

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra obchodu a financí**



## **Diplomová práce**

**Možnosti financování bydlení v České republice prostřednictvím  
hypotečních úvěrů**

**Bc. Kristýna Nitschová**

© 2022 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Kristýna Nitschová

Hospodářská a kulturní studia

Název práce

**Možnosti financování bydlení v České republice prostřednictvím hypotečních úvěrů**

Název anglicky

**Possibilities of Financing Housing in the Czech Republic through Mortgage Loans**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce bude zhodnotit možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů nabízených na finančním trhu v České republice. Dílčím cílem bude charakterizovat kulturně-historický kontext pomocí historie hypotečních úvěrů.

### Metodika

Literární rešerše bude zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z literatury a ostatních citovaných zdrojů. Poznátky budou čerpány zejména z oblasti financování nemovitostí v České republice.

Ve vlastní práci bude využita jednak popisná metoda pro charakteristiku finančních produktů určených na financování bydlení. Využity budou zejména metody vědeckého zkoumání komparace a syntézy.

Vstupní data budou zpracována a zhodnocena a následně budou vybrány vhodné varianty k financování bydlení podle zadaných kritérií. Na základě dotazníkového šetření bude zhodnocena finanční gramotnost v oblasti úvěrových produktů na financování bydlení. Prostřednictvím metod komparace, dedukce a empirie budou vyvozeny závěry.

## Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

## Klíčová slova

bydlení, financování bydlení, hypotéka, hypoteční úvěr, úroková sazba, stavební spoření

---

## Doporučené zdroje informací

- BOHANESOVÁ, Eva. Finanční gramotnost. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2018. ISBN 978-80-244-5397-2.
- ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
- FABOZZI, Frank J., 2016. The Handbook of Mortgage – Backed Securities. 7. New York: Oxford University Press. ISBN 978-0-19-878577-4.
- KOCIÁNOVÁ, Helena. Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-3.
- POLOUČEK, Stanislav. Bankovnictví. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.
- REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 6., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2015. ISBN 978-80-7261-279-6.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. Brno: ERA, 2007. Stavíme. ISBN 978-80-7366-079-6.

---

## Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

## Vedoucí práce

Ing. Daniela Pfeiferová, Ph.D.

## Garantující pracoviště

Katedra obchodu a financí

Elektronicky schváleno dne 27. 2. 2022

**prof. Ing. Luboš Smutka, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 3. 3. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 27. 03. 2022

### **Čestné prohlášení**

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

V Praze dne 31.3.2022

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Daniele Pfeiferové, Ph.D. za její ochotu a vstřícnost, odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

# Možnosti financování bydlení v České republice prostřednictvím hypotečních úvěrů

## Abstrakt

Cílem diplomové práce je určit nejvýhodnější úvěr pro modelového klienta u vybraných bankovních institucí poskytující hypoteční úvěry dle předem stanovených kritérií. Dílčím cílem je charakterizovat kulturně-historický kontext pomocí historie hypotečních úvěrů.

V teoretické části jsou objasněny základní pojmy související s problematikou hypotečních úvěrů, například úvěrové ukazatele, úroková sazba, ukazatel RPSN a bonita klienta. Dále je charakterizována legislativní úprava, registry dlužníků a možnosti státní podpory financování bydlení.

Praktická část se zpočátku zabývá kulturně-historickým kontextem. Součástí práce je dotazníkové šetření, pokládající otázky ohledně základních znalostí pojmů týkajících se hypotečních úvěrů. Dále se práce zabývá zhodnocením aktuální situace na hypotečním trhu a představuje modelového klienta, který žádá o hypoteční úvěr. Závěr praktické části je věnován vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro modelového klienta.

**Klíčová slova:** financování bydlení, hypoteční úvěr, hypoteční trh, bonita klienta, úroková sazba, RPSN, úvěrový produkt

# **Possibilities of Financing Housing in the Czech Republic through Mortgage Loans**

## **Abstract**

The aim of the diploma thesis is to determine the most advantageous loan for a model client at selected banking institutions providing mortgage loans according to predetermined criteria. A partial goal is to characterize the cultural-historical context using the history of mortgage loans.

The theoretical part clarifies the basic concepts related to the issue of mortgage loans, such as credit indicators, interest rates, APR indicators and client's creditworthiness. Furthermore, the legislative regulation, debtor registers and the possibilities of state support for housing financing are characterized.

The practical part initially deals with the cultural-historical context. Part of the work is a questionnaire survey asking questions about the basic knowledge of concepts related to mortgage loans. Furthermore, the work deals with the evaluation of the current situation in the mortgage market and presents a model client who applies for a mortgage loan. The conclusion of the practical part is devoted to the evaluation of the most advantageous mortgage loan for a model client.

**Keywords:** housing financing, mortgage loan, mortgage market, client's creditworthiness, interest rate, APR indicators, credit product

# Obsah

<b>1. Úvod .....</b>	<b>11</b>
<b>2. Cíl práce a metodika.....</b>	<b>12</b>
2.1. Cíl práce .....	12
2.2. Metodika .....	12
<b>3. Teoretická východiska .....</b>	<b>14</b>
3.1. Finanční trh .....	14
3.1.1. Dělení finančních trhů .....	15
3.2. Legislativní úprava hypotečních úvěrů .....	16
3.3. Hypoteční úvěr .....	17
3.3.1. Úvěrové ukazatele .....	18
3.3.2. Členění hypotečních úvěrů .....	20
3.3.3. Zajištění hypotečního úvěru .....	24
3.3.4. Životní cyklus hypotečního úvěru .....	25
3.3.5. Pojištění .....	29
3.3.6. Bonita klienta.....	30
3.3.7. Úroková sazba .....	31
3.3.8. Fixace úrokové sazby a refinancování .....	32
3.3.9. Hypoteční zástavní listy .....	34
3.3.10. Regulace České národní banky .....	34
3.3.11. Registry dlužníků.....	35
3.4. Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření .....	36
3.4.1. Právní úprava stavebního spoření.....	37
3.4.2. Úvěry ze stavebního spoření .....	37
3.5. Spotřebitelský úvěr.....	39
3.5.1. Právní úprava spotřebitelského úvěru .....	39
3.5.2. Typy a parametry spotřebitelských úvěrů .....	39
3.5.3. RPSN .....	39
3.6. Státní podpory na bydlení .....	40
3.6.1. Program Vlastní bydlení.....	41
3.6.2. Státní příspěvek na bydlení .....	42
3.6.3. Doplatek na bydlení.....	43
3.6.4. Mimořádná okamžitá pomoc.....	43
3.6.5. Daňové úlevy .....	44



<b>4.</b>	<b>Vlastní práce.....</b>	<b>45</b>
4.1.	Kulturně-historický kontext .....	45
4.1.1.	Banky poskytující hypoteční úvěry v ČR.....	48
4.1.2.	Dotazníkové šetření .....	51
4.2.	Situace na hypotečním trhu v letech 2010 - 2021 .....	60
4.3.	Aktuální situace na hypotečním trhu.....	63
4.4.	Modelový klient .....	66
4.5.	Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí.....	67
4.5.1	Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky, a.s. ....	67
4.5.2	Nabídka hypotečního úvěru od MONETY Money Bank, a.s. ....	69
4.5.3	Nabídka hypotečního úvěru od Sberbank, a.s. ....	69
4.5.4	Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank, a.s. ....	71
4.5.5	Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny, a.s.....	72
4.5.6	Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s.....	73
4.5.7	Nabídka hypotečního úvěru od mBank, S.A. ....	74
4.5.8	Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank,a.s. ....	75
4.6.	Komparace nabídek hypotečních úvěrů .....	76
<b>5.</b>	<b>Zhodnocení výsledků a doporučení klientovi.....</b>	<b>78</b>
<b>6.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>80</b>
<b>7.</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>82</b>
<b>8.</b>	<b>Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratek.....</b>	<b>90</b>
8.1.	Seznam obrázků .....	90
8.2.	Seznam tabulek .....	90
8.3.	Seznam grafů.....	90
8.4.	Seznam použitých zkratek.....	91
	<b>Přílohy.....</b>	<b>91</b>

## 1. Úvod

Hypoteční úvěr je hojně využívaný produkt, kterým značná část obyvatel řeší své vlastní bydlení. Vlastnit nemovitost si dává, oproti ostatním národům, za cíl mnoho Čechů. Touha po vlastnictví nemovitosti se stala silnou sociální normou a symbolem úspěchu. Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů se rok od roku zvyšují. Podle dostupných dat žije v Česku 78 procent obyvatel ve vlastním bytě či domě a zbylých 22 procent v nájmu.

Kvůli neustále se zvyšujícím cenám nemovitostí se vlastní bydlení stává luxus, který si velká část lidí nemůže dovolit. Dochází ke zvětšování rozdílu mezi bohatými a méně bohatými. Pro méně bohaté je nezbytné uvědomit si, že se jedná o dlouhodobý závazek, který pro ně bude představovat velkou finanční zátěž na několik desítek let. Je nutné zvážit stabilitu budoucích finančních prostředků a zvolit vhodný hypoteční úvěr. Aby žadatele hypoteční úvěr finančně příliš nezatěžoval, vydává Česká národní banka různá opatření. V polovině roku 2015 vydala pro banky poskytující hypoteční úvěry Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných nemovitostí. V doporučení např. uvádí, že hypoteční úvěr by měl být splácen maximálně 30 let a pouze ve výjimečných případech by měl být poskytnut úvěr ve výši 90 procent z ceny pořizované nemovitosti, aj.

Od prosince 2016 vstoupil v platnost zákon č. 257/2016 Sb., Zákon o spotřebitelském úvěru, který posiluje ochranu spotřebitele. V první polovině roku 2017 došlo ke zpřísnění doporučení České národní banky. Komerčním bankám bylo doporučeno poskytovat hypoteční úvěry pouze do výše 80 procent z hodnoty zastavované nemovitosti. Postupně Česká národní banka svá doporučení stále upravuje a zpřísňuje.

## **2. Cíl práce a metodika**

### **2.1. Cíl práce**

Cílem diplomové práce je zhodnotit možnosti financování bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů nabízených na finančním trhu v České republice. Dílčím cílem je charakterizovat kulturně-historický kontext pomocí historie hypotečních úvěrů.

### **2.2. Metodika**

Literární rešerše bude zpracována metodou komparace a kompilace poznatků z literatury a ostatních citovaných zdrojů. Poznatky budou čerpány zejména z oblasti financování nemovitostí v České republice. Budou zde vysvětleny všechny nezbytné pojmy k oblasti financování vlastního bydlení, registry dlužníků, úvěrové ukazatele a funkce České národní banky a její regulace na hypotečním trhu.

Vlastní práce je rozdělena do šesti kapitol. První kapitola se zaměřuje na kulturně-historický kontext, ve kterém je shrnuta historie hypotečních úvěrů. Dále jsou v této kapitole sepsány banky poskytující hypoteční úvěry v České republice a také je zde zahrnuto dotazníkové šetření, kterého se zúčastnilo 100 respondentů. Pro výzkum bylo osloveno 168 žadatelů o hypoteční úvěr a osob, které již hypoteční úvěr čerpají. Návratnost odpovědí je tedy 59,5 procenta. První čtyři otázky dotazníku byly identifikační, aby byla autorka schopná zařadit respondenty dle pohlaví, věku, výše platu apod. Zbylé otázky se týkaly výše hypotečního úvěru, financování úvěru a otázek zaměřujících se na informovanost respondentů ohledně úvěrových ukazatelů. Dotazník byl vytvořen na webových stránkách Survio.com a obsahoval uzavřené otázky. Konkrétní podoba dotazníku s výčtem všech otázek je uvedena v Příloze A.

Druhá kapitola se zabývala situací na hypotečním trhu v letech 2010 až 2021. Na druhou kapitolu navazuje třetí kapitola, která přibližuje aktuální situaci na hypotečním trhu. V kapitole čtvrté je charakterizován modelový klient, který žádá o hypoteční úvěr ve výši 5.600.000 CZK. V páté kapitole jsou přestaveny nabídky hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Potřebná data pro zpracování této části byla získána od J & T banky, která svým klientům hypoteční úvěry zprostředkovává. O výběru nejvhodnější nabídky bude rozhodovat stanovená úroková sazba, ukazatel RPSN, poplatky a výše měsíční splátky. Dále je v práci provedena

kontrola splnění ukazatelů DTI a DSTI, které zavedla ČNB jako regulační nástroj při schvalování hypotečních úvěrů včetně jejich výpočtů. Metodou komparace je provedena šestá kapitola, ve které je vybrán nejvhodnější hypoteční úvěr pro modelového klienta. Na základě stanovených podmínek a možností fiktivního klienta mu bude doporučena nejvhodnější varianta nabízených hypotečních úvěrů. Zjištěné výsledky budou v závěru práce zhodnoceny a interpretovány.

### **3. Teoretická východiska**

Banky, poskytující hypoteční úvěry, začaly ve střední Evropě vznikat již v 18. století. V českých zemích působilo šest institucí: Hypoteční banka království českého (1885), Zemská banka království českého, Hypoteční banka markrabství moravského, Zemská banka markrabství moravského (1896), Slezský pozemkový úvěrní ústav a Slezský komunální úvěrní ústav (1897). Cílem bank bylo zlepšení tehdejších úvěrových možností a zároveň snaha o boj s lichvářskými úroky. Instituce poskytovaly půjčky nejen státu, obcím a okresům, ale i soukromým osobám (ČNB).

Druhá světová válka a události první poloviny 20. století rozvoj hypotečního bankovníctví zastavily. Oživení trhu s hypotékami nastalo po revoluci v roce 1990. V těchto letech byl vydán zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který upravoval hypoteční zástavní listy a hypoteční úvěry (THON, Jindřich, 2010). Kvůli nefunkčnosti kapitálového trhu trvalo dalších pět let, než se na našem území otevřela první hypoteční banka, a to Českomoravská hypoteční banka, která dodnes na trhu působí pod názvem Hypoteční banka (Krůta, 2017).

Do roku 1999 byl objem poskytnutých úvěrů velice nízký, trh s nemovitostmi byl v počátcích a úrokové sazby byly vysoké, až 12 %. Na přelomu tisíciletí nastal zlom a zájem o hypotéky se začal zvyšovat. Zájem o hypotéky vedl k nárůstu konkurence a ke snižování úrokové sazby. Nejpříznivějším rokem pro hypotéky byl rok 2004, kdy nárůst mezd vedl k nárůstu žadatelů o úvěr a tím klesla úroková sazba na 4,5 %. V tomhle roce také vznikla neúčelová tzv. americká hypotéka (E15.cz, 2017). Rekordním rokem byl rok 2007, kdy se objem nově poskytnutých hypoték vyšplhal na 145,5 mld. Kč (Hypoindex.cz, 2010). Trend pokračoval do konce roku 2008. V tomto roce negativně ovlivnila český trh americká hypoteční krize. Zájem o hypotéky prudce klesl a zpřísnily se podmínky, které musel žadatel splňovat. Po pominutí krize začal trh s hypotékami opět růst a možnost 100% hypotéky skončila (E15.cz, 2017).

#### **3.1. Finanční trh**

Dle Černohorského a Teplého (2011) jsou fungující finanční trhy neoddelitelnou součástí každé ekonomiky a jejich efektivní působení je zásadním faktorem hospodářského růstu. Finanční trhy mají přímý vliv na bohatství jednotlivců, chování společností a spotřebitelů, a přispívají k hospodářskému cyklu ekonomiky.

Finanční trhy umožňují přesouvat finanční prostředky od přebytkových subjektů k deficitním subjektům. Tak mohou být finanční prostředky alokovány k deficitním subjektům, které je dokážou naplno využít (Revenda, 2012).

Finanční trh je nedílnou součástí finančního systému, který funguje v rámci celé ekonomiky. Prostřednictvím finančních trhů se finanční prostředky dostávají k subjektům, kteří je potřebují chtějí. Dochází zde ke směně peněžních prostředků za jiné finanční investiční instrumenty. Všechny funkce finančního systému působí společně a vzájemně na sebe působí, tudíž kdyby dobře nefungoval finanční trh, nebylo by možné, aby finanční systém zabezpečoval svoje další funkce, především depozitní a kreditní (Rejnuš, 2016).

### 3.1.1. Dělení finančních trhů

Finanční trhy se rozdělují podle několika různých typů. Dle typu instrumentu se rozdělují na trhy **dluhové** a **akciové**. Na dluhových trzích se obchoduje s dluhovými cennými papíry, např. s dluhopisy, které se dále dělí dle splatnosti na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé (Černohorský, Teplý, 2011).

Dále se dělí na trh **peněžní**, **kapitálový** a **úvěrový**. Hranice mezi těmito trhy se často překrývají a nemají je zcela jasně vymezené, proto je často uváděno rozdělení na segmenty, trh peněžní a trh kapitálový.

Na peněžním trhu probíhá obchodování s nástroji se splatností do jednoho roku, např. státní pokladniční poukázky, krátkodobé cenné papíry).

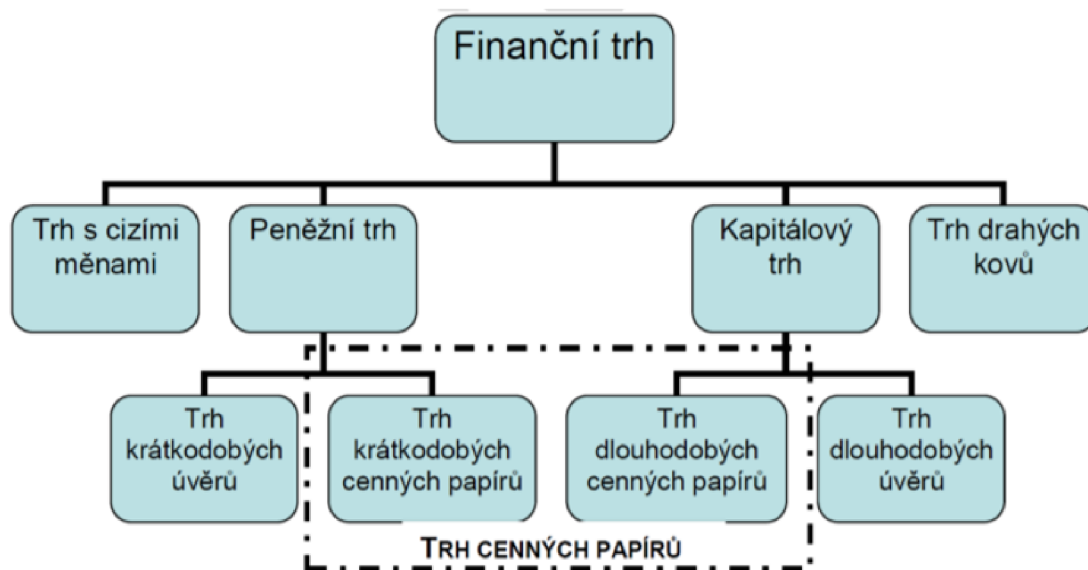
Na kapitálovém trhu se obchoduje s nástroji, které mají splatnost delší než jeden rok (akcie, dlouhodobé dluhopisy). Obchody na kapitálovém trhu jsou organizovány dvojím způsobem, jako burzovní (Burza cenných papírů) nebo mimoburzovní trh. Mimoburzovní trh je méně regulovaný a probíhá mezi bankami a dalšími finančními zprostředkovateli (Revenda, 2012).

Úvěrový trh neboli trh s cizími měnami slouží ke sjednávání úvěrových transakcí mezi bankovním a nebankovním sektorem. Trh s cizími měnami se dělí na devizový a valutový. Devizový trh je trh s bezhotovostní formou cizích měn a dochází na něm ke konverzi jedné měny za jinou. Směna se provádí na základě kurzů devizového trhu, které vyhláší Česká

národní banka. Opakem je valutový trh, na kterém se obchoduje s hotovostními formami cizích měn a využívají se k tomu valutové kurzy.

Trh se zlatem a stříbrem je řazen mezi nejdůležitější v oblasti trhů s drahými kovy. Dále zde probíhají obchody s platinou a palladiem. I přesto, že se jedná o zvláštní druhy komodit, jsou kovy považovány za finanční investiční instrumenty (Rejnuš, 2016).

Obrázek 1 Členění finančních trhů



zdroj: Rejnuš, 2016

### 3.2. Legislativní úprava hypotečních úvěrů

Od 1. prosince roku 2016 je účinný zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Jedná se o komplexní právní úpravu nejen spotřebitelských úvěrů, ale také hypotečních úvěrů poskytovaných spotřebitelům za účelem financování bydlení. Definice spotřebitelského úvěru na bydlení je obsažena v § 2 odst. 2 zákona o spotřebitelském úvěru.

„Spotřebitelským úvěrem na bydlení je spotřebitelský úvěr

*a) zajištěný nemovitou věcí nebo věcným právem k nemovité věci,*

*b) účelově určený k*

*1. nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*

2. výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,
3. úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,
4. změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,
5. úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 4, nebo
6. splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 6, nebo

c) poskytnutý stavební spořitelnou podle zákona upravujícího stavební spoření.“

Zatímco dříve nebankovním společnostem, které poskytují úvěry, stačilo živnostenské oprávnění, s účinností nového zákona musí získat licenci od České národní banky. Zákon se tímto snaží o omezení počtu institucí, které v České republice poskytují úvěry (Mediaron, 2016).

Díky novému zákonu značně narůstá administrativní zátěž při sjednávání jakéhokoliv úvěru. Banky jsou povinné velmi důkladně prověřit bonitu klienta a posoudit tak jeho finanční situaci. V případě, že se prokáže, že dlužník není schopen úvěr splácet, smlouva o poskytnutí finančních prostředků se stává neplatnou. Zákon zavádí i výrazné změny v oblasti předčasného splacení či mimořádných splátek u hypotečního úvěru. Po vypršení fixace úrokové sazby bude možné každý rok bez jakýchkoliv poplatků splatit až 25 % hypotečního úvěru. Jestliže se klient po vypršení fixace rozhodne splatit celý hypoteční úvěr, například z důvodu prodeje dané nemovitosti, může mu být účtován poplatek ve výši 1 % z předčasně splacené části, nejvýše však 50.000 Kč (Hypoteční banka, 2016).

### 3.3. Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je v zákoně č. 190/2004 Sb. o dluhopisech definován jako úvěr, „*který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci, a to ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Pohledávku z hypotečního úvěru lze zapsat do rejstříku krycích aktiv teprve dnem, kdy se emitent krytých dluhopisů dozví o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci*“.

Dle novějšího zákona o spotřebitelském úvěru je hypoteční úvěr definován jako spotřebitelský úvěr na bydlení a je rozdělen na 3 typy. Za prvé se jedná o úvěr zajištěný, za druhé úvěr účelově



určený zejména k nabytí či výstavbě nemovitosti a za třetí úvěr poskytnutý stavební spořitelnou dle zákona o stavebním spoření.

Autorka Kociánová (2012) považuje hypoteční úvěr za nejvýhodnější ze všech nabízených úvěrů. Hypoteční úvěr definuje jako úvěr účelový, který banka žadateli poskytuje na základě ručení zástavou, tzv. banka má zástavní právo na nemovitost.

Dle autorek Vichnarové a Novákové (2007) je hypoteční úvěr „*dlouhodobá půjčka na poměrně velký objem peněz, určená především k tomu, abyste si pořídili bydlení. Její výhodou je poměrně nízký úrok*“.

Polouček a kol (2013) řadí hypoteční úvěr k nejstarším druhům bankovních produktů, založených na zástavě nemovitosti. „*Charakteristickým rysem hypotečního úvěru je to, že se jedná o úvěr na investici do nemovitosti, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Hypoteční úvěr je tedy vysoce účelový a prakticky je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nebo na splacení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, použitých k investicím do nemovitosti.*“

### **3.3.1. Úvěrové ukazatele**

#### **LTV**

Zkratka znamená Loan To Value a jedná se o parametr sledující poměr výše úvěru s hodnotou zastavené nemovitosti. V praxi tato zkratka znamená, kolik peněžních prostředků banka klientovi půjčí, pokud bude kupní cena nemovitosti 8.000.000 Kč. Dle regulace ČNB smí banka klientovi poskytnout 80, maximálně 90 % kupní ceny nemovitosti. Zbýlých 20, či 10 % musí klient financovat z vlastních zdrojů. Čím víc bude banka ochotna půjčit finančních prostředků, tím bude vyšší úroková sazba hypotečního úvěru. V minulosti bývaly zcela běžné 100 % hypotéky, které dnes z hlediska bezpečnosti ze strany bank není možné získat (Fabozzi, 2016).

## Výpočet pro ukazatel LTV

$$LTV = \frac{\text{výše hypotečního úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} * 100$$

Ze vzorce je zřejmé, že při výpočtu LTV se nikdy nevychází z kupní ceny nemovitosti, ale z odhadu její tržní hodnoty.

## **DTI**

Zkratka Debt To Income určuje poměr celkového zadlužení žadatele k ročnímu příjmu. DTI vyjadřuje poměr mezi výší poskytnutého úvěru a čistým ročním příjmem žadatele o úvěr. Celkový součet dluhů žadatele nesmí překročit devítinásobek jeho čistého ročního příjmu. Tento ukazatel byl zaveden Českou národní bankou v roce 2018. Po zavedení CTI došlo na hypotečním trhu k regresi a dostupnost hypoték se pro žadatele s nižšími příjmy výrazně zhoršila. Po zavedení přísných opatření proti šíření pandemie korona viru Česká národní banka nestanovuje horní hranici tohoto ukazatele a ve snaze oživit hypoteční trh došlo k jeho zrušení (Hyponamíru, 2021).

## Výpočet pro ukazatel DTI

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}}$$

## **DSTI**

Zkratka Debt Service to Income vyjadřuje poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr. Tento ukazatel byl zaveden Českou národní bankou v roce 2018. Horní hranice tohoto ukazatele byla do dubna roku 2020 45 % DSTI, ale po zavedení přísných opatření proti šíření pandemie korona viru a poklesu poptávky po hypotečním úvěru Česká národní banka zvýšila horní hranici DSTI na 50 %, ale banky, dle doporučení ČNB, na tento ukazatel příliš nepřihlížejí (Hyponamíru, 2021).

Výpočet pro ukazatel DSTI

$$\text{DSTI} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

### 3.3.2. Členění hypotečních úvěrů

Druhy hypotéky rozlišujeme především podle čtyř hlavních kritérií:

1. Hypoteční úvěr dle účelu
2. Hypoteční úvěr dle dokládání příjmů
3. Hypoteční úvěr dle typu splácení
4. Hypoteční úvěr dle typu úročení

#### Hypoteční úvěr dle účelu

**Účelový hypoteční úvěr** patří k nejčastěji využívaným typem hypotečního úvěru. Instituce ho poskytují zejména na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti. Dlužník při splácení účelového hypotečního úvěru ručí nemovitostí, na kterou mu byly finanční prostředky poskytnuty, nebo jinou nemovitostí.

Hypoteční úvěr s neúčelovým využitím se nazývá **americká hypotéka**. Tento druh hypotéky může žadatel využít téměř na cokoliv a stejně jako u účelové hypotéky slouží nemovitost jako zástava.

Jedním z nejnovějších typů úvěrů na bydlení je tzv. **australská hypotéka**, která je charakterizovaná tím, že čím více si dlužník vypůjčí, tím bude nižší jeho úroková sazba. Australská hypotéka je kombinací účelové a neúčelové hypotéky, tudíž může tento typ žadatel využít nejen na nákup nemovitosti, ale také na nákup vybavení do domácnosti (Kurzycz, 2021).

Zejména pro podnikatele je výhodným typem tzv. **offsetová hypotéka**. Tento druh hypotéky funguje na principu vložení finančních prostředků na offsetový účet, a tím se výpočet následných splátek hypotéky o tento vklad sníží. Žadatel vloží na offsetový účet 300.000 Kč, výše jeho hypotéky je 5.000.000 Kč, to znamená, že mu budou úroky počítány z částky 4.700.000 Kč. Tato varianta hypotéky je vhodná pro jedince, kteří mají volně finanční prostředky, které jednorázově vloží na offsetový účet. Není vhodný pro žadatele, kteří by na

účet zasílali měsíční mzdu. Žadatel o offsetovou hypotéku musí počítat s vyšší úrokovou sazbou či poplatkem (Rozkošný, 2020).

Jestliže žadatel zvažuje výstavbu nízkoenergetického domu nebo plánuje rekonstrukci dosavadního bydlení za účelem snížení energetické náročnosti, pak je pro něj vhodná tzv. **zelená hypotéka**, vyhlášená Státním fondem životního prostředí. Žadatel má nárok na speciální státní podporu programu „Zelená úsporám“, díky které získá několikatisícovou úlevu. Cílem programu „Zelená úsporám“ je podpora projektů aplikující nástroje pro využití obnovitelných zdrojů a úsporu energií (Majer, 2019).

Pokud se klient rozhodne, že zažádá o hypotéku, aniž by měl vybranou nemovitost, sjedná si **hypotéku bez nemovitosti**. Klientovi je garantována úroková sazba, která je v den podpisu této smlouvy. Další výhodou je, že klient dokládá příjem pouze při sjednávání hypotečního úvěru, to znamená, že pokud je klientova finanční situace v průběhu hledání nemovitosti změněná, neohrozí to jeho schválenou hypotéku. Nevýhodou tohoto produktu je, že za maximálně 3 roky musí klient začít financovat nemovitost hypotečním úvěrem. Dalším úskalím je výše sjednané hypotéky. Jestliže si klient sjedná hypoteční úvěr na 3.000.000 Kč, musí hledat nemovitost v této cenové relaci (Finparada, 2021).

Na projektové financování pro developery a investory se využívá **obchodní hypoteční úvěr**. Za úvěr jsou postaveny byty či rodinné domy a ty jsou následně prodávány konečným majitelům (Jílek, 2009).

### **Hypoteční úvěr dle dokládání příjmů**

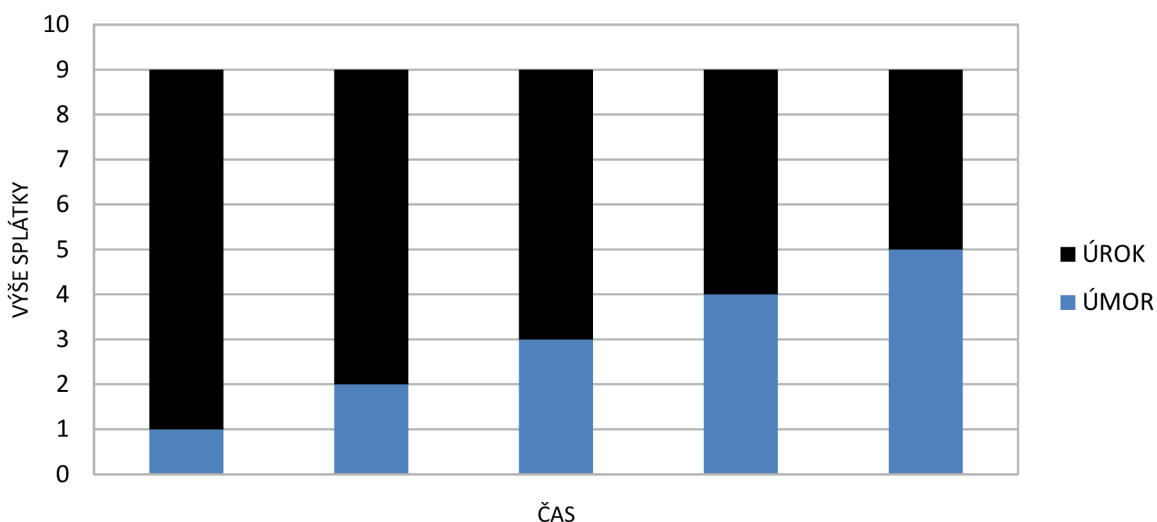
Při posuzování žádosti o hypotéku banky primárně zajímá zdroj a výše příjmu žadatele, tj. bonita klienta, která vyjadřuje, zda je žadatel o úvěr schopen dostát svým finančním závazkům vůči instituci. Zaměstnanci musí doložit potvrzení o příjmech a podnikatelé dokládají minimálně jedno daňové přiznání. Potvrzení o příjmech nesmí být starší více než 30 dnů a žadatel o úvěr nesmí být ve zkušební ani ve výpovědní lhůtě (Vichnarová, Nováková, 2007).

Úvěr schválený na základě čestného prohlášení žadatel, tj. bez dokládání příjmů v dnešní době není možný. Ze zákona č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru jasně vyplývá, že bez prokázání příjmů neposkytne žádná instituce v České republice nový hypoteční úvěr.

## Hypoteční úvěr dle typu splácení

Nejčastější forma splácení hypotečního úvěru je **anuitní splácení**. Jedná se o hypotéky, u nichž se splácená částka po celou dobu splácení nemění, při stejné výši úrokové sazby. Dlužník tak má absolutní přehled o tom, kolik a jak dlouho bude úvěr splácet.

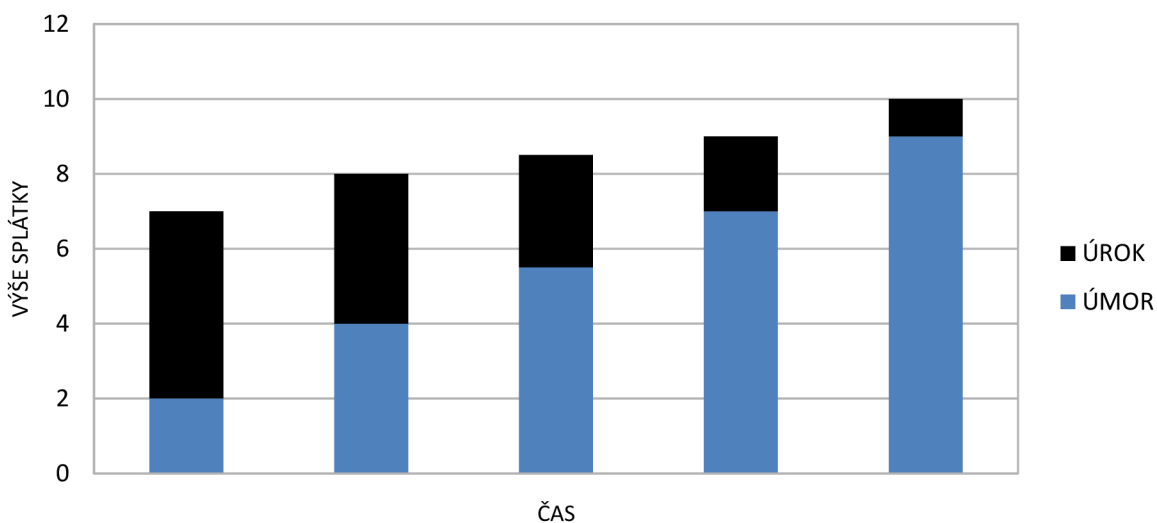
Graf 1 Anuitní splácení



Zdroj: finance, 2016, vlastní zpracování

Další alternativou je hypotéka s **progresivním splácením**. Zpočátku je splátka úvěru nízká a postupem času stoupá. Pro banky je tato forma nejméně oblíbená, protože s sebou nese největší rizika. Avšak pro mladé páry, pro páry, kdy jeden z partnerů ještě nepracuje nebo je jeden z páru na mateřské dovolené, anebo pro jedince na začátku kariéry přináší tato forma splácení úvěru velkou výhodu. Předpokládá se, že se finanční situace partnerů zlepší, například žena půjde po mateřské dovolené v práci, čímž se zvýší příjmy do rodinného rozpočtu.

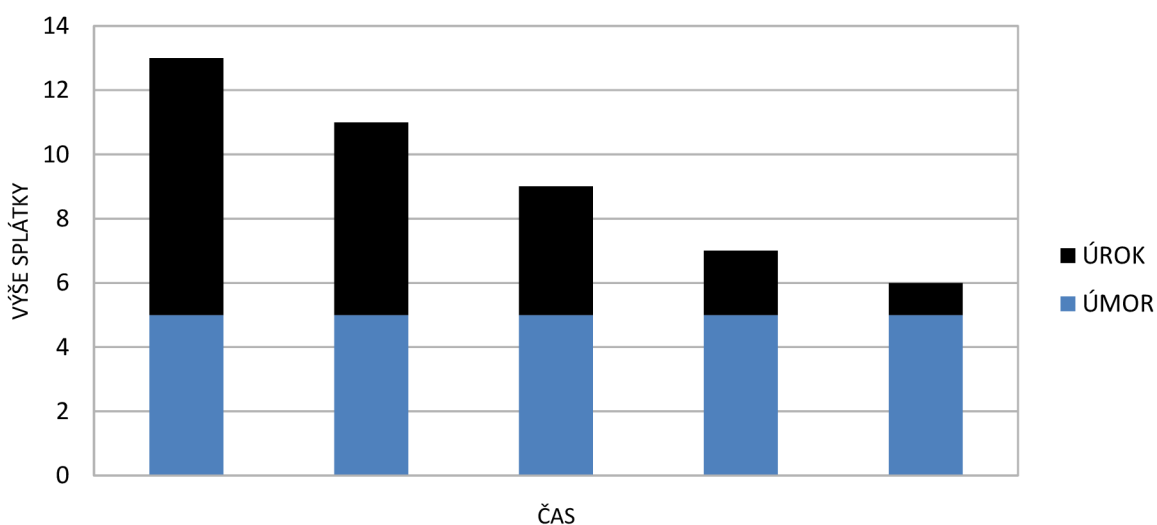
Graf 2 Progresivní spláčení



Zdroj: finance, 2016, vlastní zpracování

Opakem progresivního spláčení je **degresivní spláčení** hypotečního úvěru. Klient z počátku platí vysoké měsíční splátky, které se mu postupně snižují. Při stejné době spláčení klient zaplatí na úrocích méně než při anuitním spláčení úvěru. Tento typ je vhodný pro starší jedince, kteří počítají s odchodem do důchodu. Pro banky je tato forma spláčení oblíbenou, protože má jistotu, že dlužník zaplatí hypoteční úvěr bez problémů (Vichnarová, Nováková, 2007).

Graf 3 Degresivní spláčení



Zdroj: finance, 2016, vlastní zpracování

### **Hypoteční úvěr dle typu úročení**

Kombinací hypotečního úvěru a dalšího produktu je možno získat tzv. kombinovanou hypotéku neboli **hypotéku s odloženou splátkou jistiny**. Dalším produktem lze chápat penzijní přípojištění, stavební spoření, kapitálové životní pojištění a další. Klient, který se rozhodne pro tento typ úročení, splácí po celou dobu pouze úroky, nikoli jistinu. V ten moment, kdy se naspořená částka rovná jistině je možné hypoteční úvěr jednorázově splatit.

Hypoteční úvěr s **fixací úrokové sazby** je, jak název napovídá, úvěr s fixní úrokovou sazbou po období, které si klient určí. Toho období může být dlouhé jeden rok, ale i třicet let. Pokud si klient zvolí tříletou fixaci hypotéky, má v těchto třech letech zajištěn úrok ve stejné výši.

Opakem úvěru s fixací úrokové sazby je hypoteční úvěr s **plovoucí (float) sazbou**. V tomto případě se jedná o hypotéku, jejíž úrok je fixován na krátkou dobu, nanejvýš jeden rok. Sazba je přímo ovlivněna tržní úrokovou sazbou PRIBOR. PRIBOR je mezibankovní úroková sazba vyhlášená Českou národní bankou. Využívá se v případech, kdy si banky mezi sebou poskytují úvěry. K této sazbě pak vybraná banka připočte svou marži a vypočítá úrokovou sazbu pro klienta (Kurzycz, 2021).

### **3.3.3. Zajištění hypotečního úvěru**

K poskytnutí hypotéky nestačí pouze prokázat bonitu a dostatečnou výši příjmů. Splácení hypotečního úvěru je na velice dlouhou dobu a je zapotřebí, aby měly banky splácení úvěru zajištěné i jiným způsobem, např. ručení třetí osobou, směnkou, zástavním právem k movitým věcem či nemovitostem.

**Ručení** patří mezi nejčastější formu zajištění hypotečního úvěru. Ručitel se zaváže věřiteli a v případě neschopnosti dlužníka splácet, bude ručitel vyzván, aby závazek splácel místo něj. Ručitelem může být nejen rodinný příslušník, ale kdokoliv s dostatečnými příjmy. Toto rozhodnutí záleží na příslušné bance. Ručitel je bankou prověřován stejně důkladně jako dlužník a po schválení je s ručitelem podepsáno tzv. ručitelské prohlášení. Prohlášení je možné uzavřít na celý závazek nebo pouze na jeho část. Jestliže by ručitel začal splácet úvěr za dlužníka, má právo (po splacení celého úvěru) požadovat po dlužníkovi své finanční prostředky zpět.

**Směnka** je cenný papír, který obsahuje povinnost zavázaných osob uhradit majiteli směnky při její splatnosti sumu finančních prostředků uvedenou na směnce. Zavázané osoby jsou výstavce směnky a všechny osoby, které se na směnce podepsaly. Pokud banka použije směnku jako zástavu, vždy prověřuje zavázané osoby stejně jako ručitele. Hypoteční banky směnky často využívají jako dozajišťovací prostředky, a to zejména z toho důvodu, že jsou pro soudy snáze vymahatelné, protože na cenném papíru není napsán důvod vzniku, tudíž se zkoumá pouze jeho splatnost. Čím více se suma na směnce rovná výši hypotečního úvěru, tím je jako zástava pro banky přijatelnější.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky tím, že v případě neschopnosti splácet je věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. **Zástavní právo k věcem movitým** vzniká na základě písemné smlouvy, ve které je uvedena zajišťovací pohledávka (hypoteční úvěr), zástava, majitel zastavované věci a banka, která poskytla hypoteční úvěr. Zastavená věc se obvykle svěří věřiteli do úschovy, např. do bezpečnostních schránek v bance. Zástavní právo k věcem movitým se jako dozajištění hypotečních úvěrů nevyužívá.

U zajištění hypotečních úvěrů se využívá **zástavní právo k nemovitostem**, které představuje jednu z nejkvalitnějších zajišťovacích možností pro zajištění dlouhodobých závazků. Nemovitosti mají oproti movitým věcem výhodu v tom, že jejich hodnota v důsledku opotřebení téměř neklesá, mají dlouhodobou životnost a nelze s nimi hýbat. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy. Zástavou může být koupená nemovitost, jiná nemovitost, která je ve vlastnictví dlužníka nebo nemovitost třetí osoby např. rodinný příslušník. Zastavované nemovitosti musí být zapsány do katastru nemovitostí. Při posuzování, zda daná nemovitost může být zástavou, klade banka velký důraz na to, v jakém stavu je zastavovaná nemovitost a zda je schopna si zachovat svou hodnotu (Pavelka, Opltová, 2003).

#### **3.3.4. Životní cyklus hypotečního úvěru**

Hypoteční bankovníctví představuje celistvý systém, který spočívá v získávání zdrojů, jejich poskytování v podobě hypotečních úvěrů, splácení úvěru dlužníkem a také splácení zdrojů hypotečních bank jejich poskytovatelům.



František Pavelka a Radka Opltová (2003) ve své knize *Jak správně na hypotéky* shrnují proces poskytování a splácení hypotečních úvěrů do tří životních cyklů: žádost o hypoteční úvěr, schvalování hypotečního úvěru a realizace.

### **Žádost o hypoteční úvěr**

Prvním krokem k získání hypotečního úvěru je správný výběr bankovní instituce. V podstatě všechny banky poskytují stejné hypoteční úvěry, které se liší v konkrétních podmínkách dané banky. Především jde o rozdílné výše úroků, maximální výši úvěru, dobu splatnosti úvěru a poplatky, které banka vyžaduje za správu úvěru atd. Většina žadatelů určuje výběr banky dle úroku, který jim banka nabízí, avšak výše úrokové sazby neznamená vše. Může se jednat o informaci typu: úrok od 4 %. Tento úrok je uváděn pro klienty, kteří mají s bankou nadstandardní vztahy, pro běžné klienty bude sazba vyšší. Stává se také, že banky nabízí nižší úrokové sazby, než běžně na trhu s hypotečními úvěry získáme. Nižší úroková sazba je pro klienta lákavá, nicméně banky si rozdíl vzniklý mezi úroky nahradí neúrokovými poplatky. „*Je vhodné podívat se na nabídku banky v celé šíři, včetně obchodních podmínek, nároku na platební schopnost, nároku na krytí úvěru zástavou k nemovitosti, výši poplatků, možnost částečného nebo celkového předběžného splacení, rychlost vyřízení žádosti o hypoteční úvěr, požadované množství dokladů k žádosti o hypoteční úvěr atd.*“

Po výběru hypoteční banky klient žádá o poskytnutí hypotečního úvěru. Zde autoři radí, aby si klient předem promyslel, zda opravdu splňuje podmínky pro získání úvěru, například, jestli má dostatečný příjem ve vztahu s výší hypotečního úvěru. Pokud by si jistý nebyl, může využít internetové stránky bank a jejich úvěrové kalkulačky, které mohou v takových situacích pomoci. Je příhodné si také uvědomit, z čeho klient bude úvěr splácet, jaký účel bude hypoteční úvěr přesně mít a čím bude klient bance ručit.

V žádosti o hypoteční úvěr je nutné vyplnit:

- dlužníka, případně spoludlužníky nebo ručitele,
- informace o příjmech,
- výši požadovaného úvěru,
- dobu splatnosti úvěru,
- některé banky vyžadují informace o nemovitosti, která má být předmětem úvěru.

K žádosti je nutné doložit tři dokumenty:

- výši příjmů,
- investiční záměr,
- zajištění úvěru.

Výši příjmu lze prokázat potvrzením zaměstnavatele, popřípadě několika výplatními páskami. U žadatelů s příjmy z podnikání je požadován živnostenský list, daňová registrace, daňové přiznání, výpisy z účtů, zřídka kdy účetní výkazy. Způsob prokazování investičního záměru souvisí s účelem hypotečního úvěru. Bude-li hypoteční úvěr využit na koupi bytu, bude požadována kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě. Jestliže se bude úvěr vztahovat k rekonstrukci, bude nutné dodat stavební povolení, v případě vyrovnání dědictví rozhodnutí soudu. Úvěr musí být zajištěný nemovitostí, rozestavěnou nebo tou, která bude pomocí hypotečního úvěru pořízena. Čím lépe bude klient připraven, tím kratší bude proces schvalování úvěru.

### **Schvalování hypotečního úvěru**

V rámci schvalování banka vypracovává úvěrovou smlouvu, prověřuje správnost a úplnost informací poskytnutých klientem, posuzuje míru rizika a zpracovává podmínky poskytnutí úvěru a jeho splácení. Nejčastějšími důvody odmítnutí poskytnutí úvěru jsou kvalita zajištění úvěru a stabilita a spolehlivost příjmů (Pavelka, Opltová, 2003).

Podmínky získání úvěru Česká národní banka neustále mění. Významná změna byla provedena v dubnu 2020, a to v souvislosti s koronavirovou pandemií. Níže bude shrnuto 7 podmínek aktualizovaných na rok 2021.

**1. Věk** – Minimální věková hranice pro získání hypotečního úvěru je 18 let. Maximální hranice pro získání úvěru je omezena dobou, do jaké musí být úvěr splacen. Obecně platí, že lidé v aktivním věku mají šanci hypoteční úvěr získat.

**2. Příjem** – Příjem klienta musí být takový, aby zvládl hypotéku splácet. Splátky nesmí překročit 50 % čistého měsíčního příjmu. Do příjmů se započítává nejen mzda, ale i důchod, rodičovské příspěvky, výživné na dítě. Zpravidla se dokazuje příjem za poslední dva roky. Příjem musí klient dokázat kdykoliv, i kdyby si chtěl půjčit sumu v rádu několika set tisíc korun.

**3. Bonita** – Neboli bankovní hodnocení toho, zda je klient schopen splácet hypoteční úvěr s co nejmenšími riziky pro banku. Důležité jsou pro banku informace zapsané v registrech dlužníků.

**4. Záznam v registrech dlužníků** – Klient, který nemá záznam v žádném registru dlužníků, je ideálním kandidátem pro získání jakéhokoliv úvěru. Záznamy banky kontrolují za posledních 3-5 let.

**5. Hodnota zástavy** – Aby klient hypoteční úvěr získal, musí ručit nemovitostí. Zpravidla se jedná o nemovitost, která je úvěrem splácena. Banka klientovi půjčí maximálně 90 % z ceny nemovitosti. Čím více financí bude mít klient z vlastních zdrojů, tím nižší úrokovou sazbu mu může banka nabídnout.

**6. Pobyt v České republice** – Jedná se o podmínku, která se týká zejména cizinců. Cizinci, kteří žádají o hypotéku, musí doložit dokumenty o přechodném pobytu, jestliže jsou občany jiného státu EU, nebo trvalém pobytu, pokud jsou občany mimo státy EU. Výjimku mají pouze občané ze Slovenska, kteří u některých bank nemusí dokládat nic z výše uvedeného.

**7. Podmínky pro hypotéky stanovené Českou národní bankou** – Tato podmínka se týká zejména výše příjmů a hodnoty zástavy. Jedná se o LTV (poměr výše půjčky vůči hodnotě nemovitosti), který musí být dle ČNB v maximální výši 90 % z hodnoty nemovitosti. Druhým ukazatelem je DSTI (poměr výše splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu žadatele). Výše DSTI může být maximálně 50 % čistého měsíčního příjmu klienta (Banky.cz, 2021).

## **Realizace**

Do realizace spadá podpis smlouvy, čerpání a splácení hypotečního úvěru. Pokud banka shledá klienta vhodným kandidátem pro poskytnutí úvěru, vystaví dvě smlouvy, úvěrovou smlouvu a zástavní smlouvu. Na základě těchto smluv dochází k poskytnutí a čerpání úvěru.

V úvěrové smlouvě jsou definovány individuální podmínky čerpání a splácení hypotečního úvěru, jimiž jsou výše poskytnutého úvěru a doba splatnosti, úroková sazba, fixace úrokové sazby, datum, kdy začne čerpání úvěru, datum, kdy započne splácení úvěru a další. Některé banky k úvěrové smlouvě přikládají tzv. splátkový plán, ve kterém je rozepsáno, kdy a po jakých částkách bude klient splácet svůj dluh.

V zástavní smlouvě jsou vymezeny podmínky zástavního práva k nemovitostem, identifikuje zástavce, druh zajištěného úvěru, výši poskytnutého hypotečního úvěru a nemovitost, která slouží jako ručení. V neposlední řadě je nutné provést vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Jakmile klient vyčerpá hypoteční úvěr, začíná fáze splácení. Po řádném splacení úvěru banka klientovi vydá potvrzení o zaplacení dluhu a vystaví potřebné dokumenty pro katastr nemovitostí (Pavelka, Opltová, 2003).

### **3.3.5. Pojištění**

Banky po svých klientech vyžadují, aby měli jsou hypotéku pojištěnou. Pojištění lze rozdělit na tři typy:

- pojištění proti neschopnosti splácet,
- životní pojištění u hypotéky,
- pojištění nemovitosti

**Pojištění proti neschopnosti splácet** je klientům nabízeno bankou u sjednávání hypotečního úvěrů, povinné však není. Pojištění je výhodné v situaci, kdy klient nebude schopen splácet svůj hypoteční úvěr, například bude delší doby na nemocenské, ztratí zaměstnání, zůstane invalidní následkem nemoci nebo úrazu. Výhodou pojištění je také to, že je pro všechny stejná, a to bez ohledu na věk a zaměstnání. Nevýhodou pojištění je, že například u pracovní neschopnosti či ztráty zaměstnání za klienta pojišťovna obvykle hradí splátky nanejvýš rok. Navíc je začne platit nejdříve po 30 dnech. Jestliže se klient stane invalidní, pojišťovna mu s hypotékou pomůže pouze v invaliditě 3. stupně. V případě smrti, zaplatí zbývající část hypotéky pojišťovna, zaleží však, jakou má klient s pojišťovnou smlouvu. Je téměř pravidlem, že banky dávají klientům s tímto pojištěním nižší úrok. Dalšími nevýhodami pojištění proti neschopnosti splácet je, že obvykle kryje pouze jednoho ze žadatelů, obsahuje mnoho podmínek a uplatnění pojistky může být problematické a pojištění bývá výrazně dražší než nabízená sleva na úrocích.

**Životní pojištění hypotéky** nabízí větší rozsah krytí, než nabízí pojištění proti neschopnosti splácet úvěr. Životní pojištění přímo neřeší ztrátu zaměstnání, ale pokud bude klient na

nemocenské, utrpí úraz nebo bude spadat do skupiny invalidity jakéhokoliv stupně, pojišťovna mu vyplatí pojistné plnění. Obecně platí, že životní pojištění hypotéky bude finančně náročnější než obvyklé pojištění hypotéky. Zároveň klient získá vyšší krytí. Přesná cena pak záleží na řadě parametrů, například věk klienta, jeho zdravotní stav, rozsah krytí a pojistná částka.

Pojištění, bez kterého banka klientovi hypoteční úvěr neposkytne, je **pojištění nemovitosti**. Toto pojištění chrání poskytovatele před ztrátou, když se s bytem či domem něco stane. V případě větších škod dostane finanční plnění banka, v případě menších škod je obvyklé, že peníze vyplacené bance jsou poskytnuty klientovi na zaplacení výdajů spojených s opravami. Pojištění je možné si sjednat skrze banku a její předem domluvené pojišťovny nebo u jakékoliv pojišťovny. Pojištění nemovitosti se často zaměňuje za **pojištění domácnosti**. Zatímco pojištění nemovitosti chrání stavbu, pojištění domácnosti řeší škody, které vzniknou na vybavení bytu či domu (Banky.cz, 2021).

### 3.3.6. Bonita klienta

Poskytnutím úvěru klientovi se banka vystavuje riziku, takové riziko se nazývá úvěrové riziko. Za účelem udržení své solventnosti a stability se banka musí proti ztrátám z úvěrového rizika zajišťovat, nějak se proti němu chránit. To znamená, že banka úvěr poskytne jen takovým žadatelům, u kterých má vysokou pravděpodobnost splacení poskytnutého úvěru neboli těm žadatelům, kteří jsou dostatečně bonitní.

Bonita žadatele je ovlivněna mnoha faktory. Banka posuzuje nejen příjmy žadatele, ale i osobní údaje:

- věk – čím mladší žadatel je, tím lépe,
- pohlaví – muži mají větší sklon nesplácet,
- dosažené vzdělání
- profese
- rodinný stav, počet dětí – žadatel bez závazků je pro věřitele nejvhodnější.

Vyžaduje se, aby měl žadatel o úvěr uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou a předpokládá se, že přibližně stejně vysoké příjmy bude mít žadatel i do budoucna. Je zcela pochopitelné, že banku zajímají nejen příjmy, ale i pravidelné výdaje: nájemné, pojištění,

odvody na stavební spoření, alimenty aj. Podle zjištěné bonity žadatele pak banka určí výši úrokové sazby.

Jestliže by nastala situace, že klient nemá dostatečnou bonitu pro získání hypotečního úvěru, může přizvat úvěrového spolužadatele nebo ručitele, který klientovi bonitu zvýší. Úvěrový spolužadatel by byl po poskytnutí hypotečního úvěru brán jako spoludlužník a byl by za splácení úvěru stejně zodpovědný jako dlužník. Pokud by si žadatel přizval ručitele, který by za něj ručil, bude banka požadovat splacení úvěru pouze po dlužníkovi. Dluh by po ručiteli vymáhala pouze tehdy, kdy by dlužník svým závazkům nedostál a přestal úvěr splácet (Bučková, 2018).

### 3.3.7. Úroková sazba

Úrokové sazby jsou měřítkem ceny peněz. Úroková sazba je uváděna v procentech a její výše se odvíjí od úrokových sazeb vyhlášených Českou národní bankou a od úrokových sazeb konkurence na trhu. Úrok představuje částku, kterou dlužník zaplatí věřiteli za poskytnutí finančních prostředků.

Úrokové sazby se dělí na:

- úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou,
- úrokové sazby mezibankovního trhu,
- základní sazby každé banky,
- úrokové sazby určitých bank pro jednotlivé produkty, tzv. klientské úrokové sazby (Černohorský, Teplý, 2011).

**Úrokové sazby vyhlášené Českou národní bankou** jsou trojího druhu:

- diskontní sazba neboli depozitní facilita – poskytuje bankám možnost uložit přes noc u ČNB bez zajištění svou přebytečnou likviditu. Představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.
- lombardní sazba neboli marginální zápůjční facilita – umožňuje bankám možnost vypůjčit si přes noc potřebnou likviditu. Představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.
- repo sazba – České národní banka díky ní získává od komerčních bank přebytečnou likviditu, snižuje množství peněz v oběhu a snižuje inflaci (ČNB, 2021).

**Úrokové sazby mezibankovního trhu** jsou sazby, za které si banky půjčují volné finanční prostředky, vyjma České národní banky. V České republice se rozlišují dvě takové sazby:

- **PRIBID** (Prague interbank bid rate) - představuje průměrnou úrokovou sazbu, za kterou si banka může uložit finanční prostředky u jiné banky v České republice,
- **PROBOR** (Prague interbank offered rate) – představuje průměrnou úrokovou sazbu, za kterou si banka může vypůjčit peněžní prostředky od jiné banky v České republice.

**Základní sazba každé banky** je sazba, kterou si banka sama zvolí v závislosti na vývoji mezibankovních úrokových sazeb a od níž se následně odvíjí sazby nabízené klientům.

Členění **klientských úrokových sazeb** je dvojitý, na sazby vkladové a sazby úvěrové. Vkladové úrokové sazby se vztahují k běžným, spořicí a termínovaným účtům, zatímco úvěrové úrokové sazby se stanovují ke spotřebitelským, hypotečním, podnikatelským a investičním úvěrům.

Důležitou roli hraje úrokové období, které představuje dobu, na kterou se úroková sazba vztahuje. Standardním obdobím je roční (p.a.), ale je možné se setkat i s dalšími:

- pololetní (p.s.),
- čtvrtletní (p.q.),
- měsíční (p.m.),
- týdenním (p. Sept.) a
- denní (p.d.) (Černohorský, Teplý, 2011).

### **3.3.8. Fixace úrokové sazby a refinancování**

Fixace úrokové sazby je období, kdy je klientovi garantovaná stejná úroková sazba jako při sjednávání hypotečního úvěru. V tomto období nemůže banka ani klient měnit podmínky smlouvy. Fixace úrokové sazby se sjednává na určitý počet let, nejčastěji 3, 5 a 7 let. Po uplynutí této lhůty banka klientovi nabídne novou sazbu, kterou klient může, ale nemusí akceptovat. Pokud klientovi nebudou vyhovovat podmínky nabídnuté od stávající banky, může hypoteční úvěr převést k jiné výhodnější bance. Tento krok se nazývá refinancování hypotéky. K refinancování je nutné předložit potřebné dokumenty a potvrzení.

Níže je výčet všech možných dokumentů, které by banka po klientovi mohla požadovat, ovšem požadavky bank se od sebe velice liší a dle získaných informací vyžaduje banka po klientovi v průměru pouze čtyři dokumenty.

- *dva doklady totožnosti,*
- *původní smlouvu o hypotečním úvěru,*
- *příslušnou zástavní smlouvu,*
- *nabývací titul k nemovitosti, která slouží jako zástava a snímek katastrální mapy,*
- *potvrzení o příjmu nebo posledních několik výpisů z úvěrového účtu v jiné bance,*
- *výpis z katastru nemovitostí.*
- *potvrzení s vyčíslením aktuální dlužné jistiny a příslušenství k úvěru,*
- *číslo účtu, kam by nová banka měla prostředky zaslat,*
- *datum předčasné splátky původního úvěru,*
- *souhlas původní banky s přistoupením nové banky na druhé místo v zástavě – dočasně,*
- *příslib o vymazání zástavního práva k nemovitosti a zrušení vinkulace pojistného plnění po uhrazení pohledávky a vyčíslení zůstatku úvěru,*
- *fotografie současného stavu nemovitosti (interiér a exteriér),*
- *původní nebo nový odhad nemovitosti.*

Nejvhodnější doba pro řešení refinancování hypotéky je 3–4 měsíce před skončením fixace úrokové sazby (Kurzycz, 2021).

Dle Petra Rozkošného (2020) je refinancování hypotéky a změna podmínek možná i v období fixace hypotéky, avšak je třeba počítat s poplatky. Jestliže se jedná o změnu v rámci banky, u které je sjednaný hypoteční úvěr, např. klient potřebuje navýšit hypoteční úvěr, změnit zástavu či osoby vedené v úvěrové smlouvě, platí se poplatek cca 5.000 Kč. Jestliže se ale klient rozhodne převést hypoteční úvěr k jiné bance, musí počítat s poplatkem ve výši až 25 %



nesplacené části úvěru, dalšími náklady na odhad ceny nemovitosti, poplatky na katastru nemovitostí a poplatek za schválení nové hypotéky u nové banky.

### **3.3.9. Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jedná se o jeden z nejbezpečnějších investičních instrumentů na finančním trhu. Výhodou hypotečních zástavních listů je, že nepodléhají dani z příjmů. Kvalitu krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů sleduje nejen Česká národní banka, ale i Komise pro cenné papíry. Tato dvojí kontrola o to více zvyšuje jejich bezpečnost. Emise hypotečních zástavních listů je upravena zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Hypoteční zástavní listy může emitovat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank, které mají sídlo v České republice.

### **3.3.10. Regulace České národní banky**

Česká národní banka dle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance provádí dohled nad finančním trhem v České republice a jsou jí svěřeny kompetence správního úřadu v rozsahu definovaném tímto zákonem a zvláštními právními předpisy (Janovec, 2018). Vývoj hypotečních úvěrů a celkovou situaci na hypotečním trhu sleduje a pravidelně vyhodnocuje ČNB a vydává tzv. Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenčních nemovitostí. Tato doporučení spadají do oblasti tzv. makro obezřetnostní politiky, kterou lze definovat jako *aplikaci sady nástrojů, jejichž cílem je snížit zranitelnost (resp. zvýšit odolnost) finančního systému prostřednictvím omezování vzniku rizik, která mohou pro systém jako celek vytvářet jednotlivé finanční instituce nebo jejich vzájemné vazby*. Cílem doporučení je předcházet rizikům na finančních trzích prostřednictvím jednotných ekonomických ukazatelů, kterými bude posouzena každá žádost o hypotečním úvěru. Tato doporučení se tvoří na základě doporučení Evropské rady pro systémová rizika (ČNB, 2018).

Nejnovější Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí bylo vyhlášeno ČNB dne 8. července 2020. Obsahuje doporučení pro poskytovatele retailových úvěrů, aby ukazatel LTV nepřesáhl 90 % z kupní ceny nemovitosti. Poskytovatelé úvěrů mají brát v úvahu riziko nadhodnocení cen nemovitostí a také by měli obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí úvěru u klientů, u kterých ukazatel DTI překročil

hodnotu 8 a ukazatel DSTI úroveň 40 %. Doporučení klade větší důraz na bonitu klienta, zda bude schopen splácet úvěr i při zhoršených podmínkách, například při snížení mzdy, rozvod, ztráta příjmu jednoho z manželů. Délka splatnosti retailového úvěru by neměla přesahovat 30 let, tudíž by neměla přesahovat horizont ekonomické aktivity klienta.

Česká národní banka, pravidelně každé pololetí, hodnotí plnění doporučení na základě výběrového šetření struktury nově poskytnutých úvěrů a výsledky zveřejňuje ve Zprávě o finanční stabilitě (ČNB, 2020).

V souvislosti s korona virovou pandemií došlo k uvolnění dříve doporučených limitů. ČNB dne 1. dubna 2020 uvolnila limity úvěrových ukazatelů pro poskytování hypoték. Ukazatel DSTI byl zvýšen ze 45 % na 50 % a ukazatel LTV se pro nové hypoteční úvěry zmínil na 90 % z dosavadních 80 %. Z Doporučení se odstranil ukazatel DTI. K úpravě těchto limitů došlo v souvislosti se Zprávou o finanční stabilitě 2019/2020 (ČNB, 2020).

### **3.3.11. Registry dlužníků**

Záznam v registru dlužníků komplikuje získání jakéhokoliv úvěru či hypotéky a poskytovatel úvěrů má ze zákona povinnosti prověřit každého klienta žádajícího o úvěr. V České republice se používají čtyři registry dlužníků – SOLUS, BRKI, NRKI a CRÚ.

**SOLUS** neboli Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelů, je zájmové sdružení právnických osob, které se od roku 1999 snaží o prevenci předlužování spotřebitelů, snížení růstu počtu dlužníků, kteří nedokážou platit své závazky včas a o snižování finanční ztráty věřitelů. Sdružení SOLUS sdružuje řadu společností – banky, stavební spořitelny, nebankovní finanční instituce, distributory energií a další společnosti z oblasti obchodu služeb. V rámci SOLUS je vedeno pět registrů, a to Registr FO, Registr IČ, Pozitivní registr, Registr třetích stran a Pomocné registry. První dva registry, tedy Registr FO a Registr IČ, jsou negativní registry, tzn. vedou informace o klientech, kteří nemohou nebo nechtějí řádně splácet svoje závazky vůči bankovní instituci. Opakem je Pozitivní registr. Jak název napovídá, jedná se o registr, který shromažďuje informace o klientech, kteří řádně plní své závazky. Registr třetích stran si dává za cíl omezit klamavé praktiky při uzavírání smluv. V rámci registru si společnosti navzájem vyměňují informace o nekorektním či podvodném jednání třetích stran (zprostředkovatelů, dealerů) (Solus, 2021).

**BRKI** je bankovní registr klientských informací spravovaný společností Czech Banking Credit Bureau. Registr vznikl v roce 2002 a využívá ho 22 bank vyskytujících se na území České republiky. Obsahuje sdílené informace od bank o všech klientech, kteří u nich mají úvěr či hypotéku. Po splacení úvěru či hypotéky je klient veden v registru BRKI následující čtyři roky (CBCB, 2021).

**NRKI** je nebankovní registr klientských informací spravovaný společností Czech Non-Banking Credit Bureau. Registr vznikl v roce 2004 za účelem zajištění informací o bonitě a platební morálně klientů (fyzických i právnických osob) leasingových a úvěrových společností. Majiteli NRKI je sedm společností působících v oblasti leasingu a splátkového prodeje. Do registru je v současné době zapojeno 44 nebankovních či leasingových společností. Stejně jako u BRKI je existence záznamu v registru čtyři roky (CNCB, 2021).

CRÚ neboli **centrální registr úvěrů** vznikl v roce 2000 jako společná iniciativa České národní banky a České bankovní asociace. Do provozu se dostal o dva roky později díky schválení novely zákona č. 21/1992 Sb., o bankách s účinností od 1.5.2002. Tento zákon umožňuje výměnu informací o dlužnících mezi bankami. V CRÚ jsou vedeny informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob pro všechny účastníky registru. Účastníkem CRÚ jsou všechny banky a pobočky zahraničních bank, působící na území České republiky. Sdílení takovýchto informací přispěje ke kvalitnějšímu a efektivnějšímu řízení úvěrového rizika v bankovním sektoru ČR (ČNB, 2002).

### **3.4. Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření**

Jedná se o jeden z nejbezpečnějších investičních produktů, protože podléhá kontrole státu a České národní banky. Stavební spoření je účelový druh spoření, u kterého se klient zavazuje vkládat finanční prostředky po dobu minimálně šesti let. Klientovi tím vzniká nárok na státní podporu ve výši 10 % z vkladu, maximálně však do výše 2.000 Kč. Jestliže klient vybere peněžní prostředky před skončení šestileté doby, přijde o státní podporu a o úroky. Reálný úrok, se započtením státní podpory, se pohybuje okolo 4 % (Příspěvky, 2020).

Do roku 2008 působilo na území České republiky 6 stavební spořitelen. V roce 2008 došlo ke sloučení HYPO stavební spořitelny s Raiffeisen stavební spořitelnou a nadále ve své činnosti pokračuje pět spořitelen (stavebky.cz) – ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida

stavební spořitelna, a.s., MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. Všechny stavební spořitelny jsou členy Asociace českých stavebních spořitel (Ministerstvo financí ČR, 2013).

### 3.4.1. Právní úprava stavebního spoření

Stavební spoření je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. Z § 1 tohoto zákona je zřejmé, že stavební spoření slouží k přijímání vkladů, poskytování úvěrů a k poskytování státní podpory. Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna, která ke své získala potřebnou bankovní licenci.

### 3.4.2. Úvěry ze stavebního spoření

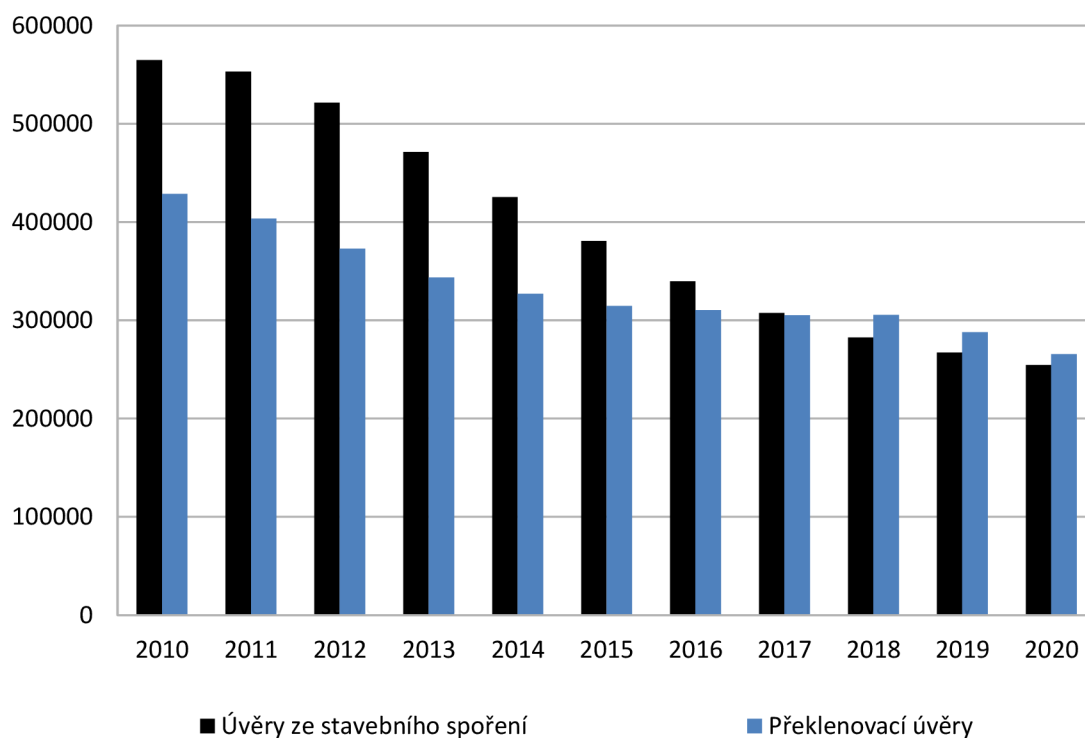
Ze stavebního spoření si lze vzít tři typy úvěrů: řádný úvěr ze stavebního spoření, překlenovací úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr ze stavebního spoření.

K výhodám **řádného úvěru ze stavebního spoření** jsou zejména řazeno právo na předčasné splacení úvěru bez rizika hrozby sankcí, není nutná zástava nemovitostí a klient získá garantovanou úrokovou sazbu po celou dobu splácení úvěru. Poslední bod může být také značnou nevýhodou, pokud úroková sazba přestane být pro klienta výhodnou. Další nevýhodou úvěru je, že hypoteční úvěr na bydlení je pro klienta mnohdy výhodnější. Úvěr ze stavebního spoření může být čerpán na koupi či výstavbu bytu nebo domu, nákup pozemku, opravy a rekonstrukce, úhradu jiných půjček a úvěrů na bytové účely atd. Použití finančních prostředků z úvěru musí být řádně prokázáno. Pro čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření je nutné splnit dvě podmínky, a to minimální dobu spoření, ze zákona dva roky, a minimální naspořenou částku. Další podmínky jsou individuální a určuje si je sama spořitelna (Měšec.cz, 2021).

Pokud klient nesplní některou z podmínek pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření, může požádat o **překlenovací úvěr**. Za pomoci tohoto typu úvěru lze překlenout dobu, než klientovi vznikne nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr má nevýhodu v tom, že klient musí zároveň spořit a splácet úvěr z dlužné částka (měšec.cz,2021). Dle Petra Kielara (2019) velká část nových úvěrů stavebních spořitel ten tvoří právě překlenovací úvěry.

Jedním z důvodů je skutečnosti, že tento typ úvěru klient získá okamžitě, podobně jako hypotéku. Žadatel o úvěr uzavře smlouvu o stavebním spoření, která mu v budoucnu zajistí nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření. Současně uzavírá smlouvu o překlenovacím úvěru, ze kterého klient získá peněžní prostředky okamžitě. Až klientovi vznikne nárok na řádný úvěr, překlenovací úvěr se převeden na úvěr ze stavebního spoření.

Graf 4 Počty úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2010 až 2020



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, 2021, vlastní zpracování

Celkový počet úvěrů (ze stavebního spoření i překlenovacích) dosáhl k 31.12.2020 hodnoty 520 tis. úvěrů a podle údajů stavebních spořitelny poskytnutých Ministerstvu financí je to o 35 tis. úvěrů méně než v roce 2019. Z grafu je zřejmé, že zájem o úvěry ze stavebního spoření i překlenovací úvěry postupem let klesá, a že zájem o překlenovací úvěry s porovnáním s úvěry ze stavebního spoření stoupá (Ministerstvo financí ČR, 2021).

Hypoteční úvěr ze stavebního spoření je v podstatě stejný jako hypoteční úvěr. Je zde nutná zástava nemovitostí, a tudíž klient dostává od stavební spořitelny lepší úrokovou sazbu (Měšec.cz, 2021).

### 3.5. Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelské úvěry jsou známi již od počátku civilizace. Vyskytovaly se v mnoha kulturách a lidé si půjčovali z různých důvodů. Již ve starobabylonské říši v Chamurappiho zákoníku bylo uvedeno, že „*úvěr*“ byl využit na nákup stříbra či zemědělské půdy. První zákonná úroková sazba byla stanovena králem Jindřichem VIII, panovníkem Anglie. Dle autora byly v USA v roce 1930 dvě třetiny automobilů zakoupeny na spotřebitelský úvěr. V roce 2006, také v USA, vznikl model pro hodnocení spotřebitelských úvěrů, tzv. VantageScore (Petruška, 2017).

#### 3.5.1. Právní úprava spotřebitelského úvěru

Spotřebitelský úvěr se řídí zákonem č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru a je zde definován jako „*odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli*“. Oprávnění poskytovat spotřebitelský úvěr má dle zákona banka, spořitelni a úvěrní družstvo, platební instituce, nebankovní společnost, pouze za splnění podmínek stanovených příslušným zákonem. Spotřebitelským úvěrem lze financovat např. zařízení a vybavení domácnosti, koupi spotřební elektroniky, nákup automobilu, náklady na studium či pořízení nemovitosti.

#### 3.5.2. Typy a parametry spotřebitelských úvěrů

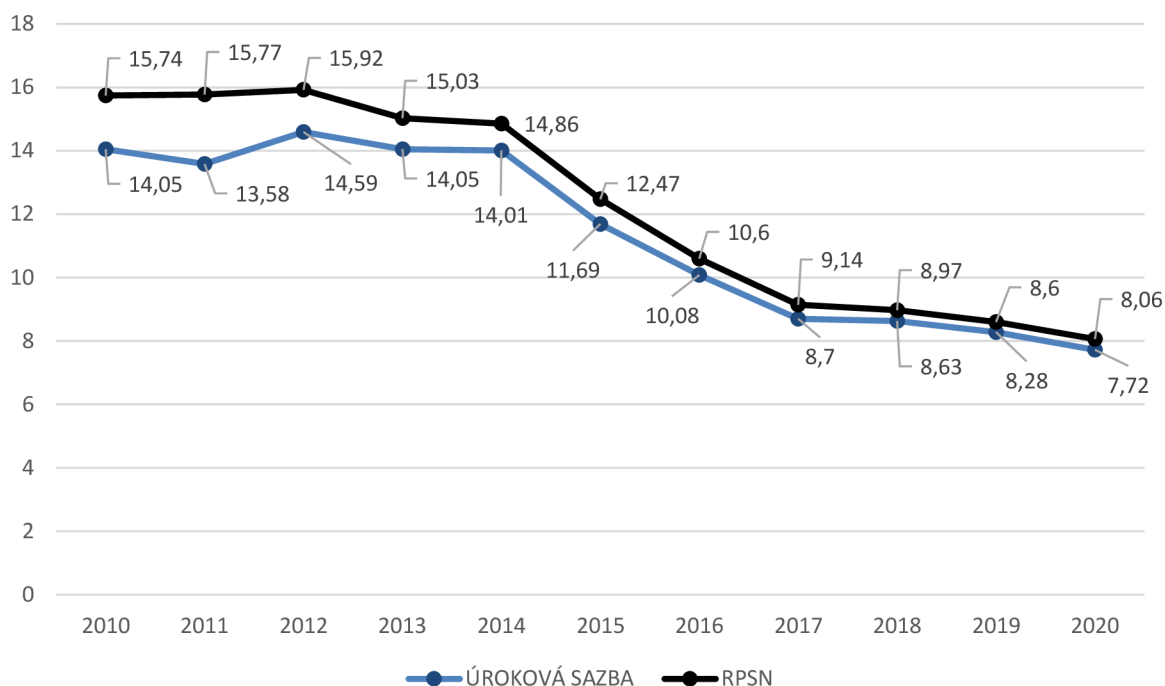
Spotřebitelské úvěry se dle Šimánkové, Syrového a Šímy (2004) dělí do několika kategorií:

1. podle účelovosti – účelové a bezúčelové
2. podle typu výplaty – hotovostní a bezhotovostní
3. podle zajištění – zajištěné a nezajištěné úvěry
4. podle doby splatnosti – krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé úvěry

#### 3.5.3. RPSN

Jedná se o roční procentní sazbu nákladů na spotřebitelský úvěr a jde o důležitý srovnávací ukazatel nákladovosti spotřebitelského úvěru. Ukazatel je vypočítáván ve všech státech Evropské unie a každá instituce poskytující spotřebitelské úvěry má za povinnost RPNS uvádět (Ministerstvo financí ČR, 2019).

Graf 5 Porovnání úrokové sazby a RPSN v letech 2010-2020 (v %)



Zdroj: ČNB, 2021, vlastní zpracování

RPSN zahrnuje všechny náklady spotřebitelského úvěru a přepočítá je na hodnotu vyjádřenou procentem za rok z celkové výše úvěru. Oproti úrokové sazbě zahrnuje jednorázové poplatky za vedené účtu, uzavření smlouvy, pojištění v případě neschopnosti splácet úvěr (Ministerstvo financí ČR, 2019).

### 3.6. Státní podpory na bydlení

Nejen pro mladé lidi bývá těžké pořídit si vlastní bydlení, proto Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v roce 2000 založilo Státní fond rozvoje bydlení. V roce 2020 začal platit nový zákon, zákon č. 113/2020 Sb.

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

- Vlastní bydlení – úvěrový program na bydlení pro lidi do 40 let, viz. níže.
- Zateplování – bezúročný úvěr na energetickou modernizaci bytů. Program se netýká Prahy.

- Výstavba pro obce – úvěrový program pro obce na vybudování dostupných a sociálních bytů a domů.
- Nájemní byty – úvěrový program na výstavbu nájemního bydlení pro určitou skupinu lidí (věkové omezení, zdravotní postižení).
- Regenerace sídlišť – program určený na obnovu sídlišť.
- Program Živel – určený na obnovu domů či bytů zasažených živelnou pohromou.
- Panel 2013+ - úvěrový program na opravy panelových či nepanelových domů.
- Brownfieldy – dotace a úvěry na obnovu území se starou stavební zátěží pro jiné než hospodářské využití. Pro rok 2022 dle nařízení vlády č. 496/2020 Sb. odloženo (SFPI, 2021).

### **3.6.1. Program Vlastní bydlení**

Od roku 2018, kdy stát začal poprvé poskytovat tento druh půjček, byl tento program znám pod názvem Program pro mladé a nabízel úvěry pro osoby do 36 let. V roce 2021 prošel řadou změn.

Program se řídí nařízením vlády č. 1/2021 Sb., v platném znění. O úvěr mohou zažádat buď osoby žijící v manželství nebo v registrovaném partnerství, pouze v případě, že alespoň jeden z manželů či registrovaných partnerů nedosáhl věku 40 let, nebo osoba do 40 let trvale pečující o dítě do 15 let. Žadatel, ani jeho manžel(ka) či registrovaný partner nesmí být vlastníkem ani spoluvlastníkem nemovitosti.

Úvěr lze využít na výstavbu novostavby, koupi bytu či rodinného domu, koupi družstevního podílu v bytové družstvu, modernizaci bydlení. V případě modernizace bydlení lze požádat o úvěr ve výši minimálně 50.000 Kč a nejvýše 600.000 Kč. Na pořízení rodinného domu nejvýše 2.400.000 Kč, nejvýše však 90 % skutečných nákladů na výstavbu či koupi. Na koupi bytu či družstevního podílu lze požádat o úvěr ve výši maximálně 2.000.000 Kč, nejvýše však 90 % ze sjednané kupní ceny. Úleva na úrokové sazbě činí 0,2 % ze základní sazby Evropské unie pro ČR za každé dítě do 15 let, o které je trvale pečováno a které má trvalé bydliště na stejné adrese jako žadatel o úvěr. Úroková sazba je fixní na 5 let a výše úrokové sazby nesmí být nižší než 1 % p.a. Úvěr na modernizaci musí být splacen maximálně za 10 let, zatímco úvěr na pořízení bydlení za maximálně 20 let (SFPI, 2021).



I přes změny se program se setkává s kritikou. Dle Olgy Skalkové (2021) je problém v nízkém maximálním limitu úvěru. Ceny nemovitostí neustále rostou a 2.400.000 Kč na pořízení vlastního rodinného domu není dostačující. Další pochybnosti budí nízký objem financí, které stát na tento program vyhradil. Pro letošní rok je na úvěry připraveno 530 milionů korun, což je v porovnání s 200 miliardami korun za rok, které jsou bankami půjčeny na hypotéky, zanedbatelná částka. V roce 2018 stát půjčil 700 milionu korun a o rok později z vyčleněných 730 milionů bylo půjčeno pouze 225 milionů korun. Změnou podmínek zájem o státní půjčky na vlastní bydlení ožívá. 5 měsíců od platnosti nových podmínek bylo Státním fondem podpory investic zaznamenáno více žádostí než za celý rok 2020. Předpokládá se, že vyčleněná částka na rok 2021 bude vyčerpaná a bude nutné ji navýšit.

### **3.6.2. Státní příspěvek na bydlení**

Státní příspěvek na bydlení je upraven v zákoně č. 117/1995 Sb. Zákon o státní sociální podpoře. Státní příspěvek na bydlení je dle § 2, spolu s přídavkem na dítě a s porodným, pokládán za dávku státní sociální podpory.

Dle § 24 na příspěvek na bydlení mají nárok rodiny s nedostatečnými příjmy pro úhradu nákladů bydlení, tzn. jejich náklady na bydlení přesahují 30 % (na území Prahy 35 %) čistého příjmu a zároveň těchto 30 % čistého příjmu není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Normativní náklady na bydlení jsou určeny dle průměrných celkových nákladů na bydlení v dané obci a podle počtu členů domácnosti. Do čistého příjmu rodiny se započítávají příjmy všech osob žijících v jedné domácnosti žádající o příspěvek na bydlení. Za příjem se považují i přídavky na dítě či rodičovský příspěvek (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2021).

Náklady domácnosti na bydlení se stanovují průměrem za kalendářní čtvrtletí. Výše příspěvku na bydlení se vypočítá jako rozdíl mezi měsíčními normativními náklady na bydlení a měsíčním čistým příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30, a na území Prahy koeficientem 0,35. Žádost o státní příspěvek na bydlení lze podat 1x ročně.

### **3.6.3. Doplatek na bydlení**

Doplatek na bydlení je upraven zákonem č. 111/2006 Sb. Zákon o pomoci v hmotné nouzi. Tato dávka spolu s vlastními příjmy a s příspěvkem na bydlení pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Doplatek na bydlení náleží osobě nebo rodině v hmotné nouzi, které nestačí její vlastní příjmy na uhrazení nákladů na bydlení a částky živobytí. Částka živobytí se určuje individuálně a je upravena § 24.

Žadatel o doplatek na bydlení musí splňovat dvě podmínky:

- jednotlivce, rodina či okruh společně posuzovaných osob je v hmotné nouzi,
- úřad práce žadateli přiznal příspěvek na živobytí.

Úřad posuzuje příjmovou, sociální a majetkovou situaci osoby, která o doplatek žádá. Zjišťuje se, zda žadatel nemůže svůj příjem zvýšit např. prodejem majetku či vlastní prací (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2021).

### **3.6.4. Mimořádná okamžitá pomoc**

Mimořádná okamžitá pomoc je jednorázovou dávkou pro osoby v hmotné nouzi. Jestliže se osoba dostane do finanční tísně a hrozí jí vážná újma na zdraví, lze takovéto osobě poskytnout dávku pouze do částky, která doplní její příjem do existenčního minima (tj. 2.490 Kč).

Mimořádná okamžitá pomoc může být také poskytnuta osobě, kterou postihne vážná mimořádná událost, kterou není schopna sama bez pomoci překonat. Mimořádnou událostí je myšlena např. povodeň, vichřice, zemětřesení, požár či ekologická havárie. Smyslem je zabezpečit osobu na přechodnou dobu, než jí budou např. vyplaceny finanční prostředky od pojišťovny. Maximální výše dávky může činit 15násobek částky životního minima jednotlivce, tj. až do výše 57 900 Kč.

Dalším příkladem, kdy lze poskytnout mimořádnou okamžitou pomoc je situace, kdy osoba nemá peněžní prostředky na opravu či nákup základních předmětů dlouhodobé potřeby (např. lednička, postel). V tomto případě se posuzuje, zda je předmět nákupu opravdu nepostradatelný, jestli by se nedal původní předmět opravit nebo zda nelze předmět získat prostřednictvím

charity či neziskových organizací. Součet poskytnutých dávek nesmí překročit v kalendářním roce 10násobek částky životního minima jednotlivce, tj. 38 600 Kč.

Poslední situace se týká osob, kterým hrozí sociální vyloučení. Jedná se o osoby, které byly propuštěny z vězení, ukončily léčbu v léčebně nebo byly propuštěny z pěstounské péče (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2021).

### **3.6.5. Daňové úlevy**

Státní podpora bydlení je nepřímo poskytována také prostřednictvím daňových úlev, které jsou upraveny zákonem č. 586/1992 Sb. Zákon České národní rady o daních z příjmů. Daňové zvýhodnění se týká fyzických osob, které splácí hypoteční úvěr či úvěr ze stavebního spoření nebo jiný úvěr poskytnutý na financování vlastního bydlení. Úroky z hypotečního úvěru lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob, a to až do výše 300.000 Kč za rok. Hypotéka musí být poskytnuta na pořízení domu nebo bytu, koupi pozemku, rekonstrukci nebo stavbu domu. Osoba, které byl hypoteční úvěr poskytnut, musí mít v nemovitosti přihlášené trvalé bydliště, tudíž není možné odečítat z daní hypotéku poskytnutou na chatu, kancelář atd (Banky, 2021).

## **4. Vlastní práce**

Vlastní práce se nejprve zaměřuje na kulturně-historický kontext, v něhož rámci je popsána historie hypotečních úvěrů, vypsány banky poskytující hypoteční úvěry na území ČR a vyhodnoceno dotazníkové šetření, kterého se zúčastnilo 100 respondentů.

Práce se dále zaměřuje na situaci na hypotečním trhu v časovém rozmezí od roku 2010 do roku 2021. Také přibližuje aktuální zvyšování úrokových sazeb a rostoucí průměrné ceny bytů. Pro řadu občanů České republiky se vidina vlastního bydlení stává imaginací.

V další části práce je provedena komparace hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí. Z nabídek je vybrán nejvýhodnější produkt pro namodelovaného fiktivního klienta. Fiktivním klientem bude mladý manželský bezdětný pár. Následně jsou varianty porovnány a páru je doporučena nejvhodnější nabídka hypotečního úvěru. Zdrojem pro získání daných hypotečních úvěrů je J&T banka, která svým klientům tuto službu zprostředkovává.

### **4.1. Kulturně-historický kontext**

Nemovitosti byly pro věřitele od nepaměti jednou z nejbezpečnějších záruk. Rozvoj vlastnictví byl spjatý primárně s půdou, která je důležitým zdrojem obživy a její vhodné využívání vedlo k ekonomickému rozvoji. Potřeba něco vlastnit psychicky uspokojuje daného jedince, zvyšuje jeho sebevědomí a důvěru v jeho schopnosti. Vlastnictví motivuje k lepším výsledkům a k osobnímu rozvoji (Pipes, 2008).

Dle Bedřicha Ženíška (1915) byl v roce 1762 Marií Terezií uskutečněn nejstarší pokus o zřízení hypoteční banky v Čechách, a to zřízení pojišťovny v Praze. Cílem bylo zřídit privilegovanou hypoteční banku se základním fondem 100.000 zlatých. Peníze byly získávány od vlastníků domů. Vkladem jednoho procenta z hodnoty jejich domu jim byl dům pojištěn. Fond pak měl být základem hypoteční bance, která měla právo být monopolní institucí na poskytování hypotečních úvěrů. Občanům měla půjčovat do dvou třetin hodnoty kupované nemovitosti. Vznik hypoteční banky však nebyl uskutečněn.

Jedním z nejdůležitějších pilířů peněžního systému byly veřejné peněžní ústavy. Na území Rakouska se začaly dlouhodobé úvěry poskytovat v polovině 19. století. Úvěry se poskytovaly

formou krytých půjček, tzv. Pfandbriefy, což byly předchůdci hypotečních zástavních listů a byly kryty majetkem členů spolku. Nejprve byly poskytovány v podobě dluhopisů a od roku 1830 i v hotovosti. Mezi první bankovní instituci patřil Haličský pozemkový úvěrní spolek, založený v roce 1841.

První hypoteční bankou na území dnešní České republiky byla Hypoteční banka Království českého, založená v roce 1865. Banka byla příkladem pro další ústavy, např. Rakousko-slezský pozemkový úvěrní ústav v Opavě, založený v roce 1869 a Hypoteční banka markrabství moravského, založenou v roce 1876. Zpočátku tyto veřejné ústavy poskytovaly takřka výhradně jen dlouhodobé zemědělské hypoteční úvěry. V českých zemích v době Rakousko-uherské monarchie fungovalo šest ústavů: Hypoteční banka království českého a Zemská banka království českého, Hypoteční banka markrabství moravského a Zemědělská banka markrabství moravského (1896), Slezský pozemkový úvěrní ústav a Slezský komunální úvěrní ústav (1897). Jejich podstatou bylo poskytování úvěrů nezaměřených na zisk. Po vzniku Československé republiky došlo v roce 1922 ke sloučení nejprve moravských ústavů a o pět let později ke sloučení slezských ústavů. Sjednocením tedy vznikla Hypoteční a Zemědělská banka moravská a Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav.

Hlavní činností Hypoteční banky české (do roku 1921 působila pod názvem Hypoteční banka Království českého) bylo poskytování hypotečních zápůjček, přijímání vkladů na vkladní knížky, přijímání cenných papírů do úschovy a poskytování hotovostních stavebních úvěrů na jakékoliv prospěšné stavby do výše státem zaručené částky. V roce 1922 byl vypracován zákon č. 238/1922 Sb. – Zákon o rozšíření působnosti zemských úvěrních ústavů na Slovensko a Podkarpatskou Rus. Na jeho základě bylo v roce 1923 českým zemským ústavům (Zemské bance a Hypoteční bance) povoleno provozovat instituce i na území dnešního Slovenska.

Do fungování veřejných peněžních ústavů značně zasáhly Mnichovská dohoda (1938) a okupace (1939). Po odstoupení pohraničí nacistickému Německu ztratil Slezský pozemkový a komunální ústav svoji oblast působnosti. Problém byl s likvidací jeho pohledávek, protože se nalézaly na území tří zemí – Československa, Německa a Polska. V březnu roku 1939 převzala jeho správu v Sudetech Landesbank und Girozentrale für das Sudetenland a v Československu Hypoteční a Zemědělská banka moravská. V době okupace byla, s účinností od 1. července 1941 na základě vládního nařízení č. 242/1941 Sb. O sloučení zemských peněžních ústavů

v Čechách a na Moravě, sloučena Zemská banka a Hypoteční banka česká v jednu instituci – Zemskou banku pro Čechy.

Po osvobození v květnu 1945 fungovaly na území Československa tři veřejné ústavy poskytující dlouhodobé úvěry: Zemská banka pro Čechy, Zemská banka pro Moravu a Slezsko a Slovenská hypotečná a komunálna banka. Prostřednictvím dekretů prezidenta republiky došlo ke znárodnění bankovníctví a pojišťovnictví. V roce 1948 všechny tři zmíněné banky zanikly a jejich práva a závazky převzala, v souladu se zákonem č. 183/1948 Sb. Zákon o Investiční bance, nově vzniklá Investiční banka.

Po druhé světové válce se hypoteční trh až do roku 1990 takřka zastavuje. Na počátku 90. let byl systém poskytování hypotečních úvěrů formálně obnoven, ale vzhledem k nefunkčnosti kapitálového trhu začal reálně fungovat až v polovině roku 1995. Od roku 1995 se trend v poskytování hypotečních úvěrů na nemovitosti neustále zvyšuje. V souvislosti s politickými a ekonomickými převraty na začátku 90. let bylo zapotřebí provést rozsáhlé úpravy v zákonech. Byl přijat zákon č. 530/1990 Sb. Zákon o dluhopisech, upravující hypoteční úvěr a hypoteční zástavní listy. definoval hypoteční úvěry jako dluhopisy, které je nutné zabezpečit zástavním právem. Zástavní listy mohla vydávat pouze banka či spořitelna licencovaná od Ministerstva financí.

Dalším důležitým zákonem byl Obchodní zákoník vyhlášený ve Sbírce zákonů pod č. 513/1991 Sb. Zákoník upravoval zástavní právo, na jehož základě bylo možné v České republice vydávat hypoteční zástavní listy. První nově vzniklá banka, která odstartovala trh s hypotečními úvěry byla Českomoravská hypoteční banka (1991), dnes působící pod názvem Hypoteční banka. Díky zákonu č. 344/1992 Sb. Zákon České národní rady o katastru nemovitostí České republiky došlo ke sjednocení právního pohledu na majetkové poměry vlastníka nemovitosti.

V roce 1995 nabyl účinnosti zákon č. 84/1995 Sb., který doplňuje a mění zákon č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Tento zákon definoval právní úpravu a další okolnosti pro poskytování hypotečních úvěrů.

V prvních letech nebyly hypoteční úvěry pro klienty příliš oblíbené. Nebylo zvykem se zadlužovat a úrokové sazby byly natolik vysoké (mezi 11 a 12 %), že by byly splátky pro mnohé žadatele likvidační. Došlo k zavedení státní podpory ve formě úrokové dotace na nové nemovitosti a odpočtu úroků od základu daně. Na konci tisíciletí Česká národní banka uvolnila měnovou politiku pro podporu ekonomického růstu, úrokové sazby začaly klesat, hypoteční úvěry se staly dostupnějšími a nastal rozvoj hypotečního trhu (ČNB, 2018).

#### **4.1.1. Banky poskytující hypoteční úvěry v ČR**

Poskytování hypotečních úvěrů spadá do činností dle §1 odst.1 zákona o bankách č. 21/1992Sb. Hypoteční úvěry mohou poskytovat pouze banky, které získaly licenci od ČNB. Banka, může hypoteční úvěry poskytovat, pokud emituje hypoteční zástavní listy a výnosy z nich využívá k financování hypotečních úvěrů. Pod seznamem bankovních institucí bude stručně popsána historie osmi bank vybraných pro účely diplomové práce. V současné době poskytují hypoteční úvěry následující banky:

- Air Bank, a.s.
- Banka CREDITAS, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Fio banka, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a.s.
- mBank, S.A.
- MONETA Money Bank, a.s.
- Oberbank AG, a.s.
- Raiffeisenbank, a.s.
- Sberbank, a.s.
- UniCredit Bank, a.s.

#### **Česká spořitelna, a.s.**

Česká spořitelna je banka s nejdelsí tradicí na české trhu. Její historie sahá do roku 1825, kdy byla založena spořitelna česká. V roce 1948 byla znárodněna a v roce 1967 se stává Státní

spořitelnou. Na začátku roku 1969 se Státní spořitelna rozděluje na Českou státní spořitelnu a Slovenskou státní spořitelnu. Po sametové revoluci dochází v roce 1992 k transformaci na akciovou společnost. V roce 2000 se stává členem rakouské skupiny Erste. Skupina Erste byla založena v roce 1819 jako první rakouská spořitelna. Postupem času se stala jedním z největších poskytovatelů finančních služeb ve východní části EU. Spořitelna se orientuje zejména na retailové klienty, dále na malé a střední podniky, obce a města. Česká spořitelna má k 30.9.2021 4,5 milionů klientů. Pro retailové klienty je Česká spořitelna velmi dostupná, a to zejména díky velkému počtu poboček (419) a bankomatů (1.794) (Česká spořitelna, 2022).

### **Hypoteční banka, a.s.**

Banka vznikla pod názvem AGROBANKA v Hradci Králové v roce 1991. O rok později byla přejmenována na Regiobanka, a.s. a v roce 1994 začala působit pod názvem Českomoravská hypoteční banka a.s. Po přestěhování do Prahy v roce 1995 začala vydávat hypoteční zástavní listy. V roce 2000 se stala většinovým vlastníkem ČSOB, která v roce 2006 banku přejmenovala na Hypoteční banka. Od roku 2009 je jediným vlastníkem Hypoteční banky Československá obchodní banka, a.s. Takřka pravidelně vyhrává významné ocenění Banka roku v kategorii Hypotéka roku (Hypoteční banka, 2022).

### **Komerční banka, a.s.**

Komerční banka vznikla roku 1990 z bývalé státní banky československé. V roce 1992 byly akcie Komerční banky zařazeny do kuponové privatizace. V roce 2001 vláda prodala svůj státní podíl finanční skupině Société Générale, za 40 miliard korun. Société Générale je francouzská obchodní banka, která patří k nejstarším bankám ve Francii. V roce 2003 uvedla banka první čipovou kartu v ČR. V roce 2006 převzala 40 % akcií Modré pyramidy od společnosti BHW Holding AG, která čelila vyšetřování od antimonopolního úřadu. V roce 2021 měla banka 241 poboček a provozovala 857 bankomatů (KB, 2022).

### **mBank, S.A.**

MBank vznikla z bývalé polské BPE Bank SA, patřící do skupiny Commerzbank. Commerzbank je druhá největší německá banka s 15 miliony klientů. MBank působí na českém trhu od roku 2007 a je založena na formě přímého bankovníctví. Jako první zákazníkům představila samoobslužný model, který spočívá v samoobslužném bankovníctví, tedy zákazník si své každodenní bankovní operace spravuje sám. V tomu slouží internetové a telefonické bankovníctví. Pobočky banky slouží klientům jako poradenská centra a jako místa pro sjednání



hypotečního úvěru. Banka má v obchodní centrech umístěné malé stánky tzv. mKiosky, ve kterých lze sjednat základní produkty. Díky nízkým nákladům nabízí zákazníkům nejvyužívanější bankovní služby bez jakýkoliv poplatků. Touto strukturou se snaží o zvýšení finanční gramotnosti a sebejistoty svých klientů (mBank,2022).

### **MONETA Money Bank, a.s.**

MONETA Money Bank byla založena v roce 1998 jako GE Capital Bank. O deset let později se GE Capital Bank přejmenovala na GE Money Bank a o dalších osm let později, v roce 2016, se společnost rozhodla prodat své finanční divize. Na trh téže roku vstupuje česká instituce MONETA Money Bank. V roce 2020 je MONETA natolik úspěšná, že zdvojnásobuje svůj podíl na hypotečním trhu a kupuje stavební spořitelnu a hypoteční banku ze skupiny Wüstenrot.

Na konci roku 2021 MONETA oznamuje, že kupuje tři instituce od skupiny PPF - Air Bank, český a slovenský Home Credit a společnost Benzy (Zonky). Skupina PPF je mezinárodní investiční skupina, která vznikla v roce 1991 v České republice. Zakladatelem PPF je Petr Kellner, který vlastní 98,93 %. Touto transakcí získá MONETA sto procent akcií skupiny AIR Bank za 25,90 miliardy korun. Tímto spojením vznikne třetí největší banka na české trhu podle počtu klientů (E15, 2022). Souhlas od ČNB by měla MONETA získat v dubnu 2022. Následné sjednocení může trvat dva až tři rok (MONETA Money bank, 2022).

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

Raiffeisenbank působí na českém trhu od roku 1993 a je pátou největší bankou dle celkových aktiv. Patří do skupiny Raiffeisen, kterou založil Friedrich Wilhelm Raiffeisen. Banka nabízí služby a produkty fyzickým osobám, podnikatelům a firmám. Raiffeisenbank za dobu svého působení odkoupila pět finančních institucí. V roce 2006 skupina Raiffeisen koupila českou eBanku a díky tomu v roce 2008 Raiffeisenbank získala více než 250 tisíc klientů. V roce 2016 Raiffeisenbank převzala část úseku retailového bankovníctví, kreditních karet, investiční produktů a spotřebitelských úvěrů od Citibank a tím si zvýšila počet klientů o přibližně 211 tisíc. V polovině roku 2017 byla ukončena činnost Zuno banky, a tím došlo k rozdělení 266 tisíc klientů mezi českou Raiffeisenbank a slovenskou Tatra banku. V srpnu 2021 ukončila své působení ING Bank a mnoho klientů se nechalo přesmluvnit do Raiffeisenbank. Začátkem roku 2022 Equa bank a.s. ukončila své působení a byla nahrazena Raiffeisenbank (Raiffeisenbank, 2022).

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

Banka působí na českém trhu od roku 1993. Do roku 2013 nesla název Volksbank CZ, poté byla přejmenována na Sberbank. Na trhu působí se širokou nabídkou finančních produktů a služeb pro retailové, malé, střední a velké firemní klienty. Provozuje 25 poboček s cca 750 zaměstnanci a 120 tisíci klienty. Banka je součástí Sberbank Europe, která je vlastněna největší ruskou bankou Sberbank Russia. Sberbank Russia byla založena v roce 1841 a je považována za největší ruskou banku spravující okolo 27 % celkových bankovních aktiv v Rusku. Zaměstnává více než 240 tisíc lidí, má okolo 20 tisíc poboček (Sberbank, 2022).

### **UniCredit Bank, a.s.**

Historie UniCredit Bank sahá až do roku 1473. Tohoto roku byla v Itálii založena bankovní instituce Rolo Banca. V roce 2005 se UniCredit sloučila s německou skupinou HVB. Na českém trhu banka zahájila svou činnost na konci roku 2007. Vznikla sjednocením dvou úspěšných bankovních institucí HVB Bank a Živnostenské banky. Od prosince 2013 poskytuje služby a produkty pod jednotným názvem pro Česko i Slovensko jako UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. V současnosti banka působí v 17 zemích Evropy a má více než 40 milionů klientů (UniCredit Bank, 2022).

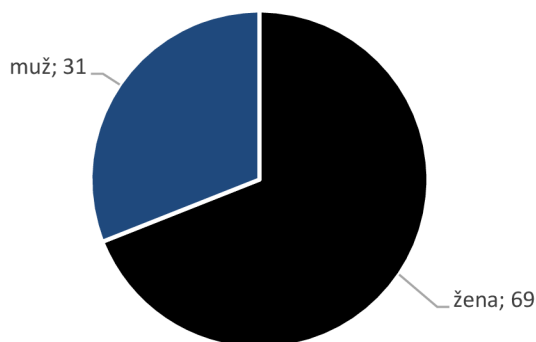
#### **4.1.2. Dotazníkové šetření**

Dotazníkové šetření probíhalo online prostřednictvím vytvořeného dotazníku na webových stránkách Survio.com. Dotazník se skládal ze 14 uzavřených otázek. V dotazníkovém šetření bylo osloveno 168 žadatelů o hypoteční úvěr a osob, které již hypoteční úvěr čerpají. Celkem se zúčastnilo 100 osob, tzn. návratnost odpovědí 59,5 %. Dotazníkové šetření bylo utvořeno pro dokreslení kontextu. Autorka se zaměřuje na věkovou kategorii 25-34 let. Jedná se o věkovou kategorii fiktivního klienta, který bude žádat o hypoteční úvěr. Dále se autorka v dotazníku táže na finanční otázky – měsíční příjem respondentů, výše hypotečního úvěru atd. V závěru dotazníku je respondentům položeno několik otázek týkajících se všeobecných znalostí hypotečních úvěrů, např. úvěrových ukazatelů, ukazatele RPSN a úrokové sazby. Cílem dotazníkového šetření je zjistit, jaké mají mladí lidé povědomí o hypotečních úvěrech a zda mají znalost základních ukazatelů. Kompletní dotazník se nachází v příloze A.

### Otázka č. 1: Jste žena nebo muž?

První otázku týkající se pohlaví respondentů vyplnilo 69 žen a 31 mužů.

Graf 6 Pohlaví respondentů

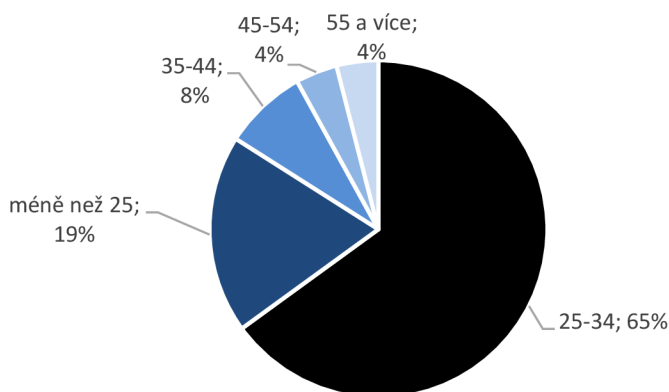


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

### Otázka č. 2: Kolik je Vám let?

Z grafu 13 je zřejmé, že na dotazník nejvíce odpovídaly osoby od 25 do 34 let (65 %). Druhou nejpočetnější věkovou skupinou byly osoby do 25 let (19 %).

Graf 7 Věk respondentů



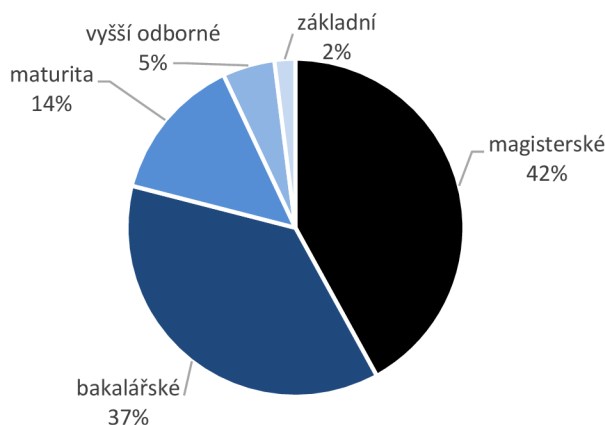
Zdroj: vlastní zpracování, 2022

### Otázka č. 3: Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Dle grafu č. 14 má vysokoškolské vzdělání 79 % dotazovaných respondentů. Pouze 2 % dotazovaných osob má základní vzdělání, 5 % vyšší odborné vzdělání a 14 % osob dosáhlo

maturity. Vzdělání je důležitým faktorem pro získání hypotečního úvěru. Banky totiž předpokládají, že čím vyšší vzdělání žadatel o hypoteční úvěr má, tím snáze si najde novou práci, pokud stávající zaměstnání ztratí.

*Graf 8 Vzdělání respondentů*

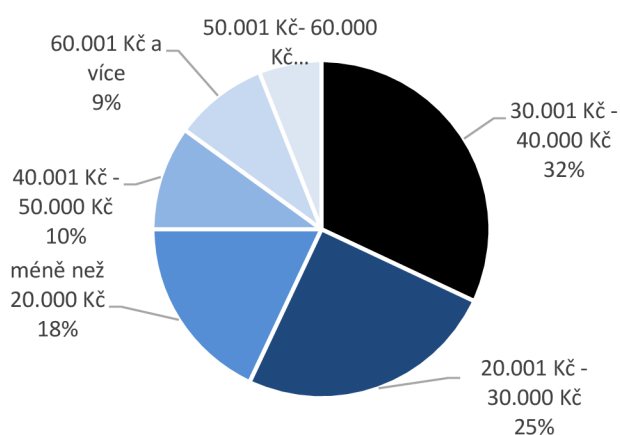


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

#### **Otázka č.4: 4. Jaký je Váš čistý měsíční příjem?**

Bez dokázání příjmů banka žadateli úvěr neschválí. Čím větší má žadatel příjem, tím větší má větší šanci získat hypoteční úvěr. Také pro něj nebude tak obtížné naspořit 20-30 % z ceny nemovitosti. Na tuto otázku odpovědělo 32 respondentů s příjmem v rozmezí od 30 tisíc korun do 40 tisíc korun. Druhou nejpočetnější odpovědí bylo 20.0001 Kč až 30.000 Kč, se kterou se ztotožnilo 25 dotazovaných. 18 respondentů odpovědělo, že se jejich plat pohybuje maximálně do 20 tisíc korun. Příjem nad 50 tisíc korun má pouze 14 respondentů.

*Graf 9 Čistý měsíční příjem respondentů*

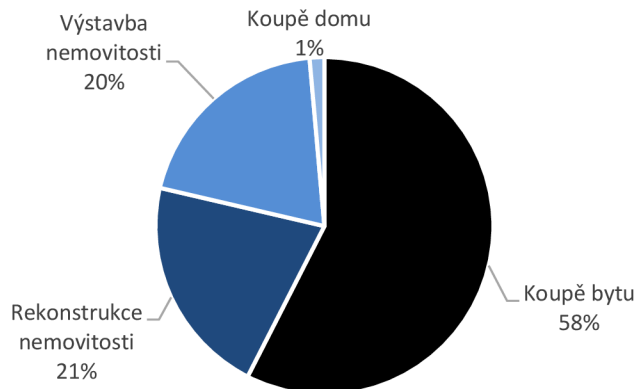


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

### Otázka č. 5: Jaký bude (byl) účel Vašeho hypotečního úvěru?

Nejčastější odpovědí byla koupě bytu, kterou zvolilo 58 % dotazovaných. Rozdíl mezi odpovědí výstavba nemovitosti a rekonstrukce nemovitosti byl pouze 1 %. Jen 1 osoba odpověděla, že svůj hypoteční úvěr využila/využije na koupi domu.

Graf 10 Účel hypotečního úvěru

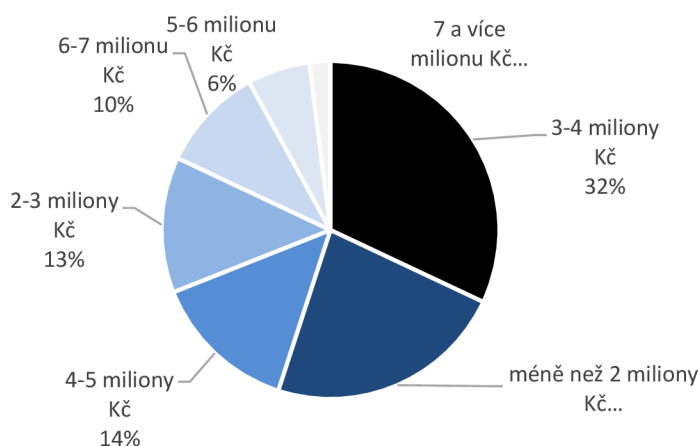


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

### Otázka č. 6: Jaká bude (byla) výše Vašeho hypotečního úvěru?

Na otázku 6 odpovědělo 32 respondentů, že jejich hypoteční úvěr bude či byl ve výši 3-4 milionu korun. 23 dotazovaných odpovědělo, že jejich hypoteční úvěr bude menší než 2 miliony. Dá se předpokládat, že těchto 23 osob využije hypoteční úvěr na rekonstrukci, neboť ceny nemovitostí jsou příliš vysoké na to, aby žadatelé stačily pouhé 2 miliony. Nebo jsou to osoby, které mají hypoteční úvěr z doby, kdy nebyly ceny nemovitostí tak vysoko. Hypoteční úvěr nad 5 milionů by si z dotazovaných vzalo 16 %. Pouhé 2 % z respondentů by bylo ochotno vypůjčit si více než 7 milionu korun. Jedná se o osoby, které mají příjmy vyšší než 60 tisíc korun.

Graf 11 Výše hypotečního úvěru respondentů

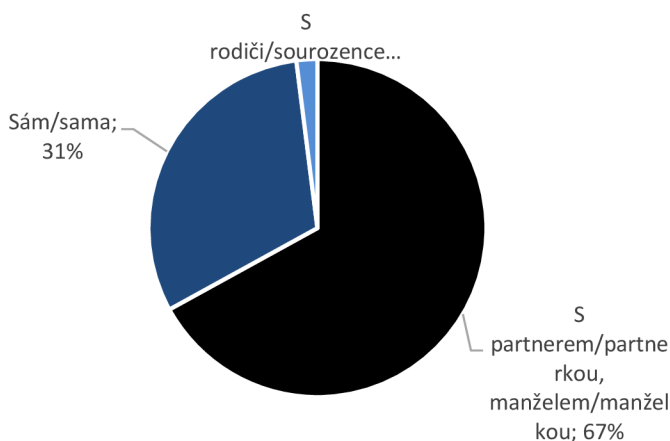


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 7: Budete žádat (zažádal(a) jste) o hypoteční úvěr sám/sama nebo s někým?**

Nadpoloviční většina dotazovaných odpověděla, že budou o hypoteční úvěr žádat buď s partnerem či partnerkou, nebo manželem či manželkou. O hypoteční úvěr formou samo žadatele by bylo žádáno 31 krát. Dva respondenti odpověděli, že by o hypoteční úvěr zažádali nebo mají v plánu zažádat s rodiči či sourozencem.

Graf 12 S kým dotazování žádají o hypoteční úvěr



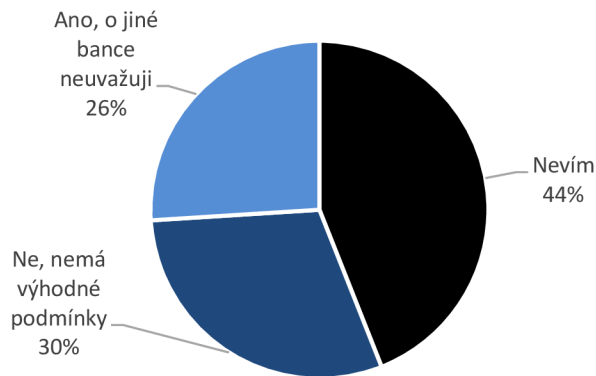
Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 8: Budete žádat (zažádal(a) jste) o hypoteční úvěr ve stejné bance, ve které máte vedený běžný účet?**

Odpověď nevím, na otázku 8, odpovídali především respondenti, kteří v otázce 14 odpověděli, že si o hypoteční úvěr, vzhledem ke zhoršující se covidové situaci, nezažádají. Proto je odpověď

nevím zcela pochopitelná. druhou nejčasnější odpovědí na otázku byla odpověď ne, na kterou reagovalo 30 % respondentů. Banka dle jejich uvážení nemá výhodné podmínky. Ano, odpovědělo 26 % dotazovaných.

*Graf 13 Budou respondenti o hypoteční úvěr žádat u stejné banky, kde mají vedený běžný účet?*

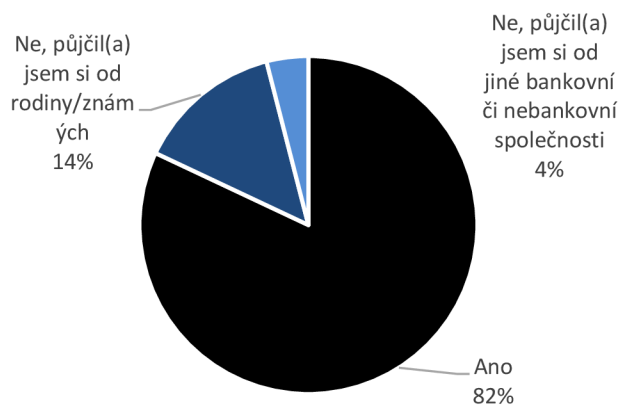


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 9: Jestliže Vám banka půjčí (půjčila) větší část z ceny nemovitosti, zafinancujete (zafinancoval(a) jste) zbylou část z vlastních prostředků?**

Velmi málo (4 %) respondentů odpovědělo, že k získání hypotečního úvěru muselo požádat o půjčku od jiné bankovní či nebankovní společnosti. Pouze 14 % dotázaných si vypůjčilo finanční prostředky od rodiny či známých. Vysoké procento (82 %) odpovědělo, že část, kterou banka neposkytuje, hradilo nebo bude hradit z vlastních prostředků.

*Graf 14 Financování %, které banka neposkytne*



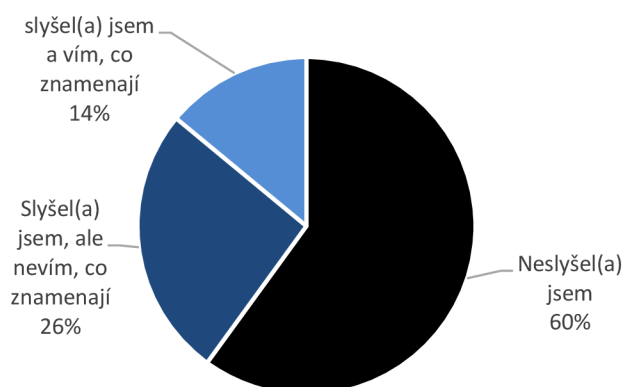
Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 10: Už jste někdy slyšeli o zkratkách LTV, DTI a DSTI? Máte tušení, co znamenají?**

Více než polovina (60 %) tázaných nemělo představu o tom, co úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI znamenají. Druhá nejčastější odpověď byla, že o zkratkách slyšeli, ale nevědí, co znamenají. Pouze 14 % dotazovaných vědělo, co zkratky znamenají.

V dnešní době, kdy má každý běžný účet v bance, která poskytuje služby bankéře, je pochopitelné, že mnoho osob neví, co tyto zkratky znamenají. Bankéři jsou sděleny informace potřebné k získání hypotečního úvěru, následně tyto ukazatele sám zhodnotí a ujistí se, že klient bude moci hypoteční úvěr bez problémů splácet a nebude předlužený.

*Graf 15 Zkratky LTV, DTI a DSTI*



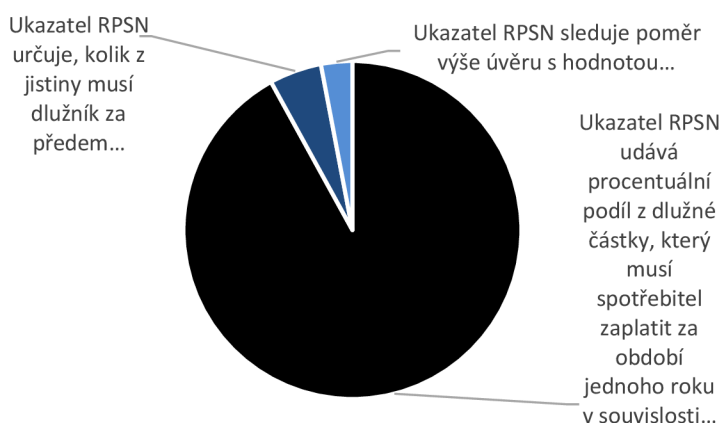
Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 11: Dokázal(a) byste z uvedených odpovědí vybrat jednu, která podle Vás odpovídá významu zkratky RPSN?**

RPSN je již velmi známým ukazatelem. 92 dotazovaných na tuto otázku dokázalo správně odpovědět. Pouze 8 osob ze sta odpovědělo nesprávně.



Graf 16 Význam zkratky RPSN

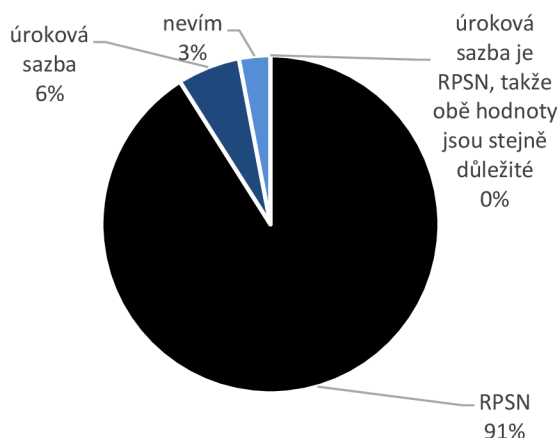


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

### Otázka č. 12: Je z Vašeho pohledu důležitější úroková sazba nebo RPSN?

Tato otázka navazuje na předchozí, takže se dalo předpokládat, že když dotazovaní budou vědět odpověď na předchozí otázku, budou vědět odpověď i na tuto otázku. Proto 91 % respondentů odpovědělo, že je důležitější ukazatel RPSN. Pouze 6 % odpovědělo úroková sazba a neví odpověděli 3 %. Žádný tázaný neodpověděl, že by úroková sazba měla být stejně důležitá jako RPSN, protože se jedná o shodné ukazatele.

Graf 17 Je důležitější úroková sazba nebo RPSN

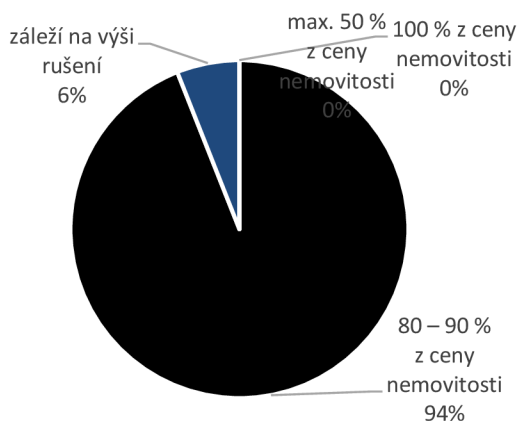


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č.13.: Víte, kolik procent z ceny nemovitosti je banka ochotna žadateli vypůjčit?**

I u této otázky měli dotazovaní jasno. 94 % z nich odpovědělo správně, že banka půjčí maximálně 80-90 % z ceny nemovitosti. Šest procent respondentů si myslí, že záleží na výši ručení. Další dvě odpovědi – max. 50 % z ceny nemovitosti a 100 % z ceny nemovitosti nezaškrtnul nikdo z tázaných.

*Graf 18 Maximální výše hypotečního úvěru*

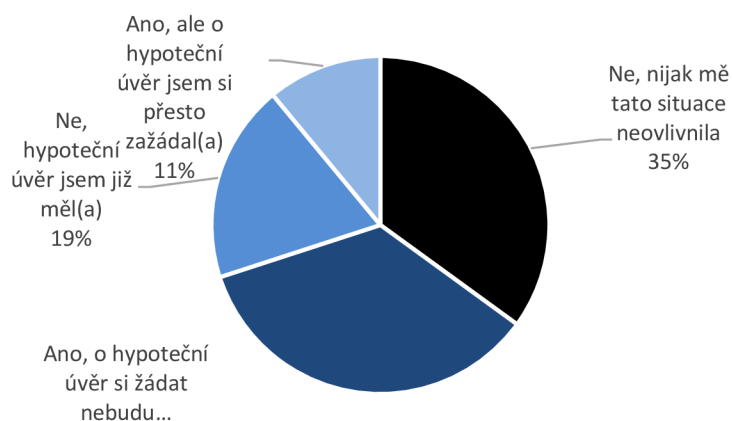


Zdroj: vlastní zpracování, 2022

**Otázka č. 14.: Ovlivnila Vás situace ohledně zvyšování úrokových sazeb a pandemie Covid-19 v rozhodování o zažádání si o hypoteční úvěr?**

Stejně procento osob (35) odpovědělo, že je buď situace ohledně zvyšování úrokových sazeb a pandemie Covid-19 neovlivnila, nebo je ovlivnila natolik, že o hypoteční úvěr nakonec žádat nebudou. 19 respondentů již mělo hypoteční úvěr z minulosti, takže je situace ovlivní pouze pokud budou muset svůj hypoteční úvěr refinancovat.

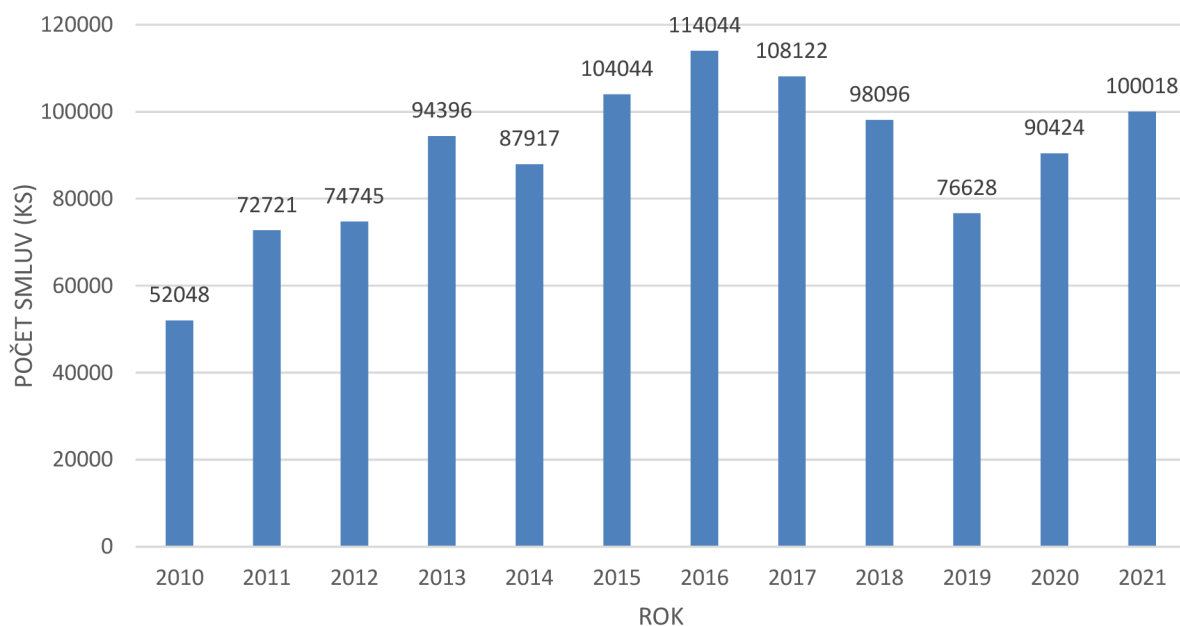
Graf 19 Hypoteční úvěr v době covidu



Zdroj: vlastní zpracování, 2022

## 4.2 Situace na hypotečním trhu v letech 2010 - 2021

Graf 20 Celkový počet sjednaných hypotečních úvěrů



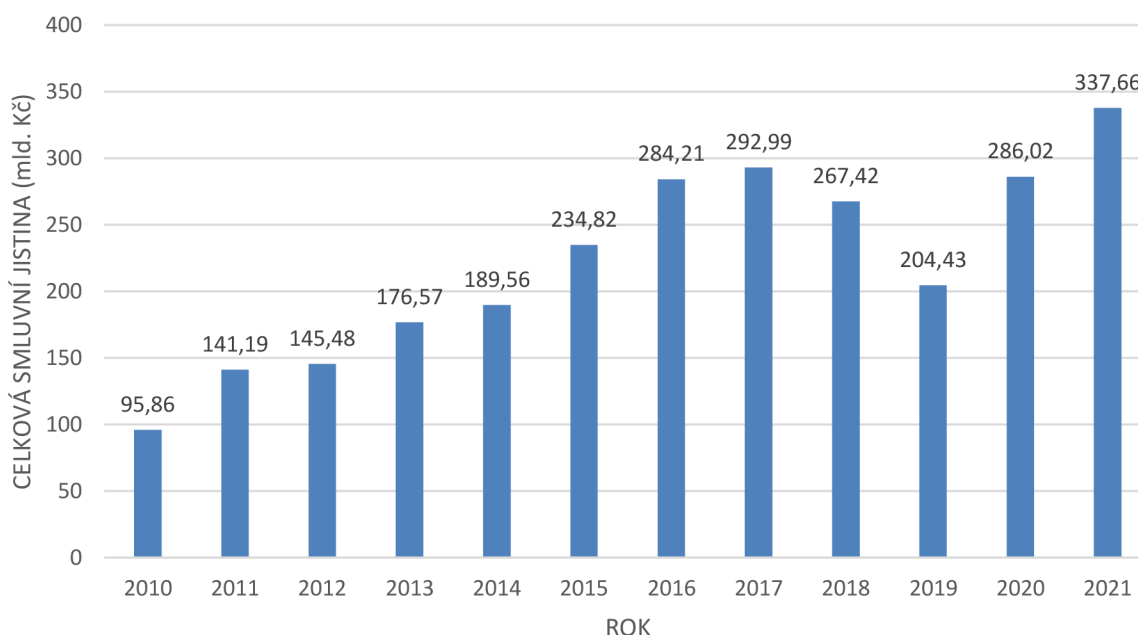
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022, vlastní zpracování

V roce 2010 bylo poskytnuto 52.048 hypotečních úvěrů o celkovém objemu 95,86 miliard korun. Rostoucí trend pokračoval až do roku 2016, kdy počet poskytnutých hypoték vzrostl na 114.044. Následující rok začalo docházet k poklesu sjednaných hypotečních

smluv. Ubývání zapříčinily regulace ČNB, které zpřísnily podmínky poskytování hypotečních úvěrů v souvislosti s úvěrovými ukazateli LTV, DTI a DSTI. Omezení se týkalo poskytování hypoték nad 90% zástavní hodnoty nemovitosti. Výše dluhu žadatele o úvěr nově nesměla překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu a na splátku úvěru je povoleno žadateli vynaložit maximálně 50 % svého měsíčního čistého příjmu. Největší meziroční propad v počtu nových sjednaných hypoték byl mezi roky 2018 a 2019, a to z 98.096 hypoték na 76.628. I přes stoupající úrokové sazby počty sjednaných hypotečních úvěrů stále roste. Do 3. čtvrtletí 2021 bylo poskytnuto 100.018 hypoték o objemu 337,66 miliard korun.

Graf č. 7 znázorňuje vývoj celkové sumy smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů v jednotlivých letech mezi roky 2010 a 2021. Stoupající tendence byla zaražena v roce 2017, kdy se objem poskytnutých hypoték vyšplhal na 292,99 miliardy korun. Vysoký objem hypoték v letech 2016 a 2017 byl zapříčiněn nízkými úrokovými sazbami, viz. Graf č. 8. Mezi roky 2019 a 2020 se odehrál největší meziroční růst z hlediska objemu hypoték, z 204,43 miliard korun na 286,02 miliard korun. I přes vyšší úrokové sazby je rok 2021 v objemu poskytnutých hypoték na maximu, a to i přes to, že 337,66 miliard korun udává vyšší poskytnutých hypoték pouze do 3. čtvrtletí tohoto roku.

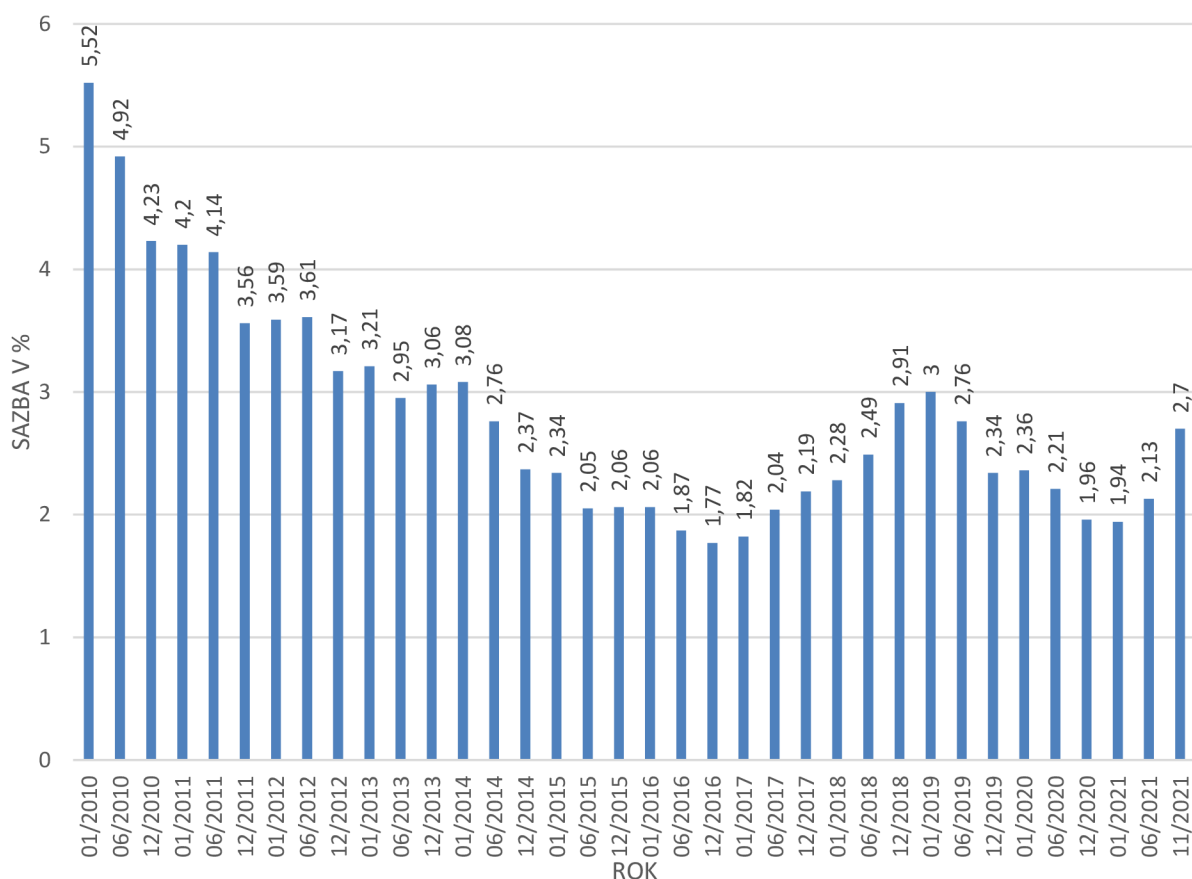
*Graf 21 Celková suma smluvní jistiny (mld. Kč)*



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2022, vlastní zpracování

Z grafu č. 8 vyplývá, že rok 2010 znázorňuje, ve sledovaném období, maximální výši úrokové sazby. Je zřejmé, že takto vysoká úroková sazba snížila množství počtu i objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Klesající trend je z grafu patrný do konce roku 2016, kdy se úroková sazba pohybovala na minimu. Po roce 2016 úroková míra opět vzrostla, a to ve spojitosti s přísnějšími regulacemi České národní banky. Z důvodu nižšího zájmu klientů o hypoteční úvěry měly úrokové sazby v roce 2019 klesající tendenci a meziročně se propadly o 0,66 %.

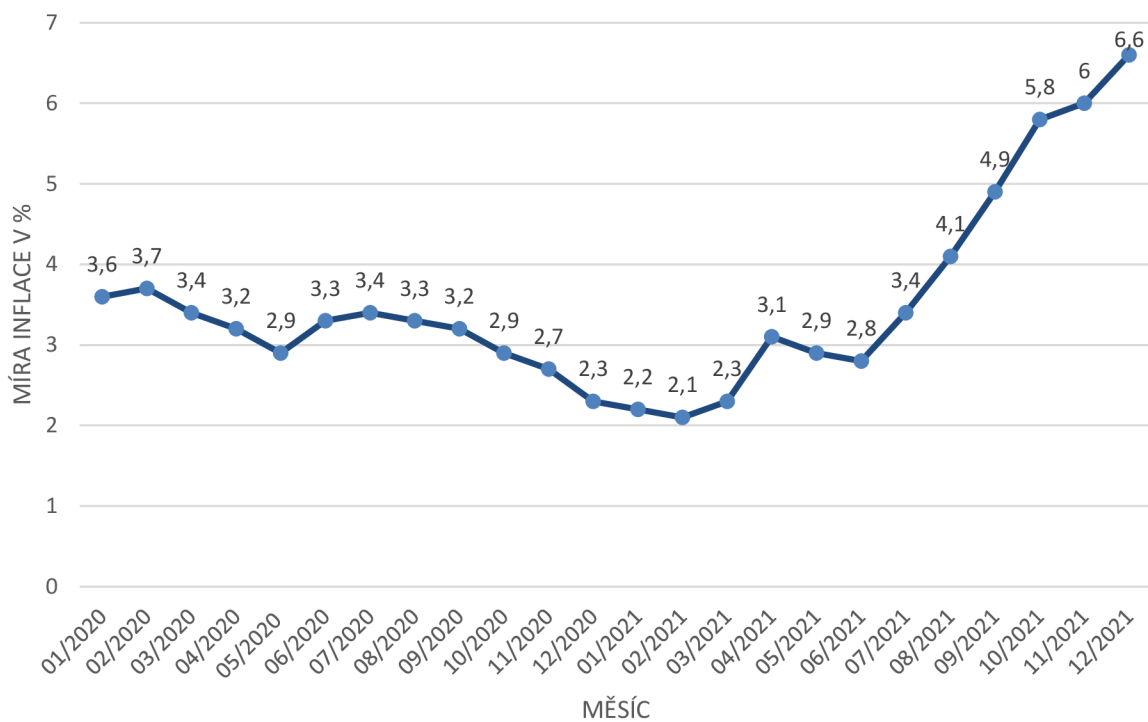
Graf 22 Vývoj průměrné hypoteční úrokové sazby (%)



Zdroj: Hypoindex.cz, 2022, vlastní zpracování

Výše úrokové sazby je ovlivňována inflací, kterou za roky 2020 a 2021 znázorňuje graf č. 9. Ve sledovaném období je zřejmé, že inflace s menšími odchylkami kopíruje výši úrokových sazeb. Od června 2021 míra inflace neustále roste. Průměrná míra inflace za rok 2021 činila 3,8 %. Bylo to o 0,6procentního bodu více než v roce 2020. Jedná se o nejvyšší průměrnou roční míru inflace od roku 2008.

Graf 23 Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen

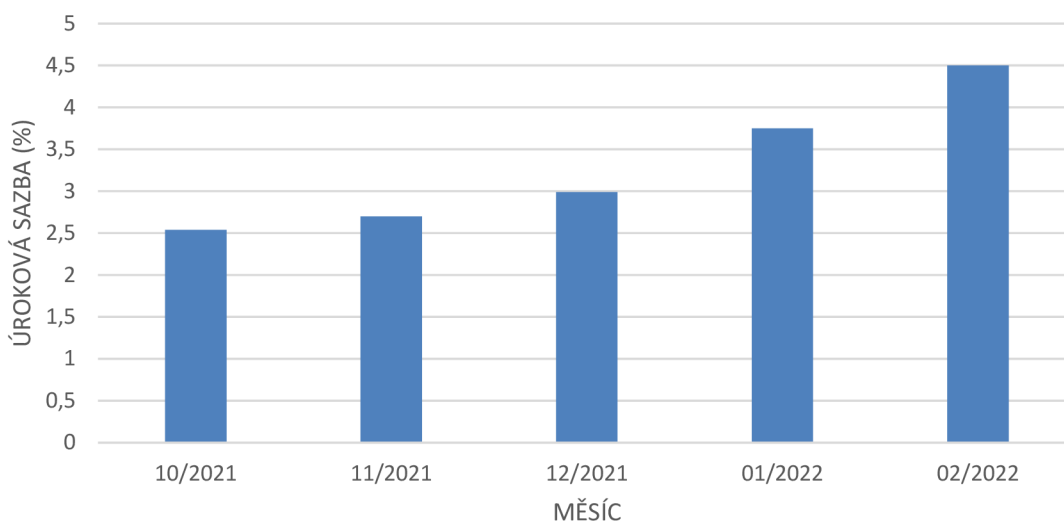


Zdroj: Český statistický úřad, 2022, vlastní zpracování

### 4.3. Aktuální situace na hypotečním trhu

V grafu č. 10 je znázorněn rostoucí vývoj úrokových sazeb z konce roku 2021 a ze začátku roku 2022. Příčinou pohybu úrokových sazeb je především dvoutýdenní repo sazba (2T repo sazba) vyhlášená Českou národní bankou.

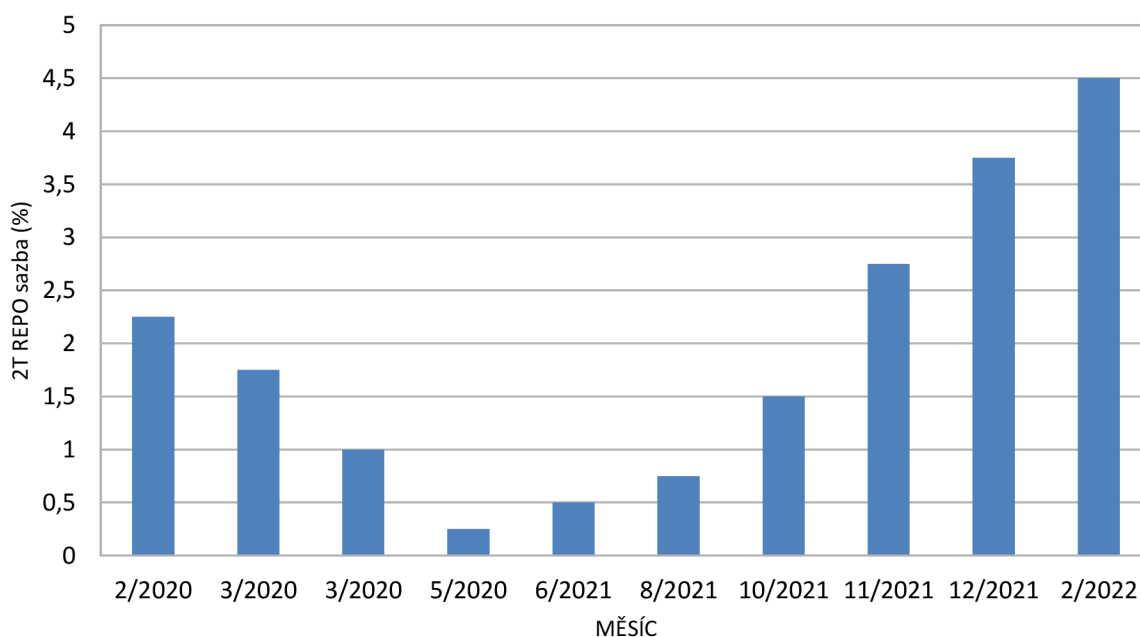
Graf 24 Vývoj úrokových sazeb na přelomu roku 2021 a 2022



Zdroj: Hypoindex.cz, 2022, vlastní zpracování

Prostřednictvím 2T repo sazby Česká národní banka reguluje množství peněžních prostředků v oběhu tak, že stahuje od bankovních institucí přebytečnou likviditu a naopak. V grafu č.11 jsou zaznamenány hodnoty 2T repo sazby od února roku 2020. V březnu roku 2020 se sazba snižovala dokonce dvakrát a to 17. a 27. Od minima v květnu 2020 se 2T sazba vyšplhala až na 4,5 % a dle vizí do budoucna se tato sazba bude zvyšovat i nadále.

Graf 25 Vývoj 2T REPO sazby v %



Zdroj: ČNB, 2022, vlastní zpracování

V dubnu 2022 dojde ze strany ČNB ke zpřísnění pravidel pro poskytování hypotečních úvěrů v České republice. Změny se očekávají u tří úvěrových ukazatelů – LTV, DTI a DSTI. Pro žadatele do 36 let budou podmínky umírněnější. LTV, tedy procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti by měl mít od dubna roku 2022 hodnotu maximálně 80 %. Pro žadatele do 36 let by tato hodnota neměla přesáhnout 90 %. Ukazatel DTI, tedy poměr výše celkového zadlužení žadatele a výše jeho čistého ročního příjmu, bude snížen na 8,5. Pro osoby do 36 let žádající o úvěr, může být tento ukazatel maximálně 9,5. A ukazatel DSTI ČNB stanovila na 45 %, pro osoby do 36 let na 50 %. Tento ukazatel vyjadřuje, kolik procent z měsíčního platu žadatele může být využito na splácení poskytnutého úvěru.

Do dubna 2022 se mnoho domácností bude snažit vyřídit si hypoteční úvěr co nejrychleji, aby předešly dalšímu zvýšení úrokových sazeb a vyhnuly se přísnějším podmínkám ČNB. Odborníci počítají s tím, že zájem o hypotéky po zavedení přísnějších opatření klesne. Lidé nad 36 let budou muset naspořit minimálně 20 % z ceny nemovitosti, aby vůbec na hypoteční úvěr dosáhly. Přísnější pravidla mají jasný důvod, hypoteční úvěry nesmí dlužníky omezit natolik, aby nebyli schopni platit ostatní výdaje (ČNB, 2021).

Dalším důvodem pro zpřísnování podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB jsou neustále rostoucí ceny bytů. V níže uvedené tabulce jsou uvedeny průměrné ceny bytů za 1 m<sup>2</sup> v jednotlivých krajích v České republice.

*Tabulka 1 Průměrné ceny bytů za 1 m<sup>2</sup> (Kč)*

	1/2019	1/2020	1/2021	1/2022
Praha	94.098	101.545	107.068	124.726
Brno	67.958	74.243	81.328	103.822
České Budějovice	42.264	45.292	49.866	78.782
Karlovy Vary	42.706	44.070	44.792	56.342
Hradec Králové	43.348	51.638	50.295	76.376
Liberec	37.714	49.741	52.260	62.669
Ostrava	26.250	32.727	35.409	45.042
Olomouc	50.851	54.909	55.461	59.229
Pardubice	42.945	49.664	53.881	71.819



	1/2019	1/2020	1/2021	1/2022
Plzeň	48.880	59.945	66.315	73.607
Ústí nad Labem	19.384	22.815	25.077	38.257
Jihlava	34.785	41.659	41.196	58.560
Zlín	43.888	51.771	57.078	69.426

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování, 2022

Z tabulky výše je zřejmé, že ceny bytů nepřestávají růst. Největší meziroční skok mezi lednem 2021 a lednem 2022 byl zaznamenán v Ústí nad Labem a to o 52,6 %, naopak nejmenší skok byl v Olomouci, 6,8 %. Pořízení bytu v Praze, kdy průměrná cena za metr čtvereční přesahuje 124 tisíc korun, je pro mnoho občanů nemyslitelné. Nejdražší lokalita v Praze je Praha 1, kde se lednu 2022 cena za metr čtvereční pohybuje okolo 172.015 Kč. Nejlevnější lokalitou v Praze je Praha 9, kde se cena za metr čtvereční odhaduje na 111.283 Kč. Nestoupají pouze ceny bytů, ale také nájemného, které se zvyšuje v závislosti na rostoucích cenách energií.

#### 4.4. Modelový klient

O hypoteční úvěr žádá fiktivní manželský pár, muži je 30 let a ženě 27 let. Obě osoby mají vysokoškolské vzdělání a stálý čistý příjem, který představuje 95.000,00 Kč. Oba mají uzavřenou pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Nemají děti ani domácí zvířata. Pár žije v nájemním bytě s nájem 8.500,00 Kč. Měsíční výdaje (jídlo, zábava, běžný chod domácnosti) se pohybují okolo 17.500,00 Kč. Nemají žádné úvěry ani jiné příjmy z vedlejší činnosti.

Měsíční výdaje v Kč	
Nájemné	8.500
Jídlo	6.000
Telefon	599
Televize	250
Internet	499
Zábava	1.000
MHD	620
<b>Celkem</b>	<b>17.468</b>

V tabulce výše jsou vyčísleny přibližné měsíční náklady páru. Muž má firemní auto, které je kompletně placeno firmou. Společnost mu také proplácí benzín. Muž také vlastní firemní telefon, kde má firemní tarif. Tarif mu také platí jeho zaměstnavatel, tudíž je v tabulce vyčíslen pouze tarif ženy.

Předmětem koupi je byt 2kk v Praze ve výši 7.000.000,00 Kč. Dohromady mají naspořeno 20 % z ceny nemovitosti, tudíž budou žádat o hypoteční úvěr ve výši 5.600.000,00 Kč. Vzhledem k vysokým úrokovým sazbám bude úvěr fixován na 3 roky s dobou splácení 30 let. O hypoteční úvěr žádají bez dodatečného pojištění.

Vzhledem k věku pod 36 let může být hodnota DSTI (procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr) ve výši 50 % čistého měsíčního příjmu. Hodnota DTI (poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu) smí být ve výši 9,5 násobku čistého ročního příjmu. Hodnota DTI je pro fiktivního klienta ve výši 4,91 násobku čistého ročního příjmu, tudíž splňuje doporučenou hodnotu České národní banky. Hodnota DSTI bude vypočítávána u každé nabídky zvlášť, viz níže.

## **4.5 Nabídky hypotečních úvěrů od vybraných bankovních institucí**

V této části práce budou představeny vybrané hypoteční úvěry od osmi bankovních institucí – Hypoteční banka, MONETA Money Bank, Sberbank, Raiffeisenbank, Česká spořitelna, Komerční banka, mBank a UniCredit Bank. Z nabídek bude vybrán nejvýhodnější produkt pro namodelovaného fiktivního klienta. Zdrojem pro získání daných hypotečních úvěrů bude J&T banka, která svým klientům tuto službu zprostředkovává.

### **4.5.1 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky, a.s.**

Banka se specializuje, jak je z názvu patrné, pouze na hypoteční produkty. Nabízí hypotéku na byt, na rodinný dům, na pozemek, americkou hypotéku, hypotéku na mobilní domy, hypotéku na stavbu a rekonstrukci a refinancování hypotéky. Pro investory banka nabízí hypotéku na pronájem, která bude splácena z následného nájmu. Výhodnější úrokovou sazbu banka nabízí v případě hypotéky na úsporné bydlení, a to o 0,3 %.

Pro účely diplomové práce byl zvolen hypoteční úvěr s názvem Jasná hypotéka. Jasná hypotéka má mnoho výhod, které žadatel získá, bude-li se pevně držet bankovních požadavků. Nižší úrokovou sazbu si žadatel zajistí tak, že o úvěr zažádají dvě osoby. Žadatel musí mít nastavené splácení hypotečního úvěru inkasem ze svého účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny (spadá do skupiny ČSOB) a musí na tento účet pravidelně zasílat 1,5násobek měsíční splátky hypotečního úvěru. Dále musí mít uzavřené životní pojištění u ČSOB Pojišťovny. Po splnění těchto podmínek bude mít žadatel výhodnější úrokovou sazbu, vedení účtu a odhad nemovitosti zdarma. Hypoteční úvěr je klientovi poskytnut až na 40 let. Minimální výše úvěru je 300 tisíc korun a maximální výše není stanovena. Pojištění nemovitosti je nabízeno ve třech variantách – PRO JISTOTU, PRO ZDRAVÍ a PRO PRÁCI. Cena pojištění u varianty PRO JISTOTU je 5,59 %, u varianty PRO ZDRAVÍ 7,59 % a u varianty PRO PRÁCI 8,99 % z měsíční splátky hypotečního úvěru. Bude-li žadatel čerpat hypoteční úvěr bez pojištění, bude mít o 0,20 % vyšší úrokovou sazbu (Hypoteční banka, 2022).

### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 2 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,39 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	28.010,00 Kč
Náklady na zpracování	1.900,00 Kč
RPSN	4,50 %
DSTI	29,48 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Hypoteční banka vyčíslila úrokovou sazbu na 4,39 % a RPSN ve výši 4,50 %. Fiktivnímu klientovi je poskytnut hypoteční úvěr ve výši 80 % z 7.000.000 Kč tzn. 5.600.000 Kč. Za těchto podmínek bude měsíční splátka po dobu tří let 28.010 Kč. Náklady na zpracování hypotečního úvěru banka stanovila na 1.900 Kč. Jedná se například o předpokládaný poplatek za vklad zástavní smlouvy do katastru nemovitostí, poplatek odborníkovi za odhad ceny nemovitosti atd. Náklady na zpracování jsou jednorázovým poplatkem, který není započítán do RPSN. Ukazatel DSTI je po vyhodnocení ve výši 29,48 %, tudíž klient nepřekračuje stanovený limit od České národní banky.

#### 4.5.2 Nabídka hypotečního úvěru od MONETY Money Bank, a.s.

Banka svým klientům nabízí hypotéku s garantovaným úrokem, živnostenskou hypotéku, investiční hypotéku, americkou hypotéku a refinancování hypotečního úvěru. O hypotéku s garantovaným úrokem si žadatel může zažádat online a má garanci úroku na 30 dní. Klient má možnost splácení přerušit, a to až na tři měsíce. V nečekaných životních situacích je klientovi umožněno snížení splátek hypotečního úvěru. Zdarma je klientovi dovoleno splatit ročně až 50 % z výše půjčené částky. Minimální výše úvěru je 300 tisíc korun a maximální výše není stanovena. Cena pojištění je 9,9 % z měsíční splátky hypotečního úvěru. Bude-li žadatel čerpat hypoteční úvěr bez pojištění, bude mít o 0,20 % vyšší úrokovou sazbu (MONETA Money Bank, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 3 Nabídka hypotečního úvěru od MONETA Money Bank

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,39 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	28.010,00 Kč
Náklady na zpracování	4.500,00 Kč
RPSN	4,50 %
DSTI	29,48 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

MONETA Money Bank se měsíčními splátkami nijak neliší od nabídky Hypoteční banky. Úroková sazba i RPSN jsou také ve stejné výši, tedy 4,39 % a 4,50 %. Nabídky bank se liší pouze náklady na zpracování, které jsou u Monety vyčísleny na 4.500 Kč. Ukazatel DSTI je stejný jako u předchozí nabídky, tedy 29,48 %.

#### 4.5.3 Nabídka hypotečního úvěru od Sberbank, a.s.

Banka poskytuje Fér hypotéku, americkou hypotéku, refinancování hypotéky a předhypoteční úvěr. Předhypoteční úvěr se sjednává na nemovitost, kterou nelze použít jako zástavu. Jedná se o koupi družstevního bytu, který bude do 24 měsíců převeden do osobního vlastnictví nebo o stavbu, kterou nelze zapsat do katastru nemovitostí. Sberbank žadateli o předhypoteční úvěr poskytne úvěr do výše až 3.000.000,00 Kč, maximálně však 75 % z ceny nemovitosti. Doba

splatnosti úvěru je 24 měsíců. Jakmile lze ručit zástavou, je předhypoteční úvěr nahrazen klasickým hypotečním úvěrem.

Fér hypotéka může být využita na koupi bytu, domu, chaty, pozemku, stavbu či rekonstrukci. Banka žadateli poskytne 90 % z ceny nemovitosti. Pokud by hypoteční úvěr chtěl žadatel využít na nemovitost pořízenou za účelem pronájmu, banka mu poskytne 60 % z ceny nemovitosti. Banka umožňuje půjčit si až 500 tisíc korun na zařízení pořizované nemovitosti. Fér hypotéka dává možnosti půjčit si od 300 tisíc korun až 20 milionů korun s fixní dobou úroků až na 10 let. Každoročně může klient splatit až do 25 % výše hypotéky. Spolu s hypotékou banka nabízí pojištění schopnosti splácet, životní pojištění a pojištění nemovitosti. Pojištění je nabízeno ve dvou formách – klasik a premium. Klasik zahrnuje pojištění při úmrtí, invaliditě III. stupně a pracovní neschopnost. Premium zahrnuje vše uvedené v klasik + pojištění při ztrátě zaměstnání. Cena za pojištění klasik je 7,5 % a cena za pojištění premium je 9 % z pravidelné měsíční splátky. Sjedná-li si klient hypotéku bez pojištění, navýší se mu úrok o 0,10 % (Sberbank, 2022).

### **Modelový příklad hypotečního úvěru**

*Tabulka 4 Nabídka hypotečního úvěru od Sberbank*

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,49 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	28.549,00 Kč
Náklady na zpracování	5.900,00 Kč
RPSN	4,68 %
DSTI	30,05 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Diplomová práce je psána v době, kdy na Ukrajině probíhá válečný střed s Ruskou federací. Sberbank v České republice zavřela své pobočky a nemá funkční mobilní ani internetové bankovníctví. Proto se autorka práce rozhodla pouze popsat nabídku od banky Sberbank, ale při následné komparaci nabídek bude banka vyjmuta.

Sberbank nabízí úrokovou sazbu ve výši 4,49 % a RPSN ve výši 4,68 %. Náklady na zpracování hypotečního úvěru vyčíslila na 5.900 Kč a měsíčně klient zaplatí splátku ve výši 28.549 Kč. Hodnota ukazatele DSTI je v pořádku a odpovídá 30,05 %.

#### 4.5.4 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank, a.s.

Banka v rámci hypoték nabízí hypotéku na bydlení, americkou hypotéku na cokoliv, hypotéku na pronájem, půjčku na rekonstrukci bez zajištění a refinancování hypotéky. Půjčku na rekonstrukci bez zástavy nemovitosti nabízí do výše 1 milion korun. Lze ji využít na nejen rekonstrukci, ale i na vypořádání majetku z dědictví či po rozvodu. O hypotéku na bydlení si mohou zažádat maximálně čtyři osoby, žijící nejvýše ve dvou domácnostech. Banka poskytne úvěr od 300 tisíc do maximálně 20 milionů korun. Úroková sazba může být fixována až na 15 let. Až 20 % z hypotečního úvěru lze použít například na vybavení domácnosti. Cena za pojištění je 8,9 % z měsíční splátky hypotečního úvěru. Sjedná-li si klient hypotéku bez pojištění, navýší se mu úrok o 0,20 % (Raiffeisenbank, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 5 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,69 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	29.010,00 Kč
Náklady na zpracování	6.800,00 Kč
RPSN	4,83 %
DSTI	30,54 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Při úrokové sazbě 4,69 % a RPSN 4,83 % budou měsíční splátky klienta ve výši 29.010 Kč. Jednorázový poplatek na zpracování banka určila na 6.800 Kč. DSTI je rovno 30,54 % a neznačí zvýšené riziko.

#### 4.5.5 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny, a.s.

Česká spořitelna nabízí klasickou hypotéku, americkou hypotéku a refinancování hypotéky. Pro žadatele o hypoteční úvěr, kteří budou využívat běžný účet u České spořitelny je garantována sleva na úrokové sazbě ve výši 0,5 %. Spořitelna poskytne úvěr od 200 tisíc korun, maximální výše není stanovena. Hypoteční úvěr může být využit na nákup bytu, domu, pozemku, družstevního bytu, investiční nemovitosti, na rekonstrukci. Je-li třeba, může klient požádat o odklad splátek. U hypoték nad 2,5 milionu korun je nutné podstoupit zdravotní vyšetření. Pojištění je nabízeno v pěti souborech. Soubor pojištění Standard zahrnuje dlouhodobou pracovní neschopnost, invaliditu III. stupně a úmrtí. Měsíčně činí 8,50 % z výše pravidelné splátky úvěru. Soubor pojištění Standard 50 % má stejné parametry jako pojištění Standard, ale lze sjednat pro hypoteční úvěry nad 4.000.000 Kč a měsíčně činí 5,49 %. Soubor pojištění Plus zahrnuje pojištění Standard + ztrátu zaměstnání. Měsíční poplatek je 9,50 %. Soubor pojištění Plus 50 % má stejná měřítka jako pojištění Plus, ale lze sjednat pro hypoteční úvěry nad 4.000.000 korun a měsíčně činí 6,69 %. Poslední je soubor pojištění MINI, který lze sjednat, pokud klient nesplňuje podmínky pro předchozí čtyři soubory pojištění. Měsíčně klient za toto pojištění zaplatí 7,5 % z výše pravidelné splátky úvěru. Sjedná-li si klient hypotéku bez pojištění, navýší se mu úrok o 0,20 % (Česká spořitelna, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 6 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,84 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	29.746,00 Kč
Náklady na zpracování	6.400,00 Kč
RPSN	5,05 %
DSTI	31,31 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Hypoteční úvěr od České spořitelny lze získat s úrokovou sazbou 4,84 % a s RPSN 5,05 %. Měsíční splátky činí 29.746 Kč a vypočítaná hodnota DSTI je rovna 31,31 % čistého měsíčního příjmu. Česká spořitelna vyčíslila náklady na zpracování na 6.400 Kč.

#### 4.5.6 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s.

Komerční banka nabízí kromě klasické hypotéky, americké hypotéky a refinancování hypotéky také hypotéku bez nemovitosti a hypotéku 2v1. Hypotéka bez nemovitosti zajišťuje výhodný úrok i bez předem vybrané nemovitosti. Po schválení hypotéky je úvěr vyřízený a klient má maximálně tři roky na hledání bydlení. Nevýhodou hypotéky bez nemovitosti je, že klient musí dopředu odhadnout, jako kupní hodnotu bude pořizovaná nemovitost mít. Hypotéka 2v1 představuje kombinaci hypotéky a dalšího neúčelového úvěru na výdaje, které hypotéka nepokryje. Úvěrem lze získat až 800 tisíc korun s výhodnějším úrokem, než kdyby bylo o úvěr žádáno bez hypotečního úvěru. Neúčelový úvěr lze využít na například garážové stání, bazén nebo kuchyň. Klasická hypotéka je poskytována od 200 tisíc a maximální výše není stanovena. Úvěr může být využit na nákup nemovitostí, předplacení nájemného, koupi nemovitosti v dražbě a pořízení investiční nemovitosti. Krátce před skončením fixace může klient bez jakýchkoliv poplatků splatit zbývající část hypotéky. Sjedná-li si klient hypotéku bez pojištění, navýší se mu úroková sazba o 0,10 % (KB, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 7 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	4,99 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	30.028,00 Kč
Náklady na zpracování	6.000,00 Kč
RPSN	5,14 %
DSTI	31,61 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Komerční banka nabízí hypoteční úvěr ve výši 5.600.000 Kč s úrokovou sazbou 4,99 % a s RPSN 5,14 %. Měsíční splátky u tohoto úvěru budou činit 30.028 Kč. Náklady na zpracování banka vyčíslila na rovných 6.000 Kč. Hodnota DSTI je 31,61 % čistého měsíčního příjmu.



#### 4.5.7 Nabídka hypotečního úvěru od mBank, S.A.

Na pobočkách si zákazník může sjednat klasickou hypotéku na koupi nemovitosti, neúčelovou hypotéku, tedy americkou hypotéku, investiční hypotéku a také zde svou hypotéku může refinancovat. Hypotéku na koupi nemovitosti lze využít i na koupi stavebního pozemku. Hypotéku do 50 % hodnoty pořizované nemovitosti banka vyřídí i bez doložení potvrzení o výši příjmů. Ke schválení hypotečního úvěru stačí jeden žadatel. Maximální délka splácení úvěru je 40 let. Úrokovou sazbu lze snížit o 0,65 %, pokud bude mít žadatel další úvěr u mBank nebo bude aktivně využívat kreditní kartu mBank. Hypoteční úvěr je možno čerpat od 200 tisíc korun, horní hranice úvěru není stanovena. Délka fixace úvěrové sazby je maximálně 7 let. Pojištění kryje rizika spojená s invaliditou III. stupně z důvodu úrazu či nemoci a úmrtí. Banka nabízí 2 modely pojištění – základní a volitelný. U základního modelu pojištění klient splácí prvních 24 měsíců 1,5 % z výše hypotečního úvěru a od 25. měsíce se pojistné snižuje na 0,025 % z nesplacené výše úvěru. Volitelný model je určen pro dlužníky, kteří si vypůjčili více než 80 % z ceny nemovitosti. Měsíčně platí pojištění ve výši 0,05 % z nesplacené výše úvěrů. Jestliže bude úvěr sjednán bez pojištění, navýší se úroková sazba o 0,25 % (mBank, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 8 Nabídka hypotečního úvěru od mBank

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	5,09 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	30.371,00 Kč
Náklady na zpracování	3.800,00 Kč
RPSN	5,24 %
DSTI	31,97 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Banka žadatelům nabízí úvěr s úrokovou sazbou 5,09 % a s RPSN ve výši 5,24 %. Klient měsíčně zaplatí splátky ve výši 30.371 Kč a jednorázově zaplatí 3.800 Kč. Vyhodnocení ukazatele DSTI je rovno 31,97 % čistého měsíčního příjmu. Pro fiktivního žadatele je tento ukazatel v limitu České národní banky.

#### 4.5.8 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank,a.s.

UniCredit má z vybraných bank nejmenší výběr ohledně hypoték. Nabízí pouze hypotéku na pořízení nemovitosti a refinancování hypotéky. Jako jediná banka umožňuje klientovi půjčit si až 95 % z hodnoty pořizované nemovitosti. Hypoteční úvěr lze sjednat pro 200 tisíc, horní hranice není stanovena. Každý rok může klient bez poplatků mimořádně splatit až 25 % hypotéky. Pojištění hypotečního úvěru je trojí – základní, standardní a maximální. Základní pokrývá úmrtí a invaliditu III. stupně. Standardní pojištění zahrnuje základní pojištění + pracovní neschopnost a maximální pojištění obsahuje standardní pojištění + ztrátu zaměstnání a závažné onemocnění. Za základní pojištění klient zaplatí 5,5 %, za standardní zaplatí 8,5 % a za maximální pojištění zaplatí 11 % z výše pravidelné splátky úvěru. Sjedná-li si klient hypotéku bez pojištění, navýší se mu úrok o 0,20 % (UniCredit Bank, 2022).

#### Modelový příklad hypotečního úvěru

Tabulka 9 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Cena nemovitosti	7.000.000,00 Kč
LTV	80 %
Úroková sazba	5,19 %
Fixace	3 roky
Splatnost	30 let
Měsíční splátka	30.716,00 Kč
Náklady na zpracování	9.300,00 Kč
RPSN	5,36 %
DSTI	32,33 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Nejvyšší měsíční splátku žadatel zaplatí u UniCredit Bank. Měsíční splátka zde činí 30.716 Kč. Je tedy zřejmé, že u tohoto úvěru bude také nejvyšší hodnota DSTI, která dosahuje 32,33 % čistého měsíčního příjmu. Úrokovou sazbu banka nabízí v výši 5,19 % a RPSN 5,36 %. Jsou zde také nejvyšší náklady na zpracování, 9.300 Kč.

## 4.6. Komparace nabídek hypotečních úvěrů

V tabulce níže jsou uvedena nejdůležitější kritéria pro následnou komparaci. Tato kritéria hrají důležitou roli ve výběru hypotečního úvěru.

Tabulka 10 Komparace hypotečních úvěrů

Banka	Hypoteční banka	MONETA Money Bank	Raiffeisen bank	Česká spořitelna	Komerční banka	mBank	UniCredit Bank
Úroková sazba	4,39 %	4,39 %	4,69 %	4,84 %	4,99 %	5,09 %	5,19 %
RPSN	4,50 %	4,50 %	4,83 %	5,05 %	5,14 %	5,24 %	5,36 %
Výše měsíční splátky	28.010,00 Kč	28.010,00 Kč	29.010,00 Kč	29.746,00 Kč	30.028,00 Kč	30.371,00 Kč	30.716,00 Kč
Náklady na zpracování	1.900,00 Kč	4.500,00 Kč	6.800,00 Kč	6.400,00 Kč	6.000,00 Kč	3.800,00 Kč	9.300,00 Kč
Bez pojištění <sup>1</sup>	↑ o 0,20 %	↑ o 0,20 %	↑ o 0,20 %	↑ o 0,20 %	↑ o 0,10 %	↑ o 0,25 %	↑ o 0,20 %
DTI	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91	4,91
DSTI	29,48 %	29,48 %	30,54 %	31,31 %	31,61 %	31,97 %	32,33 %

Zdroj: vlastní zpracování, 2022

Nejnižší úrokovou sazbu 4,39 % nabízí dvě banky, Hypoteční banka a MONETA Money bank. Mezi těmito dvě bankami je zřejmý rozdíl pouze u nákladů na zpracování, kde za hypoteční úvěr u Hypoteční banky klient jednorázově zaplatí 1.900 Kč a u MONETA Money Bank zaplatí 4.500 Kč. Aby klient získal tuto výhodnější úrokovou sazbu od Hypoteční banky, musí splňovat 3 podmínky – žadatel musí mít nastavené splácení hypotečního úvěru inkasem ze svého účtu u ČSOB nebo Poštovní spořitelny a musí na tento účet pravidelně zasílat 1,5násobek měsíční splátky hypotečního úvěru. Dále musí mít uzavřené životní pojištění u ČSOB Pojišťovny. Klient bude žádat o hypoteční úvěr bez dodatečného pojištění, tzn. že se mu u Hypoteční banky

<sup>1</sup> Jestliže si klient sjedná hypoteční úvěr bez pojištění, zvýší se mu úroková sazba o procenta uvedená v tabulce u každé banky.

i u MONETA Money Bank úroková sazba navýší o 0,20 %. MONETA Money Bank nemá pro čerpání hypotečního úvěru žádné specifické požadavky.

Pro žadatele o hypoteční úvěr, kteří budou využívat běžný účet u České spořitelny je garantována sleva na úrokové sazbě ve výši 0,5 %. To by znamenalo, že úroková sazba 4,84 % by se snížila na 4,34 %. RPSN by v tomto případě bylo 4,55 %. Za splnění těchto podmínek zůstává hypoteční úvěr od Hypoteční banky stále výhodnější. U Komerční banky je navýšení úrokové sazby z důvodu žádání o hypoteční úvěr bez dodatečného pojištění nejvyšší, pouze o 0,10 %. Úrokovou sazbu u mBank lze snížit o 0,65 %, pokud bude mít žadatel další úvěr u mBank nebo bude aktivně využívat kreditní kartu mBank. Úroková sazba 5,09 % by byla snížena na 4,44 %. Tato úroková sazba by pak byla navýšena o 0,25 %, protože klient žádá o hypoteční úvěr bez dodatečného pojištění. UniCredit bank jako jediná banka umožňuje klientovi půjčit si až 95 % z hodnoty pořízované nemovitosti. Z tabulky výše je zjevné, že UniCredit nabízí nejméně výhodný hypoteční úvěr.

## 5. Zhodnocení výsledků a doporučení klientovi

Na základě provedené komparace bude klientovi doporučen hypoteční úvěr od Hypoteční banky, která poskytla nejvýhodnější nabídku. Klient bude muset řádně plnit požadavky, které má banka striktně nastavené. Pokud by nechtěl či nemohl podmínky splnit, nejvýhodnější hypoteční úvěr by pak pro něj poskytovala MONETA Money Bank.

Rozdíl mezi nejvýhodnější a nejméně výhodnou nabídkou hypotečního úvěru je 2.706 Kč, v ročním měřítku se tento rozdíl vyšplhá na částku 32.472 Kč. Hodnota ukazatele DTI 4,91 a hodnota ukazatele DSTI u nejvýhodnější nabídky je 29,48 %. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu, a ani maximální povolenou hodnotu DSTI ve výši maximálně 45 %. Pokud by modelový klient nesplňoval tyto parametry, jeho šance na pořízení vlastního bydlení by byla takřka nulová. Je nutné podotknout, že hypoteční úvěr je fixován na 3 roky. Po třech letech bude provedeno refinancování hypotečního úvěru, bude změněna výše úrokové sazby dle aktuálních podmínek roku, a tudíž není vyloučená změna bankovní instituce.

Pro porovnání s fiktivním klientem se vyhodnocení dotazníku zaměřuje na nejpočetnější věkovou skupinu 25-34 let. Dotazovaní mají vysokoškolské vzdělání a průměrný měsíční příjem mezi 20 tisíci až 40 tisíci Kč. Peníze z hypotečního úvěru by využily na financování vlastního bydlení v podobě bytu. Respondenti mají s porovnání s fiktivním klientem odlišnou představu o tom, jak vysoký hypoteční úvěr by od banky požadovali. Fiktivnímu klientovi bude poskytnut hypoteční úvěr ve výši 5.600.000 Kč, ale většina dotazovaných z uvedené věkové skupiny uvažuje o hypotečním úvěru ve výši 3-4 miliony Kč. Je možné spekulovat, zda mají respondenti našetřené vlastní finance nebo předpokládají, že v budoucnu budou ceny bytů nižší než nyní. Všichni dotazovaní odpověděli, že o hypoteční úvěr budou žádat se svým partnerem či partnerkou nebo manželem či manželkou, ale nemají jasnou představu o tom, v jaké bance budou o hypoteční úvěr žádat. Opět všichni respondenti na otázku č. 9 odpověděli, že zbývající procenta, která musí mít pro získání úvěru budou financovat z vlastní nákladů, tedy, že si nebudou půjčovat finance od rodiny či známých nebo bankovních či nebankovních společností. Pouhých 10 % respondentů z uvedené věkové skupiny vědělo, co znamenají úvěrové ukazatele LTV, DTI a DSTI, zbylých 55 % o těchto ukazatelích neslyšelo. Celá vybraná skupina věděla správné odpovědi na otázky č. 11, č. 12 a č. 13, týkající se ukazatele RPSN a maximální procentuální výše hypotečního úvěru, který je banka ochotna žadateli poskytnout. Poslední otázka se týkala žádání o hypoteční úvěr v pandemii Covid-19. Buď žadatele pandemie

ovlivnila natolik, že o hypoteční úvěr žádat nebudou, nebo je nijak neovlivnila a o hypoteční úvěr si zažádají i zažádali. Na základě dotazníkového šetření lze říci, že respondenti, kteří spadají do této věkové kategorie, mají dobré znalosti i předpoklady pro získání hypotečního úvěru.

## 6. Závěr

Cílem diplomové práce bylo zvolit nejvýhodnější úvěr pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií. Bankovní instituce byly zvoleny na základě seznamu bank, pro které J&T banka zprostředkovává hypoteční úvěry. Jednalo se o banky: Hypoteční banka, a.s., MONETA Money Bank, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s., mBank, S.A. a UniCredit bank, a.s. Mezi jmenovanými institucemi byla provedena komparace jejich nabídek. Při vyhodnocování nabídek hypotečních produktů byla sledována kritéria jako je úroková sazba, ukazatel RPSN, výše měsíční splátky, náklady na zpracování a ukazatele DTI a DSTI.

Pro napsání praktické části bylo nezbytné určit parametry fiktivního klienta, který měl zájem o pořízení vlastního bydlení, které by financoval pomocí hypotečního úvěru. Fiktivním klientem byl zvolen bezdětný mladý pár do 36 let, který žádal o hypoteční úvěr ve výši 5.600.000 Kč na nemovitosti v hodnotě 7.000.000 Kč. Hypoteční úvěr byl fixován na 3 roky a byl sjednáván bez dodatečného pojištění. Jestliže by fiktivní klient dodržel bankovní podmínky, nejvýhodnějším hypotečním úvěrem by byl úvěr od Hypoteční banky. Pokud by fiktivní klient nechtěl či nemohl podmínky splnit, nejvýhodnější hypoteční úvěr by pak pro něj poskytovala MONETA Money Bank.

Dílním cílem bylo charakterizovat kulturně-historický kontext pomocí historie hypotečních úvěrů. Nemovitosti byly pro věřitele od nepaměti jednou z nejbezpečnějších záruk. Vlastnictví nemovitosti, či čehokoliv jiného, psychicky uspokojuje daného jedince, zvyšuje jeho sebevědomí a motivuje ho k lepším výsledkům. První pokus o zřízení hypoteční banky byl uskutečněn Marií Terezií v roce 1762. Vznik hypoteční banky však nebyl úspěšný. První hypoteční bankou na území dnešní České republiky byla Hypoteční banka Království českého, založená v roce 1865. Hlavní činností banky bylo poskytování hypotečních zápůjček, přijímání vkladů na vkladní knížky, přijímání cenných papírů do úschovy a poskytování hotovostních stavebních úvěrů na jakékoliv prospěšné stavby so výše státem zaručené částky. Do fungování peněžních ústavů značně zasáhly Mnichovská dohoda a okupace. Po skončení druhé světové války fungovaly na území Československa tři veřejné ústavy poskytující dlouhodobé úvěry: Zemská banka pro Čechy, Zemská banka pro Moravu a Slezsko a Slovenská hypotečná a komunální banka. Po roce 1945 se hypoteční trh do roku 1990 takřka zastavuje. Postupně

jsou prováděny úpravy v zákonech. Rok od roku je právní úprava hypotečních úvěrů a jejich poskytování upravována a upřesňována nejen zákony, ale také Českou národní bankou.

Pro zjištění znalostí a vědomostí o základních ukazatelích hypotečních úvěrů bylo provedeno dotazníkové šetření. Výsledkem šetření bylo, že lidé ve věku 25-34 let si zažádali, anebo budou žádat o hypoteční úvěr v rozmezí od 3 do 4 milionů Kč a na splácení se budou podílet v svém partnerem. Na základě dotazníkového šetření lze říci, že respondenti, kteří spadají do této věkové kategorie, mají dobré znalosti i předpoklady pro získání hypotečního úvěru.

Diplomová práce může sloužit ostatním žadatelům o hypoteční úvěr jako základní přehled o nabídkách bankovních společností. Je nutné si uvědomit, že volba nejvýhodnějšího hypotečního úvěru je velice komplexní záležitost.



## 7. Seznam použitých zdrojů

### Odborná literatura

ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.

FABOZZI, Frank J., 2016. *The Handbook of Mortgage - Backed Securities*. 7. New York: Oxford University Press. ISBN 978-0-19-878577-4.

JANOVEC, Michal. *Dohled nad finančním trhem a jeho integrace*. Praha: Wolters Kluwer, 2018. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-877-3.

JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. Praha: Grada, 2009. Finanční trhy a instituce. ISBN 978-80-247-1653-4.

KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce, aneb, Co Vás neměl kdo naučit*. Olomouc: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.

PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. ISBN 80-901486-7-0.

PIPES, Richard. *Vlastnictví a svoboda*. Praha: Argo, 2008. Historické myšlení. ISBN 978-80-257-0017-4.

POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. 2. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2013. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-491-9.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy: učebnice s programem na generování cvičných testů*. Praha: Grada Publishing, 2016. ISBN 978-80-247-5871-8.

REVENDA, Zbyněk. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5., aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2012. ISBN 978-80-7261-240-6.

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

ŽENÍŠEK, Bedřich. *Vznik a vývoj Hypoteční banky království Českého*. Praha: Hypoteční banka království Českého, 1915, Rolnická tiskárna.

### **Internetové zdroje**

Banky. *JAK NA ODPOČET ÚROKŮ Z HYPOTÉKY: KDO NA NĚJ DOSÁHNE A KOLIK SI MŮŽETE ODEČÍST* [online]. 2021 [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/odpocet-uroku-z-hypoteky/>

Banky.cz. *PODMÍNKY PRO ZÍSKÁNÍ HYPOTÉKY 2021* [online]. 2021 [cit. 2022-01-27]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/>

Banky.cz. *POJIŠTĚNÍ HYPOTÉKY: 3 TYPY POJISTKY, BEZ KTERÝCH SE U HYPOTÉKY (TÉMĚŘ) NEOBEJDETE* [online]. 2021 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/pojisteni-hypoteky/>

BUČKOVÁ, Veronika. *Jak banka rozhodne, jestli vám dá, nebo nedá půjčku?* [online]. 2018 [cit. 2022-01-26]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji/>

CBCB. *Informační memorandum Bankovního registru klientských informací* [online]. 2021 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.cbcz.cz/o-cbcz/informacni-memorandum/brki/>

CNCB. *Informační memorandum Nebankovního registru klientských informací* [online]. 2021 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.cncb.cz/o-cncb/informacni-memorandum/nrki/>

Česká spořitelna. *Hypotéky* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance>

ČNB. *Centrální registr úvěrů* [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/centralni-registr-uveru/>

ČNB. *Centrální registr úvěrů* [online]. 2002 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Centralni-registr-uveru-00002>,

ČNB. *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %* [online]. 2021 [cit. 2022-01-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>

ČNB. *Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí* [online]. 2020 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik\\_2020\\_17\\_22120180.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2020/vestnik_2020_17_22120180.pdf)

ČNB. *Historie regulace a dohledu finančního trhu* [online]. 2018 [cit. 2022-03-13]. Dostupné z: [https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace\\_a\\_dohled/](https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/)

ČNB. *Makrobezřetnostní politika* [online]. 2018 [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/>

ČNB. *Měnověpolitické nástroje* [online]. 2021 [cit. 2021-9-19]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>

ČNB. *Úrokové sazby (harmonizované)* [online]. [cit. 2021-10-24]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.STROM\\_SESTAVY?p\\_strid=AAABAA&p\\_s estuid=&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.STROM_SESTAVY?p_strid=AAABAA&p_s estuid=&p_lang=CS)

ČNB. *Zemské peněžní a úvěrní ústavy - část I.* [online]. [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: [https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace\\_a\\_dohled/pocatky\\_regulace\\_a\\_dohledu/zemske\\_penezni\\_a\\_uverni\\_ustavy\\_cast\\_i.html](https://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/pocatky_regulace_a_dohledu/zemske_penezni_a_uverni_ustavy_cast_i.html)

ČNB. *Zpráva o finanční stabilitě 2019/2020* [online]. 2020 [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy\\_fs/fs\\_2019-2020/fs\\_2019-2020.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-stabilita/.galleries/zpravy_fs/fs_2019-2020/fs_2019-2020.pdf)

E15. *Hypotéka včera a dnes* [online]. 2017 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/finexpert/bydlime/hypoteka-vcera-a-dnes-1341359>

E15. *Bankovní megadeal dohodnut. Akcionáři Monety schválili fúzi s bankovní částí PPF* [online]. 2021 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/finance-a-bankovnictvi/bankovni-megadeal-dohodnut-akcionari-monety-schvalili-fuzi-s-bankovni-casti-ppf-1386392>

Finance. *Hypoteční úvěr* [online]. 2016 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: [http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni\\_obchody\\_a\\_produkty&unit=hypotecni\\_uver](http://finance.topsid.com/index.php?war=bankovni_obchody_a_produkty&unit=hypotecni_uver)

Finparada. *Hypotéka bez nemovitosti. Jaké má výhody a nevýhody?* [online]. 2021 [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://finparada.cz/6870-Hypoteka-bez-nemovitosti.aspx>

Hypindex.cz. *Hypotéky slaví 15leté výročí od vstupu na český trh* [online]. 2010 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-slavi-jiz-15lete-vyroci-od-vstupu-na-cesky-trh/>

Hyponamíru. *DSTI* [online]. 2021 [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dsti/>

Hyponamíru. *DTI* [online]. 2021 [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/dti/>

Hypoteční banka. *Hypotéka na byt* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/>

Hypoteční banka. *Nový zákon o spotřebitelském úvěru mění od 1. prosince podmínky uzavírání i splácení hypotečních úvěrů* [online]. 2016 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/tiskove-zpravy/ostatni/novy-zakon-o-spotrebitelskem-uveru-meni-od-1-prosince-podminky/>

KB. *Hypotéky* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/>

KIELAR, Petr. *Nejlepší úvěr od stavební spořitelny? Porovnali jsme nabídku* [online]. 2019 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/stavebni-sporeni/408446-nejlepsi-uver-od-stavebni-sporitelny-porovnali-jsme-nabidku>

KRŮTA, David. *Hypoteční úvěry napříč historií* [online]. 2017 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

Kurzycz. *Kombinovaný hypoteční úvěr - australská hypotéka* [online]. [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypotecni-uver-dle-ucelu-australska-hypoteka/>

Kurzycz. *Postup při refinancování hypotéky (hypotečního úvěru)* [online]. [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/refinancovani-hypoteky-postup/>

Kurzycz. *Typy hypoték (hypotečních úvěrů)* [online]. [cit. 2021-9-5]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/#Hypote%C4%8Dn%C3%AD%20%C3%BAv%C4%9Br%20dle%20typu%20spl%C3%A1cen%C3%AD>

MAJER, Miroslav. *Myslete ekologicky? Se zelenou hypotékou ušetříte!* [online]. 2019 [cit. 2021-9-5]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/myslite-ekologicky-se-zelenou-hypotekou-usetrite/>

mBank. *MHypotéka* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/osobni/>

Mediaron. *ÚVĚRY A HYPOTÉKY: JAKÉ ZMĚNY PŘINÁŠÍ NOVÝ ZÁKON?* [online]. 2016 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.mediaron.cz/blog/uvery-a-hypoteky-jake-zmeny-prinasi-novy-zakon/>

Měšec.cz. *Jak funguje úvěr ze stavebního spoření* [online]. [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/specially/stavebni-sporeni/jak-funguje-uver-ze-stavebniho-sporeni/>

Měšec.cz. *Stavební spoření* [online]. [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/financni-portal/ucty/stavebni-sporeni/>

Ministerstvo financí ČR. *Roční procentní sazba nákladů (RPSN)* [online]. 2019 [cit. 2021-10-24]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/rocn-procentni-sazba-nakladu-rpsn>

Ministerstvo financí ČR. *Stavební spořitelny* [online]. 2013 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny>

Ministerstvo financí ČR. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2020 včetně Komentáře* [online]. 2021 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2020/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-41163>

Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Doplatek na bydlení* [online]. [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/doplatek-na-bydleni>

Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Mimoriádná okamžitá pomoc* [online]. [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/mimoradna-okamzita-pomoc>

Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Příspěvek na bydlení* [online]. [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/web/cz/-/prispevek-na-bydleni>

MONETA Money bank. *Hypotéka s garantovaným úrokem* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/>

PETRUŠKA, Jakub. *Spotřebitelské úvěry a jejich vývoj* [online]. 2017 [cit. 2021-10-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/431183-spotrebitelske-uvery-a-jejich-vyvoj/>

Prispevky. *Příspěvek (státní podpora) na stavební spoření v roce 2021: až 2.000,- Kč* [online]. 2020 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.prispevky.cz/ostatni/stavebni-sporeni>

RaiffeisenBANK. *Hypotéka na bydlení* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/>

ROZKOŠNÝ, Petr. *Offsetová hypotéka – co to je a vyplatí se?* [online]. 2020 [cit. 2021-9-5]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/554813-offsetova-hypoteka--co-to-je-a-vyplati-se/>

ROZKOŠNÝ, Petr. *Refinancování hypotéky mimo konec fixace – jaké jsou možnosti?* [online]. 2020 [cit. 2021-10-3]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/542341-refinancovani-hypoteky-mimo-konec-fixace--jake-jsou-moznosti/>

Sberbank. *Fér hypotéka* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.sberbank.cz/cs-cz>

SFPI. *Vlastní bydlení* [online]. 2021 [cit. 2021-10-29]. Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)

SFPI. *Vyberte si státní podporu na míru* [online]. 2021 [cit. 2021-10-29]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>

SKALKOVÁ, Olga. *Státní půjčky pro mladé: Letošní rozpočet nebude stačit* [online]. 2021 [cit. 2021-10-29]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/426426-statni-pujcky-pro-mlade-letosni-rozpocet-nebude-stacit>

SOLUS. *Přehled registrů* [online]. [cit. 2021-10-16]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/registry-prehled/>

Stavebky.cz. *Stavební spořitelny v České republice* [online]. [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/stavebni-sporitelny-v-cr/>

THON, Jindřich. *Proč jsou emise hypotečních zástavních listů v útlumu?* [online]. 2010 [cit. 2021-9-4]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/proc-jsou-emise-hypotecnich-zastavnich-listu-v-utlumu/>

UniCredit Bank. *Hypotéka na pořízení nemovitosti* [online]. 2022 [cit. 2022-02-20]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane.html#home>

*Zákon č. 111/2006 Sb. Zákon o pomoci v hmotné nouzi* [online]. 2006 [cit. 2021-10-31]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-111#cast3>

*Zákon č. 117/1995 Sb. Zákon o státní sociální podpoře* [online]. 1995 [cit. 2021-10-31].  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-117>

*Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech* [online]. 2004 [cit. 2021-10-24]. Dostupné z:  
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>

*Zákon č. 257/2016 Sb. Zákon o spotřebitelském úvěru* [online]. 2016 [cit. 2021-10-24].  
Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>

*Zákon č. 96/1993 Sb. Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o  
doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona  
České národní rady č. 35/1993 Sb.* [online]. 2021 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z:  
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-96>



## **8. Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk**

### **8.1. Seznam obrázků**

Obrázek 1 Členění finančních trhů .....	16
---	----

### **8.2. Seznam tabulek**

Tabulka 1 Průměrné ceny bytů za 1 m <sup>2</sup> (Kč) .....	65
Tabulka 2 Nabídka hypotečního úvěru od Hypoteční banky .....	68
Tabulka 3 Nabídka hypotečního úvěru od MONETA Money Bank .....	69
Tabulka 4 Nabídka hypotečního úvěru od Sberbank .....	70
Tabulka 5 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank .....	71
Tabulka 6 Nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny .....	72
Tabulka 7 Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky .....	73
Tabulka 8 Nabídka hypotečního úvěru od mBank .....	74
Tabulka 9 Nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank .....	75
Tabulka 10 Komparace hypotečních úvěrů .....	76

### **8.3. Seznam grafů**

Graf 1 Anuitní splácení .....	22
Graf 2 Progresivní splácení .....	23
Graf 3 Degresivní splácení .....	23
Graf 4 Počty úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 2010 až 2020 .....	38
Graf 5 Porovnání úrokové sazby a RPSN v letech 2010-2020 (v %) .....	40
Graf 12 Pohlaví respondentů .....	52
Graf 13 Věk respondentů .....	52
Graf 14 Vzdělání respondentů .....	53
Graf 15 Čistý měsíční příjem respondentů .....	53
Graf 16 Účel hypotečního úvěru .....	54
Graf 17 Výše hypotečního úvěru respondentů .....	55
Graf 18 S kým dotazování žádají o hypoteční úvěr .....	55

Graf 19 Budou respondenti o hypoteční úvěr žádat u stejné banky, kde mají vedený běžný účet? .....	56
Graf 20 Financování %, které banka neposkytne .....	56
Graf 21 Zkratky LTV, DTI a DSTI .....	57
Graf 22 Význam zkratky RPSN.....	58
Graf 23 Je důležitější úroková sazba nebo RPSN.....	58
Graf 24 Maximální výše hypotečního úvěru .....	59
Graf 25 Hypoteční úvěr v době covidu.....	60
Graf 6 Celkový počet sjednaných hypotečních úvěrů .....	60
Graf 7 Celková suma smluvní jistiny (mld. Kč).....	61
Graf 8 Vývoj průměrné hypoteční úrokové sazby (%).....	62
Graf 9 Měsíční vývoj meziročního indexu spotřebitelských cen .....	63
Graf 10 Vývoj úrokových sazeb na přelomu roku 2021 a 2022.....	64
Graf 11 Vývoj 2T REPO sazby v % .....	64

#### **8.4. Seznam použitých zkratk**

ČNB – Česká národní banka

DSTI – Debt Service to Income

DTI – Debt To Income

LTI – Loan to income

LTV – Loan To Value

#### **Přílohy**

Příloha A – Dotazník

Příloha B – Žádost o poskytnutí úvěru pro fyzické osoby

Příloha C – Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu

## **Příloha A – Dotazník**

### **1. Jste žena nebo muž?**

- a) žena
- b) muž

### **2. Kolik je Vám let?**

- a) méně než 25
- b) 25-34
- c) 35-44
- d) 45-54
- e) 55 a více

### **3. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?**

- a) základní
- b) maturita
- c) vyšší odborné
- d) bakalářské
- e) magisterské

### **4. Jaký je Váš čistý měsíční příjem?**

- a) méně než 20.000 Kč
- b) 20.001 Kč – 30.000 Kč
- c) 30.001 Kč – 40.000 Kč
- d) 40.001 Kč – 50.000 Kč
- e) 50.001 Kč – 60.000 Kč
- f) 60.001 Kč a více

### **5. Jaký bude (byl) účel Vašeho hypotečního úvěru?**

- a) koupě bytu
- b) koupě domu
- c) rekonstrukce nemovitosti
- d) výstavba nemovitosti

**6. Jaká bude (byla) výše Vašeho hypotečního úvěru?**

- a) méně než 2 miliony Kč
- b) 2 – 3 miliony Kč
- c) 3 – 4 miliony Kč
- d) 4 – 5 milionu Kč
- e) 5 – 6 milionu Kč
- f) 6 – 7 milionu Kč
- g) 7 a více milionu Kč

**7. Budete žádat (zažádal(a) jste) o hypoteční úvěr sám/sama nebo s někým?**

- a) sám/sama
- b) s partnerem (partnerkou, manželem/manželkou)
- c) s rodiči/sourozencem

**8. Budete žádat (zažádal(a) jste) o hypoteční úvěr ve stejné bance, ve které máte vedený běžný účet?**

- a) ano, o jiné bance neuvažuji
- b) ne, nemá výhodné podmínky
- c) nevím

**9. Jestliže Vám banka půjčí (půjčila) větší část z ceny nemovitosti, zafinancujete (zafinancoval(a) jste) zbylou část z vlastních prostředků?**

- a) ano
- b) ne, půjčil(a) jsem si od rodiny/známých
- c) ne, půjčil(a) jsem si od bankovní či nebankovní společnosti

**10. Už jste někdy slyšeli o zkratkách LTV, DTI a DSTI? Máte tušení, co znamenají?**

- a) slyšel(a) jsem a vím, co znamenají
- b) slyšel(a) jsem, ale nevím, co znamenají
- c) neslyšel(a) jsem

**11. Dokázal(a) byste z uvedených odpovědí vybrat jednu, která podle Vás odpovídá významu zkratky RPSN?**

- a) Ukazatel RPSN určuje, kolik z jistiny musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za úvěr zaplatit.
- b) Ukazatel RPSN určuje, kolik z jistiny musí dlužník za předem smluvně stanovenou dobu věřiteli za úvěr zaplatit.
- c) Ukazatel RPSN sleduje poměr výše úvěru s hodnotou zastavené nemovitosti.

**12. Je z Vašeho pohledu důležitější úroková sazba nebo RPSN?**

- a) úroková sazba je RPSN, takže obě hodnoty jsou stejně důležité
- b) úroková sazba, protože zahrnuje poplatky spojené s hypotečním úvěrem
- c) RPSN, protože zahrnuje poplatky spojené s hypotečním úvěrem
- d) nevím

**13. Víte, kolik procent z ceny nemovitosti je banka ochotna žadateli vypůjčit?**

- a) max. 50 % z ceny nemovitosti
- b) 80 – 90 % z ceny nemovitosti
- c) záleží na výši rušení
- d) 100 % z ceny nemovitosti

**14. Ovlivnila Vás situace ohledně zvyšování úrokových sazeb a pandemie Covid-19 v rozhodování o zažádání si o hypoteční úvěr?**

- a) ano, o hypoteční úvěr si žádat nebudu
- b) ano, ale o hypoteční úvěr jsem si přesto zažádal(a)
- c) ne, nijak mě tato situace neovlivnila
- d) ne, hypoteční úvěr jsem již měl(a)



## 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:

<input type="checkbox"/> v obchodním místě Komerční banky, a.s.	<input type="checkbox"/> pomocí distribučního kanálu DCS dne
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Pobočka KB (vyplňuje pouze neklient KB <sup>1</sup> ):	

### 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:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
<b>Vzdělání:</b>	
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
<b>Zaměstnavatel/název firmy:</b> <sup>2</sup>	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	

 Příjem Žadatele v Kč:<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Nemáte-li aktuálně na žádné pobočce KB vedené produkty, uveďte dle Vašeho výběru pobočku, kde bude veden Váš běžný účet ke splacení úvěru. Pokud jste klient KB, bude úvěr veden na Vaší stávající pobočce.

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

<sup>3</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců, min. však za poslední 3 měsíce. V případě příjmů z podnikání uveďte Váš čistý roční příjem z podnikatelské činnosti (po zaplacení daně, sociálního a zdravotního pojištění) dle Vašeho posledního daňového přiznání.

**ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU:**

Výše úvěru v Kč:	Slovy:				
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově		<input type="checkbox"/> postupně		
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:				
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10.		<input type="checkbox"/> 15.		<input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Platnost úrokové sazby:	<input type="checkbox"/> 1 rok	<input type="checkbox"/> 2 roky	<input type="checkbox"/> 3 roky	<input type="checkbox"/> 4 roky	<input type="checkbox"/> 5 let
	<input type="checkbox"/> 3 měsíce	<input type="checkbox"/> 6 let	<input type="checkbox"/> 7 let	<input type="checkbox"/> 8 let	<input type="checkbox"/> 9 let
Životní pojištění:	<input type="checkbox"/> ANO		<input type="checkbox"/> NE		
Domicilace:	<input type="checkbox"/> ANO		<input type="checkbox"/> NE		
Měna hlavního příjmu: <sup>4</sup>	Měna bydliště: <sup>5</sup>				
Účel úvěru:					
Účel pořízení nemovitosti:	<input type="checkbox"/> vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> vlastní rekreace	<input type="checkbox"/> pronájem pro bydlení		
	<input type="checkbox"/> pronájem vlastní společnosti	<input type="checkbox"/> pronájem k podnikání 3. osob			
	<input type="checkbox"/> pronájem – ostatní	<input type="checkbox"/> následný prodej 3. osobě	<input type="checkbox"/> ostatní		
Celková výše investice v Kč:					
Úhrada daně z nabytí nemovitých věcí z úvěru:	<input type="checkbox"/> ANO	ve výši Kč		na účet FÚ č.	
	<input type="checkbox"/> NE				
Vlastní zdroje v Kč:	Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):				
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu:	<input type="checkbox"/> papírový	<input type="checkbox"/> elektronický	<input type="checkbox"/> e-mailem		

**ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ PŘEDHYPOTEČNÍHO ÚVĚRU:**

Výše úvěru v Kč:	Slovy:				
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově		<input type="checkbox"/> postupně		
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:				
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10.		<input type="checkbox"/> 15.		<input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Měna hlavního příjmu: <sup>4</sup>	Měna bydliště: <sup>5</sup>				
Účel úvěru:					
Účel pořízení nemovitosti:	<input type="checkbox"/> vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> vlastní rekreace	<input type="checkbox"/> pronájem pro bydlení		
	<input type="checkbox"/> pronájem vlastní společnosti	<input type="checkbox"/> pronájem k podnikání 3. osob			
	<input type="checkbox"/> pronájem – ostatní	<input type="checkbox"/> následný prodej 3. osobě	<input type="checkbox"/> ostatní		
Celková výše investice v Kč:	Vlastní zdroje v Kč:				
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):					
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> papírový	<input type="checkbox"/> elektronický	<input type="checkbox"/> e-mailem		

**ŽÁDÁM O POSKYTNUTÍ AMERICKÉ HYPOTÉKY:**

Výše úvěru v Kč:	Slovy:				
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově		<input type="checkbox"/> postupně		
Počet splátek úvěru:	Předpoklad čerpání do:				
Den splácení:	<input type="checkbox"/> 10.		<input type="checkbox"/> 15.		<input type="checkbox"/> 20. den v měsíci
Platnost úrokové sazby:	<input type="checkbox"/> 1 rok	<input type="checkbox"/> 2 roky	<input type="checkbox"/> 3 roky	<input type="checkbox"/> 4 roky	<input type="checkbox"/> 5 let
	<input type="checkbox"/> 6 let	<input type="checkbox"/> 7 let	<input type="checkbox"/> 8 let	<input type="checkbox"/> 9 let	<input type="checkbox"/> 10 let
Životní pojištění:	<input type="checkbox"/> ANO		<input type="checkbox"/> NE		
Domicilace:	<input type="checkbox"/> ANO		<input type="checkbox"/> NE		
Měna hlavního příjmu: <sup>4</sup>	Měna bydliště: <sup>5</sup>				
Účel úvěru:	<input type="checkbox"/> bez účelu		<input type="checkbox"/> konsolidace		
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu:	<input type="checkbox"/> papírový	<input type="checkbox"/> elektronický	<input type="checkbox"/> e-mailem		

<sup>4</sup> Uvedte měnu hlavního/převažujícího příjmu, ze kterého bude požadovaný úvěr splácen.

<sup>5</sup> Uvedte měnu členského státu Evropské unie (smluvního státu Evropského hospodářského prostoru), v němž máte bydliště, tj. místo, kde se trvale zdržujete. V ostatních případech (tedy v případě bydliště mimo EU a EHS) pole nevyplňujte.

**DLUH Y 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 Banky panu/paní \_\_\_\_\_,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v \_\_\_\_\_

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem                       nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou 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).

jsem propojen s obchodní korporací: \_\_\_\_\_  
název, IČ, sídlo:

neboť  disponuji                       nedisponuji                      alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti v korporaci,  
 zastávám                               nezastávám                      funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím 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 zástavou<sup>6</sup> dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

<sup>6</sup> Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.



**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: <input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry: <input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:
Telefon domů: <span style="float: right;">Telefon do zaměstnání:</span>
Mobilní telefon: <span style="float: right;">E-mailová adresa:</span>
<b>Vzdělání:</b> <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně
<b>Zaměstnavatel/název firmy:</b> <sup>7</sup>
Odvětví:
Povolání:
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:

Příjem Spolužadatele v Kč: <sup>8</sup>
---

**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 Banky panu/paní \_\_\_\_\_,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v \_\_\_\_\_

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem  nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou 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).

<sup>7</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

<sup>8</sup> 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.

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 řídicím 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 zástavou<sup>9</sup> dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

## DALŠÍ ÚDAJE O ŽADATELI A SPOLUŽADATELI

### Počet vyživovaných dětí:

do 10 let věku:

nad 10 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu:			Upravení SJM:		
<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
<b>Měsíční výdaje domácnosti v Kč:</b>					
Výdaje spojené s bydlením:		Pojištění:	Výživné:		
Spoření:		Ostatní výdaje:			
<b>Dluhy v Kč (v KB):</b>					
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:		
<b>Závazky jiných poskytovatelů úvěrů v Kč:</b>					
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů kreditních karet:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		

<sup>9</sup> Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

**Fyzická osoba – nepodnikatel** (dále jen „**Další 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: <input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry: <input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:
Telefon domů: <span style="float: right;">Telefon do zaměstnání:</span>
Mobilní telefon: <span style="float: right;">E-mailová adresa:</span>
<b>Vzdělání:</b> <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně
<b>Zaměstnavatel/název firmy:</b> <sup>10</sup>
Odvětví:
Povolání:
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:

Příjem Dalšího žadatele v Kč: <sup>11</sup>
---

**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 Banky panu/paní \_\_\_\_\_,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v \_\_\_\_\_

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem  nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou 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).

<sup>10</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

<sup>11</sup> 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.

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 řídicím 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 zástavou<sup>12</sup> dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

### Fyzická osoba – nepodnikatel – manžel/ka nebo druh/družka nebo registrovaný/á partner/ka Dalšího žadatele

(dále jen „**Další 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:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka) <input type="checkbox"/> druh/družka
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní
Trvalý pobyt od roku:	
Telefon domů:	Telefon do zaměstnání:
Mobilní telefon:	E-mailová adresa:
<b>Vzdělání:</b> <input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou, VOŠ <input type="checkbox"/> VŠ – bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ – inženýrské, magisterské studium <input type="checkbox"/> VŠ – doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
<b>Zaměstnavatel/Název firmy:</b> <sup>13</sup>	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání/podnikání od roku:	
Příjem Dalšího spolužadatele v Kč: <sup>14</sup>	

<sup>12</sup> Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

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

<sup>14</sup> 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.

**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 Banky panu/paní \_\_\_\_\_,

pracující v obchodním místě/centrále Banky v \_\_\_\_\_

ve smyslu ustanovení § 22 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

jsem  nejsem

politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou 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).

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 řídicím 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 zástavou<sup>15</sup> dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s. V případě existence mého běžného účtu u Banky souhlasím, aby Banka odpovídající částky odepsala z tohoto účtu.

<sup>15</sup> Týká se pouze úvěrů zajištěných nemovitostí.

**DALŠÍ ÚDAJE O DALŠÍM ŽADATELI A DALŠÍM SPOLUŽADATELI****Počet vyživovaných dětí:**

do 10 let věku:

nad 10 let věku:

<b>Vypořádání majetku po rozvodu:</b>			<b>Upravení SJM:</b>		
<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	<input type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
<b>Měsíční výdaje domácnosti v Kč:</b>					
Výdaje spojené s bydlením:		Pojištění:	Výživné:		
Spoření:		Ostatní výdaje:			
<b>Dluhy v Kč (v KB):</b>					
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:		
<b>Závazky jiných poskytovatelů úvěrů v Kč:</b>					
Celková výše půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka půjček, zápůjček a spotřebitelských úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Měsíční splátka hypotečních úvěrů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů kreditních karet:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů:			z toho konsolidováno úvěrem od KB:		

**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)/vědomi, 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, jimž zároveň předává mé/naše údaje. Jsem/jsme si vědomi, že registry zpracovávají mé/naše osobní údaje, včetně rodného čísla, za podmínek uvedených ve svých informačních memorandech, jejichž aktuální znění jsou k dispozici na jakékoli pobočce Banky, na jejich webových stránkách a na stránkách [www.solus.cz](http://www.solus.cz); [www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz). Bližší informace jsou k dispozici v dokumentu Banky „Informace o zpracování osobních údajů“ dostupném na jakékoli pobočce Banky a na jejich webových stránkách.

## POTVRZENÍ O ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

Dále potvrzují/potvrzujeme, že **zprostředkovatel**

pan/paní	
	jméno, příjmení a identifikační číslo obchodního zástupce
	e-mail
zástupce obchodní společnosti <sup>16</sup>	
	obchodní firma (název) a identifikační číslo obchodního zástupce

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

pro mne/nás zprostředkoval(a) zahájení vyřizování<sup>17</sup>

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.

**Beru/bereme na vědomí, že doklady pro zpracování a vyřízení této žádosti o úvěr budou zprostředkovatelem Bance předávány prostřednictvím elektronické pošty.**

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

**Zároveň tímto potvrzují/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.

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.

<sup>16</sup> FOP nevyplňuje. Jedná se o zástupce obchodní společnosti, se kterou má Komerční banka uzavřenou příslušnou smlouvu o obchodním zastoupení.

<sup>17</sup> Zaškrtněte vhodnou variantu.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

**Komerční banka, a.s.**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

**Funkce:**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

**Funkce:**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis

**Jméno:**

Osobní údaje zkontroloval(a) dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
vlastnoruční podpis zaměstnance Komerční banky, a.s.

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 podpis/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:**





**KB**

**POTVRZENÍ O VÝŠI PRACOVNÍHO PŘÍJMU**

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 \_\_\_\_\_<sup>1</sup> od \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.

2. Pracovní poměr Zaměstnance je uzavřen na dobu

určitou, a to do \_\_\_\_\_ /  na dohodu o pracovní činnosti, a to do \_\_\_\_\_ /  na dobu neurčitou<sup>3</sup>

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 /  nejsou<sup>3</sup> 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“), poskytnul 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 Zaměstnance

<sup>1</sup> Doplňte pracovní zařazení.  
<sup>2</sup> Doplňte den, měsíc a rok.  
<sup>3</sup> Hodící se zaškrtněte.