

Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Ekonomická fakulta

Katedra regionálního managementu a práva

Bakalářská práce

**Nabytí nemovitosti s podporou hypotečního
úvěru**

Vypracovala: Lenka Blažková

Vedoucí práce: JUDr. Rudolf Hrubý

České Budějovice 2021

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta
Akademický rok: 2020/2021

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Lenka BLAŽKOVÁ
Osobní číslo: E18564
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Účetnictví a finanční řízení podniku
Téma práce: Nabytí nemovitosti s podporou hypotečního úvěru
Zadávající katedra: Katedra regionálního managementu a práva

Zásady pro vypracování

Cíl:

Cílem práce je vysvětlení problematiky hypotečního úvěru a procesu získávání hypotečního úvěru se zaměřením na zástavu nemovité věci. Praktická část proběhne pomocí dotazníkového šetření, kde se bude porovnávat užití zástavního práva v podmínkách českých bank a hypotečních ústavů.

Metodický postup:

1. Studium odborné literatury vztahující se k hypotečním úvěrům a zástavě nemovité věci
2. Zjišťování informací od bank a jiných peněžních ústavů
3. Vypracování dotazníku
4. Dotazníkové šetření
5. Vyhodnocení dotazníku

Rámcová osnova:

1. Úvod 2. Literární rešerše 3. Cíl, hypotézy a metodika práce 4. Analytická část 5. Zhodnocení 6. Závěr 7. Shrnutí 8. Seznam literatury 9. Přílohy

Rozsah pracovní zprávy: 40 – 50 stran

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam doporučené literatury:

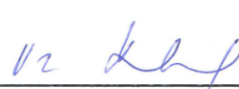
1. Pavelka, F.; Opltová R. (2003). Jak správně na hypotéky. Praha: nakladatelství consultinvest.
2. Syruček, S. a kol. (2018). Realitní právo. Praha: C. H. Beck.
3. Syrový, P. (2009). Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing.
4. Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. (2014). Občanský zákoník – Komentář – Svazek I – VI. Praha: Wolters Kluwer.
5. Vymazal, L. (2019). Zástavní právo. Vydavatelství Wolters Kluwer.

6. Waterhouse, Price (1996) Základy bankovníctví. Praha: Managementpress.
7. Nový občanský zákoník: zákon 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. (2014). Praha: Ústav práva a právní vědy.
8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech.

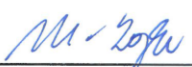
Z důvodu sloučení Katedry práva s Katedrou regionálního managementu přechází práce pod Katedru regionálního managementu a práva.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**
Katedra regionálního managementu a práva

Datum zadání bakalářské práce: **3. února 2021**
Termín odevzdání bakalářské práce: **16. dubna 2021**


doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (1)
370 05 České Budějovice


doc. PhDr. Miloslav Lapka, CSc.
vedoucí katedry


V Českých Budějovicích dne 3. února 2021

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to — v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou — elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 16.04.2021



.....

Lenka Blažková

Poděkování

Mé poděkování patří vedoucímu práce JUDr. Rudolfovi Hrubému za vedení mé bakalářské práce, odborné rady a možnost osobních konzultací podle mých požadavků a potřeb i v této nepříznivé době. Dále bych ráda poděkovala své rodině za velkou podporu a vytvoření zázemí během celé doby mého studia.

Obsah

1.	Úvod.....	1
2.	Charakteristika hypotečního úvěru.....	2
2.1.	Definice hypotečního úvěru.....	2
2.2.	Poskytovatelé hypotečních úvěrů	2
2.2.1.	Univerzální banky	2
2.2.2.	Specializované banky	3
2.2.3.	Nebankovní finanční instituce	3
2.2.4.	Finanční zprostředkovatelé.....	3
3.	Zástavní právo	4
3.1.	Co může být zástavou.....	4
3.2.	Funkce zástavního práva	4
3.3.	Subjekty zástavního práva	4
3.3.1.	Zástavní věřitel	4
3.3.2.	Dlužník.....	4
3.3.3.	Zástavní dlužník.....	5
3.3.4.	Zástavce	5
3.4.	Vznik zástavního práva	5
3.4.1.	Vznik zástavního práva k nemovité věci	6
3.5.	Výkon zástavního práva	6
3.6.	Zánik zástavního práva	7
4.	Proces získávání hypotečního úvěru	8
4.1.	Myšlenka na hypoteční úvěr.....	8
4.1.1.	Doporučení České národní banky.....	8
4.1.2.	Metoda magického trojúhelníku	10
4.2.	Výběr banky	10
4.3.	První návštěva banky	11
4.4.	Druhá návštěva banky	11
4.4.1.	Prokazování příjmů.....	11
4.4.2.	Způsob prokazování investičního záměru	12

4.4.3.	Existence nemovitosti vhodné jako zástava za hypoteční úvěr	12
4.4.4.	Kvalifikovaný odhad hodnoty zastavované nemovitosti	13
4.4.5.	Doložení vlastních finančních prostředků žadatele na doplacení rozpočtových nákladů výstavby či rekonstrukce nebo kupní ceny v kupní smlouvě (v případě, že úvěr nepokrývá investiční záměr zcela)	13
4.4.6.	Požadavky banky v žádosti o úvěr	13
4.5.	Proces schvalování hypotečního úvěru	13
4.5.1.	Scoring	14
4.5.2.	Registry dlužníků	14
4.5.3.	Dodání dokumentů navíc, které si banka může vyžádat, aby nemusela zamítnout hypoteční úvěr. (například dalšího ručitele)	15
4.6.	Třetí návštěva banky	15
4.7.	Čtvrtá návštěva	15
5.	Čerpání a splácení hypotečního úvěru	15
5.1.	Čerpání hypotečního úvěru	15
5.2.	Splácení hypotečního úvěru	16
5.3.	Fixace	16
5.4.	Předčasné splacení hypotečního úvěru	16
5.5.	Neschopnost splácet	17
5.5.1.	Odklad splátek v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb. 18	
6.	Daňové aspekty spojené s nabytím, vlastnictvím, prodejem nemovitosti	18
6.1.	Odpověď úroků zaplacených bance od základu daně z příjmu	18
6.2.	Daň z nabytí nemovitých věcí v České republice	20
6.2.1.	Legislativa účinná od 1.11.2016 zrušená k 26.9.2020	20
6.2.2.	Legislativa účinná od 26.9.2020	21
6.3.	Daň z nemovitých věcí	21
6.3.1.	Daň z pozemků	22
6.3.2.	Daň ze staveb a jednotek	22
6.4.	Daň z příjmu	22
6.4.1.	Daň z příjmu fyzických osob	23
6.4.2.	Daň z příjmu právnických osob	25

6.5.	DPH při koupi a prodeji z nemovitostí.....	29
7.	Praktická část – dotazníkové šetření	30
7.1.	Hypotézy.....	31
7.1.1.	Současná pandemická situace koronaviru ovlivnila poskytování hypotečních úvěrů a zřizování zástavních práv.....	31
7.1.2.	Zástavní dlužníci využili možnost odkladu splátek hypotečního úvěru v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb.....	34
7.1.3.	Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivnilo poskytování hypotečních úvěrů.	38
7.1.4.	Poskytnutá zástava ovlivňuje poskytnutí úvěru a její výši.	42
8.	Závěr.....	46
9.	Summary	48
10.	Literatura	49
11.	Seznam grafů a příloh	52

1. Úvod

Náplní bakalářské práce je vysvětlení problematiky hypotečního úvěru a procesu získání hypotečního úvěru se zaměřením na zástavu nemovité věci.

Teoretická část definuje legislativní vymezení hypotečních úvěrů, jejich charakteristiku a specifikuje poskytovatele v České republice. S hypotečním úvěrem souvisí zástavní právo. Druhá kapitola seznamuje s vymezením zástavy, subjekty zástavního práva, vznikem, výkonem a zánikem zástavního práva. Dále se bakalářská práce zabývá procesem získávání hypotečního úvěru od první myšlenky na hypoteční úvěr až po čerpání hypotečního úvěru. Seznamuje s výpočty, jak je možné podle základních metod a ukazatelů určit parametry hypotečního úvěru, na který je klient schopný dosáhnout podle doporučení České národní banky, kterými se řídí instituce poskytující hypoteční úvěry. Po výběru instituce, u které si klient chce vzít hypoteční úvěr, seznamuje s nejčastějším průběhem návštěv banky a s požadavky na předložení konkrétních dokladů. Na základě poskytnutých dokumentů banka provede prověření klienta pomocí scoringu u bankovních a nebankovních registrů. Banka rozhodne o poskytnutí nebo zamítnutí žádosti o úvěr. Po získání hypotečního úvěru následuje kapitola o čerpání a splácení hypotečního úvěru s vysvětlením pojmů fixace a možností předčasného splácení hypotečního úvěru. V roce 2020 byla situace ovlivněna pandemií koronaviru a to umožnilo v rámci zákonného moratoria odložení splátek. Důležitou částí mé práce jsou daňové aspekty spojené s nabytím, vlastnictvím a prodejem nemovitostí. Nejdůležitější změnou v roce 2020 bylo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí.

Praktická část ověřuje předem stanovené čtyři hypotézy pomocí dotazníkového šetření u uživatelů hypotečního úvěru na Pelhřimovsku, a i u bankovních institucí poskytujících hypoteční úvěry v Pelhřimově. Hypotézy řeší situaci v roce 2020 a to změnu hypotečních úvěrů a zástavního práva v době před koronavirovou krizí a v době druhé koronavirové krize, využití možnosti odložení splátek v rámci zákonného moratoria a tím prodloužení zástavního práva. Dále je ověřováno, zda ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí poskytování hypotečních úvěrů a zda poskytovaná výše zástavy ovlivňuje poskytnutí úvěru a její výši.

V závěru práce na základě praktické části je shrnuto vyhodnocení jednotlivých hypotéz.

2. Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry patří do skupiny zajištěných úvěrů. Pokud vidí banka v klientovi rizika a nízkou úvěruschopnost, bude požadovat vyšší zajištění. Zajištěný úvěr není určen k úmyslnému prodeji zastavovaného instrumentu. Je určen jako náhrada zdroje, pokud by klient přestal splácet. (Waterhouse, Price (1996))

2.1. Definice hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je definovaný podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území České republiky nebo státu Evropské unie (190/2004 Sb. §28)

Zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb., který nabyl účinnosti 1.12.2016 přinesl zásadní změny v úpravě hypotečních úvěrů. Tento zákon výrazně posílil pozici spotřebitele a představuje mnoho změn pro úvěrující banky. Hypoteční úvěry jsou v něm nově označovány jako spotřebitelské úvěry na bydlení. Zákon o spotřebitelském úvěru se snaží sjednotit podmínky pro všechny spotřebitelské úvěry. Zrušil minimální a maximální výši úvěru a dále zrušil pojem „americká hypotéka“ nebo-li neúčelový hypoteční úvěr se zajištěním nemovité věci. Za spotřebitelský úvěr na bydlení se nově považuje úvěr ze stavebního spoření nebo překlenovací úvěr. Spotřebitelský úvěr na bydlení nemusí být zastaven nemovitostí, může se použít jiná zástava. Dočasně lze zajistit spotřebitelský úvěr na bydlení směnkou, po vkladu zástavního práva je povinnost směnku vrátit. (Syrůček, S. a kol. (2018))

2.2. Poskytovatelé hypotečních úvěrů

2.2.1. Univerzální banky

Univerzální banky nabízejí mnoho bankovních produktů a služeb napříč celým trhem. Realizují úvěrové operace a depozitní operace včetně platebního styku. Prostředky na financování hypotečních úvěrů banka získává z primárních vkladů, půjček od jiných bank a z emise dluhopisů. (Syrůček, S. a kol. (2018))

2.2.2. Specializované banky

Specializované banky se zaměřují na dílčí bankovní služby.

Specializované hypoteční banky se zabývají pouze hypotečními úvěry. Emitují zástavní hypoteční listy nebo jiné dluhopisy a z těchto prostředků financují hypoteční úvěry.

Stavební spořitelny poskytují úvěry na bydlení především drobným klientům. Peníze na financování úvěrů získávají z přijatých vkladů svých klientů. (Syrůček, S. a kol. (2018))

2.2.3. Nebankovní finanční instituce

Nebankovní finanční instituce poskytují neúčelové hypoteční úvěry a drobné účelové spotřebitelské úvěry na konkrétní spotřebitelské zboží. Finanční produkty mají velmi nevýhodné podmínky. Výhodou u nebankovního hypotečního úvěru jsou mírnější podmínky pro jeho získání. Nebankovní hypotéka se liší od bankovní hypotéky především ve způsobu schvalování, nelze provést v daňovém přiznání odpočet úroků a mohou nastat komplikace při refinancování hypotéky. (Syrůček, S. a kol. (2018))

2.2.4. Finanční zprostředkovatelé

Zprostředkovatelé poskytují celou škálu produktů, v různé kvalitě a od celé řady bankovních subjektů. Někteří zprostředkovatelé jsou univerzální a soustředí se na celou škálu produktů, někteří naopak se soustředí na konkrétní produkty například na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. (Syrůček, S. a kol. (2018))

3. Zástavní právo

Zástavní právo je upraveno dle zákona č 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Další právní normou je řešeno zástavní právo u nemovitého majetku v katastrálním zákonu.

3.1. Co může být zástavou

Každá věc, se kterou se dá obchodovat, může být předmětem zástavy z hlediska zástavního práva. Zástavou může být movitá věc, zvíře, pokud rozsah zástavního práva neodporuje povaze zvířete. Dále může být zástavou věc hromadná, především obchodní závod, pohledávka a jiná majetková práva, podíl v korporaci, cenný papír, předměty průmyslového vlastnictví. Zástavní právo lze zřídit i k věci, kterou dlužník bude vlastnit v budoucnu. Zřídit zástavní právo lze na nemovité věci, a to pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, právo stavby pouze se souhlasem vlastníka pozemku. (Vymazal, L. (2019))

3.2. Funkce zástavního práva

Zajišťovací funkce motivuje dlužníka k řádnému a včasnému plnění dluhu pomocí trvalé hrozby. Pokud dlužník neplní své závazky, nastupuje uhrazovací funkce. Věřitel je oprávněn uspokojit svou pohledávku ze zástavy, a to nejčastěji zpeněžením zástavy i bez součinnosti dlužníka. Zpeněžení zástavy má přednost před jinými dlužníkovými věřiteli. (Vymazal, L. (2019))

3.3. Subjekty zástavního práva

V úpravě zástavního práva podle občanského zákoníku se užívají pojmy zástavní věřitel, dlužník, zástavní dlužník, zástavce.

3.3.1. Zástavní věřitel

Věřitel zajištěné pohledávky se nazývá zástavní věřitel. Obligační věřitel je vždy stejná osoba se zástavním věřitelem. Nový věřitel se stává ex lege i zástavním věřitelem v případě změny subjektu věřitele zajištěné pohledávky. Převod zástavního práva musí být vždy proveden, pokud je převedena pohledávka na jiného věřitele. Občanský zákoník nově umožňuje možnost zajištění dluhu pomocí zřízení zástavy vůči třetí osobě, která bude ve prospěch věřitele spravovat zástavu. (Vymazal, L. (2019))

3.3.2. Dlužník

„Dlužník pohledávky, jejíž splnění bylo zajištěno zástavním právem.“
(Vymazal, L. (2019))

3.3.3. Zástavní dlužník

„Zástavní dlužník je vždy vlastník zástavy.“ (Vymazal, L. (2019))

3.3.4. Zástavce

Osoba, která zastavila zástavu, se nazývá zástavce. Nejčastějším příkladem rozdílného zástavce od dlužníka je při financování koupi nemovitosti pomocí hypotečního úvěru, kde kupovaná nemovitost není zatím v jeho vlastnictví. Dosavadní vlastník, jakožto zástavce uzavírá zástavní smlouvu převáděné nemovitosti s věřitelem. Po převodu vlastnických práv ke kupované nemovitosti je nový vlastník zástavním dlužníkem. (Vymazal, L. (2019))

3.4. Vznik zástavního práva

Zástavní právo vznikne po splnění tří základních podmínek. Existující pohledávka zástavního věřitele je způsobilá k zajištění zástavním právem, do zástavy je dávana určitá věc jako zástava a současně musí zástavní právo vzniknout na základě konkrétní právní skutečnosti. Zástavní právo vzniká na základě zástavní smlouvy (právní jednání), nebo z rozhodnutí orgánu veřejné moci (rozhodnutí soudu v rámci výkonu rozhodnutí). Vzniká též na základě dědictví nebo jako zákonné zástavní právo. (Syruček, S. a kol. (2018))

„Podle úpravy v občanském zákoníku spočívá způsob vzniku v závislosti na charakteru zástavy v odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli (§1317 odst.1, § 1328 odst.1) nebo třetí osobě (§1318, § 1328 odst. 1), označení zástavy (§1317 odst.2), zápisu ve veřejném seznamu (§1316), zápisu do rejstříku zástav (§1319, § 1328 odst. 3, § 1335 odst. 2), zápisu do veřejného rejstříku zástav (§1322 odst. 1), oznámení doručeném schovateli (§1329 odst. 1) nebo zápisu na účtu v příslušné evidenci (§1331 odst. 1, § 1333).“ (Vymazal, L. (2019))

Zástavní právo můžeme dělit jednak na zástavu nemovitosti (hypoteční úvěr) a věci movité (zástava). Další možnost dělení je na odevzdání zástavy zástavnímu věřiteli, anebo zda k odevzdání nedojde (hypoteční úvěr). (Vymazal, L. (2019))

Nejčastějším způsobem vzniku zástavního práva je jeho vznik na základě zástavní smlouvy. Zástavní smlouvou se právo zřizuje. Pokud je zástavou věc zapsaná do veřejného rejstříku, tak zástavní právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu. Zástavní právo k movité věci vzniká odevzdáním věci zástavnímu věřiteli, který o tom vydá zástavní list, označením jako zastavená, nebo odevzdáním věci třetí osobě k opatrování. Může být v zástavní smlouvě určeno, že zástavní právo k movité věci vznikne teprve zápisem do rejstříku zástav, který vede

Notářská komora ČR. Zápis provede notář, který sepsal zástavní smlouvu. U nemovité věci vzniká zápisem do katastru nemovitostí. (Syrůček, S. a kol. (2018))

„Všechny potřebné informace k rejstříku zástav a k postupu při zápisu jsou k dispozici na webových stránkách Notářské komory ČR: <https://www.nkcr.cz/sluzby/rodina-majetek-a-ochrana-prav/zastavni-smlouva/zapis-do-rejstriku-zastav>.“ (Syrůček, S. a kol. (2018))

3.4.1. Vznik zástavního práva k nemovité věci

Zástavní právo k nemovité věci vzniká zápisem do veřejného rejstříku, nejčastěji zápisem do katastru nemovitostí. Zápisy se provádějí na základě písemností v listinné nebo v elektronické podobě s přesně stanovenými údaji podle § 8 katastrálního zákona. Práva jsou zapisována v pořadí, v jakém byla doručena katastrálnímu úřadu. V okamžiku, kdy návrh na zápis dojde příslušnému katastrálnímu úřadu, vzniká právní účinek zápisu. Katastrální úřad vklad povolí, pokud jsou splněny všechny podmínky podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona. Při úplném kladném posouzení návrhu na povolení vkladu se nevyhotovuje písemné rozhodnutí. Při zamítnutí jsou účastníci řízení písemně vyzváni. (Vymazal, L. (2019))

„Zástavní právo bude na listu vlastnictví příslušného zástavního dlužníka zapsáno v části C. Podle ustanovení § 17 katastrální vyhlášky se u zástavního práva evidují: údaje o zatížené nemovitosti, výše zajištěného dluhu, popřípadě podíl věřitele na pohledávce vyjádřený zlomkem, procentem nebo výší části dluhu, popřípadě podíl o věřiteli, údaje o vlastníkově spoluvlastnického podílu, který je zástavním právem zatížen, v případě, kdy se zástavní právo vztahuje pouze ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti, poslední den doby, na kterou bylo právo sjednáno, pokud bylo sjednáno na omezenou dobu. V případě budoucího dluhu se namísto výše dluhu eviduje výše jistiny, do které se zajištění poskytuje. Zajišťují-li se dluhy určitého druhu, které budou vznikat dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době, eviduje se výše jistiny, do které se zajištění poskytuje, druh dluhů stručným popisem nebo odkazem na listinu a dobu, po kterou mohou vznikat, aby se na ně vztahovalo zajištění.“ (Vymazal, L. (2019))

3.5. Výkon zástavního práva

Výkon zástavního práva je zpeněžení zástavy tak, aby byla uspokojená zajištěná pohledávka a došlo i k zániku zástavního práva. Uhrazovací funkce zástavního práva umožňuje věřiteli dosáhnout uspokojení pohledávky i bez součinnosti dlužníka, a to nejčastěji zpeněžením zastaveného předmětu. Výkon zástavního práva je vyřešen dohodou obou stran.

Pokud se nedohodnou na řešení, lze zástavu zpeněžit ve veřejné dražbě nebo soudním prodejem zástavy. (Vymazal, L. (2019))

Při zpeněžení zástavy musí zástavní věřitel zaslat písemné oznámení zástavnímu dlužníkovi a informovat zástavního dlužníka o způsobu uspokojení ze zástavy. Pokud je zástavní právo zapsáno ve veřejném seznamu nebo rejstříku zástav, musí být zajištěn zápis o započetí výkonu do téhož seznamu. (Švestka, Dvořák, Fiala, 2014)

Zástavní věřitel může zástavu zpeněžit nejdříve po uplynutí 30 dnů od oznámení výkonu dlužníkovi. Pokud se zapisuje do rejstříku zástav, lhůta může běžet až po zapsání do rejstříku zástav. Po zpeněžení zástavy musí věřitel písemně sdělit údaje o prodeji a nákladech s tím spojených. Z částky zpeněžené při prodeji zástavy se věřiteli hradí zajištěná pohledávka a náklady vynaložené při výkonu zástavního práva. Zbývající částka po uspokojení věřitele náleží zástavnímu dlužníkovi. (Vymazal, L. (2019))

3.6. Zánik zástavního práva

Zanikne-li zajištěný dluh, zanikne i zástavní právo (§1376 ObčZ), nejčastěji zánikem dluhu z úvěrové smlouvy. Dluh může zaniknout splněním, dohodou o zániku závazku, uplynutím doby, započtením, prominutím dluhu, splnutím práva s povinností v jedné osobě, vrácením zástavy, složením ceny zastavené věci, zánikem v důsledku dražby i soudní dražbou, zpeněžením zástavy a odnětím vlastnického práva vyvlastněním. Zánik zástavního práva může být i v souvislosti se změnou osoby dlužníka převodem vlastnického práva, převzetím dluhu podle § 1888 ObčZ nebo přistoupením třetí osoby k dluhu.

4. Proces získávání hypotečního úvěru

Účelem této kapitoly je provést čtenáře procesem získávání hypotečního úvěru od první myšlenky až po samotné získání hypotečního úvěru.

4.1. Myšlenka na hypoteční úvěr

Je potřeba si v této části položit pár základních otázek a zamyslet se nad nimi.

- Jak bych chtěl/a v budoucnosti bydlet?
- Na co a v jaké výši bych chtěl/a hypoteční úvěr čerpat?
- Kolik bych si chtěl/a půjčit?
- Jaké mám příjmy? Jaké mám výdaje?
- Z čeho bych splácela hypoteční úvěr?
- Jak dlouho bych chtěla splácet hypoteční úvěr?
- Kolik mám finančních úspor?
- Čím bych mohla ručit?

Po zodpovězení těchto základních otázek je potřeba zhodnotit, zda má smysl dále uvažovat o hypotečním úvěru. K tomu čtenáři pomohou kapitoly 4.1.1. a 4.1.2.. Jsou zde popisovány výpočty, jak je možné podle základních metod a ukazatelů určit parametry hypotečního úvěru, na který je klient schopný dosáhnout.

4.1.1. Doporučení České národní banky

Česká národní banka vydává doporučení, kterým by se banky měly řídit. Doporučení nejsou zákonem vymahatelná, ale banky je většinou dodržují.

Od roku 2016 usiluje Česká národní banka o novelu zákona o ČNB, která by jí umožnila stanovit a vyžadovat závazné limity úvěrových ukazatelů pro žadatele o hypoteční úvěr. Dne 24.03.2021 byla schválena Poslaneckou sněmovnou a posunuta v legislativním procesu do Senátu. (Novela zákona o ČNB. (2021))

Některé vyspělé země Evropské unie už mají tuto možnost určovat závazné limity. Evropská rada pro systémová rizika negativně upozorňovala Českou republiku na neexistenci závazných limitů ukotvených zákonem. (Novela zákona o ČNB. (2021))

„Konkrétní nastavení určitého hypotečního limitu bude vždy záviset na tržní situaci v dané době a bude stanovené opatřením obecné povahy vydaným ČNB.“
(Novela zákona o ČNB. (2021))

- **ukazatel LTV**

„Ukazatel LTV (Loan to Value) je poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti.“

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

(LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?)

Česká národní banka doporučuje poskytovatelům, aby ukazatel LTV nepřesáhl 90 %. Banky můžou tuto hodnotu překročit pouze z 5 % objemu poskytnutých zajištěných úvěrů nebo nezajištěných úvěrů za běžné kalendářní čtvrtletí a v odůvodněných případech. (Věstník, 1.4.2020)

- **ukazatel DSTI**

„Ukazatel DSTI (Debt Service to Income) je podíl ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu.“

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

(DSTI – Zvládnou splácet?)

Česká národní banka doporučuje poskytovatelům, aby ukazatel DSTI nepřesáhl 50 %. Banky můžou tuto hodnotu překročit pouze z 5 % objemu poskytnutých zajištěných úvěrů nebo nezajištěných úvěrů za běžné kalendářní čtvrtletí. Obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru by banky měly u klientů, kde DSTI přesáhl úroveň 40 %. (Věstník, 1.4.2020)

- **ukazatel DTI**

„Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu.“

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

(DTI – Nebudu předlužený?)

Obezřetně posuzovat žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru by banky měly u klientů, kde ukazatel DTI přesáhl hodnotu 8. (Věstník, 1.4.2020)

4.1.2. Metoda magického trojúhelníku

„O skutečné výši hypotečního úvěru, který je banka ochotna zájemci o úvěr poskytnout, rozhoduje ten z vrcholů trojúhelníku, který má nejnižší hodnotu.“ (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

Použitím metody magického trojúhelníku se dá zjistit, zda má smysl zkoušet žádat banku o hypoteční úvěr za námi stanovených parametrů. Dále nám tato metoda stanoví, který parametr bychom měli změnit, aby hypoteční úvěr byl schválen.

- **první vrchol magického trojúhelníku**

Na základě kvalifikovaného odhadu zastavované nemovitosti znalcem se určuje maximální výše hypotečního úvěru. Kvalifikovaný odhad určuje prodejní cenu, za kterou v případě nesplácení banka zástavu může zpeněžit. Upřednostňuje poskytování hypotečních úvěrů na rodinné domy, bytové domy, byty určené k bydlení. Banka dále určuje výši podílu úvěru k zastavené nemovitosti, do které je ochotna úvěr poskytnout. (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

První vrchol magického trojúhelníku se spočítá jako součin procentní výše úvěru k hodnotě zajištění a kvalifikovaný odhad zastavované nemovitosti

- **druhý vrchol magického trojúhelníku**

Důležitým faktorem pro úvěr je platební schopnost. Systém propočtu druhého vrcholu magického trojúhelníku vychází z počtu členů a nezbytných životních nákladů domácnosti. K těmto nákladům přičteme další splátky a povinné výdaje. Sumu porovnáme s celkovými čistými příjmy. (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

- **třetí vrchol magického trojúhelníku**

Investiční záměr stanoví účel, na který má být hypoteční úvěr poskytnut. Banka nemůže poskytnout hypoteční úvěr ve větší částce, než jsou celkové vynaložené náklady na uskutečnění investičního záměru. (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.2. Výběr banky

Tato část je nejdůležitější fází získávání hypotečního úvěru. Klient si vybírá banku, která mu poskytne nejlepší podmínky. V současné době je nejsnazší způsob, kde získat informace, pomocí webových stránek konkrétních hypotečních bank a bank poskytujících hypoteční úvěry. Nachází se zde například informace o výši úroků, fixaci, maximální době

splatnosti, dalších poplatcích, kalkulačka splátky a mnoho dalších důležitých informací. Druhým způsobem získání informací je kontaktovat finančního poradce, který klientovi odpoví na všechny dotazy a dokáže mu poradit vzhledem k jeho finančním možnostem. Další možností je obejít osobně všechny poskytovatele. Tento způsob je velmi náročný na čas.

Jedním z nejdůležitějších kritérií při rozhodování je cena hypotéky. Měřit cenu hypotéky jenom podle úrokové sazby není správné. Je třeba zohlednit také poplatky. Dlužníkovi nezáleží na tom, zda platí nižší úrokovou sazbu s poplatky bance nebo vyšší úrok bez poplatku. V zákoně o spotřebitelském úvěru je z důvodu posílení slabší strany (dlužník) definován pojem RPSN (roční procentní sazba nákladů). Všechny poplatky bance spojené s úvěrem a úroková sazba tvoří roční procentní sazbu nákladů. (Syrový, P. (2009))

4.3. První návštěva banky

Po porovnání podmínek klient kontaktuje vybranou banku a sjedná si seznamovací schůzku. Klient sdělí bankovnímu poradci své požadavky, použití a výši úvěru. Banka se bude snažit co nejlépe poznat přání klienta a nabídne mu vhodný produkt. Bankovní poradce provede první posouzení příjmů a výdajů. Určí, zda má klient šanci získat úvěr a za jakou úrokovou sazbu. Seznámí ho se základními informacemi o hypotečních úvěrech a s konkrétními dokumenty, které bude potřebovat k vyřízení hypotečního úvěru.

4.4. Druhá návštěva banky

Na druhém setkání je potřeba doložit všechny požadované dokumenty na základě dohody z první návštěvy. Bankovní poradce porovná údaje s již sdělenými a znovu přehodnotí žádost o hypoteční úvěr.

4.4.1. Prokazování příjmů

- „*Příjmy ze závislé činnosti*“
 - „*potvrzení od zaměstnavatele*“
 - „*několik výplatních pásek*“
 - „*předložení pracovních smluv*“
 - „*úřední rozhodnutí o sociálních dávkách, výživném*“

(Pavelka, F., Opltová R., 2003)

- „příjmy z podnikání“
 - „živnostenský list“
 - „daňová přiznání“
 - „výpisy z účtů u banky“
 - „účetní výkazy“
 - „finanční plány“
 - „nájemní smlouvy“

4.4.2. Způsob prokazování investičního záměru

- „nákup nemovitosti“
 - „kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí“
- „přeúvěrování dříve poskytnutého úvěru“
- „výstavba, oprava, modernizace, rekonstrukce“
 - „územní povolení“
 - „stavební povolení“
 - „doklady o výši, účelu úvěru“
 - „popřípadě smlouvy s dodavateli“
 - „rozpočet“ (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.4.3. Existence nemovitosti vhodná jako zástava za hypoteční úvěr

- „výpisem z katastru nemovitostí, tzv. listem vlastnictví“
- „u nově zapisovaných nemovitostí geometrickým plánem a stavebním povolením, nebo kolaudačním rozhodnutím, které obsahuje polohu a způsob využití nemovitosti, přístupové cesty atd....“
- „snímek z katastrální mapy“ (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.4.4. Kvalifikovaný odhad hodnoty zastavované nemovitosti

- „banka doporučí odhadce“
- „zaměstnanec banky“ (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.4.5. Doložení vlastních finančních prostředků žadatele na doplacení rozpočtových nákladů výstavby či rekonstrukce nebo kupní ceny v kupní smlouvě (v případě, že úvěr nepokrývá investiční záměr zcela)

4.4.6. Požadavky banky v žádosti o úvěr

- „identifikaci dlužníka a případné spoludlužníky a ručitele (manželé, pokud nemají rozdělené nebo zúžené společné jmění manželů, jsou automaticky spoludlužníky)“
- „informace o příjmech a zdrojích, ze kterých pocházejí“
- „informace o výdajích“
- „účel, na který má být použit“
- „výši a dobu, na kterou má být úvěr poskytnut“
- „datum a délku čerpání úvěru“
- „informace o nemovitosti, která má být objektem úvěru anebo předmětem zástavy“

(Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.5. Proces schvalování hypotečního úvěru

Bankovní poradce posílá složku se všemi dokumenty od žadatele bankovnímu specialistovi. Nejdříve kontroluje, zda jsou předloženy všechny potřebné dokumenty a poté, zkoumá jejich formální a právní stránku. Specialista posoudí všechna rizika, udělá scoring a projde všechny registry. Na základě zjištěných informací rozhodne, zda hypoteční úvěr banka poskytne, nebo nikoliv. Pokud je hypoteční úvěr zamítnut, objeví se tato informace v registru dlužníků.

4.5.1. Scoring

Prověřuje se, zda je klient schopný dlouhodobě splácet hypotéku nebo jiný úvěr. Každá banka má jiný bodovací mechanismus a jiná bodovaná kritéria. Nejčastějšími kritérii jsou výše příjmů, vzdělání, stálost práce a obor práce. Pro ověření scoringu je předem stanovený algoritmus pro vypočtení konkrétní hodnoty běžného žadatele. U velkých a ověřených klientů se může posuzovat scoring individuálně. Scoring je důležité kritérium, podle kterého se banka rozhodne, jak veliký poskytne úvěr, jak velké budou splátky a jak vysoký úrok.

4.5.2. Registry dlužníků

Registry slouží pro poskytování detailních informací o úvěrové historii klientů. Existují dva druhy registrů pozitivní a negativní. Pozitivní registr dává informaci o klientovi, že řádně a včas splácí své závazky. Banka je schopna poskytnout nižší úrokovou sazbu. Mezi negativní zápis řadíme pozdní splacení svých závazků, zamítnutá žádost o hypoteční úvěr, exekuce. Po individuálním posouzení negativních zápisů je možné, že banky úvěrový produkt neposkytnou.

- **Bankovní registr klientských informací (BRKI)**

Založily ho banky v roce 2000, aby při posuzování žádosti o úvěr věděly, kolik má klient půjček a zda je schopný novou půjčku splatit. Je provozován společností Czech Banking Credit Bureau, a. s. a jejími akcionáři jsou Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, MONETA Money Bank a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Databáze umožňuje svým členům nahlížet na současný stav zadlužení klienta a také si prohlédnout klientovu historii. Po ukončení vztahu mezi bankou a klientem se údaje ukazují další 4 roky. Data jsou jednou měsíčně aktualizovaná. (Bankovní registr klientských informací (BRKI))

- **Nebankovní registr klientských informací (NRKI)**

Byl založen z důvodu zajištění a zprostředkování vzájemného informování věřitelských subjektů o údajích vypovídající o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce jejich klientů – fyzických osob, právnických osob. Provozuje ho Czech Non-Banking Credit Bureau, z.o.p.s. od roku 2004. Výpis nehodnotí, zda má být úvěr poskytnut, pouze podává informace pro věřitele. Informace uvedené v databázi registrů zůstávají po celou dobu smluvního vztahu s finanční institucí a 4 roky po jeho ukončení (Nebankovní registr klientských informací (NRKI))

- **Sdružení na ochranu leasingu a úvěrů spotřebitelů (SOLUS)**

Mezi členské společnosti patří zástupci těchto kategorií: nebankovní a bankovní instituce, distributoři energií, mobilní operátoři, pojišťovny.

Negativní zápis v registru vznikne při opakovaném pozdě zaplaceném vyúčtování. Doporučuje se lhůta v prodlení delší než 3 měsíce. Částka nesmí být menší než 500 korun a nesmí mít kratší prodlení než 30 dnů. Údaje v registru zůstávají 3 roky, pokud se jedná o pozdní splacení telekomunikačních poplatků, elektrické energie a plynu, dojde k automatickému výmazu po jednom roce od data zaplacení dlužné částky. (Nejčastější dotazy)

4.5.3. Dodání dokumentů navíc, které si banka může vyžádat, aby nemusela zamítnout hypoteční úvěr. (například dalšího ručitele)

4.6. Třetí návštěva banky

Bankovní poradce si vás pozve sám, neměli bychom banku kontaktovat. Sdělí vám výsledek žádosti. Pokud je výsledek kladný, předloží návrh úvěrové smlouvy. Takto důležitý dokument je potřeba si důkladně pročíst a zkontrolovat náležitosti smlouvy. Smlouvu s ověřenými podpisy zaměstnancem banky a razítkem, pokud s ní souhlasíme, podepíšeme. Banka vyžaduje zároveň s podpisem smlouvy i podpis zástavní smlouvy s úředně ověřenými podpisy. Zástavní smlouva je vložena do katastru nemovitostí. Podmínkou banky bývá i uzavření pojistky na zastavenou nemovitost proti živelným pohromám a její vinkulace ve prospěch úvěrující banky. (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

4.7. Čtvrtá návštěva

Musíme bance doručit potvrzení o vložení zástavního práva (nový výpis z listu vlastnictví). (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

5. Čerpání a splácení hypotečního úvěru

Po procesu získávání hypotečního úvěru následuje čerpání a splácení hypotečního úvěru.

5.1. Čerpání hypotečního úvěru

Způsob a popřípadě délka čerpání hypotečního úvěru jsou uvedeny ve smlouvě. Jednorázové čerpání je určené pro koupi nemovitosti nebo refinancování hypotečního úvěru. Pokud potřebujete finanční prostředky na rekonstrukci, modernizaci, opravu nebo výstavbu, používá se úvěr s postupným čerpáním. Tato varianta je finančně náročnější, zvyšují se náklady

na hypoteční úvěr. Není předem důležité stanovit konečnou částku čerpání (maximálně do hodnoty zastavené nemovitosti). Musí se stanovit datum, do kdy je možnost čerpat hypoteční úvěr. Banka převede finanční prostředky na běžný účet a klient může čerpat prostředky, jak potřebuje.

5.2. Splácení hypotečního úvěru

Existuje pět možností splácení hypotečního úvěru. Konkrétní způsob splácení je vždy uveden ve smlouvě a k tomu přiložen splátkový kalendář. Nejčastějším způsobem je anuitní splácení. Splátka u anuitního splácení je konstantní, mění se poměr mezi úroky a úmorem v rámci každé splátky. Úrok se vypočítává vždy z dlužné částky. Druhým způsobem je lineární splácení. Splácíme stále stejný úmor, ale mění se výše úroku. Úvěr je dříve splacený. Musíme zvážit, zda si tento způsob splácení můžeme dovolit. Další možností je progresivní splácení. Splátka je na začátku nižší než u anuitního splácení a v průběhu splácení se zvyšuje. Po dobu jednoho roku zůstává splátka stejná poté se zvyšuje o pevně daný koeficient. Čtvrtý způsob je regresivní splácení. Splátka je na počátku vyšší než u anuitního splácení. V průběhu splácení se splátka postupně snižuje. Pátý způsob je floatová nebo-li variabilní hypotéka. Má pohyblivou úrokovou sazbu, která se mění podle úrokových sazeb České národní banky každý měsíc.

5.3. Fixace

Doba a výše první fixace je uvedena v úvěrové smlouvě. Určuje nám časový úsek, po který je úroková sazba neměnná. Nejdéle 3 měsíce před ukončením fixace banka zašle návrh na novou úrokovou sazbu a novou délku fixace. Pokud se klient do určité doby neozve, platí, jako by byla nová úroková sazba odsouhlasena. Fixace se poskytuje na požadovanou dobu klienta maximálně na 10 let. V současné době jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů na minimu. S rostoucí dobou fixace rostou úrokové sazby. Po skončení fixace je možné sjednat další fixaci u stejné banky nebo refinancovat hypoteční úvěr u jiné banky, která poskytne výhodnější podmínky úvěru.

5.4. Předčasné splacení hypotečního úvěru

Podle paragrafu 117 zákona č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru se velmi změnilly podmínky pro předčasné splacení hypotečního úvěru. Bankám se tyto podmínky nelíbí, ale musí je podle zákona dodržovat. Tímto zákonem vznikla možnost zcela bez poplatku splatit maximálně 25 % z celkové výše úvěru jednou ročně k výročí uzavření smlouvy o úvěru. Nejpozději 3 měsíce před koncem fixace zašle banka návrh nové fixační úrokové sazby. Do 3 měsíců od obeznámení s novou fixační úrokovou sazbou můžeme splatit až 100% dlužné

částky bez poplatku. Dále si nesmí účtovat náhradu za účelně vynaložené náklady „v rámci plnění z pojištění určeného k zajištění splacení spotřebitelského úvěru nebo u spotřebitelského úvěru poskytnutého formou možnosti přečerpání nebo v období, pro které není stanovena pevná zápůjční úroková sazba nebo u spotřebitelského úvěru na bydlení v důsledku úmrtí, dlouhodobé nemoci nebo invalidity spotřebitele v postavení dlužníka ze smlouvy o spotřebitelském úvěru na bydlení, nebo jeho manžela nebo partnera, pokud tato skutečnost vede k výraznému snížení schopnosti spotřebitele splácet spotřebitelský úvěr na bydlení“. (§ 117)

Kdybychom splatili nad 25 %, může si banka účtovat náhradu účelně vynaložených nákladů, které vzniknou s předčasným splacením. Před účinností zákona č. 257/2016 Sb. si mohla banka účtovat ušlé úroky, které jí vznikly předčasným splacením. V současné době to již není možné. Splátit předčasně úvěr je v současné době levná záležitost. (§ 117)

5.5. Neschopnost splácet

Při sjednávání hypotečního úvěru je možné si sjednat pojištění neschopnosti splácet z důvodu nemoci, úrazu, ztráty zaměstnání a tak podobně. Záleží na sjednaných podmínkách ve smlouvě, na co se všechno neschopnost splácet vztahuje. Nejčastěji se vztahuje na úmrtí a invaliditu třetího stupně. Lze ho sjednat i na dlouhodobou pracovní neschopnost nebo riziko ze ztráty zaměstnání. Mezi největší nevýhody patří vysoká cena, která se přidáváním rizik zvyšuje. Cenu je nutné zaplatit celou v době uzavírání pojištění a není možné si uplatnit daňové odpočty. Splacením úvěru pojištění zaniká. Výhodou je možnost pojištění pro případ ztráty zaměstnání, které jiné pojištění většinou neposkytuje. Banka nám může poskytnout slevu na úrokové sazbě, snížení je však velmi nízké. Je důležité projít si všechny sjednané pojistky a podívat se, zda nemáme podobné pojištění sjednané jako životní pojištění nebo úrazové pojištění. Životní a úrazové pojištění bývá většinou levnější. (POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET: POTŘEBUJI HO, NEBO NE?. (2018))

Pokud se jedná o krátkodobý výpadek, lze hledat společně s bankou řešení, například odklad splátek. Pokud nemůžeme splácet hypoteční úvěr z důvodu trvalého výpadku příjmu, je důležité, co nejdříve kontaktovat banku a informovat o nemožnosti splácet hypoteční úvěr. V opačném případě si banka účtuje kromě běžných úroků i sankční úroky. V případě trvalého výpadku příjmů banka nemovitost prodá a pokud zisk z prodeje převyšuje dlužnou pohledávku, pak zbydou peníze i na řešení budoucí bytové situace klienta. Může se stát, že zisk z prodeje

nemovitosti nepokryje ani dlužnou částku a od banky nedostaneme vůbec nic. (Pavelka, F., Opltová R., 2003)

5.5.1. Odklad splátek v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb.

Nový zákon o úvěrovém moratoriu vznikl na pomoc lidem poškozeným pandemií koronaviru, kteří nemohou své závazky splácet. O odklad splátek v rámci zákonného moratoria mohou žádat běžní spotřebitelé, osoby samostatně výdělečně činné a právnické osoby. O tuto možnost musí klient požádat u své banky a přiložit prohlášení o negativním ekonomickém dopadu pandemie koronaviru na klienta. Banka nezkoumá, zda je prohlášení pravdivé a ani není povinnost prokazovat důvody pravdivosti. Tento zákon platí pouze pro sjednané a čerpané spotřebitelské úvěry před 26. 3. 2020 a u hypotečních úvěrů pouze u smluv sjednaných před 26.3.2020, čerpání může nastat i po tomto datu. Nevztahuje se na kreditní karty, kontokorentní a revolvingové úvěry, operativní leasing nebo úvěry v souvislosti s obchody na kapitálovém trhu. Splátky si nemůžeme odložit, pokud jsme byli k 26.3.2020 v delším prodlení než 30 dnů. Odložit splátkový kalendář jde od následujícího měsíce po doručení žádosti o odklad splátek na tři měsíce (do července 2020) nebo šest měsíců (do října 2020). Banka splátky odloží, ovšem úroky se budou stále počítat. Naběhlý úrok nemá vliv na velikosti splátky, na konci dojde k přepočítání doby splatnosti. Banky si nesmí účtovat žádné poplatky za odložení splátek v rámci zákonného moratoria a tato informace se nedostane jako negativní zápis do registru dlužníků. (PŘEHLEDNĚ: Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru. (2020))

6. Daňové aspekty spojené s nabytím, vlastnictvím, prodejem nemovitosti

6.1. Odpočet úroků zaplacených bance od základu daně z příjmu

Právní úpravu odpočtu úroků zaplacených bance najdeme v zákoně o daních z příjmů č. 586/1992 Sb. § 15 nezdanitelná část základu daně odstavec 3 a 4. „*Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, 4a) úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.*“ (586/1992 Sb. §15) Hypoteční úvěr musí být použitý na financování svých bytových potřeb. Nesmí se jednat o činnost pro účely nájmu nebo nebytovou výstavbu, o změnu stavby bytového

domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti. Nesmí být uplatněna na chatu, chalupu nebo letní sídlo.

Bytovými potřebami pro účely zákona o daních z příjmu se rozumí:

Bytový nebo rodinný dům, jednotka, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, nebo změnu stavby. Tato podmínka platí pro všechny body.

a) výstavba

b) koupě pozemku za podmínky zahájení výstavby bytové potřeby do 4 let od uzavření úvěrové smlouvy nebo koupě pozemku na bod c)

c) koupí bytového domu, rodinného domu, rozestavěné stavby bytového nebo rodinného domu.

d) splacení vkladu právnické osobě za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu

e) údržba a stavba v nájmu nebo užívání

f) vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědiců s cílem úhrady jednotky.

g) úhrada za převod podílu v obchodní korporaci jejím členem uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu

h) splacení úvěru nebo zápůjčky na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g)

Používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti anebo k nájmu, lze odečet úroků uplatnit pouze v poměrné výši. (586/1992 Sb. §15.)

Uplatnit odpočet úroků zaplacených bance můžeme pouze jednou za rok v daňovém priznání nebo v rámci ročního zúčtování daně. Maximálně můžeme uplatnit odpočet zaplacených úroků bance do výše 300 000 Kč, pokud jsme úroky platili každý měsíc v roce. V případě placení úroků pouze část roku, můžeme za každý měsíc uplatnit 1/12 ze 300 000 Kč. (586/1992 Sb. §15) Ve skutečnosti to znamená maximální úsporu ve výši 45 000 Kč (300 000 * 15 %). Není možné odečet daní uplatnit, pokud sleva na poplatníka za rok je větší než odpočet nebo pokud máme pouze srážkovou daň. Nemůžeme se tedy dostat do daňového

bonusu, můžeme dosáhnout pouze daňové vratky. (Přehledný návod, jak si odečíst hypotéku z daní. (2020))

Pokud chceme odpočet hypotéky z daní uplatnit, musíme doložit tyto dokumenty k daňovému přiznání: potvrzení o výši zaplacených úroků (v originále), výpis z katastru nemovitostí a další individuální dokumenty. Po skončení roku posílá banka nebo stavební spořitelna doklad o výši zaplacených úroků. Pokud nám doklad nepřijde, musíme banku nebo stavební spořitelnu požádat o vydání. Výpis z katastru nemovitostí je nutné doložit pouze při první žádosti o odpočet zaplacených úroků bance. Není-li možné doložit výpis získaný z náhledu do katastru online, musí být výpis přímo z katastrálního úřadu nebo z kontaktního místa Czechpointu nebo lze požádat i přes formuláře Czechpointu online, kde výpis přijde do 30 dnů poštou. (Přehledný návod, jak si odečíst hypotéku z daní. (2020))

6.2. Daň z nabytí nemovitých věcí v České republice

6.2.1. Legislativa účinná od 1.11.2016 zrušená k 26.9.2020

Opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí je účinná dnem 1.11.2016. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci. „*Předmětem daně z nabytí nemovitých věcí je úplatné nabytí vlastnického práva k nemovité věci, která je a) pozemkem, stavbou nebo jednotkou nacházejícími se na území České republiky, b) právem stavby, jímž zatížený pozemek se nachází na území České republiky, nebo c) spoluvlastnickým podílem na nemovité věci uvedené v písmenech a) nebo b)*“ (340/2013 Sb.). Od daně jsou osvobozené nové stavby podle § 7 zákona č. 340/2013 Sb. Předmět daně z nabytí nemovitých věcí není, pokud byla nemovitost nabytá darem nebo dědictvím. Za předmět daně se považuje nabytí nemovité věci. Termín k podání daňového přiznání je nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl vklad práva do katastru nemovitostí. Kupní cena nebo 75 % z ceny obvyklé finančním úřadem stanovené je základem pro daň z nabytí nemovitých věcí. Výpočet daně se provádí pomocí součinu základu daně zaokrouhleného na celé stokoruny nahoru a sazby, která činí 4 %. Poplatník při podání přiznání je povinen zaplatit zálohu ve výši 4% stanovené ceny. Finanční úřad vyměří daň a porovná s daní, co uvedl poplatník. Pokud je vyměření daně finančním úřadem vyšší než záloha, je tento závazek splatný do 30 dnů od doručení platebního výměru. Pokud je tento rozdíl menší než 200 Kč, nemusíme ho doplácet. (340/2013 Sb.)

6.2.2. Legislativa účinná od 26.9.2020

Zákon číslo 386/2020 Sb. zrušil platnost zákonného opatření Senátu číslo 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Pokud právní účinky vkladu do katastru nemovitostí vznikly dne 26.9.2020 nebo později, ruší se daň z nabytí nemovitých věcí. Dále se toto zrušení vztahuje na případy, jejichž vklad do katastru nemovitostí proběhl nejdéle v prosinci roku 2019. Pokud vklad proběhl v listopadu 2019 nebo dříve, nezaniká povinnost uhradit daň z nabytí nemovitosti a je nutné podat daňové přiznání a uhradit ji. Pokud poplatník uhradil daň a vztahuje se na něj zákon o zrušení daně z nabytí nemovitostí, má nárok na vrácení daně jako přeplatek na dani v souladu s daňovým řádem. Místně příslušný finanční úřad automaticky poplatníkovi peníze nevrátí, musí podat písemnou nebo elektronickou žádost o vrácení přeplatku na dani z nabytí nemovitých věcí. Přeplatek na dani musí poplatníkovi místně příslušný úřad vrátit do 30 dnů od podání žádosti. Pokud máme nedoplatek na jiné dani, odečte se nám tato částka od přeplatku a zbytek se poplatníkovi vrátí. Pokud se poplatníka týká zákon o zrušení daně, a ještě nepodal daňové přiznání ani nezaplatil zálohu, nemusí tyto činnosti konat. (Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. (2020))

6.3. Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí podle daňového systému České republiky patří mezi přímé daně. Poplatník a plátcem je jedna osoba. Poplatníci daně jsou: vlastník nemovité věci, nájemce nebo pachtýř, uživatel, právnická osoba, organizační složka státu, státní organizace, stavebník, manželé, podíloví spoluvlastníci. Předmětem daně jsou pozemky, stavby, právo stavby na cizím pozemku. Daňové přiznání k dani z nemovitých věcí se podává podle stavu k 1.1. kalendářního roku v případě změny okolností rozhodných pro stanovení daně nebo při vzniku vlastnictví k nemovité věci. Daňové přiznání nemusíme podávat v následujících letech, pokud nedochází ke změnám ve vlastnictví nemovitosti. Finanční úřad částku vypočítá sám a oznámí poplatníkovi výši daně pomocí složenky. Splatnost daně do výše 5 000 Kč, je do 31.5. zdaňovacího období, pokud částka přesáhne 5 000 Kč, je možnost daň splatit ve dvou termínech k datu 31.5. a k datu 30.11. zdaňovacího období. Splatnost daně pro poplatníky provozující zemědělkou činností je k 31.8. a 30.11. zdaňovacího období. Finanční úřad nevyměří ani nepožaduje zaplacení daně do výše 30 Kč.

6.3.1. Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou všechny pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí. Podle daně z pozemků rozlišujeme dva typy pozemků: zemědělská půda a ostatní nezemědělské pozemky. Daň z pozemků se nevztahuje na plochy pozemků zastavěnými stavbami, ochranné lesy a lesy zvláštního určení, rybníky, které slouží k intenzivnímu chovu ryb, pozemky, které jsou součástí jednotky nebo více jednotek, pozemky na obranu státu. Od daně z pozemků jsou osvobozeny pozemky ve vlastnictví České republiky, územně samosprávných celků, veřejně prospěšných společností, církve a tak podobně. Dále jsou osvobozeny pozemky používané ve státním zájmu, pozemky tvořící jeden funkční celek s památkovým objektem, který je kulturní památkou. Důvody pro osvobození jsou rozvod vody, energií, veřejná dopravní infrastruktura, ochrana životního prostředí, omezená možnost využití pozemku, vlastnictví určitého typu subjektu. Zemědělské pozemky může obec osvobodit od daně z pozemků pomocí obecně závazné vyhlášky.

Daň u zemědělských pozemků se vypočítává pomocí výměry v m^2 * průměrná cena půdy na $1 m^2$ k 1.1. v konkrétním katastrálním území. U ostatních nezemědělských pozemků je základ daně skutečná výměra pozemku v m^2 k 1.1. zdaňovacího období * sazba daně. U stavebního pozemku se daň vypočítává jako výměra v m^2 * sazba daně * koeficient.

6.3.2. Daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně ze staveb jsou obytné budovy + příslušenství k obytnému domu, budovy pro rodinnou rekreaci + budovy s doplňkovou funkcí k budovám pro rodinnou rekreaci, garáž, budovy a stavby pro podnikání, inženýrské stavby, ostatní zdanitelné stavby, byt + společné plochy domu + garážové stání + sklep + podíl na společných částech domu a pozemku. Předmětem daně není budova, jejíž jednotky jsou evidovány samostatně v katastru nemovitostí. Od daně jsou osvobozeny stavby a jednotky ze stejných důvodů jako u pozemků. Základ daně u jednotek je výměra plochy v m^2 * koeficient. Základem daně ze staveb je zastavěná plocha v m^2 .

6.4. Daň z příjmu

Daň z příjmu patří podle daňového systému České republiky mezi přímé daně. Správcem daně z příjmu je místně příslušný finanční úřad. Daň z příjmu je upravena zákonem č. 586/1992 Sb.. V této kapitole se budu zabývat pouze daňovými aspekty daně z příjmu souvisejícími s nemovitostmi.

6.4.1. Daň z příjmu fyzických osob

Předmětem daně z příjmu jsou veškeré peněžní a nepeněžní příjmy fyzických osob, které nejsou vyňaté nebo osvobozené podle zákona o dani z příjmu. Příjmy dělíme do 5 skupin: příjmy ze závislé činnosti (§6), příjmy ze samostatné činnosti (§7), příjmy z kapitálového majetku (§8), příjmy z nájmu (§9), ostatní příjmy (§10).

- **Příjmy z prodeje nemovitosti**

Daň z příjmů z prodeje nemovitých věcí je upravena zákonem o daních z příjmů č. 586/1992 Sb.. Pokud fyzická osoba prodá nemovitou věc, peníze získané z prodeje jsou předmětem daně. Sazba daně z příjmu činí 15 % nebo 23%. Daň je povinnost přiznat v daňovém přiznání fyzických osob za uplynulý kalendářní rok v zákonné lhůtě následující po uskutečnění prodeje nemovité věci. V roce 2020 z důvodu koronavirové krize se promíjí pokuta a úrok za pozdě zaplacenou daň a opožděně podané daňové přiznání, bylo-li podáno a zaplaceno do 18. 8. 2020. V opačném případě se budou počítat sankce za pozdní podání a pozdní úhradu od zákonné lhůty. Tento zákon v mnoha případech umožňuje osvobození od daně z příjmů z prodeje nemovitých věcí podle § 4 a §10. Povinnost platit daň se nevztahuje, pokud nemovitost vlastníme déle než pět let od nabytí vlastnického práva do prodeje nebo pokud jsme v prodávané nemovitosti bydleli déle než dva roky bezprostředně před prodejem. Dále se daň nevztahuje na prodanou nemovitost, která sloužila k vlastnímu bydlení kratšímu než dva roky a peníze získané z tohoto prodeje jsou použity pro nové bytové účely do jednoho roku od prodeje. Pokud je částka použita na nové bytové účely nižší než prodej, musíme rozdíl zdanit. (Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusíte platit v pěti případech. (2019))

- **Nabytí nemovitosti děděním**

V případě nabytí nemovitosti děděním je vždy osvobozeno od daně z příjmu. Skutečnost o děděním je nutné oznámit finančnímu úřadu pomocí speciálního formuláře v případě, že je cena nemovitosti vyšší než 5 miliónů. Daň je povinnost platit, pokud prodáváme děděnou nemovitost a nesplníme kritérium více než 5 let ve vlastnictví nebo více než 2 roky bydlení v prodané nemovitosti. (Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusíte platit v pěti případech. (2019))

- **Nabytí nemovitosti darem**

Darovaná nemovitost je od daně osvobozena v případě, že je osoba v přímé nebo vedlejší linii anebo žije s darující osobou déle než jeden rok bezprostředně před darováním ve společné domácnosti. Povinností tuto skutečnost oznámit je, pokud cena darované nemovitosti je vyšší než 5 miliónů. (Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusíte platit v pěti případech. (2019))

V případě, že se nejedná o příjem osvobozený od daně z příjmu fyzických osob, nepodnikající osoba musí podat daňové přiznání a podle §10 zákona o dani z příjmu priznat ostatní příjem. Skutečně obdržená částka je základem daně bez ohledu na výši sjednané kupní ceny. Ve společném jmění manželů ostatní příjmy v průběhu jednoho roku dle zákona o daních z příjmu zdaňuje pouze jeden z nich.

Možnosti na uplatnění výdajů vztahujících se k příjmům z úplatného převodu nemovitosti jsou konkrétně vymezeny podle zákona o dani z příjmu. Mezi výdaje patří cena, za kterou prodávající prodávanou věc prokazatelně nabyt. Dále jde o cenu ke dni nabytí věci určenou podle zvláštního předpisu o oceňování majetku v případě věci nabyté bezúplatně. Majetek může odepisovat pouze vlastník. V případě prokazatelně vynaložených výdajů na technické zhodnocení, opravu, údržbu věci a další související výdaje lze uplatnit maximálně do výše příjmů z prodeje nemovitosti. Nelze dosáhnout ztráty. Prodává-li prodávající více nemovitostí ve zdaňovacím období, může si tuto ztrátu kompenzovat navzájem. Prodávající si může uplatňovat výdaje až do výše splátek nebo zálohy na prodej budoucí nemovitosti tak dlouho, dokud neuplatní všechny výdaje v souladu se zákonem o daních z příjmu.

- **Příjmy z nájmu**

Příjmy z nájmu a podnájmu patří do zdanitelných příjmů podle § 9 zákona o dani z příjmu, pokud nemovitost není vedena v obchodním majetku a neslouží k podnikání. Veškeré příjmy z nájmu v rámci společného jmění manželů musí uplatňovat pouze jedna osoba. Fyzická osoba si může uplatnit veškeré skutečné výdaje na dosažení, zajištění a udržení příjmů nebo si může uplatnit výdaje pomocí procenta ve výši 30 %.

Podnikatel prokáže podle § 7 zákona o dani z příjmu příjem ze samostatné činnosti a má možnost si zvolit, zda bude uplatňovat skutečné výdaje, nebo bude uplatňovat výdaje pomocí zákonem stanoveného procenta z příjmu. K nájmu se vztahují výdaje pomocí procenta ve výši 30 % z příjmů, nejvýše lze uplatnit do výše 600 000 Kč. Druhou možností je uplatnit si prokazatelné výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů, zařazení nemovitosti

do obchodního majetku. V obchodním majetku může být zahrnuta pouze celá nemovitost a pouze v případě, že podnikatel vede daňovou evidenci nebo účetnictví. Nejčastěji používané daňově uznatelné náklady při pronajímání nemovitosti jsou poplatky realitní kanceláři, odpisy nemovitostí, úroky hypotéky na pořízení nemovitosti, náklady na vybavení, náklady na opravu a údržbu, pojištění nemovitosti, výdaje spojené s dopravou.

6.4.2. Daň z příjmu právnických osob

Poplatníci daně z příjmu jsou přímo definovány v § 17 zákona o daních z příjmu. Předmětem daně jsou příjmy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem, není-li zákonem o daních z příjmů stanoveno jinak. Příjmy, které nejsou předmětem daně, jsou vymezeny v § 18 odst. 2 zákona o daních z příjmů. Příjmy, které jsou od daně osvobozeny, jsou vymezeny v § 19 odst. 1 zákona o daních z příjmů a osvobození bezúplatných příjmů pak v § 19b zákona o daních z příjmů. Zákon o dani z příjmu stanovuje, které výdaje nebo náklady jsou daňově uznatelné a za jakých podmínek. Náklady jsou daňově uznatelné, pokud souvisí se zdanitelnými příjmy a zároveň jsou nutné pro dosažení, udržení a zajištění příjmů. Daňově neuznatelné výdaje a náklady jsou uvedené v § 25 zákona o dani z příjmu. Sazba daně z příjmu právnických osob je 19 %.

- **Rezervy pro daňové účely**

Tvorba rezerv a opravných položek podle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zajištění základu daně z příjmu je daňově uznatelný výdaj. V případě, že si právnická osoba tvoří rezervu a splní všechny podmínky stanovené zákonem, pak si může snížit při tvorbě rezervy daňovou povinnost. Pokud není využita celá rezerva je povinnost tuto rezervu rozpustit do výnosů a je zdanitelným příjmem.

- **Rezervy účetní**

Tvorba účetních rezerv není daňově uznatelný náklad ani nesnižuje základ daně v roce tvorby. Peníze použité na vytváření rezervy jsou zdaněny. Pokud není rezerva vyčerpána, pak se rozpouští do výnosů. Tuto rozpouštěnou rezervu může právnická osoba odečíst od výsledku hospodaření, aby nedošlo k druhému zdanění. Úpravu provádíme během transformace výsledku hospodaření na základ daně.

- **Daňové odpisy**

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku nesnižuje základ daně. Daňově uznatelný náklad jsou daňové odpisy. Dlouhodobý majetek dělíme do tří skupin:

dlouhodobý hmotný majetek, dlouhodobý nehmotný majetek, dlouhodobý finanční majetek. Mezi dlouhodobý hmotný majetek vyloučený z odepisování podle § 27 zákona o daních z příjmů patří například pozemky. Existuje dlouhodobý hmotný majetek, který se odepisuje vždy jako například budovy, domy, byty. Vstupní cenou může být pořizovací cena, vlastní náklady, reprodukční pořizovací cena, cena podle zákona o oceňování, případné technické zhodnocení (u majetku, který se neodepisuje). Vstupní cena mínus součet odpisů je zůstatková cena. V případě, že zákon o daních z příjmů zařadí majetek do dlouhodobého hmotného majetku má účetní jednotka dvě možnosti, jak daňově odepisovat dlouhodobý hmotný majetek, a to lineární nebo zrychlené odepisování. Účetní jednotka si zvolí způsob odepisování při zařazování konkrétního dlouhodobého hmotného majetku do evidence a tento způsob musí používat po celou dobu, kdy je majetek v evidenci. Prvním krokem v počítání daňových odpisů je zařadit majetek do odpisové skupiny, dále zjistit dobu odepisování a procentní ukazatel u lineárních odpisů nebo koeficient u zrychlených odpisů. Dobu odepisování podle jednotlivých skupin nalezneme v § 30 zákona o daních z příjmu. Tabulku s odpisovou sazbou pro lineární způsob odepisování nalezneme v § 31 zákona o daních z příjmu a tabulku s koeficienty pro zrychlené odepisování nalezneme v § 32 zákona o daních z příjmu. Odpisy se zaokrouhlují na celé koruny nahoru. První rok při odepisování je odpis nižší, protože se předpokládá, že majetek nebyl pořízen k začátku zdaňovacího období. Uplatnit si můžeme polovinu odpisu, pokud je majetek v evidenci alespoň první den účetního období a k 31.12. ho nemáme v evidenci. Důvody ukončení odepisování jsou ukončení doby užívání majetku a vyřazení majetku, odepsání celé vstupní ceny. Daňově uznatelná zůstatková cena je při poškození majetku živelnou pohromou, poškození majetku jiným způsobem je pouze do výše náhrad. Příjmy z vyřazeného majetku jsou předmětem daně z příjmu.

Daňové odpisy po změnách v rámci zákona č. 609/2020 Sb.

Zákon o daních z příjmu vymezuje hranici pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku na 80 000 Kč a vyšší. Tato částka byla zvýšená z původních 40 000 Kč od 1.1.2021. Dále se zvýšila hodnota ze 40 000 Kč na 80 000 Kč pro technické zhodnocení. Zákon č. 609/2020 Sb. zrušil daňové odepisování dlouhodobého nehmotného majetku a pojmu dlouhodobý nehmotný majetek. Tento výdaj je daňově uznatelný při pořízení ve výši celé vstupní ceny. Zákon č. 609/2020 Sb. přinesl i dočasnou změnu vztahující se k dlouhodobému hmotnému majetku pořízenému od 01.01.2020 do 31.12.2021 v počítání daňových odpisů v první a ve druhé účtové třídě takzvaně formou mimořádných odpisů ve zrychleném režimu odepisování. Druhou podmínkou pro možnost uplatnění je být prvním majitelem daného

dlouhodobého majetku. Majetek vlastněný prvním majitelem, pořízený v daném období a zařazený v první odpisové skupině je možné daňově rovnoměrně odepsat místo 36 měsíců za 12 měsíců. U majetku ve druhé odpisové skupině může podnikatel odepsat první rok 60 % ze vstupní ceny, další rok může odepsat zbylých 40 % a tímto zkrátit dobu odepisování ze 60 měsíců na 24 měsíců. (Daňové odpisy 2020/2021)

Daňové odpisy před změnami zákona č. 609/2020 Sb.

Zákon o daních z příjmu vymezuje hranici pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku na 40 000 Kč a vyšší. Technické zhodnocení je pokud v souhrnu na jeden konkrétní majetek za účetní období překročí částku 40 000 Kč na rekonstrukci, modernizaci, přístavbu, nástavbu, stavební úpravy. Technické zhodnocení zvyšuje vstupní cenu nebo zůstatkovou cenu majetku. Pokud součet technických zhodnocení na jednotlivém hmotném majetku za zdaňovací období přesáhne celkovou částku 40 000 Kč, poté musí právnická osoba navýšit vstupní cenu. V případě, že technické zhodnocení nepřekročí stanovenou hranici, může se sama účetní jednotka rozhodnout, zda bude odepisovat i technické zhodnocení nebo tuto částku zaúčtuje jako náklad. V některých případech je možné technické zhodnocení odepisovat samostatně.

- **Vzorce pro výpočet daňových odpisů u dlouhodobého hmotného majetku**

Lineární odpisy

$$\text{lineární odpis} = \frac{\text{vstupní cena} * \text{odpisová sazba}}{100}$$

$$\text{lineární odpis při TZ} = \frac{\text{Zvýšená zůstatková cena} * \text{odpisová sazba}}{100}$$

Zrychlené odpisy

$$\text{odpis pro 1. rok} = \frac{\text{vstupní cena}}{\text{koeficient pro 1. rok}}$$

$$\text{odpis pro další roky} = \frac{2 * \text{zůstatková cena}}{\text{koeficient pro další roky} - \text{počet let odepisování}}$$

$$\text{odpis v roce zařazení TZ} = \frac{2 * \text{zvýšená zůstatková cena}}{\text{koeficient pro zvýšenou zůstatkovou cenu}}$$

odpis pro další roky po TZ

$$= \frac{2 * \text{zvýšená zůstatková cena}}{\text{koeficient pro zvýšenou ZC} - \text{počet let odepisování ze zvýšené ZC}}$$

- **Účetní odpisy**

Účetní odpisy vyjadřují skutečné opotřebení dlouhodobého majetku. Účetní jednotka si může zvolit hranici, od které bude evidovat dlouhodobý majetek sama ve vnitropodnikové směrnici. V účetnictví řešíme odpisy z důvodu zásady pravdivého a věrného zobrazení skutečnosti. V rozvaze se odpisy zobrazují prostřednictvím účtu oprávek ve sloupci korekce. Odpis účtujeme do účtové skupiny 55 a tvoří nákladovou položku v daném roce. Odpisový plán si každá účetní jednotka tvoří sama podle vnitropodnikových směrnic, kde je uvedena metodika výpočtu odpisu, sazba odpisu, doba odepisování pro každý konkrétní druh majetku. Následující měsíc po dni uvedení do používání zahájíme odepisování. V prvním roce odepisujeme skutečný počet měsíců, stejně jako v posledním roce. Pro určení metody účetních odpisů je nezbytné znát vstupní cenu, odhad doby použitelnosti, zbytkovou cenu (není zůstatková cena, je to odhadovaná konečná cena). Nejznámější metody účetního odepisování se dají rozdělit do 3 hlavních skupin, a to lineární odpisy, degresivní odpisy, progresivní odpisy. Do lineární metody řadíme metodu lineárních odpisů a metodu výkonovou. Tyto metody jsou vhodné pro rovnoměrné rozložení nákladů a rovnoměrně se opotřebovávající majetek. Mezi degresivní metody odepisování majetku lze zařadit metodu stálého procenta, metodu DDB a metodu SYD. Typickým rysem degresivní metody je postupné snižování odpisů v čase. Mezi progresivní metody patří metoda anuity a metoda zpomalených odpisů. Progresivní odpisy se během časového horizontu zvyšují. Nová účetní metoda odepisování, kterou je možné používat od roku 2010 v České republice a je právně upravená podle vyhlášky č. 500/2002 Sb. § 56a, se nazývá metoda komponentního odepisování. V této metodě nedochází ke zkreslování hospodářského výsledku.

- **Transformace účetního výsledku hospodaření o odpisy na daňový základ**

Účetní odpisy nejsou daňově uznatelným nákladem, proto musíme transformovat účetní výsledek hospodaření o rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy. V případě, že účetní odpisy jsou vyšší než daňové odpisy, přičítáme tento rozdíl k účetnímu výsledku hospodaření. Pokud jsou účetní odpisy nižší než daňové odpisy, pak tento rozdíl odečítáme od účetního výsledku hospodaření.

6.5. DPH při koupi a prodeji z nemovitostí

Zákonnou úpravu daně z přidané hodnoty o dodání nemovitosti nalezneme v zákonu o dani z příjmu č. 235/2004 Sb. § 56. Daň z přidané hodnoty u prodeje bytů a domů zaplatíme pouze do pěti let od jejich dokončení nebo pět let po zásadní rekonstrukci, která potřebovala kolaudaci. Po uplynutí 5 let jsou byty a domy při prodeji osvobozeny od daně z přidané hodnoty. Pokud prodáváme nemovitost developerům, většinou si daň z přidané hodnoty připočítávají ke kupní ceně. Sazba 21 % platí pro stavby určené k trvalému bydlení a sazba 15 % je určená pro stavby určené k sociálnímu bydlení. Pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou pevně spojenou se zemí jsou zatíženy daní z přidané hodnoty. Stavební pozemky jsou zatíženy daní z přidané hodnoty ve výši 21 %. Kupní cena uvedená ve smlouvě o koupi nemovitosti je většinou cena včetně DPH, pokud kupujeme nemovitost od developera nebo společnosti, co se realitami zabývají. (235/2004 Sb.)

7. Praktická část – dotazníkové šetření

Cílem praktické části bylo analyzovat konkrétní situaci v pelhřimovských institucích poskytujících hypoteční úvěry a na druhé straně u jednotlivých osob z Pelhřimovska, které si braly v roce 2020 hypoteční úvěr nebo už splácejí hypoteční úvěr.

Nejprve byly stanoveny čtyři hypotézy. Hypotézy byly ověřovány pomocí dotazníkového šetření, které probíhalo během listopadu a prosince roku 2020. Byly vytvořeny dva dotazníky. První byl určen pro instituce poskytující hypoteční úvěry na Pelhřimovsku. Druhým dotazníkem byly osloveny jednotlivé osoby, které mají zkušenosti s hypotečním úvěrem. Dotazníky byly tvořeny v aplikaci Microsoft Forms.

Dotazník pro instituce vyplnily banky: Česká spořitelna, Českomoravské stavební spoření (Liška), Raiffeisenbank, Sparkasse, Moneta Money Bank. Komerční banka a ČSOB odmítly dotazník vyplnit. Specialista na hypoteční úvěry od Fio banky sídlí pouze v jihlavské pobočce a vyplnění tohoto dotazníku by zkruslo výsledky pro Pelhřimovsko. Dotazníky vyplňovali bankovní specialisté na hypoteční úvěry a z každé banky se zúčastnil jeden zaměstnanec.

Dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů vyplnilo 73 respondentů z toho pouze 64 respondentů má hypoteční úvěr. Devět respondentů odpovědělo pouze na první tři otázky a dále již podle pokynů neodpovídalo. Osmnáct dotazníků bylo vyplněno v listinné podobě a následně přepsáno do elektronické podoby aplikace Microsoft Forms. Zbytek dotazníků bylo vyplněno v elektronické formě – email, sociální síť a zpracováno aplikací Microsoft Forms.

Souhrnná data z programu Microsoft Forms byla převedena do grafů pomocí Microsoft Word pro lepší čitelnost tištěné bakalářské práce.

V praktické části jsou zpracované otázky z obou dotazníků týkající se předem stanovených čtyř hypotéz. Celkové dotazníky jsou zpracované v příloze 1 a příloze 2.

Dotazníky jsou velmi ovlivněny současnou situací na trhu s nemovitostmi v Pelhřimově. Trh s nemovitostmi je v Pelhřimově velmi ovlivněn dostavbou bytů z developerských projektů Rezidence LiveWell a Pelhřimovské zahrady.

Projektem Rezidence LiveWell vznikne v první etapě celkem 103 bytů o různých velikostech od 1+kk do 4+kk v úsporné energetické třídě B. Prodej nových bytů byl zahájen v roce 2018. Výstavba byla zahájena v roce 2019 a předání nových bytů majitelům proběhne pravděpodobně v roce 2021. Developerský projekt byl vystavěn ve spolupráci s Českou

spořitelnou a Hypoteční bankou. Instrukce nabízejí financování hypotečním úvěrem s lepšími podmínkami než u klasických hypotečních úvěrů. Nabízí lepší zvýhodněnou sazbu, nulový poplatek za zpracování hypotéky, nulový poplatek za správu hypotéky, odhad bytu zdarma. Z uvedených informací lze předpokládat, že většina klientů si bude brát hypoteční úvěr u těchto bankovních institucí. (Rezidence LiveWell)

Projektem Pelhřimovské zahrady byly nabídnuty k prodeji 4 bytové domy. Všechny bytové domy jsou vzhledem a velikostí a rozložením bytů totožné. V každém bytovém domě se nachází 21 bytů o různých velikostech od 1+kk do 4+kk. Projekt je rozdělen na dvě fáze. První fáze byla zahájena v červnu 2018 a druhá fáze navazuje po dostavbě první fáze. Partnerem pro financování developerského projektu je banka Sparkasse a hypoteční úvěry pro klienty zajišťuje společnost Broker Consulting a.s.. (Pelhřimovské zahrady)

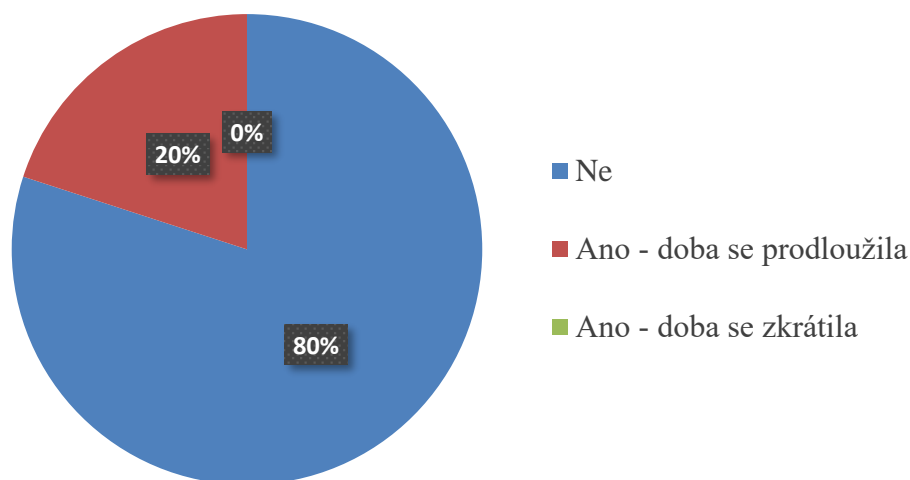
7.1. Hypotézy

7.1.1. Současná pandemická situace koronaviru ovlivnila poskytování hypotečních úvěrů a zřizování zástavních práv.

Hypotéza 1 byla ověřována v dotazníku určeném pro bankovní instituce poskytující hypoteční úvěry na Pelhřimovsku pod otázkami číslo 10, 11, 12, 13. Současná pandemická situace koronaviru skoro neovlivnila poskytování hypotečních úvěrů a zřizování zástavních práv. Průměrná doba schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti během koronavirové krize se prodloužila pouze u jedné banky. U ostatních bank zůstala doba schvalování stejná. Nejčastěji zastavovaná nemovitost se u žádné banky během koronaviru nezměnila a zůstává jí podle čtyř oslovených bank byt v osobním vlastnictví a podle jedné banky rodinný dům. Nejvíce překvapivé bylo zjištění, že počet zástavních smluv zůstal stejný, a dokonce jedna banka uvedla, že počet zástavních smluv se zvýšil v době koronavirové krize. Počet neúspěšných hypotečních úvěrů se zvýšil podle dvou oslovených bank. Ostatní pracovníci bank uvedli, že počet neúspěšných hypotečních úvěrů byl stejný před koronavirovou krizí a v současnosti.

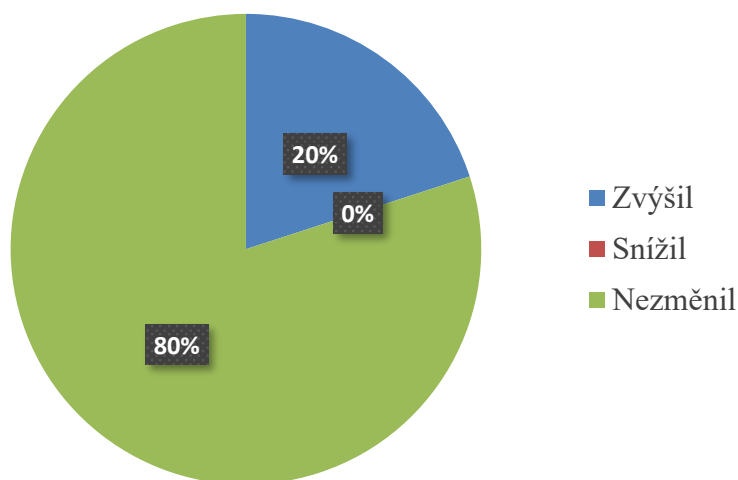
Po zhodnocení otázek týkajících se hypotézy č. 1 je nutné konstatovat, že hypotéza se nepodařila prokázat.

- **Otázky z dotazníku pro bankovní instituce v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 1**



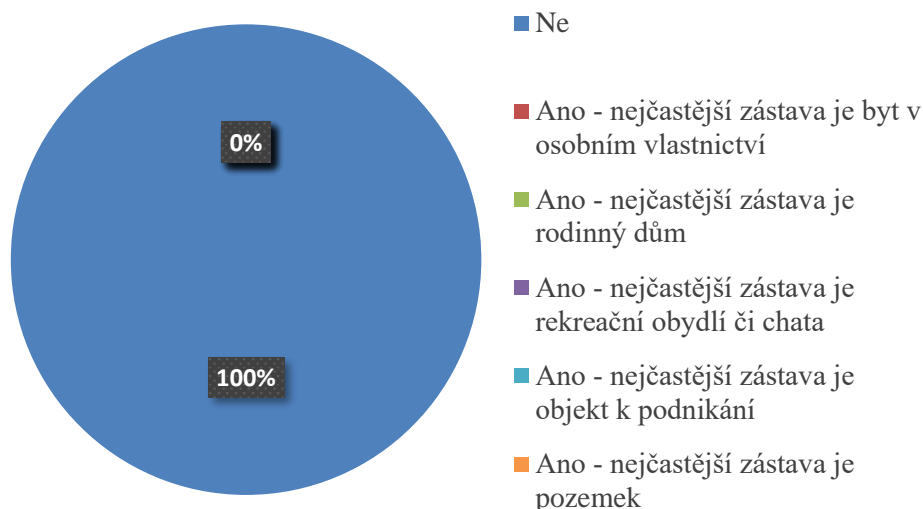
Graf 1: Otázka z dotazníku pro instituce č. 10. Změnila se průměrná doba procesu schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti během koronavirové krize?

Průměrná doba procesu schvalování hypotečního procesu na koupi nemovitosti se změnila podle jednoho pracovníka banky, a to se doba prodloužila. Koronavirová krize téměř neměla vliv na dobu procesu schvalování hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti.



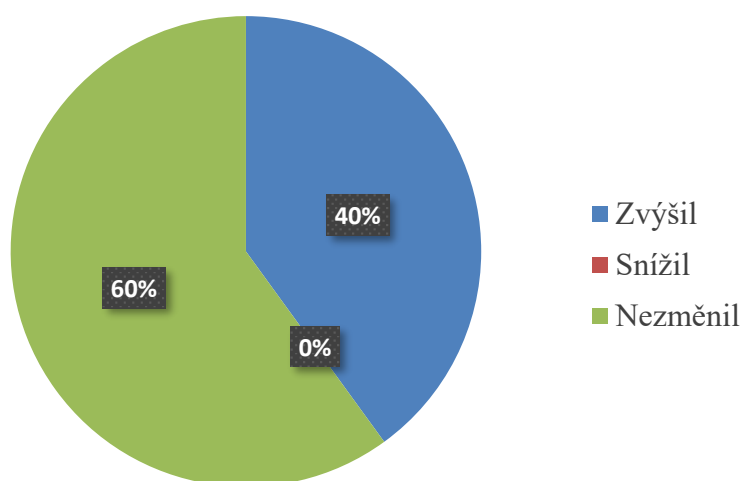
Graf 2 Otázka z dotazníku pro instituce č. 11. Změnil se počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti?

Počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti se podle 80 % oslovených institucí nezměnil. Podle 20 % oslovených institucí se počet hypotečních úvěrů zvýšil.



Graf 3 Otázka z dotazníku pro instituce č. 12. Změnila se nejčastější zastavovaná nemovitost během koronavirové krize?

Nejčastějším předmětem zástavy podle čtyř institucí poskytující hypoteční úvěry je byt v osobním vlastnictví. Pouze jeden pracovník banky odpověděl, že se jedná o rodinný dům. Nejběžnější způsob zástavy se podle všech institucí během koronavirové krize nezměnil.



Graf 4 Otázka z dotazníku pro instituce č. 13. Změnil se počet NEÚSPĚŠNÝCH hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti?

Počet neúspěšných hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti se zvýšil podle 40 % dotazovaných bank. 60 % dotazovaných bank uvedlo, že se počet neúspěšných hypotečních úvěrů v tomto období nezměnil. Počet neúspěšných hypotečních úvěrů je ovlivněn větším prověřováním od banky poskytující hypoteční úvěr a podrobnějším scoringem. Banky více prověřují stálost příjmů a oblast, ze které příjmy pochází, a také

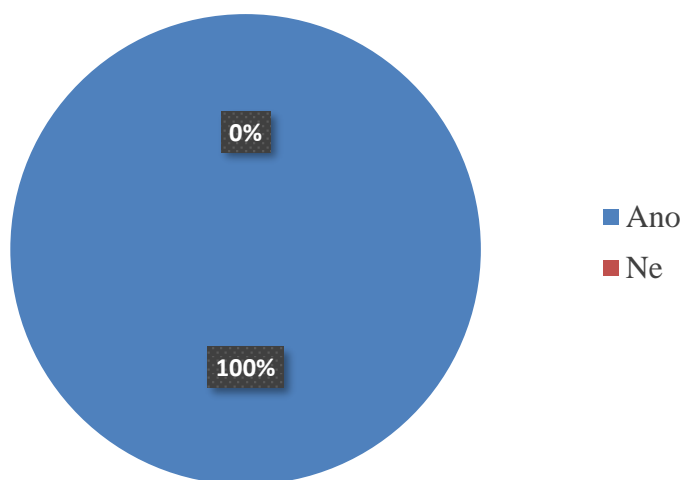
udržitelnost příjmu. Většina bank v současné době upřednostňuje zdravotníky, jímž poskytuje malou slevu na úrokové sazbě. Dále upřednostňuje zaměstnance státní sféry, kde má větší jistotu udržitelnosti a stálosti příjmu.

7.1.2. Zástavní dlužníci využili možnost odkladu splátek hypotečního úvěru v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb.

Hypotéza číslo 2 byla ověřována pomocí dotazníků určeného pro bankovní instituce v Pelhřimově v otázkách číslo 17, 18, 19, 20. Dále byla tato hypotéza ověřována i podle dotazníku určeného pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku v otázkách číslo 15, 16. Všechny oslovené banky uvedly, že byl zájem o odložení splátek v rámci zákonného moratoria. O odklad ve čtyřech oslovených bankách žádalo méně než 20 % klientů. V jedné oslovené bance žádalo o odklad 21 – 40 % klientů. Čtyři pracovníci bank uvedli, že nejčastěji o odklad žádali fyzické osoby – zaměstnanci. Pouze jedna banka uvedla, že o odklad nejčastěji žádají fyzické osoby – osoby samostatně výdělečně činné. Klienti si nejčastěji odkládali splátky až do nejpozdějšího možného data, kterým byl měsíc říjen. To se potvrdilo u bankovních institucí a zároveň to uvedli i všichni respondenti. Odklad splátek využilo osm respondentů. Devět respondentů tuto možnost nemělo, protože si sjednávali hypoteční úvěr až po datu 26.03.2020 a nevztahoval se na ně zákon č. 386/2020 Sb.. Tuto možnost nevyužilo 47 respondentů.

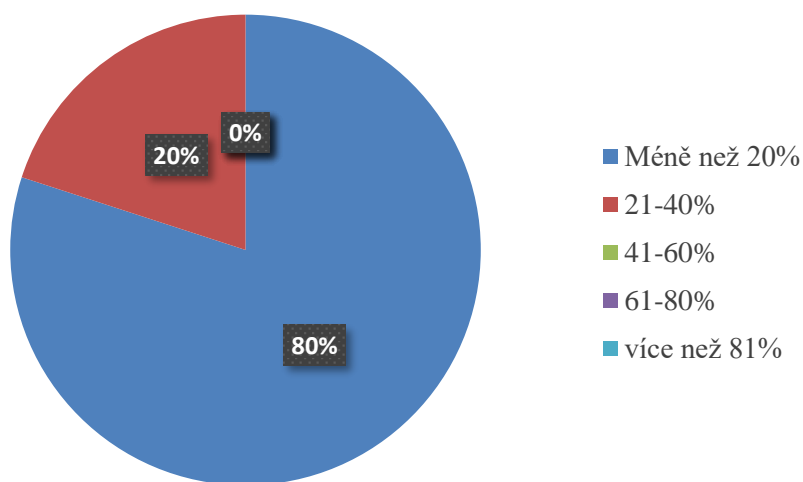
Po zhodnocení otázek týkajících se hypotézy č. 2 se dá konstatovat, že tato hypotéza se mi podařila prokázat. Platí tedy hypotéza č. 2, která zní: Zástavní dlužníci využili možnost odkladu splátek hypotečního úvěru v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb..

- **Otázky z dotazníku pro bankovní instituce v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 2**



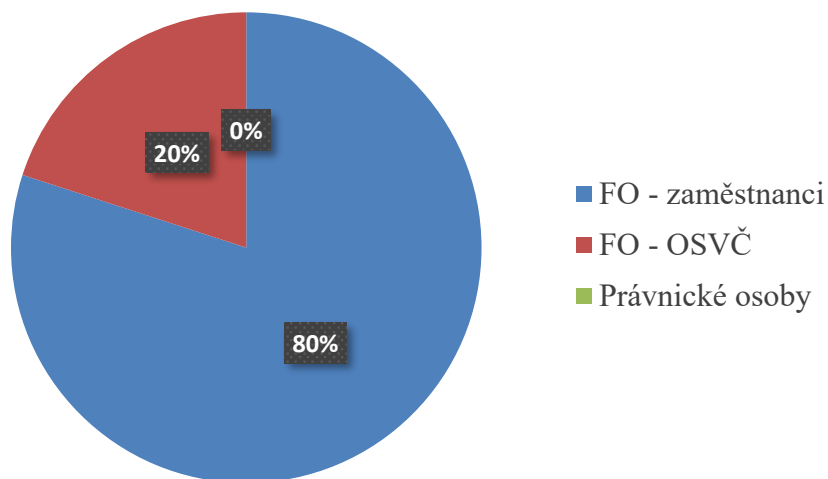
Graf 5 Otázka z dotazníku pro instituce č. 17. Byl zájem o odložení splátek v režimu zákonného moratoria a zároveň prodloužení zástavního práva k nemovité věci?

Všechny banky shodně uvedly, že byl zájem o odklad splátek v rámci zákonného moratoria.



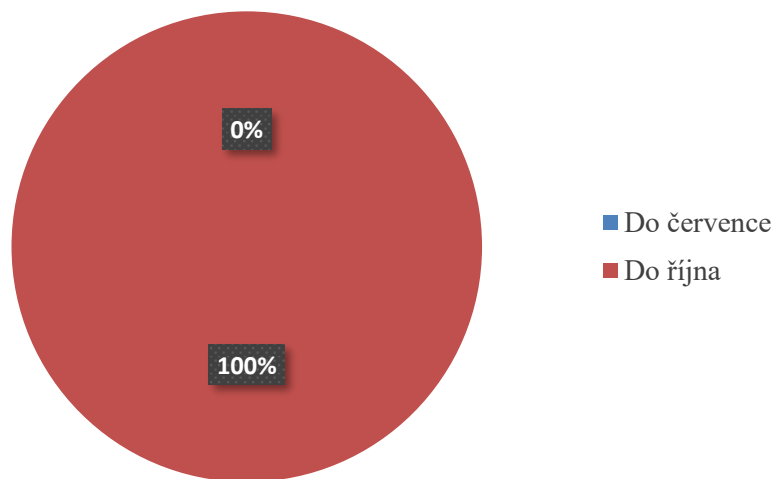
Graf 6 Otázka z dotazníku pro instituce č. 18. Kolik procent Vašich klientů požádalo o odklad splátek v režimu zákonného moratoria?

O odklad splátek v rámci zákonného moratoria požádalo podle čtyř bank méně než 20 % klientů a podle jedné banky 21 - 40 % klientů.



Graf 7 Otázka z dotazníku pro instituce č. 19. Kdo nejčastěji žádal o odložení splátek v režimu zákonného moratoria?

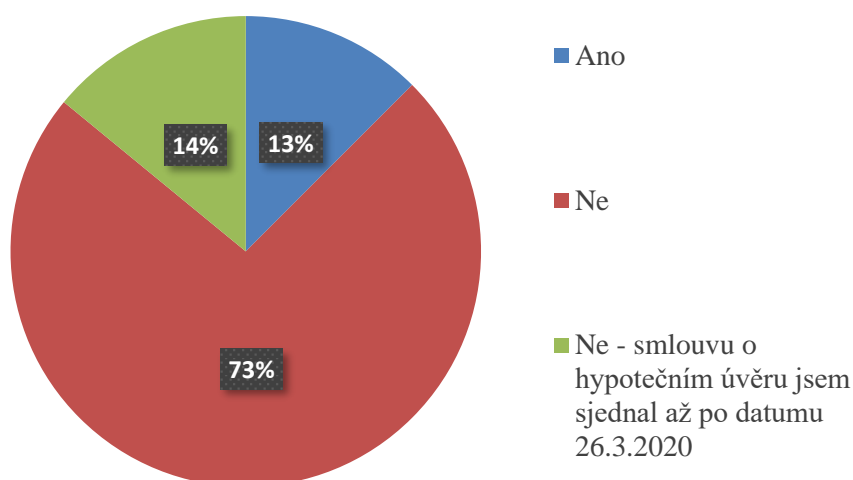
Všichni pracovníci oslovených bank odpověděli, že o odložení splátek žádali FO - zaměstnanci i FO - OSVČ a je na tuto otázku velmi složité odpovědět. Čtyři banky uvedly, že nejčastěji žádali o odložení splátek v rámci zákonného moratoria FO - zaměstnanci a jedna banka uvedla, že nejčastěji o odložení splátek v rámci zákonného moratoria žádali FO - OSVČ.



Graf 8 Otázka z dotazníku pro instituce č. 20. Dokdy si nejčastěji Vaši klienti odkládali splátky v režimu zákonného moratoria?

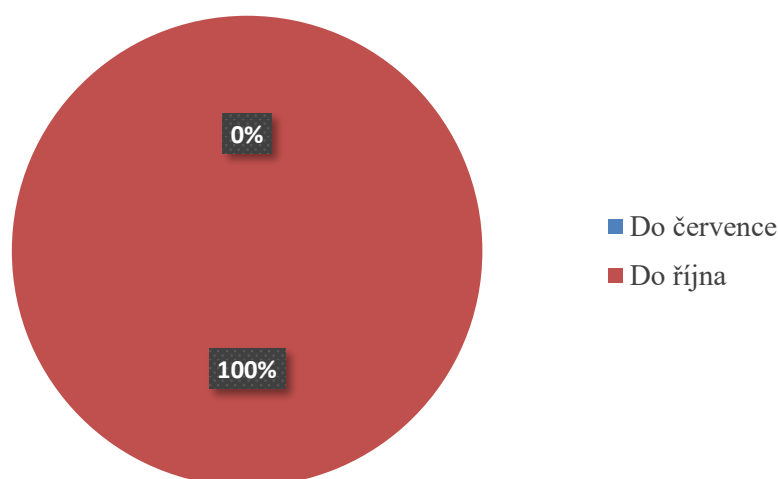
Oslovení pracovníci bank uvedli v dotazníku, že si klienti odkládali splátky v rámci zákonného moratoria do nejpozdějšího možného termínu, a to do října.

- **Otázky z dotazníku pro uživatele hypotečních úvěrů v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 2**



Graf 9 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 15. Využili jste během koronavirové krize možnost odkladů splátek v rámci zákonného moratoria?

Čtrnáct procent respondentů si sjednalo hypoteční úvěr až po datu 26.03.2020, a proto neměli možnost odložit si splátky v rámci zákonného moratoria. O odklad splátek v rámci zákonného moratoria mělo zájem 8 respondentů a tuto možnost nevyužilo 47 respondentů.



Graf 10 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 16. Dokdy jste si odložili splátky v rámci zákonného moratoria? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 16 odpověděli ANO.

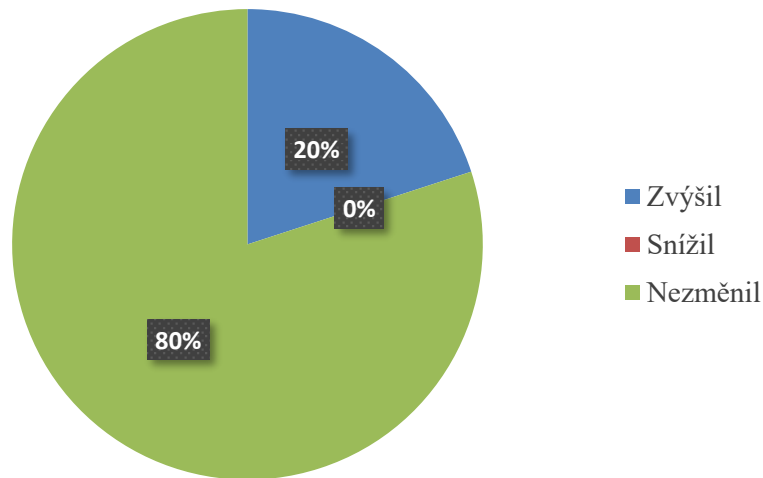
Všichni respondenti, kteří si odkládali splátky, využili zákonné možnosti odložit splátky do nejpozdějšího zákonem daného možného termínu do října 2020

7.1.3. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivnilo poskytování hypotečních úvěrů.

Hypotéza číslo tři byla ověřována pomocí dotazníků určeného pro bankovní instituce v otázkách číslo 14, 15, 16. Dále byla tato hypotéza ověřována podle dotazníku určeného pro uživatele hypotečních úvěrů v otázkách číslo 17, 18, 19, 20. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivnilo hlavně uživatele hypotečních úvěrů. Pouze jeden hypoteční specialista uvedl, že se počet hypotečních úvěrů se zástavními smlouvami zvýšil, u ostatních se počet nezměnil. Na otázku ohledně výše hypotečního úvěru všichni pracovníci banky odpověděli, že se výše poskytovaných hypotečních úvěrů nezměnila. Všichni oslovení hypoteční specialisté uvedli, že zrušení daně z nabytí nemovitostí nemělo vliv na počet zamítnutých hypotečních úvěrů. Z celkového počtu oslovených uživatelů hypotečních úvěrů nabylo nemovitost v roce 2020 jedenáct respondentů a pouze tyto respondenti odpovídali na otázky související s hypotézou 3. Tři respondenti uvedli, že odkládali nabytí nemovitosti, jeden respondent vyplnil, že zrušení daně z nabytí nemovitostí ho ovlivnilo koupit nemovitost. U zbývajících čtyř respondentů zrušení daně nemělo vliv na výši hypotečního úvěru. Výše hypotečního úvěru se díky zrušení daně z nemovitých věcí snížila u 7 respondentů. Podle institucí poskytujících hypoteční úvěry by měla být hypotéza č. 3 zamítnutá. Naopak respondenti uvedli, že je ovlivnilo zrušení daně z nemovitých věcí a projevilo se na výši hypotečního úvěru, který se stal dostupnější větší skupině obyvatel. Z těchto důvodů není možné zamítnout hypotézu č. 3. Zrušení daně z nemovitých věcí ovlivnilo poskytování hypotečních úvěrů.

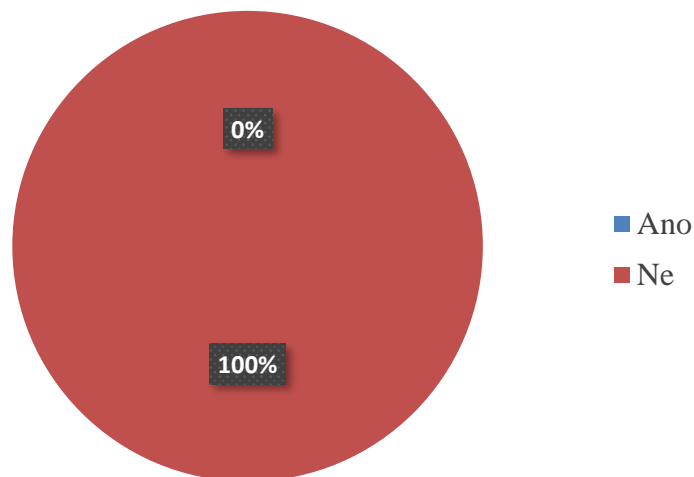
Daň z nabytí nemovitých věcí byla zrušena k datu 26.09.2020. O zrušení se mluvilo už několik měsíců dopředu, ale nikdo neměl jistotu, zda bude daň z nabytí nemovitých věcí opravdu zrušena. Dotazníkové šetření probíhalo 2-3 měsíce po zrušení daně z nemovitých věcí, a proto se možná další změny ještě projeví.

- **Otázky z dotazníku pro bankovní instituce v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 3**



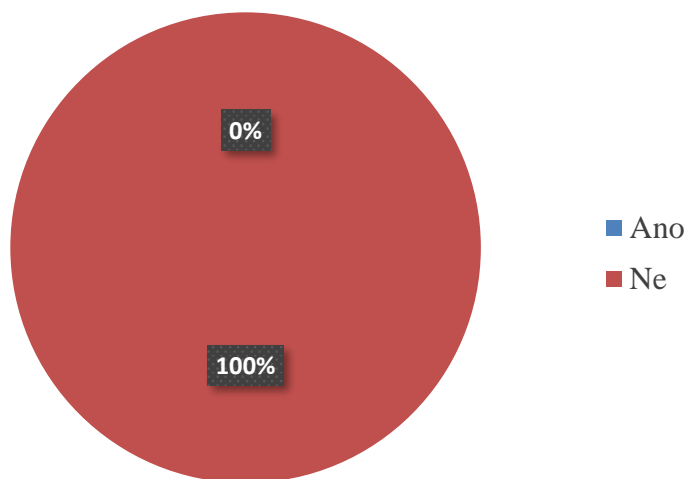
Graf 11 Otázka z dotazníku pro instituce č. 14. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet hypotečních úvěrů se zastavními smlouvami?

Dotazníky pro bankovní instituce prokázaly zvýšení hypotečních úvěrů z důvodů zrušení daně z nabytí nemovitých věcí pouze u 20 % bank. U ostatních bank nedošlo k ovlivnění počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.



Graf 12 Otázka z dotazníku pro instituce č. 15. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši poskytovaných hypotečních úvěrů?

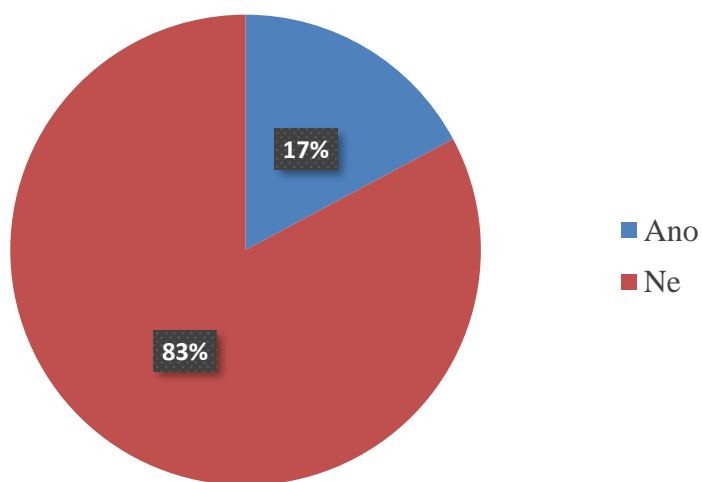
Všechny bankovní instituce poskytující hypoteční úvěry na Pelhřimovsku uvedly, že zrušení daně z nabytí nemovitých věcí neovlivnilo výši poskytovaných úvěrů.



Graf 13 Otázka z dotazníku pro instituce č. 16. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet zamítnutých hypotečních úvěrů?

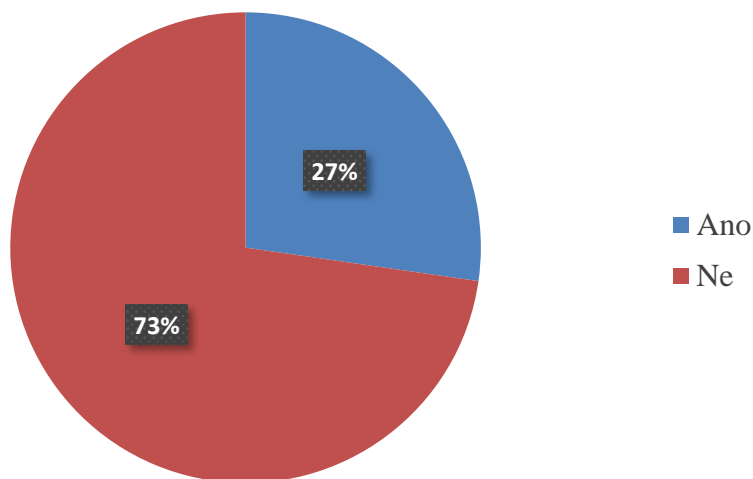
Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nemělo u žádné banky vliv ani na výši poskytovaného úvěru.

- **Otázky z dotazníku pro uživatele hypotečních úvěrů v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 3**



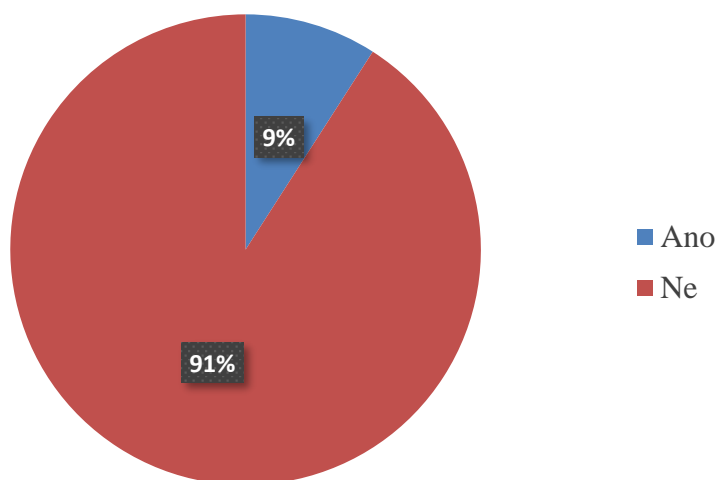
Graf 14 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 17. Nabyli jste nemovitost v roce 2020? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte.)

Z respondentů, kteří byli ochotní mi odpovědět na můj dotazník, nabylo nemovitost v roce 2020 11 respondentů, což je 17 %.



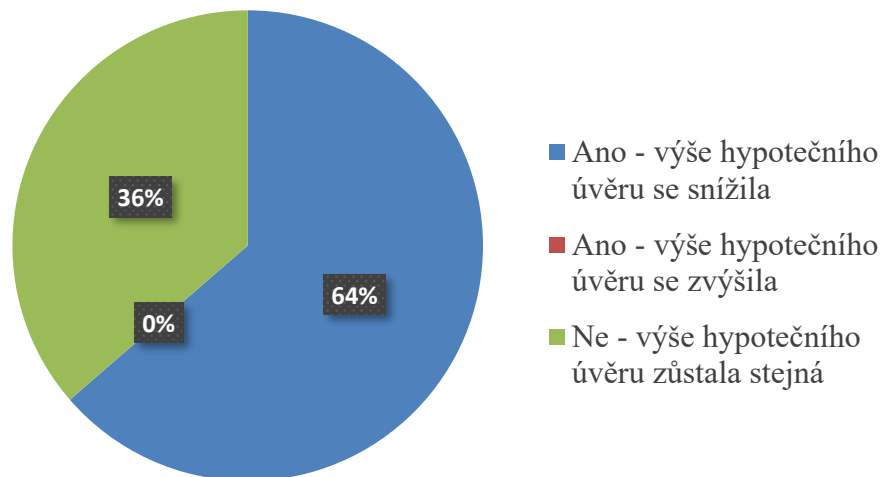
Graf 15 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 18. Odkládali jste nabytí nemovité věci kvůli nové legislativě o zrušení daně z nabytí nemovitosti?

Daň z koupě nemovitých věcí činila 4 % z kupní ceny nemovitosti, což je při ceně nemovitosti velmi vysoká částka. Proto 27 % respondentů, kteří na otázku číslo 18 odpověděli kladně, odkládali nabytí nemovitosti na dobu schválení novely zákona o zrušení daně z nabytí nemovitosti.



Graf 16 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 19. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovité věci Vaše rozhodnutí nabytí nemovitost pomocí hypotečního úvěru?

Zrušením daně z nabytí nemovitostí se snížily celkové náklady na pořízení nemovitosti a jednoho člověka tj. 9 % respondentů, kteří si pořizovali nemovitost v roce 2020 ovlivnilo nabytí nemovitost s pomocí hypotečního úvěru.



Graf 17 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 20. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši Vašeho hypotečního úvěru?

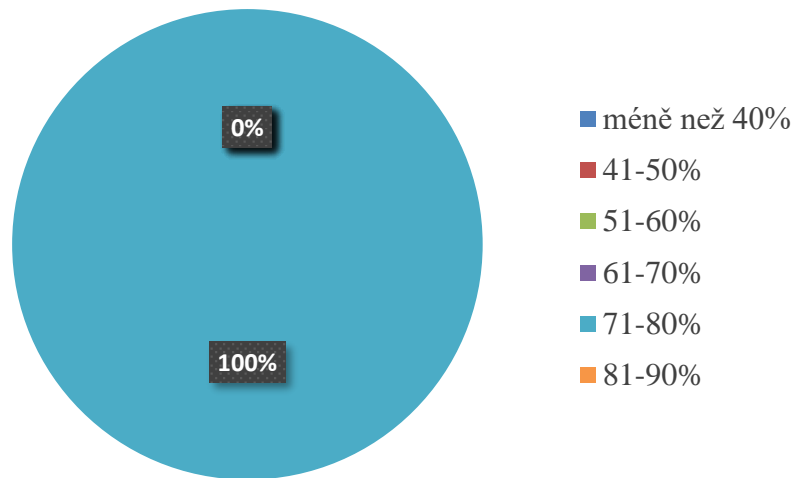
Výše hypotečního úvěru zůstala stejná u 36 % respondentů, kteří nabyli nemovitost v roce 2020. Šedesát čtyři procent respondentů uvedlo, že zrušení daně z nemovitých věcí přispělo ke snížení výše hypotečního úvěru.

7.1.4. Poskytnutá zástava ovlivňuje poskytnutí úvěru a její výši.

Pro ověření hypotézy bylo použito otázek č. 6, 8, 9 z dotazníku pro instituce a otázek č. 9, 10, 11 z dotazníku pro uživatele. Nejčastější poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti je 71-80 %. Tuto skutečnost uvedli v dotazníku pracovníci bank a současně i uživatelé hypotečních úvěrů. Tři pracovníci bank uvedli, že není schváleno méně než 10 % hypotečních úvěrů. Podle dvou hypotečních specialistů není schváleno 10-15 % hypotečních úvěrů. V případě, že zástava nestačí, je podle tří hypotečních specialistů nejčastěji používanou zástavou jiná nemovitost vlastněná žadatelem a podle zbylých dvou hypotečních specialistů je nejčastěji používaná zástava nemovitost vlastněná třetí osobou. Hypoteční úvěr nebyl schválen 6 respondentům. Čtyři respondenti odpověděli, že na dozajištění hypotečního úvěru použili nemovitost vlastněnou třetí osobou. Vlastní nemovitost na dozajištění použili dva respondenti.

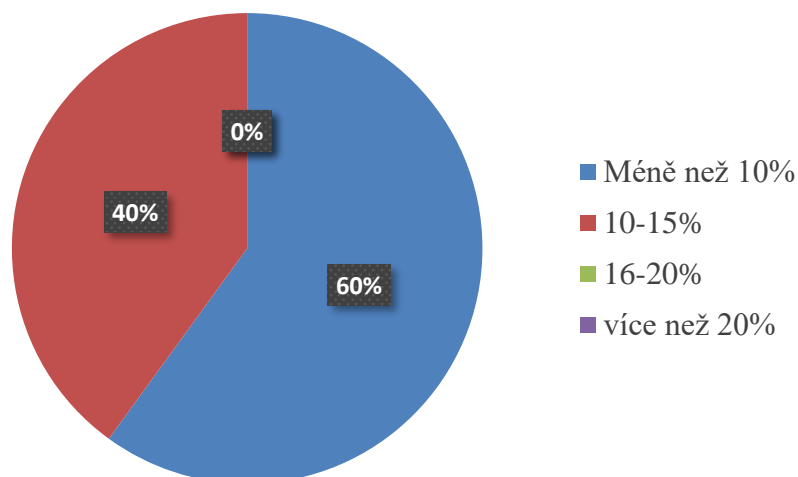
Nemůžeme zamítnout hypotézu č. 4. Poskytnutá zástava určitě ovlivňuje poskytnutí úvěru a její výši. Poskytnutí a výši hypotečního úvěru dále ovlivňuje mnoho jiných faktorů než zástava a to výše platu/mzdy, hodnota našetřených úspor, věk žadatele, záporné/kladné záznamy v bankovních registrech, stálost příjmů a mnoho dalších faktorů.

- **Otázky z dotazníku pro bankovní instituce v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 4**



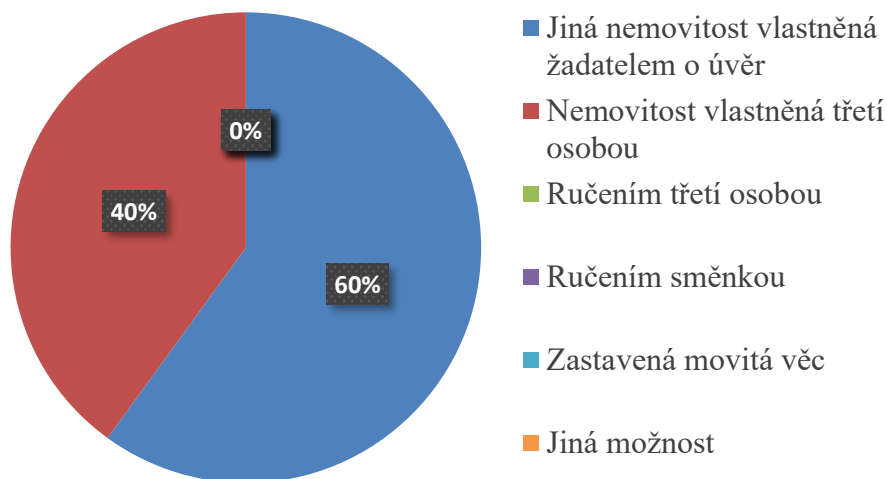
Graf 18 Otázka z dotazníku pro instituce č. 6. Jaký je nejčastější poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti?

Všichni pracovníci banky se shodli na nejčastějším poměru mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti, která činí 71 – 80 %. Česká národní banka doporučuje maximální výši poměru mezi výší úvěru a hodnotou nemovitosti 90 % a to nejvýše u 5 % žadatelů.



Graf 19 Otázka z dotazníku pro instituce č. 8. Kolik procent žádostí o hypoteční úvěr není schváleno?

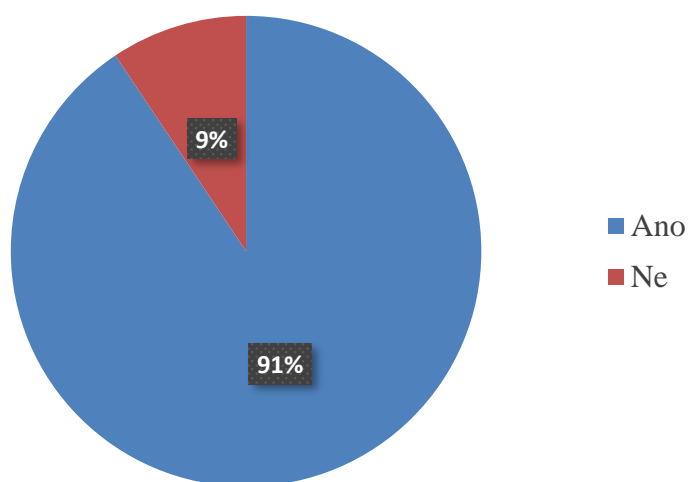
Tři pracovníci bank uvedli, že počet neschválených žádostí o hypoteční úvěr je méně než 10 %. a dva pracovníci vyplnili, že není schváleno 10-15 % žádostí.



Graf 20 Otázka z dotazníku pro instituce č. 9. Jaká je nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované věci nestačí?

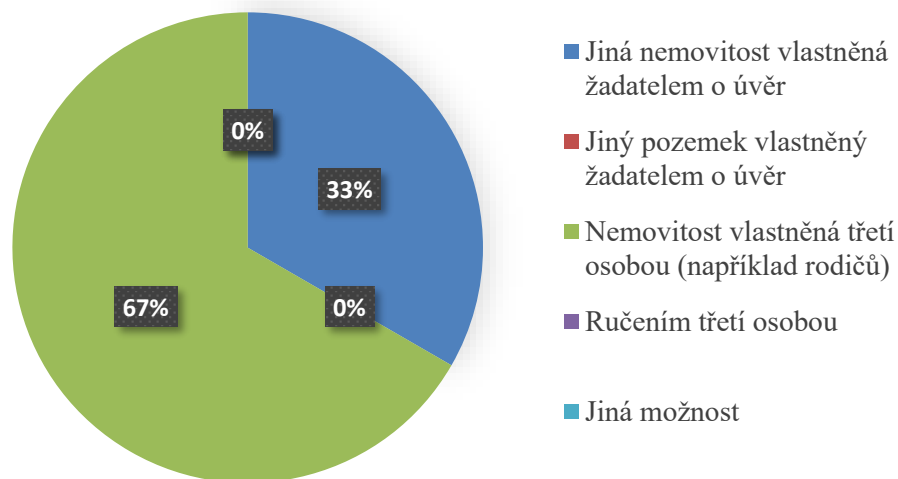
Nemovitost vlastněná třetí osobou je podle dvou bankovních institucí nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačí. Tři banky odpověděly, že nejčastěji takto používaná zástava je jiná nemovitost vlastněná žadatelem.

- **Otázky z dotazníku pro uživatele hypotečních úvěrů v Pelhřimově vztahující se k hypotéze č. 4**



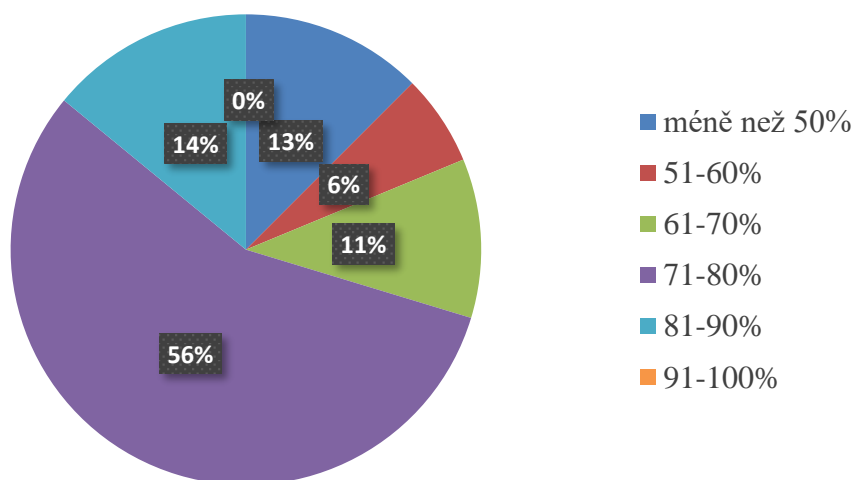
Graf 21 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 9. Stačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytován?

Hodnota zastavované nemovitosti nestačila pouze u 6 oslovených respondentů.



Graf 22 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 10. Jakou jinou zástavu jste použili v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačila? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 10. odpověděli NE.

Pokud nestačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou byl hypoteční úvěr poskytován, použili 4 respondenti na zajištění nemovitost vlastněnou třetí osobou a 2 respondenti použili jinou nemovitost, kterou sami vlastnili.



Graf 23 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 11. Jaký je podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti u Vaší hypoteční smlouvy?

Podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti se pohybuje podle 36 respondentů v rozmezí 71–80 %, dále podle 9 respondentů v rozmezí 81–90 %. 8 respondentů odpovědělo, že hodnota podílu je pod 50 %. 7 respondentů uvedlo, že u nich podíl dosahuje intervalu 61–70 % a u zbývajících 4 respondentů činil interval 50-60%.

8. Závěr

Bakalářská práce se zabývá hypotečními úvěry od prvního plánování, zkoumání možností žadatele, přes návštěvy banky, uzavření hypotečního úvěru až po jeho čerpání. Uvádí ukazatele, kterými se řídí banka při poskytování hypotečního úvěru. Banka poskytne hypoteční úvěr pouze v případě, že klient bude schopen splácet. Dále se zaměřuje na zástavní právo, daňovou povinnost spojenou s nabytím, vlastnictvím, prodejem nemovitých věcí a jejich aplikaci na hypoteční úvěr.

V praktické části byla prokázána hypotéza číslo 2 Zástavní dlužníci využili možnost odkladu splátek hypotečního úvěru v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb.. a hypotéza číslo 4. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivnilo poskytování hypotečních úvěrů.

Proti předpokládanému výsledku byla zamítnuta hypotéza číslo 1. Současná pandemická situace koronaviru ovlivnila poskytování hypotečních úvěrů a zřizování zástavních práv.

Hypotéza číslo 3 byla bankami zcela zamítnutá, ale někteří klienti s ní souhlasili. V tomto případě nelze tuto hypotézu zcela zamítnout. Hypotéza číslo 3. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivnilo poskytování hypotečních úvěrů.

Hypotézu číslo 1 se nepodařilo prokázat, protože došlo v Pelhřimově k velké výstavbě nových bytů. Před touto výstavbou se zde stavěly v posledních letech pouze rodinné domy. Investiční výstavba tak zajistila velké množství příležitostí k pořízení nemovitosti, a to umožnilo bydlení pro větší množství žadatelů. Sazby hypotečních úvěrů, které se pohybují na nejnižší úrovni za poslední roky, zvětšily dostupnost hypotečních úvěrů. Tyto podmínky zajistily velký zájem o hypoteční úvěry. V neposlední řadě se projevilo, že si nemovitosti v době hospodářské nejistoty drží svou hodnotu, a tak jsou vhodnými investicemi do budoucnosti a zhodnocením úspor žadatelů při předpokládané vyšší inflaci.

Zástavní dlužníci využili možnost odkladu splátek v rámci zákonného moratoria podle zákona č. 386/2020 Sb., protože mnoho z nich přišlo o zdroje svých příjmů, případně museli své podnikání omezit nebo úplně ukončit. Vláda se snažila touto možností ochránit své občany zasažené koronavirovou krizí před předlužením a případnými dalšími exekucemi.

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí ovlivňuje hlavně uživatele hypotečních úvěrů. Změna způsobila, že klienti nemusí platit daň z nabytí nemovitosti finančnímu úřadu

ve výši 4 % z kupní ceny nemovitosti, a to umožnilo u některých uživatelů snížení výše hypotečního úvěru. Změna vyvolala větší dostupnost nabýt nemovitost na vlastní bytové potřeby a byla jedním z důvodů zvýšení poptávky po nemovitostech. Ta způsobila růst cen nemovitostí. Cílem vlády při zrušení daně z nabytí nemovitých věcí bylo zlepšit dostupnost vlastního bydlení a zároveň nastartovat trh s hypotečními úvěry během ekonomické nejistoty. Tento cíl byl podle dotazníkového šetření pro uživatele hypotečních úvěrů splněn. Tato daň je hrazena dodatečně až po nabytí nemovitosti, a proto se u institucí poskytující hypoteční úvěry neprokázalo ovlivnění zrušení daně z nemovitosti.

Poskytnutí a výše hypotečního úvěru mimo zástavy ovlivňuje i mnoho jiných faktorů. Zejména výše platu/mzdy a našetřených úspor, věk žadatele, záporné/kladné záznamy v bankovních registrech, stálost příjmů a mnoho dalších faktorů. Hodnotu zastavované nemovitosti určuje znalecký posudek neboli kvalifikovaný odhad, který ve většině případů odhadne její hodnotu nižší než kupní cenu. Aktuálně se jedná o nadhodnocení okolo 15 % z ceny nemovitosti odhadnuté znalcem. V tomto případě musí žadatel o hypoteční úvěr doplatit ze svých naspořených úspor rozdíl mezi kupní cenou a výší poskytnutého úvěru, která podle doporučení České národní banky tvoří maximálně 90 % z hodnoty zastavované nemovitosti.

V závěru lze konstatovat, že koronavirová krize neovlivnila užití zástavního práva na koupi nemovitosti pomocí hypotečního úvěru na Pelhřimovsku. Odklad splátek podle oslovených hypotečních specialistů v rámci zákonného moratoria prodloužil u většiny klientů, kteří žádali o odklad, dobu užití zástavního práva u nemovitých věcí. Změny v užití zástavního práva po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nebyly podle bankovních institucí prokázány.

9. Summary

Acquisition of real estate with the support of a mortgage loan

A mortgage loan is the most frequent way of financing the acquisition of real estate. This bachelor thesis deals with the problematics of acquiring a mortgage loan and its exploitation with a focus on the lien. It deals with taxes related to acquiring, owning, and selling real estate. It also describes new legislation, which allowed to postpone repayments within the scope of the legal moratorium. A questionnaire survey was conducted to institutions and users of mortgage loans in the region Pelhřimovsko with the goal of confirming four hypotheses. These hypotheses are focused on mortgage loans and lien connected to them. This questionnaire is focused on these loans during the coronavirus crisis, law during this crisis and it describes the influence of these changes on mortgage loans.

Key words: mortgage loan, acquisition of the real estate, mortgage loan approval, lien

10. Literatura

1. Pavelka, F., Opltová R. (2003). Jak správně na hypotéky. Praha: nakladatelství Consultinvest.
2. Syruček, S. a kol. (2018). Realitní právo. Praha: C. H. Beck.
3. Syrový, P. (2009). Financování vlastního bydlení. Praha: Grada Publishing.
4. Švestka, J., Dvořák, J., & Fiala, J. (2014). *Občanský zákoník: Komentář*. Praha: Wolters Kluwer.
5. Vymazal, L (2019). Zástavní právo. Vydavatelství Wolters Kluwer.
6. Waterhause, Price (1996) Základy bankovníctví. Praha: Managementpress.
7. Nový občanský zákoník: zákon 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012. (2014). Praha: Ústav práva a právní vědy.
8. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
9. Zákon č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech

Internetové zdroje:

10. 190/2004 Sb. §28. [Online]. Retrieved November 23, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190?text=hypote%C4%8Dn%C3%AD%20%C3%BAv%C4%9Br>
11. 586/1992 Sb. §15. [Online]. Retrieved November 20, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?text=Nezdaniteln%C3%A1%20%C4%8D%C3%A1st%20z%C3%A1kladu%20dan%C4%9B>
12. Přehledný návod, jak si odečíst hypotéku z daní. [Online]. (2020). Retrieved November 20, 2020, from <https://www.hypoindex.cz/clanky/prehledny-navod-jak-si-odecist-hypoteku-z-dani/>
13. 340/2013 Sb. [Online]. Retrieved November 20, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-340>
14. Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí. [Online]. (2020). Retrieved November 20, 2020, from <https://www.financnisprava.cz/cs/dane/dane/dan-z-nabyti-nemovitych-veci/informace- stanoviska-sdeleni/zruseni-dane-z-nabyti-nemovitych-veci-10927>
15. Termíny pro podání a zaplacení některých daní bez sankcí se posouvají. [Online]. (2020). Retrieved December 01, 2020, from <https://www.financnisprava.cz/cs/financi->

[sprava/media-a-verejnost/tiskove-zpravy/tz-2020/terminy-pro-podani-a-zaplaceni-nekterych-dani-bez-sankci-10740](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-10740)

16. Daň z příjmu z prodeje nemovitosti nemusíte platit v pěti případech. [Online]. (2019). Retrieved December 01, 2020, from <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/odbornici-radi-dan-z-prijmu-z-prodeje-nemovitosti-nemusite-platit-v-peti-pripadech/>
17. DPH u nemovitostí od roku 2016. [Online]. (2016). Retrieved December 13, 2020, from <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dph/dph-u-nemovitosti-od-roku-2016/>
18. 586/1992 Sb. §4. [Online]. Retrieved December 01, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?text=%C2%A7%2044>
19. 235/2004 Sb. [Online]. Retrieved December 11, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235?text=%C2%A7%2056>
20. DSTI – Zvládnou splácet?. [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>
21. DTI-Nebudu předlužený?. [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>
22. LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?. [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makrobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/ltv/index.html>
23. Bankovní registr klientských informací (BRKI). [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.crif.cz/registry/bankovni-registr-klientskych-informaci-brki/>
24. Nebankovní registr klientských informací (NRKI). [Online]. Retrieved November 17, 2020, from <https://www.crif.cz/registry/nebankovni-registr-klientskych-informaci-nrki/>
25. Nejčastější dotazy. [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.solus.cz/nejcastejsi-dotazy/>
26. PŘEHLEDNĚ: Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru. [Online]. (2020) Retrieved November 18, 2020, from <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>
27. § 117. [Online]. Retrieved November 18, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257?text=%C2%A7%20117>

28. POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET: POTŘEBUJI HO, NEBO NE?. [Online]. (2018). Retrieved November 18, 2020, from <https://www.hypoteka.cz/detail/pojisteni-schopnosti-splacet-potrebuji-ho-nebo-ne/>
29. Katastrální úřad. [Online]. (2020). Retrieved December 11, 2020, from <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>
30. Residence LiveWell. [Online]. Retrieved December 11, 2020, from https://www.livewell.cz/?gclid=Cj0KCQiA3Y-ABhCnARIsAKYDH7vyhw-Wih1_KU_hsht1u0oj5rPQ5EQ7xDbGYvMouc0Y-65-WvNJFQwaApN6EALw_wcB
31. Pelhřimovské zahrady. [Online]. Retrieved December 11, 2020, from <https://www.pelhrimovskezahrady.cz/highlights/>
32. 338/1992 Sb. [Online]. Retrieved December 11, 2020, from <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
33. Daňové odpisy 2020/2021. [Online]. (2021). Retrieved February 21, 2021, from <https://www.behounek.eu/1/odpisovany-majetek/>
34. Novela zákona o ČNB. [Online] (2021). Retrieved March 26, 2021, from <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Novela-zakona-o-CNB-proslo-Poslaneckou-snemovnou-a-miri-do-Senatu/>

11. Seznam grafů a příloh

Seznam grafů

Graf 1: Otázka z dotazníku pro instituce č. 10. Změnila se průměrná doba procesu schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti během koronavirové krize?32

Graf 2 Otázka z dotazníku pro instituce č. 11. Změnil se počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti?32

Graf 3 Otázka z dotazníku pro instituce č. 12. Změnila se nejčastější zastavovaná nemovitost během koronavirové krize?33

Graf 4 Otázka z dotazníku pro instituce č. 13. Změnil se počet NEÚSPĚŠNÝCH hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti?33

Graf 5 Otázka z dotazníku pro instituce č. 17. Byl zájem o odložení splátek v režimu zákonného moratoria a zároveň prodloužení zástavního práva k nemovité věci?.....35

Graf 6 Otázka z dotazníku pro instituce č. 18. Kolik procent Vašich klientů požádalo o odklad splátek v režimu zákonného moratoria?.....35

Graf 7 Otázka z dotazníku pro instituce č. 19. Kdo nejčastěji žádal o odložení splátek v režimu zákonného moratoria?.....36

Graf 8 Otázka z dotazníku pro instituce č. 20. Dokdy si nejčastěji Vaši klienti odkládali splátky v režimu zákonného moratoria?.....36

Graf 9 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 15. Využili jste během koronavirové krize možnost odkladů splátek v rámci zákonného moratoria?37

Graf 10 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 16. Dokdy jste si odložili splátky v rámci zákonného moratoria? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 16 odpověděli ANO.37

Graf 11 Otázka z dotazníku pro instituce č. 14. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet hypotečních úvěrů se zástavními smlouvami?39

Graf 12 Otázka z dotazníku pro instituce č. 15. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši poskytovaných hypotečních úvěrů?39

Graf 13 Otázka z dotazníku pro instituce č. 16. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet zamítnutých hypotečních úvěrů?40

<i>Graf 14</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 17. Nabyli jste nemovitost v roce 2020? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte.).....	40
<i>Graf 15</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 18. Odkládali jste nabytí nemovité věci kvůli nové legislativě o zrušení daně z nabytí nemovitosti?.....	41
<i>Graf 16</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 19. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovité věci Vaše rozhodnutí nabytí nemovitost pomocí hypotečního úvěru?.....	41
<i>Graf 17</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 20. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši Vašeho hypotečního úvěru?	42
<i>Graf 18</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 6. Jaký je nejčastější poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti?.....	43
<i>Graf 19</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 8. Kolik procent žádostí o hypoteční úvěr není schváleno?	43
<i>Graf 20</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 9. Jaká je nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované věci nestačí?.....	44
<i>Graf 21</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 9. Stačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytován?	44
<i>Graf 22</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 10. Jakou jinou zástavu jste použili v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačila? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 10. odpověděli NE.	45
<i>Graf 23</i> Otázka z dotazníku pro uživatele č. 11. Jaký je podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti u Vaší hypoteční smlouvy?	45
<i>Graf 24</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 1. Jak dlouho průměrně trvá proces schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti ve Vaší bance?.....	57
<i>Graf 25</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 2. Jaký je nejčastější důvod čerpání hypotečního úvěru?	57
<i>Graf 26</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 3. Jaká nemovitost je nejběžnějším předmětem zástavy?	58
<i>Graf 27</i> Otázka z dotazníku pro instituce č. 4. Jaká je nejčastější výše poskytnutého úvěru?.....	58

<i>Graf 28 Otázka z dotazníku pro instituce č. 5. Jaká je nejčastější výše zástavy Vaší banky?</i>	<i>59</i>
<i>Graf 29 Otázka z dotazníku pro instituce č. 6. Jaký je nejčastější poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti?</i>	<i>59</i>
<i>Graf 30 Otázka z dotazníku pro instituce č. 7. Jaká je nejčastější doba, na kterou uzavíráte zástavní smlouvu na nemovitou věc?</i>	<i>60</i>
<i>Graf 31 Otázka z dotazníku pro instituce č. 8. Kolik procent žádostí o hypoteční úvěr není schváleno?</i>	<i>60</i>
<i>Graf 32 Otázka z dotazníku pro instituce č. 9. Jaká je nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované věci nestačí?</i>	<i>61</i>
<i>Graf 33 Otázka z dotazníku pro instituce č. 10. Změnila se průměrná doba procesu schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti během koronavirové krize?</i>	<i>61</i>
<i>Graf 34 Otázka z dotazníku pro instituce č. 11. Změnil se počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti?</i>	<i>62</i>
<i>Graf 35 Otázka z dotazníku pro instituce č. 12. Změnila se nejčastější zastavovaná nemovitost během koronavirové krize?</i>	<i>63</i>
<i>Graf 36 Otázka z dotazníku pro instituce č. 13. Změnil se počet NEÚSPĚŠNÝCH hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti?</i>	<i>63</i>
<i>Graf 37 Otázka z dotazníku pro instituce č. 14. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet hypotečních úvěrů se zástavními smlouvami?</i>	<i>64</i>
<i>Graf 38 Otázka z dotazníku pro instituce č. 15. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši poskytovaných hypotečních úvěrů?</i>	<i>64</i>
<i>Graf 39 Otázka z dotazníku pro instituce č. 16. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet zamítnutých hypotečních úvěrů?</i>	<i>65</i>
<i>Graf 40 Otázka z dotazníku pro instituce č. 17. Byl zájem o odložení splátek v režimu zákonného moratoria a zároveň prodloužení zástavního práva k nemovité věci?</i>	<i>65</i>
<i>Graf 41 Otázka z dotazníku pro instituce č. 18. Kolik procent Vašich klientů požádalo o odklad splátek v režimu zákonného moratoria?</i>	<i>66</i>
<i>Graf 42 Otázka z dotazníku pro instituce č. 19. Kdo nejčastěji žádal o odložení splátek v režimu zákonného moratoria?</i>	<i>66</i>

<i>Graf 43 Otázka z dotazníku pro instituce č. 20. Dokdy si nejčastěji Vaši klienti odkládali splátky v režimu zákonného moratoria?.....</i>	<i>67</i>
<i>Graf 44 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 1. Uved'te povahu právního subjektu.....</i>	<i>68</i>
<i>Graf 45 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 2. Uved'te svůj věk v případě, že jste fyzická osoba.....</i>	<i>68</i>
<i>Graf 46 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 3. Uzavřeli jste někdy hypoteční úvěr? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte).....</i>	<i>69</i>
<i>Graf 47 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 4. Měli jste zkušenosti s nějakými úvěrovými produkty před hypotečním úvěrem?</i>	<i>69</i>
<i>Graf 48 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 5. Jaká je výše Vašeho hypotečního úvěru?</i>	<i>70</i>
<i>Graf 49 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 6. Jaký je důvod čerpání hypotečního úvěru?</i>	<i>70</i>
<i>Graf 50 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 7. Jaký je předmět Vaší zástavní smlouvy k hypotečnímu úvěru?</i>	<i>71</i>
<i>Graf 51 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 8. Jaká je hodnota Vaší zastavované nemovitosti?</i>	<i>71</i>
<i>Graf 52 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 9. Stačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytován?</i>	<i>72</i>
<i>Graf 53 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 10. Jakou jinou zástavu jste použili v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačila? Odpovídejte na tuto otázku pouze pokud jste v předchozí otázce č. 9. odpověděli NE.</i>	<i>72</i>
<i>Graf 54 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 11. Jaký je podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti u Vaší hypoteční smlouvy?</i>	<i>73</i>
<i>Graf 55 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 12. Na jak dlouhou dobu jste uzavírali zástavní smlouvu k hypotečnímu úvěru?</i>	<i>73</i>
<i>Graf 56 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 13. Byl Vám schválen hypoteční úvěr na poprvé?</i>	<i>74</i>
<i>Graf 57 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 14. Jak velké jsou Vaše rezervy na nečekané události?</i>	<i>74</i>

Graf 58 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 15. Využili jste během koronavirové krize možnost odkladu splátek v rámci zákonného moratoria?75

Graf 59 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 16. Dokdy jste si odložili splátky v rámci zákonného moratoria? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 16 odpověděli ANO.75

Graf 60 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 17. Nabyli jste nemovitost v roce 2020? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte)76

Graf 61 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 18. Odkládali jste koupi nemovité věci kvůli nové legislativě o zrušení daně z nabytí nemovitosti?76

Graf 62 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 19. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovité věci Vaše rozhodnutí koupit si nemovitost pomocí hypotečního úvěru?77

Graf 63 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 20. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši Vašeho hypotečního úvěru?77

Seznam příloh

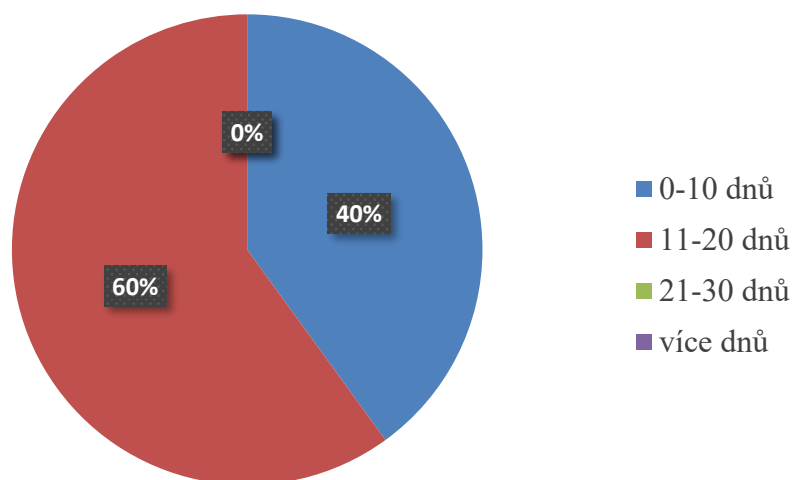
Příloha 1 Celkově zpracovaný dotazník pro instituce poskytující hypoteční úvěry v Pelhřimově57

Příloha 2 Celkově zpracovaný dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku68

Příloha 3 Dotazník pro instituce poskytující hypoteční úvěry v Pelhřimově78

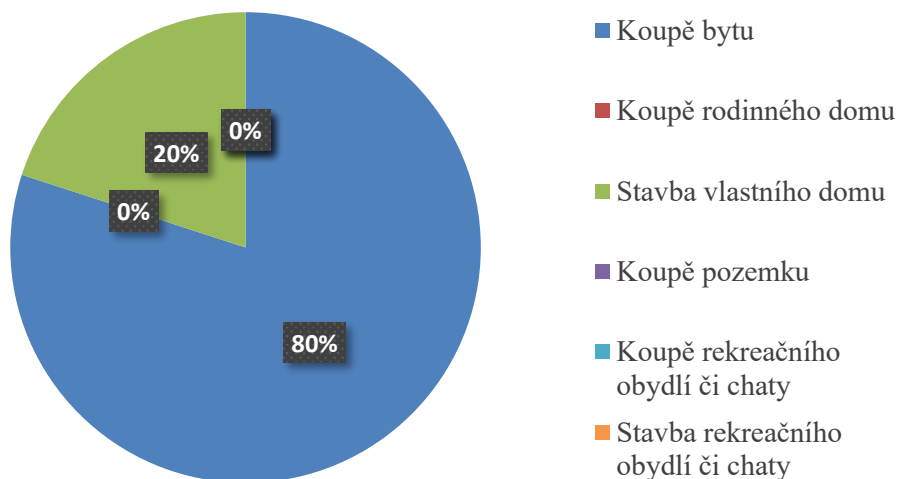
Příloha 4 Dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku85

Příloha 1 Celkově zpracovaný dotazník pro instituce poskytující hypoteční úvěry v Pelhřimově



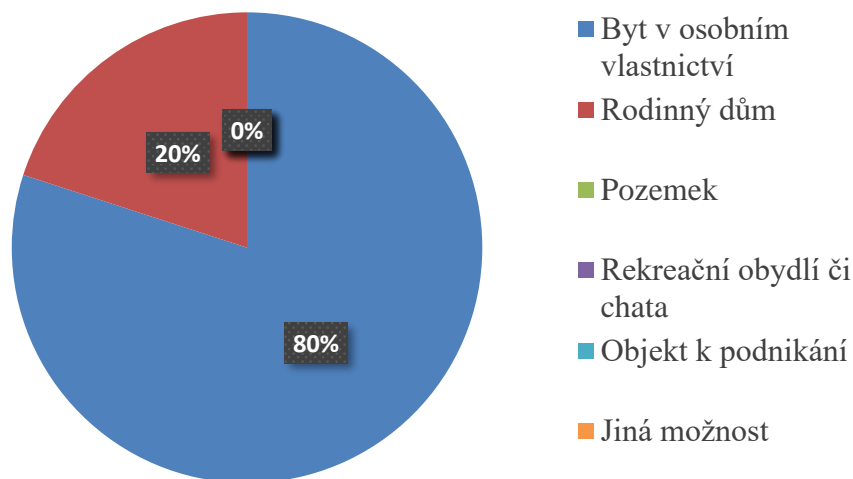
Graf 24 Otázka z dotazníku pro instituce č. 1. Jak dlouho průměrně trvá proces schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti ve Vaší bance?

Proces schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti podle 60 % oslovených bank trvá 11-20 dnů. Zbylí oslovení pracovníci bank odpověděli, že proces schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti trvá 0-10 dnů.



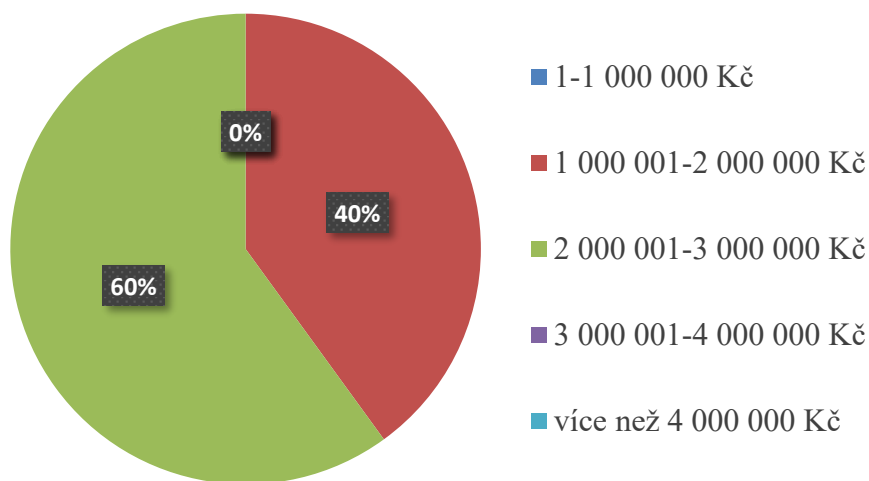
Graf 25 Otázka z dotazníku pro instituce č. 2. Jaký je nejčastější důvod čerpání hypotečního úvěru?

Podle čtyř oslovených bank je nejčastější důvod čerpání hypotečního úvěru koupě bytu. Podle jedné oslovené banky je nejčastějším důvodem stavba vlastního domu. Tato skutečnost může být ovlivněna velkou výstavbou bytů na Pelhřimovsku.



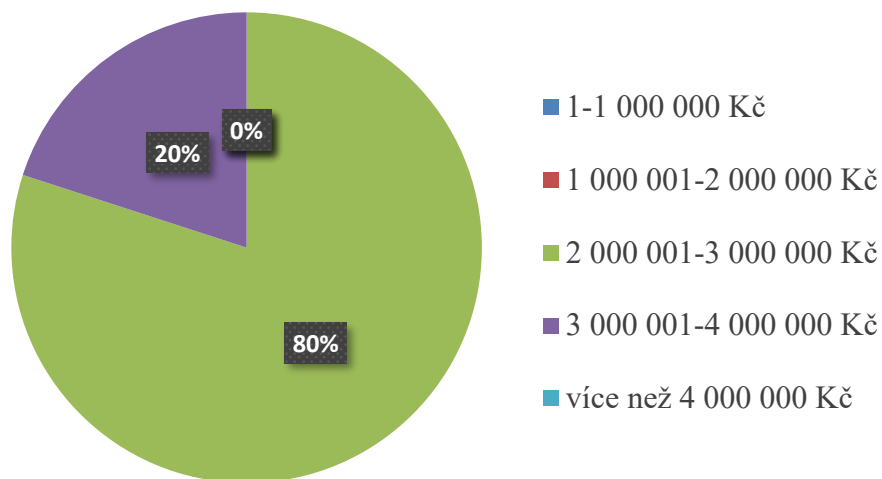
Graf 26 Otázka z dotazníku pro instituce č. 3. Jaká nemovitost je nejběžnějším předmětem zástavy?

Čtyři pracovníci banky uvedli, že nejběžnější předmět zástavy je byt v osobním vlastnictví. Podle jednoho pracovníka banky je nejčastější předmět zástavy rodinný dům.



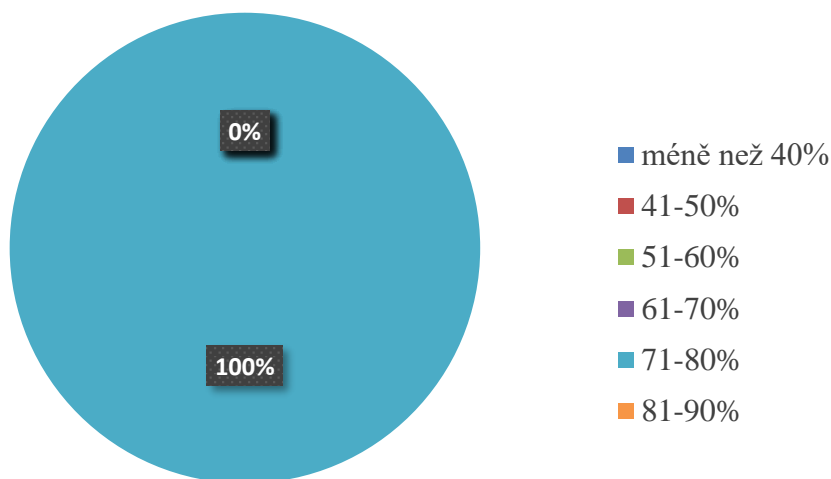
Graf 27 Otázka z dotazníku pro instituce č. 4. Jaká je nejčastější výše poskytnutého úvěru?

Nejčastější výše hypotečního úvěru poskytovaná podle tří pracovníků bank na Pelhřimovsku je interval 2 000 001-3 000 000 Kč. Dva pracovníci bank uvedli, že nejčastější výše hypotečního úvěru je 1 000 001-2 000 000 Kč. Ceny bytů jsou velmi ovlivněny místem, kde se nachází. Od cen bytů se odvíjí i výše poskytovaných hypotečních úvěrů.



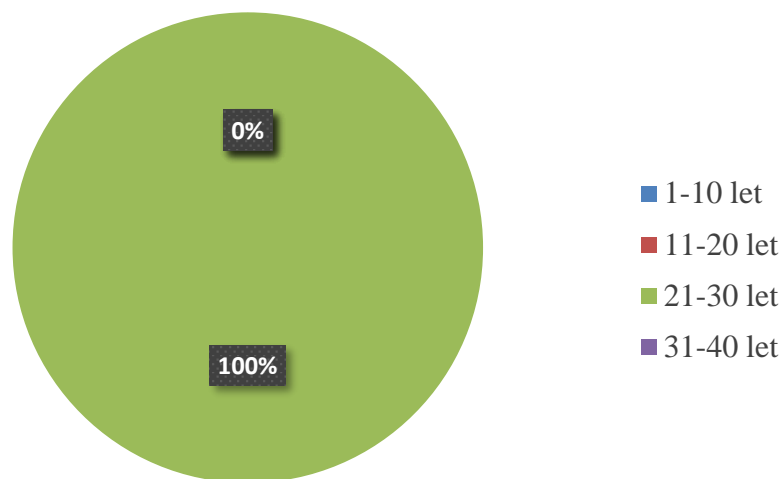
Graf 28 Otázka z dotazníku pro instituce č. 5. Jaká je nejčastější výše zástavy Vaší banky?

Nejčastější výše zástavy podle čtyř oslovených pracovníků bank je v intervalu 2 000 001-3 000 000 Kč. Jeden pracovník banky uvedl, že nejčastější výše zástavy je 3 000 001-4 000 000 Kč. Hodnota zastavované nemovitosti je ovlivněna vzhledem nemovitosti a stářím, velikostí města, konkrétní lokací v daném městě, dostupností obchodu a mnoha jinými dalšími faktory. O ceně nemovitosti rozhoduje i množství bytů a potřeba v dané lokalitě.



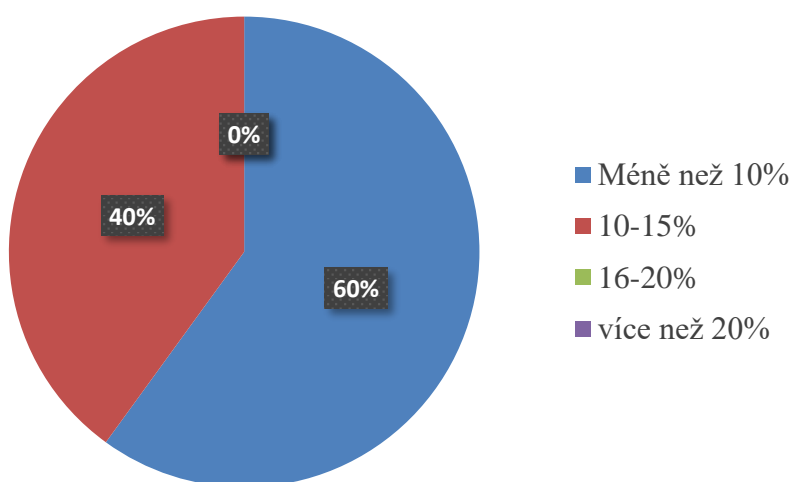
Graf 29 Otázka z dotazníku pro instituce č. 6. Jaký je nejčastější poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti?

Všichni pracovníci banky se shodli na nejčastějším poměru mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti, který činí 71 – 80 %.



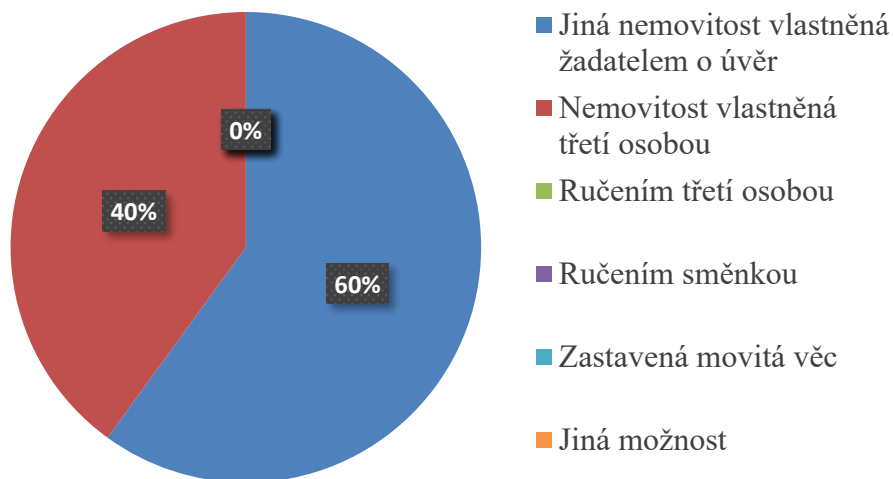
Graf 30 Otázka z dotazníku pro instituce č. 7. Jaká je nejčastější doba, na kterou uzavíráte zástavní smlouvu na nemovitou věc?

Nejčastější doba, na kterou uzavírají klienti zástavní smlouvu na nemovitou věc je 21 - 30 let. Česká národní banka vydala doporučení, že doba, na kterou banka uzavírá hypoteční úvěr s klientem, by neměla přesáhnou 30 let s přihlédnutím k horizontu ekonomické aktivity člověka. Všechny oslovené banky dodržují doporučení České národní banky a poskytují hypoteční úvěry maximálně na dobu 30 let. Před tímto doporučením bylo mnoho bank, které poskytovaly klientům hypoteční úvěry na 40 let. Rozložením úvěru do většího počtu splátek umožnilo lidem s nižším příjmem snáze získat hypoteční úvěr.



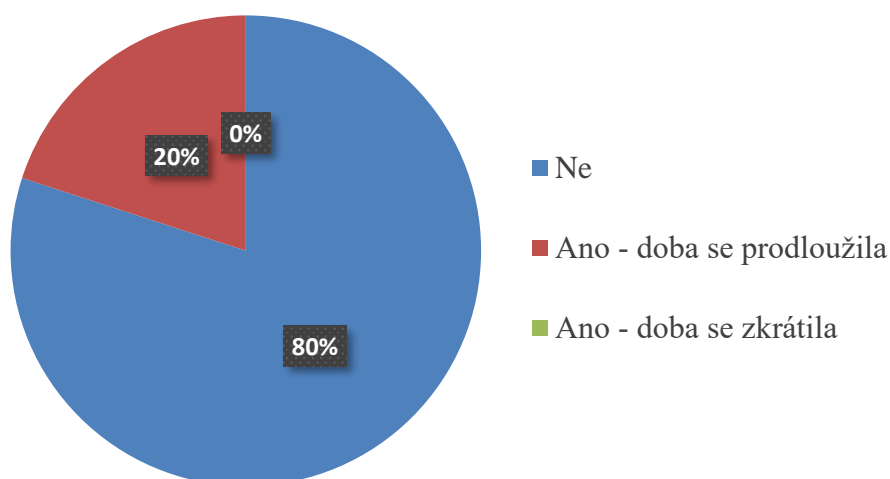
Graf 31 Otázka z dotazníku pro instituce č. 8. Kolik procent žádostí o hypoteční úvěr není schváleno?

Tři pracovníci pracující v oslovených bankovních institucích uvedli, že počet neschválených žádostí o hypoteční úvěr je méně než 10 %. Ostatní oslovení pracovníci uvedli, že není schváleno 10-15 % žádostí o hypoteční úvěr.



Graf 32 Otázka z dotazníku pro instituce č. 9. Jaká je nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované věci nestačí?

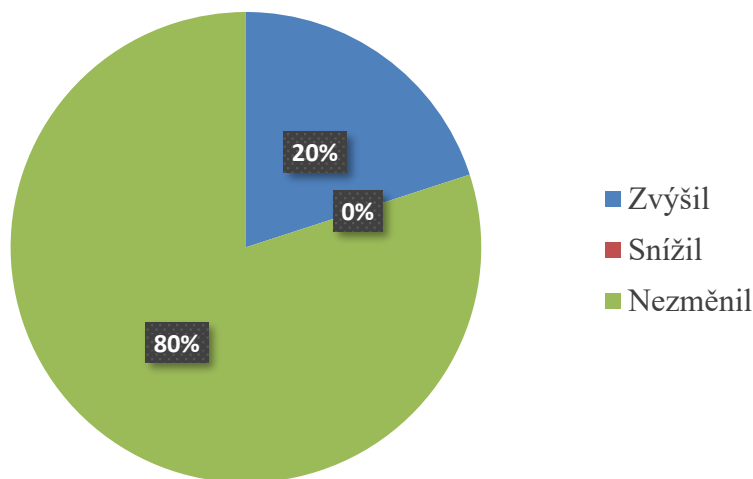
Nemovitost vlastněná třetí osobou je podle dvou bankovních institucí nejčastější používaná zástava v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačí. Tři banky odpověděly, že nejčastěji takto používaná zástava je jiná nemovitost vlastněná žadatelem.



Graf 33 Otázka z dotazníku pro instituce č. 10. Změnila se průměrná doba procesu schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti během koronavirové krize?

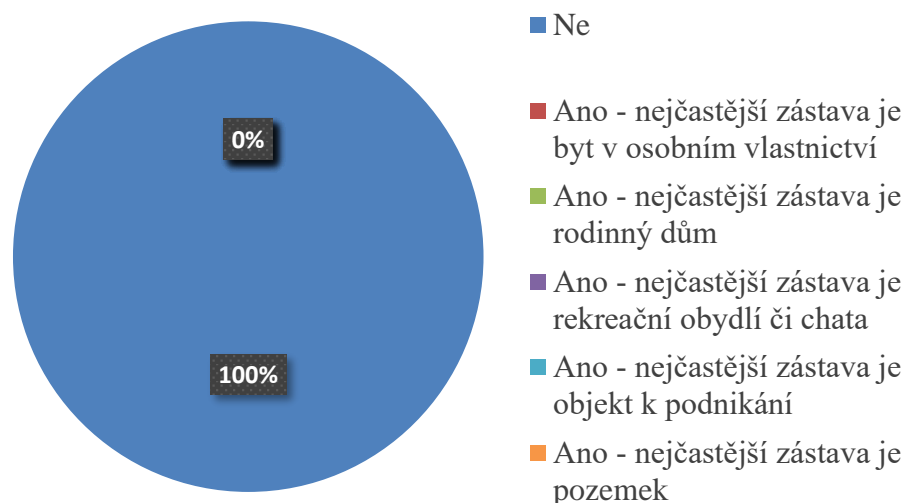
Průměrná doba trvání procesu schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti ve 2 bankách trvá 0-10 dnů a ve zbylých 3 bankách trvá 11-20 dnů. Průměrná doba procesu

schvalování hypotečního procesu na koupi nemovitosti se změnila pouze u jednoho respondenta, a to se doba prodloužila. Koronavirová krize téměř neměla vliv na dobu procesu schvalování hypotečních úvěrů na koupi nemovitosti.



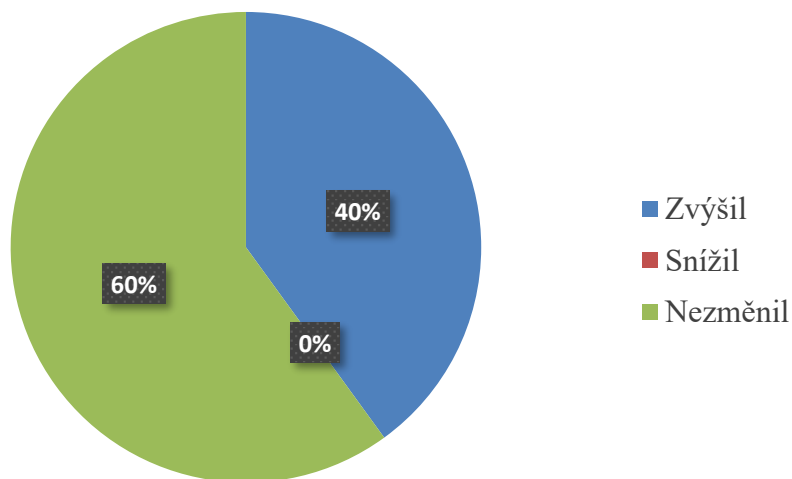
Graf 34 Otázka z dotazníku pro instituce č. 11. Změnil se počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti?

Počet zástavních smluv před koronavirovou krizí a v současnosti se podle 80 % oslovených institucí nezměnil. Podle 20 % oslovených institucí se počet hypotečních úvěrů a s tím i zástavních smluv zvýšil. Tento malý nárůst je způsobený tím, že ceny nemovitostí si drží stálou hodnotu, proto jsou dobrou investicí a navzdory krizi je stálá potřeba bydlení u mladých lidí. Dalším faktorem, který mohl ovlivnit tuto skutečnost, jsou velmi nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů, které jsou na nejnižší úrovni za poslední léta. Rozdíl v úrokové sazbě v roce 2019 a v roce 2020 se pohybuje kolem 1 %. Dále je trh velmi ovlivněn novou výstavbou bytů, které v této lokalitě v minulých letech nebyly stavěny vůbec. I tato skutečnost mohla přispět ke zvýšení počtu zástavních smluv a zvýšit zájem o hypoteční úvěry.



Graf 35 Otázka z dotazníku pro instituce č. 12. Změnila se nejčastější zastavovaná nemovitost během koronavirové krize?

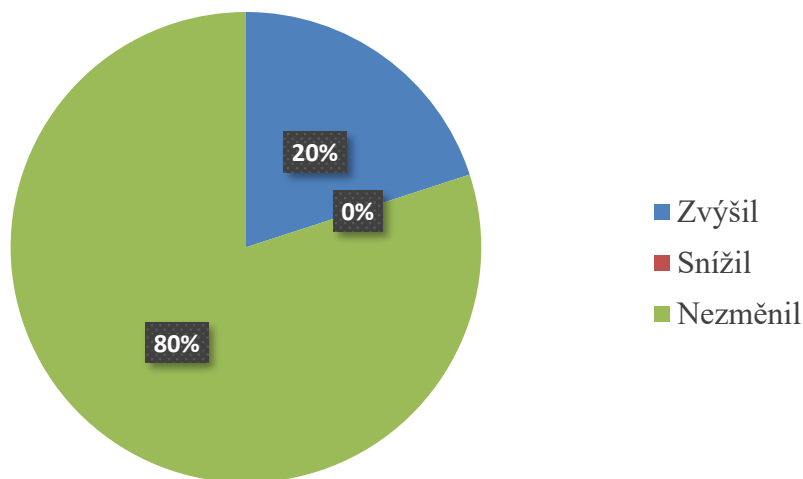
Nejčastějším předmětem zástavy podle institucí poskytujících hypoteční úvěry je byt v osobním vlastnictví. Pouze 20 % z oslovených bank odpovědělo, že nejběžnější předmět zástavy je rodinný dům. Nejběžnější předmět zástavy se podle všech institucí během koronavirové krize nezměnil.



Graf 36 Otázka z dotazníku pro instituce č. 13. Změnil se počet NEÚSPĚŠNÝCH hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti?

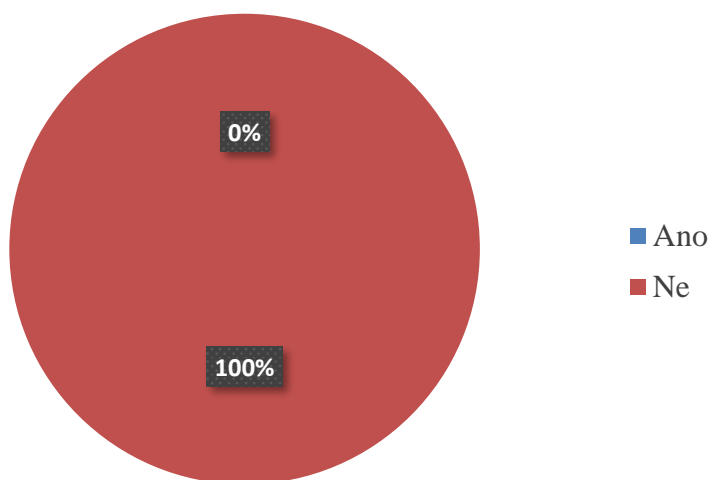
Počet neúspěšných hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti se podle 40 % dotazovaných bank zvýšil. Šedesát procent dotazovaných bank uvedlo, že počet neschválených hypotečních úvěrů se v tomto období nezměnil. Banky dělají podrobnější scoring a více prověřují stálost příjmů a oblast, ze které příjmy pochází, a také udržitelnost

příjmů. Většina bank v současné době upřednostňuje zdravotníky, jímž poskytuje malou slevu na úrokové sazbě. Dále upřednostňuje zaměstnance státní sféry, kde má větší jistotu udržitelnosti a stálosti příjmu.



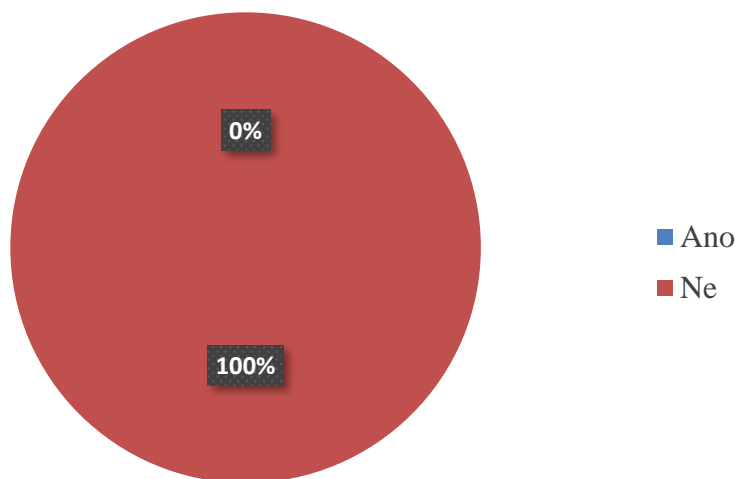
Graf 37 Otázka z dotazníku pro instituce č. 14. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet hypotečních úvěrů se zástavními smlouvami?

Dotazníky pro bankovní instituce prokázaly zvýšení hypotečních úvěrů z důvodů zrušení daně z nabytí nemovitých věcí pouze u jedné banky. U ostatních bank nedošlo k ovlivnění počtu poskytnutých hypotečních úvěrů.



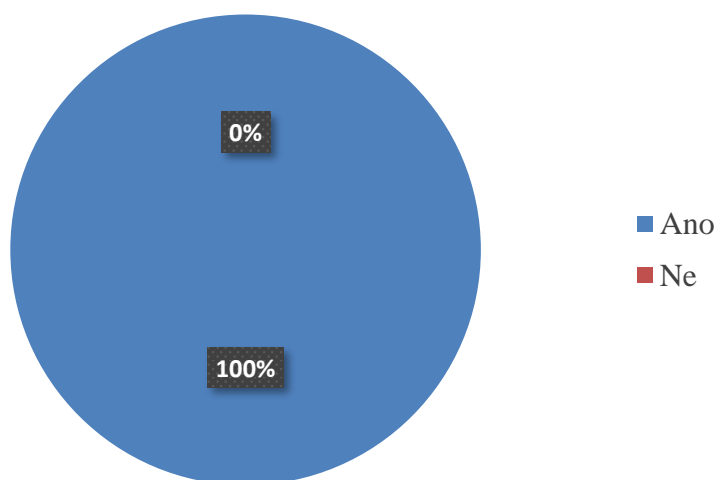
Graf 38 Otázka z dotazníku pro instituce č. 15. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši poskytovaných hypotečních úvěrů?

Všechny bankovní instituce poskytující hypoteční úvěry na Pelhřimovsku uvedly, že zrušení daně z nabytí nemovitých věcí neovlivnilo výši poskytovaných úvěrů.



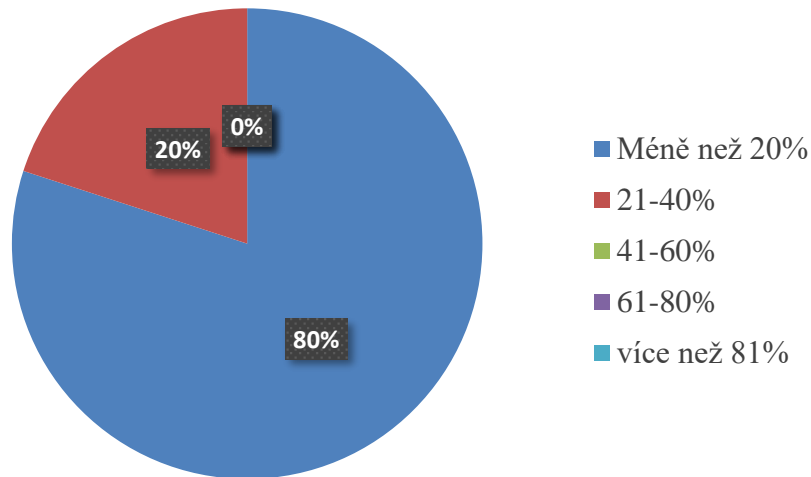
Graf 39 Otázka z dotazníku pro instituce č. 16. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet zamítnutých hypotečních úvěrů?

Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nemělo podle bankovních institucí vliv na počet zamítnutých hypotečních úvěrů.



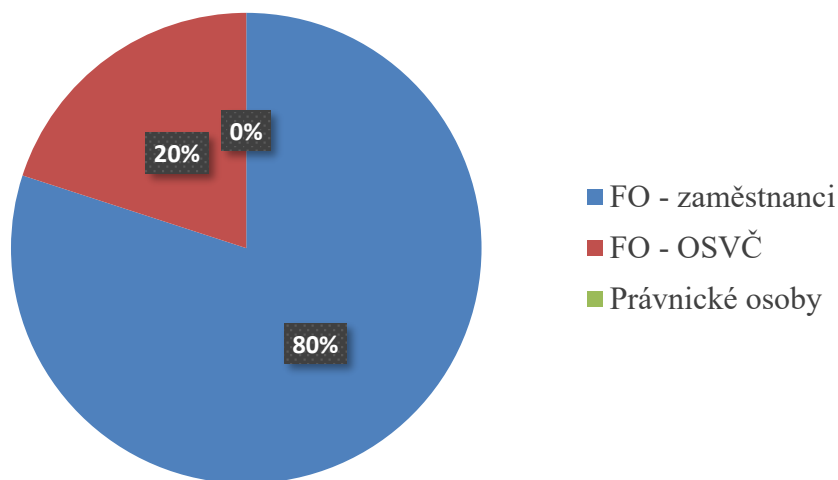
Graf 40 Otázka z dotazníku pro instituce č. 17. Byl zájem o odložení splátek v režimu zákonného moratoria a zároveň prodloužení zástavního práva k nemovité věci?

Všechny banky shodně uvedly, že byl zájem o odklad splátek v rámci zákonného moratoria.



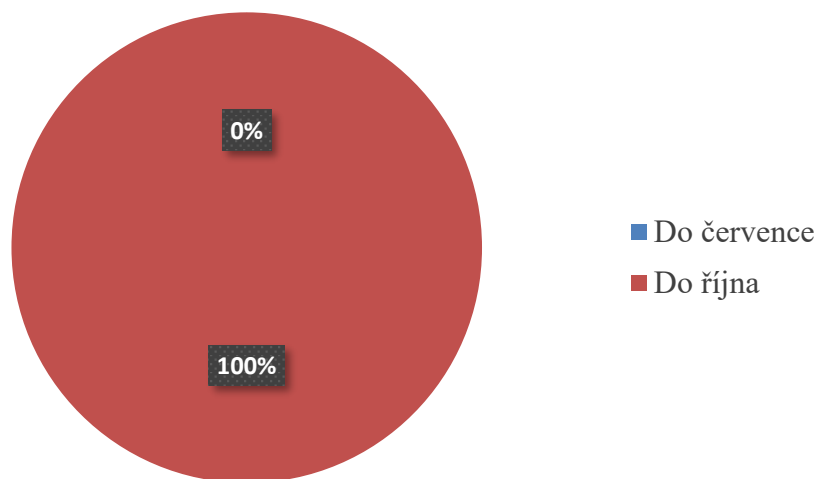
Graf 41 Otázka z dotazníku pro instituce č. 18. Kolik procent Vašich klientů požádalo o odklad splátek v režimu zákonného moratoria?

O odklad splátek v rámci zákonného moratoria požádalo podle čtyř bank méně než 20 % klientů a podle jedné banky 21 - 40 % klientů.



Graf 42 Otázka z dotazníku pro instituce č. 19. Kdo nejčastěji žádal o odložení splátek v režimu zákonného moratoria?

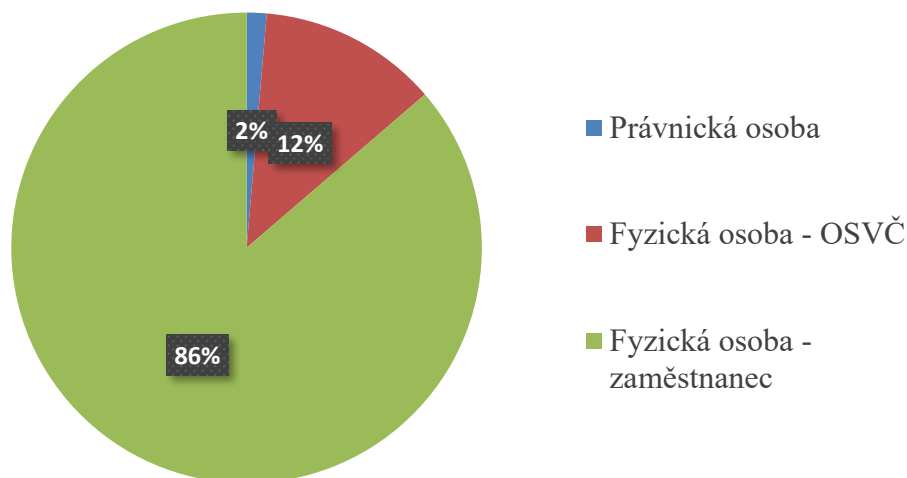
Všichni pracovníci oslovených bank odpovídali, že o odložení splátek žádali FO - zaměstnanci i FO-OSVČ a je na tuto otázku velmi složité odpovědět. Čtyři banky uvedly, že nejčastěji žádali o odložení splátek v rámci zákonného moratoria FO - zaměstnanci a jedna banka uvedla, že nejčastěji o odložení splátek v rámci zákonného moratoria žádali FO-OSVČ.



Graf 43 Otázka z dotazníku pro instituce č. 20. Dokdy si nejčastěji Vaši klienti odkládali splátky v režimu zákonného moratoria?

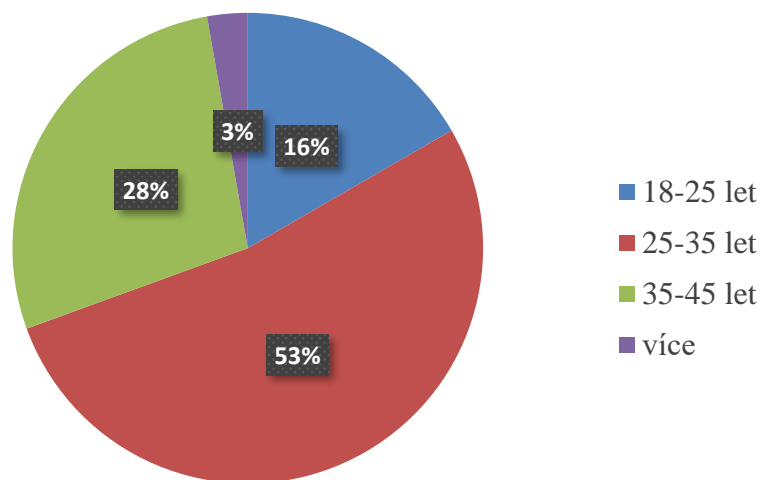
Oslovení pracovníci bank uvedli v dotazníku, že si klienti nejčastěji odkládali splátky v rámci zákonného moratoria do nejpozdějšího možného termínu, a to do října 2020.

Příloha 2 Celkově zpracovaný dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku



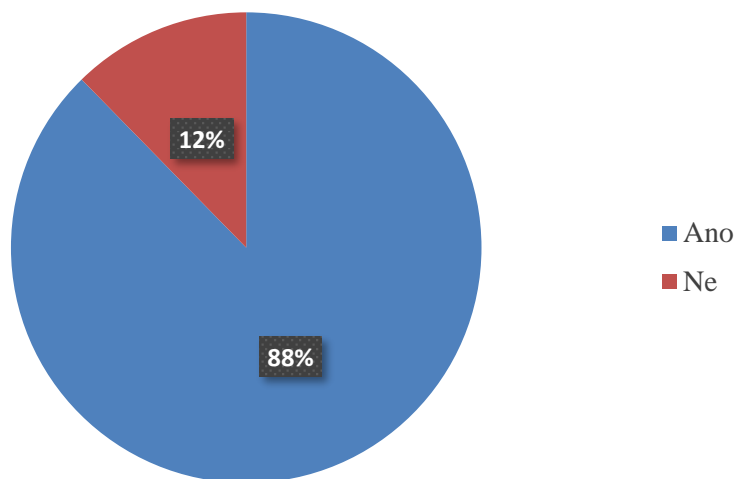
Graf 44 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 1. Uveďte povahu právního subjektu

Dotazníkového šetření se zúčastnilo celkem 73 respondentů z toho 1 právnická osoba, 9 fyzických osob – osob samostatně výdělečně činných, 63 fyzických osob – zaměstnanců.



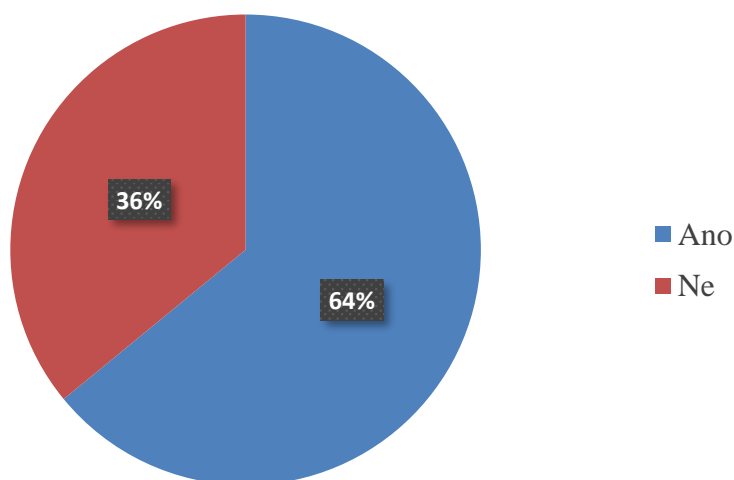
Graf 45 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 2. Uveďte svůj věk v případě, že jste fyzická osoba

Třicet osm respondentů odpovědělo, že jejich věk spadá do intervalu 25-35 let. Dvacet respondentů uvedlo, že jejich věk je v intervalu od 35-45 let. Dvanáct respondentů je ve věku 18-25 let a dva respondenti uvedli, že je jim více než 45 let.



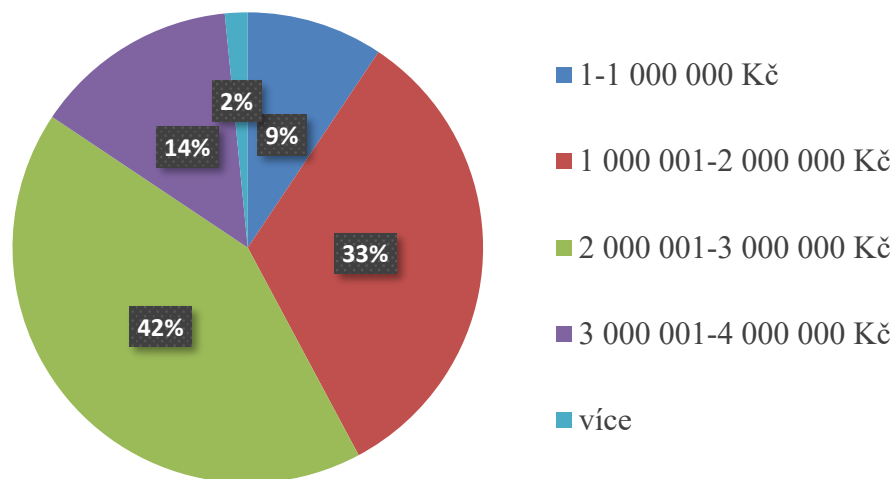
*Graf 46 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 3. Uzavřeli jste někdy hypoteční úvěr?
(Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte)*

Z dotázaných respondentů uzavřelo hypoteční úvěr 64 účastníků, což je 88 %. V dalších otázkách již odpovídají pouze osoby, které mají uzavřen hypoteční úvěr.



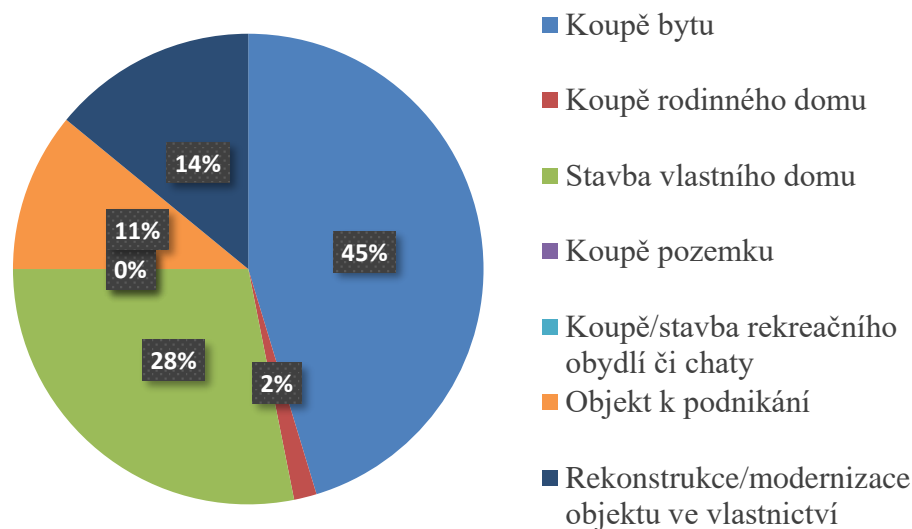
Graf 47 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 4. Měli jste zkušenosti s nějakými úvěrovými produkty před hypotečním úvěrem?

64 % účastníků odpovědělo, že v minulosti již mělo před uzavřením hypotéky zkušenosti s nějakými úvěrovými produkty. Ostatní respondenti dali zápornou odpověď na otázku, zda-li měli zkušenost s nějakými úvěrovými produkty před hypotečním úvěrem.



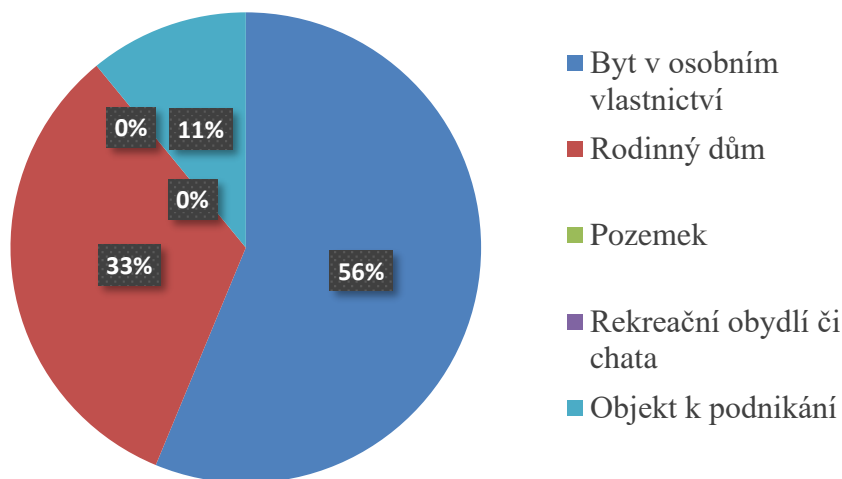
Graf 48 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 5. Jaká je výše Vašeho hypotečního úvěru?

Nejčastější výše poskytovaného úvěru se pohybuje v rozmezí mezi 2 miliony Kč až 3 miliony Kč, a to u 27 osob. Následuje výše hypotečního úvěru ve výši 1 milionu až 2 milionů Kč u 21 respondentů. Hodnota 3 milionů až 4 milionů je poskytována 9 respondentům. Hodnotu do 1 milionu tvoří 6 respondentů a nejméně respondentů tzn. 1 uvedl hodnotu nad 4 mil. Kč



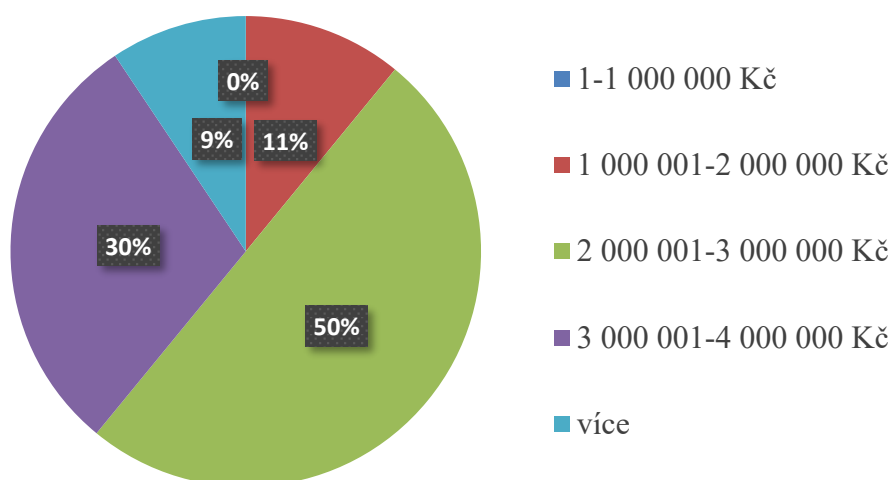
Graf 49 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 6. Jaký je důvod čerpání hypotečního úvěru?

Nejvíce respondenti čerpali úvěr na koupi bytu, a to 29 osob. Druhé nejvyšší procento oslovených respondentů použilo úvěr na stavbu vlastního domu, a to 18. Devět respondentů využilo peníze z hypotečního úvěru na rekonstrukci a modernizaci objektu ve svém vlastnictví. 7 dotazovaných si vypůjčilo na objekt podnikání a 1 člověk, což jsou 2 % na koupi rodinného domu.



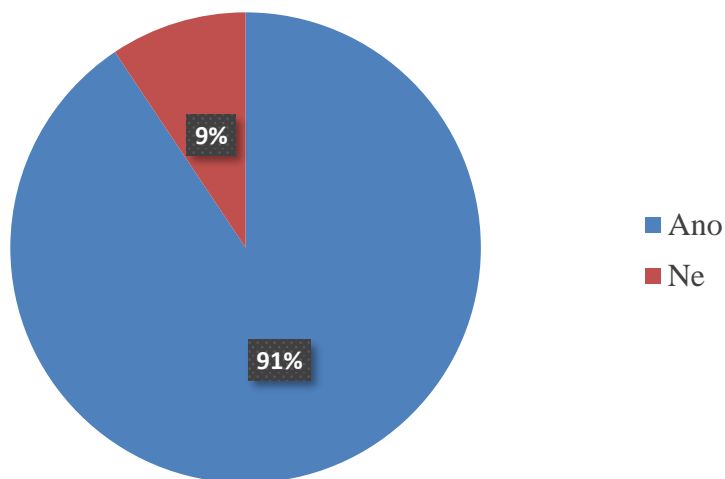
Graf 50 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 7. Jaký je předmět Vaší zástavní smlouvy k hypotečnímu úvěru?

36 respondentů odpovědělo, že předmět jejich zástavní smlouvy byl byt v osobním vlastnictvím. Předmětem zástavní smlouvy byl u 7 respondentů objekt k podnikání a u 21 respondentů rodinný dům.



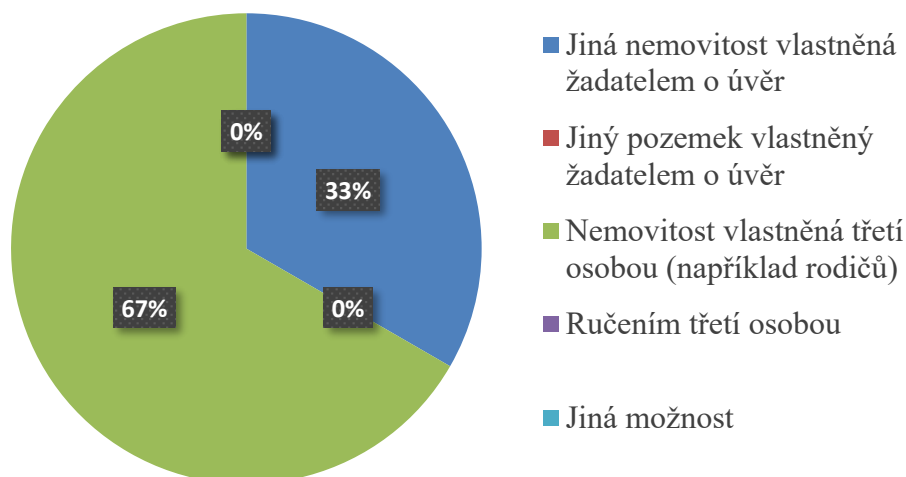
Graf 51 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 8. Jaká je hodnota Vaší zastavované nemovitosti?

Nejvýše zastoupená hodnota zastavované nemovitosti je u poloviny respondentů v rozmezí 2 mil až 3 mil Kč, dále kategorie od 3 mil do 4 milionů 30 %. Hodnotě 1 milion až 2 miliony připadá 11 %. Graf doplňuje hodnota zastavované nemovitosti nad 4 miliony 9 %.



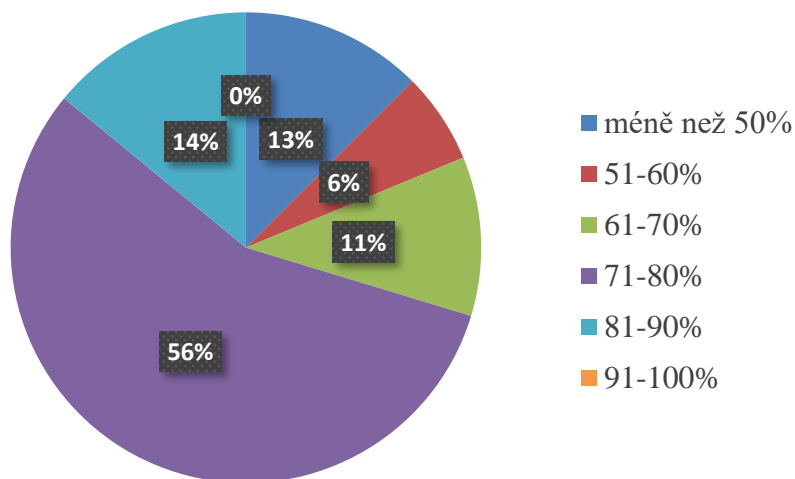
Graf 52 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 9. Stačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytován?

Hodnota zastavované nemovitosti nestačila u 6 oslovených respondentů, což je 9 %.



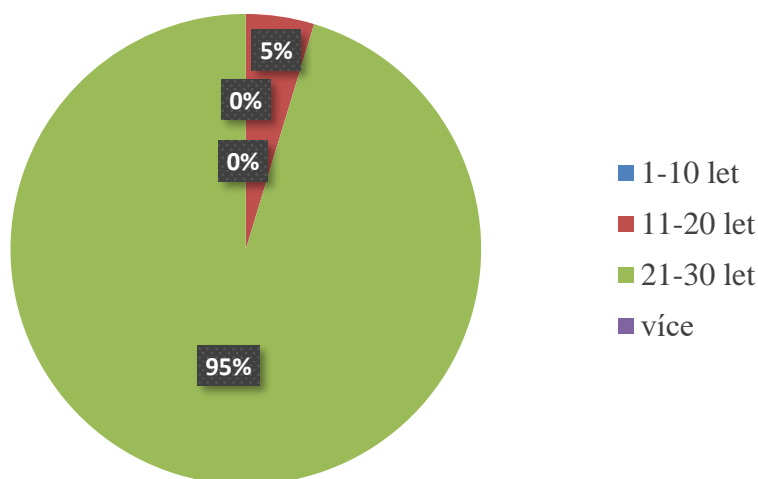
Graf 53 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 10. Jakou jinou zástavu jste použili v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačila? Odpovídejte na tuto otázku pouze pokud jste v předchozí otázce č. 9. odpověděli NE.

Pokud nestačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou byl hypoteční úvěr poskytován, použili 4 respondenti na zajištění nemovitost vlastněnou třetí osobou a 2 respondenti použili jinou nemovitost, kterou vlastnili.



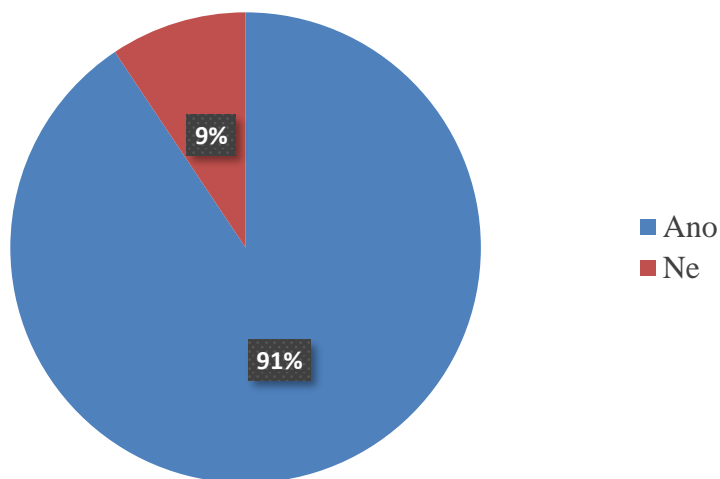
Graf 54 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 11. Jaký je podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti u Vaší hypoteční smlouvy?

Podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti je podle 36 respondentů v rozmezí 71 - 80 %, dále podle 9 respondentů 81 – 90 %. 8 respondentů odpovědělo, že je hodnota podílu pod 50 %. 7 respondentů uvedlo, že u nich podíl dosahuje intervalu 61 – 70 % a 4 respondenti uvedli interval 51 – 60%.



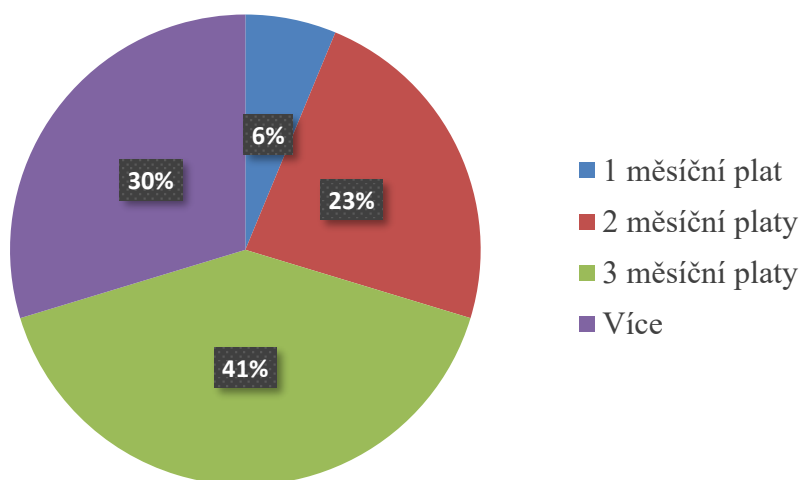
Graf 55 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 12. Na jak dlouhou dobu jste uzavírali zástavní smlouvu k hypotečnímu úvěru?

Devadesát pět procent respondentů uvedlo, že uzavřeli zástavní smlouvu k hypotečnímu úvěru na 21-30 let. Pouze pět procent respondentů uvedlo, že doba, na kterou uzavřeli zástavní smlouvu k hypotečnímu úvěru, byla 11-20 let.



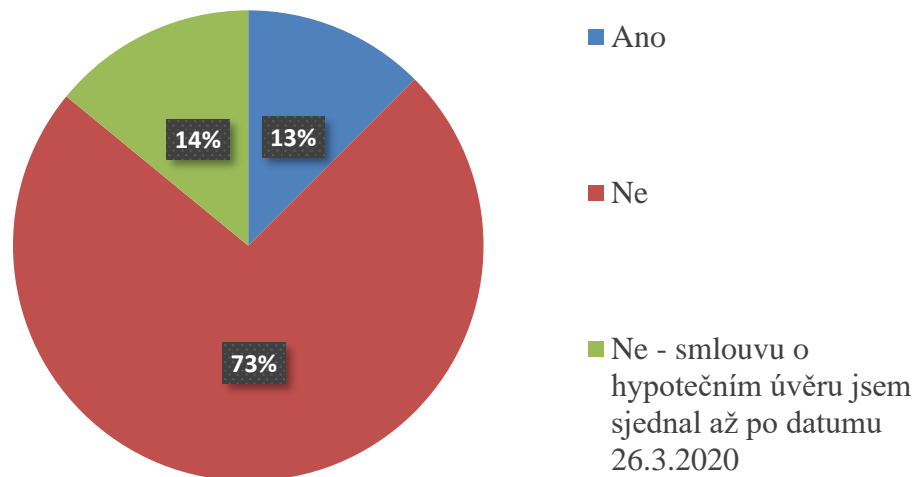
Graf 56 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 13. Byl Vám schválen hypoteční úvěr na poprvé?

Hypoteční úvěr schválily banky napoprvé padesáti osmi respondentům. Šest respondentů uvedlo, že hypoteční úvěr jim nebyl schválen na poprvé.



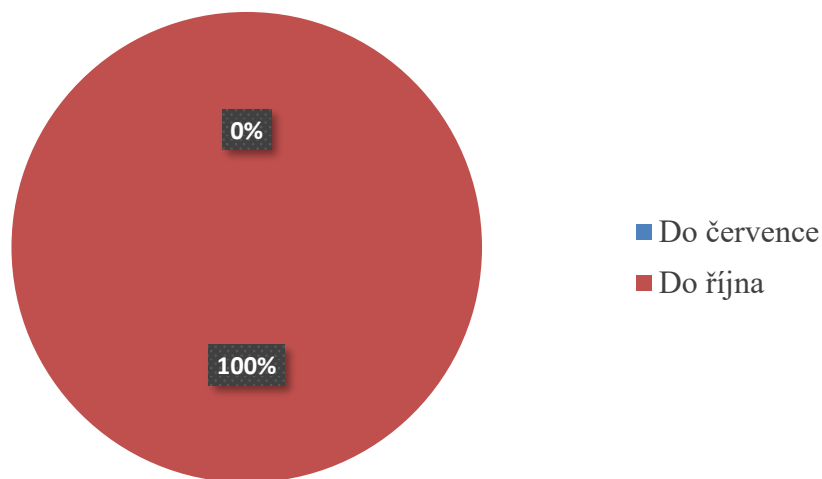
Graf 57 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 14. Jak velké jsou Vaše rezervy na nečekané události?

Průzkum potvrdil, že lidé, kteří splácejí hypotéku, často nemají dostatečné rezervy na nečekané události. Rezervy více jak na 3 měsíce má k dispozici pouze 30 % dotazovaných. Rezervu 3měsíčních platů uvedlo 41 % respondentů. Nedostatečné rezervy ve výši 2 měsíců, případně jednoho měsíce se prokázaly u 29 %.



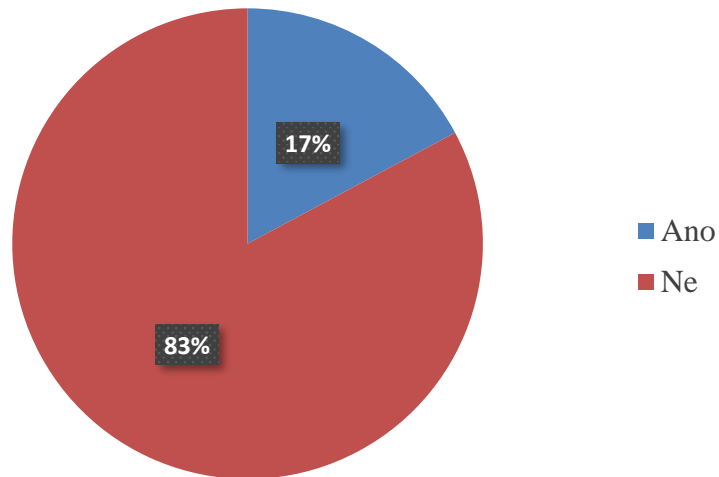
Graf 58 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 15. Využili jste během koronavirové krize možnost odkladu splátek v rámci zákonného moratoria?

Čtrnáct procent respondentů si sjednalo hypoteční úvěr až po datu 26.03.2020, a proto neměli možnost si odložit splátky v rámci zákonného moratoria. Odklad splátek v rámci zákonného moratoria si domluvilo 13 % respondentů a tuto možnost nevyužilo 67 % respondentů.



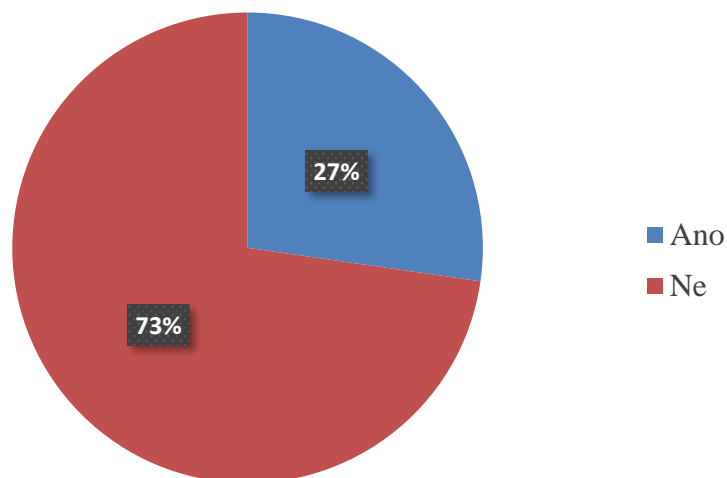
Graf 59 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 16. Dokdy jste si odložili splátky v rámci zákonného moratoria? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 16 odpověděli ANO.

Všichni respondenti, kteří si odkládali splátky, využili zákonné možnosti odložit splátky do nejpozdějšího zákonem daného možného termínu, a to do října 2020.



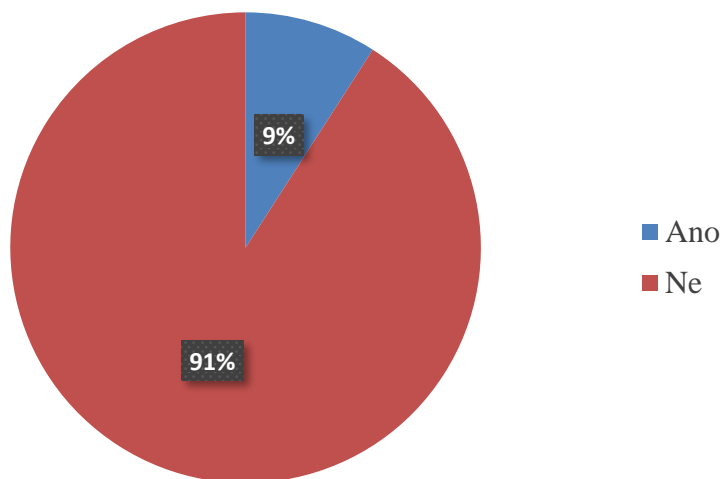
*Graf 60 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 17. Nabyli jste nemovitost v roce 2020?
(Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte)*

Nemovitost nabylo v roce 2020 jedenáct respondentů, kteří dále odpovídali na zbytek otázek.



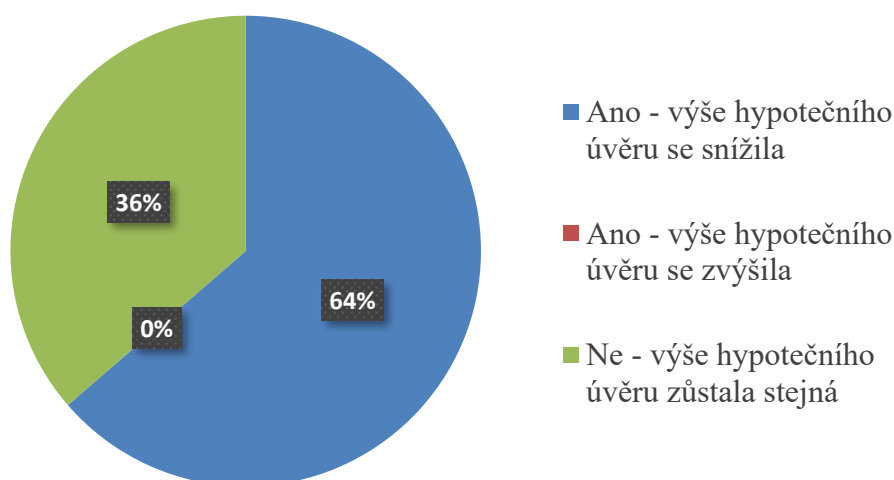
Graf 61 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 18. Odkládali jste koupi nemovité věci kvůli nové legislativě o zrušení daně z nabytí nemovitosti?

Daň z koupě nemovitých věcí činila 4 % z kupní ceny nemovitosti, což je velmi vysoká částka. Proto 27 % respondentů, kteří na otázku číslo 17 odpověděli kladně, odkládali koupi nemovitosti na dobu po schválení novely zákona o zrušení daně z nabytí nemovitosti.



Graf 62 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 19. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovité věci Vaše rozhodnutí koupit si nemovitost pomocí hypotečního úvěru?

Zrušením daně z nabytí nemovitostí se snížily celkové náklady na pořízení nemovitosti a jednoho člověka tj. 9 % respondentů, který si pořizoval nemovitost v roce 2020, kladně ovlivnilo nabýt nemovitost s pomocí hypotečního úvěru.



Graf 63 Otázka z dotazníku pro uživatele č. 20. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši Vašeho hypotečního úvěru?

Při uzavírání hypotéky na koupi domu nebo bytu před zrušením daně z nabytí nemovitých věcí bylo nutno počítat s povinností zaplatit daň ve výši 4 %, což například u hypotéky ve výši 2 milionů Kč činilo 80 000 Kč. Proto u 64 % žadatelů hypotečního úvěru to ovlivnilo výši úvěru.

Dotazník pro instituce poskytující hypoteční úvěry v Pelhřimově

Dobrý den, tento dotazník dotazník je zcela anonymní a slouží jako podklad pro bakalářskou práci s názvem Nabytí nemovitosti s podporou hypotečního úvěru.

*Povinné pole

1. 1. Jak dlouho průměrně trvá proces schvalování hypotečního úvěru na koupi nemovitosti ve Vaší bance? *

Označte jen jednu elipsu.

- 0-10 dnů
 11-20 dnů
 21-30 dnů
 více

2. 2. Jaký je nejčastější důvod čerpání hypotečního úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- Koupě bytu
 Koupě rodinného domu
 Stavba vlastního domu
 Koupě pozemku
 Koupě rekreačního obydlí či chaty
 Stavba rekreačního obydlí či chaty
 Objekt k podnikání
 Rekonstrukce nebo modernizace objektu ve vlastnictví

3. 3. Jaká nemovitost je nejběžnějším předmětem zástavy? *

Označte jen jednu elipsu.

- Byt v osobním vlastnictví
- Rodinný dům
- Pozemek
- Rekreační obydlí či chaty
- objekt k podnikání
- Jiná možnost

4. 4. Jaká je nejčastější výše poskytnutého úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- 1-1 000 000 Kč
- 1 000 001-2 000 000 Kč
- 2 000 001-3 000 000 Kč
- 3 000 001-4 000 000 Kč
- Více než 4 000 000 Kč

5. 5. Jaká je nejčastější výše zástavy Vaší banky? *

Označte jen jednu elipsu.

- 1-1 000 000 Kč
- 1 000 001-2 000 000 Kč
- 2 000 001-3 000 000 Kč
- 3 000 001-4 000 000 Kč
- Více než 4 000 000 Kč

6. 6. Jaký je nejčastější poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti? *

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 40%
- 41-50%
- 51-60%
- 61-70%
- 71-80%
- 81-90%

7. 7. Jaká je nejčastější doba, na kterou uzavíráte zástavní smlouvu na nemovitou věc? *

Označte jen jednu elipsu.

- 1-10 let
- 11-20 let
- 21-30 let
- 31-40 let

8. 8. Kolik procent žádostí o hypoteční úvěr není schváleno? *

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 10%
- 10-15%
- 16-20%
- 21-25%
- více než 25%

12. 12. Změnila se nejčastější zastavovaná nemovitost během koronavirové krize? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ne
- Ano – nejčastější zástava je byt v osobním vlastnictví
- Ano – nejčastější zástava je rodinný dům
- Ano – nejčastější zástava je rekreační obydlí či chata
- Ano – nejčastější zástava je objekt k podnikání
- Ano – nejčastější zástava je pozemek

13. 13. Změnil se počet NEÚSPĚŠNÝCH hypotečních úvěrů před koronavirovou krizí a v současnosti? Počet neúspěšných hypotečních úvěrů se *

Označte jen jednu elipsu.

- zvýšil
- snížil
- nezměnil

14. 14. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet hypotečních úvěrů se zástavními smlouvami? Počet zástavních smluv se: *

Označte jen jednu elipsu.

- zvýšil
- snížil
- nezměnil

15. 15. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši poskytovaných hypotečních úvěrů? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
- Ne

16. 16. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí počet zamítnutých hypotečních úvěrů? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
 Ne

17. 17. Byl zájem o odložení splátek v režimu zákonného moratoria a zároveň prodloužení zástavního práva k nemovité věci? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
 Ne

18. 18. Kolik procent Vašich klientů požádalo o odklad splátek v režimu zákonného moratoria? *

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 20%
 21-40%
 41-60%
 61-80%
 Více než 81%

19. 19. Kdo nejčastěji žádal o odložení splátek v režimu zákonného moratoria? *

Označte jen jednu elipsu.

- FO - zaměstnanci
 FO - OSVČ
 Právnícké osoby

20. 20. Do kdy si nejčastěji Vaši klienti odkládali splátky v režimu zákonného moratoria? *

Označte jen jednu elipsu.

Do července

Do října

Obsah není vytvořen ani schválen Googlem.

Google Formuláře

Příloha 4 Dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku

Dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku

Dotazník pro uživatele hypotečních úvěrů na Pelhřimovsku

Dobrý den, tento dotazník je zcela anonymní a slouží jako podklad pro bakalářskou práci s názvem Nabytí nemovitosti s podporou hypotečního úvěru.

***Povinné pole**

1. 1. Uveďte povahu právního subjektu *

Označte jen jednu elipsu.

- Právnícká osoba
 Fyzická osoba - OSVČ
 Fyzická osoba - zaměstnanec

2. 2. Uveďte svůj věk v případě, že jste fyzická osoba *

Označte jen jednu elipsu.

- 18 - 25 let
 25 - 35 let
 35 - 45 let
 více

3. 3. Uzavřeli jste někdy hypoteční úvěr? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte.) *

Označte jen jednu elipsu.

- 18 - 25 let
 25 - 35 let
 35 - 45 let
 více

4. 4. Měli jste zkušenosti s nějakými úvěrovými produkty před hypotečním úvěrem?

*

Označte jen jednu elipsu.

Ano

Ne

5. 5. Jaká je výše Vašeho hypotečního úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

1 - 1 000 000 Kč

1 000 001 - 2 000 000 Kč

2 000 001 - 3 000 000 Kč

3 000 001 - 4 000 000 Kč

více

6. 6. Jaký je důvod čerpání hypotečního úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

Koupě bytu

Koupě rodinného domu

Stavba vlastního domu

Koupě pozemku

Koupě/stavba rekreačního obydlí či chaty

Objekt k podnikání

Rekonstrukce/modernizace objektu ve vlastnictví

7. 7. Jaký je předmět Vaší zástavní smlouvy k hypotečnímu úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- Byt v osobním vlastnictví
- Rodinný dům
- Pozemek
- Rekreační obydlí či chata
- Objekt k podnikání

8. 8. Jaká je hodnota Vaší zastavované nemovitosti? *

Označte jen jednu elipsu.

- 1 - 1 000 000 Kč
- 1 000 001 - 2 000 000 Kč
- 2 000 001 - 3 000 000 Kč
- 3 000 001 - 4 000 000 Kč
- Více

9. 9. Stačila hodnota zastavované nemovitosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytován? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
- Ne

10. 10. Jakou jinou zástavu jste použili v případě, že hodnota zastavované nemovitosti nestačila? Odpovídejte na tuto otázku pouze, pokud jste v předchozí otázce č. 9 odpověděli NE *

Označte jen jednu elipsu.

- Jiná nemovitost vlastněná žadatelem o úvěr
- Jiný pozemek vlastněný žadatelem o úvěr
- Nemovitost vlastněná třetí osobou (například rodičů)
- Ručení třetí osobou
- Jiná možnost

11. 11. Jaký je podíl mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti u Vaší hypoteční smlouvy? *

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 50%
- 51-60%
- 61-70%
- 71-80%
- 81-90%
- 91-100%

12. 12. Na jak dlouhou dobu jste uzavírali zástavní smlouvu k hypotečnímu úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- 1-10 let
- 11-20 let
- 21-30 let
- více

13. 13. Byl Vám schválen hypoteční úvěr schválen na poprvé? *

Označte jen jednu elipsu.

Ano

Ne

14. 14. Jak velké jsou Vaše rezervy na nečekané události? *

Označte jen jednu elipsu.

1 měsíční plat

2 měsíční platy

3 měsíční platy

Více

15. 15. Využili jste během koronavirové krize možnost odkladu splátek v rámci zákonného moratoria? *

Označte jen jednu elipsu.

Ano

Ne

Ne - smlouvu o hypotečním úvěru jsem sjednal až po datu 26.03.2020

16. 16. Dokdy jste si odložili splátky v rámci zákonného moratoria? Odpovídejte na tuto otázku pouze pokud jste v předchozí otázce č. 16 odpověděli ANO. *

Označte jen jednu elipsu.

Do července

Do října

17. 17. Nabyli jste nemovitost v roce 2020? (Pokud odpovíte NE, na další otázky již neodpovídejte.) *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
 Ne

18. 18. Odkládali jste koupi nemovité věci kvůli nové legislativě o zrušení daně z nabytí nemovitosti? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
 Ne

19. 19. Ovlivnilo zrušení daně z nabytí nemovité věci Vaše rozhodnutí koupit si nemovitosti pomocí hypotečního úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano
 Ne

20. 20. Mělo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí vliv na výši Vašeho hypotečního úvěru? *

Označte jen jednu elipsu.

- Ano - výše hypotečního úvěru se snížila
 Ano - výše hypotečního úvěru se zvýšila
 Ne - výše hypotečního úvěru zůstala stejná

Obsah není vytvořen ani schválen Googlem.