

Česká zemědělská univerzita v Praze

Institut vzdělávání a poradenství

Katedra celoživotního vzdělávání a podpory studia



**Česká
zemědělská
univerzita
v Praze**

Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr: distanční text

Bakalářská práce

Autor: Michal Valčík

Vedoucí práce: PhDr. Lucie Smékalová, Ph.D. et Ph.D.

2022

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Institut vzdělávání a poradenství

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Michal Valčík

Specializace v pedagogice
Poradenství v odborném vzdělávání

Název práce

Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr: distanční text

Název anglicky

Consulting for clients – mortgage loan: distance text

Cíle práce

Cílem bakalářské práce je popsat problematiku hypotečního úvěru ve srozumitelné a uživatelsky přijatelné podobě pro potenciální klienty. Práce rozšiřuje oblast finanční gramotnosti v bankovním sektoru a cílí na dospělou populaci tak, aby klient pochopil základní parametry hypotečního úvěru a pochopil, nejen jak úvěr funguje, ale aby si i dokázal připravit veškeré potřebné podklady. Na základě studia tvorby distančního textu jsou pak tyto informace převedeny do podoby distančního textu, který je cílem praktické části práce.

Metodika

1. Studium vybrané problematiky v dostupných informačních zdrojích a průběžné konzultace s vedoucí práce.
2. Vymezení terminologie a deskripce teoretických východisek.
3. Vymezení předmětu: Práce se zabývá problematikou hypotečního úvěru a tvorbou distančního textu. Praktická část práce nabízí zpracovaný distanční text na vymezenou problematiku.
4. Vyvození závěru, soupis literatury, korekce formálních a stylistických náležitostí.

Harmonogram zpracování: Kompletní pracovní verzi práce odevzdat vedoucí práce do konce února 2022 (kombinovaní studenti). Finální verzi práce odevzdat na studijní oddělení do konce března 2022.

Doporučený rozsah práce

Dle pravidel pro psaní bakalářské práce.

Klíčová slova

Distanční text, Úvěr, úvěr na bydlení, hypoteční úvěr, zástavní právo, nemovitost.

Doporučené zdroje informací

HLADÍLEK, Mar n. Nemovitosti jsou mé radosti. Zlín: Tigris, spol. s r.o., 2015. 134 s. ISBN 978-80-7490-067-9.

Ochrana spotřebitele: zákon o ochraně spotřebitele, potraviny a tabákové výrobky, ČOI, obecná bezpečnost výrobků, technické požadavky na výrobky, posuzování shody, některé služby informační společnosti ;
Spotřebitelský úvěr: redakční uzávěrka .. Ostrava: Sagit, [2006?] - ÚZ. ISBN 9788074884399.

PAPOUŠEK, Václav. Hypotéka. Brno: Václav Papoušek, 2017. 136 s. ISBN 978-80-906897-0-1.

PAVELKA, František a OPLTOVÁ, Radka. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-0.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – IVP

Vedoucí práce

PhDr. Lucie Smékalová, Ph.D. et Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra celoživotního vzdělávání a podpory studia

Elektronicky schváleno dne 3. 5. 2021

PhDr. Lucie Smékalová, Ph.D. et Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 12. 5. 2021

Ing. Karel Němejc, Ph.D.

Pověřený ředitel

V Praze dne 05. 02. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr: distanční text vypracoval samostatně a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil a které jsem rovněž uvedl na konci práce v seznamu informačních zdrojů.

Jsem si vědom, že na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení 35 ods.3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom, že odevzdáním bakalářské práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V..... dne.....

.....

(podpis autora práce)

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí bakalářské práce paní PhDr. Lucii Smékalové, Ph.D. et Ph.D. za příkladné vedení, odborné rady, cenné připomínky, trpělivost a podnětné návrhy k práci. Dále bych rád poděkoval Adéle M. za čas a trpělivost, kterou mi věnovala. Na závěr děkuji své rodině a přátelům za podporu po celou dobu mého studia.

Abstrakt

Tato bakalářská práce byla vytvořena za účelem uvedení potenciálního klienta do problematiky hypotečního úvěru. Bakalářská práce cílí na dospělou populaci tak, aby klient pochopil základní parametry hypotečního úvěru a pochopil, nejen jak úvěr funguje, ale aby si i dokázal připravit veškeré potřebné podklady. V teoretické části se věnuje terminologii, typologii úvěrů a jednotlivým oblastem, se kterými se můžete potkat při žádosti o hypoteční úvěr. Důraz byl kladen také na to, aby klient částečně poznal i pohled ze strany banky, která finanční prostředky poskytuje. Hlavním cílem bakalářské práce je po odborné studii tvorby distančních textů jeho samostatná tvorba. Tento distanční text má pomoci klientovi pochopit fungování hypotečního úvěru a také, aby o něj dokázal řádně požádat. Pro výsledné zpracování distančního textu byly použity speciální znaky distančního textu jako jsou ikony, aktivizační nástroje, klíčová slova a také dělicí prostor pro vlastní poznámky. Text byl napsán tak, aby byl pro klienta jasně srozumitelný a přehledný.

Klíčová slova

distanční text, úvěr, úvěr na bydlení, hypoteční úvěr, zástavní právo, nemovitost

Abstract

This bachelor thesis was created in order to introduce a potential client to the issue of a mortgage loan. The bachelor's thesis aims at the adult population so that the client understands the basic parameters of the mortgage loan and understands not only how the loan works, but also to be able to prepare all the necessary documents. The theoretical part focuses on terminology, typology of loans, and individual areas that you may encounter when applying for a mortgage loan. Emphasis was also placed on the client to be partially aware of the view from the banks perspective, since it provides the funds. The main goal of the bachelor's thesis is, after a professional study of the creation of distance texts and its independent creation. This distance text is intended to help the client understand the operation of the mortgage loan and also to be able to apply for it properly. For the final processing of the distance text, special characters of the distance text were used, such as icons, activation tools, keywords and also a dividing space for your own notes. The text was written in a way, so that it was easily understandable and clear to the client.

Keywords

distance text, loan, housing loan, mortgage loan, lien, property

Obsah

ÚVOD.....	13
TEORETICKÁ ČÁST.....	14
1 Cíl a metodika	14
2 Distanční text.....	15
3 Spotřebitelský úvěr	16
3.1 Dělení spotřebitelských úvěrů	16
3.2 Hypoteční úvěr.....	17
3.3 Americká hypotéka	18
3.4 Předhypoteční úvěr	18
3.5 Účel hypotečního úvěru	19
4 Žádost o hypotéku.....	22
4.1 Vyplnění formuláře žádosti	22
4.1.1 Přílohy k žádosti	23
4.1.2 Druhy příjmu.....	24
5 Vhodná zástava	25
5.1 Znalecký posudek (Odhad).....	25
5.2 Schvalovací proces	26
6 Úročení.....	27
6.1 RPSN	28
6.2 Fixační období	29
7 Ceník	31
8 Pojištění.....	32

8.1	Pojištění nemovitosti.....	32
8.2	Životní pojištění.....	32
8.3	Vinkulace.....	32
9	Služby.....	33
9.1	Variabilita splátek.....	33
9.2	Expresní čerpání.....	33
9.3	Pojištění schopnosti splácet.....	33
9.4	Doplňková část hypotečního úvěru.....	34
9.5	Zrychlená výstavba.....	34
10	Smluvní dokumentace.....	35
11	Čerpání.....	36
12	Splácení.....	37
12.1	Anuitní splácení.....	37
12.2	Lineární splácení.....	38
12.3	Mimořádná splátka.....	38
12.4	Splacení celého úvěru.....	38
12.5	Refinancování.....	39
13	Daňové odpočty ze zaplacených úroků.....	40
14	Správa hypotéky.....	41
14.1	Změna zajištění.....	41
14.2	Vyvázení nemovitosti.....	41
14.3	Výměna nebo vyvázení dlužníků.....	41
14.4	Prodloužení splatnosti.....	42
14.5	Odložení splácení.....	42

14.6	Předfixace	42
PRAKTICKÁ ČÁST		43
15	DISTANČNÍ TEXT – Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr	43
15.1	ÚVOD	45
15.2	Cíle.....	46
15.3	Seznam použitých ikon	46
15.4	Co je to hypotéka	47
15.4.1	Co dělat před žádostí.....	47
15.4.2	Předkonzultace hypotečního úvěru	48
15.4.3	Na co dalšího banka pohlíží	48
15.5	Účel hypotečního úvěru	49
15.5.1	Koupě nemovitosti	49
15.5.2	Výstavba	50
15.5.3	Dostavba	50
15.5.4	Rekonstrukce	50
15.5.5	Vypořádání majetkových poměrů.....	50
15.5.6	Refinancování	50
15.5.7	Převod členských práv	51
15.5.8	Dražba	51
15.5.9	Úhrada dalšího členského vkladu	51
15.5.10	Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví	51
15.5.11	Zpětné proplacení	51
15.6	Žádost o hypotéku.....	52
15.6.1	Přílohy k žádosti	53
15.6.2	Druhy příjmu.....	55
15.7	Vhodná zástava	56
15.7.1	Znalecký posudek (Odhad).....	57
15.7.2	Schvalovací proces	57
15.8	Úročení.....	58

15.9	RPSN	59
15.9.1	Fixační období	60
15.9.2	Předfixace	60
15.9.3	Garance úrokové sazby	61
15.9.4	Ceník	61
15.10	Slevy	61
15.11	Pojištění	63
15.11.1	Pojištění nemovitosti.....	63
15.11.2	Životní pojištění	63
15.11.3	Vinkulace	63
15.12	Služby	64
15.12.1	Variabilita splátek	64
15.12.2	Expresní čerpání	64
15.12.3	Pojištění schopnosti splácet	64
15.12.4	Doplňková část hypotečního úvěru.....	65
15.12.5	Zrychlená výstavba	65
15.13	Smluvní dokumentace.....	65
15.14	Čerpání hypotečního úvěru	66
15.15	Splácení.....	66
15.15.1	Anuitní splácení	66
15.15.2	Lineární splácení	67
15.15.3	Odklad splátek	67
15.15.4	Mimořádná splátka	68
15.15.5	Splacení celého úvěru	68
15.15.6	Refinancování	68
15.16	Odečet daně z příjmu	69
ZÁVĚR	71
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	72
ELEKTRONICKÉ ZDROJE	73

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK A GRAFŮ 74

PŘEHLED POJMŮ A SEZNAM ZKRATEK..... 75

SEZNAM PŘÍLOH..... 77

PŘÍLOHY

ÚVOD

V této bakalářské práci se budeme zabývat problematikou získávání hypotečního úvěru. Teoretická část, která se skládá ze dvou jednotlivých témat vás seznámí s distančním textem. Vysvětlíme si, jak se tvoří a k čemu slouží. V té druhé se budeme věnovat nejdůležitějším procesům, postupům a pojmům, se kterými se může setkat každý člověk v průběhu svého života. V celé práci je nutno brát ohled na to, že jednotlivé banky svou činnost financování fyzických osob provádí mírně odlišně. Každá však musí dodržovat určité mantinely, které nastavuje Česká národní banka, a proto se financování u různých bank neliší natolik, aby se v této oblasti člověk nedokázal zorientovat a úspěšně dosáhnout na hypoteční úvěr. Vzhledem k rozsáhlosti daného tématu je druhá teoretická část rozdělena do šesti větších kapitol s mnoha podkapitolami. Na podporu porozumění této problematice je pro běžného člověka v praktické části bakalářské práce vytvořen distanční text na téma Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr. Ten je naučnou pomůckou plnou pojmů, kde se může čtenář dozvědět i pár reálných rad z případů financování. V textu se potká i s maličkostmi, na které by si měl dát pozor a většina bankéřů vás na ně ani neupozorní. K bakalářské práci jsou přiloženy přílohy uvedené v seznamu.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Cíl a metodika

Cílem bakalářské práce bylo popsat problematiku hypotečního úvěru ve srozumitelné a uživatelsky přijatelné podobě pro potenciální klienty. Práce rozšiřuje oblast finanční gramotnosti v bankovním sektoru a cílí na dospělou populaci tak, aby klient pochopil základní parametry hypotečního úvěru a pochopil, nejen jak úvěr funguje, ale aby si i dokázal připravit veškeré potřebné podklady. Na základě studia tvorby distančního textu pak byli tyto informace převedeny do podoby distančního textu, který byl cílem praktické části práce. Metodický postup se skládal ze studia vybrané problematiky z dostupných informačních zdrojů a průběžné konzultace s vedoucí práce. Vymezil jsem terminologii a předmět bakalářské práce. Praktická část byla tvořena tak, aby nabídla zpracovaný distanční text na vymezenou problematiku. Vyvodil jsem závěry, soupis literatury, korekci formálních a stylistických náležitostí.

2 Distanční text

Distanční text je cíleně vytvořený text obohacený o pomocné ikony, které mají sloužit pro lepší orientaci v textu. Text se píše tak, aby byl snadno pochopitelný a přehledný. Je ohraničen z pravé strany dělicí čarou, která vymezuje prostor pro případné poznámky. Na levé straně můžete také nalézt již zmíněné ikony nebo důležitá slova k zapamatování. Tento text se dá využít ve velmi širokém spektru, a proto se s ním můžete setkat v nejrůznějších odvětvích vzdělávání (Orzelová, 2022).

S ohledem na cíle bakalářské práce zpracování distančního textu, tento bod dále nerozvádím.

3 Spotřebitelský úvěr

„Spotřebitelským úvěrem je odložená platba, peněžitá zápůjčka, úvěr nebo obdobná finanční služba poskytovaná nebo zprostředkovaná spotřebiteli“ (Ochrana spotřebitele, 2006, s.170).

V jednodušším provedení se tedy jedná o službu zapůjčení peněz spotřebiteli, ze kterých pro obě smluvní strany vznikají práva a povinnosti. Tato práva a povinnosti upravuje zákon. Spotřebitel obdrží peněžní obnos, který bude muset podle splátkového kalendáře splácet a věřitel, v našem případě bankovní ústav, za tuto službu inkasuje úplatu ve formě úroku a případného poplatku za zřízení úvěru, který nalezneme v ceníku banky (Interní dokumenty BANKA, 2022).

3.1 Dělení spotřebitelských úvěrů

Spotřebitelský úvěr na bydlení

Mezi tyto úvěry se řadí Hypoteční úvěr, Americká hypotéka a Úvěr na bydlení, který může poskytovat banka nebo například stavební spořitelna (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Vázaný spotřebitelský úvěr

Tento typ úvěrového financování je přímo určen pro nákup konkrétního zboží. Je důležité vědět, že ale nejde o úvěr, kterým je financováno bydlení. Běžně se s ním můžete potkat například pod názvem Leasing (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Spotřebitelský úvěr jiný než na bydlení

Spotřebitelský úvěr jiný, než na bydlení je úvěr, kterým si můžete například bydlení pořídit, ale pro tento účel primárně neslouží. Důvodem proč lze tímto typem úvěru financovat bydlení je, že u tohoto typu úvěru se nepožaduje účel financování, a proto je možné ho použít prakticky na cokoliv. V praxi se těmto úvěrům říká neúčelové a slouží převážně pro nákup zboží. Bankovní ústavy tyto úvěry poskytují v různých formách (Interní dokumenty BANKA, 2022).

1. Revolvingové úvěry (kontokorent, kreditní karta)

Revolvingové úvěry nemají datum splatnosti, proto jsou takřka nekonečné a v případě, že klient část úvěru splatí, může si ji zase obratem půjčit. Zpravidla jsou tyto produkty podmíněny datem minimální splátky a jednou do roka musí být celá výše úvěru splacena, jinak se úvěr ukončí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

2. Splátkové úvěry (neúčelové úvěry, konsolidace)

Některé bankovní ústavy je ještě dělí na krátkodobé a dlouhodobé, dle délky jejich splatnosti. Maximální délka splatnosti tohoto úvěru je deset let v případě, že osoba nevlastní hypoteční úvěr. V opačném případě je to let osm (Interní dokumenty BANKA, 2022).

3.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je typ spotřebitelského úvěru na bydlení, který spadá pod působnost zákona č.257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru. Je určen pro financování nemovitosti pro bydlení jako jsou rodinné domy, byty, bytové domy nebo například rekreační objekty a je zajištěn zástavním právem k jedné nebo více nemovitostem. Tyto financované nemovitosti musí mít minimálně 50 % podlahové plochy určené k bydlení. Standardně se splácí formou anuitních splátek. V opačném případě při sjednání proměnlivé sazby se určí výše splátky + proměnlivý úrok. Do hypotečního úvěru se dají zahrnout již stávající úvěry, musí však být taktéž na bydlení. Část peněz může poskytnou banka navíc, jako neúčelovou část hypotečního úvěru. Zpravidla se tak děje do maximální výše 1 000 000 Kč a zároveň 30 % celkové hodnoty úvěru, pokud na to bude dostačující zástavní hodnota nemovitosti (Ochrana spotřebitele, 2006).

3.3 Americká hypotéka

Americká hypotéka je typ spotřebitelského úvěru na bydlení, který spadá pod působnost zákona č.257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Tento úvěr se dá uchopit ve dvou různých variantách:

Americká hypotéka

Je to neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, u kterého se při použití prostředků nedokládá účel využití. Zpravidla se používá na nákup vozidel nebo vypořádání majetkových vztahů (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Americká hypotéka – konsolidace

Je to účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, kterým klient může splatit úvěry u různých bankovních institucí, a přitom si půjčit i finanční prostředky navíc a využít je jako neúčelovou část úvěru. Klient nedokládá, k čemu a na co prostředky použije (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Bankovní ústavy obecně poskytují u tohoto typu úvěru 70 % investičního záměru vůči zastavované hodnotě nemovitosti, maximálně do výše 10 milionů Kč. Úročení bývá o 1,5-2 % vyšší než u hypotečního úvěru.

3.4 Předhypoteční úvěr

Jde o způsob financování nemovitosti, ke které nelze dočasně zřídit zástavní právo. Po splnění podmínek pro zřízení zástavního práva se tento předhypoteční úvěr splatí hypotečním úvěrem, který byl sjednán zároveň s předhypotečním. Jde o druh budoucí hypotéky, který není tak často využíván jako standardní hypoteční úvěr. Je to momentálně způsobeno poklesem zájmu o převod družstevního podílu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

3.5 Účel hypotečního úvěru

Účel úvěru je tím hlavním, co určuje, jakou bude mít hypoteční úvěr finální podobu. Na jeho základě banky vypočítávají různá rizika a rozhodují, kolik jsou ochotni poskytnout prostředků a co všechno musí klient splnit, aby na jeho investiční záměr dosáhl. Účelů je celkem 11, ale některé banky si je různě pojmenovávají nebo upravují v rozmezí zákona. Účelů se dá do hypotečního úvěru zkombinovat několik najednou (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Koupě nemovitosti

Jde zpravidla o nejjednodušší typ účelu. Na základě kupní smlouvy banka poskytne prostředky maximálně do výše 60 % až 90 % LTV zástavní hodnoty nemovitosti v závislosti na typu nemovitosti. Zbýlými prostředky musí klient disponovat a prokázat se jimi před čerpáním úvěru. Procentuální výši mezi 60 % a 90 % LTV si banky určují samy. V poslední době jsou však díky hospodářské situaci omezovány Českou národní bankou, která vydává doporučení pro poskytování 100 % a 90 % LTV hypoték:

- bytová jednotka 90 % LTV,
- rodinný dům 80 % LTV,
- rekreační objekt 60 až 65 % LTV (Pavelka a Opltová 2003, s.18).

Výstavba

Pro výstavbu nemovitosti je nutné vlastnit pozemek. Tento pozemek musí být součástí stavby a aby banka poskytla hypoteční úvěr, musí splňovat určité podmínky. Více v oblasti *Vhodná zástava*. Hypoteční úvěr se opírá o projektovou dokumentaci a předběžný rozpočet, který musí mít klient vyhotoven a poté na jeho základě banka posuzuje, jestli daný úvěr poskytne. V případě schválení na stavenišťe dojíždí odhadce, který průběžně kontroluje probíhající stavbu a podává bance zprávy o aktuální stavě financí. Banka uvolňuje prostředky z důvodů opatrnosti na základě tzv. postupného čerpání (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Dostavba

Účel dostavba nemovitosti je užíván v případě, že klient požádá o prostředky na dostavbu nemovitosti, kterou si stavěl z vlastních prostředků. Postup čerpání prostředků probíhá obdobně jako u výstavby v závislosti na rozsahu stavebních prací (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Rekonstrukce

Rekonstrukce nemovitosti se řídí projektovou dokumentací a rozpočtem, který si stanoví klient. Do zástavy vkládá rekonstruovanou nebo jinou vhodnou zástavu. Čerpání bývá buď jednorázové nebo postupné, v závislosti na výši financování (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Vypořádání majetkových poměrů

Tento účel se nejčastěji používá při vypořádání Společného jmění manželů nebo vypořádání v případě dědictví. Banka na základě usnesení soudu a ohodnocení zastavované nemovitosti poskytne peněžní prostředky protistraně (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Refinancování

V případě, že si klient přeje sloučit nebo navýšit hypoteční úvěr, banka požádá o nový odhad nemovitosti a na základě možností celý stávající úvěr přepočítá a klientovi poskytne úplně nový hypoteční úvěr. Nejčastěji se tak děje v případě, že si klient přeje lepší úrokovou sazbu nebo mu nevyhovuje přístup bankovní instituce, kde má aktuální úvěr (Hradílek, 2015, s.46).

Převod členských práv

Převod členských práv je využíván při financování za účelem odkupu podílu od třetí osoby v bytovém družstvu, který se rovná hodnotě bytové jednotky. Pokud nelze v dohledné době od družstva získat bytovou jednotku do osobního vlastnictví, bankovní instituce neberou v potaz hodnotu bytu do zástavní hodnoty. Proto musí žadatel o hypoteční úvěr poskytnout jinou nemovitost do zajištění (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Dražba

Jedná se o koupi nemovitosti v dražbě. V tomto případě banka posoudí příjmy žadatele a cenu nemovitosti na základě znaleckého posudku. Nejdříve se sjedná úvěr předhypoteční, který se po vkladu zástavního práva splatí už předem sjednaným hypotečním úvěrem (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Úhrada dalšího členského vkladu

Úhradou dalšího členského vkladu je myšleno přímý nákup družstevního podílu od družstva. V případě, že není možné převést byt do osobního vlastnictví, je třeba poskytnout jinou nemovitost do zástavy (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví

V případě, že majitel členských práv nemá splacenou jistinu družstvu a družstvo schválí převod bytu do osobního vlastnictví, banka poskytne předhypoteční úvěr a po vkladu zástavního práva splatí předhypoteční úvěr už předem sjednaným hypotečním úvěrem (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Zpětné proplacení

Jedná se o zpětné proplacení nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Tuto variantu lze využít pouze v případě koupě, dražby, nabytí nebo převodu členských práv a také v případě, že nedošlo k proplacení dříve než dvanáct měsíců před podáním žádosti o úvěr. Podmínkou poskytnutí je taktéž předložení nabývacího titulu dle typu nabytí a předložení dokladu o zaplacení příslušné finanční částky (Interní dokumenty BANKA, 2022).

4 Žádost o hypotéku

Před podáním samotné žádosti bance se žadatel zpravidla poradí, co vše má vyplnit. Maximální počet žadatelů o hypoteční úvěr jsou čtyři osoby. Bankovní instituce vlastní mnoho informací, a proto musí dodržovat bankovní tajemství, aby se nedostaly do nesprávných rukou. Bohužel pro žadatele to ale není dostatečné množství pro poskytnutí hypotéky, a proto je nutno bance vyplnit žádost o úvěr a doložit další dokumenty, které není banka schopna nikde sama obstarat (Interní dokumenty BANKA, 2022).

4.1 Vyplnění formuláře žádosti

Samotný formulář o hypoteční úvěr musí vyplnit žadatel sám. K nahlédnutí je v příloze č. 1: Formulář žádosti o úvěr. Musí se zde vyplnit všechny údaje pravdivě, protože v dokumentu žadatel zároveň stvrzuje pravdivost prohlášení a v případě zjištění uvedení banky v omyl, může banka sama úvěr ukončit neboli zesplatnit. Tím předčasně ukončí úvěr a vyzve dlužníka k úhradě. Navíc může banka udělit i sankci za administrativní úkoly s tím spojené. Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- občan ČR s trvalým pobytem na území ČR,
- občan ČR s trvalým pobytem mimo ČR,
- občan státu EU,
- občan třetí země s pobytem na území ČR (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Každý předkládá platné doklady (občanský průkaz, pas nebo povolení k pobytu) U cizinců závisí na jednotlivé bance, jak přistoupí k financování. Běžné je vyžadování trvalého pobytu minimálně dva roky a doložení pracovního vztahu k ČR (Interní dokumenty BANKA, 2022).

V případě, že je žadatel v manželském svazku, musí žádat o hypoteční úvěr společně. Výjimkou je rozhodnutí soudu o vypořádání majetku. Žádosti mají u všech bank obdobné znaky:

- osobní údaje,
- detailní rozpad příjmů,

- socio-ekonomická situace,
- pravidelné měsíční výdaje,
- úvěrové produkty,
- financovaná nemovitost,
- závěrečné prohlášení,
- identifikace zprostředkovatele (Interní dokumenty BANKA, 2022).

4.1.1 Přílohy k žádosti

Společně s žádostí o hypoteční úvěr žadatel předkládá další dokumenty potvrzující jeho investiční záměr a prokázání příjmů (Interní dokumenty BANKA, 2022).

1. Potvrzení o příjmu ze zaměstnaneckého poměru

V případě, že je žadatel zaměstnancem, vystavuje potvrzení o příjmu ze zaměstnání jeho mzdové oddělení na předem připravený formulář od banky. Banka neakceptuje potvrzení starší než jeden měsíc (Interní dokumenty BANKA, 2022).

2. Daňové přiznání

U podnikatelů banky požadují daňová přiznání za poslední dvě ukončená období, přesněji za dva roky. Dále je nutné bance poskytnout potvrzení o zaplacení daně, byla-li vyměřena taktéž za oba roky (viz příloha č. 3: Formulář daňové přiznání). Žadatel také dokládá potvrzení o bezúhonnosti (Interní dokumenty BANKA, 2022).

3. Výpisy z účtu

Výpisy z platebních účtů banky požadují zpravidla za tři poslední měsíce. Avšak při obtížnějších případech si můžou vyžádat výpisy za celý poslední rok (Interní dokumenty BANKA, 2022).

4. Nájemní smlouvy

Nájemní smlouvy se přikládají v případě, že klient prokazuje, že má příjem z nájmu. Minimální trvání nájmu je tři měsíce (Interní dokumenty BANKA, 2022).

5. Rezervační smlouva, Kupní smlouva, Smlouva o smlouvě budoucí kupní nebo jiný dokument prokazující účel financování (Interní dokumenty BANKA, 2022).

4.1.2 Druhy příjmu

U některých druhů příjmů banka používá k omezení rizika určité koeficienty, kterými účelně poníží výši příjmů. Riziko je zde například měnové při poklesu kurzu EUR/CZK. Dalšími případy mohou být:

- osoba samostatně výdělečně činná bez ponížení,
- zaměstnanecký poměr bez ponížení,
- příjem ze zahraničí cca 70 % v závislosti na konkrétní bance,
- příjem z nájmu 80 % v závislosti na konkrétní bance,
- peněžitá pomoc v mateřství/rodičovský příspěvek bez ponížení (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Příjmy, které nelze započítat

Podpora v nezaměstnanosti, přídavky na děti, vdovské, vdovecké nebo sirotčí důchody, příjmy z fotovoltaických elektráren, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z prodeje nemovitostí, příjmy vyplácené na základě dohody o provedení práce, příjmy z brigády, příjmy od zaměstnavatele v konkurzu nebo v likvidaci a další (Pom_Hypotahák, 2022).

5 Vhodná zástava

Zákon č. 257/2016 Sb. stanovuje, že hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Zajištění hypotečního úvěru nemovitostí zástavním právem vzniká zapsáním zástavního práva katastrem nemovitostí do listu vlastnictví. Tak je učiněno na základě předložení a podání podepsané zástavní smlouvy na katastr nemovitostí. Pro zajištění hypotečních úvěrů lze použít výhradně nemovitosti určené k bydlení. Toto určuje aktuální územní plán místně příslušného stavebního úřadu. Zástavní právo musí být zapsané v Katastru nemovitostí na celou nemovitost, i když má více vlastníků. Zástava je z pohledu banky vhodná v případě že:

- Je napojena na pozemní komunikace.
- Možnost zřízení přípojek (voda a elektřina).
- Není zatížena věcným břemenem (výjimkou je připojení elektřiny).
- V případě domu je majitel pozemku a domu shodný a do zástavy jdou nemovitosti jako celek.
- V případě bytu se jedná o byt v osobním vlastnictví.
- Samostatný pozemek musí být stavební, přesněji určen k bydlení (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Katastr nemovitostí v případě podepsané zástavní smlouvy a podepsaným návrhem na vklad do katastru nemovitostí s bankovní institucí provede vklad nejpozději do 30 dní od podání návrhu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

5.1 Znalecký posudek (Odhad)

Znalecký posudek je pro banku důkazem, že bude provádět investici svých peněz kvalitně, proto jde o velice důležitý dokument, který může celým hypotečním případem otřást. V České republice odborné odhady provádí Profesionální znalci a odhadci, kteří spadají pod Českou komoru odhadců a znalců. Většina bank má nasmlouváno v každém kraji hned několik těchto odhadců a systémově se jim přiřazuje práce. Je to z důvodu omezení manipulace a ovlivňování posudků a odhadů. Rozhodný posudek určuje cenu nemovitosti, přesněji tzv. reprodukční hodnotu. Z této částky se následně vypočítává LTV. Finální částka je tak

maximální možná, kterou je banka schopna žadateli poskytnout (Interní dokumenty BANKA, 2022).

5.2 Schvalovací proces

Když bance žadatel dodá všechny jí požadované podklady, celý úvěrový případ musí posoudit oddělení Risku. To posuzuje každou informaci o klientovi a v případě, že naleznou nějakou nesrovnalost, dotazují se opět žadatele. Banka nahlíží taktéž do registrů BRKI/NRKI. Jedná se o bankovní a nebankovní registry, kde si bankovní a nebankovní instituce navzájem za úplatu sdílejí data o předchozím splácení klientů. Celý schvalovací proces bez komplikací trvá tři až sedm dní (Interní dokumenty BANKA, 2022).

V případě schválení právní oddělení podle účelu úvěru vybere šablony a sestaví úvěrovou dokumentaci. Přibližná doba zpracování je dva až tři dny v závislosti na složitosti případu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

6 Úročení

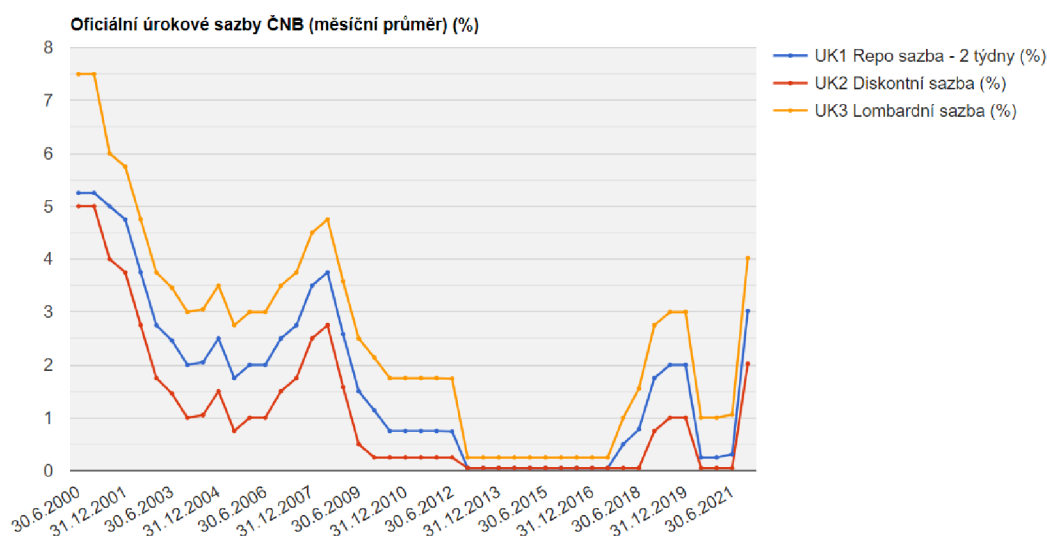
Úrok vyjadřuje odměnu banky za poskytnutí prostředků dlužníkovi. Úrok je ovlivněn několika faktory:

- úrokovou mírou,
- preferencí trhu,
- inflací,
- centrální bankou (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Centrální banka, u nás Česká národní banka, vyhlašuje sazby podle potřeb trhu. Jejím zvyšováním nebo snižováním ovlivňuje inflaci a snaží se ji držet přibližně okolo 3 % p.a. Tříprocentní inflace je obecně brána jako zdravá inflace. Úpravou sazeb, ale centrální banka neovlivňuje jen inflaci, ale i cenu, za kterou půjčuje prostředky bankám, a naopak jak můžou banky volné prostředky u centrální banky zhodnotit (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Úroková sazba má opravdu vysoký vliv na splátku. Při vysokém objemu úvěru se může jednat i o několik tisíc korun měsíčně.

Graf 1- Oficiální úrokové sazby ČNB



Zdroj: ARAD ČNB, 2022

6.1 RPSN

„Roční procentní sazba nákladů vyjadřuje celkové náklady úvěru jako roční procento. RPSN Vám má pomoci porovnat různé nabídky“ (Ochrana spotřebitele, 2006, s. 228).

V RPSN jsou zahrnuty všechny poplatky a náklady. Je tak vyjádřena výsledná cena úvěru. Do RPSN se započítává úrok, ale také například poplatek za zřízení úvěru, náklady placené opakovaně, jako je pojištění schopnosti úvěr splácet. Je součástí každé úvěrové smlouvy o hypotečním úvěru a musí být součástí předmluvní dokumentace (Interní dokumenty BANKA, 2022).

„Roční procentní sazba nákladů se vypočte podle tohoto vzorce:

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

Význam písmen a symbolů:

X – je roční procentní sazba nákladů,

m – je číslo posledního čerpání,

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

C_k – je částka čerpání k,

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

m' - je číslo poslední splátky jistiny nebo nákladů,

l – je číslo splátky jistiny nebo nákladů,

D_l – je výše splátky jistiny nebo nákladů,

s_l – je interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky jistiny nebo nákladů“ (Ochrana spotřebitele, 2006, s. 215).

6.2 Fixační období

Období fixace vyjadřuje předem domluvený časový úsek nejčastěji v celých letech, ale někdy i v měsících. Standartně se používají 3, 5, 8 a 10 let. Fixační období je třeba zvolit vhodně, protože po tuto dobu bude úvěr úročen stále stejným úrokem. Před uplynutím fixačního období banka musí klienta informovat s nabídkou nové úrokové sazby na další časové období. Klient si zpravidla může vybrat. Od obdržení nabídky do rozhodného data ukončení

fixačního období může klient svůj úvěr přefinancovat u jiného bankovního ústavu zdarma (Srov. Syrový, 2009, s. 83).

V případě, že klient uvažuje o přechodu a refinancování dříve než před uplynutím konce fixace, může tak učinit. Banka klientovi nesmí bránit. V tomto případě banka může klientovi napočítat poplatek za tzv. účelně vynaložené náklady. V případě hypotéky o objemu 9 000 000 Kč se může jednat přibližně o 500 000 Kč. Tento poplatek si banka určuje sama (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Dne 1. 12. 2016 vešel v účinnost zákon č.257/2016 Sb., který u hypotečních úvěrů, které mají sjednané fixační období od tohoto data, výrazně upravuje výši účelně vynaložených nákladů. Zpravidla si nyní banky nyní účtují od 500 Kč do 1000 Kč.

7 Ceník

Ceník je vždy zásadním dokumentem, který se u jednotlivých bank různí. Je v něm určen poplatek za sjednání úvěru, odhad nemovitosti, zřízení smlouvy o zajištění a návrhů na vklad na katastr nemovitostí a mnoho dalších. Tyto poplatky se mohou odvíjet v řádech několika tisíců nebo dokonce procent z celkové výše hypotečního úvěru. Každá banka ho musí mít veřejně přístupný, minimálně online v elektronické podobě. Tyto náklady banky mohou zahrnovat už v již zmíněném RPSN (Interní dokumenty BANKA, 2022).

8 Pojištění

Pojištění je nedílnou součástí každého hypotečního úvěru. Každá banka si totiž svoje investice chrání, a proto vyžaduje po klientech minimálně pojištění nemovitosti (Hradílek, 2015, s. 42).

8.1 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti banka vyžaduje minimálně na hodnotu reprodukční ceny nemovitosti, kterou určuje odhad vytvořený znalcem. Pojištění nemovitosti si může klient zřídit u jakékoliv pojišťovny, kterou si zvolí. V některých případech však pojišťovna nesplní požadavky na pojištění, které si určí banka např. pojištění proti záplavě a vyplavení. V tomto případě by se také mohlo stát, že banka odmítne poskytnout hypoteční úvěr (Interní dokumenty BANKA, 2022).

8.2 Životní pojištění

Životní pojištění nebývá vždy bankou vyžadováno. Banky zpravidla vyžadují životní pojištění při větších objemech hypotečních úvěrů.

8.3 Vinkulace

Jde o ošetření pojistné smlouvy tak, že v případě pojistné události je pojistná částka vyplacena bance namísto majiteli nemovitosti. Vinkulace pojištění probíhá tak, že banka vystaví na základě pojistné smlouvy dokument Vinkulace pojistné smlouvy, kterou pojišťovna po obdržení podkladů potvrdí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

9 Služby

K hypotečnímu úvěru se dají zřídit doplňkové služby, které pomáhají k pohodlnější správě úvěru v průběhu jeho trvání.

9.1 Variabilita splátek

Je to balíček výhod pro klienty v oblasti splácení. Každá banka má balíčky podle svých představ, ale díky konkurenceschopnosti se balíčky převážně shodují. Jedná se o možnost v průběhu trvání úvěru využít např.:

-Odložení splátek na tři měsíce, nejdříve však po řádně zaplacených dvanácti splátkách, a to i opakovaně celkem třikrát (celá splatnost úvěru se posouvá o tři měsíce).

-Změnu výše splátek, pokud to umožňuje aktuální splatnost úvěru a bonita klienta maximálně o 30 %. Zjednodušeně je to zvýšení splátky a zkrácení doby splatnosti úvěru a naopak (Interní dokumenty BANKA, 2022).

9.2 Expresní čerpání

Banka umožní čerpání úvěru už druhý den po podpisu smluvní dokumentace, musíte však splnit všechny podmínky pro čerpání úvěru. V tomto případě banka nepožaduje doložit potvrzení o zapsání zástavního práva. Pro čerpání jí postačuje podaný návrh na vklad na katastr nemovitostí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

9.3 Pojištění schopnosti splácet

Využití této služby je v očích bankovního ústavu velice kladné. Je to proto, že sjednáním pojištění schopnosti splácet dáváme bance záruky, že bude její účet dále splácen, i když se klientovi přihodí nějaká nešťastná událost. Toto pojištění banky nabízejí standardně ve dvou variantách. První varianta zahrnuje pojištění pro případ pracovní neschopnosti, hospitalizace, invalidity třetího stupně nebo v nejhorším případě úmrtí. Druhá varianta přidává i ztrátu zaměstnání. Platba za

toto pojištění se zpravidla strhává společně se splátkou v jedné platbě (Interní dokumenty BANKA, 2022).

9.4 Doplnková část hypotečního úvěru

Při zřízení nebo v průběhu je možné požádat o tzv. doplňkovou část úvěru. Jedná se o prostředky bankou poskytnuté navíc, které nemusí být podloženy účelem využití. Maximální možná částka je 30 % z celkové výše hypotečního úvěru (Interní dokumenty BANKA, 2022).

9.5 Zrychlená výstavba

Některé banky nabízejí možnost využít tuto službu při výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Spočívá to v možnosti navýšení čerpání prostředků přibližně o 500 000 Kč, než je aktuální zastavitelná hodnota nemovitosti (Interní dokumenty BANKA, 2022).

10 Smluvní dokumentace

Smluvní dokumentace se skládá z několika jednotlivých dokumentů, které musí být součástí úvěrové dokumentace. Jde o:

- smlouva o hypotečním úvěru,
- předsmuvní dokumentace,
- evropský standardizovaný formulář (ESIP),
- návrh na vklad zástavního práva,
- zástavní smlouvy (Interní dokumenty BANKA, 2022).

11 Čerpání

Čerpání hypotečního úvěru je možné po splnění podmínek, které si stanoví banka. Dělí se v závislosti na typu hypotečního úvěru na čerpání jednorázové (koupě) a postupné (výstavba, rekonstrukce). Nejčastějšími podmínkami čerpání jsou:

- podání návrhu na vklad zástavního práva na KN,
- prokázání vlastních prostředků,
- zřízení a vinkulace pojistné smlouvy nemovitosti,
- odhad nemovitosti,
- řádně uzavřená kupní smlouva,
- smlouva o bankovní, notářské nebo advokátní úschově,
- proinvestování vlastních prostředků,
- následné doložení provedení vkladu zástavního práva (Interní dokumenty BANKA, 2022).

12 Splácení

Splácení hypotečního úvěru probíhá v měsíčních splátkách ke dni, ke kterému se smluvní strany dohodly ve smlouvě o hypotečním úvěru (Interní dokumenty BANKA, 2022).

12.1 Anuitní splácení

Je to typ splácení úvěru, ve kterém je každý měsíc stejná výše splátky. Na začátku úvěru se převážně platí úroky a přibližně v druhé polovině se převážně splácí jistina úvěru (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Tabulka 1- Anuitní splácení 24 měsíců

Měsíc	Dluh celkem	Splátka jistina	Splátka úrok	Splátka celkem
1	3 000 000,00 Kč	4 322,46 Kč	10 000,00 Kč	14 322,46 Kč
2	2 995 677,54 Kč	4 336,87 Kč	9 985,59 Kč	14 322,46 Kč
3	2 991 340,67 Kč	4 351,32 Kč	9 971,14 Kč	14 322,46 Kč
4	2 986 989,35 Kč	4 365,83 Kč	9 956,63 Kč	14 322,46 Kč
5	2 982 623,52 Kč	4 380,38 Kč	9 942,08 Kč	14 322,46 Kč
6	2 978 243,14 Kč	4 394,98 Kč	9 927,48 Kč	14 322,46 Kč
7	2 973 848,16 Kč	4 409,63 Kč	9 912,83 Kč	14 322,46 Kč
8	2 969 438,53 Kč	4 424,33 Kč	9 898,13 Kč	14 322,46 Kč
9	2 965 014,20 Kč	4 439,08 Kč	9 883,38 Kč	14 322,46 Kč
10	2 960 575,12 Kč	4 453,88 Kč	9 868,58 Kč	14 322,46 Kč
11	2 956 121,25 Kč	4 468,72 Kč	9 853,74 Kč	14 322,46 Kč
12	2 951 652,52 Kč	4 483,62 Kč	9 838,84 Kč	14 322,46 Kč
13	2 947 168,91 Kč	4 498,56 Kč	9 823,90 Kč	14 322,46 Kč
14	2 942 670,34 Kč	4 513,56 Kč	9 808,90 Kč	14 322,46 Kč
15	2 938 156,79 Kč	4 528,60 Kč	9 793,86 Kč	14 322,46 Kč
16	2 933 628,18 Kč	4 543,70 Kč	9 778,76 Kč	14 322,46 Kč
17	2 929 084,49 Kč	4 558,84 Kč	9 763,61 Kč	14 322,46 Kč
18	2 924 525,64 Kč	4 574,04 Kč	9 748,42 Kč	14 322,46 Kč
19	2 919 951,60 Kč	4 589,29 Kč	9 733,17 Kč	14 322,46 Kč
20	2 915 362,31 Kč	4 604,58 Kč	9 717,87 Kč	14 322,46 Kč
21	2 910 757,73 Kč	4 619,93 Kč	9 702,53 Kč	14 322,46 Kč
22	2 906 137,80 Kč	4 635,33 Kč	9 687,13 Kč	14 322,46 Kč
23	2 901 502,46 Kč	4 650,78 Kč	9 671,67 Kč	14 322,46 Kč
24	2 896 851,68 Kč	4 666,29 Kč	9 656,17 Kč	14 322,46 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

12.2 Lineární splácení

Je to typ splácení, při kterém se splácí vždy jiná výše splátky. Každý měsíc je napočítána poměrná část jistiny společně s částkou za úrok, která se vždy o malou část sníží. Jistina se umořuje ze začátku rychleji než u anuitního typu splácení (Interní dokumenty BANKA, 2022).

12.3 Mimořádná splátka

Mimořádná splátka je jednorázové uhrazení určité části dlužné částky. Tato splátka se může učinit v takovou chvíli a v takové výši, jak je stanoveno ve smlouvě o úvěru. Hypotéka, která byla zřízena po prosinci 2016 nebo u ní po tomto datu proběhla fixace, tak se řídí novou úpravou zákona. Klient může splatit až 25 % z původní výše úvěru a obdobím pro provedení splacení je jeden měsíc před výročím smlouvy po dvanácti řádně provedených splátkách. Před provedením splacení vás banka nechá vybrat, jestli chcete při přepočítání úvěru ponechat výši splátky a zkrátit dobu úvěru v letech, nebo snížit splátku a ponechat dobu splácení tak, jak je nastavená (Interní dokumenty BANKA, 2022).

12.4 Splacení celého úvěru

Splacení celého úvěru má svá pravidla a opět je určuje, jestli byla hypotéka zřízena před nebo po prosinci roku 2016. Od této doby splacení úvěru upravuje zákon č. 275/2016 Sb., který říká, že věřitel při předčasném splacení má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Výpočet těchto nákladů stanovuje zákon. Právně na to však každý pohlíží jinak a není možné to přesně a jednoznačně vyložit. Banky proto vypočítají náklady, na které podle jejich názoru mají nárok, ale požadují nakonec symbolický administrativní poplatek ve výši od 500 Kč do 1500 Kč. Každá banka k tomu přistupuje odlišně. Pokud však hypotéka byla uzavřena před rozhodným datem prosinec 2016, účelně vynaložené náklady klientovi vypočítá a neodpouští. Může se jednat o částky v řádech statisíců korun (Interní dokumenty BANKA, 2022).

12.5 Refinancování

Refinancování je úkon, kdy je stávající úvěr splacen novým. Tento proces využívají klienti ze dvou základních důvodů. Prvním je získání lepších podmínek a tím druhým může být případné navýšení nebo sloučení úvěru, kdy banka poskytne klientovi nové podmínky, ať už pro něj výhodnější nebo nikoliv. Refinancování lze provést k jinému bankovnímu ústavu, některé banky jsou schopny refinancovat i úvěry ve vlastním portfoliu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

13 Daňové odpočty ze zaplacených úroků

Za splnění určitých podmínek, lze využít možnost odečíst zaplacené úroky ze základu daně podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v § 15 odst. 3:

„Od základu daně lze odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu a změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu“ (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Pokud se jedná o pořízení bytu či domu do osobního vlastnictví, jednou z podmínek možnosti uplatnění daňového odpočtu je, aby po celou dobu trvání zdaňovacího období poplatník vlastnil a užíval nemovitost k trvalému bydlení nebo nemovitost využívali k bydlení jeho nejbližší příbuzní jako např. manžel, manželka, potomci nebo rodiče. Pokud se jedná o výstavbu, je nutné, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci. Pokud poplatník nabude nemovitost v prvním roce, stačí když ji vlastní nadále i na konci zdaňovacího období (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Klient si může odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob částku v maximální výši 300 000 Kč ročně, kterou zaplatil na úrocích z hypotečního úvěru. V případě, že nemovitost vlastní neúplný rok, nesmí částka překročit za každý kalendářní měsíc jednu dvanáctinu (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

14 Správa hypotéky

I když už jste prošli celým náročným procesem sjednání úvěru, může se vám stát, že v budoucnu budete potřebovat udělat určitou změnu vaší hypotéky. Hypoteční úvěr není jen dostat peníze a bydlet. Je to závazek, někdy i na celý život a o ten je třeba se starat. Nejčastější úkony spojené se správou hypotečního úvěru jsou uvedeny níže (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.1 Změna zajištění

V případě, že jste svůj stávající hypoteční úvěr zajišťovali zástavním právem k nemovitosti, kterou nyní chcete použít k zastavení jiného hypotečního úvěru a banka vám to nechce povolit, můžete k zajištění stávajícího hypotečního úvěru využít pro aktuální hypotéku jinou nemovitost ve vašem vlastnictví nebo ve vlastnictví osoby v přímé rodové linii. Tento proces podléhá novému ocenění nemovitosti a musí odpovídat požadovanému LTV. Využívá se to například při nedostatečné zástavě k novému úvěru a přebytečné zástavě stávajícího. Celý proces je ošetřen dodatky ke smlouvě o hypotečním úvěru. Změny zajištění se provádějí na základě návrhů na vklad do katastrů nemovitostí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.2 Vyvázání nemovitosti

Vyvázání nemovitosti je proces, kdy k hypotečnímu úvěru je do zástavy vloženo více nemovitostí a aktuální hodnota jedné nemovitosti je vyšší než výše zůstatku k doplacení hypotečního úvěru. Proces se provádí na základě podání žádosti klientem. Banka vyhotoví dodatek ke smlouvě o úvěru a následně poskytne návrh na výmaz zástavního práva, který klient podává na příslušný katastr nemovitostí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.3 Výměna nebo vyvázání dlužníků

V případě, že se klienti, kteří jsou dlužníky hypotečního úvěru domluví, že provedou výměnu jednoho dlužníka za jiného nebo dojde k úplnému vyvázání jednoho z dlužníků, mohou o tento úkon podat žádost. Banka klienta, který nově přistupuje do úvěru požádá o prokázání příjmu, jako by žádal o nový hypoteční

úvěr. Banka prověří jeho aktuální bonitu a žádost vyhodnotí. Pokud jde jen o vyvázání, musí se zůstávající dlužník prokázat schopnost splácet úvěr sám (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.4 Prodloužení splatnosti

V rámci variability splácení, může klient požádat o možnost prodloužit splatnost úvěru. Nesmí se však překročit maximální splatnost hypotečního úvěru 30 let a doplacení úvěru do 70 let věku klienta (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.5 Odložení splácení

V rámci variability splácení, může klient požádat o odložení splátek na tři měsíce, nejdříve však po řádně zaplacených dvanácti splátkách, a to i opakovaně celkem třikrát. Zjednodušeně se celá splatnost úvěru posouvá o tři měsíce (Interní dokumenty BANKA, 2022).

14.6 Předrefixace

Předrefixace je úkon, kdy klient požádá banku o nabídku úroku na další fixační období dříve než jeden měsíc před vypršením aktuálního fixačního období. Banky toto umožňují maximálně jeden rok před uplynutím aktuálního fixačního období. V případě přijetí nabídky klientem je podepsán dodatek ke smlouvě o hypotečním úvěru, který upravuje výši sazby na další časové období (Interní dokumenty BANKA, 2022).

PRAKTICKÁ ČÁST

15 DISTANČNÍ TEXT – Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr

PRAKTICKÁ ČÁST

15 DISTANČNÍ TEXT – Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr

15.1	ÚVOD	
15.2	Cíle	46
15.3	Seznam použitých ikon	46
15.4	Co je to hypotéka.....	47
15.4.1	Co dělat před žádostí.....	47
15.4.2	Předkonzultace hypotečního úvěru	48
15.4.3	Na co dalšího banka pohlíží	48
15.5	Účel hypotečního úvěru	49
15.5.1	Koupě nemovitosti	49
15.5.2	Výstavba	50
15.5.3	Dostavba	50
15.5.4	Rekonstrukce	50
15.5.5	Vypořádání majetkových poměrů	50
15.5.6	Refinancování	50
15.5.7	Převod členských práv	51
15.5.8	Dražba.....	51
15.5.9	Úhrada dalšího členského vkladu.....	51
15.5.10	Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví	51
15.5.11	Zpětné proplacení.....	51
15.6	Žádost o hypotéku.....	52
15.6.1	Přílohy k žádosti.....	53
15.6.2	Druhy příjmu.....	55
15.7	Vhodná zástava.....	56

15.7.1	Znalecký posudek (Odhad)	57
15.7.2	Schvalovací proces.....	57
15.8	Úročení	58
15.9	RPSN.....	59
15.9.1	Fixační období.....	60
15.9.2	Předrefixace.....	60
15.9.3	Garance úrokové sazby.....	61
15.9.4	Ceník	61
15.10	Slevy.....	61
15.11	Pojištění	63
15.11.1	Pojištění nemovitosti	63
15.11.2	Životní pojištění	63
15.11.3	Vinkulace.....	63
15.12	Služby	64
15.12.1	Variabilita splátek	64
15.12.2	Expresní čerpání	64
15.12.3	Pojištění schopnosti splácet	64
15.12.4	Doplňková část hypotečního úvěru	65
15.12.5	Zrychlená výstavba	65
15.13	Smluvní dokumentace	65
15.14	Čerpání hypotečního úvěru	66
15.15	Splácení.....	66
15.15.1	Anuitní splácení	66
15.15.2	Lineární splácení	67
15.15.3	Odklad splátek	67
15.15.4	Mimořádná splátka.....	68
15.15.5	Splacení celého úvěru.....	68
15.15.6	Refinancování	68
15.16	Odečet daně z příjmu	69

15.1 ÚVOD

Jednou jsem od kolegy slyšel krásnou definici procesu zřizování úvěru, kterou pověděl klientům. „Hypotéka, to je běh na dlouhou trať. Je plná překážek a můžete z toho i zešedivět.“ S dovětkem „Jste si opravdu jistí, že chcete hypotéku?“ jsem se v duchu rozesmál a s otevřenou pusou sledoval vyděšené výrazy. Tento text slouží jako pomůcka pro běžného člověka, který nemá nejmenší potuchy o tom, jak hypoteční úvěr funguje. Provede Vás od počátečního sbírání podkladů pro banku až po získání peněz. Tím však práce nekončí. Hypoteční úvěr může trvat i 30 let, a proto je potřeba vědět, jak o něj pečovat a na co si dát pozor. A s tím Vám tento text pomůže. Musíme však brát v potaz, že hypoteční trh, ale i zákony se mění nebo upravují, a proto je vždy dobré obracet se na správné lidi, kteří tomu rozumí. Základní heslo zní: „Hypoteční úvěr si berte u bankéře, kterému naprosto věříte.“



15.2 Cíle

- Budete rozumět základní terminologii z oblasti hypotečního úvěru.
- Pochopíte proces žádosti o hypoteční úvěr.
- Budete schopni o hypoteční úvěr požádat.
- Obohatíte se o tipy a rady.



15.3 Seznam použitých ikon



Průvodce studiem



Cíle



Klíčová slova



Příklad



K zapamatování



Otázky k zamyšlení



Shrnutí



Literatura a informační zdroje

15.4 Co je to hypotéka

Hypotéka je úvěr, který je zajištěn nemovitostí vhodnou k zástavě. Dělí se na dva základní druhy: Hypotéku a Americkou hypotéku. Proto když chcete požádat o hypoteční úvěr, musíte vědět co chcete kupovat. Pro banku je to základní údaj, bez kterého není schopna hypoteční úvěr poskládat (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Americká hypotéka je druh hypotečního úvěru, který je zajištěn nemovitostí, ale prostředky se dají použít na nákup něčeho jiného než nemovitosti (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Abyste mohli hypoteční úvěr získat, musíte nejdříve banku o finance požádat.

Distanční text, úvěr, úvěr na bydlení, hypoteční úvěr, zástavní právo, nemovitost.



15.4.1 Co dělat před žádostí

Před tím, než klient požádá o hypoteční úvěr je dobré vědět, jakou nemovitost si chce pořídit. To se však těžko odhaduje, když klient neví, na jak drahou nemovitost by případně mohl dosáhnout. Proto si může každý sám udělat orientační propočet.

Příklad:

Příjem - 50 000 Kč čistého měsíčně

DTI – 50 000 x 12 měsíců x 8,5 let až 9,5 let v případě, že je žadatel mladší 36 let, pro snadnější výpočet vezmeme střední hodnotu 9.

DTI = 5 400 000 Kč (toto číslo vyjadřuje výši zadlužení, kterou banka nesmí dle doporučení ČNB překročit), odečítají se do ní stávající výše úvěrů.

Výsledek:

DSTI – 50 000 / 100 x 45 až 50 v případě, že je žadatel mladší 36 let.



DSTI= 22 500 Kč (toto je výše maximálního možného součtu všech stávajících i budoucích splátek klienta)

Z výsledku vidíme, že si může žadatel požádat nejvíce o 5 400 000 Kč se splátkou maximálně 22 500 Kč, pokud ho zatím nezatěžují žádné jiné úvěry.

Zprostředkovatel neboli třetí strana

Na českém trhu můžete narazit na zprostředkovatele hypotečních úvěrů. Jedná se o podnikatele, kteří pro klienty vyřizují hypoteční úvěry. Zpravidla hledají pro klienty ty nejlepší podmínky a inkasují provize za jejich předání bankám. Tato provize je však vyplácena na úkor úroků klienta a je proto vhodné se zpočátku zamyslet, jestli není vhodnější banku navštívit osobně.



15.4.2 Předkonzultace hypotečního úvěru

V některých složitějších případech je možné požádat specialistu o tzv. předkonzultaci hypotečního úvěru u schvalovatele. Správný hypoteční specialista by však měl poznat, jestli se jedná o složitý případ a předkonzultaci navrhnout sám. Děje se tak v případě složitého prokazování příjmů z více činností klienta, slučování vícero hypoték nebo u případů kdy měl žadatel v minulosti nějaký záznam v registrech.

**PŘED-
KONZULTACE**

15.4.3 Na co dalšího banka pohlíží

Registry BRKI/NRKI

Banka při žádosti nahlíží do registrů bankovních i nebankovních. Každý člověk si může požádat sám o výpis u společnosti, která registry spravuje. Většinou za výpis z registru požadují poplatek. V České republice je největším zpracovatelem těchto informací CBCB Czech Banking Credit Bureau. Naleznete na <https://www.cbcb.cz/> Také může nahlédnout do re Solus (Papoušek, 2017, Tabulka č. 2).

Katastr nemovitostí

Banka při žádosti nahlíží do KN, aby si ověřila aktuální počet nemovitostí, které žadatel vlastní. Dělá to z různých důvodů jako je například ověření bonity klienta nebo možnost pracovat s případným dalším zajištěním nemovitostí.

Databáze adres ČR

Databáze adres dává bance možnost nahlédnout do svého adresáře za účelem zjištění pravosti trvalé adresy klienta. Pokud by měl žadatel adresu například na virtuální adrese nebo na městském úřadě bude chtít banka vysvětlit důvod, proč tomu tak je.

15.5 Účel hypotečního úvěru

Účel úvěru je tím hlavním, co určuje, jakou bude mít hypoteční úvěr finální podobu. Na jeho základě banky vypočítávají různá rizika a rozhodují, kolik jsou ochotni poskytnout prostředků a co všechno musí klient splnit, aby na jeho investiční záměr dosáhl. Účelů je celkem jedenáct, ale některé banky si je různě pojmenovávají nebo upravují v rozmezí zákona. Účelů se dá do hypotečního úvěru zkombinovat několik najednou. Účel se určuje dle jednotlivých záměrů klienta, jak a na co chce žádané prostředky použít (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.1 Koupě nemovitosti

Jde zpravidla o nejjednodušší typ účelu. Na základě kupní smlouvy banka poskytne prostředky maximálně do výše 60 % až 90 % LTV zástavní hodnoty nemovitosti v závislosti na typu nemovitosti. Zbýlými prostředky musí klient disponovat a prokázat se jimi před čerpáním úvěru. Procentuální výši mezi 60 % a 90 % LTV si banky určují samy. V poslední době jsou však díky hospodářské situaci omezovány Českou národní bankou, která vydává doporučení pro poskytování 100 % a 90 % LTV hypoték:

- bytová jednotka 90 % LTV,
- rodinný dům 80 % LTV,
- rekreační objekt 60 až 65 % LTV (Pavelka a Opltová, 2003 s. 18)



LTV

VLASTNÍ
ZDROJE



15.5.2 Výstavba

Pro výstavbu nemovitosti je nutné vlastnit nějaký pozemek. Tento pozemek musí být součástí stavby a aby banka poskytla hypoteční úvěr musí splňovat určité podmínky. Více v oblasti *Vhodná zástava*. Hypoteční úvěr se opírá o projektovou dokumentaci a předběžný rozpočet, který musí mít klient vyhotoven a poté na jeho základě banka posuzuje, jestli daný úvěr poskytne. V případě schválení na stavenišťe dojíždí odhadce, který průběžně kontroluje probíhající stavbu a podává bance zprávy o aktuální prostavěnosti peněz. Banka uvolňuje prostředky z důvodů opatrnosti na základě tzv. postupného čerpání (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.3 Dostavba

Účel dostavba nemovitosti je užíván v případě, že klient požádá o prostředky na dostavbu nemovitosti, kterou si stavěl z vlastních prostředků. Postup čerpání prostředků probíhá obdobně jako u výstavby v závislosti na rozsahu stavebních prací (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.4 Rekonstrukce

Rekonstrukce nemovitosti se řídí projektovou dokumentací a rozpočtem, který si stanoví klient. Do zástavy vkládá rekonstruovanou nebo jinou vhodnou zástavu. Čerpání bývá buď jednorázové nebo postupné, v závislosti na výši financování (Interní dokumenty BANKA, 2022).



15.5.5 Vypořádání majetkových poměrů

Tento účel se nejčastěji používá při vypořádání Společného jmění manželů nebo vypořádání v případě dědictví. Banka na základě usnesení soudu a ohodnocení zastavované nemovitosti poskytne peněžní prostředky protistraně (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.6 Refinancování

V případě, si klient přeje sloučit nebo navýšit hypoteční úvěr, banka požádá o nový odhad nemovitosti a na základě možností celý stávající úvěr přepočítá

a klientovi poskytne úplně nový hypoteční úvěr. Nejčastěji se tak děje v případě, že si klient přeje lepší úrokovou sazbu anebo mu nevyhovuje přístup bankovní instituce, kde má aktuální úvěr (Hradílek, 2015, s. 46).

15.5.7 Převod členských práv

Převod členských práv je využíván při financování za účelem odkupu podílu od třetí osoby v bytovém družstvu, který se rovná hodnotě bytové jednotky. Pokud nelze v dohledné době od družstva získat bytovou jednotku do osobního vlastnictví, bankovní instituce neberou v potaz hodnotu bytu do zástavní hodnoty. Proto musí žadatel o hypoteční úvěr poskytnout jinou nemovitost do zajištění (Interní dokumenty BANKA, 2022).



15.5.8 Dražba

Jedná se o koupi nemovitosti v dražbě. V tomto případě banka posoudí příjmy žadatele a cenu nemovitosti na základě znaleckého posudku. Nejdříve se sjedná úvěr předhypoteční, který se po vkladu zástavního práva splatí už předem sjednaným hypotečním úvěrem (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.9 Úhrada dalšího členského vkladu

Úhradou dalšího členského vkladu je myšleno přímý nákup družstevního podílu od družstva. V případě, že není možné převést byt do osobního vlastnictví, je třeba poskytnout jinou nemovitost do zástavy (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.10 Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví

V případě, že majitel členských práv nemá splacenou jistinu družstvu a družstvo schválí převod bytu do osobního vlastnictví, banka poskytne předhypoteční úvěr a po vkladu zástavního práva splatí předhypoteční úvěr už předem sjednaným hypotečním úvěrem (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.5.11 Zpětné proplacení

Jedná se o zpětné proplacení nabytí vlastnického práva k nemovitosti. Tuto variantu lze využít pouze v případě koupě, dražby, nabytí nebo převodu

členských práv, a také v případě, že nedošlo k proplacení dříve než dvanáct měsíců před podáním žádosti o úvěr. Podmínkou poskytnutí je taktéž předložení nabývacího titulu dle typu nabytí a předložení dokladu o zaplacení příslušné finanční částky (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.6 Žádost o hypotéku

Před podáním samotné žádosti bance se žadatel zpravidla poradí, co vše má vyplnit. K nahlédnutí je v příloze č. 1: Formulář žádosti o úvěr. Maximální počet žadatelů o hypoteční úvěr jsou čtyři osoby. Bankovní instituce vlastní mnoho informací, a proto musí dodržovat bankovní tajemství, aby se nedostaly do nesprávných rukou. Bohužel pro žadatele, to ale není dostatečné množství pro poskytnutí hypotéky, a proto je nutno bance vyplnit žádost o úvěr a doložit další dokumenty, které není banka schopna nikde sama obstarat. Samotný formulář o hypoteční úvěr musí vyplnit žadatel sám. Musí se zde vyplnit všechny údaje pravdivě, protože v dokumentu žadatel zároveň stvrzuje pravdivost prohlášení a v případě zjištění uvedení banky v omyl, může banka sama úvěr ukončit neboli zesplatnit. Tím banka předčasně ukončí úvěr a vyzve dlužníka k úhradě. Navíc může udělit i sankci za administrativní úkoly s tím spojené. V dnešní turbulentní době banky jdou napřed digitálnímu trhu a umožnily pro své klienty podávat žádosti online. Nejedná se o lákavé kalkulačky, které naleznete na internetu na každém rohu. Zpravidla tuto žádost můžete vyplnit ve svém bankovníctví, která je pak přiřazena specialistovi na hypoteční úvěry nebo aktuálnímu bankéři daného klienta. Ten se s žadatelem spojí a provede klienta až do konce celého procesu zřízení hypotečního úvěru. Žadatelem o hypoteční úvěr může být:

- občan ČR s trvalým pobytem na území ČR,
- občan ČR s trvalým pobytem mimo ČR,
- občan státu EU,
- občan třetí země s pobytem na území ČR (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Každý žadatel předkládá aktuální platné doklady (občanský průkaz, pas nebo povolení k pobytu) U cizinců závisí na jednotlivé bance, jak přistoupí



ŽADATEL

ZESPLATNĚNÍ

k financování. Běžné je vyžadování trvalého pobytu minimálně dva roky a doložení pracovního vztahu k ČR. Banka kontroluje aktuální platnost dokladů interně skrze systémy přes registr platných dokladů, který vede ministerstvo vnitra. Kontrolu dokladů si můžete ověřit online na webových stránkách ministerstva vnitra, kde si vyberete z možností Služby pro veřejnost a dále kliknete na Neplatné doklady. Můžete využít aktuálně platný odkaz <https://aplikace.mvcr.cz/neplatne-doklady/>

V případě, že je žadatel v manželském svazku, musí žádat o hypoteční úvěr společně. Výjimkou je rozhodnutí soudu o vypořádání majetku (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Žádosti mají u všech bank obdobné znaky:

- osobní údaje,
- detailní rozpad příjmů,
- socio-ekonomická situace,
- pravidelné měsíční výdaje,
- úvěrové produkty,
- financovaná nemovitost,
- závěrečné prohlášení,
- identifikace zprostředkovatele (Česká spořitelna, a.s. *Žádost o hypoteční úvěr* 2022).

15.6.1 Přílohy k žádosti

Společně s žádostí o hypoteční úvěr žadatel předkládá další dokumenty potvrzující jeho investiční záměr a prokázání příjmů (Interní dokumenty BANKA, 2022).

1. Potvrzení o výši příjmu ze zaměstnaneckého poměru

V případě, že je žadatel zaměstnancem vystavuje potvrzení o příjmu ze zaměstnání jeho mzdové oddělení na předem připravený formulář od banky. Banka neakceptuje potvrzení starší než jeden měsíc (viz příloha č. 1: Formulář potvrzení o příjmu ze zaměstnaneckého poměru) (Interní dokumenty BANKA, 2022).

2. Daňové přiznání

U podnikatelů banky požadují daňová přiznání za poslední dvě ukončená období, přesněji za dva roky. Nutné je i potvrzení o zaplacení daně, byla-li vyměřena taktéž za oba roky (viz příloha č. 2: Formulář daňové přiznání). Dále ještě potvrzení o bezúhonnosti. Ze své zkušenosti můžu říct, že většina podnikatelů využívá daňový paušál nebo využívá mezery v dohledu a nezákonně optimalizuje svá daňová přiznání. Tímto konáním však ponižují své reálné příjmy a nedosáhnou tak na žádné hypoteční úvěry. Když nemáte příjem není na čem stavět. Bankovní ústavy nepřihlížejí na obraty na účtu, to znamená, že i když se klientovi na účtu protočí milion korun měsíčně, ještě to neznámá, že to je klientův zisk. Proto je dobré si uvědomit, že optimalizování není vhodné provádět, když si v budoucnu plánujete brát hypoteční úvěr (Interní dokumenty BANKA, 2022).

3. Výpisy z účtu

Výpisy z platebních účtů banka požaduje zpravidla za tři poslední měsíce. Avšak při obtížnějších případech si může říct o výpisy za celý poslední rok. Výpisy z účtu banka požaduje jen z těch účtů, kam chodí klientovi příjem ze zaměstnání. V případě podnikatelského příjmu se výpisy požadovat nemusí, ale banka o ně požádat ve výjimečných případech může. Pokud klient žádá u banky, kde vlastní účet, na který mu chodí příjem, banka zpravidla výpisy nepožaduje (Interní dokumenty BANKA, 2022).

ČISTÝ PŘÍJEM



4. Nájemní smlouvy

Nájemní smlouvy se příkládají v případě, že klient prokazuje, že má příjem z nájmu. Minimální potřebná doba trvání nájemní smlouvy je tři měsíce (Interní dokumenty BANKA, 2022).

5. Rezervační smlouva, Kupní smlouva, Smlouva o smlouvě budoucí kupní nebo jiný dokument prokazující účel financování (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.6.2 Druhy příjmu

U některých druhů příjmů banka používá k omezení rizika určité koeficienty, kterými účelně poníží výši příjmů. Riziko je zde například měnové při poklesu kurzu EUR/CZK. Dalšími případy mohou být:

- osoba samostatně výdělečně činná bez ponížení,
- zaměstnanecký poměr bez ponížení,
- příjem ze zahraničí cca 70 % v závislosti na konkrétní bance,
- příjem z nájmu 80 % v závislosti na konkrétní bance,
- peněžitá pomoc v mateřství/rodičovský příspěvek bez ponížení (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Banky preferují převážně případy, kdy je žadatel zaměstnán na dobu neurčitou. Jsou ale případy, kdy dělají výjimku. Jedná se o zaměstnání, kde se standardně dává smlouva na dobu určitou a zpravidla se obnovuje např. policisté, armádní pracovníci, zdravotníci nebo hasiči. Tyto příjmy se samozřejmě mohou kombinovat (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Příklad:

Příjem ze zaměstnaneckého poměru 25 000 Kč

Příjem z výdělečné činnosti 20 000 Kč

Příjem z nájmu 10 000 Kč (80 %)

Celkové příjmy pro hypoteční úvěr 53 000 Kč

Spočítejte, na jakou maximální splátku a jak vysoký hypoteční úvěr klient dosáhne s pomocí DTI a DSTI. Klientovi je 35 let.

RIZIKO



Příjmy, které nelze započítat

Podpora v nezaměstnanosti, přídavky na děti, vdovské, vdovecké nebo sirotčí důchody, příjmy z fotovoltaických elektráren, příjmy z kapitálového majetku, příjmy z prodeje nemovitostí, příjmy vyplácené na základě dohody o provedení práce, příjmy z brigády, příjmy od zaměstnavatele v konkurzu nebo v likvidaci a další (Pom_Hypotahák 2022).



15.7 Vhodná zástava

Zákon č. 257/2016 Sb. stanovuje, že hypoteční úvěr musí být zajištěn nemovitostí. Zajištění hypotečního úvěru nemovitostí zástavním právem vzniká zapsáním zástavního práva katastrem nemovitostí do listu vlastnictví na základě předložení a podání podepsané zástavní smlouvy na KN. Pro zajištění hypotečních úvěrů lze použít výhradně nemovitosti určené k bydlení. Toto určuje aktuální územní plán místně příslušného stavebního úřadu. Zástavní právo musí být zapsané v Katastru nemovitostí na celou nemovitost, i když má více vlastníků. Zástava je z pohledu banky vhodná v případě že:

- Má napojení na pozemní komunikace.
- Možnost zřízení přípojek (voda a elektřina).
- Není zatížena věcným břemenem (výjimkou je připojení elektřiny).
- V případě domu je majitel pozemku a domu shodný a do zástavy jdou nemovitosti jako celek.
- V případě bytu se jedná o byt v osobním vlastnictví.
- Samostatný pozemek musí být stavební, přesněji určen k bydlení.

Katastr nemovitostí v případě podepsané zástavní smlouvy a podepsaným návrhem na vklad do katastru nemovitostí s bankovní institucí provede vklad nejpozději do 30 dní od podání návrhu. V dnešní době umí banky s příslušnými katastrálními úřady komunikovat přes datové schránky, a tím klientům odbude mnoho úkonů, které by jinak museli vykonat (Interní dokumenty BANKA, 2022).



LIST
VLASTNICTVÍ

15.7.1 Znalecký posudek (Odhad)

Znalecký posudek je pro banku důkazem, že bude provádět investici svých peněz kvalitně, proto jde o velice důležitý dokument, který může celým hypotečním případem pořádně otrást. V České republice odborné odhady provádí Profesní znalci a odhadci, kteří spadají pod Českou komoru odhadců a znalců. Většina bank má nasmlouváno v každém kraji hned několik těchto odhadců a systémově se jim přiřazuje práce. Je to z důvodu omezení manipulace a ovlivňování posudků a odhadů (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Rozhodný posudek určuje cenu nemovitosti přesněji tzv. reprodukční hodnotu. Z této částky se poté následně vypočítává LTV. Finální částka je tak maximální možná část, kterou je banka schopna žadateli poskytnout. Odhadci zřídka kdy ocení nemovitost na vyšší hodnotu, než je hodnota kupní (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Příklad:

Koupě bytové jednotky

Manželský pár Jan (29) a Adéla (28) Křečkovi by si rádi koupili vlastní byt, protože plánují založit rodinu. Společně našetřili ve stavebním spoření 400 000 Kč. Jan pracuje jako IT manažer v korporátní firmě a pobírá mzdu ve výši 70 000 Kč čistého. Adéla se živí jako kadeřnice OSVČ a ročně si vydělá 600 000 Kč čistého. V dosavadní době bydlí v nájemním bytě a jejich společná domácnost není zatížena žádnými dluhy. Kolik přesně jsou schopni od banky získat na koupi vlastního bytu, když jim banka přislíbila možnost 90 % LTV na koupi prvního bydlení?

15.7.2 Schvalovací proces

Když bance žadatel předloží všechny jí požadované podklady, celý úvěrový případ musí posoudit oddělení Risku. To posuzuje každou informaci o klientovi a v případě, že naleznou nějakou nesrovnalost dotazují se opět žadatele. Banka

ODHAD



SCHVALOVÁNÍ

nahlíží taktéž do registrů BRKI/NRKI. Jedná se o bankovní a nebankovní registry, kde si bankovní a nebankovní instituce navzájem za úplatu sdílejí data o předchozím splácení klientů. Celý schvalovací proces bez komplikací trvá od tři až sedm dní (Interní dokumenty BANKA, 2022).

V případě schválení právní oddělení podle účelu úvěru vybere šablony a sestaví úvěrovou dokumentaci. Přibližná doba zpracování je dva až tři dny v závislosti na složitosti případu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.8 Úročení

Úrok vyjadřuje odměnu banky za poskytnutí prostředků dlužníkovi. Úrok je ovlivněn několika faktory:

- úrokovou mírou,
- preferencí trhu,
- inflací,
- centrální bankou (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Centrální banka, u nás Česká národní banka, vyhláší sazby podle potřeb trhu. Jejím zvyšováním nebo snižováním ovlivňuje inflaci a snaží se jí držet přibližně okolo 3 % p.a. Tříprocentní inflace je obecně brána jako zdravá inflace. Úpravou sazeb, ale centrální banka neovlivňuje jen inflaci, ale i cenu, za kterou půjčuje prostředky bankám, a naopak jak mohou banky volné prostředky u centrální banky zhodnotit. Je dobré sazbám a jejich tvoření alespoň trochu porozumět. Bude se vám to hodit, při domlouvání vlastní sazby. Jako klient budete chtít dostat sazbu co nejvýhodnější. Když dostanete nabídku od banky, jak ale poznáte že je výhodná? Při variabilním úročení banky využívají sazbu 1M PRIBOR. Je to mezibankovní úroková sazba, za kterou si banky mezi sebou půjčují peníze. K této sazbě si přidávají náklady na zřízení a správu hypotečního úvěru a také přírážky za rizikovitost. Když tedy budou sazby na úrovni 4 % p.a. a nabídka, kterou obdržíte bude 7 % p.a., něco asi nebude v pořádku. Ve většině případů klienti i banky volí úročení fixní. Fixní úročení se opírá především o Hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy spadají pod zákon o dluhopisech (Interní dokumenty BANKA, 2022).

INFLACE



PRIBOR

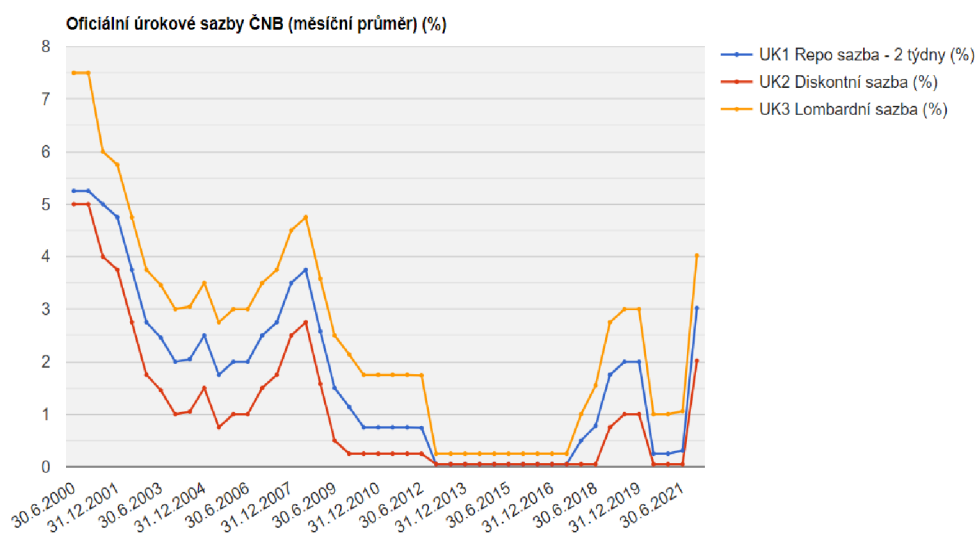
Úroková sazba má opravdu vysoký vliv na splátku. Při vysokém objemu úvěru se může jednat i o několik tisíc korun měsíčně.

Tabulka 2 – Příklad:

Výše úvěru v Kč	Splatnost v letech	Úrok (% p.a.)	Splátka v Kč
3 000 000	30	2	11 089
3 000 000	30	3	12 648
3 000 000	30	4	14 322

Zdroj: vlastní zpracování

Graf 1 – Oficiální úrokové sazby



Zdroj: ARAD ČNB, 2022

15.9 RPSN

RPSN je přesně Roční procentní sazba nákladů. V RPSN jsou zahrnut všechny poplatky a náklady a tím nám vyjadřuje celkovou výslednou cenu úvěru. Započítává se tam například poplatek za zřízení úvěru, ale také například pojištění schopnosti úvěr splácet. Je součástí každé úvěrové smlouvy o hypotečním úvěru a musí být součástí předmluvní dokumentace. RPSN bývá bankami využíváno ke skrytí různých poplatků, o kterých by klient měl vědět,

RPSN

avšak banky na ně nijak výrazně neupozorňují. Proto je důležité před podpisem jakékoliv úvěrové smlouvy pročíst dokumentaci důkladně a ověřit si, z čeho se RPSN skládá. To je možné nalézt v předmluvní dokumentaci nebo ve standardizovaném formuláři ESIP (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.9.1 Fixační období

Období fixace vyjadřuje předem domluvený časový úsek nejčastěji v celých letech, ale někdy i v měsících. Standardně se používají 3, 5, 8 a 10 let. Fixační období je třeba zvolit vhodně, protože po tuto dobu bude úvěr úročen stále stejným úrokem. Před uplynutím fixačního období banka musí klienta informovat s nabídkou nové úrokové sazby na další časové období. Klient si pravidla může vybrat z vícero variant. Od obdržení nabídky do rozhodného data ukončení fixačního období může klient svůj úvěr přefinancovat u jiného bankovního ústavu zdarma (Srovnej, 2009, s. 83).



V případě, že klient uvažuje o přechodu a refinancování dříve než před uplynutím konce fixace, může tak učinit. Banka klientovi nesmí bránit. V tomto případě banka může klientovi napočítat poplatek za tzv. účelně vynaložené náklady (Interní dokumenty BANKA, 2022).



V případě hypotéky o objemu 9 000 000 Kč se může jednat přibližně o 500 000 Kč. Tento poplatek si banka určuje sama.

Dne 1. 12. 2016 vešel v účinnost zákon č.257/2016 Sb., který u hypotečních úvěrů, které mají sjednané fixační období od tohoto data, výrazně upravuje výši účelně vynaložených nákladů. Zpravidla si banky nyní účtují od 500 Kč do 1000 Kč.

15.9.2 Předrefixace

Předrefixací se rozumí možnost požádat banku o nabídku úroku na určité fixační období dříve než jeden měsíc před vypršením aktuálního fixačního období. Banky tuto možnost poskytují od jednoho roku před uplynutím aktuálního fixačního období (Interní dokumenty BANKA, 2022).

V případě přijetí nabídky klientem je podepsán dodatek ke smlouvě o hypotečním úvěru, který upravuje výši sazby.

15.9.3 Garance úrokové sazby

Pokud navštívíte banku a sdělíte jí svůj záměr žádosti o hypoteční úvěr, můžete požádat o nabídku financování hypotečního úvěru a tím dostat přibližnou kalkulaci. Banka s ohledem na vývoj trhu přihlíží na možnost garance sazby. Při předání nabídky je klientovi oznámeno, jak dlouho mu jsou schopni nabídnutou sazbu garantovat. Aktuálně při strmém růstu úrokových sazeb některé banky z důvodu ochrany svých vlastních investic tuto dobu garance zkracují z 50 na 30 dnů (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.9.4 Ceník

Ceník je vždy zásadním dokumentem, který se u jednotlivých bank různí. Je v něm určen poplatek za sjednání úvěru, odhad nemovitosti, zřízení smlouvy o zajištění a návrhů na vklad na katastr nemovitostí a mnoho dalších. Tyto poplatky se mohou odvíjet v řádech několika tisíců nebo dokonce procent z celkové výše hypotečního úvěru. Každá banka ho musí mít veřejně přístupný minimálně online v elektronické podobě. Tyto náklady banky mohou zahrnovat už v již zmíněném RPSN (Interní dokumenty BANKA, 2022).

POPLATEK

15.10 Slevy

Slevy na sazbě nebo poplatcích u hypotečního úvěru banka posuzuje jako celek v rámci rizikovosti. Je důležité vzít na vědomí, že banka žádné slevy dávat nemusí. Na hypotečním trhu však panuje vysoká nabídka, proto je možnost slev a jejich kombinace pro klienta důležitá (Interní dokumenty BANKA, 2022).



Individuální slevy

Pokud se jedná pro banku o velice zajímavý obchod a nechce o klienta přijít, může individuálně využít slevu. Nikdy by však neměla jít pod výnosnou hranici obchodu.



Sleva za vyšší kategorii obsluhy

Pokud klient spadá do zvláštní kategorie obsluhy pro bonitní klienty, některé banky nabízejí odlišné sazby, které zpravidla nejdou kombinovat s jinými dalšími slevami.

Sleva při sjednání životního pojištění

Díky dalšímu zajištění hypotečního úvěru může banka při pohledu na celkovou rizikovitost úvěru ponížít rizikovou marži.

Sleva z poplatku za sjednání úvěru

Některé banky poskytují slevu nebo přímo poskytují zřízení úvěru zdarma. Pokud se tak nestane, není důvod být nešťastný. Založení hypotečního úvěru je složitý proces a slevy se dají získat jinde. Některé banky dávají poplatek za zřízení úvěru do roční procentní sazby nákladů.

Podání zástavního práva

V rámci nezanedbatelných slev některé banky proplácejí poplatky za podání návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Celkem tento poplatek činí 2 000 Kč.

Sleva za splácení z aktivního nebo druhého účtu

Některé banky nabízejí možnost využít slevu za splácení z účtu, který je založen v jejich bankovním ústavu. Nemusí být založen nový, stačí když už je aktuálně existující a je aktivně využíván svým majitelem k běžnému placení. Další, ne už však tak častou možností, je využití slevy pro připojení druhého platebního účtu k hypotečnímu úvěru. V praxi se na druhém platebním účtu vytvoří svolení k inkasu, které může banka využít v případě nedostatku prostředků na hlavním účtu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Odhad zdarma

Cena odhadu znalce je individuální. Tento poplatek banky odpouštějí dnes převážně automaticky.

Zaměstnanecké zvýhodnění

Některé banky mohou pro své zaměstnance v rámci zaměstnaneckých benefitů poskytovat individuální slevy na sazby hypotečních úvěrů.

RIZIKOVÁ
MARŽE

ZÁSTAVNÍ
PRÁVO

15.11 Pojištění

Pojištění je nedílnou součástí každého hypotečního úvěru. Každá banka si totiž svoje investice chrání, a proto vyžaduje po klientech minimálně pojištění nemovitosti. Pojištění si klient může zřídit u jakékoliv pojišťovny uzná za vhodné. Nemusí tedy využít nabídku přímo u hypotečního specialisty (Hradílek, 2015, s. 42).

15.11.1 Pojištění nemovitosti

Pojištění nemovitosti banka vyžaduje minimálně na hodnotu reprodukční ceny nemovitosti, kterou určuje odhad vytvořený znalcem. Pojištění nemovitosti si může klient zřídit u jakékoliv pojišťovny, kterou si zvolí. V některých případech však pojišťovna nesplní požadavky na pojištění, které si určuje banka např. pojištění proti záplavě a vyplavení. V tomto případě by se také mohlo stát, že banka odmítne poskytnout hypoteční úvěr (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.11.2 Životní pojištění

Životní pojištění nebývá vždy bankou vyžadováno. Banky zpravidla vyžadují životní pojištění při větších objemech hypotečních úvěrů.

15.11.3 Vinkulace

Jde o ošetření pojistné smlouvy, že v případě pojistné události je pojistná částka vyplacena bance namísto majiteli nemovitosti. Vinkulace pojištění probíhá tak, že banka vystaví na základě pojistné smlouvy dokument Vinkulace pojistné smlouvy, kterou pojišťovna po obdržení podkladů potvrdí (Interní dokumenty BANKA, 2022).



REPRODUKČNÍ
HODNOTA



VINKULACE

Příklad:

Pan Novák podepsal smlouvu o hypotečním úvěru. V podmínkách pro čerpání má uvedeno, že musí doložit smlouvu o pojištění nemovitosti. Jaká je správná hodnota, na kterou má být nemovitost pojištěna, tak aby nebyla v očích pojišťovny podpojištěná a splňovala podmínky smluvní dokumentace k hypotečnímu úvěru?



15.12 Služby



15.12.1 Variabilita splátek

Je to balíček výhod pro klienty v oblasti splácení. Každá banka má balíčky podle svých představ, ale díky konkurenceschopnosti se balíčky převážně shodují. Jedná se o možnost v průběhu trvání úvěru využít např.:

- odložení splátek na tři měsíce nejdříve však po řádně zaplacených dvanácti splátkách, a to i opakovaně celkem třikrát (celá splatnost úvěru se posouvá o tři měsíce).
- změnu výše splátek, pokud to umožňuje aktuální splatnost úvěru a bonita klienta maximálně o 30 % Přesněji je to zvýšení splátky a zkrácení doby splatnosti úvěru a naopak (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.12.2 Expresní čerpání

Banka umožní čerpání úvěru už druhý den po podpisu smluvní dokumentace, musíte však splnit všechny podmínky pro čerpání úvěru. V tomto případě banka nepožaduje doložit potvrzení o zapsání zástavního práva. Pro čerpání jí postačuje podaný návrh na vklad na katastr nemovitostí (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.12.3 Pojištění schopnosti splácet

Využití této služby je v očích bankovního ústavu velice kladně. Je to proto, že sjednáním pojištění schopnosti splácet dáváme bance záruky, že bude její účet dále splácen, i když se klientovi přihodí nějaká nešťastná událost. Toto pojištění banky nabízejí standardně ve dvou variantách. První varianta zahrnuje pojištění pro případ pracovní neschopnosti, hospitalizace, invalidity třetího stupně nebo

ČERPÁNÍ

v nejhorším případě úmrtí. Druhá varianta přidává i ztrátu zaměstnání. Platba za toto pojištění se zpravidla strhává společně se splátkou v jedné platbě (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.12.4 Doplnková část hypotečního úvěru

Při zřízení nebo v průběhu je možné požádat o tzv. doplňkovou část úvěru. Jedná se o prostředky bankou poskytnuté navíc, které nemusí být podloženy účelem využití. Maximální možná částka je 30 % z celkové výše hypotečního úvěru. Není lepší mít prostředky navíc k dispozici?



15.12.5 Zrychlená výstavba

Některé banky nabízejí možnost využít tuto službu při výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Spočívá v možnosti navýšení čerpání prostředků přibližně o 500 000 Kč více, než je aktuální zastavitelná hodnota nemovitosti (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.13 Smluvní dokumentace

Smluvní dokumentace se skládá z několika jednotlivých dokumentů, které musí být součástí úvěrové dokumentace. Jde o:

- smlouva o hypotečním úvěru,
- předmluvní dokumentace,
- evropský standardizovaný formulář (ESIP),
- návrh na vklad zástavního práva,
- zástavní smlouvy (Interní dokumenty BANKA, 2022).



ESIP

15.14 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru je možné po splnění podmínek, které si stanoví banka. Dělí se v závislosti na typu hypotečního úvěru na čerpání jednorázové (koupě) a postupné jako jsou například výstavba a rekonstrukce. Nejčastějšími podmínkami čerpání jsou:

- podání návrhu na vklad zástavního práva na KN,
- prokázání vlastních prostředků,
- zřízení a vinkulace pojistné smlouvy nemovitosti,
- odhad nemovitosti,
- řádně uzavřená kupní smlouva,
- smlouva o bankovní, notářské nebo advokátní úschově,
- proinvestování vlastních prostředků,
- následné doložení provedení vkladu zástavního práva (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.15 Splácení

Splácení hypotečního úvěru probíhá v měsíčních splátkách ke dni, ke kterému se smluvní strany dohodly ve smlouvě o hypotečním úvěru (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.15.1 Anuitní splácení

Je to typ splácení úvěru, ve kterém je každý měsíc stejná výše splátky. Na začátku úvěru se převážně platí úroky a přibližně v druhé polovině se převážně splácí jistina úvěru (Interní dokumenty BANKA, 2022).



ÚSCHOVA



ANUITA

Tabulka 3- Anuitní splácení 24 měsíců

Měsíc	Dluh celkem	Splátka jistina	Splátka úrok	Splátka celkem
1	3 000 000,00 Kč	4 322,46 Kč	10 000,00 Kč	14 322,46 Kč
2	2 995 677,54 Kč	4 336,87 Kč	9 985,59 Kč	14 322,46 Kč
3	2 991 340,67 Kč	4 351,32 Kč	9 971,14 Kč	14 322,46 Kč
4	2 986 989,35 Kč	4 365,83 Kč	9 956,63 Kč	14 322,46 Kč
5	2 982 623,52 Kč	4 380,38 Kč	9 942,08 Kč	14 322,46 Kč
6	2 978 243,14 Kč	4 394,98 Kč	9 927,48 Kč	14 322,46 Kč
7	2 973 848,16 Kč	4 409,63 Kč	9 912,83 Kč	14 322,46 Kč
8	2 969 438,53 Kč	4 424,33 Kč	9 898,13 Kč	14 322,46 Kč
9	2 965 014,20 Kč	4 439,08 Kč	9 883,38 Kč	14 322,46 Kč
10	2 960 575,12 Kč	4 453,88 Kč	9 868,58 Kč	14 322,46 Kč
11	2 956 121,25 Kč	4 468,72 Kč	9 853,74 Kč	14 322,46 Kč
12	2 951 652,52 Kč	4 483,62 Kč	9 838,84 Kč	14 322,46 Kč
13	2 947 168,91 Kč	4 498,56 Kč	9 823,90 Kč	14 322,46 Kč
14	2 942 670,34 Kč	4 513,56 Kč	9 808,90 Kč	14 322,46 Kč
15	2 938 156,79 Kč	4 528,60 Kč	9 793,86 Kč	14 322,46 Kč
16	2 933 628,18 Kč	4 543,70 Kč	9 778,76 Kč	14 322,46 Kč
17	2 929 084,49 Kč	4 558,84 Kč	9 763,61 Kč	14 322,46 Kč
18	2 924 525,64 Kč	4 574,04 Kč	9 748,42 Kč	14 322,46 Kč
19	2 919 951,60 Kč	4 589,29 Kč	9 733,17 Kč	14 322,46 Kč
20	2 915 362,31 Kč	4 604,58 Kč	9 717,87 Kč	14 322,46 Kč
21	2 910 757,73 Kč	4 619,93 Kč	9 702,53 Kč	14 322,46 Kč
22	2 906 137,80 Kč	4 635,33 Kč	9 687,13 Kč	14 322,46 Kč
23	2 901 502,46 Kč	4 650,78 Kč	9 671,67 Kč	14 322,46 Kč
24	2 896 851,68 Kč	4 666,29 Kč	9 656,17 Kč	14 322,46 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

15.15.2 Lineární splácení

Je to typ splácení, při kterém se splácí vždy jiná výše splátky. Každý měsíc je napočítána poměrná část jistiny společně s částkou za úrok, která se vždy o malou část sníží. Jistina se umořuje ze začátku rychleji než u anuitního typu splácení (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.15.3 Odklad splátek

Pokud se klient dostane do tíživé životní situace, je možné požádat banku o odklad splátek. Banky v tomto případě postupují vcelku jednotně a to tak, že po posouzení situace klienta vytvoří dodatek ke smlouvě o úvěru a odloží dobu splácení o šest kalendářních měsíců. O tuto možnost musí klient požádat dříve, než se sám dostane do prodlení, tedy nezaplatí splátku. Banka celý úvěr posune o šest měsíců a tím prodlouží jeho splatnost (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.15.4 Mimořádná splátka

Mimořádná splátka je jednorázové uhrazení určité části dlužné částky. Tato splátka se může učinit v takovou chvíli a v takové výši, jak je stanoveno ve smlouvě o úvěru. U hypotéky, která byla zřízena po prosinci 2016 a později je bráno, že u ní proběhla nová fixace, a tak se řídí úpravou zákona. Klient může splatit až 25 % z původní výše úvěru a obdobím pro provedení splacení je jeden měsíc před výročím smlouvy po dvanácti řádně provedených splátkách. Před provedením splacení vás banka nechá vybrat, jestli chcete při přepočítání úvěru ponechat výši splátky a zkrátit dobu úvěru v letech, nebo snížit splátku a ponechat dobu splácení tak, jak je nastavená (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.15.5 Splacení celého úvěru

Splacení celého úvěru má svá pravidla a opět je určuje, jestli byla hypotéka zřízena před prosincem roku 2016. Od této doby splacení úvěru upravuje zákon č. 275/2016 Sb., který říká, že věřitel při předčasném splacení má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů. Výpočet těchto nákladů stanovuje zákon. Právně na to však každý pohlíží jinak a není možné to přesně a jednoznačně vyložit. Banky proto vypočítají náklady, na které podle jejich názoru mají nárok, ale požadují nakonec symbolický administrativní poplatek ve výši od 500 Kč do 1500 Kč. Každá banka k tomu přistupuje odlišně. Pokud však hypotéka byla uzavřena před rozhodným datem prosinec 2016, účelně vynaložené náklady klientovi vypočítá a neodpouští. Může se jednat o částky v řádech statisíců korun (Interní dokumenty BANKA, 2022).

Při splacení celého úvěru je dobré si položit otázku, zda prostředky, které vlastním nejsem schopen zúročit vyšším úrokem, než mám na hypotečním úvěru.

15.15.6 Refinancování

Refinancování je úkon, kdy je stávající úvěr splacen novým. Tento proces využívají klienti ze dvou základních důvodů. Prvním je získání lepších podmínek, tím druhým může být případné navýšení nebo sloučení úvěru, kdy

1.12.2016



banka poskytne klientovi nové podmínky, ať už pro něj výhodnější nebo nikoliv. Refinancování lze provést k jinému bankovnímu ústavu, některé banky jsou schopny refinancovat i úvěry ve vlastním portfoliu (Interní dokumenty BANKA, 2022).

15.16 Odečet daně z příjmu

Za splnění určitých podmínek, lze využít možnost odečíst zaplacené úroky ze základu daně podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v § 15 odst. 3:

„Od základu daně lze odečíst částku, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu a změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu“ (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Pokud se jedná o pořízení bytu či domu do osobního vlastnictví, jednou z podmínek možnosti uplatnění daňového odpočtu je, aby po celou dobu trvání zdaňovacího období poplatník vlastnil a užíval nemovitost k trvalému bydlení nebo nemovitost využívali k bydlení jeho nejbližší příbuzní jako např. manžel, manželka, potomci nebo rodiče. Pokud se jedná o výstavbu, je nutné, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci. Pokud poplatník nabude nemovitost v prvním roce stačí, když ji vlastní nadále i na konci zdaňovacího období.

Klient si může odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob částku v maximální výši 300 000 Kč ročně, kterou zaplatil na úrocích z hypotečního úvěru. V případě, že nemovitost vlastní neúplný rok, nesmí částka překročit za



ODEČET



každý kalendářní měsíc jednu dvanáctinu (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Nyní si stručně shrneme, co je třeba vše udělat abychom byli úspěšní. V ideálním případě si najít nemovitost, kterou chceme koupit. Obhlédnout si trh nemovitostí, abychom věděli, v jakých úrovních se pohybují úrokové sazby. Je nutné si najít bankéře, kterému věříme a víme, že je schopný ve svém oboru. Vyžádat si od něj seznam všech potřebných podkladů, o které požádá. V případě poskytnutí hypotéky splnit všechny podmínky pro čerpání. Dle potřeb využívat možnosti správy hypotečního úvěru (Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).



Literatura a informační zdroje:



- PAVELKA, František a OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. s. 151 ISBN 80-901486-7-0.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. s.143 ISBN 978-80-247-2388-4.
- OCHRANA SPOTŘEBITELE. *Spotřebitelský úvěr: redakční uzávěrka...* Ostrava: Sagit, [2006] -. ÚZ. ISBN 9788074884399
- ZÁKONY PRO LIDI. 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. – *Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 15.03.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?text=9>
- BANKA. *Interní dokumenty BANKA*. Intranet.banka [online]. 2022 Dostupné z: <http://www.intranet.banka.cz>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s. *Pom_Hypotahák 2022* dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/systemy_a_aplikace/extranet/msf/prilohy/hypotahak.pdf

ZÁVĚR

Bakalářská práce na téma Poradenství pro klienty – hypoteční úvěr: distanční text se zabývala problematikou hypotečního financování. V teoretické části byli uvedeny základní pojmy v oblasti hypotečního úvěru. Dále byl uveden proces a všechny potřebné materiály k požádání o hypoteční úvěr. V praktické části bakalářské práce byl za pomoci ikon, které slouží k lepší orientaci v textu, postranní čáry pro osobní poznámky čtenáře a kladení důrazu na důležité termíny, vytvořen distanční text. Při práci jsem pochopil, jak obtížné je zpracovat téma hypotečního úvěru, protože je rozsáhlé a neustále se jednotlivé procesy prolínají. Hypoteční trh je stále se vyvíjející organismus. Výsledek bakalářské práce, přesněji samotný distanční text je použitelný v praxi. Potenciální klient si jej může přečíst a podle něj bude připraven na nástrahy tak, aby ho při nejhorším překvapila maximálně výše jeho splátky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- HLADÍLEK, Martin. *Nemovitosti jsou mé radosti*. Zlín: Tigris, spol. s r.o., 2015. s. 134 ISBN 978-80-7490-067-9.
- PAPOUŠEK, Václav. *Hypotéka*. Brno: Václav Papoušek, 2017. s. 136 ISBN 978-80-906897-0-1.
- PAVELKA, František a OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. s. 151 ISBN 80-901486-7-0.
- SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. s. 143 ISBN 978-80-247-2388-4.
- OCHRANA SPOTŘEBITELE, *Spotřebitelský úvěr: redakční uzávěrka...* Ostrava: Sagit, [2006] -. ÚZ. ISBN 9788074884399

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- ORZELOVÁ, Lenka. *Jak psát studijní text pro distanční vzdělávání* 2022[online]. Dostupné z: <http://projekty.osu.cz/synergie/dok/obecne/3-jak-psat-div.pdf>
- ARAD. Systém časových řad. *Česká národní banka*. 2022[online]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_sestuid=108&p_uka=1,2,3&p_strid=AEAA&p_sort=2&p_od=200001&p_do=202201&p_period=6&p_des=50&p_format=6&p_decsep=,&p_lang=CS
- ZÁKONY PRO LIDI. 586/1992 Sb. Zákon o daních z příjmů. – *Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 15.03.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-586?text=9>
- BANKA. *Interní dokumenty BANKA*. Intranet.banka [online]. 2022 Dostupné z: <http://www.intranet.banka.cz>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s. *Pom_Hypotahák* 2022 dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/systemy_a_aplikace/extranet/msf/prilohy/hypotahak.pdf
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a.s. *Žádost o hypoteční úvěr* 2022[online]. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/dokumenty-ke-stazeni#/919/Hypoteky>
- ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, a. s. *Potvrzení o příjmu pro ČSOB Hypotéku* 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/formulare-ke-stazeni>
- PENÍZE.CZ. *Přiznání k dani z příjmů fyzických osob* 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/formulare/66945-formulare-a-vzory-pro-priznani-k-dani-z-prijmu-fyzickych-osob>

SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1- Anuitní splácení 24 měsíců.....	37
Tabulka 2 – Příklad:.....	59
Graf 1- Oficiální úrokové sazby ČNB.....	28

PŘEHLED POJMŮ A SEZNAM ZKRATEK

OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
DSTI	Dept Service To Income (je to ukazatel vyjadřující poměr mezi měsíčním příjmem a součtem všech měsíčních splátek úvěrů)
DTI	Dept To Income (je to ukazatel vyjadřující celkový poměr zadluženosti vůči ročnímu čistému příjmu)
FIXACE	Období, ve kterém vám banka účtuje stanovený úrok.
REZERVAČNÍ SMLOUVA	Smlouva uzavřená s realitní kanceláří.
LV	List vlastnictví
VINKULACE	Je to tzv. zamčení pojistné smlouvy, kdy výplata z pojistného plnění přechází na třetí osobu.
P.A.	Z latinského slova: per annum. V překladu znamená roční nebo ročně
VĚŘITEL	Věřitel je právnická nebo fyzická osoba, která má u dlužníka vedenou pohledávku nebo dluh, který se zavázal uhradit podle předem stanovených podmínek.
REPRODUKČNÍ HODNOTA	Je to částka, za kterou by bylo možné koupit podobnou nebo stejnou novou nemovitost v době ocenění, bez odečtení opotřebení.
LTV	Je to ukazatel vyjadřující poměr mezi hodnotou úvěru a hodnotou zástavy nemovitosti.
RPSN	Roční procentní sazba nákladů.
ÚROK	Je to předem domluvená platba za poskytnutí finančních prostředků.
ANUITA	Je to platba, která se vyznačuje stejnou výší ujednanou na určitou dobu.

ZÁSTAVA	Jedná se o věc, kterou dlužník zastaví oproti půjčeným finančním prostředkům.
KN	Katastr nemovitostí

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Formulář žádosti o úvěr

Příloha č. 2: Formulář potvrzení o příjmu ze zaměstnaneckého poměru

Příloha č. 3: Formulář daňové přiznání

PŘÍLOHY