

MENDELOVA UNIVERZITA V BRNĚ

FAKULTA REGIONÁLNÍHO ROZVOJE A MEZINÁRODNÍCH STUDIÍ



Hodnocení bonity klientů při získávání úvěru v bance

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce

prof. Ing. Iva Živělová, CSc.

Vypracovala

Bc. Anežka Šlapalová

Brno 2017

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem práci: **Hodnocení bonity klientů při získávání úvěru v bance**, vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace uvádím v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

Jsem si vědoma, že se na moji práci vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., autorský zákon, a že Mendelova univerzita v Brně má právo na uzavření licenční smlouvy a užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona.

Dále se zavazuji, že před sepsáním licenční smlouvy o využití díla jinou osobou (subjektem) si vyžádám písemné stanovisko univerzity, že předmětná licenční smlouva není v rozporu s oprávněnými zájmy univerzity, a zavazuji se uhradit případný příspěvek na úhradu nákladů spojených se vznikem díla, a to až do jejich skutečné výše.

V Brně dne 19.5.2017

.....

podpis

Poděkování

Ráda bych chtěla touto cestou poděkovat své vedoucí diplomové práce prof. Ing. Ivě Živělové, CSc. za vstřícný přístup, poskytnuté konzultace, cenné rady a připomínky, které mi poskytovala v průběhu zpracování této práce.

Dále bych chtěla poděkovat Komerční bance, a.s. a Městskému úřadu Pohořelice za poskytnutí potřebných informací pro vypracování mé diplomové práce na téma: Hodnocení bonity klientů při získávání úvěru v bance.

Abstrakt

Šlapalová, A. Hodnocení bonity klientů při získávání úvěru v bance. Diplomová práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2017.

Diplomová práce je zaměřena na zhodnocení bonity klientů při získávání úvěru u Komerční banky, a.s., která patří mezi jednu z největších a nejvyužívanějších bank České republiky. Práce je rozdělena na literární rešerši a vlastní část práce.

Literární rešerše charakterizuje a vysvětluje základní pojmy na téma řízení úvěrů a úvěrové analýzy. Jsou zde popsány jednotlivé metody a modely pro posouzení bonity klientů, které jsou dále využity v praktické části a jsou základem pro vyhodnocení úvěruschopnosti klienta.

Ve druhé části práce je analyzována Komerční banka, a.s., u které jsou rozebrány její poskytované úvěrové produkty a dále na modelových případech provedeny konkrétní úvěrové procesy a úvěrové analýzy.

Klíčová slova: úvěrový proces, úvěrová analýza, úvěrové riziko, bonita klientů, scoring, rating

Abstract

Šlapalová, A. Evaluation of clients' creditworthiness when obtaining a loan in a bank. Diploma thesis. Brno: Mendel University in Brno, 2017.

The diploma thesis is focused on the appreciation of clients' creditworthiness in obtaining loans at Komerční banka, a.s., which is one of the largest and most widely used banks in the Czech Republic. The work is divided into literary research and practical part.

Literary research characterizes and explains the basic concepts of credit management and credit analysis. There are described different methods and models for assessing the creditworthiness of clients, which are further used in the practical part and are the basis for assessing the client's creditworthiness.

The second part of the thesis analyzes Komerční banka, a.s., where its loan products are analyzed, and specific credit processes and credit analyzes are explained in model cases.

Key words: credit process, credit analysis, credit risk, creditworthiness of the client, scoring, rating

Obsah

1	ÚVOD.....	8
2	CÍL A METODIKA PRÁCE	9
2.1	Cíl práce	9
2.2	Metodika práce.....	9
3	LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	11
3.1	Problematika řízení úvěrů a úvěrové analýzy	11
3.1.1	Úvěrové riziko	13
3.1.2	Úvěrový proces	15
3.1.3	Zajištění úvěru	18
3.2	Analýza bonity retailové klientely	19
3.2.1	Úvěrová analýza u spotřebních úvěrů.....	19
3.2.2	Modely pro posuzování	20
3.3	Analýza bonity korporátní klientely	23
3.3.1	Úvěrová analýza u komerčních úvěrů.....	23
3.3.2	Modely pro posuzování	24
3.3.3	Rating	27
3.4	Analýza bonity municipalit	31
3.5	Bankovní úvěrové produkty	33
3.5.1	Peněžní úvěry	34
3.5.2	Závazkové úvěry	38
3.5.3	Alternativní formy financování	41
4	VLASTNÍ PRÁCE	43
4.1	Představení banky	43
4.1.1	Organizační struktura	44
4.1.2	Klientela Komerční banky, a.s.....	45

4.1.3	Hodnocení úvěrového rizika dlužníka	47
4.1.4	Nabízené úvěrové produkty	49
4.2	Úvěrová analýza fyzických osob	55
4.2.1	Vývoj sazeb hypoték	55
4.2.2	Hypoteční úvěr KB	56
4.2.3	Modelový příklad žádosti o hypoteční úvěr	57
4.3	Úvěrová analýza podnikatelské osoby	63
4.3.1	Investiční úvěr KB	63
4.3.2	Modelový příklad žádosti o investiční úvěr	65
4.4	Úvěrová analýza municipalit	70
4.4.1	Zadluženost obcí	72
4.4.2	Municipální úvěr revolvingový	73
4.4.3	Modelový příklad žádosti o municipální úvěr	75
5	ZÁVĚR	81
6	SEZNAM LITERATURY	87
6.1	Knižní zdroje	87
6.2	Internetové zdroje	90
7	SEZNAM TABULEK	92
8	SEZNAM GRAFŮ	93
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	93
10	SEZNAM PŘÍLOH	93
11	PŘÍLOHY	94

1 ÚVOD

Přesně před devíti lety, v září roku 2008, zkrachovala v USA jedna z největších a nejstarších investičních bank – Lehman Brothers. Americký finanční obr tehdy musel vyhlásit bankrot, který je dnes vnímán jako jeden z klíčových momentů pro začátek světové finanční krize. Nicméně pád Lehman Brothers byl jen vyvrcholením dlouhodobějších potíží, do kterých se tehdy dostal americký hypoteční trh a na něj napojené finanční instituce. Světovou finanční krizi v roce 2008 tak můžeme vnímat jako důsledek americké hypoteční krize.

Hypoteční krize ve Spojených státech, neboli tzv. hypoteční boom byl způsoben poskytováním hypotečních úvěrů při nízkých úrokových sazbách, často nebonitním klientům se špatnou úvěrovou minulostí. Finanční instituce v USA poskytovaly hypotéky téměř každému a bez podrobnější úvěrové analýzy klientů. Domácnosti nakupovaly domy, bankéři a investoři profitovali z úroků a přitom si nikdo neuvědomoval, že se jedná o časovanou bombu. Lidé postupně nebyli schopni své hypotéky splácet a domy propadaly do rukou bank a investorů a problémy na finančním trhu se během několika měsíců projevíly po celém světě.

Podstatou vzniku světové hospodářské či finanční krize je špatné řízení úvěrového rizika a zejména špatná úvěrová analýza klientů. Právě správná a důkladná úvěrová analýza dokáže předejít poskytování úvěrů nebonitním klientům a k jeho nesplacení, kde za bonitního je považován takový klient, který je schopný dostát svým finančním závazkům a je způsobilý dobře splácet svůj budoucí dluh vůči bance.

V návaznosti na hospodářskou krizi banky obecně více dbají na posouzení úvěruschopnosti klientů, a to jak klienty retailové, korporátní tak i municipalit, neboť samozřejmě i municipalit mají zájem o bankovní produkty.

Do redukce poskytování úvěrů, zejména těch hypotečních, vstoupila i Česká národní banka, která od dubna 2017 zpřísnila kritéria, kde banky nemají poskytovat hypotéky nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti. Důvodem opatření je obava z nekontrolovatelného růstu cen nemovitostí, neboli realitní bubliny a zejména ochrana domácností, aby nedošlo k takové situaci jak v roce 2008.

2 CÍL A METODIKA PRÁCE

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je zhodnocení úvěrového procesu a komparace úvěrové analýzy u klientů retailové, korporátní a municipalit, neboť u každé klientely se při poskytování úvěru postupuje jinak a také metody používané při úvěrové analýze jsou rozdílné.

2.2 Metodika práce

První část, neboli literární rešerše, čerpá poznatky z literatury českých a zahraničních autorů, a také z internetových zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Tato část definuje pojem úvěrové riziko, rozebírá fáze úvěrového procesu a popisuje modely pro posuzování bonity retailové a korporátní klienty a bonity municipalit. Dále jsou zde charakterizovány bankovní úvěrové produkty, které jsou rozděleny na úvěry peněžní a závazkové a doplněny o alternativní formy financování.

Vlastní část práce je orientována na profil Komerční banky a.s., kde je popsána její historie, předmět podnikání, klientela, na kterou se banka zaměřuje a její nabízené úvěrové produkty rozdělené dle klientely. Ve vlastní části práce je také provedena úvěrová analýza osob fyzických, právnických a municipalit.

Pro analýzu fyzických osob je využito metody scoringu, která posuzuje vliv nefinančních ukazatelů na hodnocení bonity žadatele o úvěr. K určení měsíční a roční splátky je aplikován vzorec pro výpočet měsíční a roční anuitní splátky.

Bonita podnikatelských osob je hodnocena prostřednictvím indexu bonity a finanční analýzy, kde byly zpracovány ukazatele zadluženosti, likvidity, rentability, aktivity a vyčísleny hospodářské výsledky. Výchozím zdrojem, ze kterého byly čerpány informace pro výpočet ukazatelů, byly účetní výkazy rozvaha a výkaz zisku a ztráty společnosti CHRISTEYNS s.r.o., které byly sestaveny vždy k 31.12. daného roku. Informace byly použity za období let 2011-2015 a položky v účetních výkazech jsou uvedeny v tis. Kč. Dále je sestaven dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč, který slouží pro určení výše úrokových sazeb. I v tomto případě byl aplikován vzorec pro výpočet měsíční a roční anuitní splátky.

U analýzy municipalit byla zpracována finanční a nefinanční analýza, kde je prostřednictvím analýzy rozpočtu a ukazatele úrokového krytí stanovena finanční situace města. Bonita municipality je doplněna o analýzu demografických ukazatelů, míry nezaměstnanosti a dopravní dostupnosti města.

Vlastní část práce je konzultována s odborníky v oboru, mezi které patří bankovní poradci Komerční banky a zaměstnanci Městského úřadu Města Pohořelice.

3 LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 Problematika řízení úvěrů a úvěrové analýzy

Řízení úvěrového rizika patří mezi nejvyspělejší a nejrozvinutější segmenty řízení rizik.

„Cílem řízení kreditních (úvěrových) rizik je maximalizace rizikově upraveného výnosu s tím, že kreditní riziko není minimalizováno, ale udržováno v určitých akceptovatelných mezích. Banky musí v případě řízení kreditního rizika zaujmout jak portfoliový přístup k řízení, tak se i zaměřovat na jednotlivé úvěry a transakce, vždy také v souvislosti s jinými riziky“. (Mejstřík, 2008)

Poskytování úvěrů znázorňuje nedokončenou, neúplnou transakci do té doby, než jsou úvěry zaplacený. Po přidělení úvěru jsou banky vystaveny úvěrovému, likviditnímu, platebnímu i úrokovému riziku. Tyto rizika se posléze mohou promítnout do ziskovosti a hodnoty bank (Mejstřík, 2008).

Podle Hlawiczky (2014) komerční banka při řízení úvěrového rizika používá zejména tyto základní metody a postupy:

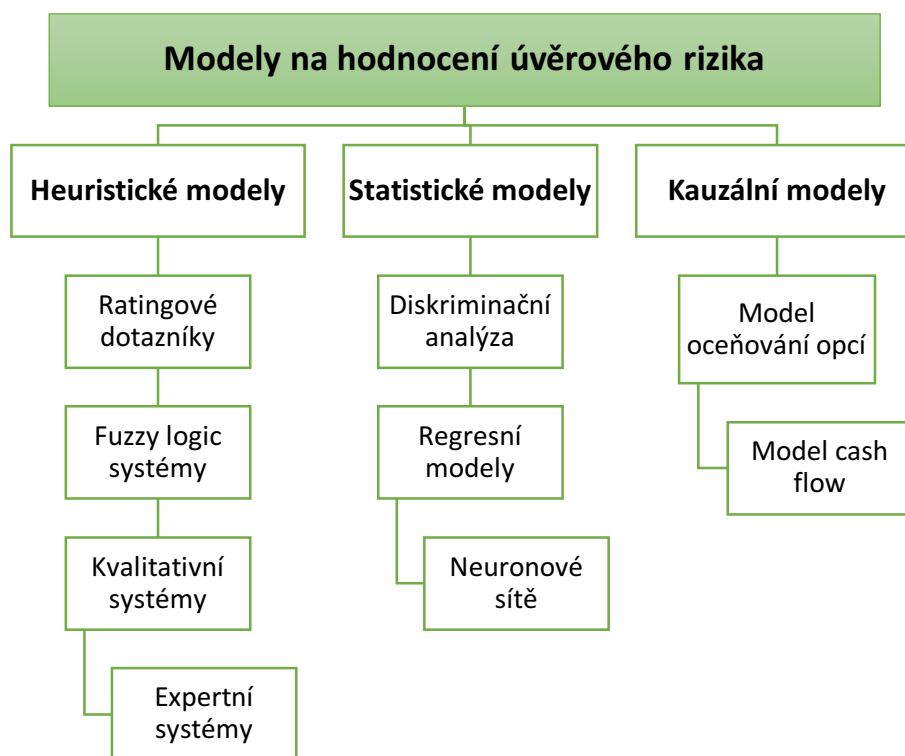
- strategii a systém řízení úvěrového rizika v bance,
- souhrnné kontrolování bonity klienta,
- analýzu podnikatelského záměru,
- rozrůžňování úvěrových expozic do jiné oblasti, skupin a odvětví,
- využití zabezpečovacích nástrojů.

Důležitou složkou systému řízení úvěrového rizika jsou modely pro hodnocení úvěrového rizika klienta (ratingové a skóringové modely). Tyto modely se v posledním období staly nedílnou součástí hodnocení úvěrového rizika v bankách. Modely, které se využívají pro hodnocení úvěrového rizika se zabývají následujícím:

- Heuristické modely – snaží se získat metodický souhrn o úvěrovém riziku klienta z předchozích zkušeností specialistů komerčních bank,
- Statistické modely – pokoušejí se ověřit hypotézy pomocí statistických postupů na empirické databázi,
- Kauzální modely – neodvozují bonitu klientů dle statistických metod, ale využívají finanční teorie.

Následující obrázek uvádí systematický přehled modelů hodnocení úvěrového rizika, který definoval ve své publikaci Hlawiczka (2014).

Obrázek 1: Přehled modelů na hodnocení úvěrového rizika



Zdroj: vlastní zpracování dle Hlawiczka (2014)

V posledních letech se vytvářejí nové trendy v oblasti řízení úvěrového rizika, která jsou spojena s novými kapitálovými pravidly v podobě Basel II. Koncept Basel II byl v ČR implementován do zákona o bankách, zákona o spořitelních a úvěrních družstvech, zákona o podnikání na kapitálovém trhu a zákona o platebním styku a do prováděcí vyhlášky č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry (historie.cnb.cz, 2008).

Hlavním cílem Basel II je zvýšení bezpečnosti a úrovně managementu řízení, stability finančních systémů, posílení konkurenční rovnosti mezi bankami a využívání komplexních přístupů k řízení rizik (Witzany, 2010).

3.1.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko patří mezi hlavní a nejvýznamnější bankovní rizika. Poskytování úvěrů se v bankovníctví považuje za hlavní podnikatelskou činnost, neboť většina bank získává významnou část svých příjmů právě z poskytování úvěrů a investic (Waterhouse, 1994).

Dvořák (2001) tvrdí, že úvěrové riziko odpovídá tomu, že klient či obchodní partner banky nedodrží domluvené podmínky finanční transakce a bance z toho důvodu vznikne finanční újma.

Úvěrové riziko se projevuje snížením úrokového příjmu banky, který má za následek pokles úrokové marže a výkonosti aktiv (Hlačina, 2004).

Bankovní institut vysoká škola (2006) člení úvěrové riziko na:

- aktivní úvěrové riziko,
- pasivní úvěrové riziko.

Aktivní úvěrové riziko vzniká v případě, kdy přidělený úvěr nebude vůbec splacen, nebo bude splacen se zpožděním. Aktivní úvěrové riziko lze dále dělit do dílčích rizik:

- riziko bonity dlužníka – zaplacení úvěru proběhlo částečně, nebo vůbec,
- riziko zajištění – záruka vystavená klientem nepokrývá poskytnutý úvěr,
- riziko likvidity – splátky přicházejí se zpožděním.

Pasivní úvěrové riziko vychází z toho, že peníze, které banka dostala od svých klientů v podobě depozit, budou vyžadovány dříve, než přepokládali.

Z uvedených rizik má největší význam zjišťování rizika bonity dlužníka. Opatření, které banky používají, aby předešly rizikům lze rozdělit na:

- *globální opatření* – tato opatření by měla zabránit tomu, aby z důvodu ztrát nebyla ohrožena existence banky. Jedná se o tyto opatření:
 - tvorba rezerv,
 - rozčlenění úvěrových rizik,
 - zabránění riziku z „nahromadění“,
- *jednotlivá opatření* – zde jsou sledovány individuální úvěrové vztahy, nikoliv souhrnné úvěrové portfolio. Úvěry jsou poskytovány pouze společnostem s vynikající úvěruhodností, anebo úvěry musejí být zajišťovány plnohodnotnými zárukami.

- Mezi využívaná opatření patří:
 - přezkoumání úvěruhodnosti klienta,
 - požadavek zajištění úvěru,
 - kontrola poskytnutých úvěrů.

Dělení úvěrového rizika dle Waterhouse (1994):

- *riziko nesplnění závazků druhou stranou* – vyplývá z pravděpodobnosti vzniku škody z dané transakce. V rámci tohoto rizika existují následující typy rizik:
 - *riziko zákazníka* – zákazník není schopen splnit své závazky vůči bance,
 - *riziko země* – ekonomické subjekty v jisté zemi nejsou z nějakého důvodu schopny splnit své povinnosti vůči zahraničním subjektům,
 - *riziko transferu* – stát se ocitá ve stavu, kde nebude moci dodržet mezinárodní finanční závazky díky globálnímu nedostatku devizových prostředků,
 - *riziko z koncentrace* – nepostačující diverzifikace úvěrového portfolia banky mezi jednotlivá odvětví,
- *inherentní riziko produktu* – dáno výší ztráty, která nastane bance v důsledku nesplnění závazku klientem či obchodním partnerem. Obsahuje tato rizika:
 - *riziko z jistiny a úroků* – bance nebude v náležité době splatnosti splacen úvěr, který poskytla, počítaje s úroky),
 - *riziko náhradního obchodu* – pokud klient nesplní daný úkon, bance vznikne otevřená pozice a sazby se mezitím změní natolik, že banka musí zaplatit rozdíl oproti prvotní částce,
 - *riziko zajištění* – pravděpodobnost vzniku ztráty i tehdy, když je úvěr plně zaručen, pokud se bance nepodaří pokrýt nedobytný úvěr.

Důvody úvěrového rizika (Dvořák, 2001):

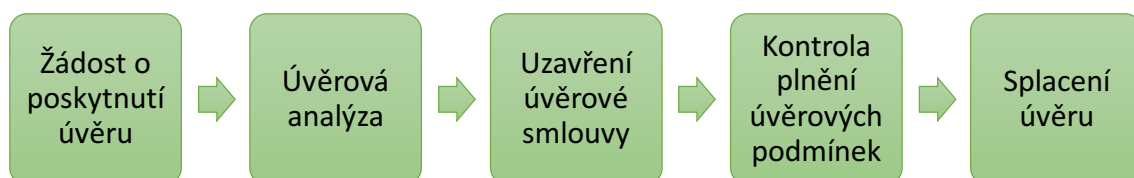
- interní důvody – závislé na rozhodnutích banky, dochází k nim z důvodu špatného rozhodnutí banky o alokaci aktiv,
- externí důvody – nezávislé na rozhodnutích banky, dány globálním rozvojem ekonomiky či politickou situací.

3.1.2 Úvěrový proces

Úvěrový proces lze vyjádřit jako proces od prvotního kontaktu (vztahu) banky s klientem až po splacení úvěru. Úvěrový proces lze rozčlenit do určitých etap, které uvádí Šenkýřová a kol. (2010):

- žádost o poskytnutí úvěru,
- úvěrová analýza (úvěrová způsobilost klienta),
- uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru,
- kontrola plnění úvěrových podmínek,
- úvěrová operace, která končí splacením úvěru a úroků.

Obrázek 2: Schéma úvěrového procesu



Zdroj: vlastní zpracování dle Šenkýřová a kol. (2010)

3.1.2.1 Žádost o poskytnutí úvěru

Na prvním jednání si zákazník a banka vyjasňuje své potřeby, cíle a podmínky. Zásadními probíranými tématy bývají výše úvěru, druh a účel úvěru, předpokládané čerpání a splácení úvěru a nabízené či požadované úvěrové záruky (Šenkýřová a kol., 2010). Banka se snaží získat maximum nezbytných a vypovídajících informací, které jsou nutné ke kvalitnímu posouzení a rozhodnutí o přidělení úvěru. Černohorský a Teplý (2014) rozděluje informace následovně:

- všeobecné informace – základní identifikace klienta, u podniků se jedná o jméno firmy, předmět činnosti a její historie,
- finanční informace – údaje o majetkových, finančních poměrech klienta, u podniků se poskytují finanční výkazy – rozvaha, výkaz zisku a ztráty,
- nefinanční informace – u podniků se např. analyzuje odvětví, kde firma působí, její konkurence a počet odběratelů,
- zajištění úvěru – důležitý prvek, pokud klient není schopen splácet.

Výsledkem úspěšného jednání je podání oficiální písemné žádosti klienta o přidělení úvěru spolu s dalšími informačními podklady a přílohami, které banky požadují (Šenkýřová a kol., 2010).

3.1.2.2 Úvěrová analýza

V tomto kroku banka ověřuje bonitu potenciálního úvěrového dlužníka. Cílem úvěrové analýzy je komplexně zhodnotit schopnost klienta splácet poskytnutý úvěr či uskutečňovat sjednané závazky vůči bance (Šenkýřová a kol., 2010). Jak uvádí Černohorský a Teplý (2014) banka se při rozhodování o poskytnutí / zamítnutí úvěru může dopustit dvou chyb:

- poskytne úvěr klientovi, který nebude schopen dostát svým závazkům,
- odmítne klienta, který by byl naopak schopen splácet poskytnutý úvěr.

Průběh úvěrové analýzy se liší u komerčních úvěrů, které jsou poskytovány podnikům, a spotřebních úvěrů, které jsou naopak udělovány fyzickým osobám (viz 3.2.1 a 3.3.1).

3.1.2.3 Uzavření úvěrové smlouvy a poskytnutí úvěru

V případě, že předešlé kroky úvěrového procesu vyjdou úspěšně, dojde k návrhu na uzavření úvěru s příslušným klientem. Po schválení návrhu příslušnými orgány banky, uzavře banka s klientem Smlouvu o poskytnutí úvěru. Po jejím podpisu dojde ve sjednané lhůtě či lhůtách k uvolnění čerpání úvěru (Pfeiferová, 2015). Šenkýřová a kol. (2010) píše, že „v úvěrové smlouvě se věřitel zavazuje, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se naopak zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit sjednané úroky.“

Úvěrová smlouva obsahuje následující údaje (Kipielová, 1998):

- název (jméno) a sídlo (adresu) zákazníka,
- název banky,
- účel a výši úvěru spolu s výší úrokové sazby,
- termíny a částky čerpání úvěru,
- způsob úhrady splátek spolu s konečnou splatností úvěru,
- způsob zajištění úvěru,
- práva a povinnosti klienta a banky,
- datum, místo, razítka a platné podpisy zástupců banky a zákazníka.

3.1.2.4 Kontrola plnění úvěrových podmínek

Klienta je nutno sledovat po celou dobu úvěrového vztahu až do momentu splacení. Monitorování klienta může probíhat pomocí předkládání výkazů, poskytování informací jak všeobecných tak finančních (Henzlová, 2007). Jak uvádí Šenkýřová a kol. (2010) smyslem a cílem průběžného dohledu je včas identifikovat problémy klienta, které by mohly negativně ovlivnit jeho způsobilost splácet úvěr. Při provádění kontrol banky využívají stejných metod jako při úvěrové analýze a veškeré kontroly jsou písemně zaznamenány. Úvěrový pracovník věnuje zvýšenou pozornost těmto faktům (Pfeiferová, 2015):

- jestli je úvěr využíván na sjednané potřeby,
- jestli nedochází ke zhoršení finanční a obchodní situaci klienta,
- jestli je úrok spolu s úroky splácen včas,
- jestli jsou plněny veškeré podmínky stanovené bankou.

Varovné znaky vycházející od dlužníka (Sekerka, 2010):

- komplikovaná komunikace s klientem,
- nerealistické plány do budoucna,
- nedodržování termínů a neochota při poskytování informací,
- chaos ve firemních otázkách.

3.1.3 Zajištění úvěru

Úvěrové zajištění reprezentuje opatření, které bance dovolí uplatnit nároky proti dlužníkovi či třetí osobě. Tím banka dosáhne úhrady za úvěrové a úrokové pohledávky. Pokud dlužník nesplní své smluvní závazky, jsou využita tato dodatečná opatření (Sekerka, 2010).

Zdroje krytí úvěrového rizika mohou být formovány v následujících podobách (Dvořák, 2001):

- opravné položky,
- rezervy,
- tiché rezervy,
- rezervní fond.

Jiné třídění úvěrového zajištění uvádí Sekerka (2010):

- osobní zajištění – požadavky uplatňované přímo vůči hlavnímu dlužníkovi či třetí osobě. Osobní zajištění tvoří:
 - ručení,
 - směnečné zajištění,
 - připuštění závazku,
- reálné zajištění – k reálnému zajištění úvěru patří:
 - zástava movitou věcí,
 - předání vlastnictví,
 - postoupení pohledávek.

3.2 Analýza bonity retailové klientely

Jak uvádí Kalabis (2005) u retailové klientely (fyzických osob) stačí bankám rozbor, zda všechny příjmy klienta dosáhnou na úhradu všech svých výdajů (včetně budoucích výdajů, které jsou spojeny s přijetím úvěru).

3.2.1 Úvěrová analýza u spotřebních úvěrů

Při prověřování bonity klientů u spotřebních úvěrů používají banky jednodušší metody než u hodnocení úvěrů určených pro podnikatelské účely. Vychází z toho, že spotřební úvěry se vyznačují realizováním velkého kvanta úvěrových obchodů s relativně nízkými sumami a při standardních podmínkách úvěru (Šenkýřová a kol., 2010).

Mezi další odlišnosti z hlediska úvěrové analýzy u spotřebních vs. komerčních úvěrů Černohorský a Teplý (2014) uvádí:

- odlišné právní postavení fyzických osob,
- různé informační zdroje, ze kterých banka rozhoduje o poskytnutí úvěru.

Mezi informační zdroje, které banka používá k posouzení žádosti o úvěr se zařazují:

- informace získávané přímo od klienta – vyplněný standardizovaný formulář, kde jsou bankou požadované informace (druh a doba zaměstnání, měsíční příjem, majetkové poměry, atd.),
- interní informace banky – k dispozici, pokud byl již klient zákazníkem banky, neboť jde o dosavadní zkušenost banky s klientem (délka trvání účtu, obrat prostředků, splácení předchozího úvěru),
- informace od úvěrových agentur¹ – využívané pokud nemá banka žádné interní informace o klientovi,
- informace od jiných bank – banky si získávají podrobnější informace o dosavadní zkušenosti s klienty (Dvořák, 2001).

Za shodné kritérium lze považovat, že i u spotřebních úvěrů je nevyhnutelné dokázat předpoklad pro splácení úvěrů a úroků. Nejvýznamnějším zdrojem při splácení úvěrů je příjem ze zaměstnání či ze samostatné výdělečné činnosti (Šenkýřová a kol., 2010).

¹ Úvěrové agentury jsou specializované instituce, které shromažďují důležité informace o klientech všech bank a tyto informace bankám zpětně poskytují. Smyslem agentur je zabránit tomu, aby se klient zadlužil u více bank a také aby se banky vyvarovaly klientům se špatnou zkušeností (Dvořák, 2001).

3.2.2 Modely pro posuzování

3.2.2.1 Úvěrové registry

Při rozhodování o tom, zda klientovi udělit požadovaný úvěr, či nikoliv, banky také využívají úvěrové registry. „Účelem úvěrových registrů je poskytovat obchodním bankám údaje o klientech, které potřebují pro poskytování úvěrů a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům“. (Kalabis, 2005)

Úvěrové registry obsahují:

- identifikační údaje klienta,
- údaje o bonitě klienta,
- úvěrovou historii klienta.

3.2.2.1.1 Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je informační systém, který koncentruje informace o úvěrových závazcích fyzických osob podnikatelů a právnických osob a umožňuje operativní výměnu těchto informací mezi aktéry CRÚ. V databázi CRÚ nejsou evidovány spotřebitelské úvěry fyzických osob, hypoteční úvěry fyzických osob, ručitelské závazky klientů, údaje o depozitních účtech (běžné účty bez povoleného debetu, spořicí, termínové účty). Ručitelem projektu a dalšího rozvoje systému CRÚ je Česká národní banka (cnb.cz, 2017).

3.2.2.1.2 Registry CCB

Společnost CRIF – Czech Credit Bureau, a.s., spravuje bankovní a nebankovní registr klientských informací, které jsou navzájem propojeny. Credit Bureau, či úvěrové registry jsou celosvětově standardním nástrojem pro posuzování bonity a rizika nesplacení úvěrových produktů klienty (fyzických i právnických osob). Registry obsahují pozitivní i negativní informace o bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce klientů. CRIF - Czech Credit Bureau je hromadně s mateřskou společností CRIF organizátorem a poskytovatelem služeb pro dva nejvýznamnější privátní úvěrové registry v České republice – Bankovní registr klientských informací a Nebankovní registr klientských informací (crif.cz, 2017).

Jak uvádí Kalabis (2005) v tomto úvěrovém registru je uvedeno mnoho údajů:

- typ úvěru,
- fáze úvěru,
- výše měsíční splátky,
- datum poskytnutí úvěru,
- forma ručení úvěru,
- výše dluhu po splatnosti, atd.

3.2.2.2 Scoring – bodování

Credit scoring, neboli jen scoring je soubor rozhodovacích modelů a jeho základních technik, který pomáhá věřitelům při poskytování spotřebitelských úvěrů. Tyto techniky rozhodnou, kteří klienti dostanou úvěr a jakou výši úvěru by měli dostat (Thomas et al., 2002). Credit scoring je založen na analýze historických statistických dat, který pomáhá identifikovat chování určitého segmentu klientů a dalších informací. Pomocí matematicko-statistických metod jsou počáteční data žadatele o úvěr zpracována v systému, kdy je ke každému prvku přiřazen počet bodů. Celkový počet bodů je v závěru porovnán s předem stanoveným bodovým limitem. Výstupem je bodové hodnocení žadatele, které určí pravděpodobnost, že dlužník splatí požadovaný úvěr (Černohorský a Teplý, 2011). Waterhouse (1994) uvádí, že na základě úvěrového skóre lze klienty / žadatele rozdělit do tří skupin: žádost o úvěr bude přijata, odmítnuta, či postoupena řediteli pobočky.

Mezi základní charakteristiky scoringu dle Kaloudy (2011) lze zařadit:

- kvantitativní hodnocení subjektu,
- jednoduchý, časově nenáročný,
- vychází ze čtyř hlavních ukazatelů – rentability, likvidity, zadluženosti a aktivity.

Waterhouse (1994) sepsal výhody scoringu:

- systém může využívat i méně vyškolený personál,
- podrobněji jsou zkoumány pouze okrajové případy, což přináší snižování nákladů na hodnocení,
- žádosti jsou posuzovány konzistentním způsobem,
- automatizovaný systém, který dokáže dle údajů obsažených v žádosti rychle vyhodnotit bonitu klienta.

Finanční instituce dělí scoring do dvou kategorií. Jedná se o scoring aplikační a behaviorální. *Aplikační scoring* zohledňuje demografické údaje klienta a je využíván u nových klientů (Thomas et al., 2002). Obsahuje následující segmenty (Jílek, 2000):

- rodinný stav,
- věk,
- vzdělání,
- měsíční příjem / výdaj,
- typ zaměstnání, atd.

Behaviorální scoring obsahuje kromě historických dat i data aktuální, která jsou zjišťována v průběhu splácení úvěru, neboť je využíván u stávajících klientů k průběžnému hodnocení. Negativem behaviorálního scoringu je, že nedokáže posoudit budoucí klienty, kteří by v budoucnu nemuseli splácet úvěr (Thomas et al., 2002). Behaviorální scoring se zabývá zejména těmito indikátory:

- historií počtu dní po splatnosti,
- zůstatky a pohyby kreditních a debetních účtů,
- platbou poplatků,
- aktuálním objemem nesplacených pohledávek.

3.3 Analýza bonity korporátní klientely

U korporátní klientely (podnikatelských subjektů) musí být analýza klienta a jeho podnikatelských záměrů důkladná a podrobná. Banka musí znát finanční historii, finanční toky atp. Při analýze bonity korporátní klientely je nutné se věnovat nejen finančnímu riziku, ale i riziku obchodnímu (Kalabis, 2005).

3.3.1 Úvěrová analýza u komerčních úvěrů

Banky nepoužívají vždy stejný systém pro hodnocení úvěrové analýzy, ale obsahová forma zůstává podobná.

Waterhouse (1994) hodnotí schopnost splácet úvěr na základě analýzy obchodního a finančního rizika. Mezi záležitosti zabývající se obchodním rizikem patří:

- vnější prostředí – prostředí, ve kterém firma podniká. V rámci této analýzy se hodnotí zejména tyto faktory (Šenkýřová a kol., 2010):
 - riziko země – hodnocení země, ve které klient a vlastníci firmy sídlí,
 - postavení a podíl na trhu,
 - analýza odvětví,
 - analýza dodavatelského a odběratelského zajištění,
 - analýza kvality produkce – srovnání kvality produktů a služeb s konkurencí,
- kvalita vedení – posouzení kvality managementu a organizace firmy,
- finanční analýza firmy – zaměřena zejména na analýzu ukazatelů z minulosti:
 - ukazatele zadluženosti,
 - ukazatele rentability,
 - ukazatele aktivity,
 - ukazatele likvidity,
- úroveň vztahu mezi bankou a klientem – dosavadní zkušenosti s klientem,
- úvěrový návrh (údaje o navrhovaném obchodu současně se stanovením ceny, zajištění a ekonomické situaci klienta).

Další možné řešení při posuzování úvěrové schopnosti uvádí americká literatura, která vychází z tzv. five Cs of Credit (pět C úvěrů), které obsahují nejdůležitější prvky pro rozhodnutí o poskytnutí / zamítnutí úvěru (Folsom, 2004):

- Character (charakter) – ochota zákazníka platit dluhy, kde charakter člověka lze zhodnotit po několika letech jednání,
- Capacity (kapacita) – určuje schopnost klienta splácet dluh i s úrokem. Banka zjišťuje klientův příjem a výši finančních závazků,
- Capital (kapitál) – banka analyzuje majetkové postavení klienta (výši jeho vlastního kapitálu),
- Conditions (podmínky) – vnější vlivy, které mohou například působit změnou v ekonomice, nebo v právním a sociálním prostředí,
- Collateral (zajištění) – důvodem zajištění úvěru je úsilí banky si zabezpečit jiný zdroj příjmu, pokud by klient neměl dostatek peněz na splacení úvěru.

3.3.2 Modely pro posuzování

3.3.2.1 Bonitní a bankrotní modely

Bonitní modely se snaží diagnostikovat finanční zdraví firmy a mají za úkol stanovit, zda se firma řadí mezi dobré, či špatné. Jde o srovnání firem v rámci jednoho odvětví podnikání (Růčková, 2010). Bonitou se chápe způsobilost splácet své závazky a uspokojovat tím věřitele. Bonitní společnost je tedy taková, která je schopna uspokojovat své věřitele splácením svých závazků (Vochozka, 2011).

Naopak bankrotní modely informují uživatele, zda je v blízké době firma vystavena bankrotu či nikoliv. Každá firma, která je ohrožena v brzké době bankrotem, již disponuje příznaky, které jsou pro bankrot typické (Růčková, 2010).

Hlawiczka (2014) za nejznámější bonitní a bankrotní modely zařazuje:

- Altmanův model,
- Kralickův Quick test,
- Tafflerův model,
- Index bonity,
- Indexy IN (IN95).

Altmanův model

Altmanův index, nazývaný i jako Z-skóre, vystupuje z diskriminační analýzy, která se provedla koncem 60. a v 80. letech u několika desítek zbankrotovaných a nezbankrotovaných podniků (Sedláček, 2011).

Jak uvádí Vochozka (2011), v publikacích lze nalézt čtyři varianty této analýzy:

- varianta pro akciové společnosti s veřejně obchodovatelnými akciemi,
- varianta pro společnosti neobchodovatelné na finančních trzích,
- varianta pro nevýrobní společnosti,
- varianta pro české společnosti.

Výstupem analýzy je rovnice, do které se dosazují hodnoty finančních ukazatelů. Posléze se na základě výsledku dá predikovat, zda se jedná v budoucnu o prosperující podnik, nebo o kandidáta na bankrot. Jak uvádí Růčková (2010), pro společnosti, které nejsou veřejně obchodovány na kapitálovém trhu, se Altmanův index vypočítá jako:

$$Z = 0,717 * X_1 + 0,847 * X_2 + 3,107 * X_3 + 0,420 * X_4 + 0,998 * X_5,$$

Pro akciové společnosti s veřejně obchodovatelnými akciemi se index vypočítá jako:

$$Z = 1,2 * X_1 + 1,4 * X_2 + 3,3 * X_3 + 0,6 * X_4 + 1 * X_5,$$

kde X_1 je čistý pracovní kapitál / celková aktiva,

X_2 – nerozdělený zisk / celková aktiva,

X_3 – EBIT / celková aktiva,

X_4 – účetní hodnota vlastního kapitálu / cizí kapitál,

X_5 – tržby / celková aktiva.

Hranice pro předvídání finanční situace jsou následující:

Tabulka 1: Altmanův index

Kategorie	Akciové společnosti	Ostatní podniky
uspokojivá finanční situace	$Z > 2,99$	$Z > 2,9$
„šedá zóna“ nevyhraněných výsledků	$1,81 < Z \leq 2,98$	$1,2 < Z \leq 2,9$
finanční problémy	$Z \leq 1,81$	$Z \leq 1,2$

Zdroj: vlastní zpracování dle Sedláček, 2011

Index bonity

Index bonity vychází z diskriminační analýzy, což je metoda lineárního programování, která ověřuje závislost jedné kvalitativní proměnné na ostatních proměnných. Při hodnocení platí, že čím větší hodnoty index bonity dosáhne, tím je finančně-ekonomická situace hodnocené firmy lepší (Strouhal a kol., 2016).

Sedláček (2011) uvádí následující tvar modelu:

$$IB = 1,5 * X_1 + 0,09 * X_2 + 10 * X_3 + 5 * X_4 + 0,3 * X_5 + 0,1 * X_6,$$

kde X_1 je cash flow / cizí kapitál,

X_2 – celková aktiva / cizí kapitál,

X_3 – zisk před zdaněním / celková aktiva,

X_4 – zisk před zdaněním / celkové výnosy,

X_5 – zásoby / tržby za prodej vlastních výrobků a služeb,

X_6 – tržby za prodej vlastních výrobků a služeb / celková aktiva.

Následně podle toho, do kterého intervalu spadá vypočtená hodnota, lze vyvodit představu o současné situaci firmy.

Tabulka 2: Intervaly hodnocení indexu bonity

Hodnota indexu	Hodnocení situace podniku
-3 < IB < -2	Extrémně špatná
-2 < IB < -1	Velmi špatná
-1 < IB < 0	Špatná
0 < IB < 1	Určité problémy
1 < IB < 2	Dobrá
2 < IB < 3	Velmi dobrá
3 < IB	Extrémně dobrá

Zdroj: vlastní zpracování dle Strouhal a kol., 2016

3.3.3 Rating

Rating je metoda, která je využívána pro posuzování jak retailové tak i korporátní klientely.

Rating klienta je pro banku významnou informací, neboť je využíván pro hodnocení žadatele o úvěr (Kalabis, 2005). Jak uvádí Kašparovská a kol. (2006), „ratingem se rozumí proces stanovení bonity klienta a její vyjádření pomocí přesně stanovené stupnice.“

Poprvé byl rating prezentován ve firemním kontextu na trhu s dluhopisy. Ratingy byly poskytovány jako nezávislé rizikové poradenství / ohodnocení ratingovými agenturami jako jsou Moody's, Standard and Poor's (S&P) a Fitch. Ratingové agentury vykonávaly funkci informačního zprostředkovatele mezi emitenty dluhopisů a investory (Gestel, 2009).

Rating vychází z analýzy veřejných a soukromých informací, které se zjišťují ze všech relevantních zdrojů. Ratingový proces obsahuje kvantitativní analýzu, která se zabývá strukturou zadlužení, finančními výkazy a sektorovou informací. Naopak kvalitativní analýza posuzuje kvalitu managementu, konkurenční postavení a možný růst do budoucnosti. Informace jsou v tomto případě získávány z veřejných zdrojů a jsou zjišťovány přímo během návštěv a setkání s vrcholovým managementem emitenta, který rating požaduje (Gestel, 2009).

Dle Nové Basilejské kapitálové dohody Basel II, banky využívají několik metod pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku. Kašparovská a kol. (2006) udává následující metody:

- Standardizovaná metoda (STA),
- Základní přístup založený na interním ratingu (IRB),
- Pokročilý přístup založený na interním ratingu (AIRB).

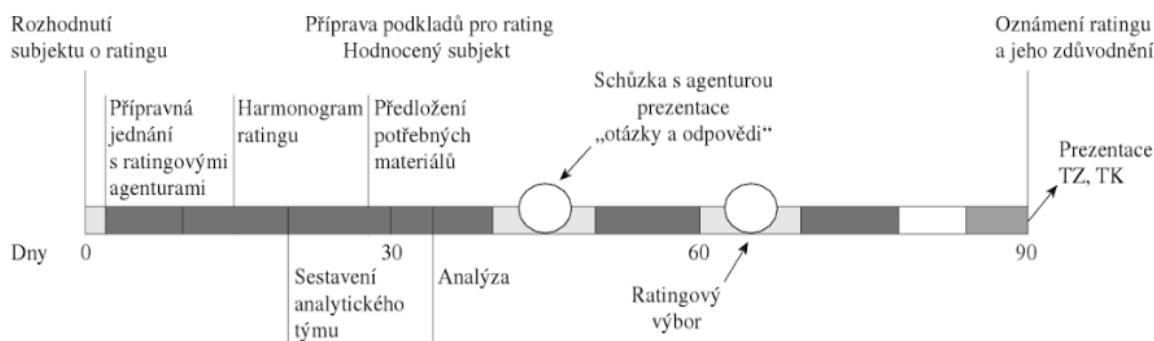
3.3.3.1 Externí kreditový rating (external credit rating)

Externí rating lze definovat jako nezávislé hodnocení, kde je dle komplexního rozboru veškerých známých rizik analyzovaného subjektu možné určit, zda je subjekt ochoten splatit veškeré své dluhy (Valová, 2010).

Dle Langohra (2008) je externí rating vyjádřen ve stupnici pomocí písmen (AAA až DDD), kde každý stupeň eviduje jistou míru investičního rizika (A určuje nejnižší stupeň rizika a D vysoce spekulativní subjekt, který není schopen splácet závazky). Poprvé bylo toto označení užito ratingovou agenturou Moody's v roce 1909. K nejvýznamnějším externím ratingovým agenturám patří Standard & Poor's, Moody's a Fitch-IBCA (Fitch Ratings), které se zejména vyznačují svou nezávislostí a dostatečnou analytickou kapacitou. Důležitou českou externí ratingovou agenturou je Czech Rating Agency (fxstreet.cz, 2017).

Ratingový proces je náročný z hlediska časového i personálního a trvá od podepsání smlouvy s ratingovou agenturou do konečného udělení ratingové známky okolo 60-90 dnů (Vinš a Liška, 2005).

Obrázek 3: Průměrná doba trvání ratingu



Zdroj: Vinš a Liška (2005)

Výsledkem analýzy je známka, která označuje pravděpodobnost, že analyzovaný subjekt bude schopen dostát svým závazkům. Zámka je díky své mezinárodní části celosvětově porovnatelná a kompatibilní ku odvětví i regionům. Rating je tedy nástroj, který riziko celosvětově měří a označuje (Vinš a Liška, 2005). Čím lepší rating klient obdrží, tím menší riziko nesou banky / investoři, které kapitál zapůjčili. Součástí jsou také výhodnější úrokové podmínky (penize.cz, 2014).

Obrázek 4: Souhrnná ratingová stupnice

Moody's		S&P		Fitch		Hodnocení	Stupeň
Dlouhé období	Krátké období	Dlouhé období	Krátké období	Dlouhé období	Krátké období		
Aaa	P-1	AAA	A-1+	AAA	F1+	Nejvyšší kvalita	Investiční stupně
Aa1		AA+		AA+			
Aa2		AA		AA			
Aa3		AA-		AA-			
A1		A+	A-1	A+	F1	Střední kvalita - vyšší	
A2		A		A			
A3	P-2	A-	A-2	A-	F2	Střední kvalita - nižší	
Baa1		BBB+		BBB+			
Baa2	P-3	BBB	A-3	BBB	F3		
Baa3		BBB-		BBB-			
Ba1	Not Prime Subprime	BB+	B	BB+	B	Spekulativní	Spekulativní stupně
Ba2		BB		BB			
Ba3		BB-		BB-			
B1		B+		B+			
B2		B		B			
B3		B-		B-			
Caa1		CCC+	C	CCC+	C	Značná rizika	
Caa2		CCC		CCC		Extrémně spekulativní	
Caa3		CCC-		CCC-		S velmi nízkou perspektívou	
Ca		CC		CC			
C		C	D	C	D	Velmi vysoká pravděpodobnost úpadku	
		CI		D			
		D		D			

Zdroj: fxstreet.cz, 2017

Externí rating se provádí zejména u akciových společností s veřejně obchodovatelnými akciemi. Také se hodnocení provádí u velkých finančních institucí, států a společností, které emitují větší objem investic (Jílek, 2000).

V dnešní době některé banky používají externí rating pro určení bonity klienta v rámci standardizovaného přístupu pro výpočet kapitálového požadavku k úvěrovému riziku (cnb.cz, 2017). Tento přístup je legislativně vymezen ve vyhlášce č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry.

3.3.3.2 Interní kreditový rating (internal credit rating)

Interní rating, neboli vnitřní úvěrové hodnocení provádí v bankách úvěroví pracovníci, kteří identifikují veškerá významná kritéria o důvěryhodnosti dlužníka (Jílek, 2000). Interní rating má specifický účel, neboť je používán pro stanovování výše kapitálových požadavků k úvěrovému riziku a pro zjišťování výše kapitálové přiměřenosti banky.

Interní rating spadá do přístupu IRB (Internal Rating Based), který bankám k úvěrovému riziku umožní použít vlastní ocenění úvěrového rizika dlužníků, za předpokladu využívání přísných metodologických a výkaznických požadavků (Valová, 2010). IRB přístup je tedy opřen o systém ratingu, který si banka interně vytvoří podle zásad stanovených regulátorem (cnb.cz, 2002).

Basilejský výbor pro bankovní dohled stanovil základní rizika, s nimiž se IRB metody zabývají:

- pravděpodobnost selhání (Probability of Default, PD) – pravděpodobnost, že dlužník nesplní své závazky ve sledovaném období,
- expozice při selhání (Exposure at Default, EAD) – celkové množství aktiv, které jsou vystaveny riziku v případě, že dlužník nesplní své závazky,
- míra ztráty při selhání (Loss Given Default, LGD) – podíl aktiv ztracených v případě, že nastane selhání, vyjadřuje se v %. Vyjádřeno jako (1-výtěžnost). Výtěžnost (Recovery rate) reprezentuje podíl navrácené částky z celkové expozice v případě, že dlužník přestane plnit závazek,
- doba splatnosti (Maturity, M) – nominální doba splatnosti, která je měřena v letech. IRB přístup bere v úvahu jak dlužníka, tak transakci. Pravděpodobnost selhání se vztahuje k dlužníkovi, ostatní rizikové složky se aplikují k příslušné transakci (Basel Committee on banking supervision, 2004).

3.4 Analýza bonity municipalit

Banky udělují obcím úvěr na základě posouzení stability obce, jejího hospodaření a financí. K poskytnutí úvěru dojde pouze za okolností, kdy má banka jistou návratnost finančních prostředků. Proto je nezbytné, aby došlo u všech klientů k individuální analýze a posouzení.

Finanční stabilitu měst lze zkonstruovat dle základních hodnotících (nejčastěji poměrových) ukazatelů finanční situace měst s využitím veřejně dostupných dat (zejména výsledků hospodaření, publikovaných prostřednictvím aplikací Ministerstva finanční ČR – ÚFIS² a MONITOR³). Ukazatel finanční stability vyjadřuje finanční situaci města (stav hospodaření města za rozpočtové období, tj. kalendářní rok), umožňuje sestavit výsledky uplynulých let do časové řady (Regionální rozvoj mezi teorií a praxí, 2015).

Mezi požadované finanční výkazy a podklady pro zhodnocení klienta patří:

- výkaz pro plnění rozpočtu územně samosprávných celků za uplynulý rok,
- aktuální výkaz plnění rozpočtu,
- rozpočet na běžný rok schválený zastupitelstvem,
- rozvaha územně samosprávných celků / příspěvkových organizací za uplynulý rok,
- přehled o závazcích obce / města / kraje / svazku obcí vůči bankám i ostatním subjektům,
- rozpočtový výhled na alespoň 2 následující roky,
- investiční výhled na alespoň 2 následující roky.

Podmínkou pro poskytnutí úvěru je:

- předložení originálu zápisu z jednání zastupitelstva, ze kterého bude jasné, že zastupitelé schválili přijetí daného úvěru,
- předložení originálu zápisu z ustavujícího zasedání zastupitelstva obce / města / kraje (Interní zdroj KB).

² ÚFIS – prezentační systém finančních a účetních informací státu,

³ MONITOR - informační portál, který umožňuje volný přístup k rozpočtovým a účetním informacím ze všech úrovní státní správy a samosprávy.

Úvěry přijímané municipalitami bývají obvykle dlouhodobého charakteru a jsou používány zpravidla na výstavbu infrastruktury (silnice, kanalizace, rekonstrukce budov).

Dle zákona č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách (ZVZ) jsou municipality považovány za veřejné zadavatele. Zadavatelé zadávají veřejné zakázky (VZ) v rozlišení podle předmětu, a to VZ na dodávky, VZ na stavební práce a VZ na služby. U VZ na služby se mimo jiné jedná o VZ na bankovní a finanční služby.

Při žádosti o úvěr jsou kladeny různé požadavky a to nejen ze strany bank. Dle ZVZ musí Zadávací dokumentace (ZD) obsahovat:

- obchodní podmínky, včetně platebních podmínek, případně též objektivních podmínek, za nichž je možno překročit výši nabídkové ceny. Jedná se zejména o:
 - informace o požadované úrokové sazbě (pohyblivá / pevná),
 - časový harmonogram čerpání úvěru spolu s předpokládaným objemem čerpání úvěru,
 - časový harmonogram splácení jistiny úvěru – frekvence splátek, typ splátek, možnost předčasného splácení,
- technické podmínky, je-li to odůvodněno předmětem veřejné zakázky,
- požadavek na způsob zpracování nabídkové ceny,
- podmínky a požadavky na zpracování nabídky,
- způsob hodnocení nabídek podle hodnotících kritérií.

Podle CRA Rating Agency existují dvě skupiny obcí. V první jsou obce, které své mimořádné příjmy jak z prodeje majetku, tak ve formě úvěrů efektivně využily na zlepšení stavu infrastruktury či na jiné kapitálové výdaje, jež jim do budoucna budou přinášet návratné finanční prostředky. Celková zadluženost těchto municipalit neohrožuje jejich finanční stabilitu a do budoucna nenaruší jejich schopnost dlouhodobě dostát svým závazkům.

Do druhé skupiny patří města a obce, které v současné době mají problémy se splatností svých závazků nebo se mohou do těchto problémů dostat. Tato situace nastala u těch municipalit, které kvůli své investiční aktivitě zvyšovaly nekontrolovatelně zadluženost. Je však nutno upozornit na to, že vedle managementu obcí nesou na tom zčásti vinu i bankovní instituce. Banky při poskytování úvěrů nekontrolovaly důkladně bonitu daného subjektu (moderniobec.cz, 2003).

Při hodnocení míry rizika případného úvěrového obchodu se za problematickou část úvěrů u municipalit považuje také jejich zajištění. V majetku obcí jsou mnohdy nemovitosti nevhodné k realizaci zástavy (např. školy). Pro banku je při výběru zajištění podstatná například dostatečná výše zajištění či snadná převoditelnost vlastnictví.

3.5 Bankovní úvěrové produkty

Dle Dvořáka (2001) lze za bankovní úvěrové produkty považovat takové produkty, kde banky nabízejí klientům daný způsob jejich financování. Zejména se jedná o poskytování finančních prostředků klientům banky, nebo banka garantuje poskytnutí prostředků.

Jak uvádí Liška (2014), úvěrové smlouvy pro spotřebitele jsou prostší a stručnější než úvěrové smlouvy pro podnikatelské subjekty (korporátní klienty).

Obrázek 5: Bankovní úvěrové produkty



Zdroj: vlastní zpracování dle Dvořák (2001)

Při systematizaci základních druhů bankovních úvěrů lze vycházet z mnoha hledisek (Rejnuš, 2008):

1. Členění úvěrů dle toho, zda banka poskytuje klientovi peněžní prostředky, či garantuje záruku:
 - a. peněžní úvěry a půjčky – klient dostane od obchodní banky formou peněz půjčku a poté ji splácí,

- b. závazkové (ručitelské) úvěry – banka se v rámci sjednané smlouvy zaručí za svého klienta.
- 2. Členění úvěrů dle délky období:
 - a. úvěry krátkodobé – poskytované maximálně do jednoho roku,
 - b. úvěry střednědobé – délka splatnosti od 1 roku do 4 let,
 - c. úvěry dlouhodobé – délka splatnosti delší než 4 roky.
- 3. Členění úvěru dle druhu klientely:
 - a. úvěry pro spotřebitele - nesou obvyklý a standardizovaný obsah, neboť je banka nabízí všem svým spotřebitelům,
 - b. úvěry pro podnikatele – banky rozdělují klienty do dvou segmentů: drobní a střední podnikatelé (SME) a korporátní klienti.

3.5.1 Peněžní úvěry

Peněžní úvěry označují reálné poskytnutí likvidních peněz (hotovostní, či bezhotovostní podoba). Klient se u banky zavazuje splatit v dohodnuté lhůtě úvěr včetně úroků (Dvořák, 2001).

3.5.1.1 Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěry jsou poskytovány na běžném, či kontokorentním účtu, kdy banka umožňuje jít klientovi na tomto účtu do debetu (Kalabis, 2005). Klient může platit ze svého účtu i tehdy, kdy na něm nemá postačující finance. Maximální přípustný debet na kontokorentním účtu udává úvěrový rámec. Banka většinou povoluje i krátkodobé překročení úvěrového rámce, ale je skloubeno se sankčními úrokovými náklady (Dvořák, 2001). Dle Rejnuše (2008) úvěrové smlouvy uvádí podmínky, kde každý kontokorentní úvěr musí být alespoň jednou ročně zaplacen, tzn. přinejmenším jednou za rok musí účet vykazovat kreditní zůstatek nebo nulu.

Při srovnání příjmů a výdajů na kontokorentním účtu mohou tedy vzniknout dvě situace:

- vklad na účtu (kreditní zůstatek) – klient je věřitelem banky,
- debetní zůstatek na účtu – klient je dlužníkem banky (Rejnuš, 2008).

3.5.1.2 Eskontní úvěr

Jak uvádí Kalabis (2005), při eskontním úvěru banka odkopuje od majitelů směnku a tím jim dává možnost, aby získali hotové peníze před dobou splatnosti směnky. Délka eskontního úvěru se rovná zbytkové době splatnosti směnky, což znamená době ode dne odkupu směnky do data splatnosti směnky (Kašparovská, 2010). Jedná se o krátkodobý úvěr, přičemž za odkup směnky přede dnem splatnosti si banka sráží úrok – diskont. Obchodní banka si může směnky ponechat a v době splatnosti směnky ji předloží výstavci vlastní směnky nebo směnečníkovi u cizí směnky, nebo může směnku dále reeskontovat (odprodat) jiným subjektům (Dvořák, 2001).

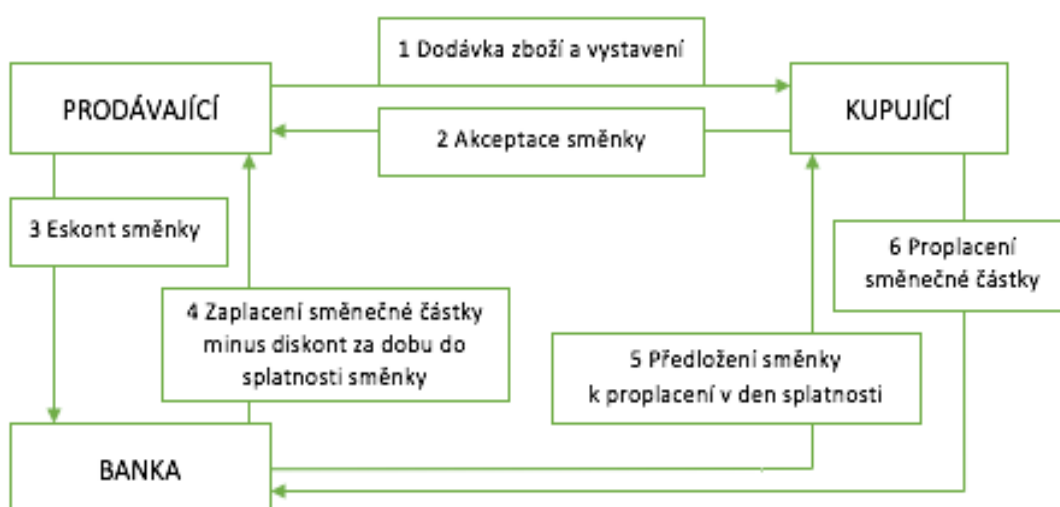
$$\text{diskont} = \frac{\text{směnečný obnos} \times \text{diskontní sazba (\%)} \times \text{počet let do splatnosti}}{360 \times 100}$$

V praxi se rozeznávají dva typy směnek:

- směnka vlastní – udává slib výstavce (dlužníka) směnky, že sám zaplatí majiteli směnky (remitentovi) v dané lhůtě směnečnou částku,
- směnka cizí (trata) – směnka, kde výstavce přikazuje svému dlužníkovi (směnečníkovi) zaplatit ve stanovený termín majiteli směnky (remitentovi) peněžní sumu (Hlačina, 2004).

Pokud se tedy jedná o eskontovanou směnku vlastní (solosměnku), dává ji banka k proplacení přímo hlavnímu směnečnému dlužníkovi. Naopak pokud se jedná o směnku cizí (tratu), směnečník je povinen ji při přijetí zaplatit (Rejnuš, 2008).

Obrázek 6: Průběh eskontního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování dle Dvořák, 2001

3.5.1.3 Hypoteční úvěr

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční úvěr jako úvěr na investice do nemovitostí na území České republiky, na její výstavbu nebo pořízení a jehož splacení je zaručeno zástavním právem k nemovitosti.

Dle Kašparovské (2010) je hypotéka akcesorická forma ručení, tzn., je limitovaná konkrétní úvěrovou smlouvou, ve prospěch konkrétního zástavního věřitele při daném určení výše a typu závazku.

Pro hypoteční úvěry je typické, že jsou:

- zajišťovány nemovitostmi (zástavním právem),
- financovány ze zdrojů získaných zvláštní formou dluhopisů – hypotečními zástavními listy⁴ (Kalabis, 2005).

Hypoteční úvěr je charakterizován jako dlouhodobý úvěr k financování investic do nemovitostí, se splatností až několik desítek let. Splácí se zpravidla pomocí pravidelných měsíčních splátek, tzv. anuit, nebo formou progresivních, či degresivních splátek (Liška, 2014). Hypoteční úvěry jsou poskytovány na koupi nemovitosti, výstavbu nové nemovitosti, opravu či modernizaci stávající nemovitosti, atd. (Kalabis, 2005).

Dle Rejnuše (2014) jsou v praxi rozlišovány dva typy hypotečních úvěrů, dle toho na co je úvěr poskytnut:

- hypoteční úvěr na výstavbu (opravu) či pořízení nemovitosti,
- americká hypotéka.

Hypoteční úvěr na výstavbu je základní, neboli klasický hypoteční úvěr, který je poskytován za účelem financování výstavby, či opravy nemovitosti (Rejnuš, 2008). Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být po dobu trvání stanovena jako pevná, pohyblivá (závisí na vývoji tržních úrokových sazeb), nebo kombinovaná (zpočátku pevná sazba a po zbylou dobu do splatnosti úvěru pohyblivá). (Dvořák, 2001).

Americká hypotéka je neúčelový úvěr, který je udělován fyzickým osobám bez udání účelu, na jaké potřeby klient peněžní prostředky použije (Liška, 2014).

⁴ Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, kde jmenovitá hodnota a poměrný výnos je kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo dílem těchto pohledávek (Kalabis, 2005).

Předností americké hypotéky je nižší úrok než u spotřebitelských půjček, anebo jiných půjček jištěných nemovitostmi. Záporom jsou vysoké sazby s poskytnutím a se správou úvěru. Při nesplacení úvěru může klient přijít o zastavenou nemovitost (Kalabis, 2005).

V praxi se většinou vyskytují hypoteční úvěry s konstantní (anuitní) splátkou. Výhodou je jednoduchá administrativa. Anuitní splátku lze vypočítat z následujícího vztahu:

$$a = D * \frac{r}{1 - (1 + r)^{-n}}$$

kde:

a je výše pravidelné měsíční splátky,

D je výše hypotečního úvěru,

r je měsíční úroková sazba, (p.m.),

n je počet období, resp. měsíčních splátek.

Banky umožňují klientovi splatit předčasně hypoteční úvěr bez poplatků, pokud k platbě dojde v období, kdy se mění fixace úrokové sazby (Kašparovská, 2010).

3.5.1.4 Spotřební (spotřebitelské) úvěry

Jak uvádí Kalabis (2005) spotřebitelské úvěry jsou úvěry, které banky poskytují soukromým osobám a domácnostem k financování nákupu spotřebních předmětů, pořízení nebo stavbě bytů a rodinných domů.

Spotřebitelský úvěr je upraven zákonem č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, kde je spotřebitelský úvěr definován jako odložená platba, či zápůjčka, poskytovaná spotřebiteli věřitelem nebo zprostředkovatelem.

Dle Kašparovské (2010) se banky snaží nabízet spotřebitelské úvěry, aby splňovaly požadavky klientů. Díky tomu existují různé obměny:

- neúčelové či účelové spotřebitelské úvěry,
- zajištěné či nezajištěné spotřebitelské úvěry,
- spotřebitelské úvěry s jednorázovým či postupným čerpáním,
- spotřebitelské úvěry postupně či jednorázově splatné.

Nejčastěji užívané druhy spotřebních úvěrů (Dvořák, 2001):

- revolvingové spotřební úvěry – úvěry poskytované formou úvěrového rámce na běžném účtu klienta, výše rámce je stanovena dle čistého příjmu klienta,
- splátkové úvěry – pravidelné splácení úvěru včetně úroku, slouží většinou k financování nákupu zboží dlouhodobé spotřeby,
- hypoteční úvěry – dlouhodobé účelové úvěry k financování rodinného domku.

3.5.2 Závazkové úvěry

Závazkové úvěry a záruky jsou produkty banky, kde klient přímo nedostane od banky likvidní prostředky, ale banka se za klienta v určité formě zaručuje, že splní jeho závazek (Rejnuš, 2008).

3.5.2.1 Akceptační úvěr

Základem akceptačního úvěru je akcept směnky bankou. Jde o druh úvěru, kdy banka ve chvíli akceptu cizí směnky neposkytuje žadateli peněžní prostředky, pouze prodává své „dobré jméno“ a tím zvyšuje bonitu směnky (Kašparovská, 2010). Za tuto důvěryhodnost si banka účtuje tzv. akceptační provizi, která se zpravidla stanovuje jako měsíční procentní sazba ze směnečné částky. Velikou roli má akceptační úvěr v oblasti zahraničního obchodu, neboť směnka akceptovaná solidní bankou se „tváří“ jistější než směnka akceptovaná přímo kupujícím (Dvořák, 2001).

Akceptační úvěr vychází ze zákona č. 191/1950 Sb. zákon směnečný a šekový, který upravuje jeho práva i závazky.

Kašparovská (2010) popisuje průběh akceptačního úvěru v několika krocích:

1. Žádost klienta o akceptační úvěr,
2. Prověření bonity klienta,
3. Návrh a podpis smlouvy o akceptu směnek,
4. Vystavení směnky klientem a její předložení bance k akceptu,
5. Splacení akceptačního úvěru.

Akceptační úvěr se využívá v praxi zejména k financování nákupu surovin, zboží a vyznačuje se svou krátkodobostí. Náklady z tohoto úvěru jsou pro klienta nižší než při porovnání s úvěrem kontokorentním (Král, 2008).

3.5.2.2 Avalový úvěr

Avalový či ručitelský úvěr je poskytnutí kreditu banky, kdy banka přejímá záruku za závazek svého klienta vůči třetí osobě. Banka se tedy zavazuje, že vydaná směnka bude zaplacená, pokud dlužník, neboli příjemce úvěru nezaplatí v dané lhůtě (Bankovní institut vysoká škola, 2006). Jak uvádí Král (2008) banka při poskytování ručitelského úvěru nese funkci vedlejšího dlužníka. Tuto službu poskytuje banka pouze svým dlouhodobým klientům a u nichž je nízké riziko insolvence. Ve smlouvě se žadatelem je dána výše, doba trvání i druh nebo účel ručení (Sekerka, 2010).

Druhy poskytovaných avalových úvěrů:

- vystavení záruční listiny,
- směnečný aval.

Záruční listina je v bankách vystavována ve standardizované formě s možností individualizovat skutečnosti, či je možné vyhotovit individuální listinu (Sekerka, 2010).

Směnečný aval je podepsání směnky se směnečnou doložkou „per aval“, „jako rukojmí“ s uvedením jména směnečného dlužníka, za kterého přebírá ručení (Dvořák, 2001).

Dle účelu, který plní ručitelský úvěr Král (2008) rozeznává následující záruky:

- dodavatelské,
- dopravní,
- celní,
- nabídkové.

Výhodou využití avalového úvěru pro klienta je ušetření použití likvidních prostředků a také se klient bance nemusí prezentovat žádným zajištěním, pouze když banka nepovažuje klienta za solventního. Pro banky je výhodou nízké úvěrové riziko, neboť se úvěr poskytuje příjemcům s vysokou bonitou (Bankovní institut vysoká škola, 2006).

3.5.2.3 Bankovní záruka

Bankovní záruka je neodvolatelný závazek banky vyplatit danou částku peněz oprávněné osobě, pokud nebudou dodrženy podmínky kontraktu dodavatelem nebo nezaplacení zboží a služeb odběratelem (Bankovní institut vysoká škola, 2006).

Záruka musí mít vždy písemnou podobu, v dnešní moderní době se za písemnou formu považuje i vystavení záruky telekomunikačními prostředky, např. telegraf, swift. Bankovní zárukou je považováno jednostranné písemné oznámení ručící banky vůči příjemci záruky (beneficientovi). Záruka je vyhotovena jako neodvolatelná z důvodu zajištění nároku beneficenta (Nehybová, 1999).

Revenda (2014) rozděluje záruky dle povahy zajišťovaného závazku na:

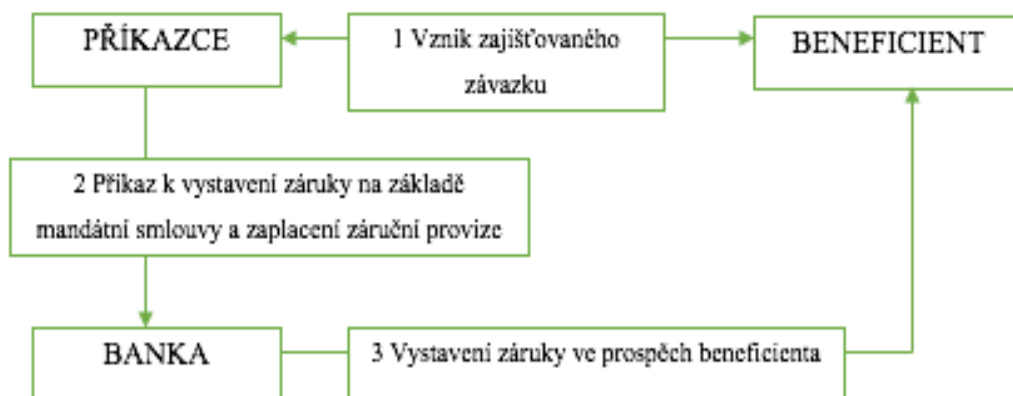
- platební záruku – záruka banky za dodržení platebního závazku klienta (zaplacení faktury, směnky, splacení úvěru),
- neplatební záruku – záruka za jiný než platební závazek (záruka za nabídku, kauční záruka, akontační záruka).

Dle právního řádu je u bankovní záruky vyžadován (Dvořák, 2001):

- písemný závazek banky,
- výše peněžité částky,
- uspokojení věřitele, pokud dlužník nesplní některý závazek.

V České republice se na poskytování bankovních záruk zaměřuje Českomoravská záruční a rozvojová banka. Majorita záruk je propůjčována na úvěry začínajícím malým a středním podnikatelům. Před každým udělením bankovní záruky je úvěrový projekt precizně prověřen, díky čemuž se snaží snižovat rizika (Sekerka, 2010).

Obrázek 7: Princip přímé záruky



Zdroj: vlastní zpracování dle Dvořák, 2001

3.5.3 Alternativní formy financování

K nejvýznamnějším alternativním formám financování patří leasing, faktoring a forfaiting. V poslední době se také rozšiřuje projektové financování a rizikový kapitál (venture capital).

3.5.3.1 Leasing

Leasingem se rozumí pronájem investičního zařízení či předmětů dlouhodobé spotřeby držiteli za dané nájemné na dobu určitou nebo neurčitou (Rejnuš, 2008). Pronajímatel dává nájemci právo užívat předmět výměnou za stanovené splátky na určité časové období. Za pronajímatele leasingových předmětů lze pokládat výrobce, obchodníky či leasingové společnosti (Bankovní institut vysoká škola, 2006).

Dle typu společnosti se rozlišuje leasing:

- finanční,
- operativní (leasing výrobce).

Finanční leasing spočívá v tom, že pronajímatel převádí na nájemce všechna rizika i užitek, který plyne z využívání předmětu leasingu. Pronajímatel má k předmětu pouze vlastnický vztah a povětšinou nepřichází k předmětu leasingu do kontaktu (Živělová, 2013). Pronájem leasingových předmětů probíhá přes leasingové společnosti. Jedná se o dlouhodobý, neodvolatelný vztah, který zahrnuje právo volby odkupu na konci nájmu. Každé leasingové operace se účastní tři jedinci – výrobce, leasingová společnost a nájemce (Nehybová, 1999).

Operativní leasing je charakterizován přímým vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem. Pronajímatel převádí na nájemce práva k používání předmětu leasingu a současně udržuje pronajatý předmět, provádí jeho servis a opravy (Živělová, 2013). Operativní leasing je převážně krátkodobý, může být i střednědobý. Majitel i nájemce pronajatého předmětu mají právo odstoupit od smlouvy bez trestných poplatků (Bankovní institut vysoká škola, 2006).

3.5.3.2 Faktoring

Faktoring je typ finanční služby, která je nabízena specializovanými faktoringovými společnostmi. Podnik své pohledávky prodá faktoringové společnosti bez dalšího postihu, v případě, že odběratel nezaplatí (Sekerka, 2010). Jedná se o odkup menších

krátkodobých pohledávek faktoringovou společností, kde je mezi prodávajícím a faktorem uzavřena faktoringová smlouva. Cenou faktoringu je faktoringová sazba, která pokrývá obvyklý diskont i veškeré náklady za obchodní případ a rizikovou provizi (Rejnuš, 2008).

Dle Dvořáka (2001) pohledávky musí splňovat následující kritéria:

- doba splatnosti pohledávek kratší než 180 dní,
- nesmí být spojena s pohledávkou práva třetích osob,
- možnost postoupení pohledávky,
- pohledávka vznikla dle dodavatelského nezajištěného úvěru.

Výhody faktoringu popisuje Hlačina (2004):

- realizace obchodu na dodavatelský úvěr,
- flexibilní financování,
- růst likvidity a úspora nákladů.

3.5.3.3 Forfaiting

Forfaiting je chápán jako odkup střednědobých a dlouhodobých pohledávek forfaitingovou společností (forfaitérem) bez zpětného postihu původního věřitele. Odkup pohledávek postupuje na diskontní bázi, což znamená, že forfaitér platí pohledávku okamžitě při jejím odkupu, přičemž si sráží jistý diskont (Revenda, 2014). Pohledávky vznikají v investiční oblasti (dodávka strojů, zařízení), které jsou doručovány na dodavatelský úvěr. Jestliže pohledávka není dovozcem včas uhrazena, forfaitér nemá možnost uplatnit zpětný odkup (Nehybová, 1999).

Živělová (2013) rozděluje forfaiting do dvou fází:

1. kontraktační – jednání mezi vývozcem a forfaitérem o možnosti a podmínkách forfaitingu pohledávek, získání seznamu bank, od kterých forfaitingová společnost přijme záruku,
2. realizační – dochází k prodeji pohledávky vývozcem a pro forfaitéra končí inkasem pohledávky.

K výhodám forfaitingu patří (Sekerka, 2010):

- jednoduchost, rychlost, pružnost,
- zlepšená likvidita,
- přesun rizik na forfaitéra.

4 VLASTNÍ PRÁCE

Ve vlastní části práce je představena Komerční banka, a.s., u které je rozebrán její předmět podnikání, obsluhovaná klientela a její nabízené úvěrové produkty. Nejpodstatnější částí práce je úvěrový proces u osob fyzických, podnikatelských a municipalit, kde je u každého segmentu vybrán konkrétní případ. U osob fyzických je vybrána žádost o hypoteční úvěr, u osob podnikatelských společnost CHRISTEYNS s.r.o., která zažádala o úvěr investiční a u municipalit město Pohořelice, které využilo revolvingového úvěru na předfinancování poskytnutých dotací.

4.1 Představení banky

Jméno společnosti: **Komerční banka, a.s.**

Datum zápisu do obch. rejstříku: 5.3.1992

Sídlo společnosti: Praha 1, Na Příkopě 33, čp. 969, PSČ 114 07

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání:

- financování pronájmu,
- poskytování úvěrů,
- investování do cenných papírů na vlastní účet,
- finanční pronájem (leasing),
- obhospodařování cenných papírů klienta na jeho účet (portfolio management),
- výkon funkce depozitáře investičního fondu (justice.cz, 2017).

Předmět podnikání banky vyplývá z ustanovení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

Komerční banka, a.s. (dále také „KB“ nebo „Banka“):

- je mateřskou společností Skupiny KB (dále také „Skupina“) a je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale,
- patří mezi přední bankovní instituce v České republice a v regionu střední a východní Evropy,
- je univerzální bankou s rozsáhlou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví (kb.cz, 2017).

Komerční banka se řadí mezi několik nejsilnějších bankovních společností v Evropě. Banka působí v České republice od roku 1990 a od roku 1992 jako akciová společnost. Získala několikrát ocenění Banka roku. Toto prvenství obhájila i v roce loňském (poradce.cz, 2015).

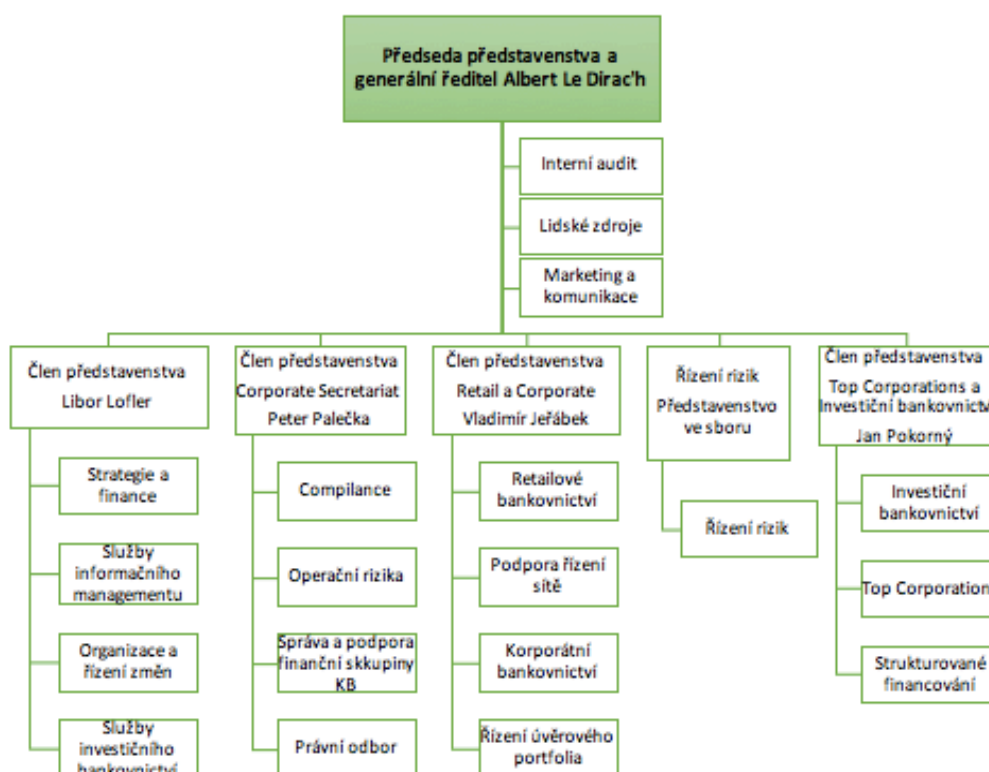
Společnosti Skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby:

- penzijní připojištění,
- stavební spoření,
- faktoring,
- spotřebitelské úvěry,
- pojištění (kb.cz, 2017).

4.1.1 Organizační struktura

Komerční banka dobrovolně dodržuje všechny hlavní standardy řízení společností, které jsou stanoveny Kodexem správy a řízení společností založených na principech OECD. Celý kodex správy a řízení je dostupný na stránkách Ministerstva financí České republiky (Výroční zpráva KB, 2016).

Graf 1: Organizační struktura Banky (k 31.prosinci 2016)



Zdroj: Výroční zpráva 2016, Komerční banka, a.s.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Banky. Řádná valná hromada se koná nejméně jedenkrát do roka. Valná hromada je schopná usnášení, pokud přítomní akcionáři mají akcie se jmenovitou hodnotou přesahující více než 30 % základního kapitálu Banky.

Představenstvo je statutárním orgánem, které řídí činnost Banky. Představenstvu je přiděleno obchodní vedení Banky spolu s vedením účetnictví. Představenstvo také zajišťuje vyhodnocení řídicího a kontrolního systému a vytváří předpoklady pro nezávislý a objektivní výkon auditu. Předsedou představenstva je od 3. srpna 2013 Albert Le Dirac'h, který působí ve skupině Sociétés Générales.

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Banky. Stará se o výkon působnosti představenstva, uskutečňování podnikatelské činnosti Banky a také dohlíží nad efektivností řídicího a kontrolního systému Banky. Dozorčí rada se skládá z devíti členů (kb.cz, 2017).

4.1.2 Klientela Komerční banky, a.s.

Komerční banka buduje vztahy s klienty zprostředkováním pobočkové sítě a také řadou moderních kanálů přímého bankovníctví. I v loňském roce pokračoval projekt komplexních rekonstrukcí poboček, aby pobočky lépe splňovaly potřeby klientů. V roce 2016 prošlo rekonstrukcí do nového designu NBC (New Branch Concept) celkem 18 poboček.

KB rozvíjí koncept Poznej svého klienta, dle kterého bankovní poradci lépe dokáží poznat potřeby svých zákazníků. V KB má každý zákazník svého bankovního poradce, který zodpovídá za své svěřené portfolio klientů. Bankovní poradci jsou průběžně vzdělávání a díky tomu dokáží nabízet kvalitní služby klientům.

Jak uvádí Výroční zpráva KB z roku 2016, segmenty nejvyšší úrovně Banky jsou následující:

- občané,
- malé podniky a podnikatelé (orientačním měřítkem je roční obrát do 60 mil. Kč),
- podniky a municipality (roční obrát do 1,5 miliardy Kč),
- velké podniky (roční obrát nad 1,5 miliardy Kč).

4.1.2.1 Občané

V roce 2016 byl trh retailového bankovníctví ovlivněn silnou výkonností české ekonomiky, nízkými úrokovými sazbami a také vysokou konkurencí. Tlak konkurence se v Bance projevoval tím, že nabízela služby za nízké ceny a začala nabízet vícekanálový mix, aby vyhovoval požadavkům klientů.

Dle nezávislé studie Navigátor bezpečného úvěru z roku 2015, kterou zpracovala Univerzita Karlova, poskytovala Banka jedny z nejférovějších spotřebitelských úvěrů na českém trhu. Toto prvenství potvrdila i v roce loňském.

4.1.2.2 Podniky a podnikatelé

Obsluha korporátní klientely Komerční banky je rozdělena do dvou segmentů, parametrem je obvykle roční obrát (tržby) klienta a škála produktů, které využívá. Společnosti s obrátem od 60 do 1 500 mil. Kč jsou obsluhovány obvykle na obchodních centrech segmentu Corporate. Klienti s vyšším obrátem jsou zaopatřováni zpravidla divizemi segmentu Top Corporations⁵, které jsou v Praze, Brně a v Bratislavě (kb.cz, 2017). Komerční banka se vědomě zaměřuje na začínající podnikatele a nabízí jim zvýhodněné účty, nebo startovací limity pro financování počátečních nákladů. Začínající podnikatelé tvořili 57 % z nově přichozích klientů.

4.1.2.3 Municipality

KB je dle Výroční zprávy z roku 2016 jednou ze dvou největších bank ve financování veřejného sektoru. V roce 2016 se čerpání z EU fondů zpomalilo a díky tomu podniky spíše investovaly do rozšiřování výrobních kapacit či do obnovy strojního zařízení a tím došlo k poklesu objemu poskytnutých úvěrů. KB poskytuje i municipalitám odborné poradenství z řad bankovních poradců a specialistů na zahraniční obchod, EU dotace či investiční bankovníctví.

⁵ Top Corporations zahrnuje: korporátní klienty nebo ekonomicky spjaté skupiny s obrátem vyšším než 1,5 mld. Kč, klienty s celkovou úvěrovou angažovaností více než 500 mil. Kč, globální klienty v rámci finanční skupiny Banky a státní úřady / instituce (kb.cz, 2017).

Tabulka 3: Poskytnuté úvěry klientům k 31.prosinci 2016 (v mld. Kč)

Úvěry klientům (mld. Kč)	k 31.prosinci 2016
Úvěry občanům	231,0
Úvěry podnikatelům a malým podnikům	32,4
Úvěry podnikům a municipalitám	105,6
Úvěry velkým podnikům	170,1

Zdroj: vlastní zpracování dle Výroční zprávy KB, 2016

4.1.3 Hodnocení úvěrového rizika dlužníka

Při hodnocení úvěrového rizika Skupina vychází jak z kvantitativních tak kvalitativních měřítek a výstupem je stanovený rating. Dle druhu dlužníka je přidělován určitý typ ratingu. Rating je přidělován jak klientům Skupiny, tak odpovídajícím klientským transakcím (Výroční zpráva KB, 2016).

KB posuzuje riziko nesplácení fyzických osob pomocí aplikačního ratingu a ratingu chování. Aplikační rating je určen dle osobních údajů klienta a informací z externích registrů (CBCB⁶) a je využíván při aktivní žádosti klienta o poskytnutí financování Skupinou. Naopak rating chování vychází z údajů o chování klienta ve Skupině a je používán pro aktivní nabídku financování klienta ze strany Skupiny. Pomocí ratingu chování je také možné určit pravděpodobnost selhání (parametr PD) všech klientských angažovaností dle požadavků Basel III.

Skupina používá pro hodnocení úvěrového rizika rating dlužníka, který je vyjádřen 22 stupňovou škálou ratingu Sociétés Générale. U podnikatelů a malých podniků je rating dlužníka propojen finančními a nefinančními indikátory, osobními údaji a údaji o chování klienta ve Skupině.

U municipalit je rating dlužníka spojením finančního ratingu, který vychází z účetních výkazů a ratingu ekonomického, který je získán analýzou nefinančních informací příslušné municipality.

⁶ CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s.

Tabulka 4: Hodnocení úvěrového rizika dlužníka

Komerční banka	
Externí registr	CBCB
Interní rating	22 stupňová škála
Analýza korporátní klientely	Obligor rating (finanční a ekonomický rating)
Analýza SME klientů	Obligor rating (finanční a ekonomický rating)
Analýza municipalit	Obligor rating (finanční a ekonomický rating)
Analýza retailové klientely	Aplikační rating a rating chování

Zdroj: vlastní zpracování dle Výroční zprávy KB, 2016

Komerční bance byl přidělen rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 462/2013. KB zvážila pověření ratingových agentur a rozhodla se nepověřit ratingovou agenturu, jejíž podíl na trhu je nižší než 10 %. Komerční banka je tedy hodnocena předními nezávislými ratingovými agenturami. Jednotlivá ratingová hodnocení jsou zobrazena v tabulce níže (Výroční zpráva KB, 2016).

Tabulka 5: Ratingová hodnocení (ke konci února 2017)

Ratingové hodnocení	Krátkodobé	Dlouhodobé
Standard & Poor's	A-1	A
Moody's	Prime-1	A2
Fitch	F1	A-

Zdroj: Výroční zpráva 2016, Komerční banka, a.s.

Při porovnání ratingového hodnocení s ostatními bankami, lze konstatovat, že Komerční banka má z českých bank nejlepší hodnocení v souhrnu ratingů udělených třemi největšími ratingovými agenturami. Kapitálová přiměřenost banky činí v současné době 16,18 %, což je se současným požadovaným 8 % více než dostačující.

4.1.4 Nabízené úvěrové produkty

4.1.4.1 Úvěry pro korporátní klientelu

Dle účelu úvěru lze financování korporátní klientely rozdělit na financování investic, financování provozu, financování pohledávek a na služby pro obchod a export.

4.1.4.1.1 Euroinovace

Úvěr Euroinovace pomáhá s řešením pro financování provozních nebo investičních potřeb inovativních podnikatelů. Díky záruce Evropského investičního fondu lze úvěr získat s nižšími nároky na zajištění. Výhodou úvěru je, že je poskytován v Kč nebo EUR se splatností 1-10 let nebo se splatností do 3 let v případě revolvingového úvěru. Splácení úvěru probíhá v termínech uvedených v úvěrové smlouvě a minimální poskytnutá částka je 700 000 Kč (25 000 EUR), maximálně lze čerpat 190 mil. Kč (7 mil. EUR). Úvěr je zahrnut do programu InnovFin SME Guarantee Facility s finančním podkladem EU v programu Horizont 2020 Financial Instruments a Evropského fondu pro strategické investice (EFSI) zřízeného v rámci investičního plánu pro Evropu. Účelem EFSI je přispívat k podpoře financování a provádění produktivních investic v EU a zajistit zvýšený přístup k financování.

Úvěr je určen pro:

- nezávislé malé a střední podniky s maximálním počtem zaměstnanců 250 a s obratem do 1,3 mld. Kč (50 mil. EUR) či sumou aktiv do 1,1 mld. Kč (43 mil. EUR),
- malým podnikům se střední kapitalizací (do 499 zaměstnanců),
- podnikům realizujícím inovativní projekty,
- podnikům připravujícím investici do inovativního projektu,
- subjektům podnikajícím v oblasti výzkumu a vývoje (kb.cz, 2017).

4.1.4.1.2 PROFÍ úvěr FIX

Jedná se o podnikatelský úvěr určený fyzickým i právnickým osobám fakticky podnikajícím a majícím daňovou povinnost na území ČR. Úvěr je umožňován v českých korunách a jeho maximální výše je 5 000 000 Kč. Úvěr lze čerpat jako krátkodobý (splatnost do 1 roku), střednědobý (splatnost do 5 let) či dlouhodobý (splatnost do 7 let), a to jednorázově nebo postupně.

Profi úvěr FIX lze využít k financování:

- oběžných prostředků (zásob a krátkodobých pohledávek z obchodního styku),
- hmotného investičního majetku (kromě nákupu výpočetní techniky a softwaru),
- provozních potřeb (financování nákladů na opravy a údržbu).

Úvěr lze čerpat přímo na účet dodavatelů dle předložených dokladů, či převodem na účet klienta, kdy KB účelovost ověří později podle údajů z účetnictví klienta. Úvěr se splácí postupně měsíčními anuitními splátkami a může být udělen bez zajištění nebo je zajištěn avalem na krycí blankosměnce. U částek převyšujících 2 000 000 Kč se používají běžné zajišťovací prostředky – ručení, zástavní právo k nemovitosti, nebo zástavní právo k věci movité či k pohledávce (kb.cz, 2017).

4.1.4.1.3 Investiční úvěr

Investiční úvěr slouží k profinancování dlouhodobého hmotného nebo nehmotného majetku, případně k předfinancování nebo spolufinancování dotačních projektů na investice. Do účelu úvěru lze zahrnout i náklady, které věcně souvisí s uvedením investice do provozu, ale účetně nevstupují do pořizovací ceny investice. Je-li financována oprava / technické zhodnocení, lze zahrnout i náklady na opravu majetku, které účetně nepředstavují tzv. technické zhodnocení majetku.

Úvěr nabízí možnost jednorázového nebo postupného čerpání úvěru – účelově přímo na účet dodavatele proti předložení faktur nebo uzavřených kontraktů, případně na účet klienta po předložení dokladu o úhradě z vlastních zdrojů. Splácení úvěru probíhá postupně dle disponibilních zdrojů klienta a obvykle se pohybuje od 1 roku do 15 let (kb.cz, 2017).

4.1.4.2 Úvěry pro retailovou klientelu

Pro retailovou klientelu (občany) nabízí Komerční banka úvěry na profinancování nemovitostí, studia, či na úvěry spotřebitelské.

4.1.4.2.1 Osobní úvěr

Osobní úvěr je bezhotovostní půjčka na cokoli v rozmezí od 30 000 do 2 500 000 Kč. Půjčka je určena občanům ČR nebo osobám s trvalým pobytem či povolením k pobytu v ČR na nepodnikatelské účely. Maximální splatnost úvěru je 8 let a splácí se vždy z běžného účtu u KB. Půjčku je možné zajistit (například ručením, vkladem u KB nebo stavebním spořením u Modré pyramidy stavební spořitelny). Výhodou půjčky je rychlost vyřízení, neboť je půjčku možné vyřídit online pomocí internetového nebo mobilního bankovníctví a také předčasné splacení půjčky bez sankcí (kb.cz, 2017).

4.1.4.2.2 Hypoteční úvěr

V KB se udělují hypotéky pro širokou škálu případů, proto existuje mnoho variant. Mezi nejžádanější hypotéky patří:

- Flexibilní hypotéka – úvěr, který se přizpůsobuje potřebám klienta,
- Hypotéka 2 v 1 – peníze klient získá nejen na bydlení, ale i na další nákupy,
- Hypotéka Dozadu – klient dostane zpět vynaložené náklady na bydlení.

Podmínkou získání hypotéky je dosažení 18ti let. KB půjčuje na koupi nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti, koupi družstevního bytu, výstavbu nemovitosti a rekonstrukci a modernizaci nemovitostí. Hypotéka od KB pojímá úplný servis a přináší mnoho benefitů. KB nabízí možnost každoroční mimořádné splátky 25 %, odpočet zaplacených úroků od základu daně a částečné nebo úplné předčasné splacení hypotéky bez sankčních poplatků. Hypotéku lze získat až do 90 % hodnoty zastavených nemovitostí. Při uzavření životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. se naskýtá možnost snížení úrokové sazby (kb.cz, 2017).

4.1.4.2.3 Úvěr Gaudeamus

Úvěr Gaudeamus je spotřebitelský úvěr ve výši od 20 000 Kč do 600 000 Kč vymezený studentům středních, vyšších odborných a vysokých škol. Úvěr smí být aplikován výhradně pro osobní, nepodnikatelské potřeby (školné, počítač, učební pomůcky apod.). Studenti středních škol mohou úvěr použít pouze na úhradu školného, ostatní studenti mohou prostředky ze studentské půjčky použít na cokoli (kromě podnikatelských účelů). Studentský úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně a maximální doba splatnosti je 10 let. Splácení probíhá vždy z běžného účtu u KB (například studentského účtu G2, který si lze za touto potřebou založit). Studenti vysokých a vyšších odborných škol mohou splácení jistiny odložit až na dobu po skončení studia a v jeho průběhu hradit jenom úroky z vyčerpaného úvěru. Žadatel musí dodat pravidelný příjem, nebo zajistit úvěr ručením třetí osoby či vkladem u KB (kb.cz, 2017).

4.1.4.3 Úvěry pro municipality

Komerční banka nabízí velikou škálu produktů, které umožňují profinancovat veškeré municipální potřeby. Municipality však mohou využívat i další typy, které jsou standardně nabízeny podnikatelským klientům (Municipality v KB, 2017).

4.1.4.3.1 Municipální úvěr v Kč nebo cizí měně

Jedná se o úvěr pro samosprávné celky a je vymezen výhradně městům, obcím a krajům na území ČR, svazku obcí, příspěvkové organizaci či právnické osobě založené obcí nebo krajem. Jde o krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý úvěr investičního charakteru s pevnou nebo pohyblivou úrokovou sazbou. Využívá se k přímým platbám na účet dodavatele nebo prodávajícího dle předložených dokumentů (faktur, kupní smlouvy). Část úvěru může být použita na překlenutí časového nesouladu mezi příjmy a výdaji rozpočtu. Úvěr je poskytován v různých měnách (CZK, EUR a CHF) a je ho možný splácet jednorázově nebo postupně podle smluvně dohodnutých termínů.

Výhody úvěru:

- realizace finančně náročné investiční akce,
- úvěr lze získat ve více měnách v rámci jedné smlouvy,
- financovat lze pořízení hmotného i nehmotného investičního majetku (Municipality v KB, 2017).

4.1.4.3.2 Municipální úvěr revolvingový v Kč nebo cizí měně

Krátkodobý nebo střednědobý úvěr s pohyblivou úrokovou sazbou, jehož výše pochází z předpokládané velikosti a délky trvání nesouladu mezi příjmy a výdaji rozpočtu. Úvěr je udělován v několika měnách (CZK, EUR, USD a CHF). Splácet lze úvěr dle potřeby.

Výhody úvěru dle Municipality v KB (2017):

- municipalita získá stálé prostředí a jistotu, že může úvěr čerpat i splácet dle potřeby,
- o splátky provedené do sjednaného termínu se zvyšuje nečerpaná část úvěru,
- čerpaná výše úvěru se upřesňuje podle požadavků municipality.

4.1.4.3.3 Syndikovaný úvěr / Klubová půjčka

Zvláštní skupina úvěrů, kdy je jednou bankou sestaven soubor věřitelů, kteří jsou za totožných podmínek a pod společnou dokumentací schopni udělit úvěr. Municipality si tedy půjčuje od několika bank. Nejčastěji se tento druh úvěrů používá pro provozní, investiční a akviziční financování.

KB zajišťuje tyto typy úvěrů v objemu až 10 miliard Kč:

- revolvingový,
- termínovaný jednorázově splacený nebo postupně splacený,
- krátkodobý, střednědobý nebo dlouhodobý,
- zajištěný nebo nezajištěný.

Mezi výhody úvěru patří:

- jednotná dokumentace,
- zlehčená administrativa,
- sestavení produktu individuálně pro každého klienta (Municipality v KB, 2017).

4.1.4.3.4 Úvěrový program Ponte II

Jedná se o unikátní úvěrový program, který KB přichystala pro všechny uchazeče o dotace nejen z fondů EU. Požadovaným dodatkem k žádosti o poskytnutí dotace může být předložení skutečnosti, že žadatel má zabezpečeno financování svého projektu v celé jeho výši. KB zařadila mezi dodatky tři dokumenty, které může po žadateli požadovat:

- dopis s příslibem projednání financování,
- odvolatelný příslib úvěru,
- neodvolatelný příslib úvěru.

Pro klienty z municipální sféry připravila KB mimořádný příslib financování, který vyhovuje podmínkám poskytovatelů dotací. KB v příslibu prohlašuje, že je přichystána účastnit se výběrového řízení na financování projektu, a v případě, že bude vybrána, i uzavřít úvěrovou smlouvu.

Jak udávají Municipality v KB (2017), klient si může zvolit jednu ze dvou variant financování:

- úvěr na předfinancování projektu dotovaného z EU i jiných zdrojů,
- úvěr na spolufinancování projektu dotovaného z EU i jiných zdrojů.

Úvěr na předfinancování projektu dotovaného z EU, kde je dotace zpravidla vyplácena až po zdárné realizaci jednotlivých etap, či až po ukončení celého projektu. Klienti také musí dokázat, že výdaje projektu opravdu zaplatili. Pro tento účel slouží municipální úvěry v Kč nebo cizí měně, kdy pro etapové projekty jsou vhodné municipální úvěry revolvingové, které umožňují průběžné splácení nečerpané části úvěru a její opětovné čerpání. Pro jedno etapové projekty jsou vhodné klasické municipální úvěry krátkodobého, či střednědobého rázu. Jedná se o úvěry s pohyblivou úrokovou sazbou a úroky se splácí měsíčně nebo čtvrtletně. Jistina se splácí zejména z dotace čerpané z fondů Evropské unie či z vlastních prostředků.

Úvěr na spolufinancování projektu je dlouhodobý, či střednědobý úvěr na financování výdajů projektu, které nejsou kryty dotací z fondů EU, či zdrojů jiných, neboť i zde musí municipalita pokrýt i ty náklady projektu, které nejsou proplaceny z dotace. Jedná se o část způsobilých výdajů, které nepokryla dotace (tzv. vlastní zdroje) a celou výši výdajů nezpůsobilých. Patří sem například tyto druhy úvěrů – investiční úvěr, úvěr na oběžné prostředky a úvěr na provozní a investiční potřeby.

4.2 Úvěrová analýza fyzických osob

Z právního hlediska je fyzická osoba ve vztahu s bankou chráněna prostřednictvím legislativních opatření, nazývané také jako tzv. ochrana spotřebitele. Úvěrový vztah mezi bankou a retailovým klientem vychází zpravidla z občanského zákoníku.

Při hodnocení bonity klienta se banka podle zákona nesmí vyptávat na některé osobní informace, které by mohl klient považovat za diskriminaci. Mezi tyto údaje patří např. rasa, původ, nebo náboženství. Na druhou stranu, při hodnocení bonity klienta by tyto údaje měly velký vliv na finální hodnocení. Příkladem by mohla být svobodná žena s dítětem, která je samoživitelkou a zažádá o hypotéku. Konečný výsledek výše úvěru by byl touto informací určitě negativně ovlivněn.

4.2.1 Vývoj sazeb hypoték

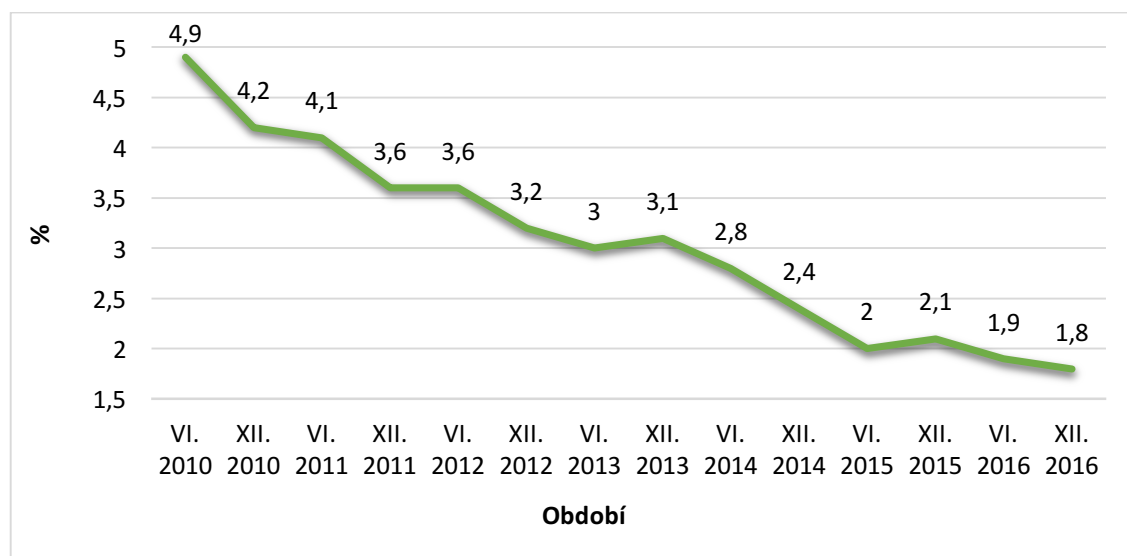
Česká národní banka (ČNB) počátkem dubna 2017 ukončila intervence na kurzu koruny k euru, proto by se měla začít zvyšovat cena zdrojů a také se očekává pozvolný růst sazeb. ČNB postupně zpřísňuje pro banky poskytování hypoték na pořízení či výstavbu nemovitostí. V červnu 2016 vydala nové „doporučení“, kterým ve dvou krocích zpřísnila tehdy doporučovaná kritéria. Od dubna 2017 již banky nemají udělovat hypotéky nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti (LTV) a ve skupině od 80 % do 90 % LTV smějí poskytnout jen 15 % nových úvěrů. Důvodem je zejména obava z nekontrolovatelného růstu cen nemovitostí – realitní bubliny. Navíc domácnosti čerpající úvěr „na krev“ se mohou snadno dostat do finančních potíží při očekávaném budoucím růstu úrokových sazeb (hypindex.cz, 2017).

Řešením může být kombinace hypotéky s jiným úvěrem. To se České národní bance moc nelíbí, ale komerční banka to nemá šanci zjistit. Nerozliší např., zda je čerpaný úvěr ze stavebního spoření určen na rekonstrukci, nebo místo vlastních zdrojů k doplnění hypotéky.

Zájem o hypotéky je i přes rostoucí úroky velký. V březnu 2017 si do bank došlo pro hypotéku 10 388 klientů, což je nejvíce za poslední čtyři měsíce. Stejně tak rostou i objemy úvěrů. Ve třetím měsíci letošního roku si lidé sjednali hypotéky za 21 131 miliardy korun, což je skoro o 2,2 miliardy více než v únoru. V průměru si lidé nyní půjčují 2 034 193 korun (finance.idnes.cz, 2017).

Na pokles průměrných úrokových sazeb za období 2010-2016 poukazuje následující Graf 2.

Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby



Zdroj: vlastní zpracování dle hypindex.cz, 2017

4.2.2 Hypoteční úvěr KB

Hypoteční úvěr lze poskytnout jak fyzické, tak právnické osobě, ale většina bank se zabývá spíše hypotečními úvěry na pořízení nemovitostí pro fyzické osoby. Žadatelem o úvěr může být každý občan České republiky, nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR, starší 18ti let.

Pro určení bonity klienta je nezbytné sledovat klientovy příjmy a výdaje. Klient je považován za bonitního, pokud mu po odečtení měsíční splátky úvěru, životního minima a dalších výdajů od jeho čistých měsíčních příjmů zůstane pozitivní finanční rezerva.

Hypoteční proces lze rozdělit do následujících kroků:

1. přípravná fáze,
2. schvalovací fáze,
3. realizační fáze.

V přípravné fázi se klient dozví základní informace o hypotečních úvěrech, které banka nabízí, jaké má možnosti čerpání a jaké doklady je nutné předložit. Klient se při výběru typu hypotéky rozhoduje zejména dle výše úroku z poskytnutého úvěru společně s délkou doby fixace. V této fázi bankovní poradce provede orientační propočet, zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Po převzetí veškerých potřebných dokumentů následuje vyplnění a odevzdání žádosti o poskytnutí úvěru (viz příloha č. 1: Žádost o úvěr). Banky vyžadují od klienta téměř celou dokumentaci k zastavované nemovitosti a také doklady, které prokazují ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny. Kompletní soupis požadovaných dokumentů je uveden v příloze č. 2.

Ve schvalovací fázi banka posuzuje a zpracovává žádost, kontroluje kompletnost všech údajů uvedených klientem v žádosti a na závěr analyzuje výši rizika udělení úvěru spolu s určením způsobu zajištění. V této fázi banka určuje zda bude žadateli úvěr poskytnut, či zamítnut. Pokud se banka rozhodne úvěr schválit, vybídne klienta k podepsání úvěrové smlouvy, smlouvy o vedení účtu a smlouvy zástavní k nemovitostem.

Poslední fází je *fáze realizační*, ve které dochází k čerpání úvěru zároveň se splácením úvěru. Po vyčerpání úvěru banka oznámí klientovi ukončení čerpání a finální výši anuitní splátky, pokud byl takto úvěr splácen.

4.2.3 Modelový příklad žádosti o hypoteční úvěr

V modelové žádosti o úvěr se jedná o muže vysokoškolsky vzdělaného ve věku 35 let, který má v péči jedno 5ti leté dítě. Klient prozatím žije v domě rodičů a pracuje již pět let ve velké společnosti, kde je obchodním zástupcem. Příjem muže je trvalý, stabilní a jeho čistá mzda činí 30 000 Kč, což je 360 000 Kč za rok. Měsíční výdaje dosahují 10 000 Kč. Klient by si chtěl koupit byt, jehož cena je 2 000 000 Kč. Žádá o hypoteční úvěr se splatností na 20 let a s fixací úrokové sazby na 5 let. U KB má již čtyři roky vedený účet, kam si pravidelně nechává zasílat svou mzdu od zaměstnavatele. Měsíční životní minimum pro rodinu činí 4 880 Kč.

Pomocí sociodemografických dat a také informací o zaměstnání klienta, lze provést credit scoring, neboli bodování, podle kterého se posoudí vliv nefinančních aspektů na hodnocení bonity žadatele o úvěr. Scoringové karty jsou bankami pravidelně aktualizovány na základě vývoje populace a chování dlužníků během splácení úvěru. Banky také sledují své úvěrové portfolio dlužníků, na základě kterého pak upravují jednotlivé charakteristiky bodovacího systému.

Tabulka 6: Bodovací systém

Navrhovaná tabulka hodnocení			Výsledné hodnocení
Kritérium		Bodové hodnocení	Přidělené body
Věk	18-24	0	25
	25-34	10	
	35-50	25	
	nad 50	5	
Pohlaví	muž	5	5
	žena	10	
Rodinný stav	svobodný/á	15	15
	žonatý/vdaná	40	
	rozvedený/á	5	
	ovdovělý/á	12	
Počet osob bez příjmů	0	15	10
	1-2	10	
	3 a více	5	
Doba současného zaměstnání	méně než 1 rok	5	30
	1-3 roky	10	
	více než 3 roky	30	
Doba klientského vztahu	neklient	0	30
	méně než 1 rok	5	
	více než 1 rok	30	
Vzdělání	základní	0	30
	středoškolské	15	
	vysokoškolské	30	
Počet bodů			145

Zdroj: vlastní zpracování dle ústního sdělení bankovního poradce dne 29. března 2017

Předešlá tabulka podává informace o bodování klientů dle nefinančních kritérií, které byly poskytnuty bankovním poradcem. Konkrétní body jsou čerpány z publikace Finanční trhy a investování (Jílek, 2009) a pouze poupraveny na základě konzultace s bankovním poradcem, neboť modely scoringových karet jsou v bankách pečlivě utajovány.

Tabulka 7: Intervaly bodového hodnocení žádosti

Klasifikace	Interval bodů
schválit	<140;180>
postoupit řediteli pobočky	<110;140>
zamítnout	<0;110>

Zdroj: vlastní zpracování dle Jílek (2009)

Tabulka 7 znázorňuje v jakých případech je možné žádost automaticky schválit, či zamítnout. Pokud je celkový součet bodů v rámci credit scoringu v intervalu 110-140, je možné žádost postoupit manuálně řediteli pobočky, který určí zda úvěr schválit nebo zamítnout. Z výše uvedené tabulky vyplývá, že žádost o úvěr bude automaticky schválena, neboť nefinanční data dosáhly hodnoty 145, která spadá do intervalu 140-180.

KB nabízí velikou škálu hypotečních úvěrů. Pro daného klienta byla vybrána *Flexibilní hypotéka*, což je úvěr, který se přizpůsobuje požadavkům klienta. V rámci této hypotéky lze snížit výši měsíčních splátek, nebo přerušit splácení až na 3 měsíce. Hlavní důvod výběru této hypotéky je nízká úroková sazba, která činí 2,29 %. Požadovaným zajištěním je zástavní právo k nemovitosti, pro kterou je nutno uzavřít smlouvu o pojištění.

Následující Tabulka 8 udává základní charakteristiku vybraného hypotečního úvěru a parametry, které jsou nutné pro jeho výpočet.

Dále bude vypočtena měsíční a roční anuitní splátka, která určí zda je klient schopen ze svých příjmů úvěr splácet. Dalším výpočtem je celková splatná částka a celková výše splatných úroků.

Tabulka 8: Parametry pro výpočet výše hypotečního úvěru

Parametry	
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Typ fixace	5 let
Úroková sazba	2,29 % p.a.
Hrazení splátky	k 15. dni v měsíci

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů KB (kb.cz, 2017)

Výpočet měsíční anuitní splátky:

$$a = 2\,000\,000 * \frac{\frac{0,0229}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,0229}{12}} \right)^{12*20}} = \mathbf{10\,395\,Kč}$$

Klient měsíčně zaplatí anuitní splátku ve výši **10 395 Kč**.

Výpočet roční anuitní splátky:

$$a = 2\,000\,000 * \frac{0,0229}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,0229} \right)^{20}} = \mathbf{125\,763\,Kč}$$

Roční anuitní splátka činí **125 763 Kč**.

Po odečtení všech výdajů od příjmů zbude klientovi 20 000 Kč. Zároveň po odečtení měsíční anuitní splátky zůstane klientovi na živobytí 9 605 Kč. Klient tedy splňuje požadavek životního minima, které bylo vypočítáno na 4 880 Kč a navíc mu i zbude jistá finanční rezerva pro neočekávané výdaje.

Ze zadaných údajů o příjmech a výdajích, měsíční a roční anuitní splátky lze konstatovat, že klient má nárok na získání požadovaného úvěru.

Mezi jednorázové poplatky patří zpracování žádosti o úvěr, návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí, návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí a rizikové životní pojištění. Ostatní běžné poplatky jsou v rámci dané hypotéky zdarma.

Tabulka 9: Započítané poplatky do získaného úvěru (v Kč)

Poplatky	
Zpracování žádosti o úvěr	2 900 Kč
Spravování úvěru (měsíčně)	0 Kč
Výpis z účtu (měsíčně)	0 Kč
Vedení běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Výpis z běžného účtu (měsíčně)	0 Kč
Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí	1000 Kč
Návrh na výmaz zástavního práva k nemovitostem z katastru nemovitostí	1000 Kč
Rizikové životní pojištění (měsíčně)	375 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů KB (kb.cz, 2017)

Tabulka 10 uvádí rozpis splátek u konkrétního případu, kde je za každý rok uvedena roční anuitní splátka, výše úroku a úmoru, spolu s nesplacenou částkou hypotečního úvěru. Z tabulky si lze všimnout, že úrok každým rokem klesá, neboť je počítán z výše nesplacené částky. Úmor je inverzní k úroku, jelikož se každoročně zvyšuje. O část úmoru se každoročně snižuje výše dlužné částky.

Celková splatná částka činí 2 515 260 Kč. Splátka úroků je anuitní, takže každý rok vykazuje 125 763 Kč. Z toho celkem na úrocích zaplatí 515 263 Kč. Měsíční poplatky jsou za: spravování úvěru 0 Kč, běžný účet MůjÚčet 0 Kč, elektronické výpisy 0 Kč.

Tabulka 10: Rozpis splátek Flexibilní hypotéky (v Kč)

Rok	Roční splátka	Úrok	Úmor	Nesplacená částka HÚ
	0	0	0	2 000 000
2017	125 763	45 800	79 963	1 920 037
2018	125 763	43 969	81 794	1 838 243
2019	125 763	42 096	83 667	1 754 576
2020	125 763	40 180	85 583	1 668 992
2021	125 763	38 220	87 543	1 581 449
2022	125 763	36 215	89 548	1 491 902
2023	125 763	34 165	91 598	1 400 303
2024	125 763	32 067	93 696	1 306 607
2025	125 763	29 921	95 842	1 210 765
2026	125 763	27 727	98 036	1 112 729
2027	125 763	25 481	100 282	1 012 447
2028	125 763	23 185	102 578	909 869
2029	125 763	20 836	104 927	804 942
2030	125 763	18 433	107 330	697 613
2031	125 763	15 975	109 788	587 825
2032	125 763	13 461	112 302	475 523
2033	125 763	10 889	114 874	360 650
2034	125 763	8 259	117 504	243 145
2035	125 763	5 568	120 195	122 950
2036	125 763	2 816	122 947	3
Celkem	2 515 260	515 263	1 999 997	x

Zdroj: vlastní zpracování

Příklad je spočítán k datu čerpání 1.1.2017 a termínu splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci. První splátka proběhne do 15.1.2017 a dlužník je povinen vrátit bance jistinu a uhradit úroky nejpozději do 15.1.2037. KB požaduje k zajištění zástavní právo k nemovitosti, včetně pojištění nemovitosti.

4.3 Úvěrová analýza podnikatelské osoby

Základními údaji o každém klientovi ze segmentu podnikatelé jsou: jméno (obchodní jméno), příjmení, titul, adresa/sídlo, identifikační číslo, počet zaměstnanců, měsíční/roční obrat, zda podnikání je hlavním/vedlejším příjmem, právní forma, předmět činnosti, hrubý obrat/tržby, jméno a příjmení, datum narození nebo rodné číslo a trvalý nebo jiný pobyt všech členů statutárního orgánu.

V segmentu FOP Banka hodnotí také dvě základní kritéria, a těmi jsou:

- současná hodnota klienta – kreditní obrat a roční výnosy,
- potenciální hodnota klienta – sektor, v jakém klient působí a firemní obrat.

4.3.1 Investiční úvěr KB

Investiční úvěr slouží na pořízení hmotného i nehmotného majetku určeného k podnikání v jedné smlouvě. Mezi profinancované investice patří nákup strojů, automobilů a nemovitostí.

Úvěrový proces u investičního úvěru lze rozdělit do následujících kroků:

1. přípravná fáze,
2. schvalovací fáze,
3. realizační fáze.

V první fázi klient oslovuje bankovního poradce s nabídkou k financování. Často Banku oslovují i zprostředkovatelé s požadavkem k financování.

Požadované dokumenty k financování v případě již fungující společnosti jsou minimálně dvě uzavřená účetní období (rozvaha a VZZ v plném rozsahu a daňová přiznání) a také průběžné výkazy v rámci daného roku (tzn. např. k 31.3., 30.6. nebo 30.9). Dalším dokumentem je rozbor pohledávek a závazků z obchodních vztahů (řeší se posplatné pohledávky a závazky za odběratele a vůči dodavatelům), rozbor finančních závazků.

V případě klienta s krátkou historií nebo bez historie se požaduje podnikatelský záměr a predikce na minimálně tři roky. V tomto případě vše záleží na přesvědčivosti klienta, prokázání návratnosti úvěru, podílu vlastních zdrojů (min. 20-30 % z celkových nákladů investice) a dostatečné zajištění úvěru (v podobě nemovitosti, záruky ČMZRB, EIF, blankosměnky s avalem jednatele/majitele společnosti, apod.).

Ve schvalovací fázi banka kontroluje správnost všech dokumentů současně se smlouvou o investici. Banka dokáže společnosti profinancovat investici až do 100 % bez DPH.

Po obdržení veškerých platných dokumentů se zpracuje obligor rating, který určí bonitu klienta. Bankovní poradce zpracuje návrh úvěru, ve kterém vyhodnotí rizika spojená s poskytnutím úvěru, ceny za úvěr a úrokové sazby. Poté je na klientovi, zda návrh akceptuje. Po přijetí dochází k uzavření úvěrové smlouvy.

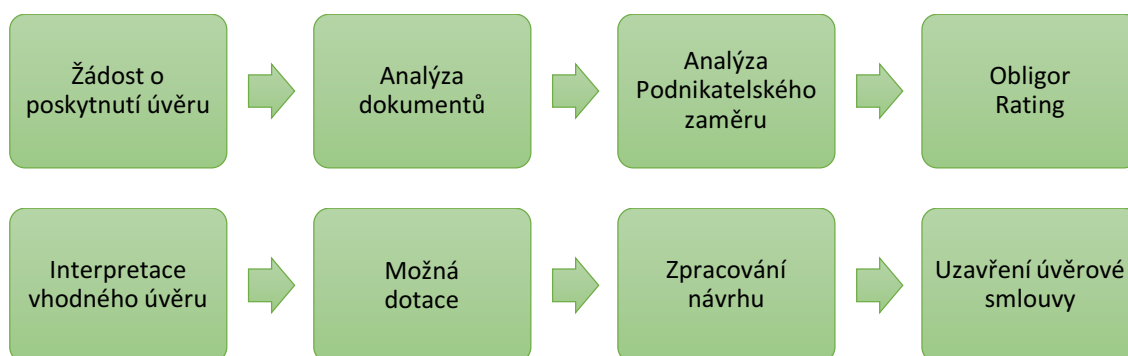
KO kritéria, kdy úvěr nelze poskytnout:

- záporný vlastní kapitál,
- vysoký zůstatek na pokladně bez řádného vysvětlení,
- vysoký podíl pohledávek, či závazků po lhůtě splatnosti nad 90/365 dnů bez řádného vysvětlení,
- evidence závazků po splatnosti ke státu (FÚ, OSSZ, Zdravotní pojišťovny).

Dalším KO kritériem mohou být údaje z bankovních a nebankovních registrů, kam banka může vstoupit až po té, co jí klient podepíše žádost o úvěr. Zde se mohou najít informace o dosavadní úvěrové historii klienta.

V realizační fázi dojde k čerpání úvěru a splácení stanoveného úroku. Během této fáze Banka monitoruje finanční zdraví podniku a včasné splácení (Interní zdroj KB).

Graf 3: Shrnutí úvěrového procesu u investičního úvěru



Zdroj: vlastní zpracování

4.3.2 Modelový příklad žádosti o investiční úvěr

Do modelového příkladu byla vybrána společnost CHRISTEYNS s.r.o., která patří po řadu let zejména k předním dodavatelům pracích prostředků, dávkovacích a řídících systémů a komplexních řešení pro oblast prádelenství. Prací prostředky jsou vyráběny ve vlastním výrobním závodě v Odrách, jakož i v hlavním výrobním závodě v Gentu v Belgii.

První zmínky o společnosti CHRISTEYNS jsou z Belgie z roku 1946, kdy Jules Robert Christeyns založil továrnu na mýdla. V roce 1995 firma začala expandovat za hranice Belgie a postupně se rozrůstala po celé Evropě. V roce 2012 společnost CHRISTEYNS rozšířila své obchodní aktivity do oblasti Food Hygiene (Hygiena v potravinářském průmyslu). Vizí společnosti CHRISTEYNS s.r.o. je posilovat pozici značky na domácím i globálním trhu. (CHRISTEYNS s.r.o., 2017).

Předmět podnikání dle Výroční zprávy společnosti CHRISTEYNS s.r.o. (2015):

- výroba a dovoz chemických látek a chemických přípravků klasifikovaných jako hořlavé, zdraví škodlivé, žíravé, dráždivé, senzibilující,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona.

Společnost CHRISTEYNS s.r.o. se podle klasifikace CZ-NACE může zařadit do oblasti 20.41 Výroba mýdel a detergentů, čistících a leštících prostředků. Obecně lze říci, že výroba mýdel a detergentů, čistících a leštících prostředků není velmi významným segmentem zpracovatelského průmyslu (mpo.cz, 2015).

Bonita společnosti bude stanovena pomocí finanční analýzy a dotazníku pro společnosti s tržbami nad 60 mil. Kč, kde budou vyhodnoceny sociodemografické a finanční ukazatele. Bonita společnosti CHRISTEYNS s.r.o. bude také určena prostřednictvím indexu bonity. Po analýze finanční stability společnosti bude proveden výpočet měsíční a roční anuitní splátky.

Dotazník a finanční analýza společnosti (viz příloha č. 3), jsou základem pro stanovení možných rizik a navržení výše úrokové sazby. Finanční analýza byla vypracována z výkazů společnosti za období 2011-2015, ve kterých byly zpracovány ukazatele zadluženosti, likvidity, rentability, aktivity a vyčísleny hospodářské výsledky.

Z finanční analýzy lze vyvodit, že společnost CHRISTEYNS s.r.o. je společnost, která se neustále zlepšuje, je zisková a prosperující. Co se týče zadluženosti, společnost vykazuje

přiměřenou až nízkou zadluženost, která se drží pod 30 %. Zadluženost vykazovala přiměřené až nízké hodnoty, takže společnost nemá problém s vytvářením potřebných zisků pro krytí úroků z půjček. Co se týče rentability, největšího zhodnocení rentability vlastního kapitálu bylo zaznamenáno v roce 2015, kdy na 1 Kč investovaného kapitálu připadlo téměř 31 haléřů.

Dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč znázorňuje Tabulka 11, která obsahuje údaje o klíčové osobě, údaje o společnosti, dodavatelsko-odběratelské vztahy, finanční data a splácení závazků.

Tabulka 11: Dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč

Navrhovaná tabulka hodnocení		
Údaje o klíčové osobě	Klíčová osoba	<i>Ing. Jan Novák</i>
	Nejvyšší ukončené vzdělání	<i>Vysokoškolské vzdělání</i>
	Jakou dobu se klíčová osoba zabývá stejným předmětem činnosti?	<i>9 let</i>
	Rodinný stav	<i>Ženatý</i>
Údaje o společnosti	Je majitel zároveň statutárním zástupcem firmy?	<i>Ne</i>
	Změny ve vedení společnosti za poslední 2 roky	<i>Nejsou</i>
	Region místa podnikání	<i>Okres Nový Jičín</i>
	Hlavní předmět činnosti	<i>CZ NACE -20.41 Výroba mýdel a detergentů, čisticích a leštících prostředků</i>
	Hlavní banka podílející se na příchozích a odchozích platbách a její podíl	<i>Komerční banka – 55 % podíl</i>
Dodavatelsko odběratelské vztahy	Výše aktuálního procenta pohledávek nad 90 dnů po splatnosti z celkového objemu	<i>5, 19 %</i>
	Reálná průměrná splatnost pohledávek u odběratelů	<i>61, 90 dnů</i>
	Výše aktuálního procenta závazků nad 90 dnů z celkového objemu	<i>19, 48 %</i>
	Reálná průměrná splatnost závazků vůči dodavatelům	<i>36, 03 dnů</i>
Finanční data	Typ účetnictví	<i>Podvojně účetnictví</i>
	Aktuální rok	<i>2016</i>
	Tržby za současný neúplný kalendářní rok	<i>98 mil. Kč</i>
Splacení závazků	Suma měsíčních splátek u aktuálně splacených úvěrů v tis. Kč	<i>Nejsou</i>
	Závazky vůči finančnímu úřadu, SSZ, nebo zdrav. pojišťovně	<i>Nejsou</i>
	Závazky vůči Komerční bance	<i>Nejsou</i>

Zdroj: vlastní zpracování

Po výpočtu finanční analýzy, analýzy dotazníku a konzultaci s bankovním poradcem společnosti KB byla pro tento modelový případ stanovena výše úrokové sazby 2,1 %.

V roce 2016 společnost CHRISTEYNS s.r.o. požádala v KB o profinancování nové výrobní technologie do nových prostor, která byla vystavěna v roce 2015. Společnost požaduje 3 500 000 Kč a jejím přáním byla 5ti letá doba splatnosti. Tabulka 12 uvádí podrobné parametry pro výpočet anuitní splátky.

Tabulka 12: Parametry pro výpočet výše investičního úvěru

Parametry	
Výše úvěru	3 500 000 Kč
Doba splatnosti úvěru	5 let (60 měsíců)
Úroková sazba	2,10 % p.a.
Hrazení splátky	k 15. dni v měsíci

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů KB (kb.cz, 2017)

Výpočet měsíční anuitní splátky:

$$a = 3\,500\,000 * \frac{\frac{0,021}{12}}{1 - \left(\frac{1}{1 + \frac{0,021}{12}}\right)^{12*5}} = \mathbf{61\,500\,Kč}$$

Společnost měsíčně zaplatí anuitní splátku ve výši **61 500 Kč**.

Výpočet roční anuitní splátky:

$$a = 3\,500\,000 * \frac{0,021}{1 - \left(\frac{1}{1 + 0,021}\right)^5} = \mathbf{744\,711Kč}$$

Roční anuitní splátka činí **744 711 Kč**.

Výsledek hospodaření za účetní období 2015 činil 26 414 tis. Kč, z čehož vyplývá, že společnost disponuje dostatečnými prostředky pro krytí anuitní splátky.

Z výsledků o hospodaření, měsíční a roční anuitní splátky lze konstatovat, že společnost má nárok na získání požadovaného úvěru.

Mezi jednorázové poplatky patří zpracování a vyhodnocení úvěru, poplatek za realizaci úvěru a také měsíční poplatek za spravování úvěru.

Tabulka 13: Poplatky za zpracování úvěru (v Kč)

Poplatky	
Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	12 500 Kč
Za realizaci úvěru (příslibu úvěru)	23 000 Kč
Správa úvěru (měsíčně)	600 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů KB (kb.cz, 2017)

V následující tabulce je rozpracován rozpis splátek, kde je za každý rok uvedena roční anuitní splátka, výše úroku, úmor a nesplacená částka úvěru. Jak u předešlého výpočtu anuitní splátky, tak i zde úrok každým rokem klesá, neboť je vždy počítán z poslední nesplacené částky.

Díky anuitnímu splácení úrok vykazuje každý rok stejnou hodnotu 744 711 Kč. Celková splatná částka po pěti letech bude 3 723 555 Kč. Z toho celkem společnost zaplatí na úrocích 223 554 Kč.

Tabulka 14: Rozpis splátek Investičního úvěru (v Kč)

Rok	Roční splátka	Úrok	Úmor	Nesplacená částka úvěru
	0	0	0	3 500 000
2017	744 711	73 500	671 211	2 828 789
2018	744 711	59 405	685 306	2 143 483
2019	744 711	45 013	699 698	1 443 785
2020	744 711	30 319	714 392	729 393
2021	744 711	15 317	729 394	-1
Celkem	3 723 555	223 554	3 500 001	x

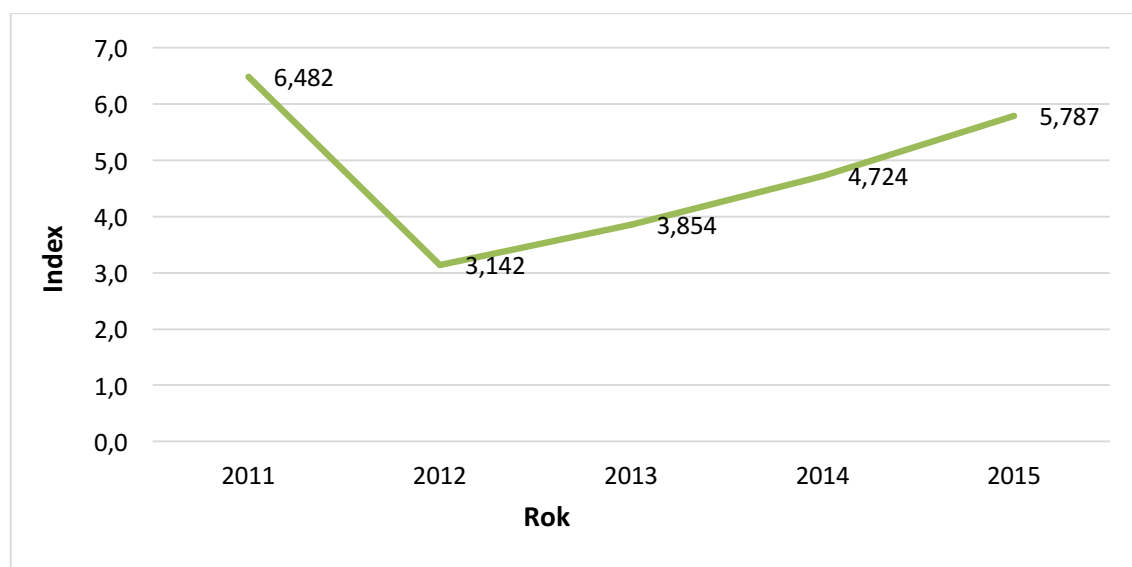
Zdroj: vlastní zpracování

Příklad je spočítán k datu čerpání 1.1.2017 a termínu splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci. První splátka proběhne do 15.1.2017 a dlužník je povinen vrátit bance jistinu a uhradit úroky nejpozději do 15.1.2021.

Poslední analýzou pro určení bonity společnosti a její důvěryhodnosti je index bonity. Index bonity umožňuje rychlé posouzení solventnosti obchodních partnerů a funguje jako systém včasného varování před možným úpadkem firmy. Index bonity obsahuje mnoho ukazatelů, kterým přiřazuje váhy významnosti a výsledkem je index, který určí situaci podniku. Čím větší je hodnota bonity, tím je finančně-ekonomická situace hodnocené firmy lepší a na základě tohoto hodnocení se určuje riziko vhodné spolupráce s analyzovanou společností.

Z grafu je patrné, že se společnost po celé analyzované období 2011-2015 nachází nad hodnotou 3, což znamená extrémně dobrou situaci podniku. Index bonity zařadil nejkritičtější rok 2012, ale i zde se index pohybuje nad hranicí „šedé zóny“. Tento pokles může být zapříčiněn investicí do vytvoření nové divize, kterou společnost v roce 2012 otevřela. Od roku 2012 již dochází k růstu a v posledním roce je hodnota indexu bonity nejvyšší. Tento trend kopírují i další ukazatele finanční analýzy. Spolu s ostatními ukazateli předpovídají dobrou finanční situaci a společnosti nehrozí bankrot.

Graf 4: Vývoj Indexu bonity



Zdroj: vlastní zpracování

Z provedených analýz lze shledat, že společnost CHRISTEYNS s.r.o. disponuje stabilní finanční situací a má mimořádně dobrou bonitu. Proto i pravděpodobnost úpadku je téměř nulová a bance zde nehrozí riziko nesplacení úvěru.

4.4 Úvěrová analýza municipalit

Jen málokterá obec je způsobilá uhradit povinnou spoluúčasť projektů plně z vlastních prostředků, a tím se otvírá prostor pro banky, které vstupují se svými nabídkami. Úvěr je standardním a přímým nástrojem na financování různých typů investičních projektů. Situace v každém místě je odlišná a ani jednotlivé projekty nejsou stejné, proto banky (včetně KB) uplatňují individuální přístup a vždy hledají nejvhodnější cestu pro řešení daného případu.

Investor (obec, město, kraj apod.) obvykle na poskytnutí úvěru vypisuje výběrové řízení, v němž by měl jasně definovat své potřeby a požadavky. Je důležité určit optimální typ úrokové sazby (pohyblivá / fixní) a vhodné formy a termíny čerpání.

Úvěrový proces ze strany municipality na předfinancování dotace:

1. Municipality žádá o dotaci u jednotlivých ministerstev, pod které daný projekt spadá. Každoročně jsou zveřejňovány harmonogramy výzev, vydávané Ministerstvem pro místní rozvoj, ve kterých jsou zobrazeny všechny uvažované dotační výzvy. Žádosti o dotace jsou podávány elektronicky prostřednictvím softwarového prostředí MS 2014+. Následně je posouzena a vyhodnocena způsobilost žadatele podle zvolených kritérií. Pokud žádost o dotaci splní formální náležitosti a podmínky věcného hodnocení, je zasláno Rozhodnutí o poskytnutí dotace (dále ROPD), které musí být schváleno a podepsáno poskytovatelem dotace.
2. Municipality zpravidla po obdržení právního aktu (ROPD) vypíše výběrové řízení pro zhotovitele projektu a po vysoutěžení nejlépe ucházejícího se zhotovitele (obvykle dle nejnižší nabídkové ceny), začne samotná realizace projektu.
3. Z důvodu nutnosti udržitelného cash flow je u projektů Ex Post velmi často využíváno předfinancování formou bankovního úvěru. Je vyhotovena výzva na podání nejvhodnější nabídky (bankovního produktu), na základě které jsou banky buď osloveny přímo, či v otevřeném výběrovém řízení prostřednictvím elektronického prostředí profilu zadavatele k podání nabídky za určených podmínek a následně jsou nabídky vyhodnoceny. I zde převážně rozhoduje nejnižší nabídková cena. Kritéria hodnocení se stanovují podle potřeb zadavatele a požadovaného bankovního produktu. Např. délka zafixování úrokové sazby, možnost odkladu splátek aj. Po ukončení výběrového řízení je předán návrh hodnotící komise o vítězné nabídce ke schválení Radě města (RM).

RM doporučení hodnotící komise schválí usnesením RM. Pokud má pochybnosti, doporučení schválit nemusí, vrátí výběrové řízení k dalšímu projednání, popř. rozhodne o vypsání nového výběrového řízení. Vítězné bance je pak zasláno Rozhodnutí o nejvhodnější nabídce, následuje podpis smlouvy a posléze zaslání kopie Rozhodnutí o poskytnutí dotace konkrétního dotačního projektu, dle kterého může být prováděno profinancování dotačního projektu ze strany banky.

4. Všechny faktury, které jsou poskytovány bance ke kontrole, musí být označeny registračním číslem a názvem projektu, aby byla zjednodušena jejich organizace a správné zařazení do jednotlivých projektů a zajištěna přehlednost i pro projektového a finančního manažera ze strany poskytovatele dotace. Faktury jsou rozepisovány tak, aby souhlasily s položkami rozpočtu municipality a v souladu s pravidly poskytovatele dotace o užití účelových znaků při účtování dotací a předcházelo se tím problémům při administraci Žádosti o platbu u poskytovatele dotace.

5. Po ukončení realizace projektu je vygenerována Žádost o platbu, která je žadatelem poslána na konkrétní ministerstvo, pod které byl dotační projekt zařazen. Žádost o platbu obsahuje seznam všech faktur spadajících do projektu. Společně se Žádostí o platbu jsou dodány ke kontrole také kopie jednotlivých faktur.

6. Po schválení Žádosti o platbu je ministerstvem zasláno Avízo o zaslání finančních prostředků dotace. Peníze jsou posílány výhradně na účet České národní banky, poté si je municipalita může převést na účet své banky a disponovat s nimi. V tomto případě je obdrží banka, která se na realizaci projektu podílela úvěrem (podle ústního sdělení Ing. Ivany Kohútové (kancelář tajemníka, regionální rozvoj, projektový manažer, referent, MěÚ Pohořelice, Vídeňská 699, Pohořelice) dne 2. května 2017.

4.4.1 Zadluženost obcí

Obce vykázaly ke konci roku 2015 celkový dluh ve výši 86,9 mld. Kč. Proti předchozímu roku se jedná o pokles o 2,3 %, přičemž v absolutním vyjádření se dluh snížil o 2,0 mld. Kč. V celkovém objemu zadluženosti obcí jsou zahrnuty bankovní úvěry od peněžních ústavů, emitované komunální dluhopisy, přijaté návratné finanční výpomoci a ostatní dluhy, vč. půjček ze státních fondů (mfer.cz, 2017).

Tabulka 15: Údaje o zadluženosti obcí v ČR v letech 2004-2015 (v mld. Kč)

Ukazatel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Úvěry	38,5	43,7	47,1	46,7	47,4	55,8	59,9	60,9	68,3	68,8	67,7	66,1
Komunální dluhopisy	23,9	23,5	22,9	22,6	22,7	14,7	15,8	14,0	13,8	15,0	11,8	10,7
Přijaté návratné finanční výpomoci a ostatní dluhy	12,4	11,8	10,9	9,9	10,0	10,1	7,6	7,5	7,9	8,4	9,4	10,1
Celkem	74,8	79,0	80,9	79,2	80,1	80,6	83,3	82,4	90,0	92,2	889,0	86,9

Zdroj: vlastní zpracování dle mfer.cz, 2017

Z tabulky vyplývá, že při srovnání roku 2015 s rokem 2014 na položce úvěrů došlo k poklesu o 1,6 mld. Kč, na položce komunálních dluhopisů k poklesu o 1,1 mld. Kč a na položce přijatých návratných finančních výpomocí a ostatních dluhů k nárůstu o 0,7 mld. Kč.

Úvěry, které obce přijaly od peněžních ústavů, byly obdobně jako v předešlých letech, orientovány zvláště na rekonstrukce a výstavbu technické infrastruktury, na předfinancování investičních projektů spolufinancovaných z fondů EU a na regeneraci a výstavbu bytového fondu. Tyto úvěry se vyznačují relativně nízkým úročením a velmi dlouhou dobou splatnosti. Majorita úrokových sazeb je pevně stanovena nebo je navázána na mezibankovní úrokovou sazbu PRIBOR⁷. Úrokové sazby se pohybují od nuly po několik desítek procent v případě spotřebitelských úvěrů a finančního pronájmu (zpravidla pořízení vozidel a komunální techniky).

Jak uvádí Tabulka 16, na celkové zadluženosti obcí se v roce 2015 podílela čtyři největší města ČR (tj. Praha, Brno, Ostrava a Plzeň) z 50,4 %, hodnota jejich dluhu dosáhla výše 43,8 mld. Kč. Celková výše dluhu hlavního města Prahy dosáhla ke konci roku 2015 hodnoty 32,6 mld. Kč, což je o 0,9 mld. Kč méně než v roce předchozím. Podíl zadluženosti hl. m. Prahy na celkové zadluženosti obcí činil 37,5 % (mfer.cz, 2017).

⁷ PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate

Při posuzování zadluženosti obcí dle jejich velikosti lze tvrdit, že podíl obcí vykazujících dluh se zvyšuje s rostoucím počtem obyvatel.

Tabulka 16: Vývoj podílu zadluženosti hl. m. Prahy, Brna, Ostravy a Plzně na celkové zadluženosti obcí v letech 2004-2015 (v mld. Kč)

Ukazatel	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Celková zadluženost obcí v ČR	74,8	79,0	80,9	79,2	80,1	80,6	83,3	82,4	90,0	92,2	88,9	86,9
Zadluženost 4 největších měst	45,9	48,4	47,4	46,3	45,8	39,3	40,1	38,4	45,5	49,2	45,3	43,8
% podíl 4 největších měst na celkové zadluženosti	61,4	61,3	58,6	58,5	57,2	48,8	48,1	46,6	50,6	53,4	51,0	50,4

Zdroj: vlastní zpracování dle mfcz.cz, 2017

4.4.2 Municipální úvěr revolvingový

Úvěrový proces u municipálního úvěru probíhá v následujících krocích:

1. přípravná fáze,
2. schvalovací fáze,
3. realizační fáze.

V přípravné fázi vzniká kontakt banky s municipalitou. Pokud je municipalita klientem KB, bankovní poradce má povinnost minimálně jednou až dvakrát do roka své klienty kontaktovat, aby zjistil aktuální informace o jejich plánovaných investičních, či provozních akcích. Pokud municipalita není klientem KB, obce oslovují bankovní instituce, tzn. zasílají veřejné zakázky přímo do datových schránek bank, odkud se dostanou k místně příslušným bankovním poradcům.

KB si automaticky nahrává každoročně výkazy všech municipalit za předchozí kalendářní rok, tzn. že tyto výkazy se již nemusí po obci vyžadovat.

Ve schvalovací fázi banka posuzuje, zda bude moci municipalitě úvěr poskytnout, či nikoliv. Banka požaduje po municipalitě průběžné výkazy, schválený rozpočet na nadcházející rok, případně dlouhodobý rozpočet na min. 5 let, aby bylo patrné, jaké plánuje obec investice a z jakých zdrojů je bude realizovat. V případě přímého kontaktu s klientem KB je podepisována žádost o úvěr s příslušnou municipalitou. Pokud je veřejná nabídka zaslána do datové schránky, je tato forma považována za žádost o úvěr.

Po doložení všech podkladů je zpracována finanční i nefinanční analýza municipality, v rámci které se posuzují následující ukazatele:

- přebytek běžného rozpočtu / roční dluhová služba – přebytek by měl být v časové řadě kladný, neboť je považován za základní zdroj pro splácení. Ukazatel by měl dosahovat minimálně 1-2 roky s nižším poměrem,
- dále se vychází z historických údajů a predikovaných výkazů, dle kterých se testuje, zda bude obec z dlouhodobého hlediska schopna splácet případné stávající úvěry i nově navrhovaný úvěr. Tyto testy jsou interního charakteru KB.

Mimo finanční data se také vyhodnocují nefinanční faktory:

- význam subjektu v rámci sektoru (sub-sektoru),
- management (kvalita, stabilita, strategie, finanční kázeň),
- demografické faktory (vývoj populace, perspektiva, nezaměstnanost),
- prostředí (koncentrace zaměstnavatelů v místě, dopravní spojení a infrastruktura).

Po schválení obchodu bankovní poradce může předložit municipalitě nabídku s finančními parametry (úroková sazba, fixace úrokové sazby, splatnost, čerpání, poplatky za vedení úvěrového účtu, apod.), včetně přesného znění smlouvy o úvěru, úvěrových a všeobecných úvěrových podmínek. Municipality si vždy musí nechat příslušný smluvní dokument schválit příslušným orgánem. Obec předkládá zápis ze zasedání zastupitelstva, ze kterého vyplývá předchozí souhlas s přijetím úvěru, resp. jeho zajištěním. Pokud je KB vybrána, resp. úvěr je schválen příslušným orgánem, přistoupí se k podpisu úvěrové smlouvy.

Po uzavření smlouvy přichází *fáze realizační*, kdy municipality začne čerpat úvěr. Banka každoročně zpracovává roční hodnocení dané municipality, kde se vyhodnocují předložené výkazy, rozpočty, naplnění predikcí, uskutečnění daného projektu a plánované investice v dalších letech (podle ústního sdělení bankovního poradce) dne 19. dubna 2017.

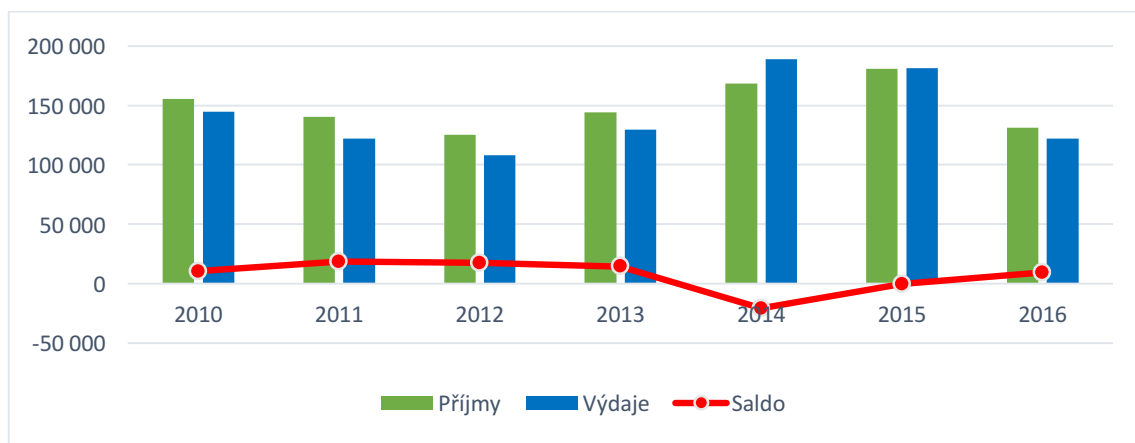
4.4.3 Modelový příklad žádosti o municipální úvěr

Pro modelový příklad bylo vybráno město Pohořelice, které se rozkládá na březích řeky Jihlavy, asi 25 km jižně od Brna, na rovinatém terénu s velmi úrodnou černozemí. Geograficky se skládá ze čtyř částí, které spolu nejsou spojeny plynulou zástavbou – vedle vlastního města, do území města Pohořelice patří Velký Dvůr, Smolín a Nová Ves. Aktuálně žije v Pohořelicích 4 814 obyvatel, díky dobrému dopravnímu spojení se Pohořelice staly atraktivním místem pro bydlení, a tak počet obyvatel neustále narůstá (pohorelice.cz, 2017).

Při žádosti o úvěr i municipalita jako i ostatní klienti Banky (fyzické a právnické osoby) musí projít schvalovací fází, ve které je podrobena finanční a nefinanční analýze, ze které je následovně vyhodnocena bonita municipality.

Z hlediska finanční situace si město Pohořelice vede dobře, neboť se jí daří držet rozpočet města v kladných hodnotách. Výjimkou byl rok 2014, kdy si město Pohořelice vzalo revolvingový úvěr od KB na předfinancování dotovaných akcí. A právě tento úvěr bude analyzován v modelovém příkladu. Pro Banku byl tedy důležitý rozpočet obce v období od roku 2010 až 2013. Z grafu je patrné, že v analyzovaném období municipalita vykazovala kladné hodnoty (přebytkový rozpočet), což je pro udělení úvěru velmi důležité, neboť město disponuje zdroji pro splácení dlouhodobých úvěrů.

Graf 5: Meziroční vývoj rozpočtu města Pohořelice (v tis. Kč)



Zdroj: vlastní zpracování dle monitor.statnipokladna.cz, 2017

Mezi dluhové ukazatele, které využívají banky při hodnocení žádosti o úvěr, patří ukazatel krytí dluhové služby, kde se bere v úvahu podíl provozního přebytku a dluhové služby.

$$\text{Ukazatel krytí dluhové služby} = \frac{\text{dluhová kapacita}}{\text{dluhová služba}} * 100$$

V ideálním případě by měl být tento ukazatel větší než 1, aby obec nemusela na splácení stávajících úvěrů brát další úvěry, nebo krýt tyto úvěry prodejem majetku. Čím vyšší je hodnota tohoto ukazatele, tím větší je schopnost hradit nejen úroky, ale i další platby spojené s používáním cizích zdrojů. Pro KB je optimální hodnota větší než 1,4 %.

Tabulka 17: Ukazatel krytí dluhové služby (v %)

Dluhová služba	Hodnota v %
2010	13,36
2011	11,29
2012	8,25
2013	15,37
2014	29,80
2015	16,57

Zdroj: vlastní zpracování dle monitor.statnipokladna.cz, 2017

Po výpočtu ukazatele dluhové služby je patrné, že město Pohořelice dosahuje velmi vysokých hodnot a ani v jednom analyzovaném roce nedosáhlo hodnoty nižší než 1,4 %. Nižší hodnota dluhové služby v roce 2012 byla zapříčiněna splacením jistiny z úvěru od KB, ale i přesto nedosáhlo město kritických hodnot.

Mezi nefinanční ukazatele lze zařadit demografické faktory jako je například nezaměstnanost a vývoj populace, poté analýza prostředí (dopravní infrastruktura, zaměstnavatelé).

Pohořelice patří v Jihomoravském kraji k regionům s průměrnou mírou nezaměstnanosti, ovšem v národním měřítku výrazně převyšující průměr ČR. Struktura zaměstnanosti dle odvětví se zaměřuje na tradiční obory zemědělství, stavebnictví a průmyslu. Z databázi nezaměstnanosti lze pozorovat vliv sezónnosti, což je způsobeno pracemi v zemědělství a stavebnictví.

Veliký vliv na růst počtu obyvatel a také růst zaměstnanosti má lokalita Pohořelice, která disponuje hustou silniční sítí, blízkostí velkých měst (Brno, Znojmo, Mikulov) a přímým napojením na rakouské území (Viedeň). Velkým pozitivem je také vzniklá průmyslová zóna, do které se stěhují velké podniky, které většinou tvoří pól rozvoje ekonomiky území a přináší finanční zdroje.

Dle finanční a nefinanční analýzy je město Pohořelice považováno za velmi bonitní, disponuje dostatečnými zdroji a z toho důvodu je možné ze strany Banky udělit úvěr, neboť zde nehrozí nesplacení jistiny.

V roce 2013 město Pohořelice zažádalo o dotaci na uvedené projekty, které byly ministerstvem odsouhlaseny Rozhodnutím o poskytnutí dotace.

Tabulka 18: Projekty města Pohořelice (v mil. Kč)

Název akce	Náklady r. 2013	Dotace r. 2014	Rozdíl
Přestupní terminál IDS	18,4	13,8	4,6
ZŠ zateplení, výměna oken	10,1	3,8	6,3
Čistící a zametací stroj	3,4	3	0,4
Výstražný a vyrozumívací systém	4,1	3,6	0,5
Parkové plochy a biocentra	23,6	19,5	4,1
MěÚ zateplení, výměna oken	18,2	10,4	7,8
Celkem	77,8	54,1	23,7

Zdroj: vlastní zpracování dle ústního sdělení Bc. Miroslava Nováka, DiS. (místostarosta MěÚ Pohořelice, Vídeňská 699, Pohořelice) dne 2. května 2017

Pro jednotlivé projekty město Pohořelice uveřejnilo zakázky, na které mohli reagovat potenciální zhotovitelé. Město vybralo nejvhodnější zhotovitele dle nejnižší cenové nabídky. Mezi největší dodavatele patřila firma VAŠSTAV, s.r.o., která prováděla zateplení Základní školy Pohořelice, Dlouhá 35, firma STRABAG, s.r.o., která rekonstruovala přestupní terminál a společnost KHL-EKO, a.s., která se zabývala biocentry a revitalizací vybraných ploch.

Město Pohořelice také vypsalo Zadávací dokumentaci pro podlimitní veřejné zakázky s názvem „V 000479 – úvěr města Pohořelice“, ve které vymezilo předmět veřejné zakázky, veškerá kritéria pro hodnocení nabídek a profesní kvalifikační předpoklady. Na tuto nabídku mohli v písemné podobě reagovat uchazeči do konce lhůty pro podání nabídek. Konec zadávací lhůty pro podání nabídky zadavatel stanovil k 31.7.2013. Dne 17.4.2013 Město Pohořelice jako zadavatel podlimitní veřejné zakázky stanovilo hodnotící komisi, která nabídky zhodnotila a vybrala nejvhodnější (dle kritéria nejnižší nabídkové ceny). Své doporučení představila Radě města Pohořelice, která rozhodla o přidělení zakázky uchazeči Komerční banka, a.s.

Komerční banka městu poskytla revolvingový úvěr ve výši 54 mil. Kč na předfinancování uvedených projektů města Pohořelice. Úvěr byl municipalitě poskytnut v období od 1.5.2013 do 31.12.2014 (20 měsíců) s tím, že ho lze čerpat dle potřeb zadavatele (města). Město a Banka se dohodly na pohyblivé úrokové sazbě a sazba odpovídala součtu 6 M PRIBOR stanoveného ČNB k 13.3. 2013 a pevné odchylky ve výši 0,50 % p.a. z jistiny úvěru.

Tabulka 19: Parametry pro municipální revolvingový úvěr

Poplatky a parametry municipálního revolvingového úvěru		
Parametry	Výše úvěru	54 000 000 Kč
	Úroková sazba	6 M PRIBOR
	Pevná odchylka	0,5 % p.a.
	Zajištění	nesjednává se
Poplatky	Zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	0 Kč
	Za předčasné splacení úvěru	0 Kč
	Správa úvěru (měsíčně)	50 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Město bylo povinné předkládat Bance čtvrtletně výkaz o plnění rozpočtu obcí, a to do 25.4., 25.7., 25.10. za rok běžný a do 31.3. za rok uplynulý.

Harmonogram čerpání úvěru pro potřeby jednotného ocenění předmětu plnění veřejné zakázky bylo stanoveno vždy k prvnímu dni v kalendářním měsíci počínaje 1.5.2013 ve výši 2 700 000 Kč s tím, že pro potřeby jednotného výpočtu bude oceněna modelová situace v jedné splátce ve výši 54 000 000 Kč. Město Pohořelice si ale vyhradilo možnost čerpání úvěru dle své aktuální potřeby až do jeho celkové výše a současně provádět splátky z poskytnutých dotací. Rozepsaný reálný harmonogram čerpání úvěru uvádí Tabulka 20. První čerpání úvěru proběhlo v září 2013 a poslední v prosinci 2014. Z tabulky je patrné, že nejvíce bylo investováno do biocenter a revitalizace ploch a do zateplení MěÚ.

Tabulka 20: Harmonogram čerpání municipálního revolvingového úvěru

Projekt	Datum čerpání	Načerpáno Kč
Zateplení ZŠ	4.11.2013	1 332 204
	28.11.2013	803 476
Zateplení MěÚ (objekt A+C)	10.9.2013	2 855 356
	16.9.2013	226 326
	31.10.2013	1 360 586
	22.11.2013	72 600
	28.11.2013	1 913 864
Zateplení MěÚ (objekt B)	31.10.2013	975 945
	22.11.2013	41 140
Zametací stroj	19.11.2013	3 198 030
Biocentra	24.1.2014	173 504
	24.1.2014	51 926
	24.1.2014	5 092 670
	7.3.2014	19 950
	7.3.2014	2 829 706
	5.5.2014	109 890
	7.5.2014	9 191 711
	29.5.2014	4 456 059
	23.7.2014	68 063
	2.9.2014	39 113
	27.8.2014	461 134
	27.10.2014	4 904 624
	11.12.2014	488 454
	11.12.2014	271 871
Městský park	5.2.2014	443 526
	21.3.2014	537 260
	30.4.2014	680 621
	26.5.2014	210 934
	24.10.2014	455 014
Přestupní terminál IDS	1.7.2014	440 653
	13.8.2014	577 781
	13.8.2014	35 190
	9.9.2014	523 091
	13.10.2014	1 181 399
	11.11.2014	1 026 201
	28.11.2014	2 432 303
Celkem		49 482 174

Zdroj: vlastní zpracování dle ústního sdělení Bc. Miroslava Nováka, DiS. (místostarosta MěÚ Pohořelice, Vídeňská 699, Pohořelice) dne 2. května 2017

Po zaplacení veškerých faktur a dokončení projektů a splnění podmínek dotačních titulů byla zaslána Žádost o platbu, na kterou ministerstvo zareagovalo Avízem, kterým ministerstvo potvrzuje, že byly splněny podmínky dotačních titulů a může dojít k profinancování dotace. Dotace byla vyplacena na účet ČNB, ze kterého byla převedena na účet KB. Dotace byla přiznána koncem roku 2014.

5 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zhodnocení úvěrového procesu a komparace úvěrové analýzy u klientely retailové, korporátní a municipalit, neboť u každé klientely se při poskytování úvěru postupuje jinak a také metody používané při úvěrové analýze jsou rozdílné.

V České republice banky nabízejí své služby nejenom občanům, podnikatelům, společnostem, ale též municipalitám. K základním službám, které banky nabízejí, neodmyslitelně patří vedení běžných účtů, poskytování úvěrů či platební styk. Nejenom obchodní banky vyvíjejí svou činnost za účelem dosažení zisku. Vzhledem k zvláštnímu politickému, právnímu i ekonomickému postavení municipalit, kterým se odlišují od ostatních bankovních klientů, dochází k charakterizování segmentu trhu bankovních úvěrů měst a obcí, tedy municipálních nebo komunálních úvěrů, které jsou obecně prezentovány nižším úvěrovým rizikem.

Vlastní práce byla zaměřena na představení Komerční banky, a.s., u které byl rozebrán její předmět podnikání, hodnocení úvěrového rizika dlužníka a charakterizována klientela, která se skládá z klientely korporátní, retailové a municipalit. Každý segment byl důkladně rozebrán a byly představeny jejich specializované úvěrové produkty. Nejpodstatnější částí vlastní práce byla konkrétní analýza úvěrového procesu u klientely retailové, korporátní a municipalit, která byla vždy zachycena na modelovém příkladu.

Komerční banka, a.s., buduje vztahy s klienty prostřednictvím rozsáhlé pobočkové sítě a také řadou moderních kanálů přímého bankovníctví. Bankou je zaváděn koncept Poznej svého klienta, který napomáhá k objasnění potřeb individuálních klientů. K tomu jsou využíváni bankovní poradci, kteří zodpovídají za jisté portfolio klientů a jsou průběžně vzděláváni tak, aby dokázali nabízet správné produkty správným způsobem.

Při úvěrové analýze fyzických osob je osoba ve vztahu s bankou chráněna prostřednictvím legislativních opatření, známé také jako ochrana spotřebitele, neboť znalost některých těchto dat by mohla velmi často ovlivňovat rozhodování o poskytnutí úvěru. Na konci roku 2016 byl ze strany fyzických osob rekordní zájem o hypotéky, čemuž napomohly historicky velmi nízké úrokové sazby, které dosáhly v prosinci 2016 na hodnotu 1,8 %. I po nařízeních České národní banky, tedy v dubnu 2017, zájem o hypotéky významně neklesl.

Hypoteční proces se skládá ze tří částí. Jedná se o fázi přípravnou, ve které se klient dozví základní informace o hypotečních úvěrech a bankovním poradcem je proveden orientační propočet, zda je klient schopný ze svých příjmů úvěr splácet. Závěrem této fáze je vyplnění a odevzdání žádosti o poskytnutí úvěru.

Druhým krokem je schvalovací fáze, kdy banka posuzuje a zpracovává žádost, kontroluje její kompletnost a na závěr analyzuje výši rizika spojenou s udělením úvěru. Je zde také bankou rozhodnuto, zda bude žadateli úvěr poskytnut, či nikoliv. V kladném případě je s klientem podepsána úvěrová smlouva, smlouva o vedení účtu a zástavní smlouva k nemovitosti.

V poslední, fázi realizační, dochází k čerpání úvěru společně s jeho splácením. Po vyčerpání úvěru je bankou klientovi oznámeno ukončení čerpání a finální výše anuitní splátky.

V diplomové práci byl vypracován modelový příklad pro fyzickou osobu, kde o hypoteční úvěr žádal vysokoškolsky vzdělaný muž ve věku 35 let, který pečuje o jedno 5ti leté dítě. Hypoteční úvěr byl žádán na pořízení bytu a výše úvěru činila 2 000 000 Kč. Splatnost byla stanovena na 20 let a fixace úrokové sazby na 5 let. Pomocí údajů ze zaměstnání a sociodemografických dat byl proveden tzv. credit scoring, tedy bodování bonity žadatele o úvěr dle nefinančních kritérií. V tomto případě byl získán dostatečný počet bodů, konkrétně 145, a tato hodnota spadá do intervalu, kde lze žádost bankovním poradcem automaticky schválit. Nejvyššího bodového hodnocení dosáhl žadatel v oblasti vzdělání, věku a době klientského vztahu. Po konzultaci s bankovním poradcem byla úroková sazba ustanovena na 2,29 % p.a a je požadováno zajištění nemovitostí. Pro stanovení výše splátky byla pomocí vzorce pro anuitní splátky vypočítána roční a měsíční splátka, kde roční anuitní splátka dosáhla na hodnotu 125 763 Kč a měsíční splátka 9 605 Kč. Po odečtení všech výdajů od příjmů zbude klientovi 20 000 Kč, takže současně po odečtení měsíční anuitní splátky zůstane klientovi na jeho potřeby pro život 9 605 Kč, což splňuje požadavek životního minima, které bylo vypočítáno na 4 880 Kč. Příklad byl spočítán k datu čerpání 1.1.2017 a termín splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci, z čehož vyplývá, že klient je povinen Bance splatit jistinu spolu s úroky nejpozději do 15.1.2037. Celková splatná částka činí 2 515 260 Kč, a dohromady klient přeplatí o 515 263 Kč.

Při úvěrovém procesu osob podnikatelských klient v první fázi osloví bankovního poradce s nabídkou k financování. V případě fungující společnosti jsou požadovány finanční dokumenty za dvě uzavřená účetní období (rozvaha, VZZ a daňová přiznání), rozbor pohledávek a závazků společně s průběžnými výkazy v rámci aktuálního roku. V případě klienta s krátkou historií je vyžadován podnikatelský záměr a predikce na minimálně tři roky.

Ve schvalovací fázi je bankou kontrolována správnost všech poskytnutých dokumentů (finanční analýza, dotazník pro klienty, atd.) a je vypracován obligor rating, kterým je určena bonita klienta. Bankovní poradce zpracuje návrh úvěru, ve kterém vyhodnotí rizika spojená s poskytnutím úvěru, ceny za úvěr, úrokové sazby a poté je na klientovi, zda návrh úvěru akceptuje. Po akceptaci návrhu dochází k uzavření úvěrové smlouvy a čerpání úvěru současně s jeho splácením.

Do modelového příkladu u osob právnických byla vybrána společnost CHRISTEYNS s.r.o., která žádala o investiční úvěr na výrobní technologii. Společnost patří řadu let k předním dodavatelům pracích prostředků, dávkovacích a řídicích systémů v oblasti prádelnictví. Dle velikosti lze tento podnik řadit do kategorie malých podniků.

Pro stanovení bonity a úvěruschopnosti společnosti CHRISTEYNS s.r.o. byla zpracována finanční analýza, dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč a index bonity. Finanční analýza byla provedena za období 2011-2015, kde byly vypočítány ukazatele zadluženosti, likvidity, rentability, aktivity a vyčísleny hospodářské výsledky. Z finanční analýzy vyšla společnost jako zisková, prosperující a každým rokem dosahovala lepších hodnot.

Dále byl zhotoven dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč, který slouží bankám jako základ pro stanovení možných rizik a také pomáhá k navržení výše úrokové sazby.

Z vývoje indexu bonity vyšlo, že podnik CHRISTEYNS s.r.o., disponuje extrémně dobrým hodnocením, které kopírovalo i vývoj finanční analýzy. Z provedených analýz byla podniku předpovězena dobrá finanční situace, bance nehrozilo riziko nesplacení úvěru, a proto lze úvěr společnosti CHRISTEYNS s.r.o. poskytnout.

Investiční úvěr na výrobní technologii byl ve výši 3 500 000 Kč, doba splatnosti 5 let a po konzultaci s bankovním poradcem Komerční banky byla výše úrokové sazby stanovena ve výši 2,10 % p.a. Tak jako v případě fyzické osoby, i zde byla vypočtena

roční a měsíční splátka pomocí vzorce pro anuitní splátky. Roční anuitní splátka byla vypočítána na hodnotu 744 711 Kč a měsíční anuitní splátka na 61 500 Kč.

Příklad byl spočítán ke stejnému datu jako u fyzické osoby, tedy datu 1.1.2017 a termínu splácení úvěru vždy k 15. dni v měsíci. První splátka proběhla 15.1.2017 a společnost je povinná vrátit bance jistinu spolu s úroky nejpozději do 15.1.2021. V tomto konkrétním případě společnost přeplatí investiční úvěr o 223 554 Kč a celková splatná částka činí 3 723 555 Kč.

V případě municipalit byl popsán úvěrový proces jak ze strany municipality, kdy město žádá o předfinancování dotace, tak i ze strany banky, při poskytování municipálního revolvingového úvěru.

Pro modelový příklad bylo vybráno město Pohořelice, které žádalo o municipální revolvingový úvěr na předfinancování dotovaných projektů. Město Pohořelice v roce 2013 zažádalo o dotaci na šest projektů (Přestupní terminál IDS, Zateplení Základní školy Pohořelice, Čisticí a zametací stroj, Výstražný a vyrozumívací systém, Parkové plochy a biocentra a zateplení Městského úřadu Pohořelice), které byly ministerstvem odsouhlaseny Rozhodnutím o poskytnutí dotace. Město poté vypsalo Zadávací dokumentaci pro podlimitní veřejné zakázky, na kterou mohly reagovat jednotlivé banky s jejich nabídkami. Rada města rozhodla o přidělení zakázky uchazeči Komerční banka, a.s. Dříve, než se banky přihlásí k uveřejněné zakázce, musí analyzovat finanční stabilitu města, neboť i municipality musí projít v Bance schvalovací fází, ve které jsou podrobeny finanční a nefinanční analýze.

Z rozboru vývoje rozpočtu vyšlo město Pohořelice finančně dobře, neboť rozpočet města vykazoval kladné hodnoty. Výjimku v analyzovaném období činil rok 2014, kdy se rozpočet obce dostal do záporných čísel (konkrétně -20 759 Kč). Tento schodek byl zapříčiněn právě analyzovaným municipálním revolvingovým úvěrem, který si město Pohořelice vzalo na předfinancování dotovaných akcí v polovině roku 2013. Pro Banku byl tedy rozhodující rozpočet pouze pro období 2010-2013. Od roku 2014 město dosahovalo opět kladných hodnot, takže je považováno za bonitní i do budoucna a v případě žádosti o úvěr zde bance nehrozí riziko nesplacení úvěru.

Další ukazatel, který byl spočítán a banky ho využívají při hodnocení žádosti o úvěr, je ukazatel dluhové služby. Čím vyšších hodnot ukazatel dosahuje, tím větší je schopnost municipality hradit úvěr s úroky. Pro KB je optimální hodnota větší než 1,4 %.

Město Pohořelice v analyzovaném období 2010-2015, neboli v období 2010-2013, které banky potřebovaly pro určení stability města, vykazovalo nadprůměrných hodnot. Hodnoty se pohybovaly od 8-29 %, takže splnily požadavek KB.

Z nefinančních ukazatelů byly analyzovány faktory demografické, míra nezaměstnanosti a také dopravní spojení města s okolím. I z těchto ukazatelů město Pohořelice vyšlo jako velmi bonitní, a proto Banka městu úvěr mohla nabídnout.

Komerční banka poskytla městu revolvingový úvěr ve výši 54 mil. Kč na stanovené období od 1.5.2013 do 31.12.2014 (20 měsíců). Město a Banka se dohodly na pohyblivé úrokové sazbě a sazba odpovídala součtu 6 M PRIBOR stanoveného ČNB k 13.3. 2013 a pevné odchylky ve výši 0,50 % p.a. z jistiny úvěru. V práci byl popsán harmonogram čerpání, kdy první čerpání proběhlo v září 2013 a poslední v prosinci 2014. Celkově bylo načerpáno z revolvingového úvěru 49 482 174 Kč. Dotace z Evropské unie byla přiznána koncem roku 2014.

Pro Komerční banku bych do budoucna doporučila, aby nadále pečlivě prováděla úvěrovou analýzu a díky ní správně určila bonitu klientů, aby se nedopatřením nedostala do záporných čísel. V budoucnu by se banka mohla více zaměřit na poskytování rad pro začínající a malé podnikatele a nabízet jim komplexnější řešení doprovázené poradenstvím ze strany bankovních poradců, neboť těchto malých podnikatelů je v České republice nejvíce. Komerční banka by se také měla zaměřit na aktualizaci vybraných modelů, které používají pro řízení kreditních rizik, neboť je důležité, aby zohledňovaly aktuální makroekonomickou situaci.

U úvěrové analýzy fyzických osob, konkrétně osob žádajících o hypoteční úvěr, považuji za pozitivní přístup České národní banky, která se snaží regulovat, či zpříšňovat poskytování hypoték na pořízení či výstavbu nemovitostí a doporučuje bankám neposkytovat hypotéky nad 90 % hodnoty nemovitosti. Negativem pro ČNB, či řešením domácností, které nedosáhnou na takto stanovenou hypotéku je, že si hypotéku zkombinují s jiným úvěrem. Například čerpaný úvěr ze stavebního spoření využijí na doplnění hypotéky.

Podnikatelé, kteří si berou půjčku, by měli vždy pečlivě zvážit hodnotu záruk, které za úvěr nabízejí, a pracovat s realistickým nebo raději i skeptickým scénářem budoucích tržeb. Navíc by podnikatel měl myslet na to, aby se v době růstu zabezpečil na léta, která pro něj budou méně profitující. Také doporučuji, aby si podnikatelé sjednali úvěr sami

a nespolehali se na poradce a finanční zprostředkovatele, protože oni sami rozumí svému podnikání nejlépe. Při jednání o podnikatelských půjčkách by podnikatelé měli bankám poskytovat čísla reálná a ne zkrášlená, neboť pokud se prokáže, že čísla neodpovídají realitě, zkrachuje na tom nejen žádost o úvěr, ale podnikatel může být obviněn i z úvěrového podvodu.

Přes obecně příznivé riziko návratnosti komunálních úvěrů jsou podmínky týkající se finančního zdraví a úvěrové bonity v jednotlivých obcích rozdílné. U obcí, které mají podmínky horší, by mohlo dojít například k nežádoucímu předlužení, které by mohlo ohrozit včasné splacení úvěru. Proto je na místě, aby banky posuzovaly úvěr jednotlivě pro každou obec se znalostí jejího rozpočtového hospodaření a s maximální obezřetností.

Municipality by naopak měly přistupovat k vynakládání finančních prostředků velice uvážlivě. Především by každá obec při realizaci investic měla vycházet z dlouhodobého plánu svého rozvoje, ze kterého je zcela patrné pořadí priorit, sestavené podle finančních možností obce. Smyslem tohoto opatření je přiměřeně vyhovět potřebám obyvatel a dalších uživatelů.

K regulaci zadluženosti měst by mohla dopomoci i zákonná úprava, která by regulovala zadluženost obcí. Bohužel tato zákonná úprava v legislativě České republiky chybí.

6 SEZNAM LITERATURY

6.1 Knižní zdroje

Bankovnictví. 6. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006. ISBN 978-80-7265-099-6.

BASEL COMMITTEE ON BANKING SUPERVISION. *International convergence of capital measurement and capital standards: a revised framework. Updated Nov. 2005*. Basel: Bank for Internat. Settlements, 2004. ISBN 9291976695.

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

DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovnictví pro bankéře a klienty. 2. aktualiz. vyd.* Praha: Linde, 2001. Praktické příručky (Linde). ISBN 80-7201-310-6.

DYKOVSKÁ, Marta. *Bankovní služby nejen pro podnikatele*. Brno: M. Nehyba, c1999. ISBN 80-902645-4-9.

GENERAL ED.: W. DAVIS FOLSOM. *Encyclopedia of American business*. New York, NY: Facts On File, 2004. ISBN 0816046433.

GESTEL, Tony Van a Bart BAESENS. *Credit risk management: basic concepts : financial risk components, rating analysis, models, economic and regulatory capital. 1st ed.* Oxford: Oxford University Press, 2009. ISBN 978-0-19-954511-7.

HENZLOVÁ, Šárka. *Základy bankovnictví. 2. vyd.* Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-126-9.

HLAČINA, Tibor. *Bankovnictví*. Kunovice: Evropský polytechnický institut, 2004. ISBN 80-7314-038-1.

HLAWICZKA, Roman. *Řízení úvěrového rizika SME v komerční bance*. Žilina: Georg, 2014. ISBN 978-80-8154-096-7.

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

KALOUDA, František. *Finanční řízení podniku. 2., rozš. vyd.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-315-5.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010. ISBN 978-80-254-6779-4.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Řízení obchodních bank: vybrané kapitoly*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-381-7.

KIPIELOVÁ, Ivana. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost. 2., upr. vyd.* Praha: Fortuna, 1998. ISBN 80-7168-535-6.

KRÁL, Miloš. *Bankovníctví I. 6., upr. vyd.* Zlín: Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2008. ISBN 978-80-7318-776-7.

LANGOHR, Herwig M a Patricia T LANGOHR. *The rating agencies and their credit ratings: what they are, how they work and why they are relevant*. Hoboken, NJ: John Wiley, c2008. Wiley finance series. ISBN 978-0-470-01800-2

LIŠKA, Petr, Štefan ELEK a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-510-8.

MEJSTŘÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Základní principy bankovníctví*. Praha: Karolinum, 2008. ISBN 978-80-246-1500-4.

PFEIFEROVÁ, Daniela a Milan ULRICH. *Obchodní bankovníctví*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2015. ISBN 978-80-213-2585-2.

POLOUČEK, Stanislav. *Finanční rizika podnikání*. Ostrava: Vysoká škola podnikání v Ostravě, 2008. ISBN 978-80-86764-99-3.

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. Ostrava: Key Publishing, 2008. Ekonomie. ISBN 978-80-87071-87-8.

RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi. 3., rozš. vyd.* Praha: Grada, 2010. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-3308-1.

SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku. 2., aktualiz. vyd.* Brno: Computer Press, 2011. ISBN 978-80-251-3386-6.

SEKERKA, Bohuslav. *Bankovníctví II: distanční opora*. Vyd. 3. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2010. ISBN 978-80-7395-319-5.

STROUHAL, Jiří. *Zveřejňování obchodních korporací*. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Účetnictví. ISBN 978-80-7552-157-6.

- THOMAS, L. C., David B. EDELMAN a Jonathan N. CROOK. *Credit scoring and its applications*. Philadelphia, Pa.: Society for Industrial and Applied Mathematics, c2002. SIAM monographs on mathematical modeling and computation. ISBN 0-89871-483-4.
- ULRICH, Milan a Daniela PFEIFEROVÁ. *Investiční bankovnictví*. Praha: Credit, 2004. ISBN 80-213-1135-5.
- VALOVÁ, Ivana. *Řízení rizik podle Basel II se specifickým zaměřením na interní rating v rámci úvěrového rizika*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. ISBN 978-80-210-5410-3.
- VINŠ, Petr a Václav LIŠKA. *Rating*. Praha: C.H. Beck, 2005. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-807-X.
- VOCHOZKA, Marek. *Metody komplexního hodnocení podniku*. Praha: Grada, 2011. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-3647-1.
- WATERHOUSE, Price. *Úvod do řízení úvěrového rizika*. Praha: Management Press, 1994. ISBN 80-85603-49-7.
- WITZANY, Jiří. *Credit risk management and modeling*. Ed. 1st. Praha: Oeconomica, 2010. Odborná kniha s vědeckou redakcí. ISBN 978-80-245-1682-0.
- ŽIVĚLOVÁ, I. 2013. *Podniková ekonomika*. 1. vyd. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 109 s. ISBN 978-80-7375-781-6.

Prameny práva

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru.

zákon č. 191/1950 Sb. zákon směnečný a šekový.

Zákon č. 134/2016 Sb. o zadávání veřejných zakázek.

Vyhláška č. 123/2007 Sb., o pravidlech obezřetného podnikání bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry.

6.2 Internetové zdroje

Centrální registr úvěrů. Cnb.cz [online]. Praha: ČNB [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/centralni_registr_uveru/

CZ-NACE 20 VÝROBA CHEMICKÝCH LÁTEK A CHEMICKÝCH PŘÍPRAVKŮ. PANORAMA ZPRACOVATELSKÉHO PRŮMYSLU ČR 2015 [online]. 2015, 2015, 192 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: https://www.mpo.cz/assets/cz/prumysl/zpracovatelsky-prumysl/panorama-zpracovatelskeho-prumyslu/2016/11/Panorama_CZ_internet_komplet.pdf

MĚSTO POHOŘELICE. Monitor.statnipokladna.cz [online]. mfcz.cz: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2016/obce/detail/00283509>

Municipální finance od A do Z. Municipality v KB [online]. 2016, 2016, 35 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/file/cs/kb-eu-point/kb-municipality-v-kb-municipalni-finance-od-a-do-z.pdf?972798a124f2363b8f07d5a83cab276c>

Nový koncept kapitálové přiměřenosti (Basel II). Historie.cnb.cz [online]. Praha: ČNB, 2008 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: http://www.historie.cnb.cz/cs/regulace_a_dohled/regulace_a_dohled_v_oblasti_financni_ho_trhu_ii/novy_koncept_kapitalove_primerenosti_basel_ii.html

PAVLAS, Miroslav. UKAZATELE FINANČNÍ STABILITY MĚSTA. Regionální rozvoj mezi teorií a praxí [online]. Dolní Břežany, 2015, 2015(1), 15 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://www.regionalnirozvoj.eu/201501/ukazatele-financni-stability-mesta>

Produkty společnosti Komerční banka. Poradce.cz [online]. Praha: poradce.cz, 2015 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <https://www.poradce.cz/komercni-banka>

Rating - S&P, Moody's a Fitch. Fxstreet.cz [online]. Praha: FXstreet.cz, 2017 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: <http://www.fxstreet.cz/rating-sp-moodys-a-fitch.html>

Rating Symbols and Definitions. Moodys.com [online]. New York: Moody's Investors Service, 2016 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004

Regulatorní a modelový přístup k úvěrovému riziku v bance. Cnb.cz [online]. Praha: ČNB, 2002 [cit. 2017-03-30]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2002/cl_02_020321b.html

Rizika současné bonity municipalit. Moderniobec.cz [online]. redakce MODERNÍ OBEC a ODPADY: Profi Press, 2003 [cit. 2017-05-01]. Dostupné z: <http://moderniobec.cz/rizika-soucasne-bonity-municipalit/>

Státní závěrečný účet územních rozpočtů - 2015. Mfcr.cz [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/uzemni-rozpocety/statni-zaverecny-ucet-uzemnich-rozpocetu/2015/statni-zaverecny-ucet-uzemnich-rozpocetu-28279>

Úplný výpis z obchodního rejstříku. justice.cz [online]. Ministerstvo spravedlnosti České republiky: eJustice, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=68415&typ=UPLNY>

Úvěrový rating. Penize.cz [online]. společnost Partners media, s.r.o.: redakce Peníze.CZ, 2014 [cit. 2017-03-22]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15924-uverovy-rating>

Úvěrové registry. Crif.cz [online]. CRIF: Czech Credit Bureau, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.crif.cz/Řešen%C3%AD/Pages/Uverove-registry.aspx>

Úrokové sazby hypoték letí vzhůru, hypotéky zdražují. Finance.idnes.cz [online]. MAFRA, a. s.: iDNES.cz, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/hypoteky-a-prumerne-urokove-sazby-za-brezen-2017-flq-pujcky.aspx?c=A170418_060751_pujcky_sov

Web města Pohořelice. Pohorelice.cz [online]. Pohořelice: Město POHOŘELICE, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.pohorelice.cz/web-mesta-pohorelice>

Základní informace. Komerční banka a.s. [online]. Komerční banka: Société Générale Group, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace/>

Životní minimum 2017 – Kalkulačka. Penize.cz [online]. Peníze.CZ: Partners media, 2017 [cit. 2017-04-25]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/kalkulacky/zivotni-minimum#zivmin>

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Altmanův index	25
Tabulka 2: Intervaly hodnocení indexu bonity	26
Tabulka 3: Poskytnuté úvěry klientům k 31.prosinci 2016 (v mld. Kč).....	47
Tabulka 4: Hodnocení úvěrového rizika dlužníka	48
Tabulka 5: Ratingová hodnocení (ke konci února 2017).....	48
Tabulka 6: Bodovací systém.....	58
Tabulka 7: Intervaly bodového hodnocení žádosti	58
Tabulka 8: Parametry pro výpočet výše hypotečního úvěru.....	59
Tabulka 9: Započítané poplatky do získaného úvěru (v Kč)	61
Tabulka 10: Rozpis splátek Flexibilní hypotéky (v Kč)	62
Tabulka 11: Dotazník pro klienty s tržbami nad 60 mil. Kč.....	66
Tabulka 12: Parametry pro výpočet výše investičního úvěru.....	67
Tabulka 13: Poplatky za zpracování úvěru (v Kč).....	68
Tabulka 14: Rozpis splátek Investičního úvěru (v Kč).....	68
Tabulka 15: Údaje o zadluženosti obcí v ČR v letech 2004-2015 (v mld. Kč)	72
Tabulka 16: Vývoj podílu zadluženosti hl. m. Prahy, Brna, Ostravy a Plzně na celkové zadluženosti obcí v letech 2004-2015 (v mld. Kč)	73
Tabulka 17: Ukazatel krytí dluhové služby (v %)	76
Tabulka 18: Projekty města Pohořelice (v mil. Kč).....	77
Tabulka 19: Parametry pro municipální revolvingový úvěr	78
Tabulka 20: Harmonogram čerpání municipálního revolvingového úvěru.....	79

8 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Organizační struktura Banky (k 31.prosinci 2016)	44
Graf 2: Vývoj průměrné úrokové sazby.....	56
Graf 3: Shrnutí úvěrového procesu u investičního úvěru	64
Graf 4: Vývoj Indexu bonity	69
Graf 5: Meziroční vývoj rozpočtu města Pohořelice (v tis. Kč).....	75

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Přehled modelů na hodnocení úvěrového rizika	12
Obrázek 2: Schéma úvěrového procesu.....	15
Obrázek 3: Průměrná doba trvání ratingu.....	28
Obrázek 4: Souhrnná ratingová stupnice	29
Obrázek 5: Bankovní úvěrové produkty	33
Obrázek 6: Průběh eskontního úvěru.....	35
Obrázek 7: Princip přímé záruky	40

10 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Žádost o poskytnutí úvěru

Příloha č. 2: Kompletní soupis požadovaných dokumentů k poskytnutí hypotéky

Příloha č. 3 Finanční analýza společnosti CHRISTEYNS s.r.o.

11 PŘÍLOHY

Příloha č. 1

**KB**

Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti¹**Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení²**

- ☐ úvěru ☐ příslibu úvěru
- ☐ spotřebitelského
- ☐ překlenovacího hypotečního
- ☐ předhypotečního
- ☐ hypotečního

podána

☐ na pobočce KB	☐ pomocí distribučního kanálu DCS dne _____
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano ☐ Ne ☐

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav:	☐ svobodný(á) ☐ rozvedený(á) ☐ ženatý/vdaná ☐ vdovec/vdova ☐ registrovaný(á) partner(ka)
Bytové poměry:	☐ vlastník domu/bytu ☐ nájemník ☐ ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:
Kontaktní adresa:	---
Telefon domů:	do zaměstnání: mobilní telefon:
Vzdělání:	
☐ ZŠ ☐ SŠ ☐ SŠ s maturitou ☐ VŠ - bakalářské studium ☐ VŠ - inženýrské, magisterské studium ☐ VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ³	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	

Přijem klienta v Kč: ⁴

Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:
Slovy:

¹ Týká se pouze příslibu úvěru.² Je vyznačena předimtná varianta.³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztrát z minulých let a vypočtenou daň dle daňového přiznání.

Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	Poslední den lhůty k čerpání:
Platnost úrokové sazby	☐ 1 rok ☐ 6 let ☐ 15 let	☐ 2 roky ☐ 7 let ☐ 3 roky ☐ 8 let ☐ 4 roky ☐ 9 let ☐ 5 let ☐ 10 let
Účel úvěru:		
Počet odložených splátek na začátku:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	☐ papírový ☐ elektronický ☐ elektronický a papírový	

Účastníci stavebního spoření/kapitálového životního pojištění:

Příjmení, jméno, titul:	rodné číslo nebo datum narození	č. smlouvy o staveb. spoření/životního pojištění	cílová částka	částka/pojistná částka

Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Úvěr v Kč:		
Slovy:		
Způsob čerpání úvěru:	☐ jednorázově	☐ postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	
Účel úvěru:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	☐ v papírové podobě	☐ elektronicky

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

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

☐ jsem ☐ nejsem osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

☐ jsem propojen s obchodní společností:



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

obchodní firma společnosti, IČ

neboť ☐ disponuji ☐ nedisponuji
☐ zastávám ☐ nezastávám
☐ jsem ☐ nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti, funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídícím orgánu, ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

☐ nejsem propojen s žádnou obchodní společností.

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

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Příloha č. 2

Obecné dokumenty	• průkaz totožnosti • potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	• potvrzení o příjmu • výplatní pásky • daňové přiznání • potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní • výpis z účtu
Doklady o závazcích a pohledávkách	• nájemní smlouvy • potvrzení o sociálních dávkách • smlouvy o stavebním spoření • smlouvy o životních a jiných pojistkách • smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu
Doklady k nemovitosti	• výpis z katastru nemovitostí • snímek pozemkové mapy • odhad • doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva)
Stavba či rekonstrukce	• stavební povolení • projektová dokumentace, rozpočet • smlouva o dílo, smlouva o výstavbě • časový harmonogram stavby

Příloha č. 3

Zadluženost	2011	2012	2013	2014	2015
Celková zadluženost	12,52	34,14	27,92	17,62	17,67
Úrokové krytí	169,78	17,00	33,20	77,28	185,42
Podkapitalizování	2,59	1,78	1,91	2,35	2,58

Ukazatele aktivity	2011	2012	2013	2014	2015
Obrat celkových aktiv	1,24	1,18	1,27	1,37	1,34
Obrat stálých aktiv	3,68	3,10	3,24	3,84	4,04
Obrat zásob	9,78	8,83	7,83	7,84	7,66
Obrat pohledávek	4,68	4,56	5,49	5,74	5,90
Obrat závazků	10,70	3,97	5,25	9,10	10,13
Doba obratu zásob	37,33	41,34	46,61	46,58	47,68
Doba obratu pohledávek	77,94	80,12	66,51	63,62	61,90
Doba obratu závazků	34,12	91,83	69,50	40,12	36,03

Ukazatele rentability	2011	2012	2013	2014	2015
Rentabilita aktiv (ROA)	27,66	12,54	20,02	24,52	29,81
Rentabilita VK (ROE)	25,39	14,27	21,72	23,72	30,35

Ukazatele likvidity	2011	2012	2013	2014	2015
Běžná likvidita	5,44	1,70	2,17	3,76	4,45
Pohotová likvidita	4,45	1,28	1,55	2,72	3,35
Hotovostní likvidita	2,00	0,32	0,55	1,06	1,54

Hospodářské výsledky	2011	2012	2013	2014	2015
EBIT	13582	9536	17760	22798	31522
EBI	10961,8	7599,41	14320,35	18400,95	26551,7
EBITDA	14349	11881	22738	28450	37546

Rok	2011	2012	2013	2014	2015
Počet pracovníků	15	32	32	32	34