikož na začátku je větší poměr úroku, o které si sníží daňový závazek vůči státu.

Obrázek 1 Anuitní splátka

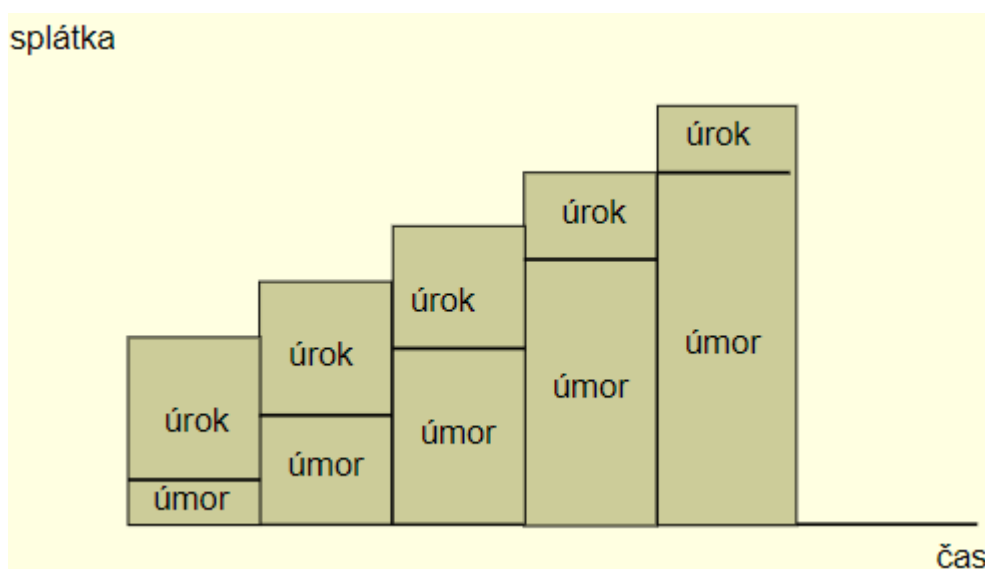


Zdroj: Katedra financí a účetnictví Ek. fakulty TUL, 2023

Jak Kociánová uvádí, lze se setkat i s lineární podobou splácení, v praxi se lze setkat i s pojmem konstantní. Jedná se o méně častý způsob splácení. Klient splácí každý měsíc stejnou část z úvěru společně s úroky. Úrok je vždy počítán z aktuální výše dluhu, ten je tedy každý měsíc nižší a splátka tak v součtu je každý měsíc nižší než měsíc předcházející.

Druhým typem je už zmiňované **progresivní splácení**. To je charakteristické stoupající částkou v průběhu splácení. První rok je placena stejná výše, později se částka o pevný koeficient zvedá. Výhodou tohoto typu je, že na začátku vyžaduje menší splátku a je tak zapotřebí menší příjem. Výhodný je zejména pro lidi, kteří očekávají zvýšení platu, kariérní postup či odchod z mateřské dovolené. Další výhodou je využití pro mladé žadatele, kteří jsou prozatím na začátku pracovní kariéry a nemohou si zpočátku dovolit vysoké splátky, díky menším splátkám si mohou zbývající finanční prostředky uschovat na dovybavení nemovitost (kurzy.cz, 2023).

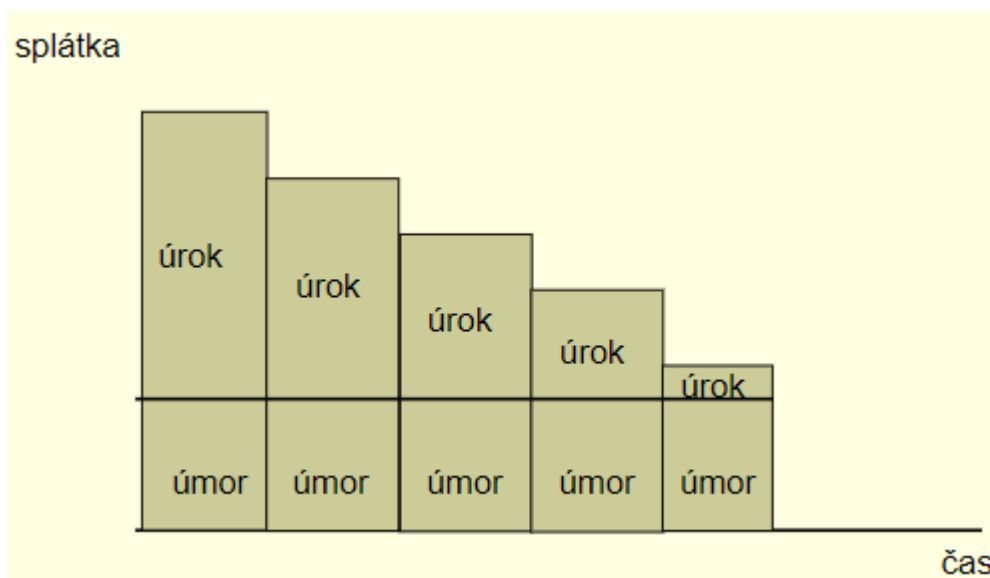
Obrázek 2 Progresivní splátka



Zdroj: Katedra financí a účetnictví Ek. fakulty TUL, 2023

Dalším typem je **degresivní splácení**, které je opak splácení progresivního. Po vysokých částkách splácení se časem splátka snižuje na minimum. Výhodou je v porovnání s anuitním splácením, že se na konci splácení na úrocích zaplatí méně. Výhodný je pro lidi, kteří očekávají snížení příjmu. Příkladem může být odchod do důchodu či odchod z plného úvazku na částečný (Vichnarová a Nováková, 2007,7).

Obrázek 3 Degresivní splátka



Zdroj: Katedra financí a účetnictví Ek. fakulty TUL, 2023

Pro splácení s odloženou splátkou jistiny je typické, že při odkladu jistiny se platí pouze úroky z úvěru, poté klient začne splácet anuitním splácením. Výhodou je kratší doba zbývajících splatností anuitního splácení. Toto využívají zejména klienti, kteří chtějí hypotéku spojenou s investicemi, je pro ně tedy přínosné ušetřené náklady vložit například do penzijního pojištění, stavebního spoření nebo do podílových fondů (kurzy.cz, 2023).

Splácení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou je typické tím, že se splátka skládá z jistiny a úroků odvozených od úrokové sazby PRIBOR a navýšení o marži banky. V závislosti na této proměnlivé úrokové sazbě se pak mění měsíční splátka (kurzy.cz, 2023).

S typem splácení souvisí i následující pojem, a to úroková sazba a doba fixace. Úrokovou sazbu si lze představit jako cenu peněz. Je to forma odměny pro věřitele, kterou hradí dlužník (Kociánová, 2012, 13-15,70). Pro lepší porovnání nabídek úvěru od více bank je vhodné používat tzv. efektivní úrokovou sazbu (Srový a Novotný, 2005, 77). Tato úroková sazba vzniká po odečtení daně a je tedy nižší než úroková sazba (Kociánová, 2012, 71). Setkat se lze i s plovoucí úrokovou sazbou (float), která je velmi proměnlivá. Je vázána na změnu úrokových sazeb, kterou vyhláší Česká národní banka a udává za kolik si mohou půjčit samotné banky. V praxi se tak tato sazba může měnit i každý den.

Zafixování výše úrokové sazby je doba, kdy žádná ze stran nemůže tuto výši změnit. Také je to označení doby, kdy nelze úvěr částečně či úplně splatit bez uvalení poplatku. (pozn. liší se u

jednotlivých bank). Délka fixace má vliv na výši úrokové sazby, nejčastěji se lze setkat s nižším úrokem u krátké doby fixace a naopak (Kociánová, 2012, 83-84). Pro konzervativní osoby je možné zvolit fixaci až 15 let, je však nutno počítat, že zpočátku bude mít velkou úrokovou sazbu. Kratší fixace je vhodná, pokud se předpokládá, že se obdrží značná část financí, které se mohou do úvěru vložit jako mimořádná splátka. Příkladem může být prémie v zaměstnání, dědictví nebo konec stavebního spoření. Na konci fixace vznikne příležitost bez poplatků tuto částku splatit. Dalším důvodem pro výběr krátké doby fixace může být předpokládaný pokles úrokových sazeb.

V úvahu se musí brát zřetel i na to, že fixovaný úrok a plovoucí (pohyblivý) úrok mohou poškodit konečnou investici do bydlení. Například inflace může mít negativní i pozitivní vliv. Pokud investice do bydlení se v reakci na posun nominální výnosové křivky (a inflace) o jeden procentní bod (anualizovaně) směrem dolů, zvýší se v případě ARM („adjustable-rate mortgages“) o 1,8 % a v případě FRM („fixed-rate mortgages“) klesnou o 0,7 % (0,15 % s refinancováním) (Garriga et al., 2017).

Dříve bylo splacení úvěru sankcionováno vysokými poplatky. V roce 2016 vstoupil v platnost nový zákon, ten umožňuje měsíc před datem výročí hypoteční smlouvy bezplatně splatit až 25 % celkové výše úvěru (peníze.cz, 2021).

Refinancování hypotéky

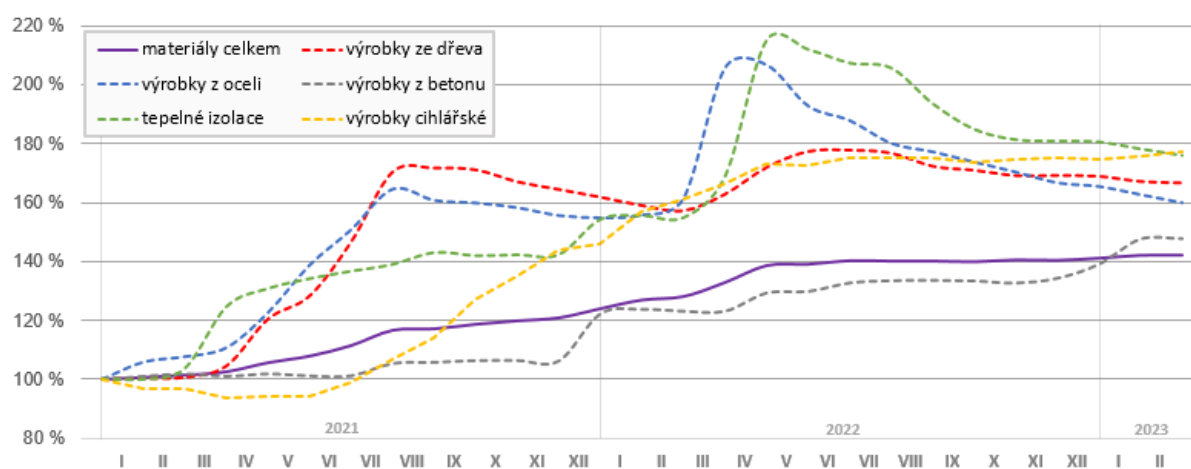
Na konci doby fixace lze změnit banku poskytující hypoteční úvěr, nejčastěji z důvodu lepší nabídky klientovi. Banka tyto klienty vnímá pozitivně, jelikož vidí jejich platební morálku. Klient získává lepší nabídku, a i přes některé poplatky jako například poplatek za nový odhad nemovitosti za změnu banky je v lepším postavení. Banky se snaží své klienty udržet, často tedy nabízí refinancování současné hypotéky nebo snížení úroku (Kociánová, 2012, 84).

Poslední rozdělení uvedeno v této práci je **na základě způsobu čerpání hypotečního úvěru**. Čerpání hypotečního úvěru může být dvěma způsoby. První možnost je **jednorázové** čerpání úvěru, kdy částku využijete najednou, jedná se o neúčelovou variantu úvěru nebo koupi nemovitosti. Příkladem může být pozemek, postavený dům či byt nebo stavba na klíč. Druhým typem je **postupné** čerpání, kdy se částka rozkládá průběžně. Zpravidla se jedná o účely výstavby, modernizace a rekonstrukce nemovitosti. Ve smlouvě je tak třeba uvést termíny a okolnosti čerpání a konečný termín po dočerpání. Čerpání se provádí bezhotovostně, při účelovém úvěru pak většinou formou proplácení dodavatelských faktur. Při neúčelovém úvěru

se jedná o zaslání částky na běžný účet klienta. Každá banka si může podmínky čerpání upravit a je tak dobré sledovat rozdíly mezi jednotlivými bankami. Může to být jeden z parametrů pro výběr konečné banky. Pokud je úvěr účelový a slouží k financování nemovitosti lze tento úvěr využít až po vyčerpání vlastních zdrojů, daná investice by se měla úvěrem dokončit (fnance.cz, 2023b).

Při čerpání úvěru můžou nastat situace, kdy schválený úvěr není vyčerpán v plné výši. Pokud se podaří danou nemovitost postavit nebo zrekonstruovat za nižší náklady, lze čerpání ukončit a splácet tak pouze vyčerpané finanční prostředky. V praxi je pak důležité zjistit podmínky konkrétní banky, většinou mají danou hranici 20 %. Při realizaci hypotečního úvěru se doporučuje navýšit částku o 10 % a vytvořit si tak finanční „polštář“. V roce 2021 a 2022 se trh se stavebním materiálem radikálně měnil, ceny se navyšovaly i vícekrát do měsíce. Tato nečekaná situace mohla být pro řadu lidí katastrofální, finanční „polštář“ jim mohl alespoň částečně pomoci tuto situaci řešit. Jak je vidět na následujícím grafu ceny stavebního materiálu se v obdobích skokově navyšovaly, do tohoto období byl trh se stavebním materiálem víceméně stabilní (urs.cz, 2023).

Obrázek 5 Vývoj cen sledovaných materiálů



Zdroj: urs, 2023

Nejvyšších hodnot dosáhla cena tepelné izolace a výrobky z oceli, kde se cena vyšplhala přes 200 % původní hodnoty. Při stavbě se v průměru 40–60 % nákladů vkládá právě do stavebního materiálu. Z celkové ceny stavby jsou tak dominantní složkou. Následující graf zaznamenává ceny materiálu mezi lety 2021 a 2023, jedná se tedy o období po vypuknutí pandemie koronaviru.

Další situace, která může nastat a pro zmiňované období mohla nastat u řady dlužníků je, nedostatek finančních prostředků z předem sjednaného úvěru a žádost o navýšení úvěru. Kromě navýšení původní hypotéky jsou podle internetového portálu měšec.cz (2022) možná následující řešení:

- požádat o další samostatnou hypotéku,
- nedočerpat celou částku schválené hypotéky a stavbu zakonzervovat,
- nečerpat schválenou hypotéku vůbec.

1.3 Další atributy hypotečního úvěru

V následující podkapitole jsou popsány další atributy související s hypotečními úvěry. Jedná se o výši úvěru a jeho zajištění, která využívá ukazatele LTV „Loan to Value“. Jsou zde popsány poplatky, které mohou v souvislosti s úvěrem nastat a jejich vyjádření pomocí RPSN. Dále jsou vysvětleny ukazatele DTI a DSTI a schopnost splácet úvěr. Část je také věnována státní dotaci a jiným typům dotování hypotečního úvěru.

1.3.1 Výše úvěru a jeho zajištění

Při sjednávání hypotečního úvěru je zapotřebí jeho zajištění, to ve většině situací vykonává nemovitost, pro kterou je úvěr sjednán. Jedná se o její koupi, výstavbu nebo rekonstrukci. Zajištění může vykonávat i jiná nemovitost. Dokonce se lze setkat i s případy zajištění více nemovitostmi. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky nebo státu spadající do Evropské unie či tvořící Evropský hospodářský prostor. Na tento objekt pak nesmí váznout jiné právo třetí osoby, ani jiná věcná břemena. Nemovitost musí být v zástavě celá, nelze například uplatnit část domu. Do zástavy lze poskytnout i rozestavěnou nemovitost, která však je zapsána v katastru nemovitostí. Dalším požadavkem ze stran bank je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Ta slouží pro případ, kdy by nemovitost byla během splácení úvěrů poškozena, využít prostředky z pojištění na splácení dluhu (finance.cz, 2023c).

K poskytnutí hypotečního úvěru využívá banka zástavní právo na určenou nemovitost, v některých případech se může jednat o nemovitost, která s úvěrem finančně nesouvisí. Hodnota nemovitosti musí být vyšší než částka, kterou si klient chce půjčit. Hodnotu určí odhadce na základě kritérií dané banky. Povinností je zapsání zástavního práva nemovitosti vůči bance do katastru nemovitostí a zřízení majetkového pojištění (csas.cz, 2023). Po schválení úvěru lze navolit několik způsobů jeho čerpání. Lze částku získat jednorázově nebo

po několika splátkách, zejména pak v případě postupné stavby. Průběh je limitován na základě dané banky a konkrétního úvěru, většinou je tato doba maximálně rok a půl (Syrový a Novotný, 2005, 76-77). V praxi je nutné prozkoumat konkrétní podmínky vybrané bankovní instituce, setkat se lze u časového úseku rok a půl u koupi bytu a dvou let u výstavby. Za určité poplatky lze lhůtu i navýšit.

Zkratka LTV je označením pro spojení slov „Loan to Value“ a je ukazatelem poměru hodnoty zastavené nemovitosti a půjčované částky. LTV má vliv na výši úrokové sazby, ale i na celý proces schvalování úvěru. Úroková sazba se zvyšuje, pakliže se zvyšuje poměr LTV (Kociánová, 2012, 81). Vzorec (1.1) pro výpočet LTV v procentech:

$$LTV = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} * 100 \quad (1.1)$$

Podle nařízení České národní banky se od 1. dubna 2022 nesmí poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 %, výjimku tvoří pak žadatele mladší 36 let, kterým úvěr slouží k nabytí jejich vlastního bydlení, tehdy lze úvěr poskytnout LTV 90 %. Pomocí modelového příkladu je vytvořena tabulka, na kterém je znázorněno, jak se s rostoucím LTV, zvyšuje i nabízená úroková sazba od bankovních institucí.

Modelový příklad:

Hypoteční úvěr na nemovitost v hodnotě 5 000 000,- Kč se splatností 30 let. Doba fixace je stanovena na pět let, jedná se o žadatele mladší 36 let. U vybraných bank, v zastoupení z velkých i menších bankovních institucí na českém trhu, je porovnáno rozdíl v nabídnutých úrokových sazbách při LTV 80 % (úvěr ve výši 4 000 000,- Kč) a LTV 90 % (úvěr ve výši 4 500 000,- Kč).

Na následující tabulce je znázorněno, že při rostoucím poměru LTV se zvyšuje i nabízená úroková sazba. Největší rozdíl je pak zaznamenán u bankovní instituce MONETA Money Bank, kde se nabídka liší o 0,6procentního bodu. Nejmenší rozdíl je zaznamenán u bankovních institucí Komerční banka a mBank, kde je rozdíl 0,2procentního bodu.

Tabulka 1 Výše LTV

Banka	LTV	Úroková sazba	LTV	Úroková sazba	Rozdíl
Komerční banka	80 %	5,99 %	90 %	6,19 %	0,2
MONETA	80 %	6,69 %	90 %	7,29 %	0,6
Raiffeisen BANK	80 %	6,19 %	90 %	6,69 %	0,5
UniCredit Bank	80 %	5,89 %	90 %	6,29 %	0,4
mBank	80 %	7,64 %	90 %	7,84 %	0,2

Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat získaných z webových stránek bank

1.3.2 Poplatky a RPSN

Další zkratkou, která významně ovlivňuje výši hypotečního úvěru, je RPSN. Zkratka označuje roční procentuální sazbu nákladů. Tato sazba je zpravidla vyšší než úroková sazba, neboť v sobě zahrnuje všechny náklady související s úvěrem. Příkladem může být poplatek za vedení účtu, životní pojištění nebo pojištění nemovitosti atd. v případě, že je to součástí smlouvy o hypotečním úvěru. (Kociánová, 2012, 70-71) Pro výpočet RPSN slouží vzorec (1.2), který je dán zákonem č. 25 / 2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

$$\sum_{k=1}^m C_k(1 + X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1 + X)^{-s_l} \quad (1.2)$$

kde:

X je RPSN

M je číslo posledního čerpání

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

C_k je částka čerpání k

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

m' je číslo poslední splátky nebo platby poplatků

L je číslo splátky nebo platby poplatků

D_1 je výše splátky nebo platby poplatků

s_1 je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků (Červenka a spol., 2017, 20).

Tento ukazatel v sobě zahrnuje úrok, poplatky, náklady na ocenění nemovitosti, náklady na pojištění schopnosti splácet a zápis zástavního práva. Může zahrnovat i další náklady v podobě doplňkových služeb. Naopak tento ukazatel nezahrnuje náklady na sankce vůči dlužníkovi. RPSN je ovlivněno také dobou trvání úvěru a délce fixace.

Poplatky spojené s pořízením hypotečního úvěru

Jednorázový poplatek spojený s úvěrem je poplatek za odhad odhadci. Pro určení LTV je zapotřebí znát skutečnou hodnotu nemovitosti. Ta se určuje podle aktuálních pravidel banky a tento odhad bývá jednorázově zpoplatněn. Dále se platí poplatek za vyřízení, který banky v akcích nabízí zdarma nebo za symbolickou 1,- Kč (Kociánová, 2012, 90). V praxi je možné poplatky vyjednat na základě uzavření jiných doplňkových služeb. Další poplatky mohou být účtovány za zrychlený proces či jiné nadstandartní služby. Jeden z posledních poplatků je účtován od katastrálního úřadu. Poplatek za vložení návrhu na vklad zástavního práva je ve výši 2000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Další poplatky bývají pravidelné, příkladem může být poplatek za vedení hypotečního účtu, případně i běžného účtu. To bývá zpoplatněno zejména v případě, že je zřizován úvěr u jiné banky, než kde se nachází běžný účet. Tato banka má už žadatelovu historii transakcí a příjmů. Jedná se tak o další ukazatel bonity žadatele. Další poplatek, který může být zahrnut v nákladech na hypoteční úvěr je pojištění nemovitosti, životní pojištění nebo pojištění pro neschopnost splácet.

1.3.3 Schopnost žadatele splácet hypoteční úvěr

Žádat o hypoteční úvěr může občan České republiky nebo cizinec s trvalým pobytem na českém území starší 18 let. Poskytovatel úvěru posuzuje několik faktorů, zda zájemci úvěr poskytne. Jako první prověří identitu klienta pomocí dokladu totožnosti, poté se zaměří na jeho úvěruschopnost (bonitu). K tomu pomáhá výše příjmu žadatele, roli také hraje činnost, jakým způsobem získává žadatel příjem. Způsob, jakým žadatel získává příjem je zásadní pro vyhodnocení rizika splácení při ztrátě zaměstnání, v každém oboru je odlišná možnost nalezení náhradního zaměstnání. Vybrané pracovní pozice očekávají pokles počtu zaměstnanců a

nahrazení stroji. Naopak jiné pracovní pozice jsou v očích věřitelů jisté. Zjišťuje se také, zda není dotyčný v insolvenčním řízení nebo konkurzu. V případě, že klient již svou insolvenční uhradil, zůstává uveden v rejstříku minimálně pět let. Finanční stabilita žadatele je dalším faktorem pro udělení úvěru, ten by neměl být ve zkušební či výpovědní době. Dalším krokem je kvalita zástavy pro účely hypotečního úvěru. O úvěr lze žádat v manželském svazku, tehdy platí, že musí manželé žádat společně (Červenka a spol, 2017, 100-101). V potaz se také bere dosažené vzdělání žadatelů, a také na jakém žijí místě. Obě tyto informace mají napovědět, jak rychle by dlužník při ztrátě zaměstnání získal nazpátek svůj pravidelný příjem (Vichnarová a Nováková, 2007, 16).

Zkratky DTI a DSTI

Ukazatel DTI neboli „Debt to Income“ je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Banka tak nemůže poskytnout úvěr vyšší než 8,5násobek ročního příjmu žadatele. Výjimku tvoří žadatele mladší 36 let, jejichž úvěr slouží k nákupu vlastního bydlení, tam je hranice 9,5násobek. Dříve byl tento ukazatel pouze doporučující Českou národní bankou od 1. dubna 2022 jsou banky tento ukazatel povinny dodržovat (cnb.cz, 2023a).

$$\text{ukazatel DTI} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad (1.3)$$

Ukazatel DSTI neboli „Debt Service to Income“ je procentní vyjádření podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení na jeho ročním čistém příjmu. Jedná se o výši finančních prostředků, které můžete měsíčně vynaložit na splácení úvěru. Od 1. dubna 2022 jsou banky povinny dodržovat horní hranici ukazatele dluhové služby maximálně n 45 % čistého příjmu žadatele. U žadatelů mladších 36 let je pak výjimka a hranice je posunuta na 50 %, pakliže se jedná o úvěr vynaložený na koupi vlastního bydlení. Řada odborníků a bankovních institucí, však doporučuje hranici 40 % (cnb.cz, 2023a).

$$\text{ukazatel DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100 \quad (1.4)$$

Bonita klienta

Posouzení, zda může klient splácet úvěr, se posuzuje jeho bonitou. Banka si sama určuje parametry, které určí klientovu bonitu. Kritéria hodnocení se mohou lišit napříč bankami, některé rysy mají však podobné. Bonita se posuzuje při jednání o hypoteční úvěr, lze se s ní také setkat u refinancování úvěru při změně banky. První kritérium je prokázání svého příjmu. Pokud klient udržuje zaměstnanecký poměr, stačí předložit potvrzení od zaměstnavatele o příjmu ze závislé činnosti a jeho výši za posledních 12 kalendářních měsíců. U osob samostatně výdělečně činných (OSVČ) je prokazování složitější. Banky vychází zpravidla z daňového přiznání, to však nemusí vždy zobrazovat realitu, jelikož část živnostníků uplatňuje procentuální výdaje, které se od těch skutečných mnohdy velmi liší. V potaz je využíváno daňové přiznání za dvě poslední zdaňovací období, ty nestačí doložit vlastním podpisem, nýbrž přinést potvrzený doklad od finančního úřadu (Vichnarová a Nováková, 2007, 14). Ačkoliv je věková hranice určena nad 18 let, banky využívají minulost klienta a zkoumají jeho platební schopnost, mnohdy tak mají věkovou hranici nastavenou interně na 22 let. Hraniční věk pro poskytování hypotečního úvěru bývá 65 rok života, kdy řada občanů odchází do starobního důchodu (Sýrový a Novotný, 2005, 75-76). Pro schválení hypotečního úvěru je třeba splňovat několik dalších podmínek. Jednou z nich je také podmínka, že po zaplacení splátky, musí dlužníkům zbýt určitá finanční částka na žití tzv. životní minimum. Ta se liší podle počtu členů v domácnosti a jejich postavení (počet dětí, manželka na mateřské dovolené apod.). Pakliže se do životního minima žadatel nevejde, má ještě možnost přizvat další osobu do úvěru. Tato osoba může být například rodič, prarodič nebo blízký člověk. I ten musí doložit všechny dokumenty a stává se spoludlužníkem (Vichnarová a Nováková, 2007, 15). Tato role má svá úskalí a každý by si měl rozmyslet, zda je ochotný ručit v takto nastaveném úvěru.

1.3.4 Státní dotace

Jelikož hypoteční úvěry jsou podstatnou částí finančního trhu, stát má snahu tyto úvěry podporovat. Dříve, kdy úrokové sazby byly vysoké, stát nabízel úrokové dotace ke splátkám a přímo tak podporoval jejich využití na získání vlastního bydlení. Další způsob podpory, který je dodnes platný je snížený odpočet daní (Sýrový a Novotný, 2005, 79). Banka zašle potvrzení o výši úrocích, o tuto částku si pak může klient snížit svůj daňový základ. Tato podpora od státu je veřejná a pro všechny zpřístupněna, druhá uvedená podpora, úrokové dotace, byla již

podmíněna. Vyplácela se lidem mladším 36 let a byla směřována na starší bydlení (Vichnarová a Nováková, 2007, 21-22).

Státní úrokovou dotaci mělo na starost ministerstvo pro místní rozvoj, to si kladlo za cíl více zpřístupnit možnost vlastního kvalitního bydlení pro mladé rodiny. Podpora byla formou úrokové dotace, která byla poskytována ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace je v rozmezí 1–4 % a odvíjí se od průměrné výše úrokových sazeb. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, dotace je pro nově uzavřené smlouvy nulová. Následující tabulka zobrazuje procentní dotaci od státu. Výše úrokové dotace je poskytována v průběhu splatnosti úrokové sazby sjednané v úvěrové smlouvě, maximálně po dobu pěti let, po uplynutí této doby je dotace přepočítána a nově nastavena (mmr.cz, 2023).

Tabulka 2 Výše dotace od státu

Průměrná úroková sazba nově poskytnutých hypotečních úvěrů v předešlém roce	Výše dotace
8 % a více	4 %
7–8 %	3 %
6–7 %	2 %
5–6 %	1 %
Pod 5 %	0 %

Zdroj: Vlastní zpracování na základě získaných dat z Vichnarová a Nováková, 2007, 21-22

Podmínky pro získání podpory vyplývající z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. (mmr.cz, 2023) a zní následovně:

- Podpora je na koupi starších nemovitostí (minimálně dva roky);
- Žadatel ani manžel(ka) nesmí v roce podání přesáhnout věk 36 let;
- Žadatelé nemají ve vlastnictví či spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům (jiný než ten, který nakupují);
- Nemovitost se nachází na území České republiky a po dobu trvání musí sloužit jako trvalé bydlení vlastníků;
- Podpora je poskytována pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která nepřekročí částku 800 tis. Kč u bytu a 1,5 mil. Kč v případě koupě domu s jedním bytem. Část úvěru, která tyto hodnoty překročí nebude státem dotována.;
- Podpora je poskytována po dobu maximálně deseti let.

Po splnění všech podmínek lze o podporu písemně požádat u hypoteční banky u které se čerpá hypoteční úvěr, musí být však ministerstvem zmocněna tyto žádosti přijímat a možnost uzavírat smlouvy o poskytování podpory. Nejdříve v den uzavření smlouvy, nejpozději pak v den jeho čerpání. Pokud u úvěru již započalo čerpání, není možné podporu využívat. (mmr.cz, 2023).

Výpočet výše státní podpory se prováděl formou rozdílu mezi výší anuitní splátky společně s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátkou s úrokovou sazbou sníženou o státní podporu k prvnímu dni čerpání úvěru. Tento rozdíl zaokrouhlený na celé koruny nahoru byl výší státní podpory. Vyhlášení nového procentního bodu státní podpory se vyhlášovalo k 1. únoru příslušného kalendářního roku. Tato podpora byla zrušena k 21. 4. 2016. Na následující tabulce je zaznamenáno, v jaké výši byla státní podpora poskytována napříč lety (MMR, 2023).

Tabulka 3 Výše státní dotace

Období		Výše státní podpory
01. 09. 2002	31. 01. 2003	3 %
01. 02. 2003	31. 01. 2004	2 %
01. 02. 2004	31. 01. 2005	1 %
01. 02. 2005	31. 01. 2006	0 %
01. 02. 2006	31. 01. 2007	0 %
01. 02. 2007	31. 01. 2008	0 %
01. 02. 2008	31. 01. 2009	0 %
01. 02. 2009	31. 01. 2010	1 %
01. 02. 2010	31. 01. 2011	1 %
01. 02. 2011	31. 01. 2012	0 %
01. 02. 2012	31. 01. 2013	0 %
01. 02. 2013	31. 01. 2014	0 %
01. 02. 2014	31. 01. 2015	0 %
01. 02. 2015	31. 01. 2016	0 %
01. 02. 2016	31. 01. 2017	0 %

Zdroj: MMR, 2023

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky (2023) toto oprávnění poskytovalo vybraným bankovním institucím. Ty mohly tyto podpory přijímat na všech svých pobočkách.

Jednalo se o tyto tehdejší bankovní instituce:

- Česká spořitelna
- Hypoteční banka

- Českomoravská obchodní banka
- GE Capital bank
- Komerční banka
- Raiffeisenbank
- Wüstenrot hypoteční banka
- UniCredit Bank

Snížený odečet daní

Kromě výše zmíněné úrokové dotace, která v současnosti neplatí, je možnost snížit náklady hypotečního úvěru pomocí odpočtu úroků z daňového přiznání. Stát tuto variantu podporuje až do výše 300 tisíc korun u hypotečních úvěrů sjednaných do konce roku 2020. Ročně si tak můžete odečíst až 45 tisíc korun (15 % z 300 000,- Kč). Od 1. 1. 2021 lze poté dosáhnout odpočtu 22 500,- Kč (15 % ze 150 000,- Kč). Částka a její výše, kterou lze odečíst závisí na výši úrokové sazby a počtu let do konce splatnosti hypotéky. V první třetině splácení je měsíční splátka tvořena převážně úrokem. Tuto podporu může využít plátce hypotéky nebo úvěru ze stavebního spoření, který úvěr použil na bytovou potřebu sebe nebo svých blízkých. Tento odečet se nevztahuje na úvěry vynaložené na nemovitost pro účel podnikání nebo účelem dalšího pronajímání. Zákon č. 586/1992 Sb. odstavec 3 a 4 přímo vymezuje podmínky čerpání. Další podmínkou je být přímým účastníkem úvěru, tedy být zapsán ve smlouvě o hypoteční úvěr. Čerpání této úlevy je možné pro zaměstnance i osoby samostatně výdělečně činné. Pro odečet je nutné doložit dva dokumenty, jako první je nutné doložit výši zaplacených úroků a při prvním odečtu pak i výpis z katastru nemovitostí (finance.cz, 2023d).

Anglická státní podpora

Pro porovnání státních podpor lze využít v dnešní době oblíbenou a hojně využívanou státní podporu v Anglii. Jedná se o Program „First Homes“ (První bydlení), které je určeno pro občany, kteří nakupují své první vlastní bydlení. Získávají možnost snížit tržní hodnotu nemovitosti o 30 až 50 %. Podporu lze využít na dům postavený developerem nebo na dům, odkoupený od jiné osoby, který jej v minulosti v rámci státní podpory zakoupil. Další podmínkou je čerpání pouze na území Anglie (gov.uk, 2023).

Další podmínky pro získání státní podpory podle internetové stránky gov.uk (2023) jsou:

- Žadatel musí být starší 18 let.
- Jedná se o první koupi nemovitosti.
- Prokázání schopnosti získat hypoteční úvěr alespoň na polovinu ceny nemovitosti.
- Nákup domu jako součást domácnosti, kde výše celkového příjmu domácnosti nepřesahuje 80 000 GBP, v případě bydlení v Londýně pak 90 000 GBP.

Za určitých podmínek je možnost získat přednostní právo na státní podporu. Jedná se o případy nezbytných pracovníků, občanů již v oblasti žijící nebo s nižšími měsíčními příjmy. Úplné osvobození od podmínek získání mají ozbrojené síly a jejich rodiny. Osvobození se vztahuje nejen na přímého příslušníka ozbrojených sil, ale i na rozvedeného partnera, vdovu (v případě, že smrt byla způsobena zcela nebo z části službou) a v neposlední řadě pro veterána, který v ozbrojených silách působil v posledních pěti letech (gov.uk, 2023).

Přihlášení do programu se provádí skrze kontaktování přímého developera (případně realitního makléře, pokud se nakupuje od předchozího majitele). Vyplní se příslušná žádost a odešle se místnímu zastupitelstvu, pakliže se jedná o koupi nové stavby je třeba zaplatit poplatek určený developerem, v případě neúspěšné žádosti se poplatek vrací. Nemovitost lze hledat pomocí inzerátů vybraných developerů v rámci programu First Homes, každý prodaný dům je oceněn nezávislým inspektorem, který potvrdí správnost odečtené slevy. Po uplatnění slevy nemovitost nesmí stát více než 420 000 GBP v Londýně a mimo něj 250 000 GBP. V případě prodeje nemovitosti je majitele vázán, nemovitost prodat osobě splňující podmínky státního programu. V případě splnění všech podmínek a schválení státní podpory budou podniknuty následující kroky:

- Sjednání právní služby, která zařídí nákup
- Podání žádosti na hypoteční úvěr
- Vyplnění všech právních dokumentů, které zašle místní zastupitelstvo

Po podniknutých krocích se přechází k platbě zálohy, současně s výměnou smlouvy s developerem. Poté je přidělen termín, kdy musí být dům připraven k nastěhování. V den dokončení se převádí finanční náklad z hypoteční banky na konto developera. V případě odprodeje nemovitosti je nutné ocenění inspektorem, který je registrován u Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Pokud majitel zvažuje pronajmutí této nemovitosti, musí tuto informaci oznámit příslušnému zastupitelstvu. Obvykle lze nemovitost pronajímat po dobu

dvou let, při odprodeji nemovitosti, může nový majitel opět využít dva roky na pronajímání. V některých případech je možné sjednat výjimku a pronajímat nemovitost po delší časový úsek.

Jedná se o případy, kdy vlastník nemovitosti:

- Změnil místo zaměstnání
- Je v rozvodovém řízení, případně ukončil dlouhotrvající vztah
- Odchází z domácnosti z důvodu domácího násilí
- Pečujete o osobu blízkou či příbuzného

Další možností je pronajímání části nemovitosti – pokoje. Tato situace je dovolena v případě, kdy nemovitost zůstává stále jedinou nemovitostí, kterou občan vlastní a v nemovitosti nadále pobývá. V případě nesplácení úvěru hrozí zabavení nemovitosti. Nemovitost lze zahrnout do závěti, avšak dědic musí splňovat podmínky programu First Houses, v opačném případě musí nemovitost prodat (gov.uk, 2023).

Kromě přímé podpory od státu lze využít i nabídek několika developerských firem. Ty svým klientům při sjednávání prodeje nabízejí **dotované hypotéky** s nižší úrokovou sazbou, úlevy z poplatků nebo vybrané akce a slevy na nemovitost. Záleží na výběru developera a čase sjednání nákupu, nabídky se liší případ od případu. Tato forma podpory se může lišit svojí výhodností. Podpora je vázána na danou nemovitost od developera, pokud se tedy v průběhu trvání hypotečního úvěru rozhodne klient nemovitost prodat a zakoupit jinou, je třeba sjednat nový hypoteční úvěr již bez této podpory.

1.3.5 Nesplácení úvěru

Hypoteční úvěr je dlouhodobým úvěrem, může se tedy v průběhu let změnit dlužníkova životní situace, při které se změní jeho měsíční příjem, a tedy i schopnost splácení úvěru. Důvodů může být několik: ztráta zaměstnání, nehoda a úraz, rozvod a náročné majetkové vypořádání atd. Při nesplácení úvěru se dlužník dostává do prodlení, tomu lze zabránit správně nastaveným úvěrem, kde je měsíční splátka pro dlužníka realizovatelná. Dalším krokem může být dobře zvolený finanční poradce nebo znalost dlužníka o v oblasti finanční gramotnosti. Při správně nastaveném rodinném rozpočtu lze takovýmto událostem včas předejít. Příkladem může být včasné vytvoření finanční rezervy, ta by měla být ve výši několika (minimálně tři měsíčních platů). Posloužit by měla v případě nečekané události, jako je koupě náhradního auta,

elektrospotřebiče nebo pracovní neschopnost. V případě neschopnosti splácet své závazky je také řešením, sjednat splátkový kalendář či upravit současnou výši splátek. Dalším způsobem, jak zabránit této události je vhodně nastavené rizikové pojištění. Důraz je kladen na pojištění velkých rizik smrti, invalidity prvního, druhého i třetího stupně a trvalých následků. Pro tyto případy trvalých nemocí, pracovní neschopnosti nebo smrti je za skvělé opatření považováno životní pojištění a pojištění schopnosti splácet úvěr.

Pokud prevence selže nebo dlužník nemá žádnou finanční rezervu, může dojít k realizaci zástavního práva. To nastává v případě dlouhodobého nesplácení a ignorování upomínek. Věřitel se však musí řídit zákonnými pravidly. Realizaci zástavního práva může věřitel využít až po uplynutí 6 měsíců od oznámení dlužníkovi. Menším postihem pro dlužníka v případě nesplácení je smluvní pokuta, její výše je uvedena ve smlouvě a je omezena zákonem o spotřebitelském úvěru (Červenka a spol., 2017, 99).

Nastavení hypotečního úvěru

Čím delší je doba splácení, tím je měsíční splátka menší. Méně tak zatěžuje rozpočet rodiny a v případě finančních problémů se lépe pokrývá a nezatěžuje rodinný rozpočet. Zbylé peníze lze využít na investování, vzdělání nebo zhodnocení nemovitosti formou úprav rekonstrukcí. Další možností je úmoru části jistiny, jestliže je to pro domácnost finančně bezpečné a lze využít této varianty bez finančních poplatků. Inflace snižuje v čase hodnotu dluhu, ačkoliv tak klient platí stále stejnou splátku, hodnota je díky inflaci nižší (Kociánová, 2012, 88).

2 CHARAKTERISTIKA BANK A JEJICH HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ

V českém prostředí mají hypotéky své významné místo. Před rokem 1989 bylo poskytování úvěrů zásadním způsobem ovlivněno politickou situací. Rozšířeno bylo zejména podnikové a družstevní bydlení. Půjčku na pořízení družstevního bytu nebo výstavbu domu bylo možné získat od zaměstnavatele. Na trhu dominovala Česká státní spořitelna, ta v poskytování půjček na novomanželské bydlení držela monopol. Pojem hypoteční úvěr tehdy tedy neexistoval, až v roce 1993 začaly stavební spořitelny poskytovat úvěry na bydlení (stavebky.cz, 2021).

Hypotéku, jakou známe dnes, bylo možné získat od října 1995. Jako první ji poskytovala Českomoravská hypoteční banka, dnes známá pod jménem Hypoteční banka (součást skupiny ČSOB). Tehdejší sazby dosahovaly průměrně 13 % (e15.cz, 2020). Vzhledem k výši úrokové sazby a vysoké měsíční splátce byly objemy sjednaných hypoték velice nízké. V následujících letech se přidávaly ostatní instituce a díky soupeření na trhu začaly úrokové sazby klesat. Banky poskytovaly 100 % úvěry a trh s hypotékami se tak ještě více rozšířil.

V roce 2009 se trhu dotkla hospodářská krize a banky od 100 % hypoték začaly ustupovat, úplný konec těmto hypotékám dala Česká národní banka, která v roce 2016 zpřísnila podmínky na poskytování hypoték ve výši 90 %. V následujících letech se hypoteční trh stále rozšiřoval a úrokové sazby klesaly. Podle Mačího a Olejniczaka (2020) pro žadatele o úvěr bylo nejvýhodnější pro získání hypotečního úvěru období mezi lety 2015 a 2016.

Zlom nastal s příchodem pandemie Covid-19. Bankovní rada České národní banky během krize uvolnila nastavené podmínky pro poskytování hypoték. Zrušila limit 90 % LTV a parametr DTI, upravila také parametr DSTI na 50 % (frenkee.cz, 2021).

V roce 2021 nastává ojedinělý zlom na trhu s hypotečními úvěry. Během roku se zvýšila úroková sazba o více jak jeden procentní bod z 1,94 % na 2,99 %, i přes tento fakt hypoteční trh vzrostl o více jak dvě třetiny (hypoindex.cz, 2022).

Od 1. dubna 2022 Česká národní banka (2023b) opět zavádí ukazatele DSTI a DTI a upravuje výši LTV.

- Maximální výše LTV: 80 %, resp. 90 % pro žadatele mladší 36 let pořizující si nemovitost za účelem vlastního bydlení

- Maximální výše DSTI: 45 %, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let pořizující si nemovitost za účelem vlastního bydlení
- Maximální výše DTI: 8,5, resp. 9,5 pro žadatele mladší 36 let pořizující si nemovitost za účelem vlastního bydlení s 5% objemovou výjimkou dle §45a odst. 1 Zákona č. 6/1993 Sb. o ČNB.

V roce 2022 byla průměrná výše hypotéky 2,98 mil. korun. Dle Hypomonitoru se začátkem roku 2023 poskytlo hypotečních úvěrů v celkovém objemu 6,5 mld. Kč a objem tak po několika předešlých měsících opět poklesl o 16 %. Meziroční pokles pro Českou republiku tak v lednu roku 2023 činil 80 %. Podobně na tom byla i situace v Evropě, kde hypoteční úvěry skokově klesly kvůli vysokým úrokovým sazbám. V prosinci roku 2022 klesly pod hodnotu 5 miliard eur, jedná se o 70 % pokles oproti předešlému roku (Arons, 2023).

Trh významně ovlivňuje také situace na realitním trhu, kdy se vzhledem k nízké výstavbě, ale velké poptávce trh s nemovitostmi nadhodnotil. Avšak na přelomu roku 2023 začal trh mírně stagnovat (hypotecnibanka.cz, 2023). Vývoj hypotečního trhu v roce 2023 experti z ČSOB odhadují ve znamení stabilizace (novinky.cz, 2023).

Než se bude práce zabývat charakteristikou bank, které poskytují hypoteční úvěry, je nutné si vymezit, kdo může tento úvěr poskytovat. Na základě zákona 84 Sb. 21/1992 může úvěry poskytovat bankovní či nebankovní prodejce, který získá licenci od České národní banky. Pro komparaci nabídek byly vybrány bankovní instituce, které na českém trhu dominují. Dle portálu peníze.cz v loňském roce poskytla nejvíce hypoték Česká spořitelna. Po několika letech tak nahradila na prvním místě Hypoteční banku, která spadá pod skupinu ČSOB, ta se propadla na druhé místo. Jako třetí v pořadí se umístila Komerční banka, tyto tři instituce tak společně poskytly přes dvě třetiny hypotečních úvěrů (68,44 %) a budou v práci podrobně rozebrány. Další instituce, které byly vybrány pro tuto práci, byly v počtu prodaných hypoték v pořadí za nimi. Jedná se o instituce Moneta Money Bank, Raiffeisenbank a UnicreditBank. Pro porovnání byla vybrána i menší bankovní instituce mBank, která za svoji historii na českém trhu získává stále větší sympatie a nabízí zajímavé bankovní produkty. Dalším důvodem pro přidání této menší bankovní instituce, byla osobní sympatie páru z modelového příkladu, který byl použit v praktické části práce. Na následující tabulce je vidět porovnání prodaných hypoték na českém

trhu za rok 2022. Je zde uveden počet prodaných hypotečních úvěrů, jejich podíl v procentech i v peněžním vyjádření.

Tabulka 4 Pořadí bank podle prodaných hypoték v roce 2022

Banka	Objem v mld. Kč	Podíl podle objemu	Počet
Česká spořitelna	44,3	27,64 %	14 536
Hypoteční banka	42,3	26,39 %	13 346
Komerční banka	23,0	14,41 %	7 889
Moneta Money Bank	15,7	9,79 %	6 199
Raiffeisenbank	14,7	9,17 %	4 449
UniCredit Bank	11,1	6,93 %	3 824

Zdroj: vlastní zpracování na základě získaných dat z penize.cz, 2023

2.1 Česká spořitelna

Česká spořitelna je na českém trhu bankou s nejdelší tradicí. Již v letech 1823 na českém území vznikaly první myšlenky na vznik bankovní instituce. Banka patří mezi hlavní představitele českého bankovního systému a poskytuje služby přes 4,5 milionu klientům. Od roku 2000 je součástí nadnárodní finanční skupiny Erste Group Bank založenou již v roce 1819. Banka se orientuje na drobné klienty i velké korporace a města. V roce 2021 se stala jedničkou na trhu s hypotečními úvěry, prodala přes 38 tisíc hypoték a podíl na trhu byl přes 29 %. Prvenství na trhu naposledy získala v roce 2007 (Výroční zpráva České spořitelny, 2021).

V roce 2022 se umístila na prvním místě v kategorii Privátní banka roku a na třetím místě jako Banka roku 2022. Ocenění získala v nejprestižnější soutěži Mastercard Banka roku, která má již dvacetiletou tradici. Ocenění dříve vyhlašovala společnost Fincentrum a s., nyní ocenění spadá pod společnost BOY Awards a. s. (bankaroku.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě České spořitelny k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 1 641,7 mld. Kč
- Vlastní kapitál: 143,196 mld. Kč
- Čistý zisk: 14,2 mld. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 836,9 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 22,98 %
- Rentabilita aktiv – ROA: 0,8 %
- Rentabilita kapitálu – ROE: 9,8 %

Hypoteční úvěry České spořitelny:

- hypotéka,
- refinancování hypotéky,
- americká hypotéka,
- předhypoteční úvěr,
- hypotéka pro budoucnost,
- hypoúvěr od Buřinky (csas.cz).

Účely úvěru:

- koupě nemovitosti,
- úvěr na rekonstrukci
- družstevní bydlení,
- na bydlení,
- refinancování,
- výstavba
- majetkové vypořádání (csas.cz).

2.2 Hypoteční banka

Hypoteční banka byla založena 10. ledna 1991 v Hradci Králové pod názvem Agrobanka, rok poté svůj název změnila na Regiobanku. Roku 1995 získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů. Od roku 2000 je majoritním akcionářem Československá obchodní banka a.s. (ČSOB). Hypoteční banka se úzce specializuje na poskytování úvěrů na bydlení. K roku 2021 banka disponuje 29 pobočkami po celé České republice. Je jedním z největších poskytovatelů hypotečních úvěrů v zemi. Hypoteční banka se v roce 2021 umístila na druhém místě s počtem objemu prodaných hypoték v hodnotě 105,4 mld. Kč (peníze.cz).

Hypoteční banka je dlouhodobě největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. K 31. 12. 2020 činil nominální objem HZL v oběhu 283 500 mil. Kč. Celková jmenovitá hodnota hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala, od roku 1996 dosáhla výše 461 700 mil. Kč (Výroční zpráva Hypoteční banky, a. s., 2021).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě Hypoteční banky k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 368,462 mld. Kč
- Vlastní kapitál: 53,585 mld. Kč
- Čistý zisk: 1,576 mld. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 361,321 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 45,20 %
- Rentabilita průměrných aktiv ROAA: 0,41 %
- Rentabilita průměrného vlastního kapitálu ROAE: 3,08 %

Produkty hypoteční banky:

- úvěry na bydlení,
- americké hypotéky,
- refinancování,
- pojištění hypotéky (hypotecnibanka.cz).

Účely úvěru:

- koupě bytové jednotky, rodinného domu, pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- refinancování,
- rekonstrukce,
- vyřešení majetkových poměrů,
- koupě rekreačního objektu (hypotecnibanka.cz).

2.3 Komerční banka, a. s.

Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce, po dvou letech byla transformována na akciovou společnost, její akcie byly kotovány na Burze cenných papírů Praha. Roku 2001 zakoupila společnost Sociétés Générale 60% státní podíl. Sociétés Générale (dále jen „SG“) je jeden z největších evropských finančních skupin. Skupina SG rozvíjí diverzifikovaný a integrovaný bankovní model, v němž spojuje finanční stabilitu a osvědčené odborné znalosti. Komerční banka je mateřskou společností Skupiny KB a zároveň je součástí již zmiňované finanční skupiny SG. Ve střední a východní Evropě je jednou z předních bankovních institucí (kb.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě Komerční banky k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 1 244 mld. Kč
- Vlastní kapitál: 123,5 mld. Kč
- Čistý zisk: 12,7 mld. Kč
- Objem úvěrů: 738,9 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 21,31 %
- Rentabilita průměrných aktiv – ROAA: 1,06 %
- Rentabilita průměrného kapitálu – ROAE: 10,73 %

Hypoteční produkty Komerční banky:

- Hypotéka – každý rok lze splatit 25 % hypotéky zdarma.
- Hypotéka 2 v 1 – účelový hypoteční úvěr s neúčelovou částí pro potřeby, které hypotéka nepokryje.
- Hypotéka bez nemovitosti – možnost výběru bydlení až 3 roky.
- Americká hypotéka – půjčka až do 70 % ceny nemovitosti.
- Refinancování hypotéky.
- Předhypoteční úvěr – až 90 % ceny nemovitosti, na výstavbu i rekonstrukci, až do 5 000 000,- Kč bez zajištění.
- Dohoda o správě kupní ceny.
- Hypotéka na novostavbu od developera – možnost čerpání až 3 roky, jistota podepsání developera (kb.cz).

Účely úvěru:

- koupě a výstavba nemovitosti,
- rekonstrukce nemovitosti,
- koupě družstevního bytu,
- vypořádání dědictví i vedlejší náklady,
- koupě nemovitosti v dražbě,
- investiční koupě,
- refinancování (kb.cz).

2.4 MONETA Money Bank

MONETA Money Bank byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank a spadala pod americkou divizi General Electric. V roce 2008 se banka přejmenovala na GE Money Bank. O osm let později vstupuje banka na českou burzu, dostává název MONETA Money Bank a stává se ryze českou společností. V dubnu 2020 společnost zdvojnásobila svůj podíl na hypotečním trhu a vstoupila na trh se stavebním spořením. K tomu ji napomohla akvizice se společností Wüstenrot. V roce 2021 prodala přes 19 tisíc hypoték ve výši objemu 50,6 mld. Kč s podílem na trhu 11,88 % (moneta.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě MONETA Money Bank k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 340,222 mld Kč
- Vlastní kapitál: 29,481 mld. Kč
- Čistý zisk: 3,984 mld. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 261,212 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 17,1 %
- Rentabilita průměrných aktiv ROAA: 1,2 %
- Rentabilita vlastního kapitálu ROAE: 13,5 %

Hypoteční produkty banky MONETA Money Bank:

- hypotéka,
- americká hypotéka,
- živnostenská hypotéka,
- refinancování,
- investiční hypotéka,
- variabilní hypotéka,
- hypotéka pro mladé,
- předhypoteční úvěr (moneta.cz).

Účely úvěru:

- koupě bytu nebo domu,
- rekonstrukce,
- družstevní bydlení,
- koupi v dražbě (moneta.cz).

2.5 Raiffeisen BANK

Historie banky sahá až do 19. století. Znakem banky jsou dvě zkřížené koňské hlavy, které představují ochranu rodiny před zlem. Banka na českém trhu působí již od roku 1993 a jedná se o pátou největší banku. Zaměřuje se firemní i soukromé klienty a klade důraz na vysoce kvalitní servis. Mateřskou společností je rakouská instituce Raiffeisen BANK International. V roce 2021 poskytla přes 8 tisíc hypoték v celkové hodnotě 27,7 mld. Kč s podílem na českém trhu 6,5 %. V roce 2021 byla popáté v řadě zvolena Klientsky nejprívětivější bankou roku. Společnost během Milostivého léta II odpustila pohledávky v hodnotě více než 12 milionů korun (rb.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě Raiffeisen BANK k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma 511,392 mld. Kč
- Vlastní kapitál: 44,423 mil. Kč
- Čistý zisk: 4,687 mld. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 93,7 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 26,08 %
- Rentabilita průměrných aktiv ROAA: 1 %
- Rentabilita průměrného vlastního kapitálu ROAE: 13 %

Hypoteční produkty Raiffeisenbank:

- hypotéka na bydlení,
- americká hypotéka,
- hypotéka na pronájem,
- refinancování hypotéky,
- úvěry bez zajištění (rb.cz).

Účely úvěru:

- koupě, výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti,
- vypořádání majetkových poměrů,
- koupi podílu v bytovém družstvu
- zpětné profinancování,
- výstavba montovaného domu,
- refinancování (rb.cz).

2.6 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia (dále jen „UniCredit Bank“) je evropská komerční banka poskytující služby ve střední a východní Evropě. Stará se o více než 15 milionů klientů po celém světě. Na českém a slovenském trhu, který banka spravuje souběžně, vznikl meziroční nárůst prodejů hypoték o 39 %. Banka je lídrem v oblasti nemovitostního financování developerských projektů. Společnost opakovaně získává ocenění za jejich služby. Magazín Capital Finance International v roce 2021 podruhé jmenoval společnost Nejlepší bankou s pozitivním sociálním vlivem v Evropě. V roce 2019 získala 1. Místo v kategorii Finanční produkt od společnosti finparada.cz (unicreditbank.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě UniCredit Bank k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 680,396 mld. Kč
- Vlastní kapitál: 81,881 mld. Kč
- Čistý zisk: 6,1 mld. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 92,2 mld. Kč
- Kapitálová přiměřenost: 21,87 %
- Rentabilita průměrných aktiv ROAA: 0,9 %
- Rentabilita průměrného vlastního kapitálu ROAE: 8 %

Hypoteční produkty UniCredit bank:

- hypotéka,
- refinancování,
- cizoměnová hypotéka,
- hypoteční zástavní listy (unicreditbank.cz).

Účely úvěru:

- koupě nemovitosti,
- koupě nemovitosti na cizím území,
- refinancování (unicreditbank.cz).

2.7 mBank

mBank byla založena roku 2000 na území Polska. Na český trh vstoupila v roce 2007 a svou inovací a modernizací změnila dosud zaběhlé způsoby. Prošlapala tak cestu novému segmentu

mladých bank. Kromě polského a českého území se společnost specializuje i na slovenský trh. Banka je založena na samoobslužném modelu bank. Klienti si své účty spravují přes mobilní aplikace a internetové bankovníctví, které je vytvořeno přesně dle jejich potřeb. Banka vlastní i obchodní místa, která primárně slouží pro sjednávání hypoték. Lze je však využít i na poradenskou činnost, stejně tak i telefonické bankovníctví. Banka si krátce po vstupu na český trh vytvořila dobrou pověst, díky neúčtování zbytečných poplatků. Právě díky tomu má banka přes 740 000 klientů a zařadila se mezi přední české banky. Na českém trhu působí na základě tzv. evropského pasu pro podnikání v bankovním sektoru. Společnost mBank nese obchodní značku mBank S. A., která je součástí skupiny Commerzbank (mbank.cz).

Klíčové ekonomické ukazatele uvedené ve výroční zprávě mBank k 31. 12. 2021:

- Bilanční suma: 33,847 mld. Kč
- Čistý zisk: 429 mil. Kč
- Objem úvěrů a pohledávek: 36,420 mld. Kč¹

Hypoteční produkty společnosti mBank:

- hypotéka na vaše bydlení,
- neúčelová hypotéka na cokoliv,
- investiční hypotéka,
- refinancování hypotéky – jakýkoliv účelový úvěr (mbank.cz).

Účely úvěru:

- koupě nemovitosti – rodinného domu, bytu v osobním vlastnictví, celoročně obyvatelná nemovitost k rekreaci,
- stavební pozemek,
- družstevní byt,
- u americké hypotéky – jakýkoliv účel do 50% hodnoty zástavy není potřeba potvrzení příjmu,
- u investiční hypotéky – hypotéka na pronájem bytu, na koupi garáže či rekreační chatu, investiční příležitost, nemovitost v zahraničí, zdroj financování hobby či studia, rekonstrukce a vybavení domácnosti (mbank.cz).

¹ Více údajů výroční zpráva nezobrazuje.

3 KOMPARACE NABÍDEK VYBRANÝCH BANKOVNÍCH INSTITUCÍ

Hypoteční trh se neustále mění v závislosti na tempu ekonomiky dané země ale i globálního trhu. Ovlivněn je vnějšími vlivy, jako byla v minulosti například pandemie Covid-19 nebo ruská invaze na Ukrajinu. Jeden z nejdůležitějších vlivů je růst cenové hladiny a limity vydané Českou národní bankou. Dalšími vlivy, které mohou ovlivnit hypoteční trh je míra nezaměstnanosti anebo výše hrubého domácího produktu.

Každá bankovní instituce má své nabídky na hypoteční úvěry, řada z nich má více variant a záleží na několika faktorech, jakou nabídku klientovi poskytnou. Je tak nemožné jedním univerzálním způsobem porovnat nabídky napříč bankami a určit nejvýhodnější možnost. Bankovní instituce se předhánějí v nabídkách doplňkových služeb, marketingu pro upoutání pozornosti atd. Ačkoliv nelze vytvořit univerzální způsob, může se na základě určitých parametrů vytvořit modelový případ na kterém se porovnají nabídky jednotlivých bank.

Na následujících řádcích jsou pomocí modelového příkladu porovnány nabídky od vybraných bankovních institucí. Po zhodnocení nejlepší nabídky se u vybrané banky popíše celý proces hypotečního úvěru.

Použité metody práce

Práce pomocí deskripce popisuje hypoteční produkty vybraných bankovních institucí, ty byly vybrány na základě objemu prodaných hypoték v předešlém kalendářním roce 2022. K vybraným institucím byla připojena i menší bankovní instituce mBank, jelikož se jedná o instituci, kde osoba použita v modelovém příkladu zřizuje svůj běžný účet.

Sběr následujících dat byl získán analýzou internetových stránek vybraných bankovních institucí, osobních návštěv na pobočkách a konzultací s třemi na sobě nezávislými finančními poradci. Získávání dat procházelo průběžnou aktualizací v průběhů jednání s manželským párem. Během konzultací byl pár seznámen s pojmy související s hypotečním trhem. Ten posléze podle svého rozhodnutí, zadal své vybrané parametry a preference pro získání hypotečního úvěru autorovi bakalářské práce. Pár byl poučen o výhodách a nevýhodách vybraných parametrů.

Příprava a osobní konzultace s manželským párem probíhaly v měsíci únoru roku 2023, posléze byl podniknut sběr dat pomocí internetových zdrojů. Během března roku 2023 došlo k osobním

návštěvám na pobočkách vybraných bank, dle kterých byla vypracována uvedená komparace. Data byla aktualizována k 31. 3. 2023. Díky poskytnutým nabídkám, bylo možné posléze přejít k individuálnímu vyjednávání výhodnějších nabídek a získání jiných vedlejších služeb. Z poskytnutých nabídek byly vybrány tři nejlepší, které byly první týden v dubnu roku 2023 rozpracovány a byla vybrána nejvýhodnější varianta hypotečního úvěru. Pro použití komparace byla využita situace reálného manželského páru, se kterým byl celý proces průběžně konzultován, na jejichž parametrech byly uskutečněny následující akce. Před zhodnocením výsledků bude sepsáno doporučení, které bylo autorkou práce poskytnuto manželskému páru a okomentována jejich reakce a vybrané parametry.

Modelový příklad

Mladý bezdětný manželský pár Nikol (24 let) a Radek (32 let) si chtějí pořídit vlastní dům. Vybrali si dům v hodnotě 5 000 000,- Kč 30 kilometrů od Hradce Králové. Společně našetřili 1 000 000,- Kč. Tyto finanční prostředky získali následujícím způsobem: Radek při rozvodovém řízení byl vyplacen částkou 750 000,- Kč od své bývalé manželky. Nikol přispěla do společného rozpočtu částkou 250 000,- Kč, kterou získala zhodnocením podílového fondu, do kterého vložila peníze získané od svých rodičů ze stavebního spoření.

Radek, středoškolské vzdělání, pracuje jako dělník – operátor výroby ve firmě Škoda Auto, jeho čistý měsíční příjem činí 45 850,- Kč. Ve firmě pracuje již 5. rokem a má smlouvu na dobu neurčitou. Nikol, vysokoškolské vzdělání, pracuje jako specialista nákupu pro celý svět ve firmě Continental, její čistý měsíční příjem je ve výši 47 900,- Kč. Ve firmě bude zanedlouho prvním rokem, smlouvu má sjednanou na dobu neurčitou. Jejich společný příjem tak činí 93 750,- Kč. Platí nájem ve výši 17 500,- Kč a leasing na auto značky Škoda Octavia ve výši 5 000,- Kč.

K získání již postaveného domu jim schází 4 000 000,- Kč, které mají v plánu získat pomocí hypotečního úvěru. Kromě výše zmíněných výdajů žadatelé příležitostně investují do kryptoměny Bitcoin. Před zahájením procesu hledání hypotečních nabídek si mladý pár zkoušel vytvářet několik scénářů pro průběh hypotečního úvěru. Každý měsíc ukládali část svého příjmu stranou, aby zjistili, kolik jsou ochotni maximálně měsíčně splácet. Při úsilí nashromáždit vlastní finanční prostředky, získali možnost využití úvěru bez státní výjimky LTV 90 % pro žadatele mladší 36 let. Vzhledem k aktuálním okolnostem na trhu se rozhodli

pro fixaci na pět let, největším důvodem pro ně byl pocit „jistoty“, vzhledem ke zkušenostem z minulých dob, kdy přišly nečekané globální problémy ovlivňující finanční trh. Pro tento konkrétní pár bylo také dalším důvodem bezstarostnost, kdy v následujících pěti letech nebudou muset řešit refinancování a případné změny. Ke konzultaci využili finančního poradce i autora této bakalářské práce. Žadatelé po společném rozhodování tedy dospěli k následujícím parametrům pro výběr hypotečního úvěru.

- Splatnost: 30 let
- Fixace: 5 let
- LTV 80 %
- Měsíční splátka by neměla převýšit 30 000,- Kč

Při analýze trhu byl žadateli kladen větší důraz na bankovní instituce mBank a Komerční banka, kde mají své osobní účty, kam jim jsou směřovány příjmy ze zaměstnání.

Před sběrem dat pro vytvoření komparace bylo třeba nadefinovat parametry, které si manželský pár přeje aplikovat (viz výše uvedeno). Tyto parametry jim před konečným rozhodnutím autorka práce nadefinovala a poskytla vlastní ekonomický komentář a doporučení.

Ekonomické doporučení

Jako první doporučení je před výběrem nemovitosti, zjistit svou bonitu a finanční situaci. Kolik je žadatel ochoten vynaložit finančních prostředků na měsíční splátku, jakými vlastními zdroji disponuje a jaká je jejich skutečná hodnota. Tento krok zamezí situaci, kdy žadatel podepíše například rezervační smlouvu nebo zaplatí nevratnou zálohu a posléze zjistí, že na danou částku hypotečního úvěru nedosáhne. Doporučuje se ukládat si stranou každý měsíc část z příjmů a simulovat tak, jakou část je žadatel ochoten každý měsíc postrádat. Zároveň autorkou práce bylo doporučeno, aby si mladý pár zvolil měsíční splátku ve výši třetiny jejich příjmů.

- Pár si zkoušel odkládat měsíčně splátku, nejdříve tak zjistil svou bonitu, posléze vybral nemovitost v nižší hodnotě, než jakou by mohl od banky pomocí úvěru získat.

K hypotečnímu procesu je dobré si přizvat advokáta specializujícího se na realitní právo. Hypoteční úvěr a koupe nemovitosti je často jeden z největších finančních kroků žadatele. Připlatit si za kvalitní služby a vyvarovat se tak možným pozdějším problémům je v poměru ceny nemovitosti zanedbatelná částka, která se ovšem vyplatí. V praxi se stává, že část

nemovitosti je starší zástavby a není zapsána v katastru nemovitostí, jedná se o černou stavbu. Případů, které mohou nastat a hypoteční proces zbrzdit či ohrozit, je více. Advokát by měl všemu předejít, případně zjednat nápravu.

- Žadatelé si služby advokáta nesjednali a nezaplatili. Důvodem bylo zaštitění obchodu realitní kanceláří.

Dalším bodem je nenechat se zlákat nereálnou nabídkou a podezřele nízkými úroky. Kvalitní výběr bankovní instituce, s ohledem nejen na nejnížší nabídku úrokové sazby, ale brát zřetel i na podmínky hypotečního procesu. Věnovat pozornost podmínkám procesu vyřízení, složitosti dokládání vlastních zdrojů a příjmů, podmínky čerpání případné poplatky a sankce. Zároveň bylo doporučeno nebýt spokojen s první nabídkou, kterou banka poskytne, ale snažit se vyjednat možnosti zvýhodnění.

- Manželský pár přistoupil na variantu dvojího výběru, kdy autor práce na základně první komparace nabídek posléze podnikne druhé kolo vyjednávání, na jehož základě se bude snažit nabídky zvýhodnit.

Kromě doporučení dvojího výběru bylo doporučeno věnovat pozornost větším, a tedy stabilnějším bankovním institucím které mají na trhu stabilní místo a dlouholetou pověst, v praxi se stává, že menší banky mohou po neúspěchu skončit svou funkci, případně omezit její chod (zrušení několika poboček atd.). U větších bank je pravděpodobnější získat komplexnější nabídky hypotečního úvěru.

- Výběr bank po komparaci byl dle objemu prodaných hypoték v roce 2022.

Otázka doby splácení je velice diskutabilní a komplexní. Autorka práce v konzultaci s manželským párem nastínila klady delší splatnosti úvěru. Čím delší je splatnost tím nižší jsou splátky. Díky promítnutí inflace do celkové bilance je s přibývajícím časem zátěž hypotečního úvěru menší. Ušetřené finanční prostředky, které nemusí být vynaloženy na vyšší měsíční splátku, mohou být využity pro zhodnocení například na spořicímu účtu nebo na dovybavení, modernizaci nemovitosti a tím zvýšení její hodnoty. Případný zisk ze zhodnocení může být využit na zaplacení mimořádné splátky, případně splacení části úvěru v době výročí hypoteční smlouvy.

Příklad, jak se mění výše měsíční splátky vlivem délky splatnosti:

ČSOB Hypotéka

Cena nemovitosti je 5 000 000,- Kč, výše úvěru je 4 000 000,- Kč. Porovnání délky splatnosti 15, 20, 25 a 30 let s fixací ve všech případech v délce pěti let s úrokovou sazbou 6,19 %.

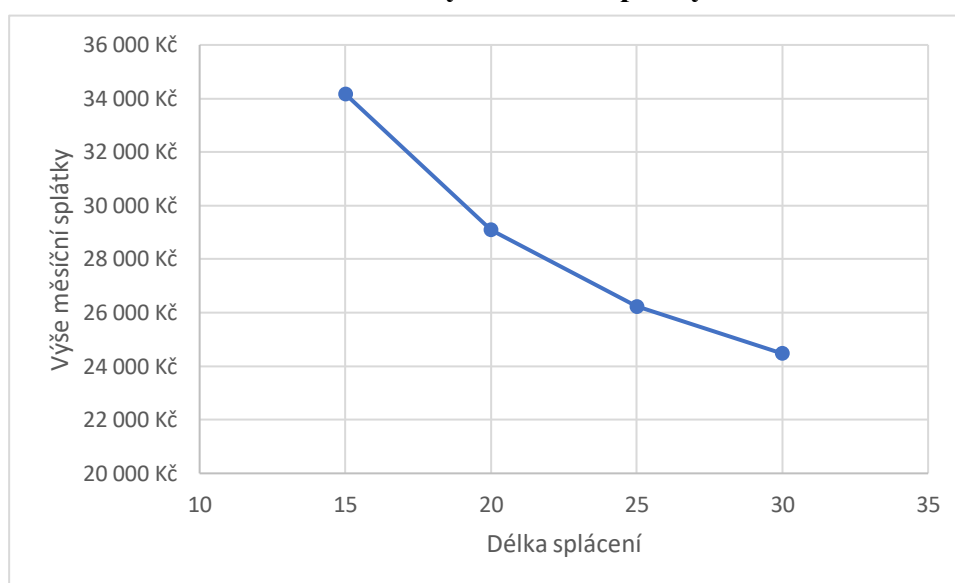
Délka splácení 15 let: 34 166,- Kč

Délka splácení 20 let: 29 097,- Kč

Délka splácení 25 let: 26 239,- Kč

Délka splácení 30 let: 24 473,- Kč

Obrázek 4 Výše měsíční splátky



Zdroj: Vlastní zpracování

- Pár se rozhodl pro splatnost 30 let z důvodu nízké měsíční splátky.

Dalším doporučením autora práce bylo nevěnovat pozornost pouze bankovním institucím, kde si žadatelé zřídili bankovní účty, případně jiné bankovní produkty a služby. Ačkoliv může být v tomto případě jednodušší dokládání příjmů, z hlediska cizí bankovní instituce může být žadatel potenciální nový klient, kterého si bude chtít získat a poskytne tak případnou slevu či akci.

- Manželský pár chtěl do analýzy zahrnout i „své“ bankovní instituce, avšak nebránil se případnému využití jiné banky.

V dalším jednání se kladl důraz již na vybranou nemovitost, bylo doporučeno před zaplacením jakékoli zálohy, zjistit skutečnou hodnotu nemovitosti a její stav. Autor práce upozorňoval na

situaci, kdy kupní cena nemovitosti může být vyšší než hodnota zástavy z pohledu věřitele – bankovní instituce.

- Vzhledem k přípravě se tohoto špatného rozhodnutí pár nedopustil.

Při jednání s bankovními institucemi bylo nabídnuto ze strany bank i možné životní pojištění, mladém páru bylo doporučeno vyčkat s přijetím takovýchto nabídek. Ačkoliv díky sjednanému bankopojištění může žadatel získat slevu na hypoteční úvěr, nemusí se nabídka vyplatit. Mnohdy bývá výhodnější sjednat životní pojištění soukromě mimo hypoteční úvěr.

- Žadatelé nesjednali pojištění, avšak chtěli si nechat vytvořit nabídku pro pozdější využití a porovnání.

Doba fixace je v aktuálně nastaveném trhu doporučována v délce tří let, je zde předpoklad, že se vývoj úrokových sazeb sníží a je zde tedy vidina snížení úrokové sazby po skončení fixace. Obecně je doporučováno vybírat dobu fixace podle aktuální situace na trhu s ohledem na výši úrokové sazby. Pakliže je úroková sazba nízká, je výhodné využít dobu fixace co nejdelší a úrok si tak pojistit na delší časové období. Kratší fixace je časově pracnější na častější refinancování, to může být zejména pro rodiny výrazná nevýhoda v podobě časové náročnosti. V případě zaplacení finančního poradce, pak je situace finančně nákladnější. Do situace vstupuje i možnost změny zákona o spotřebitelských úvěrech, kde se projednává zavedení sankce za předčasné splacení. To by výrazně ovlivnilo rozhodování o splacení úvěru předčasně v době fixace. Do situace tak vstupuje otázka, zda se zákon schválí a za jakých podmínek bude platit. V momentální době (jaro 2023) se účtují minimální poplatky a v případě špatně nastavené doby fixace lze lehce sjednat nápravu.

Porovnání, jak se liší jednotlivé nabídky, lze ukázat na následujícím příkladu:

ČSOB Hypotéka

Cena nemovitosti je 5 000 000,- Kč, výše úvěru je 4 000 000,- Kč s dobou splatnosti 30 let. Níže jsou uvedené nabídky hypotečního úvěru s odlišnými dobami fixace.

- Doba fixace na jeden rok: měsíční splátka ve výši 26 585,- Kč.
- Doba fixace na tři roky: měsíční splátka ve výši 25 256,- Kč.
- Doba fixace na pět let: měsíční splátka ve výši 24 473,- Kč.
- Doba fixace na sedm let: měsíční splátka ve výši 24 473,- Kč.
- Doba fixace na deset let: měsíční splátka ve výši 24 733,- Kč.

Nejčastější variantou bývá doba fixace na pět let, podle výše uvedených dat se jedná i o výhodnější nabídku z hlediska výše měsíční splátky.

- Žadatelé se rozhodli pro střednědobou splatnost doby fixace na pět let, očekávají v budoucnu snížení úrokových sazeb, avšak čekají pomalejší průběh než v délce tří let a upřednostňují větší stabilitu úrokové sazby.

Dle rozhodnutí žadatelů bylo podle jejich zvolených parametrů zanalyzováno hypoteční prostředí a získány nabídky jednotlivých bank. Na následující tabulce jsou vidět porovnání v pořadí, jak byly bankovní instituce charakterizovány.

Tabulka 5 Komparace jednotlivých bank

Banka	Úroková sazba	Splátka	Náklady na zpracování	RPSN	Maximální výše úvěru	DTI	DSTI
Česká spořitelna	6,04 %	24 302 Kč	7 400 Kč	6,35 %	7 299 000 Kč	6,49	49,92
Hypoteční banka	6,89 %	26 317 Kč	1 900 Kč	7,16 %	7 375 000 Kč	6,56	50,00
Komerční banka	5,99 %	23 956 Kč	7 400 Kč	6,21 %	7 375 000 Kč	6,56	50,00
MONETA	6,69 %	25 785 Kč	4 500 Kč	6,95 %	6 549 528 Kč	X	X
Raiffeisen BANK	6,19 %	24 473 Kč	1 900 Kč	6,41 %	7 375 000 Kč	6,56	50,00
UniCredit Bank	5,89 %	23 700 Kč	11 300 Kč	6,11 %	7 375 000 Kč	6,56	50,00
mBank	7,64 %	28 353 Kč	4 800 Kč	7,97 %	6 550 000 Kč	5,82	45,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě získaných dat analýzou trhu

Na následujících řádcích jsou rozepsány položky, které zahrnují sloupec „náklady na zpracování“ společně s akcemi, které bankovní instituce nabídla. Je zde také uveden konkrétní název bankovního produktu společně s omezením nabídek.

- UniCredit Bank – účelová hypotéka

Náklady na zpracování v sobě zahrnují poplatek za odhad ve výši 6 500,- Kč, poplatek na zpracování: 2 900,- Kč a poplatek za čerpání na návrh na vklad: 1 900,- Kč

- mBank – mHypotéka light

Poplatek za odhad ve výši 4 800,- Kč jiné poplatky si banka neúčtuje.

- Česká spořitelna – Hypotéka ČS

Náklady na zpracování v sobě zahrnují poplatek za odhad ve výši 5 400,- Kč a poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 2 000,- Kč. Je možné vyjednat slevu za aktivní využívání běžného účtu České spořitelny, tj. účet musí klient aktivně využívat každý měsíc, vložit každý měsíc vklad v souhrnné minimální výši 7 000,- Kč a musí být provedena minimálně jedna platba kartou.

- MONETA Money Bank – Pružná hypotéka

U bankovní společnosti MONETA Money Bank je možné vyjednat slevu za domicilaci a aktivní účet s minimálním obratem 15 000,- Kč. Náklady na zpracování v sobě zahrnují poplatek za odhad ve výši 2 500,- Kč, poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 2 000,- Kč.

- Komerční banka – Hypotéka Klasik a Plus

Banka poskytuje na úvěr slevu za aktivní využívání účtu s minimálním obratem dle domluvy a 3 odchovými platbami. Další sleva je za úvěr ve výši 4 mil. korun a výše nebo pokud je žadatelův měsíční příjem vyšší než 80 tis. Korun. Náklady na zpracování v sobě zahrnují poplatek za odhad ve výši 4 500,- Kč a poplatek za zpracování ve výši 2 900,- Kč

- Raiffeisenbank – Klasik

Na úvěr lze poskytnout slevu za aktivní využívání účtu s obratem minimálně 15 000,- korun, zároveň je třeba provést nejméně tři debetní operace za měsíc. V době sjednávání byla využita také sleva na poplatek za odhad, ten byl ve výši 0,- Kč, náklady na zpracování pak činily pouze poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900,- Kč.

- Hypoteční banka – Hypoteční úvěr

U Hypoteční banky došlo k vyhodnocení ratingu hodnoty C, výsledná sazba je tak navýšena o 0,1 %. Avšak v době sjednávání byla uplatněna akce na poplatek za odhad ve výši 0,- Kč. Náklady na zpracování tak činí pouze poplatek za čerpání na návrh na vklad ve výši 1 900,- Kč. U Hypoteční banky byla možnost před schváleného úvěru až do výše 8 mil. korun v případě, že u nich žadatel má běžný účet a banka vidí jeho finanční obrat.

U většiny bank lze také snížit poplatky za odhad nemovitosti, a to v případě, že se jedná o bytovou jednotku ve středních a větších městech, kde se na základě fotek a tabulek lze k odhadu dopracovat online přes formulář.

Všechny oslovené bankovní instituce splnily požadavky mladého páru. Žádná z uvedených nabídek nepřesáhla měsíční splátku 30 000,- Kč. Zároveň u všech nabídek bylo vyhověno s poskytnutou částkou ve výši 80 % LTV a splatností po dobu 30 let. Při sjednání fixace na pět let jim byly poskytnuty výše uvedené nabídky. Nejvíce se bankovní instituce lišily u nákladů na zpracování, kde se nejnižší a nejvyšší poplatek liší o 9 400,- Kč. Rozdíl v nabídkách také ukazuje sloupec s maximální výší poskytnutého úvěru. Nejnižší nabídku učinila MONETA Money Bank, která poskytla maximální výši úvěru v hodnotě 6 549 528,- Kč. Na druhé straně spektra pak nejvyšší nabídku učinilo více bank, a to ve výši 7 375 000,- Kč. Pro detailnější prozkoumání budou vybrány tři nejlepší nabídky, ty se podrobně prozkoumají. Jelikož v praxi je možné u každé banky po individuální přístupu vyjednat nejružnější slevy a úlevy je možné, že konečné pořadí bank se bude v tomto konkrétním případě lišit.

Tabulka 6 Komparace nejvýhodnějších nabídek bank

Banka	Úroková sazba	Splátka	Náklady na zpracování	RPSN	Maximální výše úvěru	DTI	DSTI
Česká spořitelna	6,04 %	24 302 Kč	7 400 Kč	6,35	7 254 000 Kč	7,11	49,90
Komerční banka	5,69 %	23 191 Kč	7 400 Kč	5,89	7 331 000 Kč	7,19	50,00
UniCredit Bank	5,79 %	23 445 Kč	11 300 Kč	6,01	7 331 000 Kč	7,19	50,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Po podrobnější analýze nabídek a vyjednání slev pro konkrétní pár, byla poskytnuta nejvýhodnější nabídka od Komerční banky s úrokovou sazbou 5,69 % s měsíční splátkou ve výši 23 191,- Kč. Rozdíl oproti úrokové sazbě z první komparace je o 0,30 %. Měsíční splátka se pak snížila o 765,- Kč. Komerční banka je stabilní institucí a proces vyřízení hypotečního úvěru je snadnější než u jiných bank. Zároveň je banka schopna několik úkonů splňovat i bez osobní návštěvy pobočky online formou. Je zde možnost získat odhad nemovitosti zdarma a tím opět snížit náklady. U této bankovní instituce se pár rozhodl podat žádost o hypoteční úvěr.

Proces hypotečního úvěru

Celý proces lze rozdělit na dvě části, tu **první** lze považovat za osobní přípravu. Před samotným zahájením procesu je dobré si zjistit základní informace o hypotečním úvěru a zvýšit si tak svou finanční gramotnost. Případně, své jednání nastavit tak, aby nezpůsobovalo komplikace úvěr vůbec získat. Příkladem může být zasílání svých finančních prostředků na hazardní hry. Jeden z důležitých pojmů je inflace. Ta snižuje hodnotu peněz každý den, ať už to jsou peníze získané za pracovní sílu, z investice či spoření. Neustále je jejich hodnota zmenšována, to platí i pro závazky, jako je například hypoteční úvěr. Takže ačkoliv se splácí stále stejná částka, její hodnota je menší a platí se méně. Opačným jevem je pak deflace (Kociánová, 2012, 12-13). Pro tyto účely je možná i konzultace s finančními poradci, jejichž služby můžete pak využít po celou dobu sjednávání hypotečního úvěru. Na místě je pak také sledování činnosti České národní banky, jejichž rozhodnutí značně ovlivňují nabídky hypotečních úvěrů a podmínky jejich schvalování. V neposlední řadě pak sledování aktuálního dění na trhu a ve světě, v minulých letech trh značně ovlivnila situace s pandemií.

Pro začátek je vhodné si zpracovat finanční plán. Sepsat si rodinné příjmy a výdaje, nejlépe eliminovat nepodstatné výdaje, rozlišit si podstatné a fixní náklady jako je například úrazové pojištění. Sepsat si všechny své závazky a povinnosti, ne vždy se může jednat o měsíční platby. Příkladem může být pojištění auta, dovolená. V případě jiného modelového příkladu lze zmínit i dětský tábor apod. Sepsat si všechn svůj majetek a informace s ním spojené, jaké majetky vlastníte a za jakých podmínek, zda se jedná o 100% vlastnictví, zda je někde uplatněno věčné břemeno apod. V neposlední řadě také tvorba finanční rezervy pro případy náhlých nečekaných událostí a výdajů, příkladem může být úraz či nemoc, porucha auta nebo jiného domácího spotřebiče. Zohlednit se musí i životní situace rodiny, zda plánujete děti, změnu zaměstnání, cokoliv, co může ovlivnit stranu příjmů nebo výdajů.

Při vybírání nemovitosti je důležité dbát na finanční schopnosti a aktuální dění v životě, mnohdy si lidé chtějí koupit okamžitě co největší a nejmodernější nemovitost. Přitom se vyplatí jít nejprve do menších prostor mimo centrum a po pár letech splácení nemovitost vyměnit nebo využít pro účely pronájmu a zakoupit nemovitost jinou. Ne vždy první nemovitost musí být i tou poslední ve které žadatel dožije do důchodového věku. Před podepsáním kupní nebo rezervační smlouvy je potřeba se ujistit, že cena odpovídá realitě, později by banka mohla díky špatnému nacenění žádost zamítnout.

Dalším bodem je prověření nemovitosti odborníky, kromě tržní ceny bytu je nutné zjistit i technický stav nemovitosti. Zjistit, zda na danou nemovitost není vyhlášena exekuce, soudní spor. Zkontrolovat platnost a správnost všech náležitostí a smluv.

V neposlední řadě je třeba si vyčíslit, jaké změny při koupi nemovitosti nastanou. Ze stran nákladů zmizí položka nájemného, avšak přibude měsíční splátka. Při změně z bytové jednotky na dům se změní výše fondu oprav, který si mladý pár sám nastaví. Kromě měsíční splátky je zapotřebí upravit výši a typ pojištění domácnosti a majetku. Nových vzniklých nákladů nastane několik, je tedy dobré se ještě před zahájením splácení hypotečního úvěru na tyto náklady připravit.

Druhá část je samotná komunikace s bankou, kdy je možno nechat si vytvořit nabídku. Po pečlivém výběru mezi nabídkami od bank je na řadě podat žádost o úvěr, souhlas se zpracováním osobních informací a dodání podkladů podle konkrétního účelu. Po tomto kroku může banka provést posouzení ohledně schválení úvěru. Žadatele si ověří v úvěrových registrech jako je například SOLUS (zájmové sdružení právnických osob), BRKI (bankovní registr klientských informací) a NRKI (Nebankovní registr klientských informací).

Doklady, které podle internetové stránky sustekmartin.cz (2023) musíte bance dodat:

- Doklad totožnosti
Kopie občanského průkazu a jiného dokladu například řidičský průkaz nebo rodný list.
- Doklad o příjmu
Vyplnění konkrétního formuláře vybrané banky – potvrzení o zdanitelných příjmech
Výpisy z účtu, zpravidla za poslední tři měsíce. Toto se týká pouze žadatele Radka, jelikož druhý žadatel Nikol si u vybrané banky vede účet, na který se ji zasílá mzda.
- Doklad k prokázání účelu úvěru
 - Koupě nemovitosti – kupní smlouva, list vlastnictví, smlouva o budoucí kupní smlouvě, rezervační smlouva.
 - Výstavba nemovitosti – list vlastnictví k pozemku se stavebním povolením, geometrický plán, projekt s rozpočtovými náklady, smlouva o díle se stavební společností. V případě více žadatelů (manželský pár) musí být pozemek zapsaný na oba žadatele.
 - Rekonstrukce – list vlastnictví, přehled nákladů, stavební povolení.

- Splacení jiného úvěru – potvrzení o aktuálním zůstatku úvěru se souhlasem původní banky o předčasném splacení
- Vypořádání majetku (dědictví, rozvod) – doklad o rozvodu manželů, vypořádání společného jmění manželů po rozvodu, dědická smlouva, závěť
- Doklady k zajištění úvěru

Znalecký posudek ceny nemovitosti, ten zajistí smluvní odhadce vybrané banky. Někdy lze vytvořit odhad v režii banky, pokud se jedná o centrum města, kde podle online formuláře, lze nemovitost nacenit bez osobní návštěvy.

Pro ocenění nemovitosti jsou potřeba následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Nabývací titul (kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, doklad z dědického řízení atd.)
- Smlouvy omezující nakládání s nemovitostí – pokud taková skutečnost nastává (věcné břemeno, nájemní smlouvy atd.)

Nepovinné:

- Projektová dokumentace
- Územní rozhodnutí
- Stavební povolení
- Pojistná smlouva
- Předchozí znalecké posudky
- Geometrické plány
- Výsledky radonového průzkumu
- Další existující dokumenty vztahující se k nemovitosti

V případě předložení všech dokumentů a náležitostí, trvá bance schválení úvěru většinou několik dní a poté se přejde k podpisu smluv. Jedná se o úvěrovou a zástavní smlouvu společně s návrhem na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí, případně i návrh na vklad vlastnického práva. Důležitým bodem je pak pojištění nemovitosti a vinkulace ve prospěch banky.

Posledním krokem je pak čerpání úvěru, kdy pro získání financí je třeba předložit dokumenty uvedené v úvěrové smlouvě, tj. splnit podmínky čerpání úvěru.

4 Zhodnocení

Pro konečný výběr byla vybrána Komerční banka, která poskytla nejvýhodnější nabídku. Měsíční splátka činí 23 191,- Kč při úrokové sazbě 5,69 %. Poplatky na zpracování činí 7 400,- Kč, ostatní poplatky byly odpuštěny a byla poskytnuta výhodnější nabídka, kterou mladý pár má v plánu využít. Konečná měsíční splátka může být nižší, jelikož si lze uplatnit daňové zvýhodnění na odečet daně. To lze v bankovní instituci na místě vykalkulovat. Ačkoliv se díky hypotečnímu úvěru může nemovitost zakoupit a žadatelé, tak přestávají platit nájemné, je na místě si vykalkulovat nové náklady spojené s koupí nemovitosti. Kromě měsíční splátky se jedná o platbu pojištění, to je možné sjednat v několika variantách v rozmezí několika tisíc korun, vždy záleží na vybrané společnosti a všech zahrnutých pojistných událostech. Další položkou je dovybavení nemovitosti a tvorba finanční rezervy na opravy a údržbu. Tu si pár individuálně zvolí dle vlastních potřeb, většina bankovních institucí doporučuje využívat 20 % svého příjmu na tvoření rezerv. Jelikož si mladý pár vybral fixaci v délce pěti let, může se naskytnout otázka, jak bude poté dále postupovat. Nelze říct jednoznačnou odpověď, jelikož záleží na aktuální situaci na hypotečním trhu, ale i u modelového páru. Banky mezi sebou nabízejí nejrozličnější nabídky na refinancování, aktuální slevy a lákavé akce. Na řadu může přijít i možnost předčasného splacení nebo zaplacení mimořádné splátky v období výročí hypoteční smlouvy. V modelovém příkladu se tato varianta momentálně nabízí jako nejvíce pravděpodobná, jelikož jeden ze žadatelů – Nikol, má ve smlouvě nastaveny roční odměny za odpracovaná léta ve společnosti a za úspěšně dodělané projekty. V budoucnu může tedy případné finanční prostředky použít a úvěr předčasně splatit. Na řadu přichází i případné změny na hypotečním trhu, příkladem může být naprosto nečekaná pandemie koronaviru, která byla podmínkou pro ekonomické reakce. Doba fixace byla zvolena na pět let zejména z důvodu pohodlnosti pro mladý pár. Během osobní konzultace autorky práce a mladého páru bylo zjištěno, že se pár rozhoduje intuitivně, dle vlastních pocitů a upřednostnění cesty, která zahrnuje méně starostí. Původní záměr manželského páru bylo využít nabídek od bank, ve kterých mají zřízené bankovní účty. Díky této práci získali bezplatnou analýzu a komparaci nabídek a mohli se tak lépe rozhodnout.

5 Závěr

Cílem bakalářské práce na téma „Hypoteční úvěry“ bylo prozkoumat a nadefinovat hypoteční trh v České republice. Provést následnou komparaci hypotečních produktů pomocí situací vybraného klienta kvantifikovat a identifikovat dopady se změnami v tržních podmínkách. Práce byla rozdělena na část teoretickou, kde se autorka zaměřuje na nadefinování základních pojmů, jako jsou druhy hypotečního úvěru, úroková míra, poplatky, ukazatelé DTI a DSTI, velikost LTV nebo samotné etapy hypotečního úvěru. Část je věnována státní podpoře či jiným možnostem úlev při splácení hypotečního úvěru. Poté práce přechází na praktickou část, kde se nachází charakteristika bankovních institucí s jejich produkty. Výše stanoveného cíle bylo dosaženo pomocí modelového příkladu, na jehož základě byly porovnány nabídky vybraných bank. Práce se soustřeďovala na aktuální dění na českém hypotečním trhu. Rešeršní část byla ověřena informacemi z internetových zdrojů. Pomocí modelového příkladu vznikla komparace nabídek. Mezi nejlepší instituce, které nabídly nejvýhodnější hypoteční produkty patřily Česká spořitelna, UniCredit Bank a Komerční banka. Po bližším prozkoumání se pro podání žádosti o hypoteční úvěr vybrala bankovní instituce Komerční banka. Ta má na českém území dlouholetou tradici a pomocí osobní konzultace bylo umožněno získání nižší úrokové sazby. Pro modelový příklad byl využit mladý manželský pár, který řešil otázku vlastního bydlení, tato práce jim tak poskytla náhled do hypotečního trhu a průvodce celým hypotečním procesem. Pomocí analýzy trhu napomohla nadefinovat parametry v rozhodování jaké pro svůj hypoteční úvěr zvolit. Následně byl popsán celý proces hypotečního úvěru. Český hypoteční trh byl dlouhou dobu na velmi nízkých hodnotách úrokové sazby, to se projevilo i na získání státní dotace k úrokům, kdy několik let po sobě byla výše dotace nulová, až došlo k jejímu úplnému zrušení. Vzhledem k aktuální situaci, kdy se úroková sazba pohybuje okolo 6 %, je možné, že se k tomuto řešení ministerstvo pro místní rozvoj opět rozhodne. Příklad si lze také vzít od jiných států na území Evropy i mimo. Pro porovnání byla v teoretické části popsána státní dotace, která platí na území Anglie. Ta umožňuje srazit tržní hodnotu nemovitosti při koupi až o 50 % ceny. Jelikož je hypoteční úvěr v České republice stále nejvyužívanějším nástrojem pro získání vlastního bydlení, byla by případná státní pomoc brána ze stran žadatelů velice pozitivně, avšak hypoteční trh je dynamický a jak ukázala nedávna minulost, kdykoliv může nastat zlom. V závislosti na změny na hypotečním a realitním trhu je ale možné, že se v České republice rozšíří nájemní bydlení, které je zejména pro mladé lidi více flexibilní. Zároveň tím trh nepřímo tlačí na osoby, které ve vlastnictví mají nevyužívanou nemovitost, aby ji následně lépe využili nebo zpeněžili. Může se jednat o občasné pronajímání chat a chalup apod.

6 Seznam zdrojů

Literární zdroje

ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. (2017). *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, 158 s. ISBN 978-80-904823-4-0.

KOCIÁNOVÁ, Helena. (2012). *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co vás neměl kdo naučit.* Olomouc: Anag, 2012, 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. (2005). *Osobní a rodinné finance.* 2. vyd. Praha: Grada, 2005, 176 s. : il. ISBN 80-247-1098-6.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. (2007). *Financování bydlení.* Brno: ERA, 2007, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru

Internetové zdroje

ARONS, Steven. (2023). *European Mortgages Tumble 70% to Lowest Since Covid on Rate Jump.* Bloomberg. [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-01-27/european-mortgages-tumble-70-to-lowest-since-covid-on-rate-jump?leadSource=uverify%20wall>

Banka roku [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://bankaroku.cz>

banky.cz. *Banky nabízejí hypotéky se splatností až 40 let. ČNB je proti.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/banky-nabizeji-hypoteky-se-splatnosti-az-40-let-cnb-je-proti/>

cbaonline.cz. *Průzkum ČBA: Češi a financování bydlení 2021.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://cbaonline.cz/cesi-a-financovani-bydleni>

Česká spořitelna. *Výroční zpráva* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Redakce/Ostatni/Ostatni_IE/Prilohy/vz-2021.pdf

Česká spořitelna. Osobní půjčka [online]. © 2023 [cit. 2023-03-14]. Dostupné z: https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/pujcky/pujcka?gclid=EAIaIQobChMI3d7ajcLt_AIVitiyCh0bpwCwEAAYASAAEgJ7-vD_BwE

ČNB. *Hypotéky nesmí lidi sedřít z kůže. Proto je zpřísňujeme.* [online]. © 2021 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Hypoteky-nesmi-lidi-sedrit-z-kuze.-Proto-je-zprisnujeme/>

cnb.cz. *DSTI – Zvládnou splácet?* [online]. © 2023a [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

cnb.cz. *Stanovení horní hranice úvěrových ukazatelů LTV, DSTI a DTI.* [online]. © 2023b [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/>

csas.cz. *Co je to hodnota nemovitosti.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-07] Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/hodnota-nemovitosti>

czso.cz. *Ceny bytů.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu

ec.europa.eu. *House or flat – owning or renting.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>

e15.cz. *Jak se měnily bankovní služby za uplynulých 30 let.* [online]. © 2020 [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/sporime/jak-se-menily-bankovni-sluzby-za-uplynulych-30-let-1367077>

finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů.* [online]. © 2023a [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

finance.cz. *Čerpání hypotečního úvěru.* [online]. © 2023b [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>

finance.cz. *Zajištění hypotečního úvěru.* [online]. © 2023c [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>

finance.cz. *Roční zúčtování daně nebo daňové přiznání: jak si odečíst hypotéku z daní.* [online]. © 2023d [cit. 2023-03-28] Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/383328-nezapomente-si-odecist-hypoteku-z-dani/>

financer.cz. *Co je americká hypotéka?* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://financer.com/cz/wiki/co-je-americka-hypoteka/>

financnigramotnost.mfcr.cz. *Základní informace.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/uvery/zakladni-informace>

frenkee.cz. *Jak šel čas s hypotékami a úrokovými sazbami hypoték v ČR.* [online]. © 2021 [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.frenkee.cz/cs/jak-sel-cas-s-hypotekami-a-urokovymi-sazbami-hypotek-v-cr#>

GARRIGA, Carlos, Finn E. KYDLAND, a Roman ŠUSTEK. *Mortgages and Monetary Policy. The Review of Financial Studies*, 2017, roč. 30, s. 3337-3375. Dostupné z: <https://academic.oup.com/rfs/article/30/10/3337/3857753>

Gov. *First Homes scheme: discounts for first-time buyers.* [online]. © 2022 [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.gov.uk/first-homes-scheme>

hypindex.cz. *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>

hypindex.cz. *Fincentrum Hypindex 2022: Propad objemů o 50 % a sazby na nejvyšší úrovni v historii?* [online]. © 2022 [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/fincentrum-hypindex-2022-propad-objemu-o-50-a-sazby-na-nejvyssi-urovni-v-historii/>

Hypoteční banka. *Výroční zpráva* [online]. © 2021 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.hypotecnibanka.cz/_sys_/FileStorage/download/2/1895/hb_vz2021_neoficialni-verze-prodle-pozadavku-cnb.pdf

Hypoteční banka. *HB Index: Trh s bydlením klesá, pouze pozemky si udržují stabilní tempo růstu.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-trh-s-bydlenim-klesa-jen-pozemky-udrzuji-tempo/>.

Katedra financí a účetnictví Ek. fakulty TUL. *Stavební spoření Jaká bude celková naspořená částka na konci roku v případě stavebního spoření, kde spoříme pravidelně na*

konci každého měsíce částku 1700. [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://slideplayer.cz/slide/11370077/>

Komerční banka. *Výroční zpráva* [online]. © 2021 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.kb.cz/getmedia/9aafd6ac-7be2-4808-9060-2feae98f9cd0/Vyrocnizprava-KB-2021_1.pdf.aspx

Komerční banka [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.kb.cz/cs/?utm_term=kb_exact&utm_id=194415&utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=kb_obcane~kb_obcane_brand&utm_content=search&tgt=S1-12421121013-123520812612-641976732704

kurzy.cz. Typy splácení hypotečního úvěru (hypotéky). [online]. © 2000–2023 [cit. 2023-03-14] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-splaceni-hypotek/>

MAČÍ, Jan, OLEJNICZAK, Jarosław. *Cheap or Expensive Mortgages? A Case from the Czech Republic.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: 10.36689/uhk/hed/2020-01-056

mBank. *Výroční zpráva* [online]. © 2021 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=691446>

mBank [online]. © 2023 [cit. 2023-03-25]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/>

mesec.cz. *Ceny stavebního materiálu letí nahoru. Jak navýšit hypotéku, nebo se jí naopak zbavit?* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/ceny-stavebniho-materialu-leti-nahoru-jak-navysit-hypoteku-nebo-se-ji-naopak-zbavit/>

MMR. *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13] Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))

MONETA Money Bank. *Výroční zpráva* [online]. © 2021 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://investors.moneta.cz/documents/12270853/20117788/mmb-vyrocnizprava-2021-cz.pdf>

MONETA Money Bank [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

novinky.cz. *Ochlazení na trhu s bydlením, Češi si loni vzali úvěry za 217 miliard.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-21] Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-ochlazení-na-trhu-s-bydlením-cesi-si-loni-vzali-uvery-za-217-miliard-40419086>

penize.cz. *Mimořádná splátka hypotéky. Kolik si za ní připlatíte?* [online]. © 2021 [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/435081-mimoradna-splatka-hypoteky-kolik-si-za-ni-priplatite>

Peníze.cz. *Největší hypoteční banky* [online]. © 2022 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/432329-nejvetsi-hypotecni-banky-kdo-ovladl-rekordni-rok>

peníze.cz. *Hypotéky mají nového krále. Žebříček bank podle prodejů.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/434326-hypoteky-maji-noveho-krale-zebricek-bank-podle-prodeju>

Raiffeisen BANK. *Výroční zpráva* [online]. © 2021 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.rb.cz/attachments/vyrocni-zpravy/Raiffeisenbank_a_s_Konsolidovana_vyrocni_zprava_2021_CZ.pdf

sustekmartin.cz. *Postup při vyřizování hypotéky.* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <http://sustekmartin.cz/postup-pri-vyrizovani-hypoteky/>

Raiffeisen BANK [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/>

stavebky.cz. *Jsou dnešní hypotéky drahé? Čeští stavové by je brali všemi deseti!* [online]. © 2021 [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/jsou-dnesni-hypoteky-drahe-cesti-stavove-by-je-brali-vsemi-deseti/>

UniCredit Bank. *Výroční zpráva* [online]. © 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: https://www.unicreditbank.cz/content/dam/cee2020-pws-cz/cz-dokumenty/obance/vyrocni-zpravy/VZ_2021_CZ_final.pdf

urs.cz. *Sledování vývoje cen stavebních materiálů.* [online]. © 2023 [cit. 2023-03-25] Dostupné z: <https://www.urs.cz/software-a-data/sledovani-vyvoje-cen-materialu>

7 Seznam obrázků

Obrázek 1 Anuitní splátka	8
Obrázek 2 Progresivní splátka.....	9
Obrázek 3 Degresivní splátka	10
Obrázek 4 Výše měsíční splátky.....	39

8 Seznam tabulek

Tabulka 1 Výše LTV	15
Tabulka 2 Výše dotace od státu	19
Tabulka 3 Výše státní dotace	20
Tabulka 4 Pořadí bank podle prodaných hypoték v roce 2022	27
Tabulka 5 Komparace jednotlivých bank	41
Tabulka 6 Komparace nejvýhodnějších nabídek bank.....	43

9 Přílohy

Příloha č. 1: Potvrzení o výši pracovního příjmu z Komerční banky	57
Příloha č. 2: Žádost o čerpání úvěru od Komerční banky	58
Příloha č. 3: Žádost o poskytnutí úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování.....	59
Příloha č. 4: Zadání bakalářské práce.....	70

Potvrzení o výši pracovního příjmu z Komerční banky

Obchodní firma / název / příjmení a jméno:			
Sídlo / adresa zaměstnavatele vč. PSČ:			
IČO:		Číslo telefonu zaměstnavatele (pevná linka):	

(dále jen „Zaměstnavatel“)

1. Zaměstnavatel tímto potvrzuje, že

☐ žadatel o úvěr☐ ručitel

fyzická osoba (dále jen „Zaměstnanec“)

Jméno Příjmení, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo / datum narození:	

je u něho zaměstnán jako _____² od _____³.

2. Pracovní poměr Zaměstnance je uzavřen na dobu

☐ určitou, a to do _____/ ☐ na dohodu o pracovní činnosti, a to do _____ / ☐ na dobu neurčitou⁴

3. Měsíční příjem Zaměstnance činí:

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců:		Kč
Hrubý roční příjem bez pojistného za poslední zdaňovací období:		Kč

Vypíšte pouze, pokud zaměstnanecký poměr trvá méně než 12 měsíců a uveďte počet měsíců jeho trvání číslicí (min. 3 měsíce):

Průměrný čistý měsíční příjem za posledních měsíců:		Kč
---	--	----

4. Z příjmu Zaměstnance ☐ jsou / ☐ nejsou³ prováděny srážky:

Srážky na základě výkonu rozhodnutí:		Kč
Splátky:		Kč
Jiné:		Kč

5. Zaměstnavatel prohlašuje, že se Zaměstnancem není vedeno jednání o rozvázání jeho pracovního poměru a že Zaměstnanec není ve zkušební době.

6. Zaměstnanec žádá Zaměstnavatele, aby na vyžádání Komerční banky, a. s. (dále též „Banka“), poskytl Bance údaje nezbytné pro zákonné ověření informací obsažených v tomto Potvrzení o výši pracovního příjmu, zejména telefonicky, a případně opětovně vystavil Potvrzení o výši pracovního příjmu shora uvedeného Zaměstnance. Ověřovací rozhovor může být nahráván pro potřeby Banky. Zaměstnavatel bere výše uvedené na vědomí.

7. Zaměstnanec bere na vědomí, že za účelem plnění zákonné povinnosti ověřit si informace předané spotřebitelem v rámci žádosti o úvěr, je Banka oprávněna poskytnout Zaměstnavateli údaje v rozsahu uvedeném v tomto Potvrzení, a to i telefonicky nebo emailem.

8. Toto potvrzení platí 30 dnů ode dne vystavení.

V

Místo a datum vystavení potvrzení_____
Potvrzení vystavil, telefon_____
Razítko a podpis Zaměstnavatele_____
Podpis Zaměstnance² Doplňte pracovní zařazení.³ Doplňte den, měsíc a rok.⁴ Hodící se zaškrtněte.

Žádost o čerpání úvěru od Komerční banky

Já, žadatel

Jméno Příjmení, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo / Datum narození:	

tímto žádám Komerční banku, a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33/969, PSČ 114 07, IČO: 45317054 (dále jen Banka)

v souladu se smlouvou o úvěru ze dne _____, registrační číslo smlouvy _____,

o Čerpání úvěru, a to dne _____, takto:

na vrub úvěrového účtu číslo: _____						
poř.č.	ve prospěch účtu číslo	kód banky	částka v Kč	VS	KS	SS

Současně tímto prohlašuji, že ke dni podání této žádosti neexistuje ani nehrozí Případ porušení ani nehrozí, že v důsledku Čerpání Případ porušení vznikne.

Dále беру na vědomí, že:

- Čerpání může být Bankou provedeno ve lhůtě 5 Obchodních dnů po datu požadovaného Čerpání uvedeného výše, a to za předpokladu, že splnění Odkládacích podmínek čerpání bude Bankou vyhodnoceno po tomto datu. S případným Čerpáním v této lhůtě souhlasím a prohlašuji, že nebude mít negativní vliv na splnění mých závazků vůči 3. osobám,
- že požadované Čerpání bude poskytnuto pouze v případě, že budou splněny všechny Odkládací podmínky čerpání úvěru dle smlouvy o úvěru,
- pokud budou Odkládací podmínky čerpání splněny pouze v takovém rozsahu, že nebude možné mi poskytnout Čerpání v celé požadované výši, je Banka oprávněna mi poskytnout Čerpání ve výši odpovídající splněným Odkládacím podmínkám čerpání.

Pojmy uvedené v této žádosti s velkým počátečním písmenem, avšak nedefinované v této žádosti, mají význam dle smlouvy o úvěru.

V _____ dne _____

vlastnoruční podpis

Žádost o poskytnutí úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

registrační číslo žádosti

Žádost o poskytnutí

- ☐ Předhypotečního úvěru
☐ Hypotečního úvěru ☐ Flexibilní hypotéky
☐ Americké hypotéky

podána

☐ v obchodním místě Komerční banky, a.s.	☐ pomocí distribučního kanálu DCS dne
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano ☐ Ne ☐
Pobočka KB (vyplňuje pouze neklient KB) ¹	

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav:	☐ svobodný(á) ☐ rozvedený(á) ☐ ženatý/vdaná ☐ vdovec/vdova ☐ registrovaný(á) partner(ka) ☐ druh/družka
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu ☐ nájemník ☐ družstevní byt ☐ ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání:	
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou, VOŠ ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ²	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	

Příjem Žadatele v Kč: ³	
------------------------------------	----------------------

¹ Nemáte-li aktuálně na žádné pobočce KB vedené produkty, uveďte dle Vašeho výběru pobočku, kde bude veden Váš BÚ ke splacení úvěru. Pokud jste klient KB, bude úvěr veden na Vaši stávající pobočce.

² V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Žádám o poskytnutí úvěru:

Výše úvěru v Kč:	
Slovy:	
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově ☐ postupně
Počet splátek úvěru:	
Předpoklad čerpání do	
Den splácení	☐ 10. ☐ 15. ☐ 20. den v měsíci
Platnost úrokové sazby	☐ 1 rok ☐ 2 roky ☐ 3 roky ☐ 4 roky ☐ 5 let ☐ 6 let ☐ 7 let ☐ 8 let ☐ 9 let ☐ 10 let ☐ 15 let ☐ 3 měsíce
Životní pojištění u Komerční pojišťovny, a.s.	☐ ANO, sjednáno ☐ v KB ☐ zprostředkovatelem ☐ NE
Pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny, a.s.	☐ ANO, sjednáno ☐ v KB ☐ zprostředkovatelem ☐ NE
Domicilace	☐ ANO ☐ NE
Měna hlavního příjmu: ⁴	Měna bydliště: ⁵
Účel úvěru:	
Celková výše investice v Kč:	
Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí z úvěru	☐ ANO ☐ NE ve výši na účet FÚ č.
Vlastní zdroje v Kč:	
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):	
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový ☐ elektronický ☐ e-mailem

Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Výše úvěru v Kč:	
Slovy:	
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově ☐ postupně
Počet splátek úvěru:	
Předpoklad čerpání do	
Den splácení	☐ 10. ☐ 15. ☐ 20. den v měsíci
Měna hlavního příjmu: ⁶	Měna bydliště: ⁷
Účel úvěru:	
Celková výše investice v Kč:	
Vlastní zdroje v Kč:	
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):	
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový ☐ elektronický ☐ e-mailem

⁴ Uveďte měnu hlavního/převažujícího příjmu, ze kterého bude požadovaný úvěr splácen

⁵ Uveďte měnu členského státu Evropské unie (smluvního státu Evropského hospodářského prostoru), v němž máte bydliště, tj. místo kde se trvale zdržujete. V ostatních případech nevyplňujte.

⁶ Uveďte měnu hlavního/převažujícího příjmu, ze kterého bude požadovaný úvěr splácen

⁷ Uveďte měnu členského státu Evropské unie (smluvního státu Evropského hospodářského prostoru), v němž máte bydliště, tj. místo kde se trvale zdržujete. V ostatních případech nevyplňujte.

Žádám o poskytnutí Americké hypotéky:

Výše úvěru v Kč:					
Slovy:					
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně			
Počet splátek úvěru:					
Předpoklad čerpání do					
Den splácení	☐ 10.	☐ 15.	☐ 20. den v měsíci		
Platnost úrokové sazby	☐ 1 rok	☐ 2 roky	☐ 3 roky	☐ 4 roky	☐ 5 let
	☐ 6 let	☐ 7 let	☐ 8 let	☐ 9 let	☐ 10 let
Životní pojištění u Komerční pojišťovny, a.s.	☐ ANO, sjednáno		☐ v KB	☐ zprostředkovatelem	
	☐ NE				
Pojištění nemovitosti u Komerční pojišťovny, a.s.	☐ ANO, sjednáno		☐ v KB	☐ zprostředkovatelem	
	☐ NE				
Domicilace	☐ ANO		☐ NE		
Měna hlavního příjmu: ⁸			Měna bydliště: ⁹		
Účel úvěru:	☐ bez účelu		☐ konsolidace		
Způsob zasílání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový		☐ elektronický	☐ e-mailem	

Dluhy určené ke konsolidaci:

Název produktu	Částka ke splacení (Kč)	Reg.č. smlouvy	Věřitel	Číslo účtu včetně kódu banky

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

☐ jsem ☐ nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci panu / paní pracující v obchodním místě / centrále Banky v

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

☐ jsem ☐ nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou k této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce / vztah k exponované osobě	země výkonu funkce PEP

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

⁸ Uveďte měnu hlavního/převažujícího příjmu, ze kterého bude požadovaný úvěr splácen

⁹ Uveďte měnu členského státu Evropské unie (smluvního státu Evropského hospodářského prostoru), v němž máte bydliště, tj. místo kde se trvale zdržujete. V ostatních případech nevyplňujte.

☐ jsem propojen s obchodní korporací:

Název: _____, IČO _____, sídlo _____:

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,
☐ zastávám ☐ nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
☐ jsem ☐ nejsem ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

☐ nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společnosti, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakémkoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou¹⁰ dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

Prohlášení o daňovém rezidentství

Tímto prohlašuji:

- Že jsem k datu podpisu této žádosti daňovým rezidentem v _____¹¹
 DIČ v zemi daňové rezidence _____¹²
- Že jsem skutečným vlastníkem všech příjmů, které mi plynou od Správce, jak je definován ve Všeobecných obchodních podmínkách Banky, a že tyto příjmy jsou považovány za můj příjem dle daňového práva státu, ve kterém jsem daňovým rezidentem.
- Že, pokud jsem výše uvedl stát daňové rezidence jiný než Spojené státy americké, nejsem U.S. osobou podle čl. 35.1. Všeobecných obchodních podmínek Banky ani nesplňuji jinou indicii vazby na USA (místo narození, adresa pro doručování nebo bydliště, telefonní kontakt, trvalý příkaz pro převod prostředků na účet vedený v USA, poskytnutí plné moci nebo podpisové právo osobě s adresou v USA) splňující definiční podmínky dle Dohody FATCA.
- Že pokud jsem daňovým rezidentem i v jiné zemi/zemích než v zemi, kterou jsem uvedl výše, uvádím dále název příslušné země/zemí daňové rezidence a daňové identifikační číslo/čísla pro každou z nich

Výše uvedené údaje budou použity k plnění daňových, účetních a oznamovacích povinností Banky v souladu s platnými právními předpisy.

Toto prohlášení vydávám na dobu neurčitou. V případě, že se změní země mé daňové rezidence uvedená v tomto prohlášení, zavazuji se o této změně neprodleně informovat Banku a podepsat nové prohlášení o daňovém rezidentství.

¹⁰ týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí

¹¹ doplňte stát daňového rezidentství

¹² doplňte DIČ pouze v případě, že daňové rezidentství je mimo území ČR

Zavazuji se nahradit veškerou újmu, která by Bance vznikla v důsledku nesprávnosti informací uvedených v tomto prohlášení.

Beru na vědomí, že v případě mnou sjednaných produktů u společností Komerční pojišťovna, a.s. (IČO 63998017), Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (IČO 60196769) a/nebo Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (IČO 60192852), budou výše uvedené údaje Bankou předány těmto společnostem za účelem plnění jejich zjišťovací a oznamovací povinnosti dle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Fyzická osoba – nepodnikatel – manžel/ka nebo druh/družka nebo registrovaný/á partner/ka Žadatele (dále jen „Spolužadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Kontaktní adresa:	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav: ☐ svobodný(á) ☐ rozvedený(á) ☐ ženatý/vdaná ☐ vdovec/vdova ☐ registrovaný(á) partner(ka) ☐ druh/družka	
Bytové poměry: ☐ vlastník domu/bytu ☐ nájemník ☐ družstevní byt ☐ ostatní	
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
Vzdělání: ☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou, VOŠ ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ¹³	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	
Příjem Spolužadatele v Kč: ¹⁴	

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

☐ jsem ☐ nejsem

osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

☐ jsem ☐ nejsem

osobou blízkou k zaměstnanci panu / paní pracující v obchodním místě / centrále Banky v

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

☐ jsem ☐ nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou k této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 z.č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.

funkce / vztah k exponované osobě	země výkonu funkce PEP

¹³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

¹⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

Zároveň se zavazuji, že budu Banku informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

☐ jsem propojen s obchodní korporací:

Název: _____, IČO _____, sídlo _____:

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,
☐ zastávám ☐ nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu,
☐ jsem ☐ nejsem ovládající osobou ve vztahu k této korporaci.

☐ nejsem propojen s žádnou obchodní korporací.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné dluhy vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Beru na vědomí, že Banka aktualizuje mé identifikační údaje nebo údaje o rodinném stavu mé osoby, jestliže v průběhu vyřizování této žádosti prokážu jejich změnu, zejména doložením kopie mého průkazu totožnosti.

Beru zároveň na vědomí, že o nových údajích bude Banka informovat i následující společnosti, pokud mně prostřednictvím Banky poskytují své produkty a služby, nebo které tyto údaje zpracovávají na základě jiného právního titulu: Amundi Czech Republic investiční společnost, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., KB penzijní společnost, a.s., Komerční pojišťovna, a.s. Identifikační údaje a kopie průkazu totožnosti jsou Bankou zpracovány a archivovány pro účely plnění zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentu Informace o zpracování osobních údajů, který je k dispozici na jakékoliv pobočce nebo webových stránkách Banky.

Zavazuji se uhradit nejpozději v den podpisu smlouvy o úvěru částku odpovídající ceně za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou¹⁵ dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

Prohlášení o daňovém rezidenství

Tímto prohlašuji:

- že jsem k datu podpisu této žádosti daňovým rezidentem v _____¹⁶
 DIČ v zemi daňové rezidence _____¹⁷
- že jsem skutečným vlastníkem všech příjmů, které mi plynou od Správce, jak je definován ve Všeobecných obchodních podmínkách Banky, a že tyto příjmy jsou považovány za můj příjem dle daňového práva státu, ve kterém jsem daňovým rezidentem.
- že, pokud jsem výše uvedl stát daňové rezidence jiný než Spojené státy americké, nejsem U.S. osobou podle čl. 35.1. Všeobecných obchodních podmínek Banky ani nesplňuji jinou indicii vazby na USA (místo narození, adresa pro doručování nebo bydliště, telefonní kontakt, trvalý příkaz pro převod prostředků na účet vedený v USA, poskytnutí plné moci nebo podpisové právo osobě s adresou v USA) splňující definiční podmínky dle Dohody FATCA.
- že pokud jsem daňovým rezidentem i v jiné zemi/zemích než v zemi, kterou jsem uvedl výše, uvádím dále název příslušné země/zemí daňové rezidence a daňové identifikační číslo/čísla pro každou z nich

Výše uvedené údaje budou použity k plnění daňových, účetních a oznamovacích povinností Banky v souladu s platnými právními předpisy.

¹⁵ týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí

¹⁶ doplňte stát daňového rezidenství

¹⁷ doplňte DIČ pouze v případě, že daňové rezidenství je mimo území ČR

Toto prohlášení vydávám na dobu neurčitou. V případě, že se změni země mé daňové rezidence uvedená v tomto prohlášení, zavazuji se o této změně neprodleně informovat Banku a podepsat nové prohlášení o daňovém rezidentství. Zavazuji se nahradit veškerou újmu, která by Bance vznikla v důsledku nesprávnosti informací uvedených v tomto prohlášení.

Beru na vědomí, že v případě mnou sjednaných produktů u společností Komerční pojišťovna, a.s. (IČO 63998017), Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s. (IČO 60196769) a/nebo Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (IČO 60192852), budou výše uvedené údaje Bankou předány těmto společnostem za účelem plnění jejich zjišťovací a oznamovací povinnosti dle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Další údaje o Žadateli a Spolužadateli

Počet dětí: do 10 let nad 10 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu:		Upravení SJM:	
☐ ano	☐ ne	☐ nepřípadá v úvahu	☐ ano
☐ ano	☐ ne	☐ nepřípadá v úvahu	☐ ano
Měsíční výdaje domácnosti v Kč:			
Výdaje související s bydlením:		Pojištění:	
Výživné:		Spoření:	
Ostatní výdaje:			
Dluhy v Kč (v KB):			
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše hypotečních úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše limitů kreditních karet:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			
z toho konsolidováno:			
Závazky jiných poskytovatelů úvěrů (mimo KB):			
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše hypotečních úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše limitů kreditních karet:			
z toho konsolidováno:			
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			
z toho konsolidováno:			

Navrhované zajištění úvěru:☐ **Bez zajištění**

Druh zajišťovacího prostředku:	
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:	
Identifikace zajišťovacího prostředku:	

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/Jsme si vědom(a)/vědomí, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a. s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

Informace – registry klientských informací

Beru/bereme na vědomí, že Banka ověřuje mou/naši bonitu, důvěryhodnost a platební morálku prostřednictvím údajů získaných od bankovních a nebankovních úvěrových registrů, jímž zároveň předává mé/naše údaje. Jsem/Jsme si vědomí, že registry zpracovávají mé/naše osobní údaje, včetně rodného čísla, za podmínek uvedených ve svých informačních memorandech, jejichž aktuální znění jsou k dispozici na jakékoliv pobočce Banky, na jejich webových stránkách a na stránkách www.solus.cz; www.cbcb.cz. Bližší informace jsou k dispozici v dokumentu Banky „Informace o zpracování osobních údajů“ dostupném na jakékoliv pobočce Banky a na jejich webových stránkách.

Potvrzení o zprostředkováníDále potvrzuji/potvrzujeme, že **zprostředkovatel**

Pan/paní	
	Jméno, příjmení a identifikační číslo obchodního zástupce
	e-mail
zástupce obchodní společnosti ¹⁸	
	Obchodní firma/název/ identifikační číslo obchodního zástupce

(výše uvedený obchodní zástupce společně se společností dále jen „Zprostředkovatel“)

Pro mne/nás zprostředkoval(a) zahájení vyřizování¹⁹☐ Hypotečního/Předhypotečního úvěru☐ Americké hypotéky

v obchodním místě:

Byl(a)/byli jsem seznámen(a)/seznámeni se základními podmínkami poskytování úvěru a informován(a)/informováni o dokladech, které bude Banka vyžadovat pro zahájení posuzování žádosti o úvěr.

Na základě mých/našich finančních možností byl proveden předběžný propočet pro poskytnutí úvěru.

Zároveň tímto potvrzuji/potvrzujeme, že toto „Potvrzení o zprostředkování“ je JEDINÉ, které jsem/Jsme ve vztahu k tomuto úvěru podepsal(a)/podepsali.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Berete na vědomí, že poskytnutou kopii vašeho identifikačního dokladu zpracujeme pro účely prokázání identity vaší osoby dle požadavků právních předpisů, zejména zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci

¹⁸ FOP nevyplňuje. Jedná se o zástupce obchodní společnosti, se kterou má Komerční banka uzavřenou příslušnou smlouvu o obchodním zastoupení.

¹⁹ Zaškrtněte vhodnou variantu.

výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a dále pro řízení rizik, prevenci a vyšetřování podvodů a obhajobu právních nároků. Kopii vašeho dokladu budeme uchovávat nejdéle po zákonnou archivační dobu. Podpisem této žádosti potvrzujete, že jsme vás poučili o dobrovolnosti souhlasu s pořízením fotokopie vašeho identifikačního dokladu.

Jsem/jsme si vědom(a)/vědomi, že po předložení aktuálních dokladů potvrzujících mé/naše příjmy a výdaje může být požadovaná výše úvěru změněna.

Banka podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.
Podpis této žádosti Bankou však není akceptací této žádosti. Na poskytnutí úvěru není právní nárok.

V [] dne []

V [] dne []

Komerční banka, a.s.

vlastnoruční podpis

Jméno: []

vlastnoruční podpis

Jméno: []

Funkce: []

vlastnoruční podpis

Jméno: []

Osobní údaje zkontroloval(a) a podpis klienta ověřil(a)

dne []

vlastnoruční podpis Zprostředkovatele

Pokud tuto Žádost o poskytnutí úvěru a potvrzení o zprostředkování předkládá Zprostředkovatel Bance bez přítomnosti výše uvedeného žadatele/ žadatelů, má se za to, že jeho/jejich podpisy na této Žádosti o poskytnutí úvěru a potvrzení o zprostředkování Zprostředkovatel ověřil, což Zprostředkovatel stvrzuje svým výše uvedeným podpisem.

Převzal(a)

dne []

Jméno: []

Funkce: []



Zadání bakalářské práce

Autor: Kristýna Rolejčková

Studium: I2000146

Studijní program: B0413A050021 Ekonomika a management

Studijní obor: Ekonomika a management

Název bakalářské práce: Hypoteční úvěr

Název bakalářské práce AJ: Mortgage Loan

Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Cíl práce: Na základě komparace situací vybraného klienta identifikovat a kvantifikovat dopady související se změnami v tržních podmínkách hypotečních úvěrů.

Osnova:

1. Současný stav poznání v oblasti hypotečních úvěrů
2. Charakteristika bank a jejich hypotečních produktů
3. Komparace nabídek – analýza změn a jejich dopadů v souvislosti se změnami tržních podmínek
4. Zhodnocení
5. Závěr

ČERVENKA, Miroslav, Dagmar IRCINGOVÁ a Miroslav ŠKVÁRA. *Spotřebitelské úvěry 2017: průvodce teorií a praxí úvěrování dle zákona č. 257/2016 Sb.* Praha: Miroslav Škvára, 2017, 158 s. ISBN 978-80-904823-4-0.

GARRIGA, Carlos, Finn E. KYDLAND, a Roman ŠUSTEK. Mortgages and Monetary Policy. *The Review of Financial Studies*, 2017, roč. 30, s. 3337-3375. Dostupné z: <https://academic.oup.com/rfs/article/30/10/3337/3857753>

KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, co vás neměl kdo naučit.* Olomouc: Anag, 2012, 151 s. ISBN 978-80-7263-767-6.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance.* 2. vyd. Praha: Grada, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení.* Brno: ERA, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Zadávací pracoviště: Katedra ekonomie,
Fakulta informatiky a managementu

Vedoucí práce: Ing. Jan Mačí, Ph.D.

Datum zadání závěrečné práce: 24.1.2022