

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Proces poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance

Bc. Lucie Neumannová

© 2015 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra ekonomiky
Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Lucie Neumannová

Podnikání a administrativa

Název práce

Proces poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance

Název anglicky

The process of providing a mortgage loan in the Hypoteční banka

Cíle práce

Cílem diplomové práce bude nejen zachycení procesu poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance a jeho zhodnocení, ale také na základě scoringové metody poukázat na odlišnosti hodnocení bonity u dvou různých bank. Předpokladem, tzn. hypotézou práce je, že ne všechny bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí shodných charakteristik a přiřazují jim shodnou důležitost. To vede tedy i k rozdílnému rozhodnutí o zamítnutí či schválení úvěru.

Metodika

Struktura práce je rozdělena do tří sekcí. První část práce je zaměřena na teoretické poznatky, kde jsou přiblíženy nejen důležité pojmy (hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace, refinancování, splatnost aj.), ale i jednotlivé fáze procesu poskytování hypotečního úvěru a s nimi související rizika. V dalších dvou praktických částech se práce zabývá detailnější analýzou činností v Hypoteční bance. První praktická část je orientována na přiblížení procesu poskytování úvěru v Hypoteční bance, kde jsou detailněji rozebrány jednotlivé etapy poskytování úvěru a s nimi vázané dokumenty. Druhou praktickou částí je srovnání hodnocení bonity potenciálních klientů ve dvou bankách, a to v Hypoteční bance a druhé smyšlené bance. První banka je jmenovaná, avšak druhá nikoliv. V rámci praktické části jsou využity logické metody vědeckého zkoumání. Hlavní podstatu tvoří deskriptivní přístup ale je zde použita i metoda komparativní, pomocí níž dochází k porovnání hodnocení klientů u obou bank a hledání společných hodnot. V práci jsou využity i metody, které se mezi sebou doplňují či kombinují, jako jsou: analýza, syntéza, indukce a dedukce.

Doporučený rozsah práce

60 – 80 stran

Klíčová slova

odhad nemovitosti, čerpání úvěru, refinancování úvěru, externí odhadce, hypoteční zástavní listy, smlouva o hypoteční úvěr, splácení úvěru, hypoteční úvěr, úvěrové riziko, bonita klienta, scoring

Doporučené zdroje informací

JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.
KOCIÁNOVÁ, Helena. Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit. Ostrava: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
PTATSCHEKOVÁ, Jitka a Jaroslava DITTRICHOVÁ. Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice. Praha: Grada Publishing a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4681-4.
REVENDA, Z. A kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. 4. vydání. Praha: Grada 2005. 124s. ISBN 80-247-1097-8.
SYROVY, P., NOVOTNY, M.: Osobní a rodinné finance. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2005. 176 s. ISBN 50-24710-98-6

Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

Vedoucí práce

Ing. Ondřej Škubna

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2015

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 11. 3. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 12. 03. 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Proces poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 31. 3. 2015

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Ondřeji Škubnovi za poskytnutí cenných rad, podnětů a připomínek ke zpracování diplomové práce.

Proces poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance

The process of providing a mortgage loan in the Hypoteční banka

Souhrn

Diplomová práce je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů, jejich rozbor dle účelu poskytnutí a proces poskytování úvěrů v České republice. První část se zabývá hypotečními úvěry z teoretického hlediska, a to například jejich členěním, druhy či riziky. Dále je obecně přiblížen proces poskytování hypotečního úvěru, jeho refinancování a následné čerpání. Druhá část je orientována na podrobnou studii procesu poskytování hypotečních úvěrů u konkrétní banky - Hypoteční banky, kde jsou vytyčeny podmínky a potřebné dokumenty ke schválení úvěru. Závěr práce se zabývá analýzou procesu kreditního skóre žadatelů o úvěr, a to jak u Hypoteční banky, tak i u její konkurence. Prvním výstupem z praktické části je zhodnocení procesu poskytování hypotečního úvěru u Hypoteční banky a návrh jeho efektivnějšího a rychlejšího řešení. Dalším výstupem je porovnání hodnocení bonity u dvou bank a vyhodnocení rozdílů při rozhodování bank o schválení i zamítnutí úvěru.

Klíčová slova: odhad nemovitosti, čerpání úvěru, refinancování úvěru, externí odhadce, hypoteční zástavní listy, smlouva o hypoteční úvěr, splácení úvěru, hypoteční úvěr, úvěrové riziko, bonita klienta, scoring

Summary

This thesis is focused on mortgage loans, their analysis according to the purpose and process of providing lending in the Czech Republic. The first part deals with mortgage loans from a theoretical point of view, for example, their classification, kinds or risks. Furthermore, it is generally approached the process of providing mortgage refinancing and its subsequent utilization. The second part is focused on a detailed study of the process of providing mortgage loans at a specific bank - Mortgage banks, which are set out conditions and necessary documents for the loan scvhávení. Finally, the thesis analyzes the process of credit score borrowers, both for mortgage banks and even its competitors. The first output of the practical part of the evaluation process of granting a mortgage loan with mortgage lenders and a proposal for a more efficient and faster solutions. Additionally, a comparison of credit ratings for two banks and evaluation of differences banks in deciding on the approval and rejection of the loan.

Key words: property appraisal, drawing on the loan, refinance loan, external appraiser, mortgage, contract for a mortgage loan, repayment of loans, mortgages, credit risk, creditworthiness, scoring

Obsah

Obsah	3
1 Úvod.....	6
2 Cíl práce a metodika	8
2.1 Cíl.....	8
2.2 Metodický postup	8
3 Obecná charakteristika úvěrových produktů	10
3.1 Hypoteční úvěr.....	10
3.2 Hypoteční zástavní listy.....	11
3.3 Členění hypotečních úvěrů	11
3.4 Druhy hypotečních úvěrů.....	12
3.5 Úroková sazba.....	14
3.6 Poplatky související s hypotečním úvěrem.....	15
3.7 Fixace úrokové sazby.....	16
3.8 Refinancování úvěru	16
3.9 Splatnost a splácení hypotečního úvěru	17
3.10 Průběh poskytování úvěru	18
4 Riziko v bankovním sektoru	21
4.1 Úvěrové riziko	21
4.2 Přímé úvěrové riziko.....	21
4.3 Příčiny úvěrového rizika	23
4.4 Zdroje krytí úvěrového rizika	23
4.5 Regulace úvěrového rizika.....	24
4.6 Kapitálová přiměřenost.....	25
4.7 Úvěrová analýza - spotřebitelské úvěry.....	26
4.7.1 Hodnocení bonity klienta.....	28
4.7.2 Systémy úvěrových analýz	30
4.7.3 Posuzovací úvěrové analýzy	30
4.7.4 Empirické úvěrové analýzy (Credit scoring)	30
5 Proces poskytování úvěru v Hypoteční bance - 1. praktická část.....	34
5.1 Hypoteční banka a její produkty	34
5.2 Hypoteční zástavní listy Hypoteční banky	35
5.3 Identifikace žadatele	35

5.3.1	Základní požadavky	35
5.3.2	Počet žadatelů	36
5.3.3	Registry	36
5.3.4	Podmínky pro ošetření možné rizikovosti	37
5.4	Měření rizik.....	38
5.4.1	Pravidla pro úvěrování žadatelů z rizikových zemí.....	38
5.4.2	Warning systém	38
5.5	Příjem žadatele.....	38
5.5.1	Příjmy fyzické osoby	39
5.5.2	Příjem ze závislé činnosti	39
5.5.3	Příjem osoby podávající daňové přiznání.....	40
5.5.4	Zjednodušené dokládání příjmů při refinancování	40
5.5.5	Příjem z nájemného	41
5.5.6	Ostatní příjmy	42
5.6	Objekt úvěru	42
5.7	Předmět zajištění.....	43
5.8	Odhad nemovitosti.....	43
5.9	Čerpání úvěru - klasický postup	44
5.9.1	Čerpání u výstavby	45
5.9.2	Čerpání bez faktur.....	46
5.9.3	Čerpání úvěru na individuální výstavbu	47
5.9.4	Čerpání úvěru na výstavbu moderního bydlení	49
5.9.5	Čerpání vlastních a ostatních finančních prostředků	50
5.9.6	Čerpání na účet věřitele	51
5.9.7	Čerpání v cizí měně a do zahraničí.....	51
5.10	Zhodnocení pocesu poskytování úvěru společností.....	53
6	Hodnocení bonity klientů v praxi - 2. praktická část.....	55
6.1	Praktické posouzení žadatelů o úvěr.....	59
6.1.1	Hodnocení žadatelů o úvěr v Hypoteční bance	59
6.1.2	Shrnutí výsledků	63
6.1.3	Hodnocení žadatelů o úvěr ve anonymní bance	64
6.1.4	Shrnutí výsledků	67
6.2	Porovnání hodnocení bonity klientů mezi bankami	68
6.3	Zhodnocení výsledků.....	72

7	Závěr	73
8	Zdroje.....	77
9	Seznam tabulek	80
10	Přílohy.....	81

1 Úvod

Hypoteční úvěry hrají v současném bankovním sektoru velmi významnou roli. Zajištění vlastního bydlení je v dnešní době vnímáno pro většinu domácností jako největší investice v životě. Většina lidí ve věku kolem dvaceti až třiceti let se už rozmýšlí o vlastním bydlení, ale v této době většinou nemají dostatek finančních prostředků na koupi nemovitosti. V tomto případě lze využít hypotečního úvěru, který jim umožní si nemovitost koupit.

První zmínky o bankovníctví pocházejí z poměrně dávné historie, a to v období starověkého Říma. V období průmyslové revoluce (tj. od 18. do 19. století) začaly vznikat instituce, které poskytovaly velké množství finančních prostředků. Na území České republiky se hypoteční úvěry začaly objevovat už od 18. století, kdy vznikla první hypoteční banka, a to Hypoteční banka království českého. Avšak už kolem 40. let 20. století, v období druhé světové války došlo k pozastavení hospodářského vývoje a rozvoj této oblasti byl pozastaven až po dobu 50 let. Z důvodu omezení problematiky hypotečního bankovníctví nejsou občané tolik informováni, jako například o vkladních knížkách či stavebním spoření. Hypoteční úvěrování bylo u nás znovu obnoveno okolo let 1990 - 1995. Z důvodu existence právních norem na českém trhu byla poptávka po úvěrech velmi nízká. Občané nevěřili v nový produkt a objevovali se u nich jisté pochybnosti. Postupem času se začala oblast hypotečního bankovníctví rozvíjet a poptávka po úvěrech rostla. Po roce 2000 začal být o hypoteční úvěry obrovský zájem a banky začaly rozvíjet svou činnost v oblasti poskytovaných produktů. Produkty se banky snažily sestavovat takovým způsobem, aby uspokojily potřeby zákazníka. S tím je také ale spojena problematika konkurence, kdy na trhu posílila konkurence a banky se začaly se svými produkty předhánět (Dvořák, 2011).

V dnešní době většina občanů považuje hypotéku jako samozřejmost, bez které by si už život nedokázali představit. Na trhu je mnoho produktů, z kterých je možno vybrat ten nejvhodnější podle potřeb klienta. Z důvodu malého zájmu o služby pronájmu a stále se zvyšujícího zájmu o hypoteční úvěry se na trhu začíná objevovat také konkurence. Banky se mezi sebou předhánějí s nabízenými produkty a panuje mezi nimi velká rivalita.

Jelikož hlavní aktivitu bank představuje úvěrování, je důležité si uvědomit, že s jejich poskytováním jsou spojena i rizika, proti kterým se banky musí chránit. Jedním z hlavních rizik je úvěrové riziko, kdy klient není schopen plnit své závazky vůči bance. Banky se riziku zcela neubrání, ale snaží se alespoň toto riziko snížit na přijatelnou úroveň, a to například pomocí posuzování bonity klienta a pravděpodobnosti, že bude v budoucnu své závazky platit. Řízení úvěrového rizika vždy spadalo k hlavním obchodním činnostem bank a rozhoduje tedy o jejich úspěchu či neúspěchu. O významu úvěrového rizika svědčí také skutečnost, že všechny hlavní metody řízení, měření a regulace jsou zaznamenány v právních dokumentech, jako jsou např. Direktivy EU či zákony České republiky (Jílek, 2000).

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl

Cílem diplomové práce je analýza procesu poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance a jeho zhodnocení. Dalším cílem je na základě analýzy scoringové metody poukázat na odlišnosti hodnocení bonity u dvou různých bank. Předpokladem, tzn. hypotézou práce je, že jednotlivé bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí odlišných kritérií, kterým přisuzují rozdílné váhy důležitosti. Z toho tedy vyplývá, že i výsledné rozhodnutí bank je odlišné.

2.2 Metodický postup

Diplomová práce, která se bude zabývat schvalovacím procesem hypotečního úvěru, bude rozdělena do čtyř sekcí. Úvodní část práce bude zaměřena na teoretické poznatky, kde budou vysvětleny důležité pojmy související s hypotečními úvěry (jako jsou hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace, refinancování, splatnost aj.) a popsány jednotlivé fáze procesu poskytování úvěru. V druhé části teoretické oblasti bude detailněji popsáno riziko v bankovním sektoru, které bude analyzováno v praktické části práce. Budou zde uvedeny např. možné způsoby provádění úvěrové analýzy. Pro zpracování rešerše budou využity poznatky z prostudované odborné literatury, webových stránek jednotlivých bank, zákonné legislativy a poznatky získané od hypotečních bankéřů. Dalším zdrojem, který bude využíván pro zpracování diplomové práce, bude vnitropodniková metodika Hypoteční banky a banky anonymní. V dalších dvou praktických částech se práce bude zabývat analýzou činností v Hypoteční bance.

První praktická část bude orientována na analýzu procesu poskytování úvěru v Hypoteční bance, kde budou analyzovány jednotlivé činnosti, které vznikají v průběhu uzavírání úvěrového obchodu. Jednotlivé činnosti budou zachyceny pomocí vnitropodnikové metodiky Hypoteční banky. Dále budou provedeny rozhovory s hypotečními bankéři, kteří jsou zaměstnáni ve společnosti na různých odděleních. Na základě jimi poskytnutých informací bude celý proces poskytování úvěru ucelen. Závěrem první praktické části práce bude shrnutí poznatků získaných zpracováním problematiky poskytování úvěru v Hypoteční bance. Dále budou vyhodnoceny nedostatky, na kterých by

banka mohla ještě zpracovat. Budou jí navržena možná řešení, pomocí kterých by mohla získat větší konkurenceschopnost na finančním trhu, více schválených úvěrů a tedy i klientů.

Druhou praktickou částí bude srovnání hodnocení bonity potenciálních klientů ve dvou bankách, a to v Hypoteční bance a v druhé zvolené anonymní bance. První banka je jmenovaná, avšak druhá nikoliv. Důvodem je podepsání smlouvy o mlčenlivosti a nezveřejňování poskytnutých podkladů bankou. Údaje od obou bank budou muset být trochu pozměněny, aby nedošlo k nechtěnému publikování bankovního tajemství (důvěrných informací) a postupu hodnocení klientů. Pro hodnocení bonity žadatelů o úvěr budou vybrány nefinanční kritéria žadatelů, které banky zvolily za důležité při posuzování jejich schopnosti splácet úvěr. Při hodnocení bonity žadatelů bude použita Empirická úvěrová analýza - úvěrový bodovací systém (credit scoring). Na základě statistického zpracování interních dat, budou zvoleni tři modeloví žadatelé, kteří budou podrobeni hodnocení bodovacím systémem obou bank. Modeloví žadatelé budou představovat zástupce těch kategorií dlužníků, kteří patří mezi nejčtetnější klientelu Hypoteční banky. Žadatelé budou označeni číslovkami 1 až 3 a budou charakterizováni nefinančními vlastnostmi. Na závěr druhé praktické části bude provedeno zhodnocení výsledků tří modelových žadatelů u obou bank a zachycení rozdílů při schvalování žádostí o úvěr. Na základě výsledků bude potvrzena či zamítnuta hypotéza stanovená v cíli práce. Dále budou vyhodnoceny postupy bank při hodnocení svých klientů z hlediska jejich bonity.

V rámci praktické části práce budou využity logické metody vědeckého zkoumání. Hlavní podstatu bude tvořit deskriptivní přístup, díky němuž budou rozebrány jednotlivé procesy poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance. Další metodou bude použita metoda empirické úvěrové analýzy, pomocí které budou žadatelé ohodnoceni bodovacím systémem (credit scoring) u jednotlivých bank. V práci budou využity i metody, které se mezi sebou doplňují či kombinují, jako jsou: analýza, syntéza, indukce a dedukce.

3 Obecná charakteristika úvěrových produktů

Banky nabízejí velký rozsah finančních služeb, které občané využívají k uspokojování svých potřeb. Umožňují jak půjčení peněz, tak i jejich zhodnocení. Pořízení si vlastního bydlení je jedním z nejčastějších důvodů při poskytování hypotéky, avšak není to jediná možnost. Hypotéka může být poskytnuta také na pořízení rekreačního objektu, pronájem nemovitosti, pozemek sloužící k dalšímu prodeji či na jiný účel (Pavelka, 2003).

3.1 Hypoteční úvěr

Slovo hypotéka pochází z řeckého jazyka (hypothéca) a znamená podklad či podložení. Podklad pro hypoteční úvěry představuje zástava v podobě zástavního práva k nemovitosti. Zástavu může představovat buď již existující nemovitost, nebo nemovitost, která bude na základě úvěru pořízena. Je možné ručit více nemovitostmi najednou, avšak mezi úvěrem a zastavenou hodnotou musí být poměr vyrovnán, aby to bylo přijatelné pro věřitele i dlužníka. Zástavní právo zajišťuje věřiteli v případě nesplnění závazků dlužníkem krytí svou pohledávkou exekučním prodejem nemovitosti v zástavě. (Dvořák, 2005; Ravenda, 2011)

Díky zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí se bankám snižuje riziko nesplacení a z toho důvodu mohou poskytnout hypotéku s nižšími úroky a na dlouhou dobu splácení.

Hypoteční úvěr je definován dle zákona jako úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr je považován za hypoteční úvěr v den, kdy vzniknou právní účinky zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její části použít teprve v den, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví. Definice tedy říká, že splacení úvěru je vázána na nemovitost v zástavě a dlužník po celou dobu hypotečního úvěru ručí touto nemovitostí. V zákoně je také zmíněno území, na kterém se musí daná zastavená nemovitost nacházet. Toto území představuje území České republiky, členského státu

Evropské unie nebo jiného státu, patřícího do Evropského hospodářského prostoru (Zákon o dluhopisech, 2012)¹.

Před vstupem České republiky do Evropské unie (1. 5. 2004) bylo možné si vzít úvěr pouze za účelem investice do nemovitostí. Po vstupu do EU se tyto účely rozšířily a jedinou podmínkou je ručení zástavním právem k nemovitosti. Banky nabízejí úvěry nejen za účelem pořízení nemovitosti, ale i umožňují dlužníkovi rozhodnout se, jak s finančními prostředky naloží - americká hypotéka. (Zákon o dluhopisech, 1995)².

3.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, které vydávají hypoteční banky a za peníze získané jejich prodejem nabízejí hypoteční úvěry. Všechny HZL jsou zajištěny pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů a ty jsou opět jistěny zástavním právem k nemovitosti. Zástavní listy patří díky tomuto krytí mezi nejbezpečnější cenné papíry, které jsou často pořizovány investory. Mezi výhody ZL patří (Čsob, 2014):

- vysoká bezpečnost investice
- pevné úročení a předem známý výnos
- nepodléhají dani z příjmů
- lepší úročení v porovnání s termínovaným vkladem nebo se spořicíím účtem
- informace o rizicích je k dispozici v Produktovém listu

HZL patří mezi dlouhodobé investice (vydávají se na 5 a více let), které jsou sjednány na dobu určitou s předem stanoveným výnosem. Po uplynutí doby splatnosti HZL je investor může odprodat zpět bance, která mu je vydala, nebo je mu umožněno prodat je na burze s cennými papíry. (Peníze.cz, 2013)

3.3 Členění hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry je možno podle jejich účelu rozdělit na dvě základní skupiny (Kociánová, 2014):

- účelové

¹ <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2012/zadej-nazev-nove-stranky-10056>

² <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjzhe2v6obufuzq>

- rezidenční
- nerezidenční
- neúčelové

Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry lze použít pouze v případě, že je předem ve smlouvě přesně stanovený účel.

- Rezidenční
Rezidenční úvěry mohou být použity na pořízení vlastní nemovitosti. Úvěr lze například také využít na rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti, refinancování úvěru od jiné banky nebo ke koupi družstevního podílu.
- Nerezidenční
Nerezidenční úvěry jsou také použity na pořízení nemovitosti, jen s tím rozdílem, že účelem není vlastní bydlení. Nemovitost může být použita například k pronájmu či k rekreaci.

Neúčelové hypoteční úvěry

Americká hypotéka neboli neúčelový hypoteční úvěr, jak už z názvu vypovídá, pochází z USA, kde je velmi oblíbený. Účelem využití úvěru může být pořízení nové nemovitosti, její rekonstrukce či nákup nemovitosti za účelem prodeje (Kociánová, 2014).

3.4 Druhy hypotečních úvěrů

V posledních letech se poptávka po hypotečních úvěrech zvyšuje, a proto se banky snaží rozšiřovat svou nabídku druhů hypotečních úvěrů. V následujícím členění jsou zmíněny konkrétní nejpoužívanější a nejoblíbenější druhy úvěrů.

Hypotéka bez dokládání příjmů

U hypotéky bez dokládání příjmů nemusí být předložen doklad o výši příjmu. Z tohoto důvodu není možné poskytnout úvěr ve výši 100 % zástavní hodnoty, ale pouze

do výše 50 %. Existují omezení pro poskytnutí hypotečního úvěru bez příjmu, a to s minimální hranicí ve výši 200 tis. Kč a maximální ve výši 5 mil. Kč. Nemovitost, na kterou je uvaleno zástavní právo, musí představovat minimální hodnotu 1 mil. Kč. Ve většině případů si klient myslí, že banku vůbec nezajímá jeho platební schopnost. Ovšem opak je pravdou. Banka sice nepožaduje doložení příjmu, ale požaduje předložit potvrzení o bezdlužnosti k finančnímu úřadu. Dále podnikatelé, jako fyzické osoby, musí ještě doložit potvrzení o bezdlužnosti k České správě sociálního zabezpečení. Některé banky požadují pouze podepsat čestné prohlášení, a to buď prohlášení o výši příjmu za poslední rok, nebo prohlášení s potvrzením schopnosti splácení úvěru. Hypotéka bez dokládání příjmů je považována za velmi rizikovou, a proto se u tohoto typu úvěru objevuje vysoká úroková míra. (Hypik.cz, 2014).

Americká hypotéka

Jak již bylo řečeno, americká hypotéka nemá stanovený účel a nechává výběr pouze na klientech, jakým způsobem budou s finančními prostředky nakládat. U tohoto druhu úvěru se opět vyskytuje vysoká úroková míra. Minimální výše úvěru se pohybuje v rozmezí 150 - 300 tis. Kč a doba splatnosti mezi 5 - 20 lety. U americké hypotéky banky poskytují úvěr do výše 70 % hodnoty nemovitosti v zástavě. Americká hypotéka představuje i řadu nevýhod, například podmínky nejsou tak výhodné, jako je tomu u účelových úvěrů, úroky nelze odečíst od základu daně a není možné čerpat státní podporu. (Rejnuš, 2001; Syrový, 2005)

Kombinovaná hypotéka

Kombinovaná hypotéka propojuje hypoteční úvěr s dalšími finančními produkty. Finanční produkt může představovat kapitálové či investiční životní pojištění, stavební spoření či investice do dluhopisů. Hlavní výhodou pro pořízení kombinované hypotéky je, že během trvání úvěru se splácí pouze úroky a těsně před skončením doby splatnosti úvěru dochází k doplacení jistiny. Jistina je zaplácena z finančních prostředků, které byly získány prostřednictvím některého ze zmíněných finančních produktů. Může nastat i situace, kdy naspořená částka bude vyšší než jistina úvěru. Další výhodou je možnost vyššího daňového odpočtu v průběhu splácení. Nevýhodou může představovat možný pokles hodnoty investovaných prostředků v rámci pojištění a s tím spojené snížení naspořené částky a

neschopnost splatit jistinu. V případě nižší částky než je jistina, bude muset klient chybějící částku doplatit. Kombinovaná hypotéka zahrnuje příliš vysoké poplatky. (Janda, 2013)

Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr se liší od ostatních úvěrů tím, že není potřeba zástavního práva k nemovitosti. Banka tímto způsobem umožňuje klientovi na základě poskytnutých finančních prostředků například koupit družstevní byt, privatizovat obecní byt nebo postavit individuální stavbu (dřevostavba, ekologické bydlení, koupě stavebního pozemku od obce aj.). Podmínkou je, že se nesmí jednat o koupi od jiné osoby, než bylo zmíněno. Úvěr je většinou poskytován na 12 měsíců, v případě, že se klient v této době stane vlastníkem, je úvěr poskytnut na 24 měsíců. V okamžiku sjednání předhypotečního úvěru se sjednává také hypoteční úvěr, pomocí kterého se potom předhypoteční úvěr splácí. Po dobu 12 měsíců (24 měsíců) klient neplatí jistinu, ale pouze úroky. Po převodu nemovitosti do vlastnictví klient musí vložit zástavní právo do katastru nemovitosti a pomocí hypotečního úvěru splácí jistinu. Poté následuje splácení hypotečního úvěru - platba jistiny i úroku. Hodnota úvěru se obvykle pohybuje v rozmezí 200. tis. Kč do 5 mil. Kč. Na základě předhypotečního úvěru si tedy klient může pořídit nemovitost, kterou by si s klasickým hypotečním úvěrem pořídit nemohl. (Pelc, 2014)

Australská hypotéka

Pojem Australská hypotéka není tolik známý, jako například americká, avšak smysl tohoto druhu hypotéky se na trhu objevuje už dlouhou dobu. Hlavním principem australské hypotéky je, že čím větší úvěr si klient u banky pořídí, tím nižší úrokovou sazbu dostane a více ušetří. Za každý million korun banka sníží úrokovou sazbu o 0,1 procentního bodu, avšak tato sleva platí maximálně pro čtyři miliony korun. (Janda, 2013)

3.5 Úroková sazba

Úroková sazba představuje pro zájemce o hypotéku hlavní kritérium, podle kterého se rozhodují, kterou bankovní instituci zvolí. Tento procentní údaj představuje cenu vypůjčených peněz neboli skutečné množství peněz zaplacené za možnost disponovat

s obchodovatelnou částkou po určitou dobu. Klienti banky mají na výběr si zvolit buď pevnou, nebo variabilní úrokovou sazbu. Pevná úroková sazba je stanovena na dobu fixace, kterou si klient zvolí. Variabilní sazba se mění spolu s mezibankovním trhem. Výši úrokové sazby ovlivňuje řada faktorů (Ptatscheková a Dittrichová, 2013):

- výše sazeb centrální banky
- míra inflace
- síla měny (pokud měna slábne, úrokové sazby rostou)
- konkurence mezi komerčními bankami
- výše nákladů banky
- charakter úvěru, účel úvěru, délka úvěru a zajištění

U úrokových sazeb všeobecně platí, že čím je doba úvěrového obchodu delší, tím je riziko pro banku větší, a proto banka poskytuje i vyšší úrokovou sazbu. Názorným příkladem je klient, kterému je poskytnut úvěr s fixací (období, po které úroková sazba zůstává nezměněna) podle jeho výběru. U fixace na jeden rok je úroková sazba nižší než s fixací na více let. (Ptatscheková a Dittrichová, 2013).

3.6 Poplatky související s hypotečním úvěrem

Do ceny hypotečního úvěru se zahrnují kromě úrokové sazby také poplatky. Ty banky využívají na pokrytí nákladů na zřízení, správu a servis poskytnutých hypotečních úvěrů.

Poplatků, které se váží k hypotečnímu úvěru, je celá řada. Mezi nejčastější patří: jednorázový poplatek za schválení úvěru, měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu, jednorázový poplatek za vyhotovení znaleckého posudku k nemovitosti a poplatek za čerpání. Mezi další méně časté poplatky jsou zahrnovány úhrady na dohlídky u výstaveb, poplatky související s možností mimořádného splacení úvěru mimo ukončení fixace, nebo poplatky za vystavení dodatku k úvěrové smlouvě (Sfinance.cz, 2014)³.

³ Finance.cz: *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

Jednotlivé hypoteční banky mají odlišné druhy a hodnoty poplatků, a proto je doporučeno pověřit své rozhodování do rukou odborníka. Jelikož konkurence na bankovním trhu je v dnešní době opravdu veliká, banky své poplatky neustále upravují. V některých případech vyhláší i akční nabídky, kdy nabízejí hypoteční úvěry bez účtování některých poplatků (Sfinance.CZ)⁴.

3.7 Fixace úrokové sazby

Zájemci o úvěr mají možnost volby mezi variabilní úrokovou sazbou a fixní úrokovou sazbou. K rozhodování jim napomáhají skutečnosti, jakými jsou výše sazeb u jednotlivých fixačních období či jejich předpokládaný budoucí vývoj.

Fixace úrokové sazby představuje garanci stále stejné výše splátek po stanovenou dobu. Stanovenou dobou může být jak rok, tak i desetiletí. Často se ale fixace stejnávají na dobu tří nebo pěti let. Delší doba by se nemusela vyplatit kvůli tomu, že díky vývoji ekonomiky by mohly úrokové sazby klesnout a zbytečně by docházelo k přeplácení úvěru. Fixace neumožňuje měnit úrokovou sazbu během doby jejího trvání a tím přináší pro klienta výhodu stále stejné splátky bez ohledu na mezibankovní vývoj trhu. Pokud zbývají poslední měsíce do konce fixačního období, banka navrhne klientovi novou úrokovou sazbu pro další období. Ten se může rozhodnout předčasně splatit zbývající část hypotečního úvěru a úroků, a to bezplatně. Nebo může souhlasit s navrhovanou novou úrokovou sazbou na další fixační období a pokračovat v řádném splácení. (Janda, 2013)

Fixace úrokové sazby je nejčastější příčinou, kvůli které lidé přecházejí při refinancování do jiné banky, která jim nabízí lepší a výhodnější podmínky. Nová banka splatí původní bance celý úvěr a s klientem uzavře novou smlouvu o hypotečním úvěru.

3.8 Refinancování úvěru

Refinancování neboli přefinancování hypotéky je proces, kdy hypoteční úvěr klienta u jedné banky se převede do banky jiné z důvodu lepších nabízených podmínek. V podstatě je to opětovné sjednání úvěru, díky kterému se zaplatí předcházející úvěr.

⁴ Finance.cz: *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>

Důvodem pro banky, proč mají rády klienty z jiných bank, je viditelnost platební schopnosti klienta a zjednodušené zpracování úvěru (není třeba dokládat znovu odhad a příjem a hradit poplatek). Banky mají zájem o klienty, kteří v minulosti řádně spláceli, proto klientům usnadňují převedení úvěru. I přesto si však tuzemské banky svých současných klientů příliš neváží, neboť po ukončení fixace jim nabízejí vyšší úrokovou sazbu než novým klientům. Ozve-li se klient o lepší nabídku sazby, banka ji sníží. Pokud se ale klient neozve a tiše jej akceptuje, banka ponechá stejnou nebo vyšší úrokovou sazbu. Je umožněno se tomuto vyhnout a převést svou hypotéku jiné bance. Na trhu se pohybuje mnoho finančních a hypotečních poradců, kteří ochotně poradí, jak vybrat nejlepší hypoteční úvěr. O refinancování se doporučuje zajímat již několik měsíců dříve před vypršením fixační doby úrokové sazby, aby bylo možno získat co nejvíce informací o stávajícím úvěru a nabídkách ostatních bank.(Janda, 2013; Kociánová, 2012)

Převádění hypoték k jiné bance je stále využívanější a podporuje to boj konkurence mezi bankami, což je vždy pro klienta výhodné.

3.9 Splatnost a splácení hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 45 let. Žadatelé, kteří projevují zájem o hypoteční úvěr, by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. V případě, že by splácení úvěru zasahovalo do důchodového věku, je nutné do úvěru přizvat dalšího spoludlužníka, který má do konce trvání úvěru produktivní věk. U splácení platí pravidlo, že čím je doba splatnosti úvěru delší, tím je nižší jeho měsíční splátka. Optimální doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí 5 - 21 let. Banky dávají přednost splatnosti v násobcích pěti let, ale umožňují i jiné doby splatnosti (Srový a Novotný, 2005; Finance.cz, 2014)⁵.

Splácení hypotečního úvěru záleží na způsobu jeho čerpání. Úvěr je možno čerpat jednorázově nebo postupně. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, dochází nejdříve k měsíčnímu splácení úroku z vyčerpané částky, a to až do doby vyčerpání celého úvěru. Pokud je čerpání dokončeno, dlužník začíná splácet v měsíčních anuitních splátkách jistinu spolu s úrokem. Některé banky umožňují degresivní a progresivní splácení tzn., že výše

⁵ Finance.cz. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. 2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>

splátek se v čase mění, a ty buď klesají (degresivní splácení) nebo rostou (progresivní splácení) (Finance.cz, 2014).

3.10 Průběh poskytování úvěru

Proces poskytování hypotečního úvěru můžeme rozdělit do třech fází, a to na přípravnou, schvalovací a realizační.

Přípravná fáze

V této fázi se žadatel rozhoduje, kterou banku si vybere. Jednotlivé banky mají stanovené rozdílné úrokové sazby, a proto jsou pro žadatele důležitá kritéria: úroková sazba a délka fixace úrokové sazby. Dalšími odlišnými kritérii jsou poplatky související s úvěrem. Na první návštěvě banky se žadatel dozví obecné informace o hypotečních úvěrech, jaké má možnosti a také obdrží orientační propočet, na základě kterého je možné zjistit, zda bude žadatel schopen ze svých příjmů úvěr splácet. V orientačním propočtu jsou také zmíněny doklady potřebné k získání hypotéky. Po předložení všech potřebných dokladů následuje vyplnění a odevzdání žádosti u příslušné banky (Finance.cz, 2014)

V přípravné fázi poskytuje banka spíše poradní činnost a zároveň ověřuje jednotlivé dokumenty poskytnuté žadatelem. Dále zjišťuje, zda klient splňuje příslušné podmínky pro poskytnutí úvěru.

Jak již bylo zmíněno, k žádosti je nutné předložit mnoho dokladů. Je nutné doložit dokumenty s podklady o nemovitosti podléhající zástavě a veškeré doklady, které zachycují ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny. Z důvodu velkého počtu dokumentů potřebných pro získání úvěru, doporučuje se požádat banku o jejich seznam.

Schvalovací fáze

Ve fázi schvalování žadatel podává žádost o poskytnutí hypotečního úvěru u příslušné banky. Doklady, které musí být doloženy spolu s žádostí, jsou:

- Doklad totožnosti
- Souhlas se zpracováním osobních údajů

- Doložení výše příjmů (potvrzení výše příjmu od zaměstnavatele či daňové přiznání u OSVČ)
- Výpis z katastru nemovitostí o zanesení zástavního práva
- Ocenění zastavované nemovitosti (odhad)
- Vinkulaci životního a úvěrového pojištění ve prospěch banky

Pokud se hypotéka poskytuje za účelem investice do nemovitosti, jsou dále požadovány po žadateli tyto doklady:

- při koupi nemovitosti:
 - Kupní smlouva
 - Výpis z katastru nemovitostí
- při modernizaci, rekonstrukci, výstavbě a opravě:
 - Stavební povolení
 - Rozpočet stavby
 - Výpis z katastru nemovitostí
 - Projektová dokumentace

Banka žádost po předložení prozkoumává a zpracovává, prověřuje správnost a úplnost všech údajů uvedené v příložených dokumentech (např. prověřuje příjmy), posuzuje rizika spojená s úvěrem a stanovuje podmínky, za kterých bude hypoteční úvěr poskytnut. Banka také prozkoumává současný a očekávaný stav ekonomiky, ve které se klient pohybuje z hlediska svého zaměstnání. Tato fáze je považována za rozhodovací funkci banky, během které se rozhoduje o tom, zda banka poskytne úvěr či zamítne úvěr, případně v jaké výši a za jaký úrok. K tomu, aby rozhodnutí bylo správné, jí napomáhá vyhodnocení bonity klienta, kvality jeho investičního účelu, výše a volba zástavy. Bonitu klienta, tedy schopnost a ochotu splácet hypoteční úvěr, hodnotí na základě bankovního a nebankovního registru, pomocí kterého je možné zjistit platební schopnost a výskyt jiných pohledávek žadatele. V případě, že klient uhradí své závazky do doby splatnosti, představuje to pro něj výhodu při žádosti o úvěr. V případě, že banka schválí úvěr, požádá potenciálního klienta, aby podepsal smlouvu o hypotečním úvěru, smlouvu o vedení účtu a zástavní smlouvu. Klient bude seznámen s veškerými smluvními dokumenty a

podmínkami. Pro ověření hodnoty nemovitosti, která podléhá zástavě, pověřuje bankovní znalce (Finance.cz, 2014).

Realizační fáze

Ve třetí fázi dochází ke schválení úvěru a dochází k čerpání a splácení úvěru. Pro povolení čerpání úvěru musí dojít k podpisu úvěrové smlouvy, podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a musí dojít k vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. Mezi další podmínky může patřit pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z pojištění nebo uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch úvěrující banky. (Gpf.cz, 2007)

Pokud je úvěr dočerpán, dochází k informování klienta o dočerpání, a následnému předložení splátkového kalendáře. Klient platí splátky v pravidelných intervalech, jak bylo dohodnuto ve smlouvě, a během roku dostává od banky výpisy z úvěrového účtu.

4 Riziko v bankovním sektoru

Rizika se vyskytují ve všech aktivitách týkajících se finančního trhu. Finanční rizika jsou obecně definována jako potenciální finanční ztráty subjektu, tzn. ztráty v budoucnosti z daného finančního či komoditního nástroje. Očekávanou ztrátou se označuje ztráta, která již existuje, a potenciální ztráta se označuje za ztrátu neočekávanou. Všechny finanční ztráty snižují hodnotu (kapitál) instituce. Existuje pět hlavních finančních rizik, mezi které se řadí: úvěrové, tržní, likvidní, operační a obchodní riziko. Vedle těchto rizik existuje také systémové riziko, které se vyskytuje pouze v případě, pokud jedno z pěti vyjmenovaných rizik způsobí instituci potíže (Jílek, 2000).

4.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je chápáno jako jedno z nejstarších a nejdůležitějších rizik, se kterými se banka při své činnosti každoročně setkává a musí se před ním dostatečně chránit. Tímto rizikem se rozumí riziko ztráty ze selhání partnera (dlužníka) tím, že není schopen dostát svým závazkům podle podmínek úvěrového obchodu, a tím způsobuje držiteli pohledávky (věřiteli ztrátu). Řízením úvěrového rizika se zabývá vrcholové vedení banky (management) a to především vytvářením systému řízení úvěrového rizika. Banka by ve svém vlastním zájmu měla řídit rizika tak, aby nedošlo k odebrání bankovní licence či ke krachu banky. Součástí řízení úvěrového rizika představuje rozhodování o kontrétních úvěrových případech a jiných obchodech banky, ve kterých přebírá úvěrové riziko. Pro banku je velmi složité odlišit „dobré“ klienty od „špatných“. Proto se banky snaží vyhledávat takové úvěrové obchody, které se přibližují již realizovanému obchodu a odvodit od nich očekávané chování dlužníků (Jílek, 2000; Zákon o bankách, 2012).

4.2 Přímé úvěrové riziko

Přímé úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání partnera u tradičních rozvahových položek, jako jsou úvěry, půjčky, vklady, dluhopisy, směnky aj. V rámci přímého úvěrového rizika se někdy vymezuje také suverénní riziko. Tímto rizikem se rozumí selhání zahraniční vlády či agentury, která je podporovaná vládou. Je pravidlem, že suverénní národy neselhávají, ale mohou odmítnout věřitelské bance zaplatit. Suverénního dlužníka je možné soudit pouze s jeho souhlasem (Jílek, 2000).

Řízení úvěrového rizika je rozdílné v případě velkých úvěrových angažovaností a malých úvěrových angažovaností, jako jsou například spotřební úvěry. Velkým úvěrovým angažovanostem je kladen podstatně větší důraz na hodnocení a průběžné monitorování jednotlivého klienta, než u malých úvěrových angažovaností. U velkých angažovaností je používáno vnější či vnitřní úvěrové hodnocení. U malých angažovaností se obvykle používá systém bodování. Řízení úvěrového rizika je hlavním zájmem bankovních dohledů, a z toho důvodu mnoho bankovních dohledů vydalo regulace, pomocí kterých se snaží řídit úvěrová rizika bank. Na základě stále rostoucí rozmanitosti obchodování včetně rostoucího počtu produktů, nástrojů, služeb a účasti na mezinárodních trzích, dochází k zvýšení složitosti řízení úvěrových rizik. Úvěrová analýza je orientována na identifikaci úvěrové angažovanosti vůči zemím, odvětvím, nástrojům a klientům. Úvěrové výbory bankovních institucí pečlivě monitorují jednotlivé úvěrové angažovanosti. Vnější úvěrové hodnocení, vnitřní úvěrové hodnocení a bodování je podrobněji popsáno níže (Jílek, 2000).

a) Vnější úvěrové hodnocení

Řízení úvěrového rizika dluhových nástrojů společností (tj. dluhopisů, úvěrů a půjček) je velmi složitý proces, a proto se investoři snaží najít cesty pro jeho zjednodušení. Při dlouhodobém hodnocení je kladen důraz na ziskovost a při krátkodobém hodnocení se zohledňuje likvidita. Předmětem hodnocení jsou země, společnosti či určité dluhové emise. Společnost je hodnocena podle velikosti, relativního objemu dluhu k financování její činnosti a podílu na zisku.

b) Vnitřní úvěrové hodnocení

Ve většině případů instituce musejí využívat vnitřní úvěrové hodnocení. Za instituce jsou nejčastěji považovány banky, ve kterých jsou klienti hodnoceni úvěrovými pracovníky. Dochází k identifikaci všech relativních kritérií, které jsou rozhodující pro důvěryhodnost dlužníka. Není možné nastavit standardní kritéria pro všechny dlužníky. Jednotlivým kritériím jsou přiděleny váhy, které také nejsou standardizovány. Na závěr jsou všechny váhy sečteny a je stanoven jeden číselný ukazatel. I přes pochopitelnost postupu a jednoduchost zavádění je hodnocení zatíženo značnou subjektivitou hodnocení pracovníky banky. Rozhodnutí pracovníků jsou jedinečná a nelze je opakovat jinými lidmi.

c) Bodování

Bodování (scoring) jednotlivých žadatelů je založeno na statistické analýze minulých a stávajících klientů. Bodování slouží pro účely poskytování a monitorování již poskytnutých spotřebních úvěrů. Obdobně jako u vnitřního úvěrového hodnocení jsou nejdříve stanovena kritéria a poté jsou jim přiřazeny body podle váhy důležitosti. Za kritérium je považován například: věk, pohlaví, rodinný stav, počet dětí, doba zaměstnání u stávajícího zaměstnavatele a doba klientského vztahu. Poté dochází k sečtení vah a stanoví se jediný ukazatel.

4.3 Příčiny úvěrového rizika

Příčiny vzniku úvěrového rizika lze rozdělit na 2 skupiny (Kašparovská,2006):

- interní, které závisí především na vlastních rozhodnutích banky (např. rozhodnutí o tom, na které segmenty trhu se bude banka zaměřovat při úvěrování)
- externí, které jsou naopak nezávislé na rozhodnutí banky a jsou dány celkovým vývojem ekonomiky, politickou situací v zemi apod.

4.4 Zdroje krytí úvěrového rizika

Pokud pohledávky banky nejsou stoprocentně zajištěny (to znamená, že v případě nesplacení pohledávky banka nezíská celou dlužnou částku zpět ze zajišťovacího instrumentu), představují pro banku možné finanční ztráty. Banka musí krýt své finanční ztráty pomocí zdrojů, které umožňují odepsat pohledávky hodnocené jako nedobytné. Tyto zdroje mohou být vytvářeny v několika formách (Dvořák, 1999):

- **opravné položky** - které jsou umístěny na vrub nákladů účelově k jednotlivým druhům pohledávek, u nichž hrozí riziko jejich nesplacení. Opravné položky přímo snižují (opravují) hodnotu aktiv, ke kterým jsou vytvářeny. Jednotlivé pohledávky jsou tedy vykazované v rozvaze již upravené a k nim vytvořené opravné položky.
- **rezervy** - představují pasiva banky. Nelze je využívat ke krytí jednotlivých pohledávek, ale slouží jako všeobecná rezerva celkového úvěrového portfolia banky. Banky je standardně vytvářejí jako určité procento z celkových pohledávek.

Výše tohoto procenta je ovlivněna kvalitou pohledávek, množstvím opravných položek, zajištěním úvěrových pohledávek aj.

- **tiché rezervy** - nejsou vykazovány v rozvaze banky, ale vycházejí z rozdílu mezi oceněním aktiv v rozvaze a jejich skutečnou tržní cenou.⁶ Pokud banka potřebuje odepsat nedobytnou pohledávku, aktivuje tichou rezervu (prodá v rozvaze podhodnocená aktiva). Částka odpovídající ceně (částce v rozvaze) prodaných aktiv “nahradí” v rozvaze toto aktivum. Rozdíl mezi cenou v rozvaze a tržní cenou může být použit na krytí odpisu nedobytné pohledávky.
- **rezervní fond** - je tvořen ze zdaňeného zisku.

4.5 Regulace úvěrového rizika

Úvěrová rizika způsobují nestabilitu finančních trhů, a proto je nutno některá rizika regulovat. Cílem regulace je (Jílek, 2000):

- zabránit selhání regulované bankovní instituce a tím ochánit klienty
- zajistit důvěru široké veřejnosti v bankovní systém
- zajistit bezpečný a zdravý chod bankovního systému
- podpořit účinný a konkurenceschopný finanční systém
- podpořit měnovou stabilitu

Úkolem regulace bank je zajistit důvěru ve finanční systém, neboť banky jsou náchylné k systémové nelikviditě. Náchylnost je dána nejen likvidní podstatou bankovních vkladů a nelikvidní podstatou bankovních úvěrů, ale také tím, že banky při likvidaci jsou méně hodnotné než při plynulém chodu banky. Banky a investiční podniky jsou celosvětově dva druhy finančních institucí, u kterých možnosti měření rizik a jejich limity stanoví regulátor (např. bankovní dohled, komise pro cenné papíry apod.) Přístupy regulátorů jsou v různých zemích odlišné. Jednou z možností je přísné prosazování (vynucování) veškeré regulace tím, že za každé porušení je udělena pokuta. Druhou možností představuje přístup založený na celkovém posouzení úrovně řízení rizik v rámci

⁶ Příkladem jsou cenné papíry, které jsou v rozvaze uvedeny s cenou jejich zakoupení, avšak cena při prodeji se může časem zvýšit nad jejich hodnotu.

dané instituce. I přesto, že přístup posouzení je obecně rizikovější, na druhé straně stimuluje a podporuje otevřenou atmosféru mezi regulátorem a regulovaným subjektem (Jílek, 2000).

4.6 Kapitálová přiměřenost

Kapitálovou přiměřeností se rozumí stanovení minimální výše kapitálu, kterou banka musí udržovat vzhledem k objemu a rizikovosti svých obchodů. Zároveň zobrazuje, jaké možnosti kapitálu vložili do banky vlastníci, aby se banka stala finančně silnou, důvěryhodnou a stabilní. Čím vyšší je kapitálová přiměřenost, tím je vyšší stabilita banky a zvyšuje se tím i pravděpodobnost schopnosti dostát svým závazkům. Obecně by hodnota kapitálové přiměřenosti neměla být nižší jak 8 %. (Cnb.cz, 2014).

Kapitálová přiměřenost představuje zajištění bezproblémového chodu finanční instituce v budoucnosti, tzn. je ukazatelem finanční síly a důvěryhodnosti bankovní instituce. U bankovních institucí, které mají vysokou kapitálovou přiměřenost, je pravděpodobné, že dostojí nejen všem svým současným závazkům, ale i potenciálním závazkům, a to i v případě změny okolního tržního prostředí. Základní myšlenkou kapitálové přiměřenosti je tedy pokrytí veškerých potenciálních ztrát společnosti v budoucnosti vnitřními zdroji (kapitálem akcionářů). Naopak již existující ztráty by se měly promítat do hospodářského výsledku společnosti. Poté v případě výskytu skutečné ztráty budou ztráty připsány na vrub kapitálu akcionářů, aniž by byly ohroženy cizí zdroje společnosti. To znamená, že pokud finanční instituce bude v budoucnosti vykazovat ztrátu, tak to nepocítí klienti (např. vklady klientů), ale vlastníci kapitálu (Jílek, 2000).

Existence pravidel pro kapitálovou přiměřenost bank jsou jedním ze základních instrumentů regulace bank centrální bankou ve většině zemí včetně zemí EU. Pravidla výrazným způsobem ovlivňují proces řízení rizik v bankách, neboť ukládají bankám povinnost dodržovat určitou minimální výši, tzv. regulační kapitál. Pro bankovní dohled byla v roce 1988 vydána pravidla kapitálové přiměřenosti. Vydal je Basilejský výbor, a proto byla označována jako Basel I. Pravidla představovala první mezinárodní dokument pro regulatorní měření finančních rizik, podle kterého je kapitálová přiměřenost stanovena minimální požadovanou hodnotou. Postupem času byla pravidla přejímána za závazná a dnes lze hovořit o tom, že se jedná o normu platnou téměř ve všech vyspělých zemích.

V České republice je kapitálová přiměřenost dodržována od roku 1992. Basel I. přinesl zlepšení v oblasti stability a bezpečnosti bankovních systémů. Ovšem později spolu s vývojem finančního trhu začal zastarávat a nereflektovat skutečná rizika, které banky při své činnosti postupují. Proto v roce 1999 byla Basilejským výborem navržena nová pravidla pro stanovení potřebné minimální výše kapitálu, která byla uvedena do konečné podoby v červnu 2004 pod souhrnným názvem „International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards“, zkráceně jako Basel II. Nová pravidla se snažila o zvýšení bezpečnosti a stability finančních systémů a také o možnost používání ucelených přístupů k řízení rizik v bankách. Základní existencí pravidel kapitálové přiměřenosti je to, aby banka vlastnila takové množství kapitálu, kterým je nutno v dobách nepříznivého vývoje pokrýt neočekávané ztráty⁷ (Kašparovská, 2006).

4.7 Úvěrová analýza - spotřebitelské úvěry

V dnešní době úvěry fyzickým osobám představují u některých bank významnou složku bilance bank.

Informační zdroje

Mezi informační zdroje, ze kterých banka může používat informace pro posouzení žádosti klienta, se považuje (Černohorský, 2011):

- informace získané přímo od klienta - povinností klienta je spolu se žádostí o úvěr doložit bance vyplněný standardizovaný formulář, ve kterém jsou obsaženy bankou požadované informace (jedná se zejména informace o druhu zaměstnání, měsíčním příjmu, finančních závazcích, majetkových poměrech aj.). Ovšem některé informace banky požadovat nesmějí, jinak řečeno nesmějí na základě získaných informací diskriminovat své klienty. Problém u informačního zdroje může představovat důvěryhodnost získaných informací. U fyzických osob jsou tyto informace omezenější ve srovnání s firemními subjekty, kde banka má k dispozici např. auditované výroční zprávy, které jsou pro ně snadno přístupné.

⁷ Neočekávanou ztrátou se rozumí vychýlení skutečně realizované ztráty od ztráty očekávané

- interní informace banky - jsou pro banku přístupné pouze tehdy, pokud klient byl již dříve klientem dané banky. Představuje zkušenosti banky s klientem jak v oblasti depozitní (doba trvání vedení účtu u banky, částka na účtu a obrat prostředků na tomto účtu), tak i v oblasti úvěrové (jak klient splácí dosud bankou poskytnuté úvěry včetně úroků). Pokud má banka negativní informace o klientovi (např. nesplacené závazky), je uveden na tzv. black listu - černé listině klientů. Slouží jako varování před budoucím smluvním vztahem s klientem.
- informace od úvěrových agentur - úvěrové agentury představují specializované organizace, které evidují důležité informace o klientech všech bank a poskytují je bankám zpět. Zabraňují tak zadlužení klientů u více bank najednou (varují banku před klienty, se kterými měla jiná banka v předchozím období negativní zkušenosti). Informace od úvěrových agentur jsou využívány především pro jednoduchost jejich získání a jejich aktuálnost, a to zejména u klientů, se kterými banka nemá zkušenost a nemá o nich žádné interní informace. V poslední době s těmito organizacemi spolupracují i leasingové společnosti (v České republice nově od roku 2008). Díky této spolupráci se pohled na klienta stává mnohem komplexnější.
- informace od jiných bank - je někdy potřebné získat informace o klientech od bank, které s nimi měly již zkušenosti.

CBCB - Czech Banking Credit Bureau

V České republice pozici úvěrové agentury zastává CBCB (Czech Banking Credit Bureau). Jedná se o organizaci, která zajišťuje výměnu informací (o platební schopnosti klientů, o důvěryhodnosti, o platební morálce aj.) mezi bankami na základě Zákona o bankách a Zákona o ochraně osobních údajů. K této činnosti provozuje Bankovní registr klientských informací BRKI, ve kterém jsou evidovány údaje o smluvních (úvěrových) vztazích mezi bankami a jejich klienty. Mezi aktuálními uživateli je nyní 24 bankovních institucí, kterým jsou tyto informace poskytovány. V BRKI jsou zobrazeny takové údaje klientů, z kterých je zřejmá jejich důvěryhodnost a bonita. BRKI neobsahuje jen negativní informace, které mají být varováním před „špatnými“ klienty, ale obsahuje i ty pozitivní, které naopak „dobré“ klienty vyzvedávají a umožňují jim budovat si svou úvěrovou

historii. V BRKI jsou vedeny fyzické osoby (občané a fyzické osoby podnikatelé), které u některé z bank (účastník BRKI) čerpají nebo čerpali jakýkoliv úvěrový produkt. Jsou tam ale evidovaní i ti, kteří teprve o úvěrový produkt žádají nebo žádali, ale k smlouvě mezi bankou a klientem nedošlo (Cbcb.cz, 2015)

Jelikož dochází k neustálému vývoji modernějších technologií v oblasti provozu systému a zabezpečení přenosu a uchovávání osobních údajů klientů bank, které byly vyhodnoceny při provozování obdobných úvěrových registrů v zemích EU pozitivně, zneužití bankovních informací a porušení bankovního tajemství dosahuje minima.

Zdroje ke splácení úvěrů

Hlavním kritériem pro poskytnutí úvěru je existence dostatečných zdrojů ke splácení úvěrů a úroků v době trvání úvěrového vztahu. Pro splácení spotřebitelských úvěrů je prvořadým zdrojem příjem ze zaměstnání či jiné samostatné výdělečné činnosti. Avšak příjem musí být zredukován o platby, které klient musí zaplatit (daně, pojištění, splácení jiných úvěrů, nájemné, poplatky aj.). Banky někdy používají pro pouzení dostatečnosti příjmů pro splácení úvěru ukazatele podílu závazků na celkových příjmech (debit-to-income ratio = DIR), jehož výpočet vypadá takto (Studium online, 2011):

$$\text{DIR} = \frac{\text{celkové splatné závazky za měsíc}}{\text{hrubý měsíční příjem}}$$

Čítec zlomku představuje celkové splatné závazky za měsíc, které zahrnují pravidelné platby vyplývající ze smluvního úvěrového vztahu. Tato hodnota nezahrnuje běžné výdaje na denní chod domácnosti. Většina bank požaduje, aby hodnota ukazatele DIR nepřevyšovala 40 %.

4.7.1 Hodnocení bonity klienta

Banky se z důvodu bezpečnosti musejí proti rizikům chránit. Pro ochranu vyžívají hodnocení bonity klientů (tj. posouzení, zda jsou klienti schopni řádně a včas dostat svým

závazkům), aby předcházely případným rizikům. Postupy bank při hodnocení bonity klientů jsou rozdílné. Vycházejí z bankovních informací a z informací poskytnutých klientem, které musí banka odpovídajícím způsobem ověřit. Metody, postupy a složitost analýzy jsou závislé na výši a druhu žádaného úvěru. (Polouček, 2006).

V dnešní době není vůbec lehké úvěr získat. Banky neposkytují úvěr komukoliv, kdo o něj požádá. Bonita žadatele je pro banku nejdůležitějším ukazatelem, který rozhoduje o poskytnutí či zamítnutí úvěru. Hodnocení bonity žadatelů probíhá na základě doložení potvrzení příjmů. V případě vykonávání práce ze závislé činnosti je nutno doložit potvrzení příjmů od zaměstnavatele a v případě osoby, která vystupuje jako osoba samostatně výdělečně činná, je třeba předložit daňová přiznání za jedno nebo dvě zdaňovací období. Na základě předložených dokumentů banka zhodnotí příjmovou situaci žadatele a určí jeho bonitu. Platí, že s vyššími příjmy je i větší šance získat žádaný úvěr. Banky nabízejí i takové typy úvěrů, u kterých není potřeba předkládat příjem. Takové úvěry mají ale o dost vyšší úroky, aby banka byla případně chráněna před případnými riziky (Hutlová, 2008).

Je důležité si říci, že příjem není jedinou stránkou, která rozhoduje o bonitě žadatelů. Příjmy sice hrají důležitou roli, ale nejsou jediným kritériem, na základě kterého se banky rozhodují o poskytnutí úvěru. Zohledňují se také výdaje klienta, věk, pohlaví, délka zaměstnání, počet dětí, rodinný stav a další. Dalším kritériem je neexistence závazků vůči jiným institucím. Velice často se stává, že lidé se snaží některé závazky zatajovat, což se jim ovšem nevyplácí. Banka i jiné finanční instituce totiž mají možnost nahlížet do úvěrových registrů, kde si mohou informace o závazcích ověřit. Proto je doporučeno si dávat pozor při hospodaření s finančními prostředky na účtech. Stačí, že je pouze jednou dosaženo záporné částky na účtu a už je klient zaznamenán v registru dlužníků. I přes jinak vzorné vystupování jako klient banky, který plní všechny své závazky, úvěr nebude poskytnut. Existují tři registry, na základě kterých si banky ověřují informace, a to: bankovní registr klientských informací BRKI, nebankovní registr klientských informací NRKI a SOLUS. V prvních dvou uvedených registrech jsou zaznamenávány nejen negativní, ale i pozitivní informace o klientech. Ovšem v poslením registru SOLUS jsou zachyceny pouze informace negativní. Pro hodnocení bonity klientů banky využívají zavedené speciální informační systémy, pomocí kterých mohou uchovávat a zpracovávat získaná data (Hutlová, 2008).

4.7.2 Systémy úvěrových analýz

Banky se snaží o co nejrychlejší, nenákladný a spolehlivý způsob provádění úvěrových analýz při hodnocení rizikovosti klientů. V praxi banky používají dva základní systémy úvěrových analýz (Černohorský, 2011):

- úvěrové analýzy, které jsou založeny na subjektivním posouzení klienta ze strany zaměstnance banky = posuzovací analýzy
- empirické úvěrové analýzy, které jsou nazývány jako úvěrové bodovací systémy (credit scoring), vycházejí naopak z přesného vyhodnocení relativních informací o klientovi pomocí použití matematicko-statistických metod.

4.7.3 Posuzovací úvěrové analýzy

Posuzovací úvěrové analýzy představují zhodnocení získaných údajů o klientovi (zda-li je klient schopen zaplatit za poskytnutý úvěr) na základě zkušeností a schopností úvěrových pracovníků. Údaje o klientovi mohou představovat např.: dosavadní osobní život, morální vlastnosti, profesionální kariéru aj. Zaměstnanec banky musí zhodnotit vlastnosti potenciálního klienta a jeho celkovou věrohodnost pro případné uzavření úvěrového obchodu.

Jako dalším důležitým krokem je posouzení celkových majetkových poměrů klienta a jeho schoposti splácet úvěr spolu s úroky ze svých disponibilních příjmů⁸. Na závěr dochází k posouzení a ocenění zajištění úvěru pro splácení úvěru zejména z pohledu jeho dostatečnosti (zda-li zisk ze zastavené nemovitosti je schopen pokrýt pohledávku banky).

4.7.4 Empirické úvěrové analýzy (Credit scoring)

Empirické úvěrové analýzy se snaží nejen upustit od subjektivního pohledu na úvěrového zákazníka, ale i zjednodušit celý průběh úvěrové analýzy. Jejich hlavním cílem je posouzení úvěruschopnosti klienta, a to rozlišení od sebe „dobré“ a „špatné“ klienty. Za „dobré“ klienty se považují ti, kteří řádně splácí úvěr včetně úroků, a naopak „špatní“

⁸ Příjem - výdaj = disponibilní příjem

klienti jsou ti, kteří nesplácí svůj úvěr ve stanovených termínech nebo pokud nedojde ke splnění závazku vůči bance, popř. se snaží jakýmkoliv způsobem dopouštět podvodů.

Credit scoring zahrnuje proces vytvoření, ohodnocení, následného sledování a monitorování statistických modelů. V průběhu tvorby statistických modelů se z dostupných dat vybírají jen ty charakteristiky, které nejvíce ovlivňují kreditní riziko (např.: věk, pohlaví, rodinný stav, počet dětí, doba zaměstnání u stávajícího zaměstnavatele, doba zaměstnání u předchozího zaměstnavatele a doba klientského vztahu). Za zajímavé je považován fakt, že ženám se obecně přisuzuje větší důvěryhodnost než mužům. Vybrané charakteristiky jsou poté zahrnuty do skórovací karty (scorecard), která je zobrazena v tabulce č. 1. Standardní skórovací karta vypadá jako tabulka, ve které je seznam otázek a všech možných odpovědí. Každá odpověď je ohodnocena určitým počtem bodů - čím více bodů, tím je riziko menší. Poté se sečtou vážená kritéria a stanoví se jeden ukazatel. Samostatné bodové hodnocení a váhy jednotlivých kritérií mohou být stanoveny zvlášť pro konkrétní segment spotřebních úvěrů, pro různé regiony, pro různou velikost úvěrů a jejich rozdílnou splatnost. V případě překročení stanoveného limitu je žádost akceptována (Blažková, 2010; Jílek, 2000).

Tabulka č. 1 - Scorovací karta - možný příklad bodového hodnocení

Kritérium		Body	Váha, %	Vážené body
Věk	18-21	0	10	---
	22-29	5		
	30-39	20		
	nad 40	25		
Pohlaví	muž	0	20	---
	žena	10		
Rodinný stav	svobodný/á	12	25	---
	ženatý/vdaná	40		
	rozvedený/á	0		
	ovdovělý/á	15		
Počet dětí	0	10	15	---
	1-2	15		
	3 a více	0		
Doba zaměstnání	více než 0,5 roku	0	8	---
	0,5 až 1 rok	8		
	1 až 3 roky	15		
	více než 3 roky	35		
Doba klientského vztahu	více než 1 rok	3	22	---
	1 až 3 roky	18		
	více než 3 roky	30		
Konečný počet bodů			100	

Zdroj: Josef Jílek, Finanční rizika, GRADA Publishing, spol. s.r.o., 2000

Z tabulky č. 1 je zřejmé, že tímto bodovým hodnocením jsou nejvhodnějšími kandidáty na schválení úvěru žadatelé v produktivním věku, tedy starší 40 let, kteří žijí ve společné domácnosti, mají jedno či dvě děti a mají stálou práci již více jak 3 roky u stejného zaměstnavatele. Naopak nejméně vhodnými klienty podle této tabulky jsou ti, kteří jsou mužského pohlaví, rozvedeni a jsou povinni platit vyživovací povinnost na děti. Z tabulky je možno také vidět, jak již bylo řečeno výše, že ženy jsou považovány za důvěryhodnější oproti mužům, jelikož jim banky přisuzují více bodů.

Výsledky, které jsou patrné ze scoringu, může banka zpracovat dvěma způsoby. První způsob spočívá v tom, že banka si stanoví minimální dosažitelný počet bodů pro schválení úvěru jako pevné číslo, na základě kterého se rozhoduje o schválení úvěru či

nikoliv. Je logické, že čím vyšší číslo bude zvoleno pro minimální hranici, tím menší bude riziko poskytnutí úvěru, ale je nutné si uvědomit, že s vyšší hranicí bude i objem schválených úvěrů klesat a naopak.

Kde se banka rozhodne stanovit tuto hranici je pouze na jejím vlastním rozhodnutí, ale měla by vycházet z porovnání nákladů a výnosů vztahujících se na poskytnutí úvěru „špatnému“ klientovi a naopak zamítnutí úvěru „dobrému“ klientovi. Minimální hranice bodů pro scoring by měla být stanovena tak, aby celkové čisté výnosy (tzn. po odečtení veškerých nákladů včetně odpisu nedobytných úvěrů) ze všech poskytnutých úvěrů byly co nejvyšší. Minimální hranice počtu bodů nebývá stanovena tam, kde pravděpodobnost zamítnutí úvěru „dobrému“ klientovi je totožná s pravděpodobností schválení úvěru klientovi „špatnému“. Aby došlo k zamezení počtu „dobrých“ klientů, kterým je úvěr zamítnut, a naopak počtu „špatných“ klientů, kterým je úvěr schválen, banky doplňují bodovací systém o další kritéria (Dvořák,1999).

Pomocí těchto kritérií je možné schválit úvěr i při nedosažení minimální hranice počtu bodů nebo naopak úvěr zamítnout i přesto, že bylo dosaženo této hranice. Na udělení výjimky má právo buď ředitel pobočky příslušné bankovní instituce (regionální ředitel) či specializovaný útvar orientující se na schvalování úvěrů. V případě, že se banka rozhodne o přezkoumání klienta i přes dosažení minimální hranice bodů, je podroben detailnějšímu prozkoumání zaměstnancem banky a na základě tohoto výsledku dochází k rozhodnutí o schválení či neschválení úvěru. Jde tedy vlastně o kombinaci empirických a posuzovacích metod (interní dokumenty Hypoteční banky).

5 Proces poskytování úvěru v Hypoteční bance - 1. praktická část

Tato část práce je zaměřena na průběh poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance. Za pomoci interní metodické brožury, úvěrového pracovníka banky a účasti na schvalování bankovního produktu jsou zachycena jednotlivá stádia procesu poskytování hypotečního úvěru, která jsou klíčová pro rozhodnutí, zda úvěr schválit či nikoliv. Pro podkapitoly **Čerpání úvěru - Klasický postup** jsou ilustrovány modelové příklady, které banka zaznamenává jako nejčastěji se vyskytující. Příklady budou nejprve zadány a poté budou popsány jednotlivé kroky řešení.

5.1 Hypoteční banka a její produkty

Hypoteční banka vznikla 10. ledna 1991, kdy působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 banka získala licenci pro vydávání hypotečních zástavních listů a tím se stala první bankou v České republice, která se začala zaměřovat na hypoteční úvěry. Červen 2000 byl pro banku velmi významný, protože se Hypoteční banka začlenila do finanční skupiny ČSOB, která vlastní veškerý podíl akcií. Její základní kapitál činí 5 076 334 500 Kč. Banka nabízí hypotéky nejen ve své vlastní obchodní síti, ale i připravuje hypoteční produkty pro ČSOB (mateřská společnost), Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu a ostatní obchodní partnery. V současné době je Hypoteční banka největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice (Hypotecnibanka.cz, 2015).

Banka nabízí celou řadu standardních produktů, mezi které patří:

- Hypotéka na byt v osobním vlastnictví
- Hypotéka na družstevní byt
- Hypotéka na rodinný dům
- Americká hypotéka
- Hypotéka na koupi pozemku
- Hypotéka na stavbu, rekonstrukci
- Hypotéka na rekreační objekt
- Refinancování hypotéky

Kromě standardních hypoték, banka nabízí také speciální hypotéky, mezi které patří:

- Kombinované produkty
- Hypotéka pro absolventy
- Hypotéka s bonusem
- Předhypoteční úvěr
- Zelená hypotéka

5.2 Hypoteční zástavní listy Hypoteční banky

Na českém trhu patří Hypoteční banka mezi největší emitenty hypotečních zástavních listů. Banka vydává emise už od roku 1996, kdy na českém trhu získala jako první licenci. Od té doby další bankovní instituce začaly vyhledávat HZL pro zdroje financí. Od roku 1996 až do současnosti Hypoteční banka vydala HZLv celkové výši 188 mld. Kč a emise byly prodány ihned po jejich uvedení na trh (Hypotenibanka.cz, 2012).

Emisi hypotečních zástavních listů Hypoteční banky kupují klienti ČSOB Privátního bankovníctví. Banka vydala 68. emisi hypotečních zástavních listů v hodnotě 5 miliard korun ve výši 2,14 % p.a. vydala Hypoteční banka coby největší emitent HZL na českém trhu v září 2012. „Hypoteční zástavní listy jsou bezpečným a vyhledávaným doplňkem našeho investičního portfolia,“ říká výkonný ředitel ČSOB Private Banking. V červnu 2014 banka vydala 95. emisi hypotečních zástavních listů v hodnotě 1 mld. Kč. Zájem o HZL dlouhodobě roste (Hypotecnibanka.cz, 2014).

5.3 Identifikace žadatele

V této kapitole jsou rozebrány základní požadavky, které musí žadatel splňovat. Dále je důležité uvést bankovní registry, ve kterých jsou žadatelé o úvěr prověřováni a podmínky pro ošetření možné rizikovosti.

5.3.1 Základní požadavky

Žadatel musí splňovat 3 základní požadavky, a to dovršení 18 let, způsobilost k právním úkonům a musí být v produktivním věku po celou dobu trvání úvěru. Produktivním věkem se rozumí věková hranice do 70-ti let bez zohlednění doby čerpání.

Produktivní věk se spočítá: **den/měsíc/rok podání žádosti - den/měsíc/rok narození**. V případě, že o úvěr žádá více žadatelů, podmínku produktivního věku nemusí splňovat všichni žadatelé. Je dostačující, aby podmínku produktivního věku splňoval žadatel, který má příjem dostačující na splacení minimálně 50 % požadované výše úvěru.

5.3.2 Počet žadatelů

O úvěr mohou žádat maximálně čtyři žadatelé a to nanejvýš z dvou domácností. Společně tak mohou žádat například rodiče a jejich zletilé dítě s manželem (tj. dvě dvoučlenné domácnosti) nebo druh a družka (tj. dvě jednočlenné domácnosti). Za jednu společnou domácnost je možné považovat druhu a družku pouze v případě, kdy oba společně žádají o úvěr a zároveň oba nabývají nemovitost nebo jsou již jejími společnými vlastníky. V případě nemovitostí v družstevním vlastnictví, kde členská práva může získat pouze jeden z nich, je dostačující, aby oba pouze společně žádali o úvěr (interní metodika Hypoteční banky, 2015)

Všichni žadatelé se po podepsání smlouvy o úvěr stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně, tzn. v případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy má banka právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich. Pro účely banky se stanovuje jeden z žadatelů jako rozhodující osoba. Rozhodující osobou je ten z žadatelů, který má nejvyšší příjmy a splňuje podmínku produktivního věku nebo má příjmy na minimu 50 % požadované výše úvěru a splňuje podmínku produktivního věku.

5.3.3 Registry

Žadatel je prověřován v následujících úvěrových registrech:

- v centrálním registru úvěrů (CRÚ) spravovaném ČNB
- v akceptační jednotce (poskytovatelem je ČSOB a.s.)
- v bankovním registru klientských informací (BRKI) a nebankovním registru klientských informací (NRKI), který je spravován společností CBCB (Czech banking credit bureau - Cbcb, 2015)

Dotazy do registru CRÚ, do Akceptační jednotky a následně do registrů BRKI/NRKI⁹ jsou pokládány v rámci interního informačního systému OLIN. V případě, že je jeden z manželů prověřen pobočkou banky při zadávání do IS OLIN jako „NENÍ SPLNĚNO“ nelze úvěr schválit.

5.3.4 Podmínky pro ošetření možné rizikovosti

Podmínkou čerpání úvěru je zavkladovaná zástavní smlouva, a to pokud se čerpá na jiný účet než vázaný u ČSOB nebo do notářské/advokátní úschovy. Další podmínkou je dokládání vlastních zdrojů a to třemi způsoby (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

1. Bezhotovostním způsobem úhrady

Bezhotovostní způsob úhrady představuje doložení výpisu z účtu kupujícího nebo prodávajícího nebo potvrzení o provedené platbě vystavené příslušným peněžním ústavem. V situaci, kdy používáme elektronické bankovníctví, stačí doložit výpisy bez razítka. Ve všech ostatních případech (tisk historie transakcí, Print Screen obrazovky apod.) je vždy nutné předložit ověřený dokument, tzn. s razítkem příslušného peněžního ústavu.

2. Hotovostním způsobem úhrady

U hotovostního způsobu úhrady vlastních zdrojů je nutné doložit alespoň jeden pokladní doklad třetího subjektu, který v obchodu mezi kupujícím a prodávajícím figuruje, tj. například realitní kanceláře při vložení hotovosti zprostředkovateli, notáře při notářské úschově, složením peněžních prostředků na běžný účet protistrany atd. Není možné tedy akceptovat případy, kdy kupující má tyto peníze v hotovosti doma a v hotovosti je předá prodávajícímu oproti jeho podpisu.

3. Složením vlastních zdrojů na běžný čerpací účet

⁹ BRKI představuje bankovní registr clientských informací a NRKI nebankovní registr clientských informací

5.4 Měření rizik

Měření rizik je pro bankovní instituci důležité z hlediska ochrany před podvodným jednáním klientů. Je to jedna z hlavních fází procesu schvalování, na kterou je kladen velký důraz.

5.4.1 Pravidla pro úvěrování žadatelů z rizikových zemí

Pokud alespoň jeden z žadatelů má státní příslušnost (občanství) v některé z rizikových zemí, pobočka vyhodnotí úvěrový obchod jako „dobrý, akceptovatelný“, ale musí ho důkladně prověřit. Schvalování úvěru bude probíhat vždy na ústředí banky. Každý obchodní případ bude posuzován individuálně a v IS OLIN bude úvěr označen speciální vlastností úvěru „Výjimka - klient z rizikové země“ (Pokyny pro úvěrování osob z rizikových zemí, 2015).

5.4.2 Warning systém

Z důvodu eliminace podvodného jednání žadatelů je bankou zaveden tzv. Warning systém. U rozpracovaných obchodních případů (před schválením), kde jsou vyhodnoceny příznaky rizikovosti, je obchodník upozorněn informačním systémem banky (software Modelová hypotéka) na nutnost zpracovat úvěrový obchod za úvěrových podmínek stanovených pro tyto případy (interní metodika Hypoteční banky, 2015)

5.5 Příjem žadatele

Rozhodujícím faktorem pro akceptaci příjmu pro splácení hypotečního úvěru je jejich trvalost a stabilita. Jsou-li příjmy rozhodující osoby dostatečné pro splácení HÚ, není nutné dokládat příjmy ostatních žadatelů. Jsou rozlišovány příjmy (Zákon o dani z příjmu, 1992)¹⁰:

- ze závislé činnosti a funkčních požitků (§6)
- z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti (§7)
- z kapitálového majetku (§8)
- z pronájmu (§ 9)
- z ostatních příjmů (§ 10)

¹⁰ <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586>

5.5.1 Příjmy fyzické osoby

U investice bez nutnosti vlastních zdrojů musí být celkový čistý měsíční příjem všech žadatelů alespoň 30 000 Kč. V případě, že o úvěr žádá jeden žadatel, je minimální čistý měsíční příjem 25 000 Kč. Pokud se jedná o příjem z rizikové země, tak banka tento příjem neakceptuje. Pokud je dokládán příjem ze společnosti vlastněné klientem (bez ohledu na výši majetkového podílu), pak se vždy dokládá daňová priznání společnosti za poslední 2 roky včetně výkazů a komentáře k závazkům. Toto se týká i případu, kdy je žadatel o úvěr zaměstnán ve firmě, kterou vlastní rodinný příslušník. Žadatel spolu s příjmem musí doložit aktuální bezdlužnost od finančního úřadu, která se musí bance předložit do 60 dní od data, kdy byla bankou potvrzena (tedy od data potvrzení do okamžiku převzetí kompletní žádosti o HÚ bance) (interní metodika Hypoteční banky, 2015).

5.5.2 Příjem ze závislé činnosti

Příjmem ze závislé činnosti se rozumí příjem klienta, který je v zaměstnaneckém poměru, a tuto skutečnost klient doloží. Při stanovení příjmu banka vychází z průměru příjmu za poslední 3 měsíce. Žadatel i spolužadatel nesmí být ve výpovědní lhůtě ani ve zkušební lhůtě. Pokud nastane situace, kdy je průměrný čistý měsíční příjem vyšší o 20 % než průměr za delší období, musí být tento nárůst uspokojivě zdůvodněn například profesním postupem a doložen příslušnými doklady (dodatek k pracovní smlouvě, platový výměr, výpisy z účtu aj.). Nebude-li příjem dokladem doložen, banka bude akceptovat nižší částku za delší období. Obdobně se bude postupovat i v případě, kdy nárůst bude způsoben výplatou částek, které nejsou běžně měsíčně vypláceny (např. 13. plat).

Příjem doložený na základě Dohody o pracovní činnosti je možné akceptovat v případě doložení její trvalosti a stability. Banka neakceptuje příjem doložený na základě Dohody o provedení práce a příjem od klientů, kteří jsou zaměstnáni přes pracovní agentury, tzn., že agentura klientovi přiděluje práci v jiném subjektu než je pracovní agentura.

Banka akceptuje i smlouvu na dobu určitou, ale pouze za podmínek (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- Pokud žádá pouze jeden žadatel a má sjednaný pracovní poměr u jednoho zaměstnavatele na dobu delší než 1 rok. Je-li pracovní poměr sjednán na 1 rok nebo na dobu kratší, pak musí být pracovní poměr u stejného zaměstnavatele alespoň jedenkrát obnoven.
- Pokud žádá o úvěr více žadatelů dokládajících příjem, tak je nutné, aby žadatel s pracovní smlouvou na dobu určitou měl pracovní poměr u jednoho zaměstnavatele sjednán na dobu jednoho roku a delší.

Ke schválení úvěru je zapotřebí doložit potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení má platnost 60 dnů (počítá se od data vystavení do okamžiku převzetí kompletní žádosti o úvěr). Banka upřednostňuje použití formuláře (viz. Příloha č. 3), lze ale rovněž akceptovat potvrzení o příjmu na jakémkoliv jiném formuláři, pokud bude obsahovat všechny údaje uvedené ve vzoru. V případě, že je příjem vyplácen v hotovosti, je nutné doložit evidenční list důchodového pojištění. Doložit příjem je možné také na základě výpisu z historie běžného účtu ČSOB/Poštovní spořitelny.

5.5.3 Příjem osoby podávající daňové přiznání

Podnikající osoba, která žádá o hypoteční úvěr, musí doložit příjem prostřednictvím dvou daňových přiznání. To znamená, že je nutné doložit daňové přiznání za dvě poslední zdaňovací období. V daňových přiznáních lze zohlednit výši základu daně i obrat uveden na daňovém přiznání. Pokud žadatel dosáhl dostatečné výše základu daně, tak má šanci na získání úvěru v Hypoteční bance bez větších problémů. V případě ale, že žadatel požadované výše nedosáhne, bude mu poskytnut úvěr pouze bankami, které jsou schopny zohlednit výši vykazovaného obratu (výše vyhovujícího příjmu je v intervalu 15 - 30 % obratu) (Rozkošný, 2012).

5.5.4 Zjednodušené dokládání příjmů při refinancování

Při refinancování účelových úvěrů na bydlení a překlenovacích úvěrů od bank či stavebních spořitelen umožňuje Hypoteční banka za určitých podmínek zjednodušené dokládání příjmů, kdy klient podepisuje pouze Čestné prohlášení o příjmu. Toto lze využít pouze pro účelové/překlenovací úvěry a půjčky na bydlení od bank a spořitelen, a to i pro účelové úvěry poskytované na bydlení v rámci Hypoteční banky, ČSOB a Poštovní banky.

Nelze využít pro neúčelové hypoteční úvěry ani úvěry, které byly poskytnuty v zahraničí, a dále nelze využít pro úvěry se zaměstnaneckým zvýhodněním.

Základním požadavkem pro refinancování je, aby všichni původní dlužníci byli uvedeni v úvěrové smlouvě refinancovaného úvěru jako žadatelé o nový úvěr. Dalšími požadavky jsou (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- výše úvěru max. 5 mil. Kč
- nový úvěr max. do 86 % LTV (poměr poskytnutého úvěru k ceně zastavené nemovitosti)
- splatnost úvěru max. 30 let
- k datu schválení nového úvěru je původní úvěr již 12 měsíců splácen tzn. po dočerpání úvěru nebo v případě kombinovaných produktů 12 měsíců splátky úroků po dočerpání úvěru.
- objektem úvěru a předmětem zajištění je stavební pozemek, pozemek, jehož součástí je rodinný dům, rodinný dům nebo bytová jednotka (možno i družstevní vlastnictví).

Žadatel dokládá bance pouze čestné prohlášení o výši příjmu. Pokud v rámci zjednodušeného dokládání příjmu refinancujeme více úvěrů, pak platí, že splátka nového úvěru musí být menší nebo rovna součtu původních splátek + 500 Kč. Zpracování úvěru a odhadu je při refinancování úvěru zdarma. Odhad se zpracovává vždy již pro potřeby schválení úvěru.

5.5.5 Příjem z nájemného

Banka akceptuje pouze příjmy z pronájmu a podnájmu nemovitostí. U budoucího nájmu se jedná pouze o nemovitosti určené k bydlení a kanceláře. Pro všechny příjmy z nájemného platí, že není možno akceptovat příjem z pronájmu pouze jedné místnosti v bytové jednotce nebo rodinném domu. Pokud klient pronajímá část nebo celou nemovitost právnické osobě, ve které má jakýkoliv majetkový podíl, je nutno posoudit i finanční stabilitu této právnické osoby. U příjmů z nájemného (stávajících i budoucích) musí být doloženo vždy stanovisko odborného technika z odboru Nemovitostí k výši nájemného nebo u bytové jednotky ze Softwaru Modelová hypotéka.

5.5.6 Ostatní příjmy

Ostatní příjmy zahrnují příjmy z podílů na hospodářském výsledku společnosti, důchody renty apod. V případě prokazování příjmů z podílů na hospodářském výsledku společnosti je nutné doložit (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- daňové přiznání včetně účetní závěrky společnosti za dvě předcházející uzavřená účetní období
- zápis z valné hromady a rozdělení zisku společníkům
- výplatu podílu na zisku alespoň jeden rok zpětně výpisem z běžného účtu klienta
- zaplacení srážkové daně alespoň za jeden rok zpětně vpisem z běžného účtu společnosti

Při doložení příjmu z podílů na hospodářském výsledku společnosti není nutné dodržet podmínku, kdy ostatní příjmy nesmí přesáhnout 50 % z celkových příjmů, jinak řečeno, akceptace je bez omezení v případě, že bude jediným zdrojem příjmu.

Do příjmu lze započítat i stávající ostatní příjmy typu důchody, příspěvky, renty apod., za předpokladu jejich trvalosti a stability. Banka neakceptuje ostatní příjmy ze zahraničí. Při propočtu bonity však nesmí tyto příjmy přesáhnout 50 % z celkových příjmů, tzn., úvěrový obchod nesmí být postaven na příjmech typu: rodičovských příspěvků, invalidních důchodů, rent a penzí, příspěvků na péči a na děti, cestovních náhrad apod.

5.6 Objekt úvěru

Objektem úvěru je nemovitost, která může mít mnoho podob. Nemovitosti možné financovat jako objekt úvěru jsou následující (interní metodika Hypotečníbanky, 2015):

- Stavební pozemek (určen pro výstavbu rodinného domu/bytového domu/objektu individuální rekreace)
- Pozemek, jehož součástí je rodinný dům/bytový dům/objekt pro individuální rekreaci vč. Příslušenství
- Rodinný dům/bytový dům/objekt individuální rekreace s pozemkem jako samostatné nemovitosti vč. příslušenství

- Bytová jednotka v osobním vlastnictví
- Bytová jednotka v družstevním vlastnictví

Nemovitost, která je objektem úvěru, se může nacházet i mimo území ČR. Objekty je možné v rámci jednoho úvěru kombinovat. Lze akceptovat i jiný typ nemovitosti, avšak pouze za předpokladu, že realizaci investičního záměru financovaného hypotékou vznikne výše uvedená nemovitost, tzn. vhodný objekt úvěru.

Úvěry jsou poskytovány žadatelům - fyzickým osobám žádajícím pod rodným číslem, případně u cizinců pod datem narození, kdy objekt úvěru není určen převážně k podnikání. Za podnikání není považován pronájem. Žadatel o úvěr nesmí pořízovanou nemovitost vkládat do účetnictví a využívat ke svému podnikání (mimo příjmy dle § 9).

5.7 Předmět zajištění

Dle zákona č. 190/2004 Sb. musí být hypoteční úvěr kryt zastavovanou nemovitostí. Zástavní právo vzniká podpisem zástavní smlouvy a vkladem do katastru nemovitostí. Nemovitost, která je předmětem zajištění hypotečního úvěru, se musí nacházet vždy na území ČR. Předmět zajištění úvěru je ohodnocen dle metodiky banky na tzv. zástavní hodnotu, která vychází z ceny obvyklé. Tato hodnota udává zejména možnost přijatelného zadlužení dané nemovitosti formou poskytnutí úvěru. Ovšem úvěr je poskytnut pouze do výše 70 % nemovitosti podléhající zástavnímu právu (interní metodika Hypoteční banky, 2015)

O vhodnosti zástavy rozhoduje vždy odborný technik Hypoteční banky., který je pověřený pomocí analýzy rizik a hodnoty zajištění rozhodnout, zda nemovitost je vhodná pro krytí pohledávky. Na zastavovanou nemovitost nesmí být uvaleno jiné zástavní právo třetí osoby.

5.8 Odhad nemovitosti

Pro stanovení výsledné zástavní hodnoty zajištění je důležitým podkladem odhad nemovitosti a analýza rizik a hodnoty zajištění. To je prováděno také odborným technikem z odboru Nemovitostí, který musí být bankou uznaný. Hypoteční banka má skupinu

odhadců, kteří se na oceňování nemovitostí specializují. Odhadce po návštěvě nemovitosti předá bance Oznámení o poplatku a podklady k ocenění, které poté banka zpracuje. Odhad je pouze interní a klientům se nepředává. V bance náklady na odhad hradí v plné výši klient, v případě refinancování je služba bankovních odhadců zdarma.

Odhadní a pořizovací hodnota nemovitosti se nerovnají. Většinou nastává případ, že odhadní cena nemovitosti je nižší než cena pořizovací. K poskytnutí hypotečního úvěru však musí být odhadovaná cena zastavené nemovitosti vyšší, než je hodnota úvěru, o kterou klient žádá.

5.9 Čerpání úvěru - klasický postup

Čerpání úvěru lze čerpat za podmínek stanovených bankou. Nejdůležitější podmínkou je Návrh na vklad (zápis zástavního práva do katastru nemovitostí). Čerpání úvěru zajišťuje v bance odbor Klientských služeb spolu s oddělením Mezibankovních plateb. Úvěry poskytované v rámci developerských projektů se řídí podmínkami pro Developerské projekty v Hypoteční bance a ČSOB.

Čerpat úvěr v bance lze pěti způsoby, a to (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- bezhotovostně
- jednorázově
- postupně
- na účet příjemce dle dokladu prokazujícího účelovost čerpání
- na účet písemně sdělený dlužníkem (je-li jako účel úvěru uvedena rekonstrukce či výstavba nemovitosti, jsou-li splněny podmínky pro nedokládání faktur, zdali se jedná o doplňkovou část úvěru nebo není-li sjednán účel úvěru)

V případě jednorázového čerpání musí být čerpání provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru. U postupného čerpání musí být ukončeno do 24 měsíců od data schválení úvěru. U produktu americké hypotéky a předhypotečního úvěru pro fyzické osoby je umožněno čerpání nejdříve 15. den po podpisu úvěrové smlouvy. Banka ověřuje účelovost na základě předložených dokladů (kupní smlouvy, kolaudačního rozhodnutí, souhlasu faktur aj.)

5.9.1 Čerpání u výstavby

V průběhu výstavby/rekonstrukce rodinného domu nebo objektu individuální rekreace (pouze v případě, že úvěr bude max. do 85 %) je umožněno čerpat úvěr až do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti. Lze využít pouze pro produkt hypotečního úvěru pro fyzické osoby v kombinaci se všemi službami kromě služby bez příjmu a služby do 100 % (kde z logiky věci tento způsob čerpání nedává smysl, neboť klient u této služby čerpá do 100 % automaticky), a to při stanovení následujících podmínek (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- hlavním nebo vedlejším účelem je výstavba/rekonstrukce rodinného domu nebo objektu individuální rekreace
- tento rodinný dům nebo objekt individuální rekreace musí být vždy objektem úvěru a zároveň i předmětem zajištění
- aktuální zástavní smlouva je zjištěna Analýzou rizika a hodnoty zajištění externím odhadem nebo protokolem o stavu stavby (akceptuje se i expresní protokol o stavu stavby)
- lze kombinovat i s čerpáním bez faktur

V případě, kdy by bylo možné vyčerpat celou výši úvěru pouze na samotnou hodnotu pozemku, pak je možné v rámci této možnosti vyčerpat maximálně 90 % výše úvěru. Po zahájení výstavby, kdy bude reálně vznikat stavba (okamžik rozestavěné stavby, kdy již je patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží), již bude možné čerpat vždy až do plné výše 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti na základě předložení protokolu o stavu stavby (protokol potvrdí, že stavba již reálně vzniká).

Příklad:

Výše úvěru je 3 mil. Kč, zástavní hodnota pozemku stávající zástavní hodnoty nemovitosti je 3 mil. Kč a budoucí zástavní hodnota (pozemek + budoucí stavba) je 6 mil. Kč.

Řešení:

V rámci čerpání do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti je možné vyčerpat maximálně 90 % hodnoty pozemku, tedy 2,7 mil. Kč. Po předložení protokolu o stavu stavby, ze kterého bude zřejmé, že aktuální zástavní hodnota nemovitosti je vyšší než

samotná hodnota pozemku (v tomto případě vyšší než 3 mil. Kč), se již bude čerpat v plné výši 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti na základě protokolů o stavu stavby (protokol potvrdí, že stavba již reálně vzniká).

5.9.2 Čerpání bez faktur

1. varianta

Lze využít v případě výstavby/rekonstrukce, kde stavební práce vyžadují jeden z níže uvedených dokumentů (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- stavební povolení
- ohlášení stavby
- veřejnoprávní smlouvu
- certifikát vydaný autorizovaným inspektorem

Účelovost je doložena na základě kopie jednoho z dokladů prokazující právo užívat dokončenou stavbu - kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas či oznámení klienta stavebnímu úřadu o užívání stavby.

2. varianta

Čerpání bez faktur je umožněno v případě výstavby/rekonstrukce, kde stavební práce nevyžadují ani jeden z výše uvedených dokumentů. Účelovost je doložena protokolem o stavu stavby s potvrzením o prostavěnosti. Pro 2. variantu čerpání bez faktur s následným doložením protokolu je nutné splnit následující parametry (interní metodika Hypoteční banky, 2015):

- maximální výše úvěru popř. část úvěru na takto prováděnou výstavbu/rekonstrukci nesmí překročit 2 mil. Kč
- pokud je úvěr či jeho část vyšší než 2 mil. Kč je nutné se řídit bodem viz výše, tzn. doložit například ohlášení stavby nebo provést celé čerpání na základě předložených faktur

- čerpání bez faktur s následním doložením protokolu o stavu stavby je možné využít pouze, pokud je objekt úvěru zároveň předmětem zajištění
- pokud objekt úvěru je odlišný od předmětu zajištění, je možné využít čerpání bez faktur s následným doložením protokolu o stavu stavby pouze za předpokladu, že bude oceněna i nemovitost, která je objektem úvěru - klientovi bude za tento odhad účtován standardní poplatek dle sazebníku banky popř. dle sdělení smluvních externích odhadců, kteří s Hypoteční bankou spolupracují.

Může nastat situace kombinování více objektů v rámci jednoho úvěru, kdy je využito čerpání na základě předložených faktur a dokladu prokazující právo dokončenou stavbu užívat nebo protokolu o stavu stavby. Při kombinaci objektů dochází k sjednocení čerpání úvěru a je provedeno vždy na základě předložených faktur.

Čerpání bez faktur nelze využít v případě výstavby/rekonstrukce nemovitosti v zahraničí. Čerpání v zahraničí je možné čerpat pouze oproti předloženým fakturám.

5.9.3 Čerpání úvěru na individuální výstavbu

Využití čerpání úvěru na individuální výstavbu je možno pouze pro hypoteční úvěr fyzických osob a musí být splněny následující podmínky (interní brožura Hypoteční banky, 2015):

- jediným účelem úvěru je výstavba rodinného domu nebo objektu individuální rekreace (pouze, pokud úvěr bude max. do 85 % zástavní hodnoty nemovitosti) na vlastním pozemku
- kombinace účelů na koupi pozemku a následná výstavba rodinného domu/objektu individuální rekreace na tomto pozemku
- kombinace účelů na refinancování úvěru/půjčky na koupi pozemku a následná výstavba rodinného domu/objektu individuální rekreace na tomto pozemku
- objekt úvěru je jediným předmětem zajištění (nelze tedy využít, pokud by klient dával do zástavy jiný předmět zajištění)
- vždy musí být zřízeno zástavní právo k pozemku, a to již do pro potřeby prvního čerpání úvěru

- aktuální zástavní hodnota musí být zjištěna analýzou rizik a hodnoty zajištění externím odhadcem nebo protokolem o stavu stavby (neakceptuje se expresní protokol o stavu stavby)
- lze kombinovat i s čerpáním bez faktur

Úvěr je možné čerpat až do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti + maximálně 500 tis. Kč. Čerpání nad aktuální zástavní hodnotu nemovitosti ve výši maximálně 500 tis. Kč je povoleno opakovaně, nanejvýš však do 90 % sjednané výše úvěru. Dočerpání zbylé výše úvěru bude provedeno až po doložení protokolu o stavu stavby potvrzujícího prostavěnou 90 % (interní metodika Hypoteční banky, 2015).

Příklad:

Klient žádá o úvěr na koupi pozemku (příp. refinancování úvěru na koupi pozemku) a zároveň na výstavbu rodinného domu.

- cena pozemku (aktuální zástavní hodnota nemovitosti) je 1 mil. Kč
- cena pozemku se stavbou (budoucí zástavní hodnota nemovitosti) je 3 mil. Kč
- výše investičního záměru je 3 mil Kč (1 mil. Kč pozemek - koupě a 2 mil. výstavba)
- čerpání do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti u úvěru po fyzické osoby - tedy 2,1 mil. Kč (70 % z 3 mil. Kč)
- vlastní zdroje 0,9 mil. Kč

Řešení:

- *čerpání úvěru bude probíhat následovně:*
- *první čerpání do výše 1,5 mil. Kč (1 mil. Kč na koupi pozemku + 0,5 mil. Kč navíc) -> zbývá dočerpat z úvěru 600 tis. Kč (2,1 mil. Kč - 1,5 mil. Kč)*
- *budeme vycházet z toho, že klient proinvestoval 500 tis. Kč na výstavbu a odhadce tuto hodnotu potvrdí. Stávající hodnota nemovitosti zjištěná protokolem o stavu stavby tedy bude 1,5 mil. Kč (1 mil. Kč pozemek + 500 tis. Kč prostavěno)*
- *při druhém čerpání by banka mohla klientovi opět poskytnout maximálně 500 tis. Kč nad rámec stávající zástavní hodnoty nemovitosti (zároveň však maximálně do 90 % sjednané výše úvěru, což je v tomto případě 1.890.000 Kč). Klient již 1,5 mil.*

Kč vyčerpá, tzn., že druhé čerpání může být maximálně do výše 390.000 Kč -> zbývá dočerpat z úvěru 210.000 Kč.

- Čerpání zbylé výše úvěru 210.000 Kč bude uvolněno až po doložení protokolu o stavu stavby, kde bude uvedena prostavěnou minimálně 90 %.

5.9.4 Čerpání úvěru na výstavbu moderního bydlení

Týká se dřevostaveb, ekologických staveb, panelových systémů, monitorovaných rodinných domů apod. prováděných dodavatelským způsobem -> vždy tedy musí být doložena Smlouva o dílo nebo Smlouva o výstavbě popř. Kupní smlouva.

Využití čerpání úvěru na individuální výstavbu je možno pouze pro hypoteční úvěr fyzických osob a musí být splněny následující podmínky (interní metodika Hypoteční banky):

- jediným účelem úvěru je výstavba rodinného domu nebo objektu individuální rekreace (pouze v případě, že bude úvěr maximálně do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti) na vlastním pozemku
kombinace účelů na koupi pozemku a následnou výstavbu rodinného domu/objektu individuální rekreace na tomto pozemku
- kombinace účelů na refinancování úvěru /půjčky na koupi pozemku a následnou výstavbu rodinného domu/objektu individuální rekreace na tomto pozemku
- objekt úvěru je jediným předmětem zajištění (nelze tedy využít pro případy, kdy by klient dával do zástavy jiný předmět zajištění)
- vždy musí být zřízeno zástavní právo k pozemku (pro čerpání úvěru lze akceptovat pouze podaný Návrh na vklad zástavního práva)
- aktuální zástavní hodnota musí být zjištěna analýzou rizik a hodnoty zajištění externím odhadcem (neakceptuje se expresní protokol o stavu stavby)
- lze kombinovat s čerpáním bez faktur (jen částky, které budou nad rámec předložených Smluv o dílo např. na dokončovací práce)

Úvěr je možné čerpat až do 100 % aktuální zástavní hodnoty nemovitosti (pozemku) + ceny za dílo dle Smlouvy o dílo, maximálně však do 90 % sjednané výše úvěru. Cenou za dílo se rozumí celková cena uvedená ve Smlouvě o dílo popř. Smlouvě o výstavbě či Kupní smlouvě. V případě, že klient dokládá více Smluv o dílo, pak cenou za

dílo rozumíme součet všech cen z jednotlivých Smluv o dílo popř. Smluv o výstavbě či Kупních smluv. Dočerpání zbylé výše úvěru bude provedeno až po doložení Protokolu o stavu stavby potvrzujícího prostavěnou 90 %.

Příklad:

Klient žádá o úvěr na koupi pozemku (popř. refinancování úvěru na koupi pozemku a zároveň na výstavbu rodinného domu.

- cena pozemku (aktuální zástavní hodnota nemovitosti) je 0,5 mil. Kč
- cena pozemku se stavbou (budoucí zástavní hodnota nemovitosti) je 3 mil. Kč
- výše investičního záměru je 3 mil. Kč (0,5 mil. Kč pozemek + 2,5 mil. výstavba)
- smlouva o dílo na dodávku základové desky a hrubé stavby je na částku 2 mil. Kč, další dokončovací práce ve výši 0,5 mil. Kč provádí svépomocí
- čerpání do výše 85 % zástavní hodnoty nemovitosti u úvěru po fyzické osoby - tedy 2, 550 mil. Kč (85 % z 3 mil. Kč)
- vlastní zdroje 0,450 mil. Kč

Řešení:

Čerpání úvěru bude pobíhat následovně:

- *první čerpání provede do výše 2,295 mil. Kč (90 % z 2,550 mil. Kč = 2,295 mil. Kč -> 0,5 mil. Kč pozemek + 1,795 mil. Kč jako část Smlouvy o dílo*
- *čerpání zbylé částky úvěru 255.000 Kč bude uvolněno až po doložení Protokolu o stavu stavby, kde bude uvedena prostavěnou minimálně 90 %*

5.9.5 Čerpání vlastních a ostatních finančních prostředků

Použití vlastních/ostatních finančních prostředků je nutné vždy před hypotečním úvěrem. V individuálních případech např. u výstavby/rekonstrukce je možné je použít až po zahájení čerpání nebo dočerpání hypotečního úvěru. U úvěrových obchodů vykazujících příznak rizikovitosti se dokládají vlastní zdroje za podmínek uvedených v kapitole 3.4.2 Warning systém. Pokud klient prokazuje proinvestované vlastní prostředky prostřednictvím elektronického bankovníctví, platí následující:

- bez razítka příslušného peněžního ústavu je možné akceptovat pouze elektronické výpisy, které jsou standardně zasílány klientovi každý měsíc (popř. jiná zvolená perioda) na email
- ve všech ostatních případech (tisk historie transakcí, Print Screen obrazovky apod.) je vždy nutné předložit ověřený tzn. s razítkem příslušného peněžního ústavu

Při doložení již uhrazené části investičního záměru z vlastních finančních prostředků klienta, musí být z dokladů zřejmé, že platby v částce vyšší než 350.000 Kč byly provedeny bezhotovostním převodem. Do uvedeného limitu se započítávají všechny platby v průběhu jednoho kalendářního dne. Doložení dokladů, které prokazují proinvestování vlastních prostředků vztahující se k investičnímu záměru, v žádném případě nenahrazuje vypracování Protokolu o stavu stavby. Vždy je nutné doložit doklady prokazující úhradu vynaložených prostředků, jako jsou faktury a výpisy z účtu dlužníka nebo faktury a příjmové pokladní doklady.

5.9.6 Čerpání na účet věřitele

U refinancování úvěru nebo v případě koupě, kdy je z kupní ceny splacen úvěr, z jehož titulu vázne na nemovitosti (předmětu zástavy) zástavní právo, je nutné, aby část nebo celý výnos úvěru určený ke splacení úvěru byl čerpán přímo na účet věřitele, tzn. nelze zde využít vázaný účet, advokátní či notářskou úschovu. Důvodem výše uvedeného je skutečnost, že Banka absolutně neovlivní vůli stran v souvislosti s notářskou /advokátní úschovou (může dojít k určité dohodě mezi podávajícím a kupujícím, která bude v rozporu s původně předloženou Smlouvou o notářské či advokátní úschově a finanční prostředky určené ke splacení úvěru k věřiteli vůbec nedoputují.

5.9.7 Čerpání v cizí měně a do zahraničí

Hypoteční banka umožňuje klientům čerpat úvěr v rámci ČR a dále i do zahraničí v cizí měně nebo v českých korunách za těchto podmínek (interní brožura Hypoteční banky, 2015):

- Hypoteční úvěr je vždy poskytován v českých korunách (podklady, které jsou předkládány k čerpání - kupní smlouva, faktury - mohou znít i na cizí měnu)
- na tuto skutečnost musí klient upozornit již při sjednávání úvěru

- v takovém případě banka bude po klientovi vždy požadovat minimální 10% finanční rezervu v českých korunách nad rámec čerpané částky (tj. v minimální výši 110 % čerpané částky v českých korunách) na ošetření kurzového rizika při každém čerpání
- finanční rezerva může být vytvořena navýšením úvěru před jeho schválením anebo zasláním vlastních finančních prostředků na běžný čerpací účet klienta před čerpáním úvěru - přípustná je i kombinace obou variant
- finanční rezerva se bude pobočkou vždy kontrolovat v den vyhotovení šablony „Pokyn k úhradě pro čerpání úvěru do zahraničí v českých korunách a v cizí měně“
- při požadavku na čerpání vyhotoví pobočka pokyn k úhradě, kde uvede čerpanou částku převodu v českých korunách nebo v cizí měně dle předloženého dokumentu klientem
- je-li uvedená částka převodu v cizí měně, pobočka ověří, zda je splněna klientem podmínka 10% finanční rezervy v českých korunách na pokrytí kurzového rizika a to dle aktuálního kurzovního lístku ČSOB Deviza - prodej pro danou cizí měnu
- po uskutečnění čerpání může klient se zbylými vlastními finančními prostředky na běžném čerpacím účtu volně disponovat

5.10 Zhodnocení procesu poskytování úvěru společností

Velmi často nastává situace, že úvěrový obchod mezi bankou a žadatelem o úvěr je ukončen již na počátku procesu poskytování úvěru, kdy hypoteční poradce představuje žadateli hypoteční návrh a ten tento návrh odmítá z důvodu výhodnější nabídky od konkurenčních bank (nabídka úvěru s nižší úrokovou sazbou). Samozřejmě lepší nabídka úrokové sazby není jediným důvodem pro odstoupení od uzavření obchodu. Jelikož pracuji již delší dobu na pobočce Hypoteční banky, tak mám zkušenosti i s dalším velmi častým důvodem předčasně ukončené žádosti o úvěr. Je jím odstoupení z důvodu potřeby rychlého získání finančních prostředků. Ovšem čekací lhůta měsíc a půl je pro žadatele dlouhá, a tak utíká ke konkurenci, která mu poskytne úvěr dříve. Většinou klienti žádají o finanční prostředky do 14 dní za účelem koupě nemovitosti, avšak úvěr jim není tak brzy poskytnut i přesto, že se jedná o klienta s velmi dobrou bonitou, o kterou mají všechny banky velký zájem.

V Hypoteční bance celý úvěrový proces zprostředkovávají ve většině případů hypoteční bankéři, kteří jsou pověřeni pracovníky Hypoteční banky plnit některé dílčí úkoly. Vždy na počátku nového roku jsou poradcům sdělovány roční plány, které musí být během roku naplněny. Jelikož cílem bankéřů je přivést co nejvíce klientů do banky, tak se velmi často stává, že bankéři se více soustředí na kvantitu a ne kvalitu úvěrových obchodů. Protože pokud by bankéř naplno věnoval několika úvěrům od počátku až do konce, nebude mít dostatečný časový prostor pro získávání klientů nových. Pokud tedy nedojde ke schválení úvěru a jeho následnému čepání, tak není možné zahrnout klienta do plnění ročního plánu.

Ze skutečností uvedených v kapitole 2 jsou shledány 2 hlavní nedostatky při poskytování úvěru, a to:

- zatížení bankovního porace nepodstatnými činnostmi, které mohou být vykonány zaměstnanci banky z různých oddělení
- je potřeba doložit mnoho potřebných podkladů od žadatele o úvěr, a tím se doba schvalování prodlužuje

Návrhy pro urychlení procesu poskytování úvěru v Hypoteční bance

Pro urychlení schvalovacího procesu je nezbytné, aby bankovní poradce poskytli žadateli všechny důležité informace již na první schůzce. Je nutné seznámit ho se všemi podmínkami pro schválení úvěru a potřebnými dokumenty, které jsou nezbytné pro schválení úvěru. Tím se ušetří čas na samotné schvalování úvěru a klient nebude muset několikrát navštěvovat banku kvůli získání doplňujících informací.

Než dojde k samotnému schvalování úvěru, tak žadatel musí oběhat několik institucí (pojišťovna, finanční úřad, stavební úřad, katastrální úřad a další), získat od nich potřebné dokumenty a odevzdat je bance. Záleží na žadateli, za jak dlouho všechny tyto dokumenty získá. Ale v každém případě je to časově náročné hlavně pro žadatele, který si musí brát v práci dovolenou nebo náhradní volno. Po získání dokumentů určuje také délku procesu poskytování úvěru volba způsobu doručení do banky. V dnešní době se velmi často využívají poštovní zásilky nebo osobní předání dokumentů na pobočce, ale tento proces je velmi zdoluhavý a doba schválení se tím prodlužuje. Z důvodu všech výše uvedených činností, které jsou potřeba učinit, aby byl v co nejkratším časovém horizontu úvěr schválen, je navrženo zahájení elektronického oběhu všech dokumentů, které jsou po žadateli požadovány. Pokud by byly dodrženy určité podmínky elektronické komunikace, bylo by možné pomocí informačních systémů (např. internet, síťový informační systém) nahradit zasílání podkladů k úvěrům poštovními zásilkami. Pomocí informačního systému by jednotlivé společnosti mohly velmi rychle a efektivně sdílet mezi sebou citlivé informace o daných klientech při schvalování hypotečních úvěrů. Tím by i klient byl ušetřen od návštěv několika organizací, od kterých musí získat spoustu dokumentů. Na základně tohoto systému by si banka mohla velmi rychle ověřit informace o klientovi a rozhodnout o jeho úvěruschopnosti.

6 Hodnocení bonity klientů v praxi - 2. praktická část

V bankovní praxi je hodnocení bonity klientů prováděno dvěma způsoby. Prvním způsobem je schvalování na základě standardizovaného systému - credit scoring. Zařazují se sem zejména tzv. „dobří“ žadatelé. Druhý způsob představuje objektivní zhodnocení žádosti pracovníkem banky (schvalovatelem). Tento způsob je používán, pokud credit scoring neschválí žádost automaticky, ale je možné ji podstoupit samotnému posouzení pracovníkem. Schvalovatel přezkoumává všechny údaje uvedené v žádosti o úvěr a snaží se předvídat možná rizika, která se mohou vyskytnout jak v oblasti finanční, tak i nefinanční. Jednotliví schvalovatelé posuzují žádost různými způsoby a postupy, ale je nutné tyto postupy dodržovat v souladu s danými předpisy a úvěrovou politikou banky. Při hodnocení bonity klientů jsou nejprve zhodnoceny informace získané z veřejně dostupných databází a poté se teprve posuzuje jejich schopnost splácet své závazky (např. zda klient má dostatečný disponibilní důchod na zaplacení celkového závazku u dané banky).

V žádostech o úvěr (viz. příloha č. 1) jsou zachyceny sociodemografické charakteristiky a podrobnější informace o zaměstnání klienta. Pomocí metody credit scoring je posuzován vliv těchto informací na bonitu klientů v Hypoteční bance a bance anonymní. Jsou vybráni 3 reprezentanti žadatelů o hypoteční úvěr a u nich je provedeno bodování u obou bank.

Jelikož dochází k vývoji populace a chování klientů během splácení svých závazků, je nutné scoringové karty pravidelně aktualizovat. K aktualizaci většinou dochází jednou ročně za pomoci sledovaného vzorku klientů. Změny v chování těchto klientů jsou monitorovány a na základě nich poté banky upravují jednotlivé charakteristiky bodovacího systému. Modely scoringových karet jsou drženy jako bankovní tajemství a není možné se k těmto informacím dostat. Protože jsem zaměstnána v Hypoteční bance už 5 let, měla jsem možnost nahlídnout do těchto dat za podmínky podpisu smlouvy o mlčenlivosti. Proto informace, které uvádím v této práci jsou pozměněné, aby nedošlo k porušení smlouvy. Druhou anonymní bankou, kterou zde uvádím, mi byla poskytnuta data za stejných podmínek jako u Hypoteční banky, takže také došlo k úpravě těchto dat.

V tabulce č. 2 jsou pro srovnání uvedeny nefinanční charakteristiky klientů, které obě banky zahrnují do bodového hodnocení.

Tabulka č. 2 - Bodovací systém v Hypoteční bance a bance anonymní

Bodové hodnocení - Hypoteční banka			Bodové hodnocení - anonymní banka		
Kritérium		Body	Kritérium		Body
Věk	18-24	2	Věk	18-26	0
	25-34	10		27-34	10
	35-45	20		35-39	15
	nad 45	5		nad 40	5
Pohlaví	muž	5	Pohlaví	muž	2
	žena	10		žena	10
Rodinný stav	svobodný/á	11	Rodinný stav	svobodný/á	5
	ženatý/vdaná	30		ženatý/vdaná	40
	rozvedený/á	5		rozvedený/á	2
	ovdovělý/á	8		ovdovělý/á	10
Počet dětí	0	10	Počet dětí	0	5
	1-2	5		1-2	20
	3 a více	2		3 a více	2
Doba zaměstnání	méně než 0,5 roku	0	Doba zaměstnání	méně než 0,5 roku	5
	0,5 až 1 rok	5		0,5 až 1 rok	10
	1 až 3 roky	15		1 až 3 roky	20
	více než 3 roky	40		více než 3 roky	30
Doba klientského vztahu	méně než 1 rok	5	Doba klientského vztahu	nekliekt	3
	1 až 3 roky	18		méně než 1 rok	16
	více než 3 roky	35		více než 1 rok	25
Vzdělání	základní	3	-	-	-
	středoškolské	15		-	-
	vysokoškolské	25		-	-
Maximální počet bodů		284	Maximální počet bodů		235

Zdroj: vlatní zpracování za pomoci vnitropodnikových pokynů pro hodnocení bonity nefinančních charakteristik společnosti Hypoteční banky a.s. a anonymní banky

Zhodnocení zvolených charakteristik jednotlivých bank v tabulce č. 2 a jejich bodovací ohodnocení:

Věk - z důvodu demografického vývoje populace, banky musí neustále sledovat a přehodnocovat sledované charakteristiky a kritéria. Příkladem je zvyšující se produktivní věk, kdy hranice důchodového věku se pohybuje už nad hranicí 65 let. Z výše uvedené tabulky je zřejmé, že žadatelé o úvěr u Hypoteční banky pohybující se nad hranicí 45 let jsou z pohledu banky rizikovější než žadatelé v produktivním věku, z důvodu špatného uplatnění na pracovním trhu. Obdobně je tomu tak u anonymní banky, jen hranice vysoké rizikovitosti je stanovena níže, a to na 40ti letech.

Pohlaví a rodinný stav - co se týče pohlaví, tak u obou bank jsou ženy vyhodnoceny jako více odpovědné a důvěryhodné při plnění závazků než muži. Rodinný stav v bodovací tabulce obou bank zobrazuje skutečnost, že žadatel s uzavřeným manželstvím je pro banku méně rizikový než žadatel rozvedený, svobodný či ovdovělý. Banka předpokládá, že pokud je uzavřeno manželství, tak je zahrnován do disponibilního důchodu příjem za celou domácnost (příjem obou manželů). Při hodnocení bonity je rozvedeným lidem přiděleno málo bodů z důvodu dalších závazků zahrnujících vyživovací příspěvky svých dětí.

Počet dětí (počet osob bez příjmů) - důležitým kritériem při hodnocení bonity žadatele je nejen počet dětí v domácnosti, ale i počet osob bez příjmů, které jsou součástí domácnosti. V případě, že domácnost má děti a jeden z rodičů pobírá příspěvek v mateřství, zaopatření rodiny závisí pouze na jednom z rodičů. Při schvalování úvěru je nutné zohlednit celou ekonomickou situaci domácnosti nejen pro danou chvíli, ale po celou dobu trvání splácení úvěru. Hypoteční banka toto kritérium hodnotí nejlépe v domácnosti bez dětí z důvodu nulových výdajů na děti a s tím spojeno větší množství finančních prostředků na splácení úvěru. Anonymní banka hodnotí jako nejméně rizikovou domácnost s jedním či 2 dětmi.

Doba zaměstnání - jinak řečeno, délka pracovního poměru k dnešnímu dni, je pro banku velmi důležitým kritériem při hodnocení bonity žadatele o úvěr. V dnešní době se využívají spíše smlouvy o pracovním poměru na dobu určitou. Ovšem pro banku tato smlouva znamená velké riziko neobnovitelnosti dané smlouvy, kdy žadatel přijde o příjem a nebude mít dostatek finančních prostředků splácet úvěr ve stanovených termínech.

Z tabulky č. 2 vyplývá, že čím delší je doba trvání ve jednom zaměstnání, tím je rizikovost menší a bodové hodnocení tohoto kritéria vyšší.

Délka klientského vztahu - více bonitní je vždy takový žadatel, kterého má banka již v evidenci z důvodu využívání některého z bankovních produktů. Pokud žadatele banka nezná, je opatrná při poskytování úvěru. V Hypoteční bance je doba klientského vztahu hodnocena nejlépe při klientském vztahu delším než tři roky. Obdobně je tomu tak i u anonymní banky, ale s tím rozdílem, že má stanovou hranici na době trvání klientského vztahu delší než jeden rok.

Dosažené vzdělání žadatele - je takové kritérium, ke kterému přihlíží pouze Hypoteční banka, anonymní banka nikoliv. Dokončené vzdělání je nejlépe hodnoceno z hlediska bonity z důvodu lepšího uplatnění na trhu práce. Je tedy pravděpodobné, že člověk s vysokoškolským vzděláním bude mít k dispozici více finančních prostředků a bude si lépe uvědomovat možná rizika spojená se splácením úvěru.

Z výše uvedených sledovaných nefinančních kritérií banky klasifikují jednotlivé intervaly, a to na základě součtu celkových bodů vyplývajících z žádosti o úvěr. V následující tabulce č. 3 jsou uvedeny intervaly bodového hodnocení nefinančních kritérií obou sledovaných bank.

Tabulka č. 3 - Intervaly bodového hodnocení žádosti

Rozhodnutí	Interval bodů	
	Hypoteční banka	Anonymní banka
schválit	<164;284>	<145;235>
individuální posouzení žádosti	<100;164)	<90;145)
zamítnout	<0;100)	<0;90)

Zdroj: vlastní zpracování za pomoci vnitropodnikových pokynů pro hodnocení bonity nefinančních charakteristik společnosti Hypoteční banky a.s. a anonymní banky

Tabulka č. 3 zahrnuje intervaly, které banky stanovily pro automatické schválení či zamítnutí systémem. Pokud u credit scoringu dojde k součtu bodů pohybujících se v intervalu 165 až 225 u Hypoteční banky a 150 až 190 u anonymní banky je možné žádost nechat posoudit schvalovatelem na vyšší úrovni. Jeho rozhodnutí, zda úvěr schválit či nikoliv, je pouze v jeho rukou.

V následujících ilustrativních příkladech jsou uvedena sledovaná nefinanční kritéria v sedmi různých žádostech o úvěr. Tyto žádosti zastupují jednotlivé reprezentativní kategorie žadatelů o úvěr, aby bylo možné rozlišit jejich odlišnosti. Sociodemografická data a data o zaměstnání poukazují na významnost nefinančních kritérií při hodnocení bonity žadatele o hypoteční úvěr.

6.1 Praktické posouzení žadatelů o úvěr

Kapitola se zabývá hodnocením bonity třech modelových žadatelů z různých sociálně-demografických skupin, kteří žádají o úvěr jak u Hypoteční banky, tak i u banky anonymní. Tito žadatelé byli zvoleni na základě podnikem zpracovaných statistik, ze kterých byly vyhodnoceny jako nejčastěji žádající o úvěr tři kategorie žadatelů. Proto byli vybráni zástupci každé kategorie, které slouží jako reprezentativní vzorek pro provedení analýzy. Žadatelé jsou od sebe odlišeni číslovkami 1 až 3 a jejich nefinanční charakteristiky jsou uvedeny níže.

Žadatel č. 1 - je svobodný, 25letý muž, který nemá děti a má středoškolské vzdělání. U zaměstnavatele je zaměstnán jako automechanik méně než půl roku a klientem bankovní instituce je 2 roky.

Žadatel č. 2 - je vdaná, 36letá žena s dvěma dětmi s vysokoškolským vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako vedoucí účetní již čtvrtým rokem a klientkou bankovní instituce je více jak 4 roky.

Žadatel č. 3 - je rozvedený, 40letý muž s jedním dítětem a základním vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako instalatér již pátým rokem a klientem bankovní instituce je též 8 let.

6.1.1 Hodnocení žadatelů o úvěr v Hypoteční bance

Nyní dochází k stanovení bonity žadatelů 1 - 3, kde za pomoci daných kritérií vyplývajících z tabulky č. 2 je propočítáno bodové hodnocení u Hypoteční banky a na základě bodového součtu je provedeno rozhodnutí o schválení či zamítnutí úvěru.

Žadatel č. 1

- je svobodný, 25letý muž, který nemá děti a má středoškolské vzdělání. U zaměstnavatele je zaměstnán jako automechanik méně než půl roku a klientem bankovní instituce je 2 roky.

Tabulka č. 4 - Bonita žadatele č. 1 v Hypoteční bance

Kritérium		Body
Věk	25	10
Pohlaví	muž	5
Rodinný stav	svobodný	11
Počet dětí	0	10
Doba zaměstnání	méně než 0,5 roku	0
Doba klientského vztahu	2 roky	18
Vzdělání	středoškolské	15
Dosažený počet bodů		69

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

První ilustrovaný žadatel charakterizovaný v tabulce č. 4 představuje pro banku největší riziko, jelikož nedosáhl požadované hranice alespoň 100 bodů (viz tabulka č. 3). Žadatel je příliš mladý, bez praxe a může nastat situace neuplatnění na trhu práce. Je to muž a ti jsou bankou chápáni jako méně důvěryhodní. Žije v domácnosti sám, bez dětí, a to představuje pro banku možné riziko nedostatku finančních prostředků na splácení úvěru. Zaměstnání má nejisté z důvodu krátkého uplatnění u současného zaměstnavatele. Přestože žadatel byl klientem banky před dvěma lety, banka nemá dostatečné informace o jeho spolehlivosti a důvěryhodnosti a hodnotí tedy kritérium doby klientského vztahu průměrně. Žádost by byla zamítnuta i v případě, pokud by byl zaměstnán u současného zaměstnavatele delší dobu, a to z důvodu nedosažení hranice 100 bodů, aby jeho žádost mohla být alespoň individuálně posouzena schvalovatelem. Žádost je v každém případě neakceptovatelná.

Žadatel č. 2

- je vdaná, 36letá žena s dvěma dětmi s vysokoškolským vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako vedoucí účetní již čtvrtým rokem a klientkou bankovní instituce je více než 4 roky.

Tabulka č. 5 - Bonita žadatele č. 2 v Hypoteční bance

Kritérium		Body
Věk	36	20
Pohlaví	žena	10
Rodinný stav	vdaná	30
Počet dětí	2	5
Doba zaměstnání	4 roky	40
Doba klientského vztahu	4 roky	35
Vzdělání	vysokoškolské	25
Dosažený počet bodů		165

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

Z pohledu banky je druhá modelová žádost o úvěr shledána jako nejméně riziková (viz tabulka č. 3). Žadatelem je žena s vysokoškolským vzděláním, které je bankou hodnoceno jako nejméně rizikové, a to díky větším možnostem uplatnění na trhu práce. Co se týče věku, tak žadatelce je 36 let a tento věk se při stanovení bonity hodnotí nejvíce body, protože je považován za nejvíce produktivní. Je vdaná, žije spolu s manželem a dvěma dětmi ve společné domácnosti, což představuje pro banku větší jistotu ve splácení úvěru. Pokud totiž manželka nebude splácet úvěr, dlužná částka je poté vymáhána i po manželovi, jelikož závazek vyplývající ze smlouvy o úvěru spadá do společného jmění manželů (SJM). U zaměstnavatele je zaměstnána po dobu čtyř let a banka tuto skutečnost hodnotí pozitivně z důvodu velké pravděpodobnosti trvání zaměstnání i v budoucnu. Žena již u Hypoteční banky má jeden úvěr, který řádně splácí po dobu 4 let, banka má tedy o ni všechny potřebné informace a pokud splácí své závazky včas, tak schválení úvěru je velkou pravděpodobností. Z výše uvedené tabulky č. 5 tedy vyplývá, že žádost o úvěr je automaticky schválena a banka na základně podpisu smlouvy o úvěru může poskytnout hypoteční úvěr.

Žadatel č. 3

- je rozvedený, 40letý muž s jedním dítětem a základním vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako instalatér již pátým rokem a klientem bankovní instituce je též 8 let.

Tabulka č. 6 - Bonita žadatele č. 3 v Hypoteční bance

Kritérium		Body
Věk	40	20
Pohlaví	muž	5
Rodinný stav	rozvedený	5
Počet dětí	1	5
Doba zaměstnání	5 let	40
Doba klientského vztahu	8 let	35
Vzdělání	základní	3
Dosažený počet bodů		113

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

Poslední modelový případ shledává žadatele o úvěr jako rizikového, avšak při splnění určitých podmínek je schválení úvěru možné (viz tabulka č. 3). Žadatelem je 40letý muž, rozvedený, se základním vzděláním. Žije v domácnosti s jedním dítětem. V zaměstnání je zaměstnán již 5 let, má smlouvu na dobu určitou a plánuje se možnost prodloužení smlouvy na dobu neurčitou. V době podání žádosti byl řádně doplacen osmiletý závazek u Hypoteční banky.

U muže banka shledává dvě rizika, a to smlouvu na dobu určitou a vyživovací povinnost nezletilého dítěte. Ve výše uvedené tabulce č. 6 je celkový součet bodů u sledovaných nefinančních charakteristik žadatele v intervalu 100 až 164. Je tedy žadateli umožněno postoupení žádosti schvalovateli banky. Schvalovatel žádost posoudí a za určitých splněných podmínek může schválit poskytnutí úvěru.

6.1.2 Shrnutí výsledků

Na základě modelových žadatelů je možné vidět, jak velkou důležitost Hypoteční banka přiřazuje jednotlivým nefinančním kritériím. Každé kritérium banka hodnotí určitým počtem bodů, a to podle toho, jakou váhu mu dává. Je logické, že každý žadatel o úvěr splňuje některá kritéria méně a některá více. Banka se na základě stanovení minimální hranice dosažených bodů snaží o rozdělení žadatelů do tří skupin: nejméně rizikové, nejvíce rizikové a rizikové, ale přesto důvěryhodné. Z analýzy žadatelů Hypoteční banky plyne, že nejlépe jsou hodnoceny vdané ženy, které dosahují věku 35- 45, bezdětné, s vysokoškolským vzděláním, zaměstnáním 1-3 roky u současného zaměstnavatele a s trváním klientského vztahu déle než 3 roky. Ovšem těch, kteří by všechny tyto kritéria splňovali na 100 % je opravdu málo. Proto jsou stanoveny intervaly pro jednotlivé kategorie žadatelů.

Žadatel č. 1 při bodování obdržel 69 bodů, což mu nestačilo k dosažení stanovené hranice 164 bodů, aby byl úvěr schválen či 100 bodů, s možností úvěr posoudit individuálním schvalovatelem na vyšší úrovni. Úvěr je zařazen do skupiny rizikových úvěrů a z toho důvodu je nutno úvěr zamítnout.

Naopak žadatel č. 2 splňuje většinu požadovaných kritérií s nejvyšším bodovým ohodnocením. Celkem obdržel 169 bodů, což odpovídá stanovené hranici 164 až 284 pro schválení úvěru. Úvěr je shledáván jako nejméně rizikový, a proto je jednoznačně rozhodnuto pro schválení úvěru.

Poslední žadatel č. 3 dosáhl 113 bodů. Přestože při automatickém hodnocení systémem nedosáhl minimální hranice 164 bodů pro schválení úvěru, jeho žádost bude předložena schvalovateli banky k individuálnímu posouzení žádosti. Pokud budou splněny stanovené podmínky, úvěr bude schválen a naopak.

6.1.3 Hodnocení žadatelů o úvěr ve anonymní bance

Obdobně jako v předcházející kapitole zde dochází k hodnocení bonity shodných žadatelů 1 - 3, kde za pomoci stejných kritérií vyplývajících z tabulky č. 2 je propočítáno bodové hodnocení u anonymní banky a na základě bodového součtu je provedeno rozhodnutí o schválení či zamítnutí úvěru.

Žadatel č. 1

- je svobodný, 25letý muž, který nemá děti a má středoškolské vzdělání. U zaměstnavatele je zaměstnán jako automechanik méně než půl roku a klientem bankovní instituce je 2 roky.

Tabulka č. 7 - Bonita žadatele č. 1 v anonymní bance

Kritérium		Body
Věk	25	0
Pohlaví	muž	2
Rodinný stav	svobodný	5
Počet dětí	0	5
Doba zaměstnání	méně než 0,5 roku	5
Doba klientského vztahu	2 roky	25
Vzdělání	nehodnoceno	
Dosažený počet bodů		42

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

Při pohledu na tabulku č. 7 je zřejmé, že rozhodnutí banky asi nebude pozitivní, jelikož žadatel je u všech kritérií kromě jednoho ohodnocen nejmenším počtem bodů. Při bodování kritérií bylo žadateli přiděleno v součtu 42 bodů, což nedosáhlo ani minimální hranice pro individuální posouzení žádosti schvalovatelem vyšší úrovně, a to 90 bodů. Z toho vyplývá, že pro banku je velmi rizikový, a proto je nutno úvěr zamítnout.

Žadatel č. 2

- je vdaná, 36letá žena s dvěma dětmi s vysokoškolským vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako vedoucí účetní již čtvrtým rokem a klientkou bankovní instituce je více než 4 roky.

Tabulka č. 8 - Bonita žadatele č. 2 v anonymní bance

Kritérium		Body
Věk	36	15
Pohlaví	žena	10
Rodinný stav	vdaná	40
Počet dětí	2	20
Doba zaměstnání	4 roky	30
Doba klientského vztahu	4 roky	25
Vzdělání	nehodnoceno	
Dosažený počet bodů		140

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

V modelovém případě žadatele č. 2 v tabulce č. 8, kdy se jedná o 36letou vdanou ženu se dvěma dětmi, bylo dosaženo 140 bodů, což odpovídá intervalu 90 až 145 (viz tabulka č. 3). Dochází tedy k podrobení žádosti individuálnímu posouzení schvalovatelem na vyšší úrovni. Ale žadatel nemá ještě vyhráno. Může totiž dojít k nesplnění podmínek, které schvalovatel vyhodnotí jako nevylučitelné a žádost o úvěr nebude schválena.

Žadatel č. 3

- je rozvedený, 40letý muž s jedním dítětem a základním vzděláním. U svého zaměstnavatele pracuje jako instalatér již pátým rokem a klientem bankovní instituce je 8 let.

Tabulka č. 9 - Bonita žadatele č. 3 v anonymní bance

Kritérium		Body
Věk	40	5
Pohlaví	muž	2
Rodinný stav	rozvedený	2
Počet dětí	1	20
Doba zaměstnání	5 let	40
Doba klientského vztahu	8 let	30
Vzdělání	nehodnoceno	
Dosažený počet bodů		99

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 2

Žadatelem č. 3, kterým je rozvedný 40letý muž s jedním dítětem byl ohodnocen 99 body, což odpovídá hranici 90 až 140 obdobně jako žadatele č. 2. Dochází tedy také k podrobení žádosti individuálnímu posouzení schvalovatelem na vyšší úrovni.

6.1.4 Shrnutí výsledků

Celý proces hodnocení bonity žádosti o úvěr probíhá skoro stejně jako u Hypoteční banky, jen s tím rozdílem, že dochází ke změnám v kritériích (např: kritérií je stanovených více či méně, dochází ke změně intervalu či hodnoty aj.) nebo v bodovém ohodnocení daných kritérií. Může nastat i situace, kdy dojde ke změně jak v kritériu, tak i v jeho bodovém hodnocení. Anonymní banka má zvoleny nefinanční kritéria, která mají za úkol charakterizovat žadatele. Každému kritériu uděluje body podle důležitosti obdobně jako bylo uvedeno výše u Hypoteční banky. Z analýzy žadatelů anonymní banky plyne, že nejlépe jsou hodnoceny vdané ženy, které dosahují věku 35- 39 let, mají 1-2 děti, jsou zaměstnány po dobu 1-3 let u současného zaměstnavatele a doba trvání klientského vztahu je delší než 1 rok. Opět všech těchto kritérií současně splňuje velmi málo lidí.

Žadatel č. 1 při bodování obdržel 42 bodů, což mu nestačilo k dosažení stanovené hranice 90 bodů, aby byl úvěr schválen, ani 145 bodů, s možností úvěr posoudit individuálním schvalovatelem na vyšší úrovni. Jelikož nebylo dosaženo stanovených hranic, úvěr je vyhodnocen jako velmi rizikový, a proto úvěr nemůže být schválen.

Žadatel č. 2 sice splňuje většinu požadovaných kritérií, ale jelikož dosáhl 140 bodů, což spadá do hranice 90 až 145 pro individuální posouzení žádosti, nemůže být úvěr automaticky systémem schválen. Úvěr je tedy dále předán schvalovateli k individuálnímu posouzení. Je pouze na něm, zda rozhodne o schválení či zamítnutí úvěru.

Poslední žadatel č. 3 dosáhl 99 bodů, což také odpovídá hranici 90 až 145 jako u žadatele č. 2. Dochází opět k individuálnímu posouzení a rozhodnutí, co s žádostí dále. Schvalovatel rozebere žádost znovu a podrobněji a vyhodnotí podmínky, které jsou potřebné splnit pro schválení úvěru.

6.2 Porovnání hodnocení bonity klientů mezi bankami

Z provedené analýzy bylo zjištěno, že nefinanční charakteristiky jsou pro posouzení bonity žadatele o úvěr v rámci schvalovacího procesu v bance velmi důležité. Z důvodu rozdílného bodování kritérií může nastat situace, kdy jedna banka hodnotí úvěr jako nejméně rizikový a tudíž je schválen a naopak druhá banka úvěr zamítá či postupuje k individuálnímu posouzení žádosti schvalovatelem. Pro vyhodnocování a stanovení rozdílů jednotlivých modelových žadatelů o úvěr dochází k porovnání všech tří žadatelů mezi oběma bankami.

Následující tabulka zobrazuje porovnání celkového bodového hodnocení modelového žadatele č. 1 mezi Hypoteční bankou a bankou anonymní.

Tabulka č. 10 - Porovnání hodnocení bonity u žadatele č. 1

Kriterium	Hodnocení v Hypoteční bance		Hodnocení ve smyšlené bance	
	Kritérium	Přidělené body	Kritérium	Přidělené body
Věk	18-24	10	18-26	0
Pohlaví	muž	5	muž	2
Rodinný stav	svobodný	11	svobodný	5
Počet dětí	0	10	0	5
Doba zaměstnání	méně než 0,5 roku	0	méně než 0,5 roku	5
Doba clientského vztahu	1-3 roky	18	více než 1 rok	25
Vzdělání	středoškolské	15	nehodnoceno	
Konečný počet bodů		69		42

Zdroj: vlastní zpracování (viz. kapitola 3.1.1 a 3.1.3)

Tabulka č. 10 zachycuje rozdíly v hodnocení bonity žadatele č. 1, kde sice žadatel v každé bance obdržel jiný počet bodů, ale u obou bank byl úvěr shledán jako velmi rizikový a bylo nutné úvěr zamítnout.

Hypoteční banka má stanoveno sedm nefinančních kritérií, které jí pomáhají rozdělit žádosti na velmi rizikové, nejméně rizikové a rizikové podstoupené dalšímu přezkoumání. Anonymní banka má těchto kritérií pouze šest, protože vzdělání pro ni nehraje žádnou roli v rozhodování. Hypoteční banka přidělila žadateli č. 1 nejvíce bodů

v kritériu „Doba klientského vztahu“ shodně jako anonymní banka jen s tím rozdílem, že každá banka ho hodnotí jiným počtem bodů. Naopak nejmenší počet bodů v Hypoteční bance získalo kritérium „Doba zaměstnání“, kde žadatel č. 1 je zaměstnán u svého zaměstnavatele méně než půl roku a banka tento fakt hodnotí nulovým počtem bodů. Anonymní banka hodnotí krátký pracovní poměr alespoň pěti body. Naopak u anonymní banky je nejmenší hodnocené kritérium „Věk“, kde se žadatel pohybuje v intervalu 18-26, což pro banku znamená nesplnění podmínky výše požadovaného věku. Věk je hodnocen nulovým počtem bodů z důvodu téměř žádné praxe a s tím spojeného rizika špatného uplatnění na pracovním trhu.

Jak již bylo uvedeno výše, každý žadatel obdržel jiný počet bodů, ale je nutné si uvědomit, že každá banka má stanovenou jinou velikost intervalů, na základě kterých činí rozhodnutí, jak daný úvěr vyhodnotit (viz tabulka č. 3) Tedy interval pro zamítnutí u Hypoteční banky je 0 až 100 a u anonymní banky 0 až 90. Z tabulky je tedy zřejmé, že i přes rozdílný součet bodů při hodnocení bonity žadatele, bylo bankami rozhodnuto o jeho zamítnutí.

Následující tabulka porovnává hodnocení bonity žadatele č. 2 u obou bank a poukazuje na rozdíly v bodovém hodnocení kritérií.

Tabulka č. 11 - Porovnání hodnocení bonity žadatele č. 2

Kritérium	Hodnocení v Hypoteční bance		Hodnocení ve smyšlené bance	
	Kritérium	Přidělené body	Kritérium	Přidělené body
Věk	35-45	20	35-39	15
Pohlaví	žena	10	žena	10
Rodinný stav	vdaná	30	vdaná	40
Počet dětí	2	5	2	20
Doba zaměstnání	více než 3 roky	40	více než 3 roky	30
Doba klientského vztahu	více než 3 roky	35	více než 1 rok	25
Vzdělání	vysokoškolské	25	nehodnoceno	
Konečný počet bodů		165		140

Zdroj: vlastní zpracování (viz. kapitola 3.1.1 a 3.1.3)

Tabulka č. 11 je zajímavá v tom, že obě banky hodnotí kritéria téměř plnými počty bodů, avšak rozhodnutí o žádosti je odlišné. S tabulky vyplývá, že i přes neklasifikování dosaženého vzdělání a rozdílného hodnocení jednotlivých kritérií u anonymní banky, je rozdílem pouze 25 bodů.

U Hypoteční banky je u žadatele č. 2 nejhůře ohodnoceno kritérium „Počet dětí“. Pro banku děti znamenají investování většího množství peněz do společné domácnosti a s tím je tedy spojeno menší množství finančních prostředků na splácení úvěru. Naopak anonymní banka pohlíží na dvě děti jako na předpoklad společné domácnosti manželů, kteří mají příjmy ze dvou zaměstnání a tím pádem mají i dostatek financí na splácení úvěru. Žadatel č. 2 je v Hypoteční bance nejlépe hodnocen v kritériu „Doba zaměstnání“ a ve anonymní bance je nejlepší hodnocení u kritéria „Rodinný stav“. U vdané ženy je obdobně jako u dětí předpokládáno, že rodina žije ve společné domácnosti s dětmi a má dostatek finančních prostředků na splácení svých závazků. Z důvodu malé rizikovosti jí banka přiděluje nejvíce bodů.

Jelikož Hypoteční banka stanovuje interval pro schválení 164 až 284 a anonymní banka 145 až 235, tak rozhodnutí o úvěru je odlišné. U Hypoteční banky se součet bodů 165 vešel do intervalu pro schválení úvěru. Anonymní banka dosáhla počtu bodů 140 a ten interval tento součet bodů nezahrnuje. Náleží intervalu 90 až 140 pro podstoupení žádosti individuálnímu posouzení schvalovatelem na vyšší úrovni.

V následující tabulce je podrobněji rozebrán modelový případ žadatele č. 3, jako je tomu u předchozích dvou tabulek.

Tabulka č. 12 - Porovnání hodnocení bonity žadatele č. 3

Kriterium	Hodnocení v Hypoteční bance		Hodnocení ve smyšlené bance	
	Kritérium	Přidělené body	Kritérium	Přidělené body
Věk	35-45	20	nad 40	5
Pohlaví	muž	5	muž	2
Rodinný stav	rozvedený	5	rozvedený	2
Počet dětí	1	5	1	20
Doba zaměstnání	více než 3 roky	40	více než 3 roky	40
Doba klientského vztahu	více než 3 roky	35	více než 1 rok	30
Vzdělání	základní	3	nehodnoceno	
Konečný počet bodů		113		99

Zdroj: vlastní zpracování (viz. kapitola 3.1.1 a 3.1.3)

Posledním modelovým žadatelem č. 3 je 40letý muž, který je rozvedený a vyživuje jedno dítě (viz tabulka č. 12). Hypoteční banka hodnotí nejvíce body kritérium „Doba zaměstnání“, jelikož je u svého zaměstnavatele zaměstnáván déle jak 3 roky. Stejně je tomu tak i u anonymní banky, kde je kritérium nastaveno shodně jako u Hypoteční banky. Naopak nejméně žadatel u Hypoteční banky dosáhl v kritériu „Vzdělání“ z důvodu dosaženého pouze základního vzdělání. Anonymní banka vzdělání sice nezohledňuje, ale za to žadatel dosáhl neméně bodů ve dvou kritériích a to v kritériu „Věk“ a „Rodinný stav“. Jak již bylo řečeno, muž je chápán jako méně důvěryhodný než žena, proto je mu přiděleno méně bodů než ženě. A co se týče druhého kritéria „Rodinný stav“, tak rozvedený muž je anonymní bankou hodnocen nejmenším počtem bodů, a to z důvodu vyživovací povinnosti a menších finančních prostředků na splácení úvěru.

V obou případech je žádost o úvěr podstoupena k individuálnímu posouzení schvalovatelem. Žádost bude znovu rozebrána a detailněji rozpracována. Budou stanoveny podmínky, které jsou nutné splnit pro její schválení.

6.3 Zhodnocení výsledků

Z rozdílnosti porovnání nefinančních kritérií žadatelů o úvěr je zřejmé, že jednotlivé banky mohou díky intervalu individuálního posouzení žádosti přehodnocovat sledovaná kritéria a ovlivnit tak výsledky credit scoringu v rámci schvalovacího procesu. Důvodem možnosti přehodnocení žádosti je předcházení případných podvodných jednání žadatelů. Kvůli neustálým změnám ve struktuře populace a ekonomické situaci obyvatelstva daného regionu dochází k neustálé aktualizaci a úpravám scoringových karet.

Výsledkem porovnání bodovacího systému Hypoteční banky a banky anonymní je, že žádost o úvěr se stejnými nefinančními charakteristikami žadatele o úvěr má různé výsledky v rámci vyhodnocení bonity žadatele o úvěr. Jedna banka může vyhodnotit úvěr jako nejméně rizikový a schválit ho a naopak druhá ho může například ještě znovu posoudit schvalovatelem nebo zamítnout, jak jsme se o této skutečnosti přesvědčili v tabulce č. 11. Hypoteční banka a anonymní banka mají zvoleny stejné nefinanční charakteristiky žadatelů, až na charakteristiku „vzdělání“. Tu anonymní banka nezohledňuje, a to je taky jedním z důvodů proč má nastaveny rozdílné intervaly bodovacího systému. V případě, že by anonymní banka hodnotila i vzdělání žadatelů, došlo by k odlišnému vyhodnocení při schvalování úvěru (např. tabulka č. 11). Je důležité upozornit, že v rámci schvalovacího procesu má schvalovatel vždy právo zhodnotit klienta na základně vlastního osobního názoru a žádost o úvěr i přes kladné rozhodnutí scoringu zamítnout. Pokud dojde ze strany schvalovatele k podezření, že klient v budoucnosti nebude splácet své závazky nebo dokonce se bude snažit o podvodné jednání, může být žádost o úvěr ze strany banky ukončena. Tato skutečnost může nastat kdykoliv uprostřed schvalovacího procesu, aniž by již došlo k celkovému vyhodnocení bonity žadatele o úvěr.

Každá banka používá jiný bodovací systém hodnocení bonity žadatelů, a proto neznamená, že když nám jedna banka úvěr neschválí, že tomu tak bude i u jiných bank. Jak již bylo řečeno informace o bodovacím systému - Credit scoringu - jsou přísně tajné a jsou považovány za bankovní tajemství. Proto některé banky, které mají mírnější bodovací systém při hodnocení bonity klientů, mají sice hodně schválených žádostí o úvěr, ale na druhé straně mají tyto banky větší problém se zadlužeností svých klientů oproti jiným.

7 Závěr

Na začátku diplomové práce, tj. v Souhrnu a Úvodu je vystiženo, na co se práce bude zaměřovat. Práce je rozdělena na 4 hlavní kapitoly, jak bylo stanoveno v metodice. První kapitola se zabývá vysvětlením základních pojmů a procesů, které jsou nutné pro pochopení následujících dvou kapitol, které pohlíží na poskytování úvěru z teoretického hlediska. Druhá kapitola detailněji popisuje riziko v oblasti bankovního sektoru, před kterým se banky musejí chránit. Třetí kapitola zachycuje jednotlivé procesy při poskytování úvěru a činnosti, které musí klient vykonat, aby byla žádost postoupena k samotnému schvalování úvěru. Následně dochází k zhodnocení a navržení efektivnějšího řešení. V poslední kapitole se práce zabývá porovnáním scoringové metody mezi dvěma bankami a dochází zde k prezentování rozdílů v hodnocení bonity a vyhodnocení přírodních závěrů.

Cílem diplomové práce bylo zachycení procesu poskytování hypotečního úvěru v Hypoteční bance. V práci byl podrobně popsán celý úvěrový proces Hypoteční banky, který je nezbytný znát pro schválení žádosti klienta a během kterého dochází k hodnocení jeho bonity. Dílčím cílem bylo za pomoci scoringové metody analyzovat hodnocení bonity modelových klientů z hlediska nefinančních aspektů a identifikovat odlišnosti v posuzování schvalovatelnosti úvěrů u různých bank. Předpokladem, tzn. hypotézou práce bylo, že ne všechny bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí shodných nefinančních hledisek a přisuzují jim shodnou důležitost. Rozdílné stanovení vah důležitosti jednotlivých nefinančních hledisek vede tedy i k odlišnému rozhodnutí o zamítnutí či schválení úvěru.

V praktické části práce byly využity logické metody vědeckého zkoumání. Hlavní podstatu tvořil deskriptivní přístup, pomocí kterého byly rozebrány jednotlivé procesy poskytování hypotečního úvěru. Další metodou, která byla v práci využita, je metoda empirické úvěrové analýzy, na základě které byli žadatelé hodnoceni bodovacím systémem (credit scoring) u jednotlivých bank. V práci byly využity i metody, které se mezi sebou doplňují či kombinují, jako jsou: analýza, syntéza, indukce a dedukce.

Z analýzy současně využívaného procesu poskytování úvěru ve společnosti Hypoteční banka a.s. bylo zjištěno, že hypoteční bankéři musí během celého úvěrového procesu provádět spoustu dílčích činností, které konkurence vykonává pomocí

specializovaných pracovníků. Hypoteční bankéři jsou zatěžováni např. neustálými dotazy klientů, chybně vyplněnými dokumenty, které musejí klientům vracet k doplnění nebo vyplnění znovu. Uvedené činnosti bankérům přidělávají práci a nemohou se plně věnovat své profesi. Dalším shledaným nedostatkem je zjištění, že žadatelé musejí doložit mnoho dokumentů, které jsou nutné pro schálení úvěru. S tím je spojena i dlouhá časová prodleva způsobená oběháváním úřadů, pojišťoven, realitních kanceláří a dalších institucí pro získání potřebných podkladů. Ze strany klienta je celý schvalovací proces velmi dlouhý a tak často dochází k ukončení úvěrového obchodu mezi bankou a klientem dříve. Klienti utíkají raději ke konkurenci, která má některé činnosti žajistěny specializovanými pracovníky, pomocí kterých je proces urychlen a klienti tak mohou získat finanční prostředky v kratším časovém intervalu. Pro banku je tedy velmi důležité, aby přistupovala k získávání zákazníků tak, aby žadatel neměl nejmenší důvod se rozhodnout pro konkurenci. Nevýhodou pro žadatele jsou také požadavky banky na množství dokumentů, které musí žadatel doložit, aby mohl být úvěr schválen.

V souvislosti se zjištěnými nedostatky úvěrového procesu byly navrženy změny, které by usnadnily a urychlily proces poskytování hypotečního úvěru. Navržené změny se v první řadě týkaly úvěrového obchodu, kdy by se žadatel již na první konzultaci s hypotečním bankéřem dozvěděl všechny důležité informace již na první schůzce. Bylo by nutné seznámit ho se všemi podmínkami pro schválení úvěru a potřebnými dokumenty, které jsou nezbytné pro schválení úvěru. Tím by byla ulehčena práce bankéři, který by se mohl soustředit i na další klienty a nemusel by poskytovat svým klientům doplňující informace, ať už po telefonické či osobní konzultaci. Dále by se tím urychlil i celý proces poskytování úvěru a banka by tak získala více žádostí podstoupených k samotnému schvalování. Další návrh se týkal elektronického oběhu dokumentů, který by nejen urychlil celý úvěrový proces, ale také by žadateli ušetřil spoustu času, který by byl nucen strávit se získáváním dokumentů. Žadatel by tak nemusel oběhovat potřebné instituce (pojišťovnu, finanční úřad, stavební úřad, katastrální úřad, realitní kanceláře a další), aby od nich získal podklady pro banku. Nemusel by se tedy ani rozhodovat, jakým způsobem získané podklady bance doručí (poštovní zásilka či osobní doručení). Oba způsoby totiž jsou velmi zdouhavé a doba schvalování se tak prodlužuje. Je nutné říci, že zahájení elektronického oběhu dokumentů by byl možný pouze v případě, kdyby byly dodrženy všechny podmínky elektronické komunikace. Elektronický oběh dokumentů by zprostředkoval informační systém (např. internet, síťový informační systém), pomocí kterého by bylo nahrazeno

zasílání podkladů k úvěrům poštovními zásilkami a byl by tak ušetřen čas k samotnému procesu schvalování. Pomocí informačního systému by jednotlivé společnosti mohly velmi rychle a efektivně sdílet mezi sebou citlivé informace o daných klientech během celého úvěrového procesu. Na základě informačního systému by si banka mohla velmi rychle ověřit informace o klientovi a rozhodnout tak o jeho úvěruschopnosti.

Při hodnocení bonity žadatele o úvěr banky využívají metodu Empirické úvěrové analýzy, která za pomoci bodovacího systému tzv. „Credit scoringu“ hodnotí dlužníky z hlediska jejich úvěruschopnosti a plní jednu z nejdůležitějších funkcí celého procesu zprostředkování úvěrů pro klienty bank. Credit scoring je považován za systém, jehož algoritmus je na velmi vysoké úrovni a který je schopen za pomoci poskytnutých finančních i nefinančních informací o žadateli odhadnout a zhodnotit bonitu žadatele o úvěr. Banka se na základě Credit scoringu snaží proces poskytování hypotečního úvěru standardizovat a automatizovat. Bankovní poradci tak mohou snadněji vykonávat rozhodnutí v procesu schvalování.

Z analýzy hodnocení bonity klientů bylo zjištěno, že všem modelovým žadatelům byl bankami přidělen rozdílný počet bodů. Jelikož banky mají nastaveny rozdílné intervaly sloužící pro rozhodování o schválení úvěru a přisuzují jednotlivým nefinančním kritériím odlišnou důležitost, tak i výsledky při procesu schvalování jsou odlišné. Důkazem je tomu žadatel č. 2, u kterého bylo nejhůře ohodnoceno kritérium „Počet dětí“. Pro Hypoteční banku děti znamenají investování většího množství peněz do společné domácnosti a s tím je tedy spojeno menší množství finančních prostředků na splácení úvěru. Naopak anonymní banka pohlíží na dvě děti jako na předpoklad společné domácnosti manželů, kteří mají příjmy ze dvou zaměstnání a tím pádem mají i dostatek financí na splácení úvěru. Žadatel byl v Hypoteční bance nejlépe ohodnocen v kritériu „Doba zaměstnání“ a pro anonymní banku bylo nejlépe ohodnoceno kritérium „Rodinný stav“. U vdané ženy je obdobně jako u dětí předpokládáno, že rodina žije ve společné domácnosti s dětmi a má dostatek finančních prostředků na splácení svých závazků. Z důvodu malé rizikovosti jí banka přiděluje nejvíce bodů. Jelikož Hypoteční banka stanovuje interval pro schválení 164 až 284 a anonymní banka 145 až 235, tak rozhodnutí o úvěru je odlišné. U Hypoteční banky se součet bodů 165 vešel do intervalu pro schválení úvěru. Anonymní banka dosáhla sice 140 bodů, ale na interval pro schválení úvěru nedosahuje. Náleží intervalu 90 až 140,

který umožňuje žádost postoupit žádost k individuálnímu posouzení schvalovatelem na vyšší úrovni.

Tedy výsledkem porovnání bodovacího systému Hypoteční banky a banky anonymní je fakt, že žádost o úvěr s totožnými nefinančními charakteristikami žadatele o úvěr může každá banka posuzovat jinak. Touto skutečností se potvrdila hypotéza, stanovená v cíli práce, kdy předpokladem bylo, že „Ne všechny bankovní instituce posuzují žádost o úvěr pomocí shodných nefinančních hledisek a přisuzují jim shodnou důležitost. Rozdílné stanovení vah důležitosti jednotlivých nefinančních hledisek vede tedy i k odlišnému rozhodnutí o zamítnutí či schválení úvěru.“ Některé banky mají zvoleno více kritérií, na základě kterých hodnotí bonitu žadatelů, někteří méně, ovšem musí je stanovit tak, aby zabránily případným rizikovým klientům a případným podvodným jednáním.

Banky při výběru metodiky a vytváření scorovací karty vycházejí ze zkušeností s úvěry, které byly již v minulosti schváleny, a jejich monitoringu během splácení. Banky si sami rozhodují o tom, jak „tvrdý“ či „měkký“ bodovací systém budou používat pro výběr důvěryhodných žadatelů o úvěr. Bez credit scoringu by nejen banky, ale i ostatní úvěrové instituce nemohly na trhu vykonávat svou činnost. Poskytování úvěrů klientům, kteří jsou hodnoceni jako velmi riziková, mohou bance způsobit značné problémy.

V budoucnosti se předpokládá, že podmínky pro poskytování úvěrů se budou neustále měnit, a to v souvislosti se změnami finančního trhu. Neustálým vývojem moderní techniky se celý proces poskytování úvěru zrychluje a banky se tak snaží být první na trhu a získat tím největší konkurenceschopnost. Bodovací systém, který je bankami využíván pro hodnocení klientů, se neustále aktualizuje. K aktualizaci dochází z důvodu neustálých změn ve stanovených finančních i nefinančních kritériích bank a v chování klientů. Tedy bodovací systémy Hypoteční a anonymní banky, které byly použity pro zpracování diplomové práce, se mohou v budoucnu výrazně lišit. A to jak v kritériích, která si banky mohou stanovit jiná, nebo v bodovém hodnocení, kde banky mohou přisuzovat zvoleným kritériím jinou váhu důležitosti. Změny mohou být způsobeny např. změnami ekonomiky, konkurence či chování klientů.

8 Zdroje

Použitá literatura:

1. ČERNOHORSKÝ, J. a P. TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada Publishing a.s., 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
2. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, Linde Praha, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství, 1999. IBSN 80-7201-141-3.
3. DVOŘÁK, P. *Bankovníctví II. Kreditní riziko – přednáška*, 2011.
4. JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4833-7.
5. JÍLEK, Josef. *Finanční rizika*. Praha: Grada Pub., 2000. ISBN 80-7169-803-2.
6. KAŠPAROVSKÁ, V. a kol. *Řízení obchodních bank - vybrané kapitoly*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-381-7.
7. KOCIÁNOVÁ, Helena. *Finanční gramotnost v kostce aneb co Vás neměl kdo naučit*. Ostrava: ANAG, 2012. ISBN 978-80-7263-767-6.
8. PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
9. PELC a Petr PELECH. *Daně z příjmu s komentářem*. Praha: ANAG, 2014. ISBN 978-80-7263-867-3.
10. POLOUČEK a KOL. *Bankovníctví*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 2006. IBSN 80-7179-462-7.
11. PTATSCHEKOVÁ, Jitka a Jaroslava DITTRICHOVÁ. *Dvacet let české koruny na pozadí vývoje obchodního bankovníctví v České republice*. Praha: Grada Publishing a.s., 2013. ISBN 978-80-247-4681-4.
12. REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014. ISBN 978-80-247-3671-6.
13. REVENDA, Z. A kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
14. SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 4. vydání. Praha: Grada 2005. 124s. ISBN 80-247-1097-8.
15. SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M.: *Osobní a rodinné finance*. 2. akt. vyd. Praha: Grada, 2005. ISBN 50-24710-98-6.

Internetové zdroje:

1. BLAŽKOVÁ, L. a M. ULDRICH. Systemonline.cz. *Credit Scoring* [online]. 2010 [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: <http://www.systemonline.cz/business-intelligence/credit-scoring-1.htm>
2. CBCB.CZ [online]. 2015 [cit. 2015-02-20]. Dostupné z: <http://www.cbcb.cz/cz/otazky-a-odpovedi-1404041403.html>
3. CNB.CZ. *Jak jsou na tom banky?* [online]. 2014 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/jak_jsou_na_tom_banky.html
4. CSOB. *Hypoteční zástavní listy* [online]. 2013 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/lide/Sporeni-a-investovani/Stranky/hypotecni-zastavni-listy.aspx>
5. FINANCE.CZ: *Jaký je průběh vyřizování hypotečního úvěru?* [online]. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/vyrizovani/>
6. FINANCE.CZ. *Splatnost a splácení hypotečního úvěru* [online]. 2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/splaceni/>
7. HUTLOVÁ, Hana. DůmFinanci.cz. *Co je BONITA* [online]. 2008 [cit. 2015-03-12]. Dostupné z: <http://dumfinanci.cz/clanky/948-co-to-je-bonita/>
8. HYPIK.CZ: *Hypotéky bez prokazování příjmu* [online]. 2012 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypoteky/hypoteky-bez-prijmu>
9. IFINANCOVANI.CZ: *Hypotéky - důležité informace* [online]. 2014 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.ifinancovani.cz/produkty/financovani-fyzickych-osob/hypoteky/hypoteky-dulezite-informace>
10. KRUNTORÁD, Jan. GPF.CZ: *Hypotéka krok za krokem* [online]. 2007 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/hypoteka-krok-za-krokem>
11. PENIZE.CZ: *Hypoteční zástavní listy* [online]. 2013 [cit. 2014-11-11]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/15920-hypotecni-zastavni-listy>
12. ROZKOŠNÝ, Petr. FINANCE.CZ: *Žádost o hypotéku: Jak banky posuzují vaše příjmy* [online]. 2012 [cit. 2015-03-17]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/364917-zadost-o-hypoteku-jak-banky-posuzuji-vase-prijmy/>

13. SFINANCE.CZ. *Jaké jsou poplatky spojené s hypotékou?* [online]. 2014 [cit. 2014-11-21]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/t1312>
14. UNIVERZITA-ONLINE.CZ. *Studium online* [online]. 2011 [cit. 2015-02-17]. Dostupné z: <http://kuba.univerzita-online.cz/bankovnictvi-pojistovnictvi/uverovy-proces/>

Ostatní zdroje:

1. Zákon č. 172/2012 Sb.: o dluhopisech
2. Zákon č. 84/1995 Sb.: o dluhopisech
3. Zákon č. 254/2012 Sb.: o bankách
4. Zákon č. 586/1992 Sb.: o daních z příjmů

9 Seznam tabulek

Tabulka č. 1 - Scorovací karta - možný příklad bodového hodnocení	32
Tabulka č. 2 - Bodovací systém v Hypoteční bance a bance anonymní.....	56
Tabulka č. 3 - Intervaly bodového hodnocení žádosti	58
Tabulka č. 4 - Bonita žadatele č. 1 dle Tabulky č. 2.....	60
Tabulka č. 5 - Bonita žadatele č. 2 dle Tabulky č. 2.....	61
Tabulka č. 6 - Bonita žadatele č. 3 dle Tabulky č. 2.....	62
Tabulka č. 7 - Bonita žadatele č. 1 ve anonymní bance dle Tabulky č. 2.....	64
Tabulka č. 8 - Bonita žadatele č. 2 ve anonymní bance dle Tabulky č. 2.....	65
Tabulka č. 9 - Bonita žadatele č. 3 ve anonymní bance dle Tabulky č. 2.....	66
Tabulka č. 10 - Porovnání hodnocení bonity u žadatele č. 1	68
Tabulka č. 11 - Porovnání hodnocení bonity žadatele č. 2	69
Tabulka č. 12 - Porovnání hodnocení bonity žadatele č. 3	71

10 Přílohy

Příloha č. 1: Žádost o hypoteční úvěr

Příloha č. 2: Podklady potřebné k poskytnutí hypotečního úvěru

Příloha č. 3: Potvrzení o výši příjmu

Příloha č. 4: Příkaz k čerpání

Příloha č. 5: Sazebník za peněžní a poskytované služby

Příloha č. 1: Žádost o hypoteční úvěr



Číslo služby úvěru
(doplň pobočka)

Žádost

o přípravu návrhu smlouvy o úvěru (dále jen „Žádost“)

Vážený kliente,

jsme potěšeni Vaším zájmem o úvěry z nabídky produktů Hypoteční banky a.s. („Banka“). V předcházejících jednáních jsme se seznámili s Vaším záměrem a nyní bychom Vás chtěli požádat o poskytnutí níže uvedených informací a upřesnění příslušných údajů. S přípravou Žádosti Vám rádi pomůžeme.

Typ produktu		Typ služby	
Doporučitel	Provizní číslo		
	Jméno a příjmení		
Zpracovatel	Provizní číslo		
	Jméno a příjmení		
	Sídlo		
	IČO		
Zpracovatel	Společnost ¹		
	<input type="checkbox"/> zaměstnanec/pobočka Banky		<input type="checkbox"/> obchodní zástupce Banky

1. Základní informace o úvěru

Výše úvěru v Kč		Čerpání na návrh na vklad	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Z toho doplňková část úvěru v Kč ²		Délka úvěru (roky + měsíce)	
Předpoklad čerpání od		Den splátky v měsíci ³	
Předpoklad čerpání do		Platnost a typ úrokové sazby	

2. Účel úvěru

Koupě:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Splacení úvěru, půjčky:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Výstavba:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Vypořádání dědictví:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Vypořádání SJM:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Koupě družstevního podílu:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Jiný účel	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší uvedte účel:

3. Údaje o klientovi

Klient	1.	2.
Jméno (příp. další jména) a příjmení (vč. titulu)		
Rodné číslo ⁴		
Průkaz totožnosti / číslo		
Rodinný stav / vztah k 1. klientovi		
Nejvyšší dosažené vzdělání ⁵		

¹ Vypíšte společnost, pro kterou obchodní zástupce (zpracovatel) svou činnost vykonává.

² Vypíšte pouze v případě, požadujete-li službu „Doplňková část“.

³ Výjma 29. - 31. dne v měsíci.

⁴ U cizinců datum narození, státní příslušnost, DIČ (nelze-li zjistit DIČ, vyžaduje se místo narození) a státní daňového rezidentství, u osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění vypíšte IČO.

⁵ Bez vzdělání – základní – střední odborné (vyučení) – úplně střední odborné – střední všeobecné – VŠ.

Země a místo narození		
Státní příslušnost, trvalý pobyt v ČR		
Trvalý pobyt, ulice, č.p./orientační		
Obec, město, PSČ		
Bydliště (liší-li se od místa trvalého pobytu), ulice, č.p./orientační ⁶		
Obec, město, PSČ		

Žádáme, aby veškerá korespondence byla zasílána osobě oprávněně pro styk s Bankou, tj. osobě:

1. Klienta Nebo 2. Klienta

a to na výše uvedenou adresu trvalého pobytu na výše uvedenou adresu bydliště

nebo na dále uvedenou adresu

Jméno a příjmení		
Ulice a č.p. / orientační		
Město/obec		
PSČ		
Telefon - domů		
- mobilní		
- zaměstnání		
E-mail		
Zaměstnanecký statut	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce
Zaměstnavatel - název		
- sídlo		
- IČO		
Zaměstnán od:		
Pracovní poměr sjednán na dobu:	<input type="checkbox"/> Neurčitou <input type="checkbox"/> Určitou do	<input type="checkbox"/> Neurčitou <input type="checkbox"/> Určitou do
Máte oprávnění k podnikání?/Jaké?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
IČO		
Sídlo dle živnostenského rejstříku		
Je v současné době Vaše podnikatelská činnost pozastavena?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Výše dluhů z podnikání?		
Jste politicky exponovanou osobou podle §4, odst. 5) zákona č. 253/2008 Sb. v platném a účinném znění? ⁷	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Jsem osobou se zvláštním vztahem k bance? ⁸	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE

4. Průměrné měsíční výdaje v Kč

Druh výdaje	1. klient	2. klient
-------------	-----------	-----------

⁶ Bydliště – místo, kde se člověk zdržuje s úmyslem žít tam trvale, tedy žije na tomto místě. Může být odlišné od trvalého pobytu.

⁷ Poučení ve věci politicky exponovaných osob:

Politicky exponovanou osobou je: Fyzická osoba s bydlištěm mimo ČR, která vykonává v zahraničí významnou veřejnou funkci s celostátní působností, a osoby jí blízké. Spolumajitelé a společníci v právnické osobě, kterou společně vlastní s politicky exponovanou osobou.

Postavení politicky exponované osoby platí nejenom po dobu výkonu funkce, ale ještě jeden další rok. Osoby, které vykonávají veřejné funkce v ČR a současně mají trvalé bydliště v ČR, nejsou z pohledu zákona politicky exponované osoby.

⁸ Za osoby, které mají k Bance zvláštní vztah, se považují členové představenstva a dozorčí rady Banky, členové výboru pro audit, rizika, odměňování a jmenování (dále jen „členové orgánů Banky“), osoby ovládající Banku a osoby s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členové vedení těchto osob, osoby blízké členům orgánů Banky a právnické osoby, ve kterých mají členové orgánů Banky kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Bance a jakákoliv osoba jimi ovládaná, členové bankovní rady České národní banky a osoby, které Banka ovládá.

Splátky úvěrů a půjček		
Leasingové splátky		
Stavební spoření		
Životní pojištění		
Jiné pojištění		
Výživné		
Splátky vůči Hypoteční bance		
Ostatní		

Údaje je možno rozvést na zvláštní příloze

5. Ostatní dluhy výše neuvedené (např. vůči státu, občanům, ručitelské prohlášení, směnky apod.)

Druh dluhu, věřitel	
Výše dluhu	

6. Údaje o majetkových podílech klienta

Název společnosti / IČO	
Procentní podíl	

7. Ostatní údaje o klientovi a pojištění

Počet osob v domácnosti	1.klient	2.klient
Dospělí		
Děti do 6 let	Děti 6 – 10 let	
Děti 10 - 15	Nezaopatřený 15 - 26	
Mám účet u ČSOB/PS	<input type="checkbox"/> ANO Číslo účtu <input type="checkbox"/> NE Založím si <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Vlastník účtu v ČSOB/PS pro inkaso splátky	<input type="checkbox"/> 1. klient <input type="checkbox"/> 2. klient	
Požadují pojištění stavby/domácnosti u ČSOB Pojišťovny	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	
Požadují Pojištění hypotéky u ČSOB Pojišťovny ⁹	1. klient	2. klient
	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var 1 <input type="checkbox"/> var 2 <input type="checkbox"/> var 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu%	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var 1 <input type="checkbox"/> var 2 <input type="checkbox"/> var 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu%

8. Ostatní údaje o požadovaném úvěru

Celková výše investičního záměru v Kč	
Vlastní zdroje celkem Kč	
Cizí zdroje v Kč (bez požadovaného úvěru)	

9. Popis objektu úvěru

Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	
Nemovitost pro vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Nemovitost k pronájmu	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE

10. Nemovitost zajišťující úvěr (druh a adresa nemovitosti se vyplní jen tehdy, není-li shodná s objektem úvěru)

Žádáme o provedení Analýzy rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti), zpoplatněné dle Sazebníku Banky	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	

⁹ Varianta pojištění úvěru, kterou je možné uzavřít:

Varianta 1 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity (v rozsahu 25 – 100% výše úvěru).

Varianta 2 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti (vždy v rozsahu 100% splátky úvěru).

Varianta 3 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání (vždy v rozsahu 100% splátky úvěru).

Návod k vyplnění Žádosti:

V případě použití symbolu označte křížkem správnou variantu. VŠECHNY KOLONKY MUSÍ BÝT VYPLNĚNY NEBO PROŠKRTNUTY.

Pro prověření v Bankovním registru klientských informací je nutné vyplnit 1. až 5. část Žádosti.

11. Čestné prohlášení

Čestně prohlašujeme, že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé.

Čestně prohlašujeme, že v okamžiku podání této Žádosti, ani v uplynulých letech, nebylo zahájeno insolvenční řízení na náš majetek, a není na náš majetek nařízena exekuce či výkon rozhodnutí. Čestně prohlašujeme, že ke dni předložení této Žádosti nemáme vůči České republice, ČSSZ, zdravotním pojišťovnám a finančnímu úřadu žádné neuhrazené dluhy po lhůtě splatnosti.

Zavazujeme se neprodleně informovat Banku o všech změnách, týkajících se výše uvedených skutečností, a to po celou dobu trvání obchodního vztahu mezi námi a Bankou, pokud dojde k uzavření obchodního vztahu mezi námi a Bankou.

Současně bereme na vědomí, že si Banka může údaje uvedené v této Žádosti ověřit a pokud Banka zjistí, že jsme v této Žádosti uvedli nesprávné nebo nepravdivé údaje nebo nesplnili povinnost neprodleně informovat Banku o všech změnách, které v této souvislosti nastaly, bude naše jednání posuzováno ze strany Banky jako podstatné porušení podmínek pro poskytnutí úvěru.

Čestně prohlašujeme, že s námi není vedeno jednání o ukončení pracovního poměru, případně, že nejsme ve výpovědní době z pracovního poměru.

Souhlasíme s pořízením kopií průkazů totožnosti s našimi identifikačními údaji.

Tímto dále bereme na vědomí, že výše uvedené údaje budou Bankou dále posouzeny, a na základě tohoto posouzení Banka rozhodne o nabídce, kterou nám případně učiní. Dále výslovně potvrzujeme převzetí dokumentů, které tvoří přílohu této Žádosti a seznámení se s níže uvedenými Ostatními dokumenty.

Příloha:

Souhlas se zpracováním osobních údajů

Ostatní dokumenty, jejichž plné znění je dostupné na internetových stránkách Banky www.hypotecnibanka.cz, případně v tištěné verzi na jakémkoliv z obchodních prostor Banky:

Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů,

Obchodní podmínky pro provádění převodů,

Sazebník Hypoteční banky za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám.

V dne

Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru:

- byla předána dne

- včetně kompletních informací (podkladů) předána dne

.....
Podpis 1. klienta (vyplňte modrým perem)

.....
Podpis 2. klienta (vyplňte modrým perem)

Totožnost ověřil dle¹⁰:

1. klient

2. klient

Jméno a příjmení ověřovatele:

(hůlkovým písmem)

Dne

.....

podpis ověřovatele

¹⁰ Uveďte druh a číslo průkazu totožnosti a pořádky kopie obou stran OP či jiného průkazu totožnosti obsahující identifikační údaje klienta, příp. strany pasu s fotografií.

souhlas

se zpracováním osobních údajů

I. Poskytování osobních údajů Hypoteční bance, a.s.¹¹

1. V souvislosti s podáním žádosti klienta o přípravu návrhu smlouvy o úvěru mezi klientem a Hypoteční bankou, a.s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 13584324 (dále jen Banka“) (dále jen „Žádost“) anebo s již uzavřenými smlouvami mezi klientem a Bankou (dále jen „Smlouva“), bere klient na vědomí, že Banka je bankou ve smyslu zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, a v rámci poskytování bankovních služeb shromažďuje, zpracovává a uchovává za podmínek a v souladu s platnou právní úpravou údaje o svých klientech (např. dále zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu), a to osobní údaje sloužící k jednoznačné a nezaměnitelné identifikaci klienta; těmito údaji se rozumí všechna jména a příjmení, rodné číslo (není-li přiděleno pak datum narození), adresa trvalého či jiného bydliště, místo narození, pohlaví, státní občanství, druh a číslo průkazu totožnosti (občanský průkaz, cestovní doklad či obdobný dokument), stát, příp. orgán, který jej vydal a doba jeho platnosti; jde-li o fyzickou osobu provozující podnikatelskou činnost, též její obchodní firmu, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo.

Banka je povinna zpracovávat údaje o svých klientech (včetně pořízení fotokopie průkazu totožnosti) dle zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, a zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a proto k jejich zpracování není vyžadován souhlas klienta. Poskytnutí těchto údajů klientem je s ohledem na uvedenou zákonnou povinnost Banky povinné; důsledkem odmítnutí poskytnutí těchto údajů je neuzavření obchodu či neposkytnutí služby.

2. Klient souhlasí s tím, aby Banka za níže uvedeným účelem shromažďovala, zpracovávala a uchovávala tyto další osobní údaje klienta:

- další osobní údaje uvedené v Žádosti klienta nebo ve Smlouvě, a to včetně údajů umožňujících kontakt s klientem, zejména korespondenční adresa, číslo telefonu, číslo faxu, e-mailová adresa apod.,
- osobní údaje vypovídající o tom, zda mezi klientem a Bankou došlo k uzavření, případně neuzavření Smlouvy,
- údaje o užívání služeb Banky a internetových stránek Banky (včetně informací zadaných klientem),
- osobní údaje vypovídající o finančních a dalších dlužích klienta, které vznikly, vzniknou nebo mohou vzniknout vůči Bance v souvislosti se Smlouvou, a o plnění těchto dluhů ze strany klienta,
- osobní údaje vypovídající o zajištění dluhů klienta souvisejících se Smlouvou,
- případně další osobní údaje, které vypovídají o bonitě, důvěryhodnosti, platebních a jiných finančních operacích klienta a další finanční ukazatele, které klient sdělil či sdělí Bance nebo které Banka získala či získá v souvislosti s plněním, případně neplněním Smlouvy.

Výše uvedené údaje jsou potřebné k tomu, aby Banka s ohledem na zákonnou povinnost postupovat při výkonu své činnosti obezřetně uskutečnila bankovní obchod bez nepřiměřených právních a věcných rizik pro Banku. Poskytnutí těchto údajů je dobrovolné, je však podmínkou pro uzavření obchodu či poskytnutí služby.

II. Poskytování osobních údajů dalším osobám

1. Banka poskytuje osobní údaje klienta orgánům v rámci plnění zákonných povinností stanovených zvláštními právními předpisy (např. zák. č. 21/1992 Sb., o bankách, zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu); jedná se zejména o orgány státní správy, soudy, orgány činné v trestním řízení, soudní exekutory, orgány bankovního dohledu a dále, pokud je to nezbytné pro ochranu práv Banky, i dalším subjektům, a to pouze v rozsahu, který je nezbytný pro uplatnění nároku banky, tj. např. soudům, advokátům, soudním exekutorům, dražebníkům, insolvenčním správčům apod.

¹¹ Je-li v tomto Souhlasu se zpracováním osobních údajů odkazováno na právní předpisy, mají se na mysli vždy právní předpisy v platném a účinném znění ke dni podpisu tohoto Souhlasu.

2. Klient souhlasí s tím, aby za níže uvedeným účelem:

- Banka osobní údaje klienta předávala společnosti CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s., IČO: 26199896, která je provozovatelem Bankovního registru klientských informací a společnosti CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., IČO: 71238384, která je provozovatelem Nebankovního registru klientských informací, a dále Sdružení SOLUS, zájmovému sdružení právnických osob, IČO: 69346925, které je správcem Pozitivního registru Sdružení SOLUS, Registru IČ Sdružení SOLUS a Registru FO Sdružení SOLUS, k dalšímu shromažďování, zpracovávání, a to včetně využití služeb zpracovatele, a uchovávání v rámci těchto registrů (dále jen „Registry“),
- provozovatelé Registrů osobní údaje klienta (ve formě informačního souboru) zpřístupnili všem oprávněným uživatelům příslušného z Registrů nebo těm, kteří k tomu budou oprávněni v souladu se zákonem,
- všichni oprávnění uživatelé Registrů, kterým byly zpřístupněny osobní údaje klienta, tyto používali, a to případně spolu s dalšími osobními údaji klienta, jež oprávněně zpracovávají.

Klient bere na vědomí, že Banka je oprávněna předávat jeho osobní údaje prostřednictvím Bankovního registru klientských informací ve smyslu ust. § 38a odst. 1 zák. č. 21/1992 Sb., zákon o bankách, i bez jeho souhlasu. Předávání osobních údajů klienta prostřednictvím dalších z Registrů lze pouze se souhlasem klienta s tím, že poskytnutí tohoto souhlasu je nezbytnou podmínkou pro uzavření obchodu či poskytnutí služby s ohledem na zákonnou povinnost Banky postupovat při výkonu své činnosti obezřetně.

3. Klient souhlasí s tím, aby za níže uvedeným účelem Banka jeho osobní údaje předávala Československé obchodní bance, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, IČO: 00001350 (dále jen „ČSOB“), která je ovládací osobou ve smyslu § 71 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a korporacích tj. osobou, která může v Bance přímo nebo nepřímo uplatňovat rozhodující vliv Klient dále souhlasí s tím, aby za níže uvedeným účelem Banka jeho osobní údaje předávala těmto dalším společnostem působícím v rámci podnikatelského seskupení ČSOB k zajištění vzájemného informování o bonitě a důvěryhodnosti klienta: ČSOB Factoring, a.s., se sídlem: Praha 10, Vinohrady, Benešovská čp. 2538/č.o.40, PSČ 101 00, IČO: 45794278, ČSOB Leasing, a.s., se sídlem: Praha 4, Na Pankráci 310/60, PSČ 140 00, IČO: 63998990, Českomoravská stavební spořitelna, a.s., se sídlem: Praha 10, Vinohradská 3218/169, IČO: 49241397, ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, se sídlem: Pardubice - Zelené předměstí, Masarykovo náměstí čp. 1458, PSČ 532 18, IČO: 45534306, ČSOB Penzijní společnost, a. s., člen skupiny ČSOB, se sídlem: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 61859285, ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, se sídlem: Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 25677888. Souhlas s předáváním osobních údajů klienta subjektům uvedeným v tomto odstavci je dobrovolný, s ohledem na výše uvedené je však podmínkou pro uzavření obchodu či poskytnutí služby.

4. Klient uděluje souhlas s tím, aby Banka za níže uvedeným účelem předávala osobní údaje klienta svým externím obchodním zástupcům, kteří od klienta za účelem uzavření Smlouvy shromažďují informace a podklady, a aby tyto osoby osobní údaje klienta používaly, a to případně spolu s dalšími osobními údaji klienta, jež oprávněně zpracovávají, a to včetně údajů podléhajícím bankovnímu tajemství, a aby Banka shromažďovala osobní údaje klienta i prostřednictvím těchto externích obchodních zástupců.

Klient má právo neudělit souhlas s předáváním jeho osobních údajů externím obchodním zástupcům Banky ve smyslu výše uvedeném, a to zaškrtnutím políčka uvedeným za textem tohoto článku. V případě, že klient tento souhlas neudělí, nelze uzavření obchodu či poskytnutí služby realizovat prostřednictvím externího obchodního zástupce Banky, ale jen na obchodních místech Banky.

Nesouhlasím

5. Klient uděluje dále souhlas s tím, aby osobní údaje klienta byly použity za účelem nabízení obchodu a služeb ze strany Banky, ČSOB a dalších společností působících v rámci skupiny ČSOB, zejména společností uvedených v čl. II. odst. 3, a dále vybraných obchodních partnerů, a to i elektronickými prostředky. Klient uděluje souhlas rovněž za účelem marketingového zpracování, které umožní subjektům uvedeným v předchozí větě bližší poznání představ a potřeb klienta, lepší přizpůsobení nabídky klientovi a zkvalitnění služeb poskytovaných těmito subjekty. Informace o společnostech působících v rámci skupiny ČSOB jsou k dispozici na internetových stránkách ČSOB www.csob.cz.

Klient má právo neudělit souhlas s použitím jeho osobních údajů pro účely nabízení obchodu a služeb a marketingového zpracování ve smyslu výše uvedeném, a to zaškrtnutím políčka uvedeným za textem tohoto článku.

Nesouhlasím

6. Klient tímto zmocňuje Banku, aby sdělila obchodnímu zástupci, který je uveden na začátku žádosti klienta o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, předběžnou informaci zjištěnou z vlastní činnosti Banky o tom, zda lze klientovi (za splnění dalších podmínek vyžadovaných Bankou) poskytnout hypoteční úvěr či nikoliv.

Souhlasím

III. Účel zpracování osobních údajů klienta

1. Osobní údaje klienta se zpracovávají na základě tohoto souhlasu pro tyto účely:

- evidenční účely,
- přípravu Žádosti a zajištění dalších činností souvisejících s realizací obchodu či služby a jejich správou,
- vytvoření souboru informací vypovídajících o bonitě a důvěryhodnosti klienta,
- zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Registrů a subjektů uvedených v čl. II. odst. 3 o bonitě a důvěryhodnosti klienta,
- umožnění, a to i opakovaného, posuzování bonity a důvěryhodnosti klienta ze strany oprávněných uživatelů Registrů a subjektů uvedených v čl. II. odst. 3,
- plnění zákonných povinností Banky vyplývajících ze zvláštních předpisů, zejména ze zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, zák. č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

IV. Doba trvání souhlasu

1. Tento souhlas uděluje klient Bance s výjimkou předávání osobních údajů a jejich zpracování provozovateli a správci Registrů a s výjimkou nabízení obchodu a služeb a marketingového zpracování na dobu deseti let od uskutečnění obchodu nebo ukončení obchodního vztahu splněním veškerých finančních dluhů klienta z uzavřené Smlouvy, pokud tyto dluhy zaniknou řádným splněním nebo způsobem nahrazujícím řádné splnění, resp. od zániku Smlouvy, pokud finanční dluhy ze Smlouvy zaniknou jinak. Doba deseti let dle předešlé věty začíná běžet prvním dnem kalendářního roku následujícího po roce, ve kterém byl uskutečněn poslední úkon obchodu známý Bance. Obchodem se rozumí každé jednání klienta s Bankou, pokud takové jednání směřuje k nakládání s majetkem klienta nebo poskytnutí služby klientovi. Klient uděluje souhlas s předáváním osobních údajů a jejich zpracování provozovateli Bankovního registru klientských informací a Nebankovního registru klientských informací na dobu jednoho roku ode dne jeho udělení, přičemž v případě, že mezi klientem a Bankou byla nebo bude uzavřena Smlouva, uděluje Klient tento souhlas na dobu jejího trvání a na dobu dalších čtyř let od splnění veškerých finančních dluhů klienta z uzavřené Smlouvy, pokud tyto dluhy zaniknou řádným splněním nebo způsobem nahrazujícím řádné splnění, resp. od zániku Smlouvy, pokud finanční dluhy ze Smlouvy zaniknou jinak. Klient uděluje souhlas s předáváním osobních údajů a jejich zpracování správci Pozitivního registru Sdružení SOLUS, Registru IČ Sdružení SOLUS a Registru FO Sdružení SOLUS na dobu šesti měsíců ode dne jeho udělení, přičemž v případě, že mezi klientem a Bankou byla nebo bude uzavřena Smlouva, uděluje Klient tento souhlas na dobu jejího trvání a na dobu dalších tří let od splnění veškerých finančních dluhů klienta z uzavřené Smlouvy, pokud tyto dluhy zaniknou řádným splněním nebo způsobem nahrazujícím řádné splnění, resp. od zániku Smlouvy, pokud finanční dluhy ze Smlouvy zaniknou jinak. Pokud klient udělil dle čl. II. odst. 5 souhlas s nabízením obchodu a služeb a marketingového zpracování, trvá souhlas s tímto zpracováním po dobu trvání Smlouvy a na dobu dalšího roku od splnění veškerých finančních dluhů klienta z uzavřené Smlouvy, pokud tyto dluhy zaniknou řádným splněním nebo způsobem nahrazujícím řádné splnění, resp. od zániku Smlouvy, pokud finanční dluhy ze Smlouvy zaniknou jinak; v případě, že nebude Smlouva uzavřena, trvá tento souhlas po dobu šesti měsíců od udělení souhlasu. Souhlas dle tohoto odstavce je s výjimkou případů uvedených v čl. IV. odst. 2. neodvolatelný po dobu, na kterou byl udělen, neboť je nezbytný pro naplnění účelu, pro který byl vydán, tj. pro uzavření obchodu či poskytnutí služby a zajištění dalších činností souvisejících s jejich realizací a správou.

2. Pokud klient udělil souhlas s použitím jeho osobních údajů pro účely nabízení obchodu a služeb a marketingové zpracování ve smyslu čl. II. odst. 5., má právo tento souhlas kdykoliv odvolat; odvolání souhlasu je třeba provést písemně oznámením zaslaným Bance. Pokud klient udělil souhlas s předáváním jeho osobních údajů externím obchodním zástupcům Banky dle čl. II. odst. 4., má právo tento souhlas kdykoliv odvolat; odvolání souhlasu je třeba provést písemně oznámením zaslaným Bance.

V. Další informace

1. Klient má právo vyžádat si informaci o tom, jaké osobní údaje Banka o klientovi zpracovává, a to na kterékoliv pobočce Banky. Za poskytnutí informace náleží Bance poplatek dle aktuálního Sazebníku Banky. Pokud klient zjistí nebo se domnívá, že Banka provádí zpracování jeho osobních údajů v rozporu se zákonem nebo že došlo k porušení jeho práv, má právo domáhat se nápravy za využití všech prostředků, které mu platná právní úprava poskytuje, zejména požádat Banku o vysvětlení a požadovat, aby Banka odstranila takto vzniklý stav, tj. např. žádat provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů.

2. Před podpisem tohoto souhlasu se klient seznámil s platným zněním dokumentů „Informační leták pro úvěrové klienty banky v souvislosti s přistoupením Banky k bankovnímu registru klientských informací a s její účastí na vzájemné výměně informace mezi uživateli bankovního a nebankovního registru klientských informací“ a „Poučení o registrech Sdružení SOLUS“, jejichž obsahem je základní charakteristika fungování Registrů, včetně popisu jejich struktury, identifikace jejich provozovatele a správce a uvedení kontaktního místa, na které se lze obrátit s dotazy týkajícími se fungování těchto Registrů. Klient bere na vědomí, že aktuální znění „Informačního

letáku pro úvěrové klienty banky v souvislosti s přistoupením Banky k bankovnímu registru klientských informací a s její účastí na vzájemné výměně informace mezi uživateli bankovního a nebankovního registru klientských informací* je k dispozici na www.cbob.cz a aktuální znění „Poučení o registrech Sdružení SOLUS“ je k dispozici na www.solus.cz.

V dne

Jméno, příjmení a podpis 1. klienta

Jméno, příjmení a podpis 2. klienta

Totožnost ověřil dle¹:

1. klient

2. klient

Jméno a příjmení ověřovatele:
(*hůlkovým písmem*)
dne:

.....
podpis ověřovatele

¹ Uveďte druh a číslo průkazu totožnosti a poříďte kopie obou stran OP či jiného průkazu totožnosti obsahující identifikační údaje klienta, příp. strany pasu s fotografií.

Příloha č. 2: Podklady potřebné k poskytnutí hypotečního úvěru

I. Podklady požadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr

<input type="checkbox"/>	1) Aktuální výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví (LV) - možnost zajištění bankou z dálkového přístupu do katastru nemovitostí (KN).
<input type="checkbox"/>	2) Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky – elektronická verze popř. písemný ORIGINAL
<input type="checkbox"/>	3) V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů (SJM) rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení SJM.

II. Poklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmů

A) Klient má příjem ze závislé činnosti (je zaměstnán)	
<input type="checkbox"/>	1) Potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení nesmí být v okamžiku převzetí kompletní žádosti bankou starší 60-ti dnů od data vystavení zaměstnavatelem (formulář banky) ORIGINAL
B) Klient má příjem z podnikání	
<input type="checkbox"/>	1) Oprávnění k podnikání. (Výpis ze živnostenského rejstříku, živnostenský list, koncesní listina, úředně ověřený doklad příslušné odborné stavovské komory, popřípadě ministerstva, potvrzení o zápisu samostatně hosp.rolníka apod.)
<input type="checkbox"/>	2) Přiznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období (včetně všech příloh), s razítkem podatelny příslušného FÚ a opis vybraných položek od správce daně, nebo s podacím lístkem z České pošty a opis vybraných položek od správce daně, nebo DP orazítkované správnem daně na každé straně DP, nebo DP s razítkem správce daně na přelapce DP, doklad o zaplacení daně (při dodání DP před 31.3.) a potvrzení o bezdlužnosti od FÚ, v rámci celorepublikové působnosti a ne starší než 60 dnů včetně od data, ke kterému byla bezdlužnost potvrzena (pozor toto datum se může lišit od data vyhotovení).
C) Další vyžadované doklady	
<input type="checkbox"/>	1) V případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní. Smlouva o smlouvě budoucí nájemní musí obsahovat úřední ověření podpisů smluvních stran. Je-li dokládán příjem z podnájmu, musí být doložen souhlas majitele nemovitosti s podnájmem. Pokud se jedná o příjmy z nájmu/podnájmu nemovitosti/jednotky, která není zároveň předmětem zajištění úvěru, je nutno doložit aktuální LV a fotografie nemovitosti (min. 1×hlavní stavby)
<input type="checkbox"/>	2) V případě prokazování příjmů z podílu na hospodářském výsledku společnosti doložit DP včetně účetní závěrky společnosti za dvě předcházející uzavřená účetní období, zápis z valné hromady o rozdělení zisku společníkům, výplatu podílu na zisku alespoň jeden rok zpětně výpisem z běžného účtu klienta, zaplacení srážkové daně alespoň za jeden rok zpětně výpisem z běžného účtu společnosti.
<input type="checkbox"/>	3) V případě dokládání příjmu ze společnosti vlastněné klientem (bez ohledu na výši majetkového podílu), je třeba za společnost doložit přiznání k dani z příjmu za poslední 2 roky včetně výkazů a komentář k závazkům společnosti. Týká se i případů, kdy je žadatel o úvěr zaměstnán ve firmě, kterou vlastní rodinný příslušník
<input type="checkbox"/>	4) Doložení ostatních příjmů
<input type="checkbox"/>	5) Úvěrové smlouvy a doklady o zajištění poskytnutých úvěrů týkající se podnikání, např. ručitélského závazku, či závazku vyplývajícího ze směnky, doložení řádného splácení úvěru (např. výpisy z běžného účtu)
<input type="checkbox"/>	6) Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru

III. Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o budoucí kupní smlouvě, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh kupní smlouvy nebo Kupní smlouva. U kupní smlouvy a u smlouvy budoucí kupní banka nevyžaduje ověřené podpisy. Ke schválení mohou být předloženy i nepodepsané dokumenty.
<input type="checkbox"/>	2) U koupi stavebního pozemku doložení, že pozemek je regulačním plánem, územním plánem, územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určen k zastavění.
<input type="checkbox"/>	3) Koupě družstevního podílu: smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností, doklad o členství převodce v bytovém družstvu (BD) např. potvrzení BD o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti
<input type="checkbox"/>	4) Úhrada členského podílu: kupní smlouva (uzavřená s BD a prodávajícím), LV k předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku BD, výzva BD k úhradě členského podílu

IV. Poklady vyžadované v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě (v případě staveb realizovaných dodavatelským způsobem) nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty (DPH). Smlouva o zřízení práva stavby (v případě výstavby na pozemku jiného vlastníka).
--------------------------	---

V. Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru či půjčky (zápůjčky)

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o úvěru nebo půjčce (zápůjčce), která má být refinancována.
--------------------------	--

Příloha č. 3: Potvrzení o příjmu



Údaje o zaměstnavateli

Název			
IČ		Sídlo (adresa)	

Údaje o zaměstnanci

Příjmení		Jméno		Titul	
Rodné číslo ¹¹		Trvalý pobyt			

Údaje o pracovním poměru zaměstnance - žadatele o úvěr

Současná pracovní pozice			
Datum zahájení pracovního poměru			
Pracovní poměr je sjednán na:	<input type="checkbox"/> dobu neurčitou	<input type="checkbox"/> dobu určitou	do
Ve zkušební době:	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano	
Ve výpovědní lhůtě:	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano	
Uplatňuje slevy na dani:	<input type="checkbox"/> ne	<input type="checkbox"/> ano	
Vyplácení mzdy:	<input type="checkbox"/> v hotovosti	<input type="checkbox"/> zasiláno na účet	
Typ pracovního poměru	<input type="checkbox"/> hlavní prac. poměr	<input type="checkbox"/> dohoda o prov. práce	<input type="checkbox"/> dohoda o prac. činnosti

Aktuální výše základní hrubé měsíční mzdy		Kč
Průměrný čistý měsíční příjem včetně případných dávek v nemoci za poslední 3 měsíce, tj. od do		Kč
Průměrný čistý měsíční příjem vč. případných dávek v nemoci v minulém kalendářním roce		Kč

Z pracovního příjmu nejsou / jsou prováděny srážky na základě výkonu rozhodnutí/dohody o srážkách ze mzdy.

Účel srážky		Výše srážky	Kč
			Kč

Zaměstnavatel bere na vědomí, že Hypoteční banka, a.s. (dále jen Banka) je na základě souhlasu zaměstnance oprávněna telefonicky ověřit správnost poskytnutých údajů obsažených v tomto Potvrzení o výši pracovního příjmu. Pokud byl příjem za poslední rok poskytnut více zaměstnavateli, vyplňuje toto Potvrzení jen poslední zaměstnavatel.

Potvrzení vystavil:

Kontaktní

telefon:

.....

Jméno, příjmení, funkce

V dne

.....

¹¹ u cizinců bez přiděleného rodného čísla datum narození

Podpis a razítko zaměstnavatele:

Potvrzují, že všechny vyplněné údaje jsou pravdivé. Zároveň souhlasím s tím, že zaměstnavatel poskytne Bance informace o mém pracovním poměru a výši mého příjmu k tomu, aby mohla posoudit moji schopnost splácet úvěr.

Datum podpisu:
.....

Podpis žadatele:

Příloha č. 4: Příkaz k čerpání
Klientské číslo:
Příkaz k čerpání úvěru reg. č.
Údaje o klientovi

Příjmení a jméno (Název):	
------------------------------	--

Údaje o připravovaném čerpání

Navrhované čerpání č.		
Datum	Celkem	Expresní čerpání (*)

a) účelové čerpání (max. výše dle znění Smlouvy čl. II.)

č.	Částka čerpání	Číslo účtu příjemce / Kód banky	VS	SS	Prioritní položka (*)

b) neúčelové čerpání/čerpání doplňkové části (max. výše dle znění Smlouvy čl. II.)

č.	Částka čerpání	Číslo účtu příjemce / Kód banky	VS	SS	Prioritní položka (*)

*) uveďte ano, pokud se jedná o expresní čerpání nebo prioritní položku

Vlastní prostředky převedené klientem na běžný čerpací účet použitelné v rámci nejbližšího čerpání Úvěru	
--	--

Pokud již Úvěr nebudete dále čerpat, prosím zaškrtněte:

Klient souhlasí s výše uvedeným čerpáním Úvěru.

Klient souhlasí s případnou změnou data čerpání Úvěru v případě zjištěných závažných okolností znemožňujících dodržet požadované datum čerpání Úvěru.

V případě označení minim. jedné položky čerpání Úvěru jako prioritní příp. čerpání jako expresní, klient výslovně souhlasí s účtováním poplatku ve výši dle Sazebníku Banky, který bude zúčtován ke dni provedení čerpání Úvěru. V případě, že se nejedná o spotřebitelský úvěr, si je klient dále vědom toho, že k čerpání dochází na základě jeho výslovného souhlasu a že v takovém případě tedy nemá právo odstoupit od smlouvy o úvěru.

Datum Podpis podle podpisového vzoru

Příloha č. 5: Sazebník za peněžní a obchodní služby

Sazebník

za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám Hypoteční bankou, a.s.,

platný od 1. 1. 2014

Níže uvedené poplatky, odměny, úhrady nákladů a úroky se vztahují i na hypoteční úvěry sjednávané ČSOB, jako zmocněncem jménem a na účet Hypoteční banky, a.s., člena skupiny ČSOB.

Příprava úvěru

F.1. Garance úrokové sazby po dobu 30 dní	zdarma
F.2. Analýza rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti)	
F.2.1. Bytová jednotka – Expresní ocenění bytu	zdarma
F.2.2. Bytová jednotka – s elektronickými podklady klienta	1 900 Kč
F.2.3. Bytová jednotka, nebytový prostor – standardní ocenění	3 700 Kč
F.2.4. Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků) a samostatný pozemek	4 700 Kč
F.2.5. Ostatní typy nemovitostí	6 000 Kč
<i>Zpracovaná analýza slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.</i>	
F.3. Zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru Poplatek je účtován pouze v případě schválení úvěru. Zahrnuje kompletní posouzení a vyhodnocení úvěru a vyhotovení smluvní dokumentace.	3 900 Kč
F.4. Refinancování úvěru <i>Je-li převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu, není účtován poplatek za zpracování žádosti o přípravu návrhu smlouvy o úvěru. Tvoří-li tento podíl refinancování 100 % nového úvěru, není účtován ani poplatek za analýzu rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti).</i>	zdarma
F.5. Pořízení listu vlastnictví a snímku z Katastru nemovitostí dříkovým přístupem <i>Při sjednávání úvěru (před podpisem Smlouvy).</i>	zdarma

Čerpání úvěru a mimořádné splátky

F.6. Čerpání	
F.6.1. 1. čerpání	zdarma
F.6.2. 2. a každé další čerpání	500 Kč
F.6.3. Čerpání úvěru na základě návrhu navklad zástavního práva do Katastru nemovitostí sjednané ve Smlouvě	1 900 Kč
F.6.4. Expresní čerpání <i>Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu na povolení čerpání při splnění smluvních podmínek.</i>	2 000 Kč
F.6.5. Platba do zahraničí (v Kč a v cizí měně) nebo do tuzemska (v cizí měně) související s čerpáním úvěru ¹⁾ Za každý převod s označením OUR nebo SHA.	1 500 Kč ¹⁾
F.7. Protokol o stavu stavby	
F.7.1. Expresní protokol o stavu stavby (s el. podklady klienta)	zdarma
F.7.2. Vyhotovení protokolu o stavu stavby interním odhadcem banky <i>Protokol slouží pouze pro vnitřní potřebu banky.</i>	1 500 Kč
F.8. Rezervace finančních prostředků <i>Platné pro hypoteční úvěry se sjednanou dobou možného čerpání úvěru přesahující 6 měsíců (nebo 12 měsíců¹⁾), je-li převažujícím účelem úvěru refinancování úvěru z jiného peněžního ústavu.</i> ¹⁾ Platí pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2014.	0,5 % p. a. z nevyčerpané částky úvěru
F.9. Nedočerpání dohodnuté výše úvěru	
F.9.1. Nedočerpání dohodnuté výše Předhypotečního úvěru nebo Americké hypotéky	zdarma
F.9.2. Nedočerpání více než 20 % z dohodnuté výše hypotečního úvěru nebo částky nad 1 mil. Kč	5 % z nedočerpaného objemu úvěru
F.10. Mimořádná splátka	
F.10.1. Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny úrokové sazby	zdarma
F.10.2. Mimořádná splátka úvěru nesjednaná ve Smlouvě ¹⁾	5 % z výše mimořádné splátky za každý započatý rok před koncem platnosti úrokové sazby max. 25 % z výše mimořádné splátky
F.10.3. Mimořádná splátka úvěru sjednaná ve Smlouvě ¹⁾ 2)	1 % ze sjednaného rámce mimořádných splátek jistiny
F.10.4. Mimořádná splátka úvěru s pevnou odchylkou sazby k sazbě PRIBOR nesjednaná ve Smlouvě ¹⁾ 3)	2 % z výše mimořádné splátky

¹⁾ Úhrady nákladů se nevztahují na Americkou hypotéku a Předhypoteční úvěr.

²⁾ Celkový objem takto sjednaných mimořádných splátek nesmí překročit 50 % sjednané výše hypotečního úvěru.

³⁾ Mimořádná splátka úvěru uskutečněná k datu změny sazby PRIBOR, nebyla-li, provedena v posledních 12 měsících nebo 12 měsíců od data uzavření Smlouvy nebo dodatků ke Smlouvě o použití sazby PRIBOR, pokud je datem patřícím.

Správa úvěru

F.11. Pořízení listu vlastnictví a snímku z Katastru nemovitostí dálkovým přístupem	200 Kč/úkon + správní poplatek*
F.12. Změna smluvních podmínek dle požadavku klienta	
F.12.1. Změna předmětu zajištění nemovitosti provedená dodatkem ke Smlouvě	5 000 Kč
F.12.2. Ostatní změny provedené dodatkem ke Smlouvě nebo dohodou	3 000 Kč
F.12.3. Změna provedená oznámením banky <i>Poplatek je stanoven za každou změnu ve smluvním dokumentu řešenou dodatkem ke Smlouvě nebo oznámením banky.</i>	500 Kč
F.13. Vystavení prohlášení o podmínkách vzdání se zástavního práva nebo vzdání se zástavního práva formou písemného prohlášení	1 000 Kč/úkon + správní poplatek*
F.14. Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru	zdarma
F.15. Vedení a správa úvěru	
F.15.1. Vedení a správa úvěru ¹⁾	150 Kč/měsíc
F.15.2. Vedení a správa hypotečního úvěru s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace ^{1), 2)}	250 Kč/měsíc
F.15.3. Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od CMZRB, a.s. ^{1), 3)}	220 Kč/měsíc
F.15.4. Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou nebo se zárukou nebo příspěvkem na úhradu úroků od CMZRB, a.s. s možností mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace ^{1), 2), 3)}	320 Kč/měsíc
¹⁾ Paušální poplatek je stanoven za služby klientům, které souvisí s vedením a správou úvěru a nejsou samostatně zaplatitelné dle tohoto Seznamu (např. v případě samostatné nezaplatitelné písemné komunikace ze strany banky na podnět klienta, telefonická komunikace ze strany banky na podnět klienta související s vedením a správou úvěru a stálá služba infolinky klientských služeb v její provozní době, která je k dispozici klientům). Poplatek se inkasuje za každý izapočatý měsíc od uzavření Smlouvy do doby úplného splacení jistiny a příslušenství úvěru.	
²⁾ V rámci této paušální náhrady nákladů je navíc zaplatitelná služba klientům spočívající v umožnění provedení mimořádných splátek úvěru v průběhu fixace za podmínek sjednaných ve smlouvě. Platí pro Smlouvy, u kterých byla za pravidelnou měsíční náhradu nákladů sjednána možnost mimořádné splátky jistiny v průběhu fixace.	
³⁾ V rámci tohoto paušálního poplatku jsou navíc zaplatitelné služby klientům související s úkony banky při poskytování státní finanční podpory dle nařízení vlády č. 244/1995 Sb. nebo příspěvků pro mladé dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Poplatek je inkasován měsíčně poňajme měsíčně, ve kterém byla uzavřena smlouva o podpoře doručena bance.	
F.16. Prioritní platba	400 Kč/položka
F.17. Pohyb na běžném účtu <i>Poplatek není účtován klientům hradícím splátky úvěru inkasem z účtu vedeného v ČSOB, a. s. (vč. účtu ERA).</i>	5 Kč
F.18. Zaslání výpisu z účtu	
F.18.1. Zaslání výpisu v elektronické podobě	zdarma
F.18.2. Zaslání výpisu poštou	30 Kč
F.19. Potvrzení o výši zaplacených úroků	100 Kč (vč. DPH)
F.20. Výzva k úhradě dlužné částky nebo plnění ostatních povinností	
F.20.1. Informační SMS o nedostatku prostředků na účtu pro splátku úvěru	zdarma
F.20.2. První výzva	500 Kč
F.20.3. Druhá a každá další výzva	1 000 Kč
F.21. Úroky z prodlení	
F.21.1. Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru, úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměň ¹⁾	zákonný úrok z prodlení dle právních předpisů, jinak 15 % p. a.
F.21.2. Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru ²⁾	15 % p. a.
F.21.3. Úrok z prodlení úhrady úroků, poplatků, úhrad nákladů, smluvních pokut a odměň ²⁾	ve výši úrokové sazby sjednané ve Smlouvě navýšené o 15 % p. a.
¹⁾ Platné pro Smlouvy uzavřené od 1. 1. 2011. ²⁾ Platné pro Smlouvy uzavřené do 31. 12. 2010.	
F.22. Poštovné <i>Poplatkem se rozumí náklady Hypoteční banky placené Českou poštou, s. p., za dokumenty zasláné na vyžádání klienta na základě podmínek Smlouvy nebo potvrzení banky.</i>	15 Kč/dopis + poplatek České pošty, s. p. (bez DPH)
F.23. Ostatní nadstandardní úkony související se správou dokumentace úvěru <i>Zahrnuje zejména vydání fotokopie dokladu, fyzické vyhotovení mimořádného výpisu z účtu, vystavení bankovní informace o klientovi nebo osobních údajích vedených o fyzické osobě atp.</i>	500 Kč/úkon (vč. DPH)
F.24. Ukončení úvěru	
F.24.1. Úkony spojené s ukončením hypotečního úvěru	1 000 Kč
F.24.2. Zaslání pokynu k výmazu zástavního nebo jiného práva z veřejného rejstříku (např. Katastru nemovitostí nebo Rejstříku zástav)	500 Kč/úkon + správní poplatek*

Všeobecná ustanovení:

Plátcem všech poplatků, úroků, odměň a úhrad nákladů je klient (dlužník).

Přehled splatnosti jednotlivých poplatků a úhrad je k dispozici na internetové stránce www.hypotecnibanka.cz.

Pod výše uváděným pojmem „Smlouva“ se rozumí Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru nebo Smlouva o poskytnutí Předhypotečního úvěru uzavřená mezi klientem a Hypoteční bankou.

*Tím se rozumí náklady Hypoteční banky ve výši správního poplatku stanoveného právními předpisy.

