

Mendelova univerzita v Brně
Provozně ekonomická fakulta

Bankovní poplatky u hypotečních úvěrů

Bakalářská práce

Vedoucí práce:
Ing. Petr Kupčák

Vypracovala:
Jarmila Sudická

Brno 2015

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto práci: **Bankovní poplatky u hypotečních úvěrů** vypracovala samostatně a veškeré použité prameny a informace jsou uvedeny v seznamu použité literatury. Souhlasím, aby moje práce byla zveřejněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnou *Směrnicí o zveřejňování vysokoškolských závěrečných prací*.

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

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

V Brně dne 4. ledna 2015

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Petru Kupčíkovi a panu Ing. Romanu Ptáčkovi, Ph.D., za jejich odborné rady a připomínky při tvorbě mé práce, za ochotu a vstřícný přístup během zpracování této práce a za čas, který mi věnovali.

Velké poděkování náleží mé rodině a přátelům za podporu a trpělivost po dobu celého mého studia.

Abstract

Sudická, J., *Bank charges by mortgages*. Bachelor thesis. Brno: Mendel University, 2015.

This bachelor thesis consists of two parts. The first part deals with charges connected with mortgage. The second part deals with dependence between mortgage interest rate and interbank rate in Czech Republic and Germany between the year 2010 – 2014 and the influence that the cancellation of bank charges had. The main aim of this thesis is verification of the hypothesis that cancellation of bank charges increased mortgage interest rates.

Keywords

Bank charges, charges connected with mortgage, mortgage interest rate, interbank rate, PRIBOR, EURIBOR, correlation analysis, correlation coefficient.

Abstrakt

Sudická, J., *Bankovní poplatky u hypotečních úvěrů*. Bakalářská práce. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2015.

Tato bakalářská práce se skládá ze dvou částí. První se zabývá poplatky vztahujícími se k hypotečním úvěrům. Druhá se zabývá závislostí mezi úrokovou sazbou u hypotečních úvěrů a mezibankovní sazbou v České republice a Německu v rozmezí let 2010 – 2014 a vlivem, který rušení poplatku za vedení úvěrového účtu mělo. Cílem práce je ověřit hypotézu, zda zrušení poplatků za vedení úvěrového účtu zvýšilo sazby hypotečních úvěrů.

Klíčová slova

Poplatky za vedení účtu, poplatky spojené s hypotečním úvěrem, sazba hypotečního úvěru, mezibankovní sazby, PRIBOR, EURIBOR, korelační analýza, korelační koeficient

Obsah

1	Úvod	13
2	Metodika a cíl práce	14
3	Informace o hypotečním úvěru a poplatcích	16
3.1	Bankovní systém ČR	16
3.2	Bankovní systém Německa	17
3.3	Hypoteční úvěr ČR a Německu	19
3.3.1	Právní prostředí v ČR a banky poskytujících hypoteční úvěry	19
3.3.2	Právní prostředí v Německu a banky poskytujících hypoteční úvěry	20
3.4	Bankovní poplatky	22
3.4.1	Poplatek za ocenění nemovitosti	22
3.4.2	Poplatek za schválení hypotečního úvěru	26
3.4.3	Poplatek za správu úvěru	28
3.4.4	Poplatek za čerpání úvěru	28
3.4.5	Ostatní poplatky	29
3.5	Faktory ovlivňující výši úrokové sazby	31
3.5.1	Diskontní sazba	31
3.5.2	Mezibankovní úrokové sazby	33
3.5.3	Výnosy hypotečních zástavních listů a výnosy státních dluhopisů	35
3.6	Faktory ovlivňující výši úrokové sazby na straně klienta	37
3.6.1	Účelovost úvěru	37
3.6.2	Doba fixace	38
3.6.2.1	Variabilní sazba	38
3.6.2.2	Fixní sazba	40
3.6.2.1	Současná situace	42
3.6.3	Hodnota zajištění úvěru	42
3.6.4	Bonita klienta	44
3.6.5	Ostatní	45
3.7	Efektivní úroková míra	46

3.7.1	Jak spočítat efektivní úrokovou míru	46
3.7.1.1	Jednorázové poplatky	46
3.7.1.2	Pravidelné poplatky	46
3.7.1.3	Daňové odpočty	47
3.7.2	Výsledná efektivní úroková míra	48
4	Praktická část	49
4.1	Soudní spory ohledně vracení poplatku za vedení úvěrového účtu.....	49
4.2	Závislost hypotečních sazeb na mezibankovních sazbách.....	50
4.3	Vliv poplatků	52
5	Diskuse	61
6	Závěr	62
7	Literatura	63
	Přílohy	72

Seznam obrázků

Obr. 1	Seznam členů Asociace německých hypotečních bank	22
Obr. 2	Výnosy pětiletých českých státních dluhopisů	35
Obr. 3	Porovnání sazby PRIBOR 3M, 2T Repo sazby a výnosů z českých desetiletých dluhopisů	36
Obr. 4	Výnosy desetiletého českého státního dluhopisu	36
Obr. 5	Variabilní úroková sazba vázaná na PRIBOR 1M	40
Obr. 6	Fixní sazba pro LTV 75 a dobu fixace 1 rok a 3 roky	41
Obr. 7	Fixní sazba pro LTV 75 a dobu fixace 5 a 10 let	42
Obr. 8	Graf závislosti výše úrokové sazby na hodnotě LTV	44
Obr. 9	Komerční banka – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBOREm 3M	56
Obr. 10	Česká spořitelna – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBOREm 3M	57
Obr. 11	Equabank – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBOREm 3M	58
Obr. 12	Vývoj průměrných úrokových sazeb u bank vybírajících poplatek a bank bez poplatku	60
Obr. 13	Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku	73
Obr. 14	Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku	74
Obr. 15	Hypoindex NDR, Euribor 3M	74
Obr. 16	Index GOFI 70 a sazby PRIBORu 3M	75
Obr. 17	Index GOFI 100 a sazby PRIBORu 3M	75
Obr. 18	FINCENTRUM HYPOINDEX a sazby PRIBORu 3M	76

Seznam tabulek

Tab. 1	Míra lineární závislosti mezi veličinami	15
Tab. 2	Seznam bank působící v rámci hypotečního trhu České republiky	20
Tab. 3	Poplatky za ocenění nemovitých věcí ČS	24
Tab. 4	Poplatky za ocenění nemovitých věcí Waldviertel Sparkasse, Oberbank, mBank, Ge Money Bank, Raiffeisenbank a Fio banka	24
Tab. 5	Poplatky za ocenění nemovitých věcí ČSOB	25
Tab. 6	Poplatky za ocenění nemovitých věcí Equabank, Expobank CZ a Hypoteční banka	25
Tab. 7	Poplatky za ocenění nemovitých věcí Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ	26
Tab. 8	Banky nevyužívající poplatky za schválení hypotéky	27
Tab. 9	Banky využívající poplatky za schválení hypotéky	27
Tab. 10	Poplatky za vedení úvěrového účtu	28
Tab. 11	Banky nevybírající poplatky za čerpání úvěru	29
Tab. 12	Poplatky za čerpání úvěru	29
Tab. 13	Poplatky za mimořádnou splátku	30
Tab. 14	Diskontní sazby od roku 2000 v ČR	32
Tab. 15	Diskontní sazby v Německu	32
Tab. 16	Základní sazby v Německu dle DÜG	33
Tab. 17	Základní sazby v Německu dle BGB	33
Tab. 18	Ukázka PRIBORu a PRIBIDu k 12. 12. 2014	34
Tab. 19	Ukázka sazeb EURIBOR k datu 18. 12. 2014	35
Tab. 20	Výše státní dotace u úvěrů pro mladé	45

Tab. 21	Efektivní úroková sazba u hypotečního úvěru	48
Tab. 22	Zkoumání závislosti Hypotečním indexu v Německu na EURIBORu 3M	51
Tab. 23	Zkoumání závislosti Indexu GOFI 70 na PRIBORu 3M	51
Tab. 24	Zkoumání závislosti Indexu GOFI 100 na PRIBORu 3M	51
Tab. 25	Zkoumání závislosti FINCENTRUM HYPOINDEXu na PRIBORu 3M	52
Tab. 26	Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů Komerční banky a výše poplatků	53
Tab. 27	Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů České spořitelny a výše poplatků	54
Tab. 28	Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů Equabank a výše poplatků	55
Tab. 29	Průměrné úrokové sazby bank vybírající poplatek za vedení úvěrového účtu a těch bez poplatku za vedení (u pětiletých fixací)	59

1 Úvod

Bezpečí spolu s potřebou jistoty tvoří druhou nejdůležitější skupinu potřeb podle Maslowovy pyramidy potřeb. Bydlení právě tyto dvě podmínky pocitu bezpečí a jistoty splňuje. Je proto jasné, že v průběhu života se nad otázkou, zda bydlet v nájmu či ve vlastním zamýšlí většina lidí. O tom, zda se rozhodnou pro život v nájmu nebo koupí vlastní nemovitost rozhoduje řada faktorů a konkrétní situace každého člověka.

Když už se poté jedinec či rodina rozhodně pořídít si vlastní bydlení a nemá dostatek vlastních zdrojů, využívá ve většině případů buďto stavebního spoření, hypotečního úvěru či jejich kombinace. Hypoteční úvěry přitom tvoří více než tři čtvrtiny zadlužení českých domácností¹. Jedním z nejvýznamnějších faktorů jsou pak při výběru hypotéky jednak úroková sazba a jednak poplatky spojené s hypotečním úvěrem.

V této práci se zaměřím na to, co se děje hlavně v České republice a také v Německu, jež je pro Českou republiku v mnoha ohledech vzorem, v současné době na trhu s hypotékami. Zanalyzuji poplatkovou strukturu českých bank v současné době a také výši úrokových sazeb, které může klient za obdobných podmínek u bank získat. V práci také budu informovat o sporech nespokojených klientů bank na našem území, kteří, inspirováni vítězstvím klienta v Německu ve sporu o neoprávněnost vybíraného poplatku za vedení úvěrového účtu, se rozhodli bankám postavit a požadovat své již zaplacené poplatky za vedení úvěrových účtů u hypotečních úvěrů zpět. Vyvodím důsledky, které tyto spory i přes to, že ve většině případů zvítězily banky nad klienty, vyvolaly.

¹ Ze statistik Bankovního a Nebankovního registru vyplývá, že Češi ke konci prvního pololetí dluží jeden a půl bilionu korun a z toho 76 % tvoří hypoteční úvěry, jak uvádí Český rozhlas (2014)

2 Metodika a cíl práce

Cílem práce je na základě analýzy poplatků a úrokových sazeb spjatých s hypotečními produkty vyhodnotit tvrzení, zda-li zrušení poplatků za vedení úvěrového účtu bylo kompenzováno zvýšením úrokové sazby. V hypotéze je počítáno s tím, že pro hypoteční banky jsou poplatky důležitým prvkem určující výši jejich zisků a tím pádem existuje závislost mezi změnou v poplatkové struktuře, úrokovou sazbou a ziskem bank.

Práce vychází z hypotézy, že jednotlivé banky poskytující hypoteční úvěry při vyhodnocování sazeb hypotečních úvěrů berou v potaz kromě jiných ekonomických ukazatelů, jakým je například výše mezibankovních sazeb, i své marže, které dle serveru Peníze.cz (2008) souvisejí také s konkurencí na trhu s hypotékami. Daná závislost potom bude okomentována a v případě, že by dokázána nebyla, bude se hledat důvod, proč tomu tak není.

K dílčím cílům, jejichž naplnění by mělo vést k dosažení stěžejního cíle této bakalářské práce, bude zmapovat situaci ohledně výše úrokových sazeb před začátkem soudních řízení o vracení poplatků v Německu včetně rozhodnutí německého soudu a následném porovnání se situací po implementaci soudních rozhodnutí. Následně bude totéž provedeno pro Českou republiku, na kterou je v práci brán větší zřetel. Charakterizována bude situace před tím, než se spotřebitelé hypotečních úvěrů začali s hypotečními bankami na našem území soudit. Ačkoli v Německu i České republice platí podobná pravidla a směrnice, soudní systém se ve většině případů rozhodl naprosto odlišně než u našich západních sousedů. Nicméně i tohle mohlo znamenat určitý posun v poplatkové struktuře některých bank.

Práce je rozčleněna na dvě hlavní části. První část se věnuje poskytnutí teoretických ale i praktických informací o fungování hypotečního trhu v Německu a v České republice a definování základních pojmů k dané problematice. Největší pozornost v této části je ubírána směrem na poplatky, se kterými se lze v současné době setkat u českých bank. Je možné tedy tuto práci použít při výběru hypotečního úvěru pro srovnání poplatků vybíraných bankami a úrokových sazeb, kterých je možné za daných podmínek získat.

Ve druhé části bakalářské práce bude zkoumána závislost hypotečních sazeb na sazbách mezibankovních. Ke všem ekonometrickým výpočtům bude využit programu Gretl, jehož název je zkratkou pocházející z anglického originálu Gnu Regression, Econometrics and Time-series Library. Jedná se o volně dostupný software, který je hojně využíván ve statistické a ekonometrické praxi k výpočtům, konstrukcím modelů a ověřování hypotéz (Gretl, 2014).

Ekonometricky bude zkoumána závislost EURIBORu 3M na Hypoindexu v Německu, dále závislost PRIBORu 3M na třech indexech a to na Indexu GOFI 70, Indexu GOFI 100 a na FINCENTRUM HYPOINDEXu.

Neboť bude zkoumáno, zda existuje závislost mezi danými veličinami, bude třeba provést **korelační analýzu**. Korelační analýza charakterizuje, zda mezi zkoumanými hodnotami existuje lineární vztah. (Regresní a korelační analýza,

2003). Výstupem této analýzy je určitá hodnota korelačního koeficientu. **Korelační koeficient** lze vypočítat dle tohoto vzorce. (Korelační koeficient, 2004)

$$r = \frac{\frac{1}{n}(\sum_{i=1}^n X_i Y_i - \sum_{i=1}^n X_i \sum_{i=1}^n Y_i)}{\sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (X_i - \bar{X})^2} \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (Y_i - \bar{Y})^2}} \quad (1)$$

Hodnoty koeficientu se pohybují v intervalu od -1 po hodnotu +1. Důležitými mezníky jsou hodnota -1, která vyjadřuje nepřímo úměrnou závislost mezi zkoumanými daty. Krajní hodnota +1 pak značí, že mezi veličinami je vztah přímo úměrný. Pokud korelační koeficient dosahuje nulové hodnoty, pak mezi zkoumanými daty není lineární vztah. Míru závislosti mezi veličinami demonstruje tabulka. Nejedná se však jen o přesné hranice, spíše o pomocnou stupnici.

Tab. 1 Míra lineární závislosti mezi veličinami

slabá závislost	$0 < r < 0,4$
středně silná závislost	$0,4 \leq r < 0,8$
silná závislost	$0,8 \leq r < 1$

To, že však hodnoty korelačního koeficientu budou ležet v určitém intervalu například v intervalu pro silnou závislost, automaticky neznamená, že mezi danými veličinami existuje lineární vztah. Je proto nutné provést **test významnosti korelačního koeficientu**.

Při testu se postupuje tak, že jako první se stanoví tzv. nulová hypotéza H_0 , kde hodnota koeficientu je rovna nule. Pokud by opravdu hodnota ρ byla rovna nule, bylo by dokázáno, že mezi veličinami není žádný vztah. Pokud však vyjde jakákoli jiná hodnota než 0, musí se nulová hypotéza zamítnout ve prospěch alternativní hypotézy H_1 , čímž je dokázáno, že mezi daty existuje lineární vztah.

$$H_0: \rho = 0$$

$$H_1: \rho \neq 0$$

K testování se využívá testovací statistika t , jež se vypočítá podle následujícího vztahu

$$t = \frac{r\sqrt{n-2}}{\sqrt{1-r^2}} \quad (2)$$

Absolutní hodnota vypočítaného t je poté porovnávána s kritickými hodnotami t Studentova rozdělení o $n-2$ stupních volnosti. Neboť se nejčastěji v ekonometrii a statistice pracuje na 5% hladině významnosti, hledají se v tabulkách hodnoty t (0,975, $n-2$). Pokud je absolutní hodnota vypočítané t hodnoty větší než hodnota nalezená v tabulkách, nulová hypotéza se zamítá ve prospěch alternativní hypotézy a je tím tak dokázáno, že mezi zkoumanými daty existuje závislost. (Korelace, 2011).

3 Informace o hypotečním úvěru a poplatcích

3.1 Bankovní systém ČR

Rejnuš (2012, str. 51) definuje bankovní systém „jako systém tvořený centrální bankou a všemi obchodními bankami působící v dané zemi, resp. v teritoriu příslušného nadnárodního ekonomického společenství, jejich vzájemnými vazbami a vazbami okolí“.

Podle Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách je bankou v ČR rozuměna pouze a jediné akciová společnost se sídlem na území České republiky. Jako taková může přijímat vklady od veřejnosti a poskytovat úvěry. K výkonu výše uvedených činností musí mít udělenou bankovní licenci² od České národní banky, dále již jen ČNB. Kromě uvedených činností může banka vykonávat i jiné zákonem vymezené činnosti, které má povolené v licenci³. Podle Zemana a Meluzína (2008) je banka nejčastějším zprostředkovatelem a v obecné rovině podnikem, který, jak již zákon ostatně sám říká, přejímá na straně jedné peněžní prostředky jakožto vklady od občanů, firem ale i veřejného sektoru a poskytuje je na straně druhé a to formou závazků čili různých půjček a úvěrů dlužníkům.

Česká republika má dvoustupňový bankovní systém. Ten je založen na principu existence **centrální banky**, zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance vykonávající dohled nad finančním trhem, jejímž hlavním cílem je péče o cenovou stabilitu, a existence **obchodních bank**. Obchodní či banky na rozdíl od centrální banky vykonávají mikroekonomické funkce a fungují za účelem zisku. Podle Kašparovské (2010) a podle Zemana a Meluzína (2008) se dále obchodní banky člení podle klientské specializace na:

- Hypoteční banky
- Investiční banky
- Obchodní (komerční) banky
- Speciální banky
 - Exportní banky
 - Konsolidační banky⁴
 - Záruční a rozvojové banky
- Spořitelní banky

² Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění platných předpisů, § 1, odst. 1

³ Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění platných předpisů, § 1, odst. 3

⁴ Od vzniku České republiky v roce 1993 fungovala Konsolidační banka Praha až do roku 2001, kdy byla nahrazena dnes již také zaniklou Českou konsolidační agenturou.

- Poštovní spořitelny
- Stavební spořitelny
- Úvěrová družstva

Pro účely této práce se však dále budeme soustředit na úzkou a to na oblast bank hypotečních a bank poskytujících hypoteční úvěry.

3.2 Bankovní systém Německa

Některé zdroje uvádějí, že Německá spolková republika má na rozdíl od naší tuzemské systém postavený na třech pilířích. Ovšem je nutno dodat, že každý zdroj ji tam řadí z jiného důvodu.

Vede je k tomu například přijetí eura Německem v roce 2002. Na tomto základě ji mnozí řadí mezi třístupňové systémy – neboť kromě centrální banky a bank obchodních tu ještě nad všemi vystupuje evropská centrální banka.

Osobně se však přikláním k většinovému názoru, že Německo jako ostatně každá z vyspělých zemí se řadí do dvojstupňového systému založený jen na trochu odlišných pravidlech, než je známe z České republiky. Uspořádání bankovního systému je však dáno historickým vývojem a také federativním uspořádáním Německa.

Bankovní systém v Německu je upraven zejména zákonem o bankovníctví v originálu Gesetz über das Kreditwesen (KWG) z 15. července 1961, dále pak zákonem o spořitelnách, zákonem o hypotečních bankách, zákonem o hypotečních zástavních listech a zákonem o stavebních spořitelnách.

První pilíř, který v ČR reprezentuje ČNB, v Německu tvoří dvě ústřední německé dohledové instituce. První dohledovou institucí je Spolkový úřad pro bankovní dohled Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht často zkracovaný jako **BaFin** a druhou je centrální banka **Deutsche Bundesbank**, jak píše Hospodářské noviny (2008) a Gründerszene (2014)

BaFin vznikl roku 2002 spojením do té doby tří na sobě nezávislých úřadů. Jeho hlavním úkolem je dohled nad bankami a jinými úvěrovými institucemi, pojišťovny a cennými papíry. Má zabraňovat praní špinavých peněz, investičním podvodům, zneužívání důvěrných informací a manipulacemi s trhem. Existuje proto, aby se investoři, klienti bank a pojišťoven a další účastníci na kapitálovém trhu mohli spolehnout na spravedlivé podmínky a korektnost celého německého finančního systému.

Až do roku 2008 se činnost BaFinu dublovala s činností centrální banky. Pak byla ovšem schválena nová směrnice, která zamezuje překrývání kompetencí. Deutsche Bundesbank má za úkol výkon běžné dohledové činnosti – tedy dodržování těchto pravidel. Odpovědnost za průběžný dohled nad institucemi uvedenými v předchozím odstavci má Bundesbank, BaFin provádí kontrolu jen ve zvláštních případech.

Deutsche Bundesbank centrální banka Spolkové republiky Německa byla zřízena na základě zákona⁵ spojením Bank deutscher Länder a Berliner Zentralbank. Od roku 1999 je součástí Eurosystemu, ve které má spolu s ostatními národními centrálními bankami a Evropskou centrální bankou (ECB) na starosti péči o jednotnou měnu euro. Hlavním předmětem činnosti je měnová politika Eurosystemu, jak informuje Deutsche Bundesbank (2013).

Obchodní banky, jak uvádí na svých stránkách Bundesbank, lze rozdělit do tří sektorů podle právní normy, která je zakládá, na soukromé obchodní banky, banky ve veřejném sektoru a družstevní banky⁶.

- Soukromé banky
 - Velké banky
 - Regionální banky
 - Kreditbank
 - Pobočky zahraničních bank
- Banky ve veřejném sektoru
 - Zemské banky
 - Spořitelny
- Družstevní banky
 - Družstevní záložny

Podle dalšího dělení lze rozdělit na univerzální – tedy poskytující širokou škálu bankovních služeb a tím pádem obsluhujících velký počet zákazníků napříč celým trhem, a na banky specializované. Specializované banky nás v této práci budou zajímat nejvíce.

- Speciální banky
 - Banky poskytující úvěry kryté majetkem
 - Hypoteční banky
 - Banky poskytující úvěry na pozemky
 - Stavební spořitelny

⁵ Gesetz über die Deutsche Bundesbank nabývající účinnosti k 1. srpnu roku 1957

⁶ Rozdělení bankovního systému bylo zpracováno na základě informací nalezených na Deutsche Bundesbank (2014) a také na Der Commerzbank-Blog (2000-2014).

3.3 Hypoteční úvěr ČR a Německu

3.3.1 Právní prostředí v ČR a banky poskytujících hypoteční úvěry

Právní úpravu lze nalézt v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, kde § 28 definuje **hypoteční zástavní listy** (HZL) jako druh dluhopisů s právem na splacení, jejichž závazky jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů či jejich částí (řádné krytí) nebo náhradním způsobem krytí dle tohoto zákona (náhradní krytí). Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka s rozšířenou licencí udělenou ČNB, dle zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech upravující a doplňující právní prostředí v ČR. Posledním právním předpisem je zákon ze dne 18. 4. 1995 (zákon č. 84/1995 Sb.), kterým se mění a doplňuje zákon č. 530/1990 sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

Hypoteční úvěr je potom definován jako úvěr, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovité věci a až do 31. 12. 2013 tak bylo i v případě rozestavěné stavby (tedy stavby s obvodovými stěnami do výše alespoň prvního nadzemního podlaží) zapsané v katastru nemovitostí nacházející se na území České republiky, členského státu Evropské unie či v Evropském hospodářském prostoru.

Zákonem č. 89/2012 Sb. Nového občanského zákoníku s účinností od ledna roku 2014 se ale pravidla změnila. Stavba, která do nabytí účinnosti zákona, byla věcí samostatnou, se stává součástí pozemku na něm se nacházejícím, je-li vlastníkem stavby i pozemku tatáž osoba. Je-li stavba ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, na němž se stavba nachází, nestává se součástí pozemku a je nemovitou věcí. To platí ostatně i pro stavby, které měly být vystavěny na základě věcného práva na pozemku třetí osoby před účinností tohoto zákona. Pokud se tak liší vlastník pozemku od vlastníka stavby, uděluje zákon vlastníkovi pozemku předkupní právo na koupi stavby a vlastníkovi stavby v případě prodeje pozemku předkupní právo k pozemku, na němž se stavba nalézá. Tím, že zákon definuje součástí pozemku prostor nad i pod povrchem a také stavby na něm zřízené a definice rozestavěné nemovitosti ze zákona zmizela, vybudováním stavby na pozemku ve vlastnictví třetí osoby se stavba stává součástí pozemku. Situaci lze ošetřit udělením práva stavby od vlastníka pozemku a vložení tohoto práva do katastru nemovitostí. Právem stavby je možné poté ručit jako zástavou při financování hypotéky, nicméně banky mohou požadovat i zástavu jinou, jak je možné se dočíst na stránkách CFOWorld.cz (2013).

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech dále říká, že pokud jsou zdrojem pro krytí závazků z hypotečního úvěru hypoteční zástavní listy, lze půjčit žadatelům o úvěr finanční hotovost do výše maximálně 70 % hodnoty zastavených nemovitých věcí. Jedná-li se však o náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů, které byly poskytnuty jedním emitentem, je možné do výše 10 % hodnoty HZL použít ke krytí tento zákonem vymezený taxativní výčet zdrojů: hotovost, vklady u centrální banky členského státu nebo Evropské centrální banky, státní dluhopisy nebo dluhopisy vydané Českou národní bankou, cenné papíry vydané členskými státy, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou a jako poslední dluhopisy vydané finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou.

Zastavené nemovité věci se poté oceňují cenou obvyklou, která zohledňuje lokální podmínky na trhu s nemovitostí, k určení cen bankám slouží tzv. cenové mapy, dále také trvalé vlastnosti dané nemovitostí a výnosy z nemovitostí, kterých je možné dosáhnout při řádném hospodaření. Na těchto nemovitostech nesmí váznout zástavní právo třetí osoby ve stejném či dokonce přednostním pořadí až na výjimky popsané v § 30 odstavci 2 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

V Českém prostředí existuje pouze **jediná speciální banka** zabývající se čistě hypotečními úvěry a tou je Hypoteční banka, zbývající univerzální banky poskytují v rámci svých služeb i hypoteční úvěry. Zde je seznam všech peněžních ústavů poskytujících k datu 4. 12. 2014 hypoteční úvěry na území České republiky:

Tab. 2 Seznam bank působící v rámci hypoteční trhu České republiky

Česká spořitelna
Československá obchodní banka (ČSOB)
Equa Bank
Expobank CZ
Fio banka
Ge Money Bank
Hypoteční banka
Komerční banka
mBank
Oberbank
Raiffeisenbank
Sberbank CZ
UniCredit Bank
Waldviertler Sparkasse Bank
Wüstenrot

Zdroj: webové stránky bank

Air bank pracuje na přípravách, aby si k ní klienti mohli v nejbližší době převést hypotéku. Spousta z bank, které nejsou uvedeny v tabulce, ve spolupráci s výše uvedenými bankami nabízí hypoteční úvěry (tedy úvěry „spřátelených“ bank) v rámci svých služeb.

3.3.2 Právní prostředí v Německu a banky poskytující hypoteční úvěry

V Německu lze právní úpravu nalézt v Zákoně o zástavních listech (Pfandbriefgesetz) ze dne 22. 05. 2005 naposledy pozměněného zákonem s datem účinnosti od 19. prosince roku 2014. Ten definuje **hypoteční banku** (Hypothekendarlehenbank) jako úvěrovou instituci (Kreditinstitut), jejímž předmětem podnikání je obchodování s **hypotečními zástavními listy**. Před rokem 2005 mohly emitovat HZL pouze speciální banky, tímto zákonem však byla daná podmínka zrušena.

Tato banka potřebuje povolení od Spolkového úřadu pro finanční dohled (BaFin), pro jehož získání musí být bankou ve smyslu zákona o bankách, splnit požadavky vztahující se výši základního kapitálu ve výši nejméně 25 milionů eur, musí předložit dlouhodobý udržitelný podnikatelský plán a musí mít jasně nadefinovaný systém řízení rizik podle § 27 tohoto zákona, jehož dodržování bude sledovat a kontrolovat.





































Dle Vpd ([2013]) je hypoteční zástavní list dluhovým cenným papírem vydaným bankou mající dané povolení či spořitelnou. Převážná většina (více než 80 %) hypotečních úvěrů na území Německé spolkové republiky je kryta pomocí hypotečních zástavních listů. Jestliže se emitent dostane do platební neschopnosti, jsou uspokojeny pohledávky věřitelů těchto HZL, nabyvatel HZL má nárok vůči emitentovi na dohodnutých úrokových platbách za dobu trvání hypotečního zástavního listu a splacení jistiny na konci doby splatnosti.

Nemovitost, na kterou je uvaleno zástavní právo HZL, se musí nacházet na území některého z členských států EU, EHP, Švýcarska, Kanady, Japonska či USA. V nečlenských státech EU může být těmito hypotečními zástavními listy financováno maximálně deset procent z celkového úvěru.

Tak jako je tomu v České republice, po celou dobu trvání hypotečního úvěru musí být i v Německu zastavená nemovitost pojištěna proti rizikům, které by mohly mít vliv na snížení její hodnoty. Na rozdíl od ČR, v Německu může být HZL použit na financování úvěru pouze do 60 % hodnoty zajištěné nemovitosti.

Na Obr. 1 jsou zaznamenáni členové Asociace německých hypotečních bank. Jedná se o sdružení 39 bank, jak uvádí Vdp (2013), emitujících hypoteční zástavní listy, mající členství v národních, evropských ale i mezinárodních profesních sdružení, kde zastupují zájmy hypotečních bank. Je to asociace podporující dodržování práv hypotečních bank a budující vztahy s veřejností v oblastech týkajících se kapitálových trhů. Také poskytuje poradenství pro legislativní orgány v záležitostech týkajících tvorby zákonných norem pro hypoteční banky.

Obr. 1 Seznam členů Asociace německých hypotečních bank

 Bayern LB	Bayerische Landesbank	 DKD	Dexia Kommunalbank Deutschland AG	 NATIXIS	NATIXIS Pfandbriefbank AG
 Berlin Hyp	Berlin Hyp AG	 Düsseldorf Hypothekenbank	Düsseldorfer Hypothekenbank AG	 NORD/LB	Norddeutsche Landesbank Girozentrale
 BREMER LANDESBANK	Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg - Girozentrale	 DVB Bank SE	DVB Bank SE	 PSD Bank Nürnberg eG	PSD Bank Nürnberg eG
 COMMERZBANK	Commerzbank AG	 Haspa	Hamburger Sparkasse AG	 saarLB	SaarLB
 COREALCREDIT	COREALCREDIT BANK AG	 HSH NORDBANK	HSH Nordbank AG	 Santander	Santander Consumer Bank AG
 DekaBank	DekaBank Deutsche Girozentrale	 ING DiBa	ING-DiBa AG	 SEB	SEB AG
 Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG	 KfW IPEX-Bank	KfW IPEX-Bank GmbH	 Sparkasse KölnBonn	Sparkasse KölnBonn
 Deutsche Bank AG	Deutsche Bank AG	 Kreissparkasse Köln	Kreissparkasse Köln	 HypoVereinsbank	UniCredit Bank AG
 DG HYP	Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG	 LB BW	Landesbank Baden-Württemberg	 VALOVIS BANK	VALOVIS BANK AG
 DEUTSCHE/HYPO	Deutsche Hypothekenbank (Act.-Ges.)	 LBB Landesbank Berlin	Landesbank Berlin AG	 WestImmo	Westdeutsche ImmobilienBank AG
 DKB	Deutsche Kreditbank AG	 Helaba	Landesbank Hessen-Thüringen	 WL BANK	WL BANK AG Westfälische Landschaft Bodenkreditbank
 pbb	Deutsche Pfandbriefbank AG	 MünchenerHyp	Münchener Hypothekenbank eG	 wüstenrot	Wüstenrot Bank AG Pfandbriefbank

Zdroj: Vpd (2013)

3.4 Bankovní poplatky

Neboť bakalářské práce se věnuje dopadům sporů o vracení poplatku z úvěrového účtu, popíšu v této části všechny poplatky, se kterými se u hypotečního úvěru může klient setkat.

Některé stránky bank jsou méně přehledné, či nezveřejňují sazebníky a nelze proto zhodnotit, za jakých to přesných podmínek nabízí hypoteční úvěry. Proto bylo nutné při zjišťování informací o poplatkové struktuře zavolat přímo na pobočku příslušné banky a o tyto informace požádat její pracovníky.

3.4.1 Poplatek za ocenění nemovitosti

Ocenění nemovitosti se provádí kvůli zajištění hypotečního úvěru nemovitostí v odpovídající hodnotě. To je důležité jak z pohledu banky, která se tímto opatřením jistí, že v případě nemožnosti klienta úvěr splácet bude mít možnost, jak se domoci krytí nesplacené pohledávky, tak i z pohledu klienta, neboť na výši ocenění

nemovitých věcí určených k zástavě a výše úvěru závisí LTV⁷ poměr, který posléze ovlivňuje výši úrokové sazby klientovi bankou nabízené.

K ocenění nemovitosti pro účely uzavření hypotečního úvěru je dle Oceňování ([2013]) a JakTak.cz (2013) potřeba řádná dokumentace, jež obsahuje výpis z katastru nemovitostí nazývaný též listem vlastnictví, který většinou nesmí být starší než tři měsíce, dále snímek katastrální mapy ne však starší jednoho roku, pak také projektovou dokumentaci k daným nemovitostem, doklady prokazující vlastnictví těchto nemovitostí či stavební povolení v případě, že je danou nemovitost nutno teprve postavit.

Způsobů, jak lze nemovitosti ocenit, je více. Prvním způsobem je ocenění na základě tzv. **cenových map**.

Vyhláška ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku v § 1 definuje předmět úpravy jako stanovení cen, koeficientů, různých přírážek či srážek k cenám, taktéž vymezuje postupy, jakými lze ocenit věci, práva a další majetkové hodnoty. Vyhlášky upravuje Ministerstvo financí, poslední aktualizace proběhla oceňovací vyhláškou č. 199/2014 Sb. s účinností od 1. 10. 2014.

Na základě těchto vyhlášek pak existují cenové mapy sloužící k tomu, aby bylo možné provést online ocenění nemovitostí. Cenové mapy jsou aktuálně platné k 13 městům, jsou jimi města Bílina, Brno, Hodonín, Horoměřice, Klatovy, Kyšice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín a Zlín, jak informuje Ministerstvo financí ČR (2014).

Výhodou tohoto typu ocenění podle Hypoindex.cz (2010) je jeho nízká cena či u některých bank až bezplatnost a rychlost, s jakou je tento typ ocenění bankou vyřizován. Nevýhodou je však skutečnost, že klient od banky fyzicky tento posudek neobdrží a pokud se například rozhoduje pro refinancování stejné nemovitosti po skončení její fixační lhůty u jiné než stávající banky a banka mu tento podklad odmítne vydat, je nucen za ocenění nemovitosti, pokud banka tento odhad neposkytuje zdarma, opět zaplatit. Přitom banky uznávají u refinancování úvěrů i starší posudky, například u mBank je možné použít až odhad starý šesti let. Další nevýhodou je prakticky nemožnost ocenění nemovitosti nacházející se v menší obci, pro ni totiž neexistuje dostatek podkladů. Nelze-li tak použít cenovou mapu, musí se přistoupit k ocenění odhadcem.

Odhadce je osoba, zaměstnaná buďto přímo v bance, může se ale také jednat o **externího** odhadce, který s bankou spolupracuje. Skoro každá banka nabízí seznamy certifikovaných poradců na svých stránkách, kde je možné si vybrat na základě bydliště znalce a místa, kde se daná nemovitost klienta nachází. Je také možné si nechat ocenit nemovitost od jiného odhadcem než ze seznamu bankou navrženým, nicméně tato možnost doporučována není, neboť pak závisí jen na vůli banky, zda tento odhad uzná a prodlužuje se tím žadateli celý vyjednávací postup.

⁷ LTV z anglického originálu „loan to value“ přeloženého jako „částky k zapůjčení“. Jedná se o poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavených nemovitých věcí. Uvádí se zpravidla s číselnou hodnotou například LTV 75, což znamená, že se jedná o úvěr, jehož hodnota je rovna 75% z odhadní ceny nemovitých věcí, které byly tímto hypotečním úvěrem zastaveny.

Úplně poslední možností je využití **staršího odhadu**, nicméně je potřeba si vyhledat informace přímo v konkrétních bankách, jakou lhůtu přesně vybraná banka ještě uznává a kterou už nikoli. Tyto lhůty se pohybují v rozmezí tří až šesti měsíců (Hypoindex.cz, 2010).

Tab. 3 Poplatky za ocenění nemovitých věcí ČS

Banka	Typ nemovitosti	Poplatek za vyhotovení v Kč	Poznámky k podmínkám vyhotovení
Česká Spořitelna	Bytová jednotka, nebytový prostor, ateliér, samostatný stavební pozemek, garáž	3900/4400	Nižší hodnota je pro ocenění nemovitosti ve stávajícím stavu, vyšší hodnota pro nemovitosti projektované, ve výstavbě, či rekonstrukci
	Rodinný dům, objekt pro individuální rekreaci	4900/5400	
	Bytová jednotka	500	Bez místního šetření v individuálních případech
	Ostatní typy nemovitostí	Individuálně	

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

Tab. 4 Poplatky za ocenění nemovitých věcí Waldviertel Sparkasse, Oberbank, mBank, Ge Money Bank, Raiffeisenbank a Fio banka

Banka	Poznámky k poplatkům za ocenění
Waldviertler Sparkasse	Ve spolupráci se znalci banky, v regionu bez smluvních znalců si klient zajišťuje znalce, který postupuje podle směrnic daných bankou
Oberbank	Nemovitosti oceňují znalci spolupracující s bankou. Každý z nich si účtuje velmi rozdílné ceny nejen v závislosti na typu nemovitosti (byt, dům, ostatní) na hlavně v délce zpracování a lokalitě, ve které působí
mBank	Cenu si stanovuje sám odhadce banky, pohybuje se kolem 5000 Kč
Ge Money Bank	Poskytuje zdarma ocenění na dálku na základě listu vlastnictví a katastrálních map
Raiffeisenbank	Ocenění pracovníkem banky za 2000 Kč
Fio banka	Hradí klient odhadci

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

Tab. 5 Poplatky za ocenění nemovitých věcí ČSOB

Banka	Typ nemovitosti	Poplatek za vyhotovení v Kč	Poznámky k podmínkám vyhotovení
ČSOB	Bytová jednotka	zdarma	Expresní ocenění bytu
	Bytová	1900	S elektronickými podklady klienta
	Bytová jednotka, nebytový prostor	3 700	Standardní ocenění
	Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků) a samostatný pozemek	4 700	
	Ostatní typy nemovitostí	6 000	

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

Tab. 6 Poplatky za ocenění nemovitých věcí Equabank, Expobank CZ a Hypoteční banka

Banka	Typ nemovitosti	Poplatek za vyhotovení v Kč	Poznámky k podmínkám vyhotovení
Equa Bank	Bytová jednotka	3 800	
	Rodinný dům	4 900	
	Ostatní	Individuálně	
Expobank CZ	Vystavení protokolu o výstavbě	1200	Oceňuje interní supervizor banky
	Byt	3000 - 4000	
	Rodinný dům	4000 - 5000	
Hypoteční banka	Bytová jednotka	0	Expresní ocenění bytu
	Bytová jednotka	1900	S elektronickými podklady klienta
	Bytová jednotka, nebytový prostor	3 700	Standardní ocenění
	Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci (včetně pozemků) a samostatný pozemek	4 700	
	Ostatní typy nemovitostí	6 000	

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

Tab. 7 Poplatky za ocenění nemovitých věcí Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ

Banka	Typ nemovitosti	Poplatek za vyhotovení v Kč	Poznámky k podmínkám vyhotovení
Komerční banka	Bytová jednotka	3500	
	Rodinný dům	4500	
	Ostatní typy nemovitostí	Individuálně	
	Bytová jednotka, rodinný dům	1000	Expresní vyhodnocení
Sberbank CZ	Rodinný dům nad 2 podlaží (i s živnostenskou provozovnou)	6 000	Jedná se o orientační doporučené ceny externích odhadců
	Objekt individuální rekreace, rodinný dům do 2 podlaží (i s živnostenskou provozovnou)	5 000	
	Byt, nebytový prostor	4 000	
	Jednotlivý pozemek pro výstavbu rodinného domku	3 000	
	Zpráva o výstavbě	1 500	
UniCredit Bank	Bytová jednotka v krajském městě	0	Expresní vyhodnocení
	Bytová jednotka, pozemek	3 700	
	Rodinný dům, objekt individ. rekreace, ostatní objekty	4900	
Wüstenrot	Bytová jednotka, nebytový prostor	3 500	
	Rodinný dům s pozemkem	4 800	
	Stavební pozemek (samostatný) do 3 000 m ²	2 500	
	Stavba pro individ. rekreaci s pozemkem	4 800	

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

3.4.2 Poplatek za schválení hypotečního úvěru

Poplatek se buďto označuje jako poplatek za posouzení či poplatek za schválení úvěru. Zde je uveden jako poplatek za schválení kvůli vyhnutí se možné mystifika-

ci, neboť ho platí jen žadatel v případě schválení hypotečního úvěru, nikoli tedy každý potenciální klient.

Tab. 8 Banky nevyužívající poplatky za schválení hypotéky

Banka
Česká Spořitelna
Equa Bank
Fio banka*
Ge Money Bank
mBank
UniCredit Bank

Zdroj: sazebníky bank *Poskytuje jen americké hypoteční úvěry

V této části se pro přehlednost vyskytují dvě tabulky. První informuje o šestici bank, které si tento poplatek nepočítají. Druhá ukazuje, jak vysoký poplatek si určují zbylé banky na českém trhu. Zde je tedy možné pozorovat rozdíl činící propastných 105 000 Kč mezi tím, kolik zaplatí klient za úvěr například ve výši 3,5 milionu v případě uzavření smlouvy u Raiffeisenbank či jedné z šestice bank, jež tento poplatek nepožadují.

Tab. 9 Banky využívající poplatky za schválení hypotéky

Banka	Poplatek za schválení hypotéky v Kč	Poplatek při výši úvěru 3,5 milionu Kč
Expobank CZ	0,25 % z poskytnuté částky, min. 2900	8 750
Sberbank CZ	0,4 % z výše úvěru, min. 4 000; max. 10 000 při výši úvěru do 7 mil. a doložení příjmů	10 000
	0,6 % z výše úvěru, min. 6 000; max. 15 000 při výši úvěru do 7 mil. a nedoložení příjmů	15 000
	Individuálně při výši úvěru přesahujících 7 mil.	-
Oberbank	*0,70 % z poskytnuté částky, min. 8 000, max. 25 000	24 500
	**1,00 % z poskytnuté částky, min. 8 000, max. 50 000	35 000
Raiffeisenbank	3 % z poskytnuté částky, min. 9000, max. 150 000	105 000
Wüstenrot	2 400	2 400
Komerční banka	2900	2900
Waldviertler	3000, při výrazně nižší protinabídce	≤3000

Sparkasse	Možnost jednat	
ČSOB	3900	3900
Hypoteční banka	3900	3900

Zdroj: sazebníky bank *StandardHypotéka **StandardHypotéka Plus

3.4.3 Poplatek za správu úvěru

Poplatek za správu úvěrového účtu je nejvíce diskutovaným poplatkem ze všech poplatků, se kterými se jen lze v praxi setkat. Neboť se však této oblasti bude věnovat i praktická část bakalářské práce, v tomto oddílu je jen tabulka, která shrnuje aktuální situaci k 19. 12. 2014

Tab. 10 Poplatky za vedení úvěrového účtu

Banka	Poplatek za správu úvěru v Kč měsíčně
Česká Spořitelna	0
ČSOB	150
Equa Bank	0
Expobank CZ	0
Fio banka*	0
Ge Money Bank	0
Hypoteční banka	150
Komerční banka	0
mBank	0
Oberbank	150
Raiffeisenbank	150 při vedení inkasem (lze vyjednat 0)
Sberbank CZ	0
UniCredit Bank	0
Waldviertler Sparkasse Bank	0
Wüstenrot	150

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

*Poskytuje jen americké hypoteční úvěry

3.4.4 Poplatek za čerpání úvěru

Pokud se nejedná o jednorázové čerpání hypotečního úvěru na koupi nemovitosti, ale jedná se například o výstavbu rodinného domu, kde je nutné dokládat faktury za nakoupené zboží a provedené práce, je vhodné si všimnout, kolik těchto čerpání bude mít klient u jednotlivých bank zdarma a kolik v případě překročení limitu daného bankou, bude nucen na poplatcích zaplatit.

Tak jako u ostatních poplatků se najdou banky, jež za vícečetné čerpání nevybírají poplatky. Jsou jimi Komerční banka, mBank, Waldviertler Sparkasse či Wüstenrot. Ve většině případů je však tento úkon zpoplatněn 500 Kč (u Oberbank 200Kč), banka od banky se pak liší v limitu počtu čerpání zdarma.

Tab. 11 Banky nevybírající poplatky za čerpání úvěru

Komerční banka
mBank
Waldviertler Sparkasse
Wüstenrot

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

Nejhůře z tohoto srovnání vychází Ge Money Bank, která nemá ani jedno čerpání zdarma. Po bankách poskytujících neomezené množství čerpání zdarma mají nejvíce čerpání zdarma klienti Equa Bank a následně klienti Sberbank.

Tab. 12 Poplatky za čerpání úvěru

Banka	Kolik čerpání je zdarma	Poplatek za každé další čerpání úvěru
Česká Spořitelna	1	500
ČSOB	1	500
Equa Bank	4	500
Expobank CZ	2	500
Ge Money Bank	0	500
Hypoteční banka	1	500
Oberbank	1	200
Raiffeisenbank	2	500
Sberbank CZ	3	500
UniCredit Bank	1	500

Zdroj: sazebníky bank, telefonní hovory s bankéři

*Fio banka poskytuje jen americké hypoteční úvěry

3.4.5 Ostatní poplatky

Kromě výše vyjmenovaných poplatků za ocenění nemovitosti, posouzení a schválení úvěru, vedení úvěrového účtu či poplatku za čerpání, které by každého klienta měly zajímat jako první, existuje i řada dalších poplatků, se kterými je možné se setkat.

Jedná se například o **poplatek za mimořádnou splátku úvěru**. Výše tohoto poplatku, jak uvádí Golemfinance (20. 5. 2014) se pohybuje v závislosti na bance, u které je úvěrový účet veden, od dvou až do dvaceti pěti procent z částky mimořádné splátky. Splatit hypoteční úvěr před vypršením doby fixace se tedy může vyplácet klientům, kteří úvěr uzavírali v době, kdy sazby u hypotečních úvěrů byly vysoké, a kterým banka nevyměří příliš vysoký poplatek. Výši poplatků k 20. květnu 2014 demonstruje tabulka s číslem 13.

Tab. 13 Poplatky za mimořádnou splátku

Banka		Poplatek za předčasné splacení, mimořádnou splátku	
Česká spořitelna	Hypotéka České spořitelny	10,00%	z výše předčasné splátky. U služby "Mimořádné splátky" lze splatit zdarma do 20 % sjednaného úvěru vždy po 12 měsících - Poplatek za službu - 200 Kč/měs)
ČSOB	Hypoteční úvěr	5 % p.a.	z výše předčasné splátky za každý rok do konce fixace (max. 25 % z výše mimořádné splátky) (U služby "Mimořádná splátka" lze splatit zdarma 10 % nesplacené jistiny vždy po 12 měsících - Poplatek za službu - 100 Kč/měs).
Equa Bank	Standardní hypotéka účelová	10,00%	z výše předčasné splátky. Do 20 % zbývající výše dlužné částky bez sankce
Fio banka	Hypoteční úvěr	2,00%	z výše předčasné splátky za každý za každý rok do konce období fixace. Do výše 20 % zbývající výše dlužné částky bez sankce
GE Money Bank	Účelová hypotéka	5 % p.a.	z výše předčasné splátky za každý rok do konce období fixace. Do 25 % výše zbývající dlužné částky bez sankce
Hypoteční banka	Hypoteční úvěr	5 % p.a.	z výše předčasné splátky za každý rok do konce fixace (max. 25 % z výše mimořádné splátky). U služby "Mimořádná splátka" lze splatit zdarma 10 % nesplacené jistiny vždy po 12 měsících - Poplatek za službu - 100 Kč/měs).
Komerční banka	Hypoteční úvěr Klasik a Plus	individuálně	maximálně ve výši odpovídající výši sjednaných úroků z předčasně splacené jistiny úvěru za období od předčasného splacení do konce dohodnuté doby platnosti úrokové sazby. Platí pro nové i stávající smlouvy. U hypotéky Flexi lze splatit zdarma do 20% z vyčerpané částky. Vždy po 12 měsících. Poplatek za službu - 99 Kč/měs
LBBW Bank	Účelový hypoteční úvěr	5% p.a.	z výše předčasné splátky za každý započatý rok (minimálně 5 000 Kč)
mBank	mHypotéka LIGHT	3,00%	z výše předčasné splátky. Do 20 % zbývající výše dlužné částky bez sankce
Oberbank	StandardHypotéka	1 - 25%	z výše předčasné splátky. Výše poplatku je počítána individuálně.
Raiffeisenbank	Klasik	10,00%	z předčasně splacené jistiny (U služby "Turbosplátky" lze splatit zdarma 25 % nesplacené jistiny a to vždy po 12 měsících. Přirážka na sazbě).
Sberbank	Standard	0,35%	z výše předčasné splátky za každý měsíc do konce fixace. Do 10% zbývající výše dlužné částky bez sankce
UniCredit Bank	HYPO účelový rezidenční	5 % p.a.	z výše předčasné splátky za každý rok do konce období fixace. Banka nabízí produkt Flexi, kde je předčasné splacení zdarma, ale klient musí počítat s vyšší úrokovou sazbou
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot	5 % p.a.	z výše předčasné splátky za každý rok do konce období fixace

Zdroj: Golefinance (20. 5. 2014)
LBBW Bank je nyní Expobank

Další z poplatků je poplatek za rezervaci finančních prostředků či za nedočerpání dané výše úvěru. Posledním je poplatek za změnu ve smluvních podmínkách šplhající se k několika tisícům, ten se může týkat například změny v zajištění nemovitosti, či jiných změn (dokonce je možné účtovat poplatek v případě, že tuto změnu oznámí a provede sama banka, viz Sazebník ČSOB).

Jak lze pozorovat, banky si (zatím) mohou účtovat každou možnou položku. Navíc vzhledem k netransparentnosti poplatkové struktury, kdy některé banky ani neposkytují na svých stránkách sazebníky, si řada klientů jen s obtížemi dokáže porovnat nabídky a spočítat si, kolik za úvěr skutečně zaplatí.

Tato situace se ale do budoucna určitě změní. Dle serveru Bankovní poplatky (2014) již v následujících letech má dojít k implementaci směrnice Evropské komise, kterou se má zavést alespoň jedna na bankách nezávislá internetová srovnávací stránka, která bude podávat kompletní a především klientům srozumitelné informace a hlavně porovnávat poplatky u platebních účtů všech bank působících v dané zemi EU. Zavede-li se tento systém pro platební účty, není důvod, aby se nepokračovalo v zavádění systému založeného na podobných principech u úvěrových účtů.

3.5 Faktory ovlivňující výši úrokové sazby

Mezi faktory, od kterých se primárně odvíjí výše bankou stanovené sazby hypotečních úvěrů pro klienty, patří následující:

- Diskontní sazba
- Mezibankovní úrokové sazby
- Ceny hypotečních zástavních listů
- Výnosy českých státních dluhopisů

3.5.1 Diskontní sazba

Diskontní sazbu vyhláší centrální banka, která pomocí změn v její výši ovlivňuje měnovou bázi. Diskontní sazba je sazbou z diskontního úvěru, kterým poskytuje ČNB (2003-2015) obchodním bankám možnost uložení přebytečné likvidity přes noc bez nutnosti zajištění, obecně se řadí k nejnižším sazbám na peněžním trhu. V současné době se její výše nemění moc často a je na nejnižší hranici, kterou kdy v historii České republiky diskontní sazba měla, což ostatně demonstruje také tabulka 14. Je zde uváděna hlavně z toho důvodu, že její úroveň či očekávání její změny podle Rejnuše (2008) ovlivňuje všechny ostatní úrokové sazby na finančním trhu, které se vytváří na tržním principu.

Tab. 14 Diskontní sazby od roku 2000 v ČR

Platnost od	Diskontní sazba v % p. a.	Platnost od	Diskontní sazba v % p. a.
23. 2. 2001	4,00	18. 12. 2008	1,25
27. 7. 2001	4,25	6. 2. 2009	0,75
30. 11. 2001	3,75	11. 5. 2009	0,50
22. 1. 2002	3,50	7. 8. 2009	0,25
1. 2. 2002	3,25	1. 10. 2012	0,10
26. 4. 2002	2,75	2. 11. 2012	0,05

Zdroj: Česká národní banka (1999)

V Německu vyhlášovala diskontní sazbu Deutsche Bundesbank do konce roku 1998. Jak informuje EU4JOURNALISTS (2003 – 2011), 1. 1999 započal III. stupeň evropské ekonomické a měnové unie (EMU), kdy bylo přijato euro, zatím však jen v nefyzické podobě. Deutsche Bundesbank se vzdala suverenity v oblasti měnové politiky ve prospěch Evropské centrální banky.

Po dobu následujících tří let následovalo přechodové období, kdy bylo euro používáno jako virtuální měna. Sazbu diskontní proto nahradila Basiszinssatz čili základní sazba podle zákona o přechodu diskontní sazby (Diskontsatz-Überleitungsgesetz - DÜG) z 9. července 1998.

Tab. 15 Diskontní sazby v Německu

Platnost sazby od	Diskontní sazba v % p. a.	Platnost sazby od	Diskontní sazba v % p. a.
2. 11. 1990	6,00	30. 7. 1993	6,75
1. 1. 1991	6,50	10. 10. 1993	6,25
16. 8. 1991	7,50	22. 11. 1993	5,75
20. 12. 1991	8,00	18. 2. 1994	5,25
17. 7. 1992	8,75	15. 4. 1994	5,00
15. 10. 1992	8,25	13. 5. 1994	4,50
5. 2. 1993	8,00	31. 3. 1995	4,00
19. 3. 1993	7,50	25. 8. 1995	3,50
23. 4. 1993	7,25	15. 12. 1995	3,00
2. 7. 1993	6,75	19. 4. 1996 do 31. 12. 1998	2,50

Zdroj: Deutsche Bundesbank Zinsstatistik (2012)

S koncem přechodového období, které se váže na datum 31. 12. 2001, začíná nová éra. K 1. 1. 2002 Německo přechází na euro ve fyzické podobě, přichází v platnost řada nových zákonů a s tím i zákony související se změnou základní sazby jako německý občanský zákoník (Bürgerlichen Gesetzbuch - BGB), kterým se mění úprava základní sazby podle DÜG, jež byla v platnosti tři roky, na základní sazbu občanského zákoníku.

Tato sazba je sazbou variabilní, mění se dvakrát ročně. Pohybuje se v pásu osmdesáti osmi bazických bodů kolem poslední referenční sazby vyhlášené Evropskou centrální bankou v den, který předchází prvnímu dni nového pololetí. Jak uvádí Deutsche Bundesbank (12. 4. 2012), poprvé byla tato úroková sazba vyhlášena k 1. lednu roku 2002. V současné době vykazuje zápornou hodnotu. Její vývoj a vývoj diskontní sazby ukazují tabulky 15, 16 a 17.

Tab. 16 Základní sazby v Německu dle DÜG

Platnost sazby od	Základní sazba podle DÜG v % p. a.
1. 1. 1999	2,50
1. 5. 1999	1,95
1. 1. 2000	2,68
1. 5. 2000	3,42
1. 10. 2000	4,26
1. 10. 2001	3,62
1. 1. 2002 do 3. 4. 2002	2,71

Zdroj: Deutsche Bundesbank Zinsstatistik (2012)

Tab. 17 Základní sazby v Německu dle BGB

Platnost sazby od	Základní sazba podle BGB v % p. a.	Platnost sazby od	Základní sazba podle BGB v % p. a.
1. 1. 2002	2,57	1. 6. 2007	3,19
1. 6. 2002	2,47	1. 1. 2008	3,32
1. 1. 2003	1,97	1. 6. 2008	3,19
1. 6. 2003	1,22	1. 1. 2009	1,62
1. 1. 2004	1,14	1. 6. 2009	0,12
1. 6. 2004	1,13	1. 1. 2011	0,37
1. 1. 2005	1,21	1. 6. 2011	0,12
1. 6. 2005	1,17	1. 1. 2012	- 0,13
1. 1. 2006	1,37	1. 6. 2012	- 0,38
1. 6. 2006	1,95	1. 1. 2013	- 0,63
1. 1. 2007	2,70	1. 6. 2013	- 0,73

Zdroj: Deutsche Bundesbank Zinsstatistik (2012)

3.5.2 Mezibankovní úrokové sazby

Mezibankovní úrokové sazby jsou podle Rejnuše (2008) mezistupněm mezi diskontními sazbami vyhlášenými centrálními bankami a úrokovými sazbami, za které obchodní banky půjčují peníze svým klientům formou různých úvěrů.

Mezibankovní úrokové sazby jsou dvojího druhu stejně jako obchody, které na mezibankovním trhu probíhají. Na straně jedné stojí banky, které jsou ochotny

poskytnout likviditu jiným obchodním bankám, na straně druhé banky, jež tuto likviditu jsou ochotny nakoupit. Sazbami, za které jsou obchodní banky ochotny poskytovat úvěry ostatním bankám, se říká Interbank Offered Rates. Naproti tomu Interbank Bid Rates jsou úrokové sazby, za které jsou banky likviditu na mezibankovním trhu ochotné nakoupit.

Vzhledem k možnosti existence úvěrových rizik vzniklých v důsledku provádění těchto obchodů si banky připočítávají marži anticipující tak možný stav, v němž nedojde ke splacení těchto závazků. Aby tak byly bankám případné ztráty vykompenzovány, dochází k růstu Interbank Offered Rates. Ty jsou právě z tohoto důvodu vyšší než Interbank Bid Rates.

V této práci budu využívat k analýze českého trhu pražskou mezibankovní nabídkovou sazbu Prague Interbank Offered Rates (PRIBOR). Prague Interbank Bid Rate (PRIBID) je oproti tomu úrokovou sazbou, za kterou si české banky mohou ukládat peníze u jiných českých bank.

K analýze trhu německého využiji pak informací z frankfurtského finančního centra, kde budu sledovat změny referenční sazby EURIBOR tedy sazby, za kterou si banky na území Evropského hospodářského prostoru a měnové unie mezi sebou půjčují peníze. Jejím protějškem je sazba EURIBID, která je dle FOREXu (2014) „průměrnou úrokovou sazbou, za kterou banky poptávají půjčky v eurech po jiných bankách na mezibankovním peněžním trhu.“

Úrokové sazby PRIBOR a PRIBID se uplatňují při krátkodobých obchodech, tedy obchodech trvajících v řádu od jednoho dne do jednoho roku. Konkrétně jsou jimi obchody trvajících 1 den, 7 dní, 14 dní, 1 měsíc, 2 měsíce, 6 měsíců, 9 měsíců a 1 rok. Aktuální stav ukazuje tabulka 18.

Tab. 18 Ukázka PRIBORu a PRIBIDu k 12. 12. 2014

Termín	PRIBID [%]	PRIBOR [%]
1 den	0,01	0,16
7 dní	0,02	0,16
14 dní	0,03	0,17
1 měsíc	0,03	0,25
2 měsíce	0,04	0,27
3 měsíce	0,04	0,34
6 měsíců	0,07	0,41
9 měsíců	0,12	0,47
1 rok	0,15	0,51

Zdroj: ČNB, *Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit (2003-2015)*

V praxi se vyskytují pouze sazby EURIBORu. Tak jako sazby PRIBOR jsou uplatňovány při krátkodobých obchodech v řádech 1 dne, kdy tato sazba má speciální název Eonia (z anglického názvu OverNight Index Average), 7 dní, 14 dní, 1 měsíc, 2 měsíce, 3 měsíce, 6 měsíců, 9 měsíců a 12 měsíců.

Tab. 19 Ukázka sazeb EURIBOR k datu 18. 12. 2014

Termín	EURIBOR [%]
Eonia*	-0,030
7 dní	-0,004
14 dní	-0,002
1 měsíc	0,026
2 měsíce	0,044
3 měsíce	0,081
6 měsíců	0,177
9 měsíců	0,329

Zdroj: Euribor interest rates 2014

3.5.3 Výnosy hypotečních zástavních listů a výnosy státních dluhopisů

Výši úrokové sazby ovlivňuje výše výnosu z hypotečních zástavních listů. Vzhledem k tomu, že jim byla věnována již část bakalářské práce, zmíním tedy jen společnosti, s jejichž emisemi HZL se v současnosti obchoduje. Jsou jimi Hypoteční banka nabízející HZL pomocí distribučních kanálů ČSOB a České spořitelny, které taktéž emitují svoje vlastní hypoteční zástavní listy. Dále je emitentem těchto cenných papírů Sberbank, Raiffeisenbank, Komerční banka, UniCredit Bank a Wüstenrot. Podrobnější informace o výnosech různých emisí lišících se množstvím emitovaných cenných papírů, dobou splatnosti, nominální hodnotou a dalšími parametry lze nalézt na webových stránkách bank či na Akcie ... RM-System (2013) jsou informace od všech emitentů a lze HZL mezi sebou vzájemně velmi jednoduše porovnat.

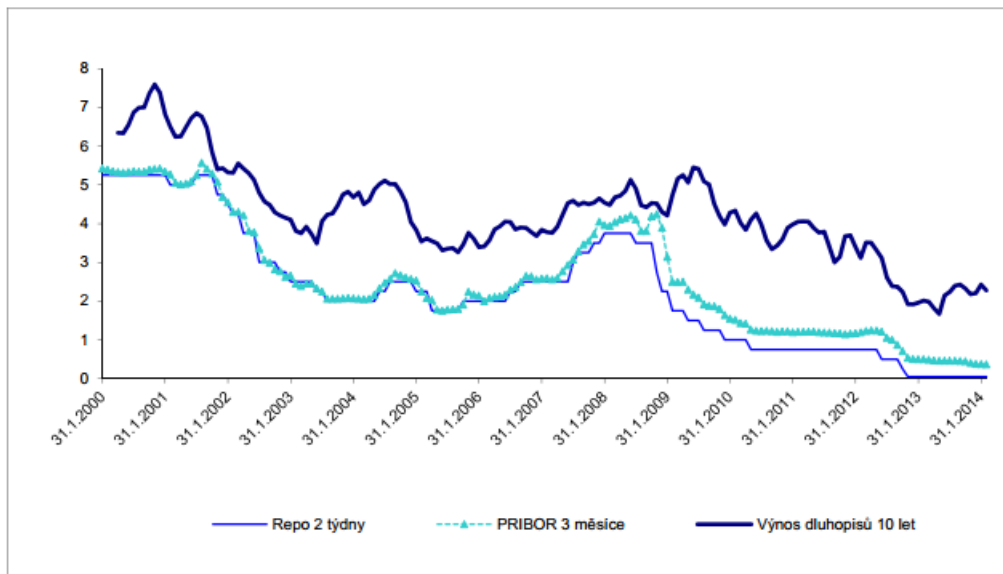
Výši úrokových sazeb také ovlivňují výnosy ze státních dluhopisů. Jak lze pozorovat v Obr. 2, od 1. čtvrtiny roku 2009 vykazují české státní dluhopisy klesající trend. V současné době se nacházejí na historickém minimu 0,24 % pětileté české státní dluhopisy.

Obr. 2 Výnosy pětiletých českých státních dluhopisů



Zdroj: Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání (2000 - 2014)

Obr. 3 Porovnání sazby PRIBOR 3M, 2T Repo sazby a výnosů z českých desetiletých dluhopisů



Zdroj: ČNB (2014)

Porovnáme-li sazby PRIBORu 3M s 2T Repo sazbami v Obr. 3, nelze nespátřit totožný vývoj od roku 2000 až do období krize. Od té doby lze spatřit, že 2T Repo sazby jsou mírně nižší než PRIBOR 3M. V komparaci těchto sazeb a výnosů z českých desetiletých dluhopisů lze vidět opět téměř totožný trend.

Obr. 4 Výnosy desetiletého českého státního dluhopisu



Zdroj: Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání (2000 - 2014)

Jak lze pozorovat z Obr. 4, desetileté české dluhopisy si sáhly také na své historické dno. V současné době je jejich výnos pouhých 0,87 %. Dle Kurzy.cz (2014) se výnosy desetiletých německých vládních dluhopisů ocitly za dvacet pět let jejich sledování poprvé pod hranicí 1 procenta.

3.6 Faktory ovlivňující výši úrokové sazby na straně klienta

Zde ukážu, co všechno ovlivňuje výši úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Následně poukážu na to, co dělají s úrokovými sazbami poplatky vážící se k hypotečnímu úvěru, a nakonec vypočítám a vysvětlím, k čemu slouží **efektivní úrok**.

Syrový (2009, str. 31) poukazuje na závislost úrokové sazby s faktory, kterými jsou:

- Účelovost úvěru
- Doba fixace
- Hodnota zajištění úvěru
- Bonita klienta

3.6.1 Účelovost úvěru

Podle účelu lze hypoteční úvěry rozdělit do dvou kategorií na účelové a neúčelové tzv. americké hypotéky.

Účelovost úvěru znamená, že klient musí bance předkládat doklady, jimiž prokáže, že peníze bankou vypůjčené byly opravdu použity v souvislosti s bydlením. Až do novelizace zákona o dluhopisech v roce 2004⁸ byl tento způsob financování jediný možný. Nebylo možné z hypotečního úvěru financovat například koupi nového auta či cestu kolem světa jako je tomu nyní u neúčelových hypoték.

Neúčelové hypotéky lze využít prakticky na cokoliv, záměr není ani nutné bankám sdělovat. Je však potřeba počítat s tím, že pro banku je tato možnost více riziková a proto si toto riziko nechá zaplatit v podobě vyšší úrokové sazby.

Pod účelovou hypotékou, jak uvádí Hypoindex.cz (10. 7. 2009), se může skrývat **pořízení nemovitosti** a to nejenom budov za účelem trvalého bydlení, jako například koupě domu či bytu (tedy i družstevního, zde ale musí být ručeno jinou nemovitostí ve vlastnictví žadatele o úvěr), ale i jiných budov, které nejsou pořízovány za účelem podnikání. Hypotéka může být využita i na koupi pozemku, jak již ostatně vyplývá z definice nemovitostí ve smyslu stavebního zákona⁹, jde však vždy jen o pozemek označený v katastru nemovitostí jako stavební parcela.

Účelovou hypotéku je možné využít v případě **výstavby** nového domu, přestavby či nástavby.

Dalším účelem k vzetí hypotečního úvěru se jeví **rekonstrukce** či **modernizace** bydlení. Rekonstrukcí se rozumí podle Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu úpravy (nikoli však opravy) různé závažnosti od těch, které spočívají jen ve stavebních pracích nezasahujících do nosné konstrukce stav-

⁸ Zákon č. 190/2004 o dluhopisech

⁹ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

by jako je například výměna oken, kdy se nemění vzhled ani způsob užívání stavby, až po zásahy, které je nutno ohlásit či dokonce požádat o stavební povolení.

Následně může být účelem pro vzetí si hypotéky její **refinancování**. Při refinancování dochází často ke změně podmínek, které byly zafixovány po celou dobu fixace. Stávající banka nabízí zpravidla vyšší úrokovou sazbu, která se klientovi zdá nepříjemná, neboť konkurenční banky v rámci boje o nové klienty nabízí ve stejnou dobu často za srovnatelných podmínek úrokovou sazbu nižší. Je to dáno politikou banky, snahou přivést nové klienty do své banky poukázáním na nižší úrokovou sazbu, kterou po skončení fixační doby navýší, aby došlo ke kompenzaci předchozího méně ziskové období.

Co se tedy děje po skončení fixační doby? OVB Journal (2010) konstatuje, že po skončení fixace se obvykle sníží poměr výše dluhu ku zástavní hodnotě nemovitosti, například ze 90% hodnoty nemovitosti po skončení doby fixace může dojít k posunu na nižší hladinu například 70% a tím pádem i snížení úrokové sazby, která je pro dané pásmo bankou stanovena. Za dobu, po kterou byla předchozí hypotéka fixována, mohlo dojít také k nárůstu ceny nemovitosti díky příznivému vývoji na trhu s nemovitostmi. Opět tato situace signálem pro možné snížení úrokové sazby.

Konsolidace úvěrů tedy sloučení několika úvěrů do jediného u jedné finanční instituce a rozložení splátek na delší časové období může být dalším účelem, který zákon připouští pro vzetí účelového hypotečního úvěru. Jde však jen a pouze o úvěry týkající se bydlení.

Posledním způsobem k získání účelové hypotéky a to dokonce i rok zpětně po tom, co bylo investováno do bydlení, je využití tzv. **refundace**, kdy klient doloží kupními smlouvami či fakturami, že si pořídil věci, či zaplatil na pracích, kterými zvýšil úroveň svého bydlení.

3.6.2 Doba fixace

Fixace je obdobím, v jehož trvání banka klientovi zaručuje neměnnost výše úrokové sazby. Z tohoto pohledu existují jen dva typy hypotečních úvěrů. Prvním typem je využití variabilní úrokové sazby při uzavírání smlouvy o hypotečním úvěru, druhým je pak možnost fixace úrokové sazby na určitou (delší) dobu.

3.6.2.1 Variabilní sazba

Variabilní sazba je sazbou, která se skládá ze dvou složek. První složkou je úroková sazba PRIBOR 1M či PRIBOR 3M, záleží na každé bance, kterou z nich použije pro stanovení základní sazby, ke které pak ještě připočte svoji marži a dle bonity klienta také přírůstek za riziko (Hypoindex, 31. 3. 2014 a Hypoindex 27.03.2012). Základní vlastností je proměnlivost její výšky podle aktuálního vývoje sazby PRIBOR, díky čemuž odpadá riziko pro banku v podobě nejistoty ohledně budoucího vývoje sazeb na mezibankovním trhu a tedy nutnosti promítnutí tohoto rizika do úrokových sazeb, jež musí řešit v případě výpočtu fixní úrokové sazby. Proto variabilní sazba patří mezi nejnižší sazby, kterých lze u hypotečních úvěrů dosáhnout.

Jedinou fixací, se kterou se podle Hypoindex (7. 4. 2014) lze u variabilních hypotečních úvěrů setkat, je fixace marže banky a to po dobu jednoho roku, tří, pěti nebo deseti let, či dokonce po celou dobu trvání úvěrové smlouvy. Platí zde obdobné pravidlo jako u fixací úrokových sazeb, tedy čím delší je doba fixace marže, tím je výše marže banky vyšší.














Dokud se variabilní sazba nepřibližuje výši fixních sazeb u obdobných úvěrů, klient nemá důvod přecházet k jistotě v podobě fixní sazby. To se však mění v momentě, kdy začínají rozdíly mezi těmito sazbami mizet a obě sazby se od sebe liší jen o několik desetin procentního bodu. Pokud nakonec dojde k tomu, že úroková sazba u variabilní hypotéky skokově naroste či dokonce převyšuje sazby úvěrů s fixací úrokové sazby, tak právě tehdy začíná klient pociťovat nevýhodu variabilní sazby, neboť náhle je nucen za měsíční splátky vydávat mnohem větší obnos než doposud.

Samozřejmě klient má možnost kdykoliv v průběhu trvání úvěru přejít z variabilní sazby na sazbu fixní, je ale nutné upozornit, že podmínky bank se hodně liší - od těch, které tuto změnu provedou hned a zdarma přes banky, které vyžadují o změně vědět měsíc dopředu, než ji provedou, až po banky, které si účtují poplatek za provedení změny ve smluvních podmínkách.

Výhodou variabilní sazby je tedy nižší úrok, v porovnání s hypotečními úvěry sjednávanými se zafixovanou úrokovou sazbou. Nevýhodou je však nejistota v podobě výše měsíční splátky, kterou je nutno kompenzovat rezervami, jež by v případě využití fixní úrokové sazby mohly být využity jiným způsobem.

Současnou situaci k 8. 12. 2014 popisují následující obrázky vztažené k následujícím údajům - hypoteční úvěr je poskytnut na dobu 20 let a slouží ke koupi nemovitosti oproti zástavě v hodnotě tří milionů. Uvedenými úrokovými sazbami v obrázcích jsou úročeny hypoteční úvěry klientů bank, které (až na jedinou výjimku - Waldviertel Sparkasse Bank¹⁰) byly tato data ochotny poskytnout.

¹⁰ Jedná se o banku, která neposkytuje na svých webových stránkách sazebníky pro úrokové sazby u hypotečních úvěrů ani sazebníky poplatků s nimi spjatými. Poskytuje jen částečné informace například akci do konce prosince na hypotéky s úrokovou sazbou od 2 % p. a. K datu 17. 12. 2014 uvádí ilustrativní příklad hypotéky, kde však neuvádí, k jaké délce fixace a LTV se úroková sazba vztahuje.

LTV 75			LTV 85			LTV100		
Banka ▲	Úroková sazba ▲	Garance marže ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Garance marže ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Garance marže ▲
	1,79 %	5 let		1,79 %	5 let		2,89 %	po celou dobu
	1,81 %	5 let		1,81 %	5 let		3,17 %	po celou dobu
	2,25 %	po celou dobu		2,27 %	po celou dobu		3,46 %	po celou dobu
	2,49 %	1 rok		2,59 %	po celou dobu		3,79 %	5 let
	2,59 %	po celou dobu		2,66 %	po celou dobu			
	2,64 %	po celou dobu		2,89 %	po celou dobu			
	2,66 %	po celou dobu						

Obr. 5 Variabilní úroková sazba vázaná na PRIBOR 1M
Zdroj: Golemfinance.cz (2012 - 2014)

Za využití kalkulačky na Golemfinance.cz a stejných parametrů popsaných výše bylo zjištěno, že variabilní úrokovou sazbu vázanou na PRIBOR 3M poskytuje pouze Oberbank a to pro financování úvěru v rozsahu 75 % z hodnoty zastavené nemovitosti ve výši od 1,90 % p. a. s fixací marže po celou dobu trvání úvěrové smlouvy.

Variabilní úrokovou sazbu vázanou na PRIBOR 12M poskytuje jako jediná v České republice Hypoteční banka na financování úvěru v rozsahu 75 % (85 %) z hodnoty zastavené nemovitosti ve výši od 2,46 % p. a. s fixací marže po celou dobu trvání úvěrové smlouvy (s fixací na dobu 5 let při LTV 85). V případě stoprocentní hypotéky si banka připočítá jeden procentní bod k této sazbě a marži fixuje na dobu 5 let.















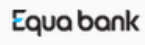













3.6.2.2 Fixní sazba

Fixní úroková sazba lze zvolit při hypotečním úvěru v délce jednoho roku, tří, pěti, deseti či více let, vše záleží na dohodě s bankou.

Dobu fixace je vhodné zvolit s ohledem na předpokládaný vývoj výše sazeb na trhu, což je poměrně komplikované. Již několik let řada expertů uvádí, že hypotéky jsou na svém historickém dnu a nemají již možnosti, kam dále klesat. Zatím však pokaždé byly schopny klesnout ještě níže. Prostor pro pokles úrokových sazeb je i v současnosti, což vyplývá i z konstatování Josefa Rajdla, vedoucího analytika společnosti Fincentrum, který říká že „v situaci, kdy se průměrný roční výnos desetiletého českého státního dluhopisu pohybuje okolo 0,8 procenta, se průměrné sazby hypotečních úvěrů zdají být stále relativně vysoko.“ (Hypoindex.cz, 19. 11. 2014)

























Dále je možné zohlednit, zda žadatel v budoucnu bude mít možnost úvěr splatit mimořádnou splátkou či dokonce se tohoto závazku bude moci osvobodit úplně. Je také vhodné zohlednit situaci žadatele a jeho rodiny v horizontu delšího období – tedy situace, které během této doby mohou nastat, či které rodina plánuje. Tím je myšlena například změna v příjmech a výdajích způsobená například nástupem partnerky (či partnera) na mateřskou a následně rodičovskou dovolenou.

Pro demonstraci aktuálních úrokových sazeb využijí opět totožných parametrů, budu však měnit jen délku fixace.

Fixace 1 rok LTV 75				Fixace 3 roky LTV 75			
Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲
 Oberbank AG <small>posloupka Česká republika</small>	2,15 %	 wüstenrot	3,79 %	 UniCredit Bank	1,79 %	 Raiffeisen BANK <small>Banka inspirovaná lidmi</small>	2,59 %
 mBank	2,74 %	 CSOB	3,89 %	 mBank	1,84 %	 GE Money <small>ČESKÁ REPUBLIKA</small>	2,64 %
 KB	2,89 %	 Raiffeisen BANK <small>Banka inspirovaná lidmi</small>	3,89 %	 wüstenrot	1,99 %	 ČESKÁ SPORITELNA	2,69 %
 Fio banka	3,20 %	 SBERBANK	3,89 %	 Equa bank	2,09 %	 Hypoteční banka	2,69 %
 GE Money <small>ČESKÁ REPUBLIKA</small>	3,35 %	 Expobank	3,94 %	 KB	2,09 %	 CSOB	2,74 %
 ČESKÁ SPORITELNA	3,59 %	 UniCredit Bank	4,04 %	 Oberbank AG <small>posloupka Česká republika</small>	2,17 %	 SBERBANK	2,79 %
 Hypoteční banka	3,79 %	 Equa bank	4,24 %	 Fio banka	2,59 %	 Expobank	3,10 %

Obr. 6 Fixní sazba pro LTV 75 a dobu fixace 1 rok a 3 roky

Zdroj: Golemfinance.cz (2012 - 2014)

Fixace 5 let LTV 75				Fixace 10 let LTV 75			
Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲	Banka ▲	Úroková sazba ▲
 UniCredit Bank	1,79 %	 Fio banka	2,59 %	 KB	2,79 %	 Hypoteční banka	3,89 %
 Equa bank	2,09 %	 Raiffeisen BANK <small>Banka inspirovaná lidmi</small>	2,59 %	 UniCredit Bank	2,84 %	 Expobank	3,94 %
 wüstenrot	2,14 %	 GE Money <small>ČESKÁ REPUBLIKA</small>	2,64 %	 ČESKÁ SPORITELNA	3,09 %	 CSOB	3,99 %
 mBank	2,24 %	 ČESKÁ SPORITELNA	2,69 %	 GE Money <small>ČESKÁ REPUBLIKA</small>	3,49 %	 SBERBANK	4,69 %
 KB	2,29 %	 Hypoteční banka	2,69 %	 Raiffeisen BANK <small>Banka inspirovaná lidmi</small>	3,49 %	 wüstenrot	5,85 %
 Oberbank AC <small>průběžně Česká republika</small>	2,36 %	 CSOB	2,79 %				
 SBERBANK	2,46 %	 Expobank	3,17 %				

Obr. 7 Fixní sazba pro LTV 75 a dobu fixace 5 a 10 let
Zdroj: Golemfinance.cz (2012 - 2014)

3.6.2.1 Současná situace

Jak lze pozorovat na obrázcích z kalkulačky Golemfinance.cz, hodnoty variabilních úrokových sazeb pro LTV 75 se pohybují v průměru kolem hodnoty 2,32 % p. a., hodnoty úrokové sazby pro jednoleté fixace v rozmezí kolem 3,53 % p. a., tříleté fixace dosahují průměrně 2,41 % p. a., nejběžnější pětileté fixace oscilují kolem 2,27 % p. a, konečně sazby u úvěrů s desetiletou fixací 3,80 % p. a.

Za těchto podmínek, kdy se variabilní sazby vyrovnávají sazbám u tříletých a pětiletých fixací, se proto nevyplatí variabilní sazbu ani zvažovat, nejlepším řešením je využít možnosti zafixování si těchto nízkých úrokových sazeb na dobu tří nebo pěti let. Pětiletá fixace sazby patří k nejoblíbenější fixaci vůbec, klienti je uzavírají ve třech případech ze čtyř.

Pokud klient zvolí místo variabilní sazby fixní, není pak již nucen sledovat dění na trhu s hypotékami tak pečlivě jako u využití variabilní sazby, kde je nutné, aby byl schopen reagovat na výkyvy ve výši splátky z měsíce na měsíc. Navíc při fixaci úrokové sazby působí na splácení úvěru pozitivně inflace, která zpřičňuje růst mezd v čase a tedy relativní pokles výdajů spojených se splácením hypotečního úvěru.

3.6.3 Hodnota zajištění úvěru

Pokud je hypoteční úvěr financován pohledávkami z hypotečních zástavních listů, nesmí hodnota těchto hypotečních zástavních listů převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitých věcí. Výjimky z tohoto jsou jen dvě a to pokud již

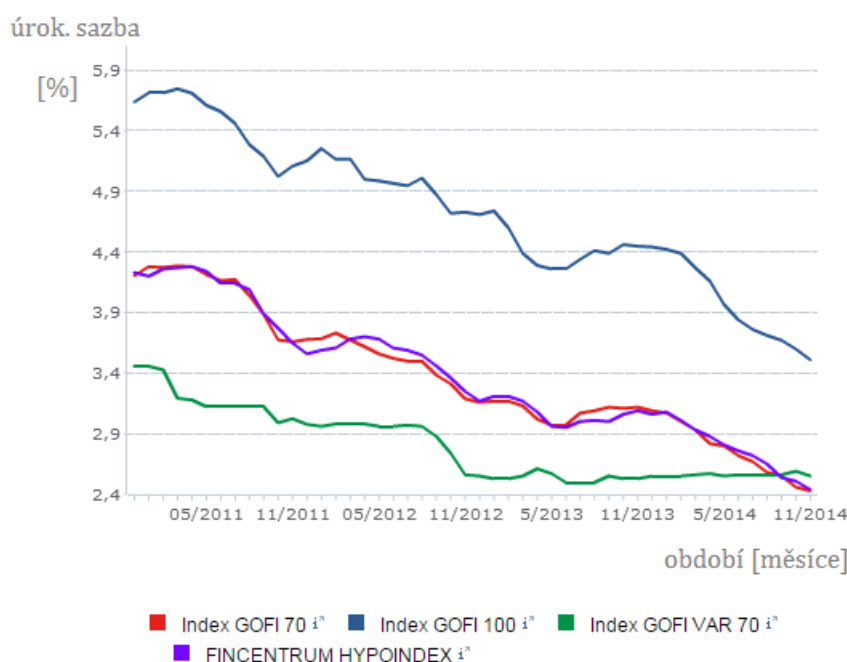
na danou nemovitost byl využit úvěr ze stavebního spoření či úvěr na družstevní bytovou výstavbu.

Je-li na nemovitých věcech uvaleno zástavní právo kvůli využití úvěru ze stavebního spoření, hypoteční úvěr může být podle zákona roven maximálně rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovité věci a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou. Je-li na nemovitých věcech uvaleno zástavní právo z důvodu zajištění úvěru na družstevní bytovou výstavbu, lze úvěrem z hypotéky financovat pouze částku danou rozdílem mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovité věci a pohledávkou z úvěru na družstevní bytovou výstavbu.

V případě, že hypoteční úvěr není financován hypotečními zástavními listy, pravidla popsaná v předchozích dvou odstavcích se na ně nevztahují a díky neexistenci limitů daných zákonem tak banka může úvěr poskytnout až ve 100% výši oproti hodnotě zastavených nemovitých věcí. V praxi se však banky snaží předcházet rizikům spojených s poklesem ceny na trhu s nemovitostmi a rizikům spojených s neschopností klientů splácet úvěry. Proto banky poskytují jen velmi omezeně hypotéky na 100 % hodnoty zastavených nemovitostí, neboť se nechtějí dostat do situace, kdy jim sice zůstane nemovitost, na kterou bylo uvaleno zástavní právo, ale s nižší hodnotou, než je aktuální výše peněžního závazku daného klienta.

V současnosti Česká národní banka uvažuje o možném uvalení hypotečního stropu od příštího roku, jak informuje Finparáda (2014). Strop by spočíval ve zneemožnění poskytování hypoték ve výši 100 % hodnoty zastavených nemovitostí. Je to právě z důvodů popsáných v předchozím odstavci. Podíl hypoték nad 90 % LTV představuje zhruba sedminu hypoték v porovnání s celkovým objemem všech poskytnutých hypoték, opatření se nedotkne čtyř bank a to Expobank, Fio banky, GE Money Bank a Oberbank, které tyto hypotéky neposkytují ani v současné době. Slovenská národní banka přišla s obdobným ustanovením již v říjnu roku letošního, kdy stanovila, že do konce roku 2016 mohou hypotéky ve výši 100 % hodnoty zastavených nemovitostí tvořit maximálně 10% v portfoliu bank.

Na základě podkladů bank o úrokových sazbách hypotečních úvěrů, jež banky poskytovaly v období od prosince roku 2010 do listopadu roku 2014, byl vytvořen graf, který ukazuje závislost výše průměrných úrokových sazeb na hodnotě LTV poměru. V grafu závislosti výše úrokové sazby na hodnotě LTV se vyskytuje pojem index nabídkových cen GOFI pro jednotlivé hladiny LTV. Tento index je konstruován na základě průměrných nabídkových cen u hypotečních úvěrů s příslušnou hladinou LTV (70, 100) a fixací na pět let. Konstrukce indexu nabídkových cen GOFI VAR 70 spočívá v průměrování nabídkových cen u variabilních sazeb na základě vývoje PRIBORu 1M pro hodnoty LTV 70.



Obr. 8 Graf závislosti výše úrokové sazby na hodnotě LTV
Zdroj: Peníze.cz (2014), Golefinance.cz (1. 12. 2014)

3.6.4 Bonita klienta

Banka jako subjekt poskytující fyzickým osobám hypoteční úvěry podstupuje úvěrové riziko. V případě, že by klient nebyl schopen či ochoten dostát svým závazkům, zůstane pohledávka nezaplacena. Řešením, které vede k předcházení těchto situací, je **scoring**. Scoring (u podnikatelských subjektů označovaný jako rating) se skládá z několika částí.

První, tvoří průzkum externích databází. Jedná se o databáze a registry dlužníků jakými jsou například Centrální registr dlužníků, Insolvenční rejstřík, dále také nebankovní i bankovní registry, v nichž se nachází informace o všech úvěrových závazcích bez ohledu na to, zda či jakým způsobem klient splácí, jedná totiž jak o pozitivní tak i negativní registry (Centrální registr úvěrů ČNB, 2003 -2015)

Druhou částí je kontrola interních databází. Pokud žadatel žádá u své banky, je pro něj tato situace v mnoha ohledech jednodušší, neboť banka ví o jeho platební morálce, jakým způsobem s penězi zachází, zda jsou jeho příjmy stabilní, atd.

Dalším důležitým faktorem, který ovlivňuje tento proces, je výše disponibilního příjmu. Disponibilní příjem je rozdíl mezi příjmy klienta trvalého stabilního charakteru a jeho pravidelnými měsíčními výdaji. Do trvalých příjmů se započítávají příjmy ze závislé činnosti, z podnikání, z pronájmu nemovitostí, méně často pak rodičovské příspěvky, renty a důchody, dividendy či alimony. Nepatří sem žádné druhy sociálních dávek, ani krátkodobých či jednorázových příjmů. Mezi výdaje se řadí v první řadě závazky k již existujícím úvěrům, další pravidelné platby v podobě pojištění, spoření či investování eventuálně závazky plynoucí z vyživovací povinnosti. Dále jsou to pak nájemné či náklady spojené s údržbou nemovitosti.

Od těchto výdajů se poté podle rodinné situace klienta odečítá částka ve výši životního minima podle počtu a věkové struktury členů společné domácnosti.

3.6.5 Ostatní

Parametrem, který může ovlivňovat výši úrokové sazby, je **pojištění** sjednané zároveň s hypotékou či v dřívější době a to upravené nejlépe tak, aby v případě vzniku nečekané události (například smrti jednoho z manželů, trvalých následků úrazů či invalidity klienta) umožnilo placení hypotečního úvěru bez poškozujícího vlivu na rozpočet klienta či jeho rodiny.

Posledním je **hypotéka pro mladé**, jak píše Dvořák (2005) zavedené v roce 2002 jako podpora ze strany státu vyplácená žadatelům splňující následující podmínky:

- Žadatel v daném roce nedovrší 36 let, v případě, že jsou žadatelé manželé nebo nesezdaný pár, je nutné, aby tuto podmínku splnili oba.
- Žadatel či žadatelé nesmí vlastnit žádnou jinou nemovitost než tu, kterou tímto úvěrem financují.
- Žádost předkládá žadatel hypoteční bance nejdříve v den uzavření smlouvy o úvěru a nejpozději v den započetí čerpání úvěru, k němuž se příspěvky vztahují.
- Byt či dům byl zkolaudován před minimálně dvěma lety.
- V případě koupi bytu je podporován příspěvky úvěr do výše 800 000 Kč, u rodinných domů s jedním bytem je pak hranice stanovena na 1 500 000 Kč.
- Příspěvky se poskytují maximálně po dobu 10 let, jejich výši demonstruje tabulka 20.

Tab. 20 Výše státní dotace u úvěrů pro mladé

Průměrná úroková sazba v minulém roce	Výše státní podpory
vyšší než 8 %	4 procentní body
menší než 8 % a vyšší nebo rovná 7 %	3 procentní body
menší než 7 % a vyšší nebo rovná 6 %	2 procentní body
menší než 6 % a vyšší nebo rovná 5 %	1 procentní bod
menší než 5 %	neposkytuje se

Zdroj: Finance iDNES (28. 1. 2010)

Vyplácena je dosud dle serveru Finance.cz (22. 1. 2014) žadatelům, kteří zahájili čerpání hypotečního úvěru do 31. ledna roku 2011. Její výše se odvíjí od průměrné úrokové sazby za předešlý rok, tato forma podpory je vyplácena jen tehdy, jestliže průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů nepoklesne pod hranici 5 procent. V roce 2013 byla hluboce pod touto hranicí, dosahovala jen 3,5 procenta, proto nebyla vyplácena novým žadatelům.

3.7 Efektivní úroková míra

Efektivní úroková míra, jak uvádí Syrový (2009), je jedním z nejlepších nástrojů pro komparaci úvěrů. Zahrnuje totiž kromě samotné úrokové sazby, kterou klient dostane od banky na základě předchozích faktorů (účel úvěru, době fixace, kvalitě zajištění a bonita klienta), a jeho schopnosti si nižší úrokovou sazbu vyjednat na základě porovnání si konkurenčních nabídek a jednání s více bankami současně, na dalších činitelích. Těmi jsou poplatky spojené s vyřízením hypotečního úvěru, poplatky spojené s vedením úvěrového účtu a také daňové odpočty.

3.7.1 Jak spočítat efektivní úrokovou míru

K tomu, abych zde vysvětlila, jakým způsobem lze podle Syrového (2009) vypočítat efektivní úrok využiji orientační kalkulačku České spořitelny a její nový sazebník platný od 8. 12. 2014. Data nejsou směrodatná a mohou se lišit v závislosti na bonitě klienta, jeho schopnosti splácet a mnoha dalších faktorů. Proto zde použité úrokové sazby jsou na nejnižší možné hranici. Ve skutečnosti budou bankou navýšeny o rizikovou marži. Zde jde tedy pouze o demonstraci výpočtu jako takového.

Příklad: Při koupi bytové jednotky v ceně tří milionů, výší úvěru 1 950 000, délkou úvěru 30 let s fixací na 5 let, je nutné uhradit poplatek za ocenění bytu ve výši 3 900. Úroková sazba vypočtená kalkulačkou pro tento případ je 2,69 % ročně.

3.7.1.1 Jednorázové poplatky

Nejprve je nutné spočítat, jak se do úrokové sazby promítnou jednorázové poplatky, v tomto případě se jedná jen o poplatek za ocenění nemovitosti, neboť za vyřízení úvěru si banka poplatek nepočítá.

Postup je tedy následující. Jednorázové poplatky v tisících se vydělí výší úvěru v milionech a dostane se tak nákladovost úvěru. V tomto případě tedy $3,9/1,95=2$. Pro zjištěnou nákladovost úvěru 2 a délku trvání úvěru 30 let je potom nutné vyhledat nárůst efektivního úroku v tabulce (Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku), která se nachází v přílohách. Pro tyto zadané parametry se úrok zvyšuje o 0,018 % p. a. Celkově lze pohledem do tabulky konstatovat, že vlivem jednorázových poplatků dochází k navýšení úrokové sazby o desetiny procenta. V případě dlouhé doby splatnosti, jaká byla použita i v příkladu, se jednorázový poplatek rozloží po celou dobu trvání úvěru a úroková sazba narůstá jen o setiny procent.

3.7.1.2 Pravidelné poplatky

Česká spořitelna si pro úvěry od 1. 3. 2013 až do odvolání neúčtuje poplatek za vedení úvěrového účtu. Pro všechny úvěry, které byly vyřízeny před tímto datem si ale účtovala poplatek ve výši 150 Kč měsíčně.

Jaký velký dopad tahle změna měla na výši efektivního úroku, se vypočítá následovně. Poplatek za vedení účtu v korunách se vydělí výší úvěru v milionech. V tomto případě $150/1,95=76,92$. Pohledem do tabulky v přílohách označené jako

Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku nelze nalézt přímo tuto hodnotu ve sloupci nákladovosti, proto je nutné se podívat na nejbližší hodnotu, tedy na nákladovost 80 a dobu splatnosti 30 let. Pak již lze spatřit růst úrokové sazby přibližně o 0,13 % p. a.

3.7.1.3 Daňové odpočty

Nejprve je potřeba se obeznámit s podmínkami, za kterých je možné odečítat si z daní zaplacené úroky z hypotečního úvěru. Podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů si úroky z hypotečního úvěru může odečítat poplatník, v případě, že se jedná o zaměstnance, tehdy, pokud měsíčně odvádí více na daních, než je jeho sleva na poplatníka. U osob samostatně výdělečně činných je nutné, aby výše příjmů dosažených za zdaňovací období alespoň zakládala daňovou povinnost.

Hypoteční úvěr smí být využit jen na financování bytové potřeby. Bytovou potřebou je výstavba rodinného bytu či domu, jejich koupě či koupě pozemku, na kterém se do 4 let od uzavření úvěrové smlouvy započne s výstavbou pro účely trvalého bydlení následujících osob: poplatníka či jeho manžela/manželky, dále pak jejich rodiče, prarodiče nebo potomky. Nejedná se však o pořízení nemovitých věcí za účelem jejich pronajímání či určených k samostatné výdělečné činnosti.

Odečty mohou uplatnit buďto všichni účastníci úvěrové smlouvy rovným dílem nebo jeden z nich a to tak, že lze odečíst úroky z již zaplacených splátek hypotečního úvěru za daný rok a to ve výši patnácti procent z limitu 300 000 korun. Za tento rok i rok příští zůstává v platnosti legislativa, díky níž je tedy možné si snížit základ daně o maximálně 45 000 Kč.

Daňový přínos se poté podle Radové (2009) rovná rozdílu daně z příjmů před odpočtem úroků a daně z příjmu po odpočtu úroků, tedy bude přibližně roven odpočítaným úrokům vynásobených daňovou sazbou. Procentuálně lze přibližně snížení úrokové sazby vypočítat tak, že se daňová sazba v desetinném čísle vynásobí úrokovou sazbou, jak uvádí Syrový (2009), tedy $0,15 \cdot 2,69\% = 0,4035\%$. Úroková sazba tedy v tomto případě klesne vlivem daňových odpočtu zhruba o 0,404 % ročně.

Pokud se týká přesnějších hodnot, Radová (2009, str. 178) uvádí vzorec, podle kterého lze vypočítat výši úroku v každém z měsíců po dobu jednoho roku.

$$U_{r+1} = a_{p.m.} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}} \right)^{n \cdot 12 - r} \right) \quad (1)$$

kde

- U_{r+1} je výše úroku
- $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity
- $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba
- $n \cdot 12$ je doba splatnosti v měsících

r je doba v měsících od poskytnutí úvěru. V případě počítání úroku v 1. měsíci se dosadí hodnota 0 a analogicky se postupuje dále.

Poté následuje série kroků směřujících k vyjádření daňové úspory v korunách

1. Sečtením úroků za každý měsíc v roce lze získat hodnotu odpočtu od základu daně z příjmů.
2. Je nutné vypočítat daň před odpočtem úroků vynásobením daňového základu sazbou daně. Zde se pro simplifikaci abstrahuje o položky snižujících základ daně, jakými jsou slevy na poplatníka, na manželku či na dítě.
3. Poté je nezbytné od daňového základu odečíst úroky.
4. Takto upravený základ daně se vynásobí sazbou daně.
5. Odečtením hodnoty z kroku 4 od hodnoty z kroku 2, se dostane celková daňová úspora za daný rok.

3.7.2 Výsledná efektivní úroková míra

V každé z předcházejících podkapitol byly vysvětleny a provedeny zjednodušené výpočty, kde se do úrokové sazby promítaly vlivy poplatků, které jsou s každým úvěrem spojené. Úroková sazba se poté zvyšovala v případě, že do ní byly započítány poplatky či snižovala, v případě, že v ní byly zakomponovány daňové odpočty. Výslednou efektivní úrokovou sazbu demonstruje tabulka 21.

Tab. 21 Efektivní úroková sazba u hypotečního úvěru

Úroková sazba daná bankou	2,690 %
Změna sazby způsobená jednorázovými poplatky	+ 0,018 %
Změna sazby způsobená pravidelnými poplatky	+ 0,130 %
Změna sazby způsobená daňovým odpočtem	- 0,404 %
Efektivní sazba u daného hypotečního úvěru	2,434 %

Zdroj: Syrový (2009), vlastní výpočty

4 Praktická část

4.1 Soudní spory ohledně vracení poplatku za vedení úvěrového účtu

V Německu bylo rozhodnutím Nejvyššího soudu z roku 2011 vycházejícího ze směrnice Rady č. 93/13/EHS o nepřiměřených podmínkách ve spotřebitelských smlouvách ustanoveno, že poplatek za vedení úvěrového účtu je nezákonný, neboť je v rozporu s legislativou Evropské unie. U bank na území Německé spolkové republiky se proto již tento poplatek v sazebnících nevyskytuje. Byl však inspirací pro klienty bank na českém území, kteří byli nespokojení s výběrem právě tohoto poplatku bankami, a rozhodnutí německého soudu jim dodalo odvalu začít situaci řešit.

Začátek soudních sporů v ČR podle Finance iDNES (2013) se datuje k červenci roku 2012, kdy klientovi Komerční banky Petru Němcovi banka vrátila zpět peníze vybrané poplatkem za vedení úvěrového účtu. Na konci roku 2012 a jaře roku následujícího se o navrácení tohoto poplatku začali zajímat i klienti jiných bank. Bylo možné dožadovat se vracení poplatků za vedení úvěrového účtu za období posledních 4 let. Mohlo se přitom jednat i o úvěry, které již byly splaceny.

Jako jednotlivci či udělením plné moci jednomu ze čtyř sdružení (Bankovnípoplatky.cz, Poplatkyzpět.cz, Jdeto.de a Nekalé praktiky), začali klienti řešit spory o navrácení tohoto poplatku.

První tři zmíněná sdružení se spojila a nechala se zastupovat společností BSP Lawyer Partners, která se zaměřuje právě na hromadné žaloby. Tato společnost poté vyzvala banky k navrácení finanční částky vybrané v podobě poplatků za vedení úvěrového účtu. V tomto prvním stádiu klient nemusel vynakládat žádný finanční obnos.

Pokud banka požadavkům o navrácení nevyhověla a klient měl zájem banku žalovat u soudu, bylo nutné, aby uhradil soudní poplatek, jehož výše závisela na výši částky, kterou by v případě výhry soudního sporu od banky vysoudil. Jednalo se konkrétně o soudní poplatek ve výši 400 Kč při sporu o poplatek ve výši do 10 tisíc a o sumu 800 Kč v případě vymáhaného poplatku ve výši od 10 do 20 tisíc.

Sdružení Nekalé praktiky na rozdíl od předchozích sdružení netrvalo na zaplacení soudního poplatku. Požadovalo však odměnu ve výši čtvrtiny vysouzené částky v případě, že soudní spor klient vyhraje (a to i přes to, že pokud banka spor prohraje, musí jako prohrnuvší strana hradit soudní spory a sdružení tak nevznikají náklady žádné).

Média o této problematice informovala takřka neustále, žalovat se svoji banku za „neoprávněně“ vybíraný poplatek rozhodlo nakonec přes 300 000 klientů. Žalovanými bankami byly Hypoteční banka, ČSOB, Česká spořitelna, Ge Money Bank, Raiffeisenbank a Wüstenrot hypoteční banka.

Neboť rozhodnutí českých soudů nemá precedenční povahu, každý soudce či arbitr hodnotil případy individuálně a stalo se tak, že každý ze soudů stejné instan-

ce vydal ve sporech (kde byli různí klienti, jiné banky, odlišná odůvodnění) rozdílný verdikt.

Bylo tomu tak, jak uvádí Finance.cz (2014), i v dubnu roku 2013, kdy Obvodní soud pro Prahu 5 učinil rozhodnutí, že klientovi Hypoteční banky musí být navraceny poplatky za vedení úvěrového účtu. Ostatní obvodní soudy v Praze však stížnosti zamítly. V této době proto banky z důvodu opatrnosti začaly na určitou dobu poplatky za vedení úvěrového účtu ze svých sazebníků stahovat, některé je již zpátky nezavedly.

Poté, co se žalobou neuspělo sdružení PoplatkyZpět.cz u Městského soudu pro Prahu 4, který řešil především spory o vrácení poplatků klientů České spořitelny, rozhodlo se sdružení přejít během prosince roku 2013 se žalobou k Ústavnímu soudu. Rozsudek z 15. dubna 2014 stížnost zamítl. Klientka, která se soudila s Českou spořitelnou o navracení poplatku ve výši 7 200 korun, tak byla nucena navíc zaplatit náklady žalované straně ve výši 6 534 Kč. V podobné situaci se nejspíše ocitne i dalších zhruba 190 klientů sdružení PoplatkyZpět.cz, kteří se také domáhají rozhodnutí ve sporu o poplatky za vedení úvěrového účtu u Ústavního soudu.

Postoj sdružení se v průběhu jednání také v mnohém změnil. Zpočátku převládalo nadšení a nikdo si nechtěl připustit, že by české soudy rozhodly jinak než ve prospěch klientů bank. Už tehdy v jednom z mnoha televizních pořadů byla vyslovena otázka, kdo v případě, že klient coby žalující strana spor prohraje, uhradí náklady na soudní řízení. Na tuto otázku nebylo uspokojivě odpovězeno, nicméně klienti i širší veřejnost měla za to, že náklady by v tomto případě zaplatilo sdružení.

Sdružení se však z této situace snaží vyvléknout a vyrazilo do protiútoků směřovanému k bankám. Ve svém prohlášení zveřejněném na serveru Měšec.cz (21. 11. 2014) označuje přístup bank, které požadují po svých klientech, jež s nimi prohráli soudní spory, uhradit soudní náklady spojené s právním zastupováním ve sporech, které sami klienti bank iniciovali, za arogantní a velmi protiklientsky zaměřený. O tom, jak celá situace dopadne, a kdo nakonec zaplatí soudní výlohy, budou jistě informovat média v příštích měsících.

4.2 Závislost hypotečních sazeb na mezibankovních sazbách

První bude prozkoumána závislost sazeb hypotečních úvěrů na mezibankovních sazbách v Německu. K tomuto účelu byla vzata data z ECB a hypoteční index z Forium.de (1999-2014). Hypoteční index je zde brán z více než 20 obchodů, které za každý den proběhnou, zanalyzují se a jsou vyhodnoceny. Vypočítává se z úrokových sazeb u hypotečních úvěrů v hodnotě LTV 60 a LTV 80, jako vážený průměr z obou těchto úvěrových hodnot. Ty jsou rozčleněny podle doby splatnosti na 5, 10 a 15 let. Pro účely této bakalářské práce byla zkoumána závislost hodnot hypotečního indexu s pětiletou dobou splatnosti na EUROBORu 3M.

Tab. 22 Zkoumání závislosti Hypotečním indexu v Německu na EURIBORu 3M

korelační koeficient	0,7601
t (58)	8,9089
kritická hodnota Studentova rozdělení	2,0017

Neboť kritická hodnota Studentova rozdělení je v případě zkoumání závislosti Hypotečním indexu v Německu na EURIBORu 3M menší než vypočítaná hodnota, zamítá se nulová hypotéza. Korelační koeficient r je statisticky významný a vykazuje střední závislost mezi Hypotečním indexem a sazbami EURIBORu 3M.

V České republice budou zkoumány závislosti mezi PRIBOREM 3M a různými indexy. Indexy GOFI 70 a GOFI 100 jsou konstruovány na základě zprůměrovaných nabídek úrokových sazeb bank u hypotečních úvěrů s fixací 5 let, kdy číslo v názvu indexu značí LTV poměr (GOLEM FINANCE 1. 12. 2014). FINCENTRUM HYPOINDEX je oproti tomu vážená průměrná sazba u nově uzavřených hypotečních úvěrů fyzických osob, která se počítá zvlášť pro každý měsíc. Vahami jsou objemy úvěrů, jež poskytly v daném období tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, LBBW Bank (dnes vystupující pod názvem Expobank), Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka (Hypoindex.cz, 2000 - 2011).

Tab. 23 Zkoumání závislosti Indexu GOFI 70 na PRIBORu 3M

korelační koeficient	0,9028
t (45)	14,0826
kritická hodnota Studentova rozdělení	2,0141

Kritická hodnota Studentova rozdělení je v případě zkoumání závislosti Indexu GOFI 70 na PRIBORu 3M skoro sedmkrát menší než vypočtená hodnota. Zamítá se proto nulová hypotéza o nevýznamnosti korelačního koeficientu. Korelační koeficient je významný a to tak, že vykazuje hodnotu 0,90, což signalizuje silnou závislost mezi zkoumanými sazbami.

Tab. 24 Zkoumání závislosti Indexu GOFI 100 na PRIBORu 3M

korelační koeficient	0,8949
t (45)	13,4536
kritická hodnota Studentova rozdělení	2,0141

Kritická hodnota Studentova rozdělení v případě zkoumání závislosti Indexu GOFI 100 na PRIBORu 3M je mnohem menší než vypočtená hodnota. Zamítá se proto nulová hypotéza o nevýznamnosti korelačního koeficientu ve prospěch alternativní hypotézy. Korelační koeficient je opět významný, hodnota 0,89 vykazuje silnou závislost mezi zkoumanými sazbami.

Tab. 25 Zkoumání závislosti FINCENTRUM HYPOINDEXu na PRIBORu 3M

korelační koeficient	0.9152
t (45)	15.2386
kritická hodnota Studentova rozdělení	2,0141

V případě zkoumání závislosti FINCENTRUM HYPOINDEXu na PRIBORu 3M je kritická hodnota Studentova rozdělení několikanásobně menší než vypočtená hodnota. Zamítá se proto nulová hypotéza o nevýznamnosti korelačního koeficientu ve prospěch hypotézy alternativní. Korelační koeficient je proto významný, hodnota 0,91 signalizuje opět silnou závislost mezi zkoumanými veličinami.

4.3 Vliv poplatků

Nejprve bude podrobněji ukázán vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů s pětiletou fixací, jež byly nabízeny třemi konkrétními bankami a spolu s tím vývoj úrokových sazeb na mezibankovním trhu a poplatky vybírané za vedení úvěrového účtu v období od ledna roku 2012 až do listopadu 2014

První zkoumanou bankou je Komerční banka. Ta vybírala poplatek za vedení účtu až do konce roku 2012, zrušila jej k 1. 1. 2013. Druhou bankou je Česká spořitelna, která zastavila vybírání poplatku za vedení úvěrového účtu k 1. 3. 2013. Třetí a poslední zkoumanou bankou je Equabank, jež přestala vybírat poplatek za vedení úvěrového účtu v dubnu 2013.

Tab. 26 Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů Komerční banky a výše poplatků

Období	1/2012	Δ	3/2012	Δ	8/2012	Δ	12/2012	Δ	1/2013	Δ	3/2013	Δ	6/2013
Sazba hypotečního úvěru	3,09	+0,40	3,49	-	3,49	- 0,40	3,09	-	3,09	-	3,09	- 0,10	2,99
PRIBOR 3M	1,16	+0,04	1,22	- 0,18	1,04	- 0,53	0,51	- 0,01	0,5	-	0,5	- 0,04	0,46
Výše poplatku	150	-	150	-	150	-	150	- 150	0	-	0	-	0
Období	9/2013	Δ	11/2013	Δ	1/2014	Δ	4/2014	Δ	6/2014	Δ	9/2014	Δ	11/2014
PRIBOR 3M	2,99	+0,20	3,19	- 0,20	2,99	- 0,20	2,79	-	2,79	-	2,79	-	2,79
Mezibankovní sazba	0,46	-0,02	0,44	- 0,06	0,38	- 0,01	0,37	- 0,01	0,36	- 0,01	0,35	-	0,35
Výše poplatku	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0

Zdroj: Hypoindex Fincentrum (2008 – 2015), Fixing ...PRIBOR (2003 – 2015), vlastní výpočty

Tab. 27 Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů České spořitelny a výše poplatků

Období	1/2012	Δ	8/2012	Δ	12/2012	Δ	1/2013	Δ	3/2013	Δ	6/2013	Δ	9/2013
Sazba hypotečního úvěru	3,04	-	3,04	-	3,04	-	3,04	-	3,04	-	3,04	-0,15	2,99
PRIBOR 3M	1,16	+0,04	1,04	-0,53	0,51	-0,01	0,5	-	0,5	-0,04	0,46	-	0,46
Výše poplatku	150	-	150	-	150	-	150	-150	0	-	0	-	0
Období	9/2013	Δ	11/2013	Δ	1/2014	Δ	4/2014	Δ	6/2014	Δ	9/2014	Δ	11/2014
Sazba hypotečního úvěru	2,99	-	2,99	-0,20	2,79	-0,24	2,55	+0,24	2,79	-0,50	2,29	+0,40	2,69
PRIBOR 3M	0,46	-0,02	0,44	-0,06	0,38	-0,01	0,37	-0,01	0,36	-0,01	0,35	-	0,35
Výše poplatku	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0

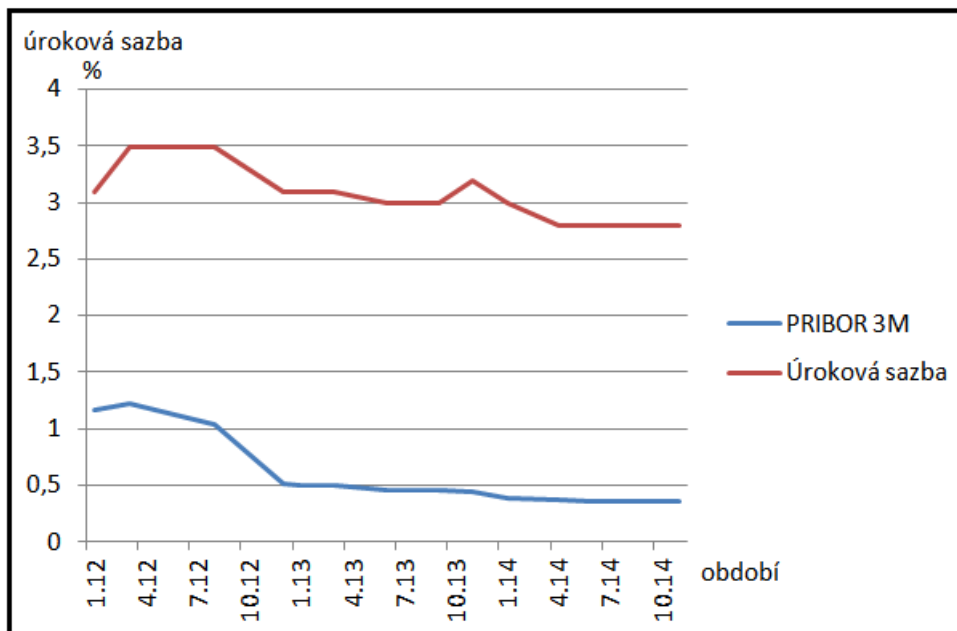
Zdroj: Hypoindex Fincentrum (2008 – 2015), Fixing ...PRIBOR (2003 – 2015), vlastní výpočty

Tab. 28 Zkoumání závislosti PRIBORu 3M, sazeb hypotečních úvěrů Equabank a výše poplatků

Období	1/2012	Δ	8/2012	Δ	12/2012	Δ	1/2013	Δ	3/2013	Δ	6/2013	Δ	9/2013
Sazba hypotečního úvěru	2,99	+0,40	3,39	-0,40	2,99	-	2,99	-	2,99	-	2,69	-	2,69
PRIBOR 3M	1,16	+0,04	1,04	-0,53	0,51	-	0,5	-	0,5	-	0,46	-	0,46
Výše poplatku	150	-	150	-	150	-	150	-	150	-	0	-	0
Období	9/2013	Δ	11/2013	Δ	1/2014	Δ	4/2014	Δ	6/2014	Δ	9/2014	Δ	11/2014
Sazba hypotečního úvěru	2,69	-	2,69	+0,10	2,79	-	2,79	-	2,79	-	2,39	-	2,09
PRIBOR 3M	0,46	-0,02	0,44	-0,06	0,38	-	0,37	-	0,36	-	0,35	-	0,35
Výše poplatku	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	0

Zdroj: Hypoindex Fincentrum (2008 – 2015), Fixing ...PRIBOR (2003 – 2015), vlastní výpočty

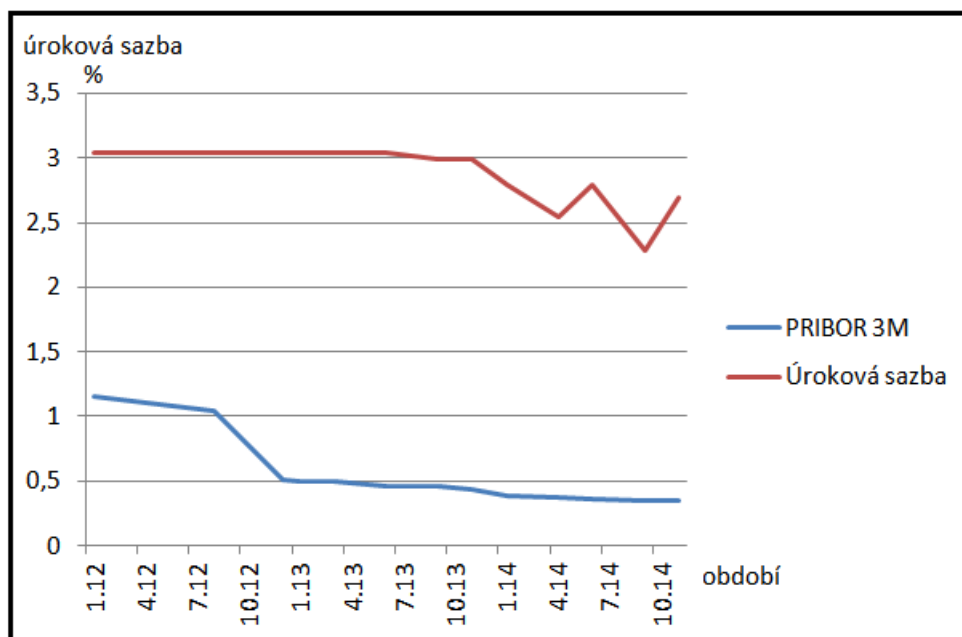
Neboť se v daných tabulkách nelze rychle orientovat, jsou pro přehlednost vypracovány i grafy ukazující tento vývoj jasněji.



Obr. 9 Komerční banka – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBOREM 3M

Komerční banka zrušila poplatek za vedení účtu u nově uzavřených úvěrů k 1. 1. 2013, sazbu ale změnila až po půl roce, kdy ji snížila o 0,1 procentního bodu na hodnotu 2,99 % p. a. Dle mého názoru toto snížení úrokové sazby bylo zapříčiněno přiblížením se konkurenčním nabídkám, neboť dosavadní hodnota 3,09 % p. a. patřila k nejvyšším nabídkovým sazbám a právě v červnu roku 2013 by stála osamocena na samém vrcholu. V listopadu 2013 se KB pokusila zvýšit úrokovou sazbu na 3,19 % p. a., čím se opět zařadila do trojice bank nabízejících nejvyšší úrokovou sazbu. Nejspíše si však vedení banky tuto strategii rozmyslelo a spolu s klesající mezibankovní sazbou se vrátila sazba u hypotečních úvěrů k lednu roku 2014 zpět na hodnotu 2,99 % p. a. Pak již jen klesla v dubnu 2014 na hodnotu 2,79 % p. a., na které se držela až do konce sledovaného období tedy do listopadu roku 2014.

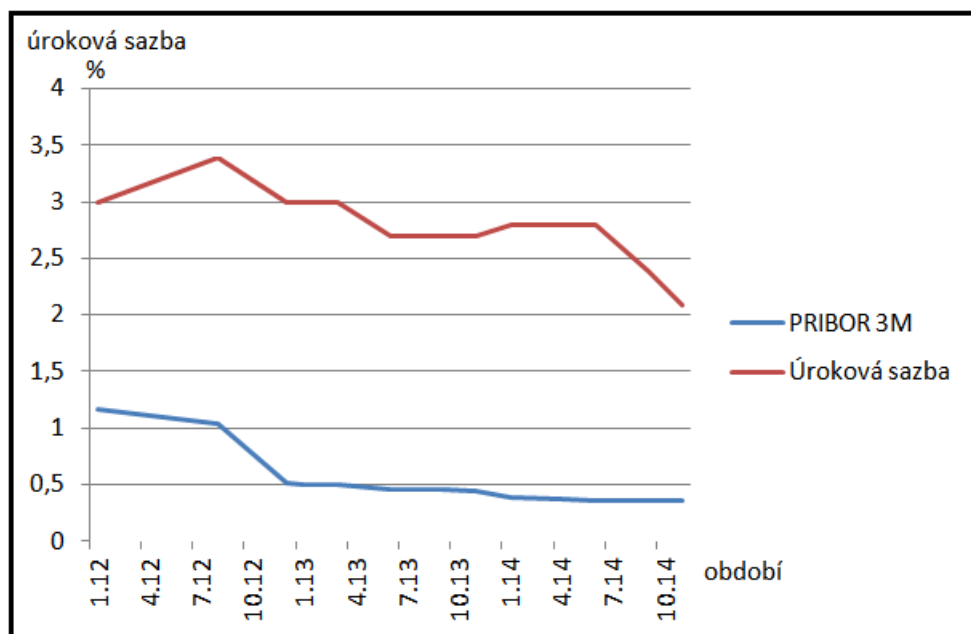
V grafu je možné sledovat průběh obou křivek, které mají víceméně totožný tvar, liší se však v průběhu listopadu 2013, po jehož dobu byla zavedena vyšší sazba. Nelze tedy prohlásit, že by KB v důsledku zrušení poplatku za vedení úvěrového účtu u nově poskytnutých hypotečních úvěrů zvýšila úrokovou sazbu pro tyto úvěry.



Obr. 10 Česká spořitelna – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBORem 3M

Česká spořitelna od ledna roku 2012 až do června 2013 neměnila sazbu u hypotečních úvěrů, její hladina setrvala na hodnotě 3,04 % p. a. V září snižuje sazbu na 2,99 % p. a., čímž se dostává na průměrnou hladinu úrokových sazeb z hypotečních úvěrů bank, jež nepožadují platbu za správu úvěru. Tuto sazbu si drží i po následující období listopadu roku 2013 (na rozdíl právě od KB, která v tomto období sazbu zvedla a pak ji v lednu snížila na předchozí hodnotu). V lednu 2014 se dostává na hodnotu 2,79 % p. a., čímž se řadí k bankám nabízejícím jednu z nejnižších úrokových sazeb na českém trhu (KB jako by reagovala se zpožděním jednoho období a snižuje úrokovou sazbu na stejnou hodnotu, kterou nabízí ČS). V dubnu 2014 snižuje ČS sazbu až na 2,55 % p. a. a stává se bankou, jež začíná nabízet úrokové sazby na nejnižší možné úrovni ze všech zkoumaných bank na území ČR. Tento počín zřejmě přilákal dostatečné množství klientů, neboť v následujícím období opět zvedla sazbu na lednovou úroveň a opět se zařadila k průměru. Ještě jednou zopakovala toto jednání, když v září 2014 snížila úrokové sazby na 2,29 % p. a. a v listopadu je navýšila na hodnotu 2,69 % p. a.

V grafu lze pozorovat, že toto chování, kdy se sazby z jednoho období na druhé zvyšovaly a zase snižovaly, nebylo zapříčiněno změnami na mezibankovním trhu. V důsledku zrušení poplatku za vedení úvěrového účtu nedošlo ani k promítnutí těchto bankou ztracených příjmů do úrokové sazby, neboť banka v období, kdy zrušila poplatek a po následující dvě období se sazbou nemanipulovala a navíc patří k těm bankám, které nabízejí průměrnou až nižší úrokovou sazbu v porovnání s ostatními bankovními domy.



Obr. 11 Equabank – nabízené úrokové sazby (u pětiletých fixací) v porovnání s PRIBORem 3M

Od začátku sledovaného období tedy ledna roku 2012 až do zrušení poplatku v dubnu 2013 Equabank změnila sazbu jen na jediné období a to v srpnu 2012, kdy ji zvedla z 2,99 % p. a. na 3,39 % p. a. Během tohoto období sazbu nepřizpůsobovala (stejně jako ostatní sledované banky) snižujícím se sazbám na mezibankovním trhu, které klesly za celé toto období o 0,66 procentního bodu. Mezi obdobími březen a červen roku 2013, kdy dochází jednak ke zrušení poplatku za vedení účtu, dochází spolu s mírným snížením mezibankovní sazby také ke snížení úrokové sazby o 0,3 procentního bodu. Equabank v této době nabízí jednak nejnižší úrokovou sazbu a jednak úvěr nezatěžuje poplatkem za jeho správu, což ji činí v očích klientů velmi zajímavou. Toto prvenství si drží až do ledna 2014, kdy sazbu zvyšuje z 2,69 % p. a. na 2,79 % p. a. Toto navýšení úrokové sazby nemá původ ve změnách na mezibankovním trhu, neboť sazba PRIBOR 3M se nezvyšovala, ba naopak klesla o 12 setin procentního bodu od doby, kdy banka zavedla nulový poplatek za vedení úvěrového účtu.

Neboť se jedná o zvýšení úrokové sazby o 0,1 procentního bodu, je možné, že za touto politikou banky mohou stát kompenzace za zrušený stopadesátikorunový měsíční poplatek, ale vzhledem k tomu, že banka v předchozích obdobích nabízela bezkonkurenčně nejnižší úrokové sazby, je možné, že tímto krokem byly vyrovnány ušlé zisky z předchozích období. Ostatně pro tento fakt hovoří i pohled do tabulky číslo 28. Zde lze pozorovat, že v lednu, dubnu a červnu 2014 se z Equabank postupně stává peněžním ústavem nabízejícím nejvyšší úrokové sazby mezi bankami bez poplatku za vedení účtu.

V září 2014 dochází ke snížení úrokové sazby na průměrnou hladinu úrokových sazeb bank, které nevyžadují poplatky za vedení účtu. V listopadu 2014 dochází k dalšímu snížení, čímž se Equabank opět dostává do pozice banky nabízející druhou nejnižší úrokovou sazbu. Z důvodu toho, že banka střídá období, kdy nabízí

velmi nízké úrokové sazby s obdobími, kdy nabízí sazby průměrné, ve kterých si patrně kompenzuje ušlé zisky (způsobené nízkou úrokovou sazbou v předchozích obdobích), nelze jednoznačně prohlásit, že si změnu v poplatkové struktuře promítá do úrokových sazeb.

Tab. 29 Průměrné úrokové sazby bank vybírající poplatek za vedení úvěrového účtu a těch bez poplatku za vedení (u pětiletých fixací)

Období	Průměrné úrokové sazby v % p. a.		Změna ú. s. v p. b.*
	Banky s poplatky	Banky bez poplatků	Rozdíl (s-bez) poplatku
1/2012	3,083	3,122	-0,039
8/2012	3,397	3,435	-0,038
12/2012	3,176	3,155	0,021
1/2013	3,165	3,038	0,127
3/2013	3,010	3,043	-0,033
6/2013	2,965	2,872	0,093
9/2013	3,015	2,994	0,021
11/2013	3,190	2,949	0,241
1/2014	3,115	2,859	0,256
4/2014	2,990	2,749	0,241
6/2014	2,878	2,648	0,230
9/2014	2,590	2,382	0,208
11/2014	2,453	2,409	0,044

* ú. s. zkratka úroková sazba, p. b. zkratka procentní bod

Za zmínku ještě stojí porovnání vývoje úrokových sazeb u bank, které měly či dosud mají zaveden poplatek za vedení účtu s těmi, které ho v průběhu roku 2013 u nově poskytnutých úvěrů zrušily. Pro názornější ukázkou a lepší orientaci slouží Obr. 12.

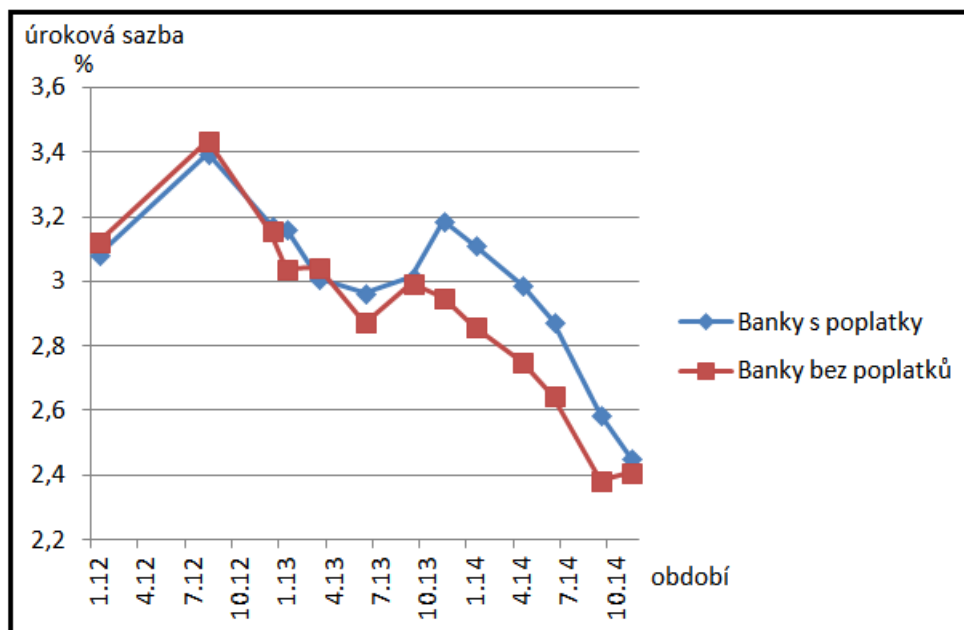
Zpočátku banky vybírající poplatky za vedení účtu tvořili většinu trhu. V této době se rozdíl mezi bankami vybírajícími poplatky a těch bez poplatku jeví zanedbatelný, tvoří totiž jen dvě až čtyři setiny procentního bodu.

Leden roku 2013 je začátkem změn, začínají se rušit poplatky. Změna mezi bankami lišícími se ve výběru poplatku tvoří 12 setin procentuálního bodu. Nejedná se však o případ, kdy si banky vyrovnávají zisky (snížené rušením poplatku) pomocí zvýšení úrokové sazby, neboť právě tyto banky nabízejí v průměru nižší úrokové sazby.

V červnu je opět rozdíl mezi bankami zanedbatelný. Od listopadu 2013 až do září následujícího roku nabízejí banky vybírající poplatek za vedení účtu v průměru úrokovou sazbu o dvě až dvě a půl desetiny procentního bodu vyšší než banky bez poplatku za správu úvěru. V listopadu 2014, kdy končí pozorování je opět rozdíl mezi bankami zanedbatelný.

Ani z tohoto pohledu tedy nelze prokázat, že by si zrušením poplatků za správu úvěru banky navyšovaly úrokovou sazbu. Spíše je patrné, že banky bez tohoto

poplatku mají buďto nižší marži či si dokáží sehnat zdroje ke krytí hypotečních úvěrů levněji v komparaci s bankami stále vybírajícími poplatky.



Obr. 12 Vývoj průměrných úrokových sazeb u bank vybírající poplatek a bank bez poplatku

5 Diskuse

Když jsem nad tímto tématem přemýšlela, narazila jsem v několika člancích na výzkum agentury Datank, který se zabýval vlivem poplatků a jejich rušením na výši úrokové sazby. Jak informuje server Peníze.cz (15. 4. 2014) hypoteční úvěr bez poplatků se vyplatí klientům, kteří si berou úvěr ve výši do 1,8 milionu, a Hospodářské noviny (25. 3. 2013) dodávají, že pokud si klient může uplatnit daňový odpočet, lze tuto částku ještě mírně překročit. Společnost Gepard Finance se zamýšlela nad zvýšením sazby o jednu desetinu procentního bodu namísto poplatku ve výši 150 Kč. Opět došla k závěru, že toto navýšení úrokové sazby se klientovi vyplatí jen do určité výše úvěru.

Jako pozitivum hodnotím soudní spory, neboť soudy a medializované případy ohledně vracení, či chcete-li nevracení poplatků, vedly k tomu, že jednak některé banky začaly bankovní poplatky rušit, a jednak se klienti začali více zajímat o poplatkovou strukturu. Zpřehlednily se sazebníky bank, neboť se postupně stalo konkurenční výhodou klienty informovat (například o tom, že u dané banky nejsou nuceni platit za vedení úvěru).

Negativum spatřuji v měnícím se postoji společnosti BSP LP, která nedodržela, co prvně sama slíbila a začala pro mne zcela nepochopitelně útočit na žalované banky, kteréžto jako vítězové sporů se dožadovaly oprávněného zaplacení soudních výloh. Dalším negativem pro klienty, jež spor prohráli, vidím v částkách, které byli nuceni zaplatit. Jedná se téměř o částky srovnatelné s obnosy, které by v případě výhry soudního sporu byly klientům navraceny.

Domnívám se, že nejjednodušší pro klienty by bylo úplné zrušení poplatků za vedení úvěrového účtu. Zmizel by tím tak jeden z parametrů, kterými se mezi sebou banky odlišují. Dle výzkumů se totiž klienti více zajímají o poplatkovou strukturu spjatou s daným produktem, ať už se jedná o hypoteční či jiný úvěr, než o úrokovou sazbu samotnou. Z tohoto důvodu je i tato bakalářská práce ve své první polovině pojata v duchu porovnávání bank z hlediska výše vybíraných poplatků a podmínek, za kterých se dané poplatky vybírají. Může tedy sloužit jako zdroj pro ty, kteří uvažují o hypotečním úvěru a nechtějí sami vyhledávat v sazebnících bank a složitě porovnávat poplatkovou strukturu většiny bank na českém trhu.

Je otázkou, jaký dopad by rozhodnutí o zrušení poplatků za vedení účtu (pokud by jím banky byly nuceny řídit) vyvolalo u bank samotných. Musely by hledat nejspíše levnější zdroje, aby zachovaly výši marží. Nebo by své marže byly nuceny snížit v rámci konkurenčního tlaku. Tato změna by zasáhla více silné známé banky, jež díky svému postavení mohou i nadále vybírat bankovní poplatky, aniž by ztrácely klienty. Nové banky by tuto změnu nejspíše ani nepocítily, neboť již mají systém nastaven bez poplatků.

6 Závěr

Cílem práce bylo na základě analýzy poplatků a úrokových sazeb spjatých s hypotečními produkty vyhodnotit tvrzení, zda-li zrušení poplatků za vedení úvěrového účtu bylo kompenzováno zvýšením úrokové sazby.

V České republice stále probíhají soudní spory mezi klienty bank a bankami, které si (dle klientů) vybírají neoprávněný poplatek za vedení úvěrového účtu. Soudní spory se dostaly až k Ústavnímu soudu, kde byla tato stížnost ohledně poplatku zamítnuta.

V průběhu soudních sporů se však některé z bank na českém území rozhodly od vybírání poplatku ustoupit. Dílčím cílem bylo porovnat situaci těchto bank před tím, než poplatek zrušily se situací, která následovala po jeho zrušení. Porovnáním tří konkrétních bank z hlediska nabízené úrokové sazby novým klientům, vývoje na mezibankovním trhu a z hlediska vybírání či nevybírání daného poplatku v čase, jsem dospěla k závěru, že banky si zrušený poplatek nepromítají do úrokových sazeb.

Pokud si jej kompenzují promítnutím do úrokové sazby, činí tak v zanedbatelné výši. Konkrétně například banky ze skupiny ČSOB (tedy i Hypoteční banka) nabízí ve svém sazebníku variantu úvěru s poplatkem i variantu bez poplatku s tím rozdílem, že sazbu hypotečního úvěru navyšují o tři setiny procentního bodu, pokud k tomuto úvěru nevybírají poplatek za jeho správu.

Dále bylo zjištěno, že banky, které nevybírají poplatek, nabízí zároveň za poslední rok v průměru o dvě desetiny procentního bodu nižší úrokové sazby než banky, které si ještě navíc účtují poplatky za vedení úvěrového účtu. Stálo by určitě za to prozkoumat hospodaření a zisky obou typů bank a zjistit, zda se banky liší mezi sebou ve výši svých marží, či dokáží nakupovat zdroje levněji, případně do jaké míry mají tyto dva faktory vliv na výši úrokových sazeb nebo zda za tím vězí jiné faktory.

7 Literatura

Odborná literatura:

BABOUČEK, Ivan a kol. *Bankovní regulace a dohled*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2002, 188 s. ISBN 80-7265-053-X.

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

GOTTWALD, R. Relation Among Central Bank Rates, Interbank Rates and Mortgage Rates in the United States, European Union and Czech Republic. In *Proceedings of Abstracts of the International Conference EUROZONE FUTURE*. Bučovice: Martin Stríž Publishing, 2013, s. 14. ISBN 978-80-87106-69-3.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře u Opavy: MARREAL SERVIS, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KODERA, J. -- REVENDA, Z. -- MANDEL, M. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. Praha: Management Press, 2011. 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.

POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck, 2006, 716 s. ISBN 80-7179-462-7.

RADOVÁ, J. -- DVOŘÁK, P. -- MÁLEK, J. *Finanční matematika pro každého*. 7. vyd. Praha: Grada, 2009. 293 s. ISBN 978-80-247-3291-6.

REJNUŠ, O. *Finanční trhy*. 3. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2011. 689 s. ISBN 978-80-7418-128-3.

REVENDA, Zdeněk. *Centrální bankovníctví*. 3. aktual. Praha: Management Press, 2011, 558 s. ISBN 978-80-7261-230-7.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada, 2009, 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ZEMAN, Václav a Tomáš MELUZÍN. *Bankovníctví 1. díl*. 2., rozš. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, 99 s. ISBN 978-80-214-3580-3.

Internetové zdroje:

- ::: mBank.cz :::. *Sazebník bankovních poplatků mBank Platný od 6. 5. 2014* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/archiv/sazebnik-osobni-finance/2014-05-06.pdf>
- Akcie cz online, Burza Praha, RM-System. *Hzl - Vyhledávání emitentů a emisí cenových papírů* [online]. 2013 [cit. 2014-12-30]. Dostupné z: <http://akcie-cz.kurzy.cz/emise/?q=hzl>
- Auf forium.de. *Darlehen Entwicklung auf forium.de* [online]. © 1999-2014 [cit. 2014-12-26]. Dostupné z: <http://www.forium.de/baufinanzierung/index/Darlehen%20Entwicklung.html>
- Auf forium.de. *Die Geldanlage* [online]. © 1999-2014 [cit. 2014-12-26]. Dostupné z: <http://www.forium.de/redaktion/die-geldanlage-indizes-von-forium-de/>
- Bankovní poplatky. *Nová směrnice EU: Povinné porovnání poplatků a přístupnější služby* [online]. 05. 08. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/nova-smernice-eu-povinne-porovnanipoplatku-a-pristupnejsi-sluzby-24338>
- CFOWorld.cz. *Nový Občanský zákoník přináší rozruch do světa nemovitostí* [online]. 12. 7. 2013 [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <http://cfoworld.cz/legislativa/novy-obcansky-zakonik-prinasi-rozruch-do-sveta-nemovitosti-2757>
- Česká národní banka. *Centrální registr úvěrů - dotazy a odpovědi* [online]. © 2003 - 2015 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: https://www.cnb.cz/cs/faq/centralni_registr_uveru.html#
- Česká národní banka. *Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit* [online]. © 2003-2015 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp
- Česká národní banka. *Měnová statistika - květen 2014* [online]. 2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/menova_stat_publ/2014/menstat_1405_CS.pdf

- Česká národní banka. *Měnověpolitické nástroje* [online]. © 2003-2015 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/
- Česká národní banka. *Vývoj diskontních sazeb* [online]. 1999 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/faq/vyvoj_diskontni_historie.txt
- Český rozhlas. *Půjčky na bydlení si bere stále více Čechů. K závazkům však přistupují zodpovědněji* [online]. 4. 9. 2014 [cit. 2014-10-18]. Dostupné z: http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/pujcky-na-bydleni-si-bere-stale-vice-cechu-k-zavazkum-vsak-pristupuji-zodpovedneji--1392227
- ČSOB. *Sazebník pro fyzické osoby – občany* [online]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx#hypouvery>
- Dejure.org. *Pfandbriefgesetz* [online]. [2014] [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://dejure.org/gesetze/PfandBG>
- Der Commerzbank-Blog. *Bankenlandschaft*. [online]. © 2000-2014 [cit. 2014-11-25]. Dostupné z: <https://blog.commerzbank.de/finanzwelt-verstehen/bankenlandschaft.html>
- Deutsche Bundesbank. *Deutsche Bundesbank - Aufgaben - Aufgaben der Deutschen Bundesbank* [online]. 6. 5. 2013 [cit. 2014-11-26]. Dostupné z: http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Standardartikel/Bundesbank/Aufgaben_und_Organisation/aufgaben_der_deutschen_bundesbank.html
- Deutsche Bundesbank. *Deutsche Bundesbank - Schülerbuch Geld und Geldpolitik digital - Die Banken in Deutschland* [online]. 9. 7. 2014 [cit. 2014-11-28]. Dostupné z: http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Standardartikel/Service/Schule_und_Bildung/die_banken_in_deutschland.html?notFirst=true&docId=147552#doc147552bodyText6
- Deutsche Bundesbank. *Deutsche Bundesbank Zinsstatistik* [online]. 12. 4. 2012 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld_Und_Kapitalmaerkte/Zinssaetze_Renditen/S11BTTDISKONT.pdf?_blob=publicationFile

- Deutsche Bundesbank. *Diskontsatz* [online]. 12. 4. 2012 [cit. 2015-01-01]. Dostupné z: http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Ausgewaehlte_Stichworte/Functions/glossar.html?lv2=21142&lv3=62696
- EU4JOURNALISTS. *Ekonomická a menová únia a Euro* [online]. © 2003-2011 [cit. 2015-01-01]. Dostupné z: <http://www.eu4journalists.eu/index.php/dossiers/slovakian/C23>
- Euribor interest rates 2014. *Euribor rates* [online]. 2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <http://www.euribor-rates.eu/euribor-2014.asp?i1=5&i2=1>
- Expobank CZ a.s. *Osobní bankovníctví*. [online]. 2014 [cit. 2014-12-18]. Dostupné z: <http://www.expobank.cz/cs/nasi-klienti/sazebnik/osobni-bankovnictvi/index.shtml#p-4E>
- Finance iDNES.cz. *Dotace hypoték pro mladé pokračuje i letos. Ušetřete na splátkách* [online]. 28. 1. 2010 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/dotace-hypotek-pro-mlade-pokracuje-i-letos-usetrete-na-splatkach-px6-/uver.aspx?c=A100126_120052_uver_bab
- Finance iDNES.cz. *Chcete vrátit poplatek za úvěrový účet? Poradíme, jak na to* [online]. 11. 3. 2013 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/vraceni-poplatku-za-vedeni-uveroveho-uctu-fja-/uver.aspx?c=A130301_1895908_bank_zuk
- Finance.cz. *Stát neobnoví podporu hypoték pro mladé ani letos* [online]. 22. 1. 2014 [cit. 2014-12-04]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/409535-stat-neobnovi-podporu-hypotek-pro-mlade-ani-letos/>
- Finparáda. *ČNB plánuje omezit přístup ke 100% hypotékám* [online]. 26. 11. 2014 [cit. 2014-12-04]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/2422-CNB-planuje-omezit-pristup-ke-100procentnim-hypotekam.aspx>
- Fio banka. *CENÍK PRO HYPOTEČNÍ ÚVĚRY – AMERICKÉ HYPOTÉKY* [online]. 17. 3. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: http://www.fio.cz/docs/cz/cenik_hypo_uvery_ah.pdf

- Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit - PRIBOR - Česká národní banka* [online]. © 2003 - 2015 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/denni.jsp
- Forex slovník pojmů. *EURIBID* [online]. 2000-2011 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://www.fxstreet.cz/forex-slovník-pojmu.html?q=EURIBID+>
- Gepard finance. *Poplatky spojené s úvěrem* [online]. © 2002-2005 [cit. 2014-11-16]. Dostupné z: <http://www.gpf.cz/poplatky-spojene-s-uverem>
- Golem Finance. *Nejlepší sazby na trhu - variabilní sazby* [online]. © 2012-2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/nejlepsi-sazby-na-trhu-variabilni-sazby>
- GOLEM FINANCE. *Kolik si banky účtují za předčasné splacení hypotéky? : GOLEM FINANCE* [online]. 20. 5. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/767.kolik-si-banky-uctuji-za-predcasne-splaceni-hypoteky>
- GOLEM FINANCE. *Vývoj úrokových sazeb : GOLEM FINANCE* [online]. 1. 12. 2014 [cit. 2014-12-18]. Dostupné z: http://www.golemfinance.cz/cz/vyvoj-urokovych-sa-zeb?utm_source=Penize.cz&utm_medium=link&utm_content=link%2Bpod%2Bgrafem&utm_campaign=penize.cz
- Gretl. *Gnu Regression, Econometrics and Time-series Library* [online]. 2014 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z: <http://gretl.sourceforge.net/#ack>
- Gründerszene. *BaFin* [online]. 2014 [cit. 2014-11-25]. Dostupné z: <http://www.gruenderszene.de/lexikon/begriffe/bafin>
- Hospodářské noviny. *Bundesbanka a BaFin se konečně dohodly | BANKOVNICT-VI.IHNED.CZ* [online]. 22. 2. 2008 [cit. 2014-11-25]. Dostupné z: http://ihned.cz/c3-23013200-000000_d-23013200-000000_d-23013200-bundesbanka-a-bafin-se-konecne-dohodly
- Hospodářské noviny. *Nezávislá analýza: Poplatek za vedení úvěru se vyplatí. Ovšem až u hypoték nad dva miliony korun* [online]. 25. 3. 2013 [cit. 2015-01-05]. Dostupné z: http://ihned.cz/c3-59557670-000000_d-59557670-poplatky-hypoteky-analyza

- Hypindex.cz / Fincentrum* [online]. © 2008 – 2015 [cit. 2014-11-30]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/>
- Hypindex.cz. Fincentrum Hypindex říjen 2014: Pokles sazeb nic nezastaví* [online]. 19. 11. 2014 [cit. 2014-12-18]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-rijen-2014-pokles-sazeb-nic-nezastavi/>
- Hypindex.cz. Hypindex vývoj* [online]. © 2000-2011 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- Hypindex.cz. Kolik si účtují banky za odhad ceny nemovitosti?* [online]. 8. 4. 2010 [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/kolik-si-uctuji-banky-za-odhad-ceny-nemovitosti/>
- Hypindex.cz. Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online]. 10. 7. 2009 [cit. 2014-12-01]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>
- Hypindex.cz. Variabilní hypotéky nejsou pro každého. Radíme, na co si dát pozor* [online]. 7. 4. 2014 [cit. 2014-12-14]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/variabilni-hypoteky-nejsou-pro-kazdeho-radime-na-co-si-dat-pozor/>
- Hypindex.cz. Variabilní sazby hypoték rostou. Proč?* [online]. 27. 3. 2012 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/variabilni-sazby-hypotek-rostou-proc/>
- Hypindex.cz. Variabilní vs. fixní sazba. Co se víc vyplatí?* [online]. 31. 3. 2014 [cit. 2014-12-12]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/variabilni-vs-fixni-sazba-co-se-vic-vyplati/>
- Hypoteční banka. Sazebník poplatků pro fyzické osoby.* 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik-poplatku/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>
- JakTak. Jak získat odhad ceny nemovitosti pro hypotéku* [online]. 27. 8. 2013 [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <http://www.jaktak.cz/jak-ziskat-odhad-ceny-nemovitosti-pro-hypoteku.html>

- Komerční banka. *Sazebník KB pro občany* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20141119-sazebnik-1-obcane.pdf?20141118165716>
- KORELACE. In: MILDE, David. *Katedra analytické chemie* [online]. 16. 11. 2011 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://ach.upol.cz/user-files/intranet/15-korelace-2011-1321473930.pdf>
- Korelační koeficient. *BATCOS* [online]. 19. 11. 2004 [cit. 2015-01-03]. Dostupné z: <http://athena.zcu.cz/kurzy/spne/000/HTML/40/>
- Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání. *Výnos desetiletého státního dluhopisu (maastrichtské kritérium)* [online]. © 2000 - 2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-desetiletoho-statniho-dluhopisu-maastrichtske-kriterium/>
- Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání. *Výnosy německých a francouzských 10letých dluhopisů na rekordně nízkých úrovních, německý poprvé v historii pod 1%* [online]. 14. 8. 2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/zpravy/369967-vynosy-nemeckych-a-francouzskych-10letych-dluhopisu-na-rekordne-nizkych-urovnich-nemecky-poprve-v/>
- Měšec.cz. *BSP (Poplatkyzpět.cz) mění strategii: „Jsme šokováni chováním bank“* [online]. 21. 11. 2014 [cit. 2014-14-12]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/bsp-poplatkyzpet-cz-meni-strategii-jsme-sokovani-chovanim-bank/>
- Ministerstvo financí ČR. *Přehled vydaných cenových map stavebních pozemků obcí (CMSP)* [online]. 12. 08. 2014 [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/ocenovani-majetku/cenove-mapy/2013/prehled-vydanych-cenovych-map-31-12-2013-16519>
- Oberbank. *Sazebník bankovních poplatků a odměn pro fyzické osoby platný od 1. 1. 2014* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: http://www.oberbank.cz/OBK_webp/OBK/Informationsobjekte/Downloads/CZ/ikcz_sapk0114.pdf
- Oceňování, odhady nemovitostí. *Potřebné podklady pro ocenění nemovitostí* [online]. [2013] [cit. 2014-10-19]. Dostupné z: <http://www.znalci.net/podklady.html>

- Osobní finance - Česká spořitelna. *Ceník pro Hypotéku ČS* [online]. 2014 [cit. 2014-12-10]. Dostupné z:http://www.csas.cz/banka/content/inet/hc/bydleni/cs/cenik_hypoteka_cs_r.pdf
- Osobní finance - Česká spořitelna. *Jak na odpočet úroků z hypotéky (5. díl)* [online]. 15. 8. 2014 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/jak-na-odpocet-uroku-z-hypoteky-%285-dil%29-d00024067>
- Osobní finance - GE Money. *Sazebník poplatků za produkty a služby pro fyzické osoby nepodnikatele platný od 9. 6. 2014* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <https://www.gemoney.cz/dokumenty-ke-stazeni/sazebniky?docid=1067>
- OVBJournal. *Refinancování hypotéky: Co přinese klientovi?* [online]. 2010 [cit. 2014-12-02]. Dostupné z:<http://www.ovbjournal.cz/cs/clanky/24-refinancovani-hypoteky-co-prinese-klientovi.shtml>
- Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně. *Hypotéky* [online]. 2014 [cit. 2014-12-18]. Dostupné z:<http://www.penize.cz/hypoteky>
- Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně. *Jak se mohou změnit úrokové sazby u hypoték* [online]. 30. 1. 2008 [cit. 2014-11-17]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/bydleni/41476-jak-se-mohou-zmenit-urokove-sazby-u-hypotek>
- Peníze.cz. *Ústavní soud: Banky nemusí vracet poplatek za vedení úvěru* [online]. 15. 4. 2014 [cit. 2014-12-21]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/spotrebitelske-uvery/284536-ustavni-soud-banky-nemusi-vracet-poplatek-za-vedeni-uveru>
- Regresní a korelační analýza. *Pravděpodobnost a statistika* [online]. 1. 3. 2003 [cit. 2014-12-29]. Dostupné z:<http://homen.vsb.cz/~oti73/cdpast1/KAP09/KAP09.HTM>
- Sberbank CZ. *Sazebník poplatků* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/sazebnik>

Sberbank CZ. *Seznam externích odhadců* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <http://www.sberbankcz.cz/seznam-externich-odhadcu#jihomoravsky-kraj>

UniCreditBank. 9. *Úvěry* [online]. 2014 [cit. 2014-12-19]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/web/sazebnik/obcane/uvery>

Vdp | *Verband deutscher Pfandbriefbanken* [online]. [1999] [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: <http://www.pfandbrief.de/>

Vdp. *Verband deutscher Pfandbriefbanken - Mitglieder* [online]. 4. 9. 2013 [cit. 2014-12-20]. Dostupné z: http://www.pfandbrief.de/cms/_internet.nsf/tindex/de_925.htm?OpenDocument&8FB87DBEE985682BC12575460039E3BF

Waldviertel Sparkasse [online]. 2014 [cit. 2014-12-17]. Dostupné z: <http://www.wspk.cz/hypoteka-51.html>

Zákony:

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 84/1995 Sb.

Zákon č. 89/2012 Sb. Nového občanského zákoníku

Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů

Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Vyhláška č. 199/2014 Sb.

Přílohy

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
0	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
1	0,022 %	0,015 %	0,012 %	0,010 %	0,009 %
2	0,043 %	0,030 %	0,024 %	0,020 %	0,018 %
3	0,065 %	0,046 %	0,036 %	0,030 %	0,026 %
4	0,087 %	0,061 %	0,048 %	0,040 %	0,035 %
5	0,109 %	0,076 %	0,060 %	0,050 %	0,044 %
6	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
7	0,152 %	0,106 %	0,084 %	0,070 %	0,062 %
8	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %
9	0,195 %	0,137 %	0,108 %	0,090 %	0,079 %
10	0,217 %	0,152 %	0,120 %	0,100 %	0,088 %
11	0,239 %	0,167 %	0,132 %	0,110 %	0,097 %
12	0,261 %	0,182 %	0,143 %	0,120 %	0,105 %
13	0,282 %	0,197 %	0,155 %	0,131 %	0,114 %
14	0,304 %	0,213 %	0,167 %	0,141 %	0,123 %
15	0,326 %	0,228 %	0,179 %	0,151 %	0,132 %
16	0,347 %	0,243 %	0,191 %	0,161 %	0,141 %
17	0,369 %	0,258 %	0,203 %	0,171 %	0,149 %
18	0,391 %	0,273 %	0,215 %	0,181 %	0,158 %
19	0,413 %	0,289 %	0,227 %	0,191 %	0,167 %
20	0,434 %	0,304 %	0,239 %	0,201 %	0,176 %

Obr. 13 Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Zdroj: Syrový (2009)

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
0	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
20	0,041 %	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %
40	0,082 %	0,077 %	0,072 %	0,068 %	0,065 %
60	0,122 %	0,115 %	0,108 %	0,103 %	0,098 %
80	0,163 %	0,153 %	0,144 %	0,137 %	0,130 %
100	0,204 %	0,191 %	0,180 %	0,171 %	0,163 %
150	0,306 %	0,287 %	0,270 %	0,256 %	0,244 %
200	0,408 %	0,383 %	0,361 %	0,342 %	0,326 %
250	0,510 %	0,478 %	0,451 %	0,427 %	0,407 %
300	0,612 %	0,574 %	0,541 %	0,513 %	0,489 %
400	0,816 %	0,765 %	0,721 %	0,684 %	0,652 %
500	1,020 %	0,957 %	0,902 %	0,855 %	0,815 %

Obr. 14 Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Zdroj: Syrový (2009)

Období	Hypoindex NDR	EURIBOR 3M	Období	Hypoindex NDR	EURIBOR 3M	Období	Hypoindex NDR	EURIBOR 3M
2010M01	3,564	0,7	2011M05	3,689	1,395	2012M09	2,094	0,276
2010M02	3,411	0,665	2011M06	3,51	1,438	2012M10	2,129	0,223
2010M03	3,293	0,655	2011M07	3,491	1,563	2012M11	1,985	0,196
2010M04	3,237	0,635	2011M08	3,156	1,609	2012M12	1,961	0,19
2010M05	3,041	0,665	2011M09	2,806	1,537	2013M01	1,955	0,192
2010M06	2,976	0,711	2011M10	2,712	1,557	2013M02	1,997	0,233
2010M07	2,953	0,793	2011M11	2,739	1,476	2013M03	1,934	0,202
2010M08	2,815	0,898	2011M12	2,741	1,47	2013M04	1,88	0,21
2010M09	2,688	0,882	2012M01	2,668	1,343	2013M05	1,867	0,202
2010M10	2,639	0,953	2012M02	2,609	1,094	2013M06	1,973	0,2
2010M11	2,81	1,046	2012M03	2,554	0,934	2013M07	2,173	0,222
2010M12	3,065	1,028	2012M04	2,592	0,771	2013M08	2,167	0,227
2011M01	3,151	1,001	2012M05	2,471	0,693	2013M09	2,33	0,225
2011M02	3,34	1,084	2012M06	2,324	0,664	2013M10	2,285	0,225
2011M03	3,579	1,172	2012M07	2,316	0,652	2013M11	2,166	0,227
2011M04	3,666	1,255	2012M08	2,2	0,374	2013M12	2,085	0,236

Obr. 15 Hypoindex NDR, Euribor 3M

Zdroj: Auf forium.de (1999-2014), Euribor interest rates (2014)

Období	Index GOFI 70	PRIBOR 3M	Období	Index GOFI 70	PRIBOR 3M	Období	Index GOFI 70	PRIBOR 3M
2010M01	4,28	1,21	2011M05	3,56	1,25	2012M09	3,12	0,46
2010M02	4,27	1,2	2011M06	3,52	1,23	2012M10	3,11	0,45
2010M03	4,29	1,21	2011M07	3,5	1,08	2012M11	3,12	0,44
2010M04	4,28	1,23	2011M08	3,5	1,04	2012M12	3,09	0,38
2010M05	4,24	1,2	2011M09	3,39	0,93	2013M01	3,08	0,38
2010M06	4,16	1,21	2011M10	3,31	0,74	2013M02	3,01	0,37
2010M07	4,17	1,17	2011M11	3,19	0,7	2013M03	2,92	0,37
2010M08	4,04	1,19	2011M12	3,16	0,51	2013M04	2,82	0,37
2010M09	3,88	1,2	2012M01	3,17	0,5	2013M05	2,8	0,37
2010M10	3,68	1,17	2012M02	3,17	0,5	2013M06	2,72	0,36
2010M11	3,66	1,16	2012M03	3,13	0,5	2013M07	2,67	0,35
2010M12	3,68	1,15	2012M04	3,02	0,47	2013M08	2,58	0,35
2011M01	3,69	1,16	2012M05	2,97	0,46	2013M09	2,56	0,35
2011M02	3,73	1,17	2012M06	2,97	0,46	2013M10	2,46	0,35
2011M03	3,68	1,22	2012M07	3,06	0,46	2013M11	2,43	0,35
2011M04	3,62	1,23	2012M08	3,09	0,46	2013M12	3,12	0,46

Obr. 16 Index GOFI 70 a sazby PRIBORu 3M

Zdroj: Hypoindex, ČNB, GolemFinance

Období	Index GOFI 100	PRIBOR 3M	Období	Index GOFI 100	PRIBOR 3M	Období	Index GOFI 100	PRIBOR 3M
2010M01	5,71	1,21	2011M05	4,99	1,25	2012M09	4,39	0,46
2010M02	5,71	1,2	2011M06	4,97	1,23	2012M10	4,47	0,45
2010M03	5,75	1,21	2011M07	4,95	1,08	2012M11	4,49	0,44
2010M04	5,71	1,23	2011M08	5,01	1,04	2012M12	4,44	0,38
2010M05	5,61	1,2	2011M09	4,87	0,93	2013M01	4,42	0,38
2010M06	5,56	1,21	2011M10	4,72	0,74	2013M02	4,39	0,37
2010M07	5,46	1,17	2011M11	4,73	0,7	2013M03	4,27	0,37
2010M08	5,29	1,19	2011M12	4,71	0,51	2013M04	4,16	0,37
2010M09	5,19	1,2	2012M01	4,74	0,5	2013M05	3,97	0,37
2010M10	5,02	1,17	2012M02	4,6	0,5	2013M06	3,84	0,36
2010M11	5,11	1,16	2012M03	4,39	0,5	2013M07	3,76	0,35
2010M12	5,15	1,15	2012M04	4,29	0,47	2013M08	3,71	0,35
2011M01	5,25	1,16	2012M05	4,26	0,46	2013M09	3,67	0,35
2011M02	5,16	1,17	2012M06	4,26	0,46	2013M10	3,6	0,35
2011M03	5,17	1,22	2012M07	4,34	0,46	2013M11	3,51	0,35
2011M04	5	1,23	2012M08	4,41	0,46	2013M12	4,39	0,46

Obr. 17 Index GOFI 100 a sazby PRIBORu 3M

Zdroj: Hypoindex, ČNB, GolemFinance

Období	FINCENTRUM HYPOINDEX	PRIBOR 3M	Období	FINCENTRUM HYPOINDEX	PRIBOR 3M	Období	FINCENTRUM HYPOINDEX	PRIBOR 3M
2010M01	4,2	1,21	2011M05	3,68	1,25	2012M09	3	0,46
2010M02	4,26	1,2	2011M06	3,61	1,23	2012M10	3,06	0,45
2010M03	4,27	1,21	2011M07	3,59	1,08	2012M11	3,09	0,44
2010M04	4,28	1,23	2011M08	3,55	1,04	2012M12	3,06	0,38
2010M05	4,24	1,2	2011M09	3,46	0,93	2013M01	3,08	0,38
2010M06	4,14	1,21	2011M10	3,36	0,74	2013M02	3,01	0,37
2010M07	4,14	1,17	2011M11	3,25	0,7	2013M03	2,93	0,37
2010M08	4,09	1,19	2011M12	3,17	0,51	2013M04	2,88	0,37
2010M09	3,89	1,2	2012M01	3,21	0,5	2013M05	2,81	0,37
2010M10	3,77	1,17	2012M02	3,21	0,5	2013M06	2,76	0,36
2010M11	3,65	1,16	2012M03	3,17	0,5	2013M07	2,72	0,35
2010M12	3,56	1,15	2012M04	3,08	0,47	2013M08	2,65	0,35
2011M01	3,59	1,16	2012M05	2,96	0,46	2013M09	2,54	0,35
2011M02	3,61	1,17	2012M06	2,95	0,46	2013M10	2,51	0,35
2011M03	3,68	1,22	2012M07	3	0,46	2013M11	2,44	0,35
2011M04	3,7	1,23	2012M08	3,01	0,46	2013M12	3	0,46

Obr. 18 FINCENTRUM HYPOINDEX a sazby PRIBORu 3M

Zdroj: Hypoindex, ČNB, GolemFinance