

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR**

**Bc. Monika Loužecká**

© 2020 ČZU v Praze

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Monika Loužecká

Hospodářská politika a správa  
Podnikání a administrativa

Název práce

**Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR**

Název anglicky

**Analysis of mortgage loans in the Czech banking market**

---

### Cíle práce

Hlavním cílem diplomové práce je určení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií. Dílčím cílem je zhodnocení situace na hypotečním trhu v České republice.

### Metodika

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy a kategorie v oblasti bankovníctví s využitím metody sekundárního sběru dat, studia literatury a metody deskripce. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat, tj: ČNB, Ministerstva financí ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a odborných článků. V analytické části DP bude provedena analýza a následné zhodnocení variantního řešení hypotečních úvěrů na základě vybraných ukazatelů. K celkovému zhodnocení bude využita metoda analýzy dokumentů, metody finanční matematiky a metoda komparace.

**Doporučený rozsah práce**

60-80 stran textu bez příloh

**Klíčová slova**

hypoteční trh, bankovníctví, anuita, Česká národní banka, úroková sazba, splátka úvěru, poplatky

---

**Doporučené zdroje informací**

- BILGIN, Mehmet Huseyin. Entrepreneurship, business and economics – vol. 1: Proceedings of the 15th Eurasian Business and Economics Society Conference. New York, NY: Springer Berlin Heidelberg, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-331-9275-697.
- ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: Grada, 2011. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3669-3.
- DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. Právo hypotečního úvěrování. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9384-1.
- KANTNEROVÁ, Liběna. Základy bankovníctví: teorie a praxe. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.
- MAAYTOVÁ, Alena, František OCHRANA a Jan PAVEL. Veřejné finance v teorii a praxi. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5561-8.
- MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice. Praha: Karolinum, 2014. ISBN 978-80-246-2870-7.
- POLOUČEK, Stanislav. Bankovníctví. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9462-7.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. Finanční matematika pro každého. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- VENCOVSKÝ, František. Dějiny bankovníctví v českých zemích. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-726-5030-0.
- 

**Předběžný termín obhajoby**

2019/20 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Michal Steininger, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2020

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 20. 3. 2020

**Ing. Martin Pelikán, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 06. 04. 2020

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci " Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu v ČR" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 6. 4. 2020

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí práce Ing. Dobroslavě Pletichové za její ochotu a vstřícnost, odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

# Analýza hypotečních úvěrů na bankovním trhu ČR

## Abstrakt

Diplomová práce se zabývá analýzou hypotečních úvěrů na bankovním trhu ČR. Cílem diplomové práce je určit nejvýhodnější úvěr pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií a vyhodnotit situaci na hypotečním trhu v České republice. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy související s hypotečním úvěrováním včetně jeho historie. Dále je zde charakterizován průběh vyřízení hypotečního úvěru, legislativní úprava a možnosti státní podpory financování bydlení. Poslední kapitola teoretické části je věnována ČNB a jejímu vlivu na hypoteční trh. Analytická část se zabývá zhodnocením hypotečního trhu v ČR. Pozornost je věnována především vývoji objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, vývoji průměrné úrokové sazby a analýze hypotečních produktů vybraných bank. Předmětem analýzy a následné komparace bylo šest největších bankovních poskytovatelů – Česká spořitelna, Komerční banka, Moneta Money Bank, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Hypoteční banka. Závěr analytické části práce je věnován vyhodnocení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru pro modelovou rodinu. Nejvýhodnější hypoteční úvěr nabízí Česká spořitelna.

**Klíčová slova:** hypoteční trh, bankovníctví, anuita, Česká národní banka, úroková sazba, splátka úvěru, poplatky

# **Analysis of mortgage loans in the Czech banking market**

## **Abstract**

This thesis analyzes the mortgage credits on the Czech banking market. The thesis aims to determine the most advantageous credit for a model client at selected banking providers according to predetermined criteria and evaluate the situation on the mortgage market in the Czech Republic. The theoretical part explains the basic concepts related to mortgage credit, including its history. Furthermore, it characterizes the course of processing a mortgage credit, legislation, and the possibility of state support for housing finance. The last chapter of the theoretical part is devoted to the CNB and its influence on the mortgage market. The analytical part evaluates the mortgage market in the Czech Republic. The attention is predominantly centered on the development of volume and number of provided mortgage credits, development of average interest rates, and analysis of mortgage products of selected banks. The six largest banking providers - Česká spořitelna, Komerční banka, Moneta Money Bank, UniCredit Bank, Raiffeisenbank, and Hypoteční banka - were analyzed and consequently compared. The conclusion of the analytical part summarizes the evaluation of the best mortgage credits for the model family. The most suitable real-estate credit is offered by Česká spořitelna.

**Keywords:** mortgage loan, banking, annuity, Czech National Bank, interest rate, loan repayment, bank fees

# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Teoretická část.....</b>	<b>14</b>
3.1 Úvěry ve středověku a raném novověku na našem území .....	14
3.2 Historie a vývoj bankovníctví .....	15
3.2.1 Vývojové skupiny pražských bank v 19. století .....	15
3.2.2 České bankovníctví od počátku 20. století .....	17
3.2.3 Vývoj hypotečního úvěrování v ČR .....	17
3.3 Charakteristika hypotečního úvěru .....	19
3.4 Druhy hypotečního úvěru.....	19
3.4.1 Účelová hypotéka .....	20
3.4.2 Americká hypotéka .....	20
3.4.3 Hypotéka bez dokládání příjmů .....	21
3.4.4 Kombinovaná hypotéka .....	21
3.4.5 Předhypoteční úvěr .....	22
3.4.6 Investiční hypotéka .....	22
3.5 Činitelé ovlivňující úvěr.....	23
3.5.1 Úroková sazba.....	23
3.5.2 RPSN .....	24
3.5.3 LTV.....	24
3.6 Průběh vyřízení hypotečního úvěru .....	25
3.6.1 Přípravná fáze .....	26
3.6.2 Schvalovací fáze .....	27
3.6.2.1 Bonita klienta.....	28
3.6.2.2 Centrální registr úvěrů .....	29
3.6.2.3 Bankovní registr klientských informací .....	30
3.6.2.4 Nebankovní registr klientských operací .....	31
3.6.2.5 SOLUS .....	31
3.6.3 Realizační fáze .....	32
3.7 Možnosti splácení hypotečního úvěru.....	34
3.8 Právní úprava hypotečního úvěru.....	35
3.9 Státní podpora financování bydlení .....	36



3.10	Vliv ČNB na hypoteční úvěry .....	38
<b>4</b>	<b>Analytická část .....</b>	<b>41</b>
4.1	Analýza hypotečního trhu v České republice.....	41
4.1.1	Hypoteční trh v letech 2008 – 2019 .....	41
4.1.2	Aktuální situace na hypotečním trhu .....	45
4.2	Analýza hypotečních produktů vybraných bank.....	47
4.2.1	Česká spořitelna .....	47
4.2.2	Komerční banka .....	49
4.2.3	MONETA Money Bank.....	52
4.2.4	UniCredit Bank .....	53
4.2.5	Raiffeisenbank .....	55
4.2.6	Hypoteční banka .....	57
4.3	Modelový příklad .....	59
4.3.1	Výpočet pro Českou spořitelnu.....	60
4.3.2	Výpočet pro Komerční banku .....	62
4.3.3	Výpočet pro MONETU Money Bank.....	64
4.3.4	Výpočet pro UniCredit bank .....	66
4.3.5	Výpočet pro Raiffeisenbank .....	68
4.3.6	Výpočet pro Hypoteční banku .....	70
4.4	Komparace vybraných produktů bank .....	72
4.4.1	Aplikace na modelový příklad .....	76
<b>5</b>	<b>Výsledky a diskuze .....</b>	<b>79</b>
	<b>Závěr .....</b>	<b>81</b>
	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>83</b>
	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>86</b>
	<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>87</b>
	<b>Seznam grafů.....</b>	<b>87</b>
	<b>Přílohy.....</b>	<b>87</b>

## Seznam použitých zkratek

HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČNB	Česká národní banka
LTV	Loan to value - poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti
SJM	společné mění manželů
p.a.	per anual – ročně
CP	cenný papír
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MMR	Ministerstvi pro místní rozvoj
ČR	Česká republika

# 1 Úvod

V dnešní době je pojem hypoteční úvěr všeobecně znám. Jedná se o hojně využívaný produkt, kterým značná část obyvatel řeší své bydlení. V minulosti sloužily hypotéky pouze k financování nemovitosti, nyní je možné úvěr čerpat v podstatě na cokoli. Řada bankovních poskytovatelů má v nabídce tzv. bezúčelovou hypotéku, u které není třeba sdělovat účel čerpání úvěru. Získání vlastního bydlení je pro mnoho z nás důležitou životní etapou.

Přestože pro mnohé lidi je hypoteční úvěr hlavním prostředkem k dosažení svých cílů, je nutné si uvědomit, že se jedná o dlouhodobý závazek, který může trvat téměř celý život. Proto je nutné zvážit stabilitu svých budoucích finančních prostředků a zvolit vhodný hypoteční produkt.

Na hypotečním trhu existuje velké množství hypotečních poskytovatelů, kteří si navzájem konkurují. Volba toho nejvýhodnějšího hypotečního produktu, je pro potenciálního žadatele o úvěr velmi důležitá. Rozdíl v celkové přeplacené částce se mezi jednotlivými hypotečními úvěry může lišit o desetitisíce korun.

Vzhledem k tomu, že je hypoteční trh zahlcen hypotečními produkty od různých bankovních poskytovatelů, může být pro zájemce o hypotéku náročné zvolit ten, který mu bude vyhovovat. Vyhodnocení a propočítání úvěrových nabídek může být pro člověka nepříliš finančně gramotného velmi obtížné a zdlouhavé.

Primárním cílem této práce je volba nejvýhodnějšího úvěru pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií. Dílčím cílem je zhodnocení hypotečního trhu v ČR. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy související s hypotečním úvěrováním včetně jeho historie. Dále zde bude charakterizován průběh vyřízení hypotečního úvěru, legislativní úprava úvěru a možnosti státní podpory financování bydlení. Poslední kapitola teoretické části je věnována ČNB a jejímu vlivu na hypoteční úvěry.

Praktická část se bude zabývat analýzou hypotečního trhu v České republice a hypotečních produktů vybraných bankovních poskytovatelů. Bude zde uveden modelový příklad, na jehož základě budou znázorněny nabídky jednotlivých bankovních institucí. Na závěr bude provedena komparace hypotečních produktů vybraných bank a zvolen nejvýhodnější hypoteční úvěr pro modelovou rodinu.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Hlavním cílem diplomové práce je určení nejvýhodnějšího úvěru pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií. Dílčím cílem je zhodnocení situace na hypotečním trhu v České republice.

### **2.2 Metodika**

Závěrečná práce bude rozdělena na část teoretickou a analytickou. V teoretické části budou vysvětleny odborné pojmy a kategorie v oblasti bankovníctví s využitím metody sekundárního sběru dat, studia literatury a metody deskripce. Podkladové údaje budou čerpány z relevantních zdrojů dat, tj: ČNB, Ministerstva financí ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a odborných článků. Analytická část diplomové práce bude rozdělena do pěti kapitol. V prvním kapitole bude analyzován hypoteční trh v České republice. Pozornost bude věnována především vývoji objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoji průměrné úrokové sazby. Dále zde bude zhodnocen vývoj úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí za poslední rok. V druhé kapitole budou představeny vybrané bankovní instituce a jejich hypoteční produkty. Potřebná data pro zpracování této části budou získány z analýzy dostupných informací na webových stránkách bank a osobní a písemné komunikace s bankovními poradci. V další kapitole bude zvolen modelový příklad, který bude sloužit k praktickému znázornění nabídky jednotlivých bankovních institucí. V rámci modelového příkladu bude počítáno s neměnnými poplatky po celou dobu trvání hypotéky. Metodou komparace bude provedena čtvrtá kapitola analytické části. Pro vyhodnocení výhodnosti nabízených hypotečních úvěrů vybraných bankovních poskytovatelů bude použita metoda finanční matematiky. K celkovému zhodnocení bude využita metoda analýzy dokumentů, metody finanční matematiky a metoda komparace.

Výhodnost orientačních nabídek hypotečních úvěrů bude posuzována podle následujících kritérií: výše úrokové sazby, RPSN, výše měsíční splátky, přeplacené částky na úrocích,

celkové přeplacené částky, poplatcích, koeficientu navýšení. Dále budou u každého úvěru vypočítány ukazatele DTI a DSTI.

### Výpočet anuitní splátky

Pro anuitní způsob splácení je charakteristické, že se výše platby (anuity) nemění, mění se pouze poměr mezi úrokem a úmorem. (Plouček a kol., 2006, s. 380)

$$A = \text{SHA} \frac{i}{1-(1+i)^{-n}}$$

A = výše anuitní splátky

SHA = výše úvěru

i = úroková míra/100

n = doba splatnosti v letech

### Výpočet RPSN

Pro účely výpočtu RPSN v diplomové práci byl použit kalkulátor Finančního arbitra<sup>1</sup> ČR. (Kancelář finančního arbitra © 2020)

### Výpočet ukazatele DSTI a DTI (ČNB © 2020)

$$\text{Ukazatel DSTI (max 45\%)} = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} * 100$$

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

### Výpočet koeficientu navýšení (Stavebky.cz © 2019)

$$\text{koeficient navýšení} = \frac{\text{celkové náklady na úvěr}}{\text{výše úvěru}}$$

---

<sup>1</sup> mimosoudní orgán řízený státem

### 3 Teoretická část

Teoretická část obsahuje základní pojmy související s hypotečním úvěrováním včetně jeho historie. Dále je zde charakterizován průběh vyřízení hypotečního úvěru, legislativní úprava a možnosti státní podpory financování bydlení. Poslední kapitola teoretické části je věnována ČNB a jejímu vlivu na hypoteční úvěry.

#### 3.1 Úvěry ve středověku a raném novověku na našem území

Pojem úvěr je znám již od starověku. Úvěry se však již od svých začátků pojily s odmítavým postojem vůči úrokům, plynoucích z těchto operací, které často připomínaly lichvu. Pojetí lichvy a úvěru se snažila uchopit řada středověkých autorit, jako například Tomáš Akvinský. Vymezení toho, co je již lichva a ne úvěr, bylo v období středověkého práva velmi složité, jelikož hranice mezi těmito jevy měly plynulý, stupňovitý přechod. Mezi historicky prvním právním výkladem, dotýkající se finančních operací by se podle právních historiků dala považovat tzv. usurární doktrína. Jejím základním požadavkem byl vztah, kdy věřitel v úvěrových vztazích nepožadoval více, než kolik daným úvěrem poskytl. Za lichvu bylo poté považováno, jakékoliv zvýšení obnosu (tedy i úrok), který byl předmětem úvěru. Nedodržení doktríny znamenalo porušení platných právních norem a zároveň překročení morálního a etického chování. (Vencovský, 1999, s. 24). Pokud si vlastník nemovitosti potřeboval půjčit peníze, zatížil dům, který v případě nevrácení finančního obnosu ve sjednaném termínu připadl do rukou věřitele. (Graus, 1949, s. 1999).

Během 15. století začalo, především v pražských městech, docházet k případům, kdy byly usurární normy obcházeny. Osoby disponující v daný okamžik určitou hotovostí, kterou nepotřebovaly, ji poskytly formou půjčky na úrok. Zároveň se dojednával termín splacení spolu s bližšími podmínkami půjčky. V těchto případech figurovali především Židé, jež měli ve středověku kvůli původu, bohatství a schopnosti poskytovat úvěry zvláštní postavení. (Vencovský, 1999, s. 25).

## **3.2 Historie a vývoj bankovníctví**

Pojmem - historie bankovníctví - je myšleno především vymezením dějin bank a peněžních institucí, protože bez nich by se peníze prosazovaly pouze jako obecně přijímaný platební prostředek. Nástup bank zapříčinil na našem hospodářském a peněžním trhu vznik fungování peněz jako kapitálu a vznik úvěrových vztahů.

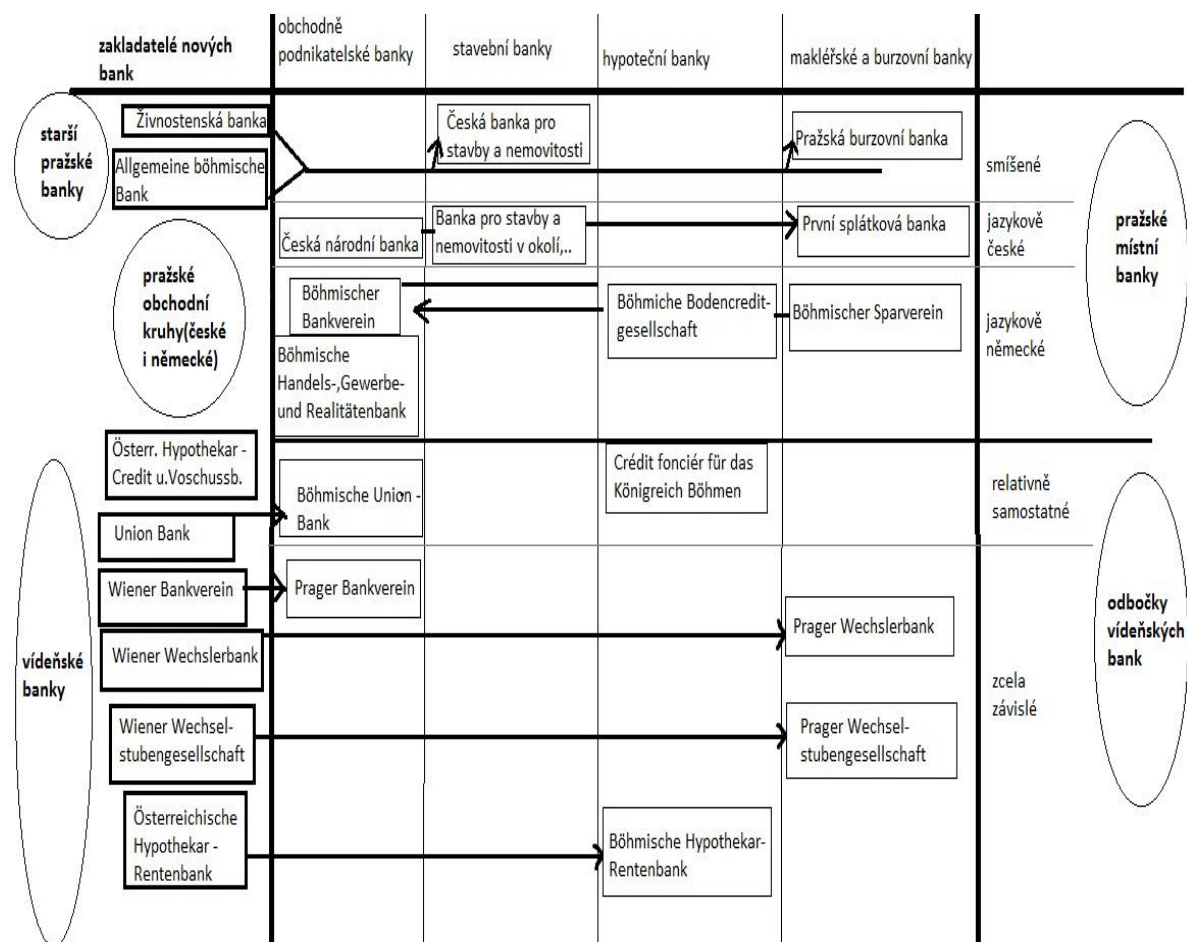
Historie bankovníctví na našem území má celkem krátkou historii. V odborné literatuře se ve většině příkladů publikace zaměřují spíše na vývoj českých peněz, tedy historii mincovnictví a papírových peněz. Důvod tohoto jevu především spočívá ve vývoji naší politické, hospodářské a kulturní situace. Ostatně i výraz „banka“ se u nás ujal teprve roku 1863. Bankovníctví mělo živnou půdu a mohlo se plně rozvíjet až v období 1919 až 1938, a pak po roce 1989. Německá okupace a druhá světová válka měly za následek úplné podřízení české ekonomiky a českých bankovních institucí. Etapa po skončení druhé světové války až po rok 1989, kdy byl náš peněžní a hospodářský systém převeden na tzv. sovětský model, by se dala nazvat etapou totální likvidace obchodního bankovníctví. (Vencovský, 199, s. 7, 8)

### **3.2.1 Vývojové skupiny pražských bank v 19. století**

První samostatná banka na našem území byla založena 23. října 1882 v Brně. Již od svého vzniku dokázala úspěšně konkurovat, v oblasti úvěrování brněnského podnikání, starším peněžním ústavům. Pár měsíců po Moravské eskontní bance zahájila činnost první samostatná banka v Praze – Česká eskontní banka. Úkolem této banky bylo zaopatřování finančních prostředků pro obchodní a živnostenské podnikatele. Založili jí pražští němečtí bankéři především židovského původu. Banka přišla na svou dobu trh s dosti charakteristickým instrumentem, tzv. úvěrním spolkem. Tento spolek vstupoval mezi banku a zájemce o úvěr. Žadatel poskytl úvěr místo banky, což bylo pro banku výhodné z toho důvodu, že tím nesl část rizika, které pak kryl ze svého rezervního fondu. Pro veřejnost to mělo tu výhodu, že na úvěr mohlo dosáhnout více firem, které by u přísných podmínek bankovních institucí neuspěly. (Vencovský, 1999, s. 102)

Na obrázku níže je znázorněno rozdělení bankovních ústavů do čtyř základních skupin podle typu jejich činnosti: obchodně podnikatelské, stavební, hypoteční, makléřsko-burzovní. Tyto nově vzniklé banky byly zakládány buď již existujícími pražskými bankami, obchodními kruhy v Praze nebo vídeňskými bankami.

**Obrázek 1 Vývoj pražských bank v letech 1871 – 1872**



Zdroj: Hájek, J.: *Vývoj českého bankovního kapitálu v Čechách*. Praha 1985, s. 112



### 3.2.2 České bankovníctví od počátku 20. století

Na počátku 20. století se nacházelo české bankovníctví v relativně stabilní fázi. V roce 1918 bylo nutné vyřešit několik finančních problémů, které souvisely se vznikem Československé republiky. Jednalo se především o budování nové československé měny a osamostatnění peněžního oběhu. Důležitým krokem pro české bankovníctví bylo zřízení centrální banky. Hlavním úkolem Národní banky Československé byl výdej bankovek a udržování směnného kurzu k cizím měnám. Během krize 1922 - 1933 došlo k výraznému poklesu obchodních akciových bankovních institucí. Po velké hospodářské krizi v roce 1929 - 1933 zůstala bankovní soustava stále relativně rozsáhlá a plně funkční. Roku 1938 bylo na českém území 120 bank. Výhradní postavení měla Živnobanka, která se zaměřovala na zemědělství a záložny. Bankovníctví v předválečném Československu se mohl rovnat vyspělým tržním ekonomikám. V období okupace došlo k výrazném snížení počtu bank, tato tendence pokračovala i po roce 1945. V roce 1950 došlo ke zrušení Národní banky Československé a založení Státní banky československé, která nově pozbyla nezávislost ústřední měnové instituce. (Polouček, 2006, s. 38, 39, 40)

### 3.2.3 Vývoj hypotečního úvěrování v ČR

Hypoteční úvěrování v České republice začalo přípravou legislativních podmínek. K ukotvení legislativního rámce bylo potřeba dosáhnout dvou základních podmínek. Bylo nutné připravit funkční zákon o dluhopisech a vznik fungujícího kapitálového trhu. V roce 1995 došlo ke splnění těchto podmínek, a mohlo tak dojít k formálnímu startu poskytování hypotečních úvěrů. První oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů udělila v září 1995 Česká národní banka Českomoravské hypoteční bance. Souběžně s rozvojem hypotečního úvěrování došlo k rozvoji úvěrování ze stavebního spoření. V následujícím roce bylo poskytnuto 5526 hypotečních úvěrů. Roku 1997 však hypoteční trh ochromila finanční a hospodářská krize, která měla za následek propad v oblasti poskytnutých hypoték. Hospodářská recese trvala do roku 1999, poté došlo k oživení hypotečního trhu. Průměrná výše hypotečního úvěru po roce 2000 dosáhla 1 230 000 Kč. Proces schválení hypotečního úvěru se pohyboval v řádech několika týdnů. Po roce 2000 došlo k výraznému zjednodušení procesu vyřízení a zpracování hypotečního úvěru. Postupné zjednodušování podmínek přilákalo spoustu poradců, kteří se do té doby věnovali pouze stavebním

spořením či pojištěním. Po roce 2006 došlo k rozmachu na trhu hypotečního financování. Mohlo za to zejména snížení úrokových sazeb pod 4,5 %, ke kterému došlo roku 2005. Úrokové sazby dosahovaly historicky nejnižších sazeb až do června 2007. V následujících letech začalo období recese, které bylo zapříčiněno světovou hospodářskou krizí. (Hypoindex © 2008 – 2019)

**Obrázek 2** Etapy vývoje hypotečního úvěrování

<b>První etapa</b>	Od roku 1995 do roku 1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vznik nového bankovního odvětví</li> <li>- zahájení státní podpory – pro nové nemovitosti poskytnutí úrokové dotace a možnost odpočtu úroků od základu daně</li> <li>- vysoké úrokové sazby převyšující 13 %</li> <li>- hypoteční úvěry do 70 % LTV</li> <li>- přísné podmínky poskytnutí hypotečního úvěru</li> </ul>
<b>Druhá etapa</b>	Od roku 2000 do roku 2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozvoj hypotečního trhu a jeho konkurence</li> <li>- expanze inovací, rozvoj hypotečních produktů</li> <li>- zjednodušení procesu hypotečního úvěru</li> <li>- nové distribuční kanály - zprostředkovatelé</li> <li>- větší dostupnost hypotečních úvěrů pro veřejnost</li> <li>- mírnější podmínky poskytování hypotečního úvěru</li> </ul>
<b>Třetí etapa</b>	Od roku 2006 do roku 2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>- do června 2007 dosahovaly úrokové sazby historicky nejnižších hodnot</li> <li>- rozvoj externích distribučních kanálů</li> <li>- vysoký podíl úvěrů do 100 % LTV</li> <li>- omezená státní podpora</li> <li>- přelom 2007/2008 světová hospodářská krize – zvyšování úrokových sazeb</li> <li>- období hypoteční prosperity vystřídáno obdobím recese</li> </ul>

Zdroj: upraveno podle: Hypoindex.cz [online]. [cit. 2019-12-29]. Dostupné z: <https://1url.cz/WzQjJ>

### 3.3 Charakteristika hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je produkt, který je v dnešní době velmi dobře známý a hojně využívaný. V minulosti sloužily hypotéky pouze k financování nemovitosti, nyní je možné úvěr čerpat v podstatě na cokoli. Řada bankovních institucí již nabízí tzv.

bezúčelovou hypotéku, kde není třeba sdělovat účel čerpání úvěru. (Srov. Syrový, 2009, s.30)

Hypoteční úvěr je zákonem o dluhopisech definován dle § 28, jako: „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ (Zákon č. 190/2004 Sb.)

Typickým znakem hypotečního úvěru je tedy zajištění zástavním právem k nemovitosti – hypotékou. Pomocí zástavního práva má věřitel - tedy banka - právo na zajištění poskytnutého úvěru z prodeje zastavené nemovitosti, v případě, že dlužník nebude schopen závazek splatit.

### 3.4 Druhy hypotečního úvěru

Na našem trhu se můžeme setkat s několika druhy hypotečních úvěrů. Nejčastěji bývají rozděleny dle účelu poskytnutých peněžních prostředků na účelové a neúčelové hypoteční úvěry. Neúčelové hypoteční úvěry bývají často nazývány tzv. Americkou hypotékou. Dále se úvěry dělí dle dokládání příjmů. Hypoteční úvěr s dokládáním příjmů je pak standartním typem účelové hypotéky. Hypoteční úvěr můžeme také dělit dle způsobu jeho splácení či typu úročení.

Pomocným kritériem, které slouží pro členění hypotečních úvěrů je to, zda úvěr slouží pro:

- *nákup nemovitosti,*
- *výstavbu nové nemovitosti,*
- *opravy, modernizace a rekonstrukce stávajících nemovitostí,*
- *zaplacení jiného hypotečního úvěru,*
- *vypořádání majetkových vztahů k nemovitosti,*

- *ostatní účely (Pavelka, Opltová, 2003, s. 19)*

Výše uvedená kritéria ovlivňují způsob poskytování a splácení úvěru, protože jsou pro banku jinak riziková. Praxí je ověřeno, že například s úvěrem na vlastní bydlení je pojeno menší riziko nesplacení, jelikož dlužník se snaží úvěr řádně splácet, aby nepřišel o střechu nad hlavou. Naopak za nejvíce rizikové se považují úvěry obchodním společnostem. Čím rizikovější je pro banku poskytnutí hypotečního úvěru, tím vyšší je obvykle nabízená úroková sazba a kratší doba splatnosti. Z vyšších úroků poté banka vytváří rezervy, kterými kryje případné ztráty plynoucí z nesplaceného úvěru. (Pavelka, Opltová, 2003, s. 18)

### **3.4.1 Účelová hypotéka**

Účelová hypotéka patří k nejčastějšímu typu hypotečního úvěru v České republice. Věřitel v tomto případě přesně zná účel čerpání úvěru, který se běžně týká financování nemovitosti. Bankovní instituce je poskytuje za nižší úroky s možností delší doby pro vrácení poskytnutých peněžních prostředků. Při čerpání účelového úvěru jsou u většiny případů peněžní prostředky vyplaceny bezhotovostně. Při sjednávání tohoto typu úvěru je nutné si pamatovat, že jestliže bude použit na jiný než smluvně uvedený účel, má věřitel právo od smlouvy o úvěru odstoupit a požadovat, aby mu dlužník vrátil všechny použité a dosud nevrácené poskytnuté peněžní prostředky i s úroky. (Vybíhal, 2011, s. 336)

### **3.4.2 Americká hypotéka**

Americká hypotéka je typ neúčelového úvěru, vyznačující se vyššími úrokovými sazbami a možností použití k libovolnému účelu. Věřitel tyto peněžní prostředky pak vyplatí dlužníkovi buď přímo v hotovosti, nebo je převede na určený účet. V pravém slova smyslu toho nemá americká hypotéka s hypotékou tolik společného. Důvodem je, že nám banka nepředepisuje, jakým způsobem můžeme úvěr využít. (Dušek a Kos, 2001, s. 103).

Nemusí se tak vůbec jednat o nemovitost – peněžní prostředky se mohou využít na cestování, studium v zahraničí či koupi nového auta. Jedná se tedy, spíše o spotřebitelský úvěr, který má s hypotékou společnou pouze nutnost v rámci závazku ručit nemovitostí.

### **3.4.3 Hypotéka bez dokládání příjmů**

Tento typ hypotéky je vhodný pro ty žadatele o úvěr, kteří nejsou určitým způsobem schopni doložit všechny své příjmy. Běžně se při dokládání příjmů předkládá daňové priznání či výpis z bankovního účtu.

Člověk, který má zájem o hypotéku bez dokládání příjmu, musí bance rovněž předložit své příjmy. Stačí mu však doložit faktury nebo přehled finančního majetku, kterým disponuje. Nejčastější skupinou žadatelů o tento typ úvěru jsou lidé pohybující se na úrovni šedé ekonomiky. Dosahují sice obrátů z legální činnosti, nechtějí však část svých příjmů priznat finančnímu úřadu, z důvodu vyšších odvodů na zdravotní pojištění a vyšší daně z příjmů. (Janda, 2013, s. 78)

Nevýhodou hypotéky bez doložení příjmů je vyšší úroková sazba požadovaná bankou za podstoupené riziko a nižší LTV, které se pohybuje okolo 50 % až 60 %.

### **3.4.4 Kombinovaná hypotéka**

Kombinovaná hypotéka je typ hypotečního úvěru s odloženou splátkou jistiny. Podstatou je kombinace hypotečního úvěru a dalšího produktu – jako penzijní připojištění, kapitálové nebo investiční životní pojištění, cenné papíry nebo stavební spoření. Dlužník tak splácí pouze úroky a část peněžních prostředků posílá pravidelně do vybraného dalšího produktu. V moment, kdy naspořená částka bude dosahovat stejné výše jako jistina, může klient úvěr jednorázově splatit.

Výhodou této formy financování bydlení je vyšší odpočet úroku z úvěru a možnost snížení základu daně pomocí odpočtu ze zaplaceného pojistného. Nevýhodou je nemožnost disponovat s naspořenými prostředky. Dalším záporem může být vědomí, že klient po celou dobu dluží stále stejnou výši úvěru, který bude moci doplatit, jen pokud se bude zvolenému typu spoření dařit. (Partners, 2017, s. 97).

### **3.4.5 Předhypoteční úvěr**

Předhypoteční úvěr je spotřebitelským úvěrem. Dlužník ho využívá v případě, že nemůže uplatnit zástavní právo, ale má zájem o budoucí čerpání hypotečního úvěru.

Předhypotéka se dá využít k:

- nákupu nemovitosti nebo spoluvlastnického podílu
- nákupu družstevního bytu
- výstavbě nemovitosti (na klíč, vlastními silami, dodavatelským způsobem)
- rekonstrukci (Janda, 2013, s. 81)

Jakmile dlužník získá nemovitost, zastaví jí ve prospěch věřitele a z předhypotečního úvěru se poté stává klasická hypotéka.

### **3.4.6 Investiční hypotéka**

Investiční hypotéka, označována také jako hypotéka na pronájem, je typ hypotečního úvěru, jehož předmětem je především koupě nemovitosti určené k pronájmu. Může se jednat o byt, rodinný dům, rekreační objekt apod. Dále je předmětem čerpání výstavba a rekonstrukce nemovitosti, kterou má žadatel o úvěr v úmyslu dále pronajímat. Investiční hypotéka je dále vhodná na profinancování vlastních prostředků, které byly investovány do nemovitostí určených k pronájmu. (GPF, © 2020)

Podmínky nutné pro získání investiční hypotéky se téměř neliší od podmínek běžného hypotečního úvěru. Úvěr tedy musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a dále je nutné předložení dostatečných a prokazatelných příjmů. Úvěr je obecně možné čerpat do výše 50 % až 70 % LTV. (GPF, © 2020)

## 3.5 Činitelé ovlivňující úvěr

### 3.5.1 Úroková sazba

Úroková sazba je procentně vyjádřená částka, kterou dlužník zaplatí navíc za úvěr poskytnutý věřitelem. U hypotečního úvěru se rozlišují 2 úrokové sazby, a to – fixní a pohyblivá (plovoucí).

Fixní úroková sazba je pevně stanovená pro určité období, v některých případech po celou dobu splácení úvěru. (Polouček, 2006, s. 76)

Výhodou této sazby je především vědomí o přesné výši úrokových sazeb, klient tak dostane jistotu, že se ho nedotkne náhlé zvyšování úrokových sazeb. Pokud však úrokové sazby budou klesat, klient musí nadále platit vyšší úrokovou sazbu, dokud neuplyne stanovené období.

Pohyblivá úroková sazba se může v průběhu splatnosti úvěru měnit. Je fixována na krátkou dobu, která se pohybuje zpravidla v řádech měsíců. Pohyblivá úroková sazba může být sjednána jako floating rate nebo variable rate. U koncepce floating rate nejsou dopředu známy termíny změn úrokových sazeb, sazba zpravidla kopíruje vývoj základní sazby banky. U sazby koncipované jako variable rate dochází ke změně sazby v pravidelných intervalech. Zpravidla se přizpůsobuje k londýnské (LIBOR), evropské (EURIBOR) či pražské (PRIBOR) mezibankovní úrokové sazbě trhu depozit. Za pohyblivý způsob úročení se dá také považovat úročení pevnou sazbou, u které si banka vyhradí právo změnit sazbu, pokud na finančním trhu dojde k výrazným změnám. (Polouček, 2006, s. 76) Variabilní sazba bývá zpravidla nižší než fixní sazba. Výhodou pohyblivé úrokové sazby je, že klient může rychleji reagovat na tržní změny.

#### **Fixace úrokové sazby**

Fixace je jedním z rozhodujících kritérií, které hraje důležitou roli při rozhodování o hypotečním úvěru. Jedná se o dobu, v rámci které zůstává úroková sazba neměnná. Obecně se fixace volí na dobu 1 až 10 let. Na trhu však existují banky, které nabízejí fixaci na 25 až 30 let. (Šoba, Širůček, 2017, s. 135)

Pokud si tedy žadatel o úvěr zvolí 5letou fixaci, bude mít v následujících 5 letech stejnou vyšší úrokové sazby, která byla na počátku sjednána v úvěrové smlouvě.

*„Délka fixace ovlivňuje úrokovou sazbu, kterou bude banka úročit. Obecně platí, že s rostoucí délkou fixace, roste úroková sazba.“* (Šoba, Širůček, 2017, s. 135)

Hlavním důvodem zvyšování úrokové sazby je snaha banky vytvořit určitou rezervu, která případně pokryje ztráty spojené s budoucím vývojem úrokových sazeb v ekonomice.

### 3.5.2 RPSN

Roční procentuální sazba nákladů je ukazatel, který udává *„celkové náklady úvěru jako roční procento z celkové výše úvěru“*. (ČNB, ©2003-2018)

Umožňuje tak spotřebiteli porovnání nabídek různých finančních institucí. Nově je dle zákona stanovena povinnost uvádět RPSN ve smlouvě a dalších povinně poskytovaných informacích. Pro srozumitelnost je dále nutné uvádět vysvětlení RPSN pomocí reprezentativního příkladu.

Výpočet RPSN zohledňuje mimo úrokové sazby také všechny poplatky a platby, které se k úvěru vážou, jako:

- poplatek za posouzení žádosti
- poplatek za vedení účtu
- poplatek za správu úvěru
- platby za pojištění schopnosti splácet
- administrativní poplatky spojené s uzavřením smlouvy
- platby provizí a další. (ČNB, ©2003-2018)

### 3.5.3 LTV

LTV neboli Loan to value – vyjadřuje procentuálně vyjádřený poměr výše úvěru vůči odhadní ceně nemovitosti. Čím vyšší je procento LTV, tím vyšší je částka, kterou nám banka z hodnoty nemovitosti půjčí. (Janda, 2013, s. 81).



Do roku 2017 bylo možné docílit i 100% hypotéky, pokud klient dosahoval dobré bonity. Poté došlo k omezení ze strany ČNB. Nyní se rozmezí, v němž se LTV nejčastěji pohybuje, nachází mezi 60 % až 80 %.

Pokud si tedy budeme chtít vzít hypoteční úvěr na 2 miliony, ale odhadní cena nemovitosti bude 4 miliony, bude LTV 50 %. Čím méně zaplatíme ze svým vlastních zdrojů, tím vyšší bude LTV a tím vyšší úrokovou sazbu banka klientovi poskytne.

### **Odhad nemovitosti**

Odhad nemovitosti slouží k určení ceny odhadované nemovitosti, kterou bude banka pro posouzení žádosti žadatele o úvěr potřebovat. Odhad vypracovává interní nebo externí odhadce, který je certifikovaný danou bankou. Pro bankovní instituci odhad odráží cenu, za kterou by bylo možné odprodat danou nemovitost do tří měsíců od její nabídky do prodeje.

Dokumenty potřebné pro objednání odhadu:

- List vlastnictví
- Všechny nabývací tituly uvedeny na listu vlastnictví potvrzené katastrem nemovitostí – jako kupní a darovací smlouva, popř. kolaudační rozhodnutí
- Dokumenty o věcných břemenech uvedených v listu vlastnictví
- Katastrální mapa
- Kontaktní informace na osobu odhadce (QProf, ©2015)

### **3.6 Průběh vyřízení hypotečního úvěru**

Průběh vyřízení hypotečního úvěru je především administrativním procesem, který začíná výběrem vhodné bankovní instituce a končí čerpáním peněžních prostředků a následným splácením hypotečního úvěru. I přesto, že se může proces vyřízení úvěru v jednotlivých bankách mírně lišit, existuje několik základních kroků, kterými musí každý žadatel o úvěr projít.

Proces vyřízení hypotečního úvěru by se dal rozdělit do tří částí - přípravná, schvalovací a realizační fáze.

### 3.6.1 Přípravná fáze

V přípravné fázi jde především o výběr správné bankovní instituce následované vyplněním žádosti o úvěr a doložením požadovaných dokumentů.

Klient si dle zvolených kritérií vybírá banku, která mu poskytne hypoteční úvěr. Mezi rozhodující kritéria patří především úroková míra a RPSN.

Mezi další faktory ovlivňující volbu instituce mohou patřit například:

- dostupnost,
- komfort,
- portfolio produktů,
- schvalovací proces,
- nabízené vedlejší služby
- vstřícnost banky při otočce fixace. (Partners, 2013, s. 89)

Pokud daná instituce splňuje podmínky klienta, následuje první schůzka, která se nejčastěji rezervuje přímo na webu banky pomocí kontaktního formuláře. Na první schůzce hypoteční poradce poskytne klientovi potřebné informace o požadovaném produktu, jaké dokumenty bude potřeba pro čerpání hypotéky doložit apod. Součástí schůzky je také orientační propočet příjmů a výdajů klienta, za účelem zjištění jeho schopnosti splácet. Přehledem o příjmech a výdajích se zabývá tzv. prescoring.

Prescoring je proces, jehož cílem je poskytnutí předběžného posouzení žádosti o úvěr. Žadatel o úvěr ho může absolvovat několikrát, aniž by došlo k závaznému smluvnímu ujednání. Při prescoringu není nutné předkládat žádné dokumenty, potvrzení či výpis z běžného účtu, stačí je pouze deklarovat. (Bilgin, Danis, 2016, s. 377).

Předběžné posouzení žadatele o úvěr probíhá u každé bankovní instituce trochu odlišně. Některé banky vyžadují doložit občanský průkaz, potvrzení o výši příjmů od

zaměstnavatele, jiným bankám není nutné překládat žádné osobní doklady, stačí pouze sdělit výši čistého měsíčního příjmu. Obecně by se dalo říct, že bankovní instituce při prescoringu posuzuje příjmy a výdaje žadatele, účel čerpání úvěru a úvěrovou minulost klienta. Celý proces trvá přibližně týden. Výsledkem je informace, zda na požadovanou výši úvěru dosáhneme. Určení úrokové sazby, popř. stanovení dalších podmínek, které musíme pro úspěšné čerpání úvěru splnit.

### **3.6.2 Schvalovací fáze**

Ve schvalovací fázi bankovní specialisté prověřují, zda soubor dokumentů, který žadatel o úvěr předložil bance je po formální a právní stránce v pořádku. Pokud je soubor dokumentů žadatele, tedy jeho úvěrová složka kompletní, přistupuje banka k jeho individuálnímu prověřování. Aby nebyla žádost o hypoteční úvěr zamítnuta, musí žadatel splnit požadavky banky a ekonomická kritéria, zjm. disponovat dostatečně vysokými a stabilními příjmy. Žadatel musí být dále finančně důvěryhodný s dobrou platební morálkou, tyto skutečnosti si banka ověřuje v tzv. registrech dlužníků (podrobněji v kapitole 3.6.2.2).

Požadavky banky se mírně liší v závislosti na instituci, kterou si klient zvolí. Nejčastěji spočívají především v předložení všech potřebných dokladů a materiálů. Dalšími požadavky jsou:

- věk – minimální věková hranice je daná zákonem, kdy žadatel o úvěr musí dosáhnout svéprávnosti, tedy 18 let. Maximální věková hranice je omezena na věk 65 let – kdy musí dojít k doplacení úvěru (výjimečně 70 let).
- dostatečný příjem – příjem musí být trvalý a stabilní
- zástavní právo – hlavní podmínka pro čerpání úvěru. Nejčastěji dochází k zástavě právě kupované nemovitosti. Je možné však zastavit i jinou nemovitost.
- čistý registr dlužníků.

### 3.6.2.1 Bonita klienta

S cílem snížení úvěrového rizika provádí banka celou řadu operací nejen před samotným schválením úvěru, ale také i v průběhu monitorování úvěrové angažovanosti. Nejdůležitější z těchto operací je ověřování bonity klienta.

Bonita klienta zaručuje „*právní i ekonomickou způsobilost k přijetí a splacení hypotečního úvěru.*“ (Radová, Dvořák, Málek, 2013, s. 170). To v podstatě znamená, že klient žádající o úvěr musí být schopen splatit včas svůj dlužný závazek z primárních příjmů (např. ze zaměstnání, podnikatelské činnosti, pronájmu, plný invalidní důchod atd.) bez nutnosti zajištění sekundárními zdroji. Po odhadu a zhodnocení reálných možností klienta dostát svým závazkům, promítne bankovní instituce stupeň jeho bonity do rizikové marže úrokové sazby daného úvěru.

Systém pro zhodnocení bonity klienta používaný bankou tvoří soustava objektivních a subjektivních kritérií, jako je finanční situace žadatele a její vývoj. Pokud je klient podnikatelem, musí se do úvahy vzít trh, na němž působí, jeho postavení na trhu, obor podnikání, diverzifikaci odběratelů klienta, citlivost ceny vstupů a výstupů, popř. účinnost a zkušenosti jeho managementu. Samozřejmě se také musí posoudit kvalita poskytovaných informací od klienta. (Černohorský, Teplý, 2011, s. 162)

#### Prokazování bonity

Při posuzování bonity klienta postupuje každá banka dle vlastní metody výpočtu. Obecně je důležité, aby žadatelovi po odečtení splátek hypotéky a dalších pravidelných výdajů (na pojištění, alimenty, leasing aj.) zbyl dostatek peněžních prostředků k zajištění obživy a ostatních potřeb, tedy životního minima. „*Životní minimum je finanční částka, která ukazuje minimální společensky uznanou hranici peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.*“ (Maatyová, Pavel, Ochrana, 2015, s. 98).

## Doložení příjmů

- Zaměstnanec – dokládání příjmů u zaměstnance, se provádí na základě vyplněného formuláře „Potvrzení o výši příjmů“, kde jsou od zaměstnavatele žadateli o úvěr potvrzeny příjmy včetně srážek. Banku dále zajímá, zda je pracovní poměr sjednán na dobu určitou či neurčitou, popřípadě požadují výpis z účtu. Doba, za kterou banky počítají průměrný měsíční příjem, se liší. Jedná se o období v rozmezí od 3 do 12 měsíců.
- Podnikatel – podnikatelé a osoby samostatně výdělečně činné musí předložit ověřenou kopii daňového přiznání (některé banky vyžadují alespoň 2 daňová přiznání prokazující ziskovost podniku), ověřenou kopii živnostenského listu nebo výpis z obchodního rejstříku. Požadovaná doba, po kterou musí podnikání trvat, se pohybuje v rozmezí od 6 do 24 měsíců.

V některých případech banky posuzují bonitu u podnikatelského subjektu dle obratu. Pro schválení hypotéky tedy není rozhodující zisk z podnikání, ale dosažené příjmy. Tento typ posuzování bonity je rizikovější.

### 3.6.2.2 Centrální registr úvěrů

Centrální registr úvěrů (CRÚ) je jedním z nástrojů, které finanční instituce používají ke snížení úvěrového rizika a posouzení důvěryhodnosti klienta. S cílem posílení stability bankovního sektoru na českém trhu ho po splnění legislativních požadavků plynoucích z dodatků Zákona o bankách, uvedla v roce 2002 do ostrého provozu Česká národní banka. (Mejstřík, Pečená, Teplý, 2015, s. 358).

Tento informační systém soustřeďuje informace, které se týkají fyzických osob podnikatelů i právnických osob, nejedná se tedy o evidenci spotřebitelských a hypotečních úvěrů fyzických osob. Databáze dále nezahrnuje údaje o klientských spořicích a termínovaných účtech a jejich ručitelských závazcích. Banky a pobočky zahraničních bank provozující činnost v České republice, kteří jsou účastníky registru, mají povinnost

pravidelného měsíčního aktualizování databáze CRÚ. Poskytnuté informace týkající se závazků a platební morálky klientů podléhají přísným požadavkům v oblasti ochrany a bezpečnosti dat. (ČNB, ©2013-2018)

Spolu s CRÚ působí na českém trhu ještě tři další registry – Bankovní registr klientských informací, Nebankovní registr klientských informací a Solus.

### **3.6.2.3 Bankovní registr klientských informací**

Dalším bankovním registrem působícím na našem trhu je Bankovní registr klientských informací (BRKI). Je provozován společností Czech Banking Credit Bureau (CBCB), kterou založilo roku 2000 pět velkých bank - Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Komerční banka, MONETA Money Bank a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia. Do ostrého provozu byl uveden v roce 2002.

K letošnímu roku (2019) se registru účastní celkem 25 bank, a to:

- Air Bank a.s.
- BNP Paribas Personal Finance SA,
- Citibank Europe plc,
- Česká spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- Equa bank a.s.
- Expobank CZ a.s.
- Fio banka, a.s.
- Hypoteční banka, a.s.
- ING Bank N.V.
- Komerční banka, a.s.
- mBank S.A.,
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
- MONETA Money Bank, a. s.
- Oberbank AG pobočka Česká republika

- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Raiffeisenbank a.s.
- Sberbank CZ, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
- UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
- Všeobecná úvěrová banka a.s., pobočka Praha
- Waldviertler Sparkasse Bank AG
- Wüstenrot hypoteční banka a.s.
- Wüstenrot - stavební spořitelna a.s. (CBCB, ©2019)

Výše uvedené bankovní instituce mají umožněn přístup do informačního systému, který obsahuje jak pozitivní, tak i negativní záznamy o úvěrových (smluvních) vztazích mezi bankou a klientem. Informace v registru jsou každý měsíc aktualizovány a po skončení úvěrového vztahu jsou v evidenci uchované ještě po 4 roky. (CBCB, ©2019).

#### **3.6.2.4 Nebankovní registr clientských operací**

Nebankovní registr clientských informací (NKRI) působí na českém trhu od roku 2004. Je provozován zájmovým sdružením právnických osob – Czech Non Banking Credit Bureau (CNCB). Nebankovní registr byl založen sedmi společnostmi, které působí na trhu leasingového a splátkového prodeje. (CNCB, ©2019). Na rozdíl od bankovního registru obsahuje kromě údajů o fyzických osobách a podnikajících FO, také informace týkajících se obchodních společností.

#### **3.6.2.5 SOLUS**

SOLUS je zájmové sdružení založené roku 1999, které vede databázi s údaji o FO a podnikatelských FO. Do roku 2011 bylo možné v registru nalézt pouze negativní informace, tedy o dlužnících neplnících své závazky. Od roku 2011 můžeme v SOLUSU nalézt také tzv. pozitivní informace. (Mejstřík, Pečená, Teplý, 2015, s. 362). Pozitivní

informace vypovídají o řádně plněných smluvních závazcích, tedy o platební morálce klienta.

Členem se může stát PO se sídlem v České republice, jejíž předmět podnikání se nachází v oblasti poskytování finančních, pojišťovacích služeb a služeb obdobného charakteru. Zájemce o členství musí dále splňovat podmínky dle § 20 zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů. (SOLUS, ©2020).

### **3.6.3 Realizační fáze**

Pokud žadatel o úvěr projde úspěšně procesem schvalování a bankovní odborníci dojdou k závěru, že banka může žadateli úvěr poskytnout, dochází k poskytnutí a čerpání hypotečního úvěru.

Finálním krokem procesu vyřízení úvěru je podpis úvěrové a zástavní smlouvy. Klient s bankovním pracovníkem při podpisu úvěru současně prochází podmínky čerpání úvěru, na jejichž základě vyplatí peníze a ověří splnění dodatečných podmínek, které byly vyžadovány pro naplnění podstaty úvěru.

### **Úvěrová smlouva**

Smlouva o úvěru je dle paragrafu § 2395 definována jako smlouva, kde se „*úvěrující zavazuje, že úvěrovanému poskytne na jeho požádání a v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a úvěrovaný se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky.*“ (Zákon 89/2012 Sb.).

V následujících paragrafech § 2397 až 2400 je předepsáno, že úvěrovaný musí úvěrujícímu v dohodnuté době vrátit poskytnuté peněžní prostředky spolu s úroky v měně, ve které byly poskytnuty. Pokud se rozhodne předčasně splatit úvěr, zaplatí úrok od doby zapůjčení do doby vrácení peněžních prostředků. Dále je předepsáno, že pokud se poskytnuté peněžní prostředky dle smlouvy vážou k určitému účelu použití, musí být tento účel dodržen. V opačném případě může ze strany úvěrujícího dojít k odstoupení od smlouvy. (Zákon č. 89/2012 Sb.)



V novém občanském zákoníku není jasně definována forma smlouvy, v praxi se však běžně dodržuje písemná forma uzavření smlouvy.

Další náležitosti úvěrové smlouvy:

- určení smluvních stran (úvěrující, tedy banka a úvěrovaný - klient),
- předmět úvěrování,
- lhůta, ve které může úvěrovaný úvěr čerpat,
- výše úroků a způsob a pravidla výpočtu úročení,
- podmínky čerpání úvěru
- podmínky splácení úvěru (způsob a doba splácení, případně i podmínky předčasného splácení)
- další poplatky a ceny, které mohou být po úvěrovaném v rámci poskytnutí služby požadovány,
- další povinnosti
- sankce (prodlení, porušení dalších povinností,..)
- ukončení smluvního vztahu ze smlouvy o úvěru (Česká advokátní komora, ©2019)

### **Zástavní smlouva**

Klein a Kesslerová zástavní smlouvou rozumí „*zřizování zástavního práva k nemovitosti ve prospěch banky sloužící k zajištění její pohledávky vůči dlužníkům pro případ, že jejich dluh nebude řádně plněn.*“ (2011 s. 102)

Zástavním právem jsou zpravidla nejčastěji zatěžovány movité věci a nemovitosti. Věřitel tak má celkem vysokou šanci na uspokojení jeho pohledávek za poměrně nízkých nákladů. (Vybíhal, 2011, s. 348)

Písemnou smlouvu mezi sebou uzavírá bankovní instituce a vlastník nemovitosti. Je možné, aby zástavce vložil do zástavy nemovitost, která mu nepatří, samozřejmě se s ověřeným souhlasem vlastníka dané nemovitosti. Každá bankovní instituce disponuje vlastními formuláři, prostřednictvím nichž nabízejí sjednání zástavní smlouvy. Zástavní

smlouva se zpravidla vyřizuje před prodejem nemovitosti, aby došlo k uvolnění finančních prostředků ještě před změnou vlastnictví. Při zatížení nemovitosti zástavním právem je třeba postupovat velmi obezřetně, u některých finančních institucí hrozí, že při nesplacení závazku dlužníkem nikoli závratné výše (tzn. dlužník, se zpozdí o několik splátek) přijde o zastavenou nemovitost, tedy o střechu nad hlavou.

### **3.7 Možnosti splácení hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr můžeme splácet několika způsoby. Klient má na výběr mezi anuitním, progresivním a degresivním splácením. Každý způsob má své klady i zápory.

- Anuitní splácení – pro anuitní splácení je charakteristické pravidelné splácení úroku a umořování úvěru. Anuita tedy obsahuje dvě složky – úrok a úmor. Čím více klesne podíl úroku, tím více se zvýší podíl úmoru. Pokud bude dlužník řádně plnit podmínky smlouvy, nemůže mu banka hypoteční úvěr vypovědět. Smluvní podmínky v České republice umožňují mimořádnou splátku bankovní instituci pouze v termínech, kdy dochází ke změně úrokové sazby. (Plouček a kol., 2006, s. 380)
- Degresivní splácení – v porovnání s anuitním splácením je splátka úvěru na začátku splácení vyšší. V průběhu splácení, zpravidla po roce, se splátka sníží o pevně stanovený koeficient. (Rejnuš, 2014, s. 97)
- Progresivní splácení – v porovnání s anuitním splácením je splátka úvěru zpočátku nižší. V průběhu splácení, zpravidla po roce, se splátka zvyšuje o pevně stanovený koeficient (Rejnuš, 2014, s. 97). Je tomu tak přesně naopak než u degresivního způsobu splácení.

### 3.8 Právní úprava hypotečního úvěru

Právní úprava hypotečního úvěru prošla v uplynulých letech několika změnami. Původní zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru byl zrušen a nahrazen zákonem č. 254/2016 Sb. Cílem bylo především zlepšení postavení a ochrany spotřebitele.

V novém zákoně č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru došlo k rozšíření úpravy i na hypoteční úvěry. Nyní je právně ošetřen pojem spotřebitelský úvěr na bydlení. Tím se dle zákona rozumí úvěr zajištěn nemovitou věcí či věcným právem k nemovitosti.

Úvěr je účelově určen k:

- *nabytí, vypořádání nebo zachování práv k nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- *výstavbě nemovité věci nebo součásti nemovité věci,*
- *úhradě za převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu nebo rodinného domu,*
- *změně stavby podle stavebního zákona nebo jejímu připojení k veřejným sítím,*
- *úhradě nákladů spojených se získáním peněžité zápůjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v předchozích bodech nebo*
- *splacení úvěru, peněžité zápůjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v předchozích bodech. (Zákon č. 257/2016 Sb.)*

Mezi jednu z hlavních změn nového zákona o spotřebitelském úvěru patří povinnost detailního posouzení úvěruschopnosti žadatele, poskytovatel hypotečního úvěru má povinnost se detailně informovat o příjmech a výdajích žadatele o úvěr, o jeho platební morálce a úvěrové historii. Věřitel musí přistupovat k posuzování úvěruschopnosti spotřebitele s odbornou péčí. Pokud tak neučiní, spotřebitel má možnost se do 3 let od

uzavření smlouvy dovolat její neplatnosti. Pokud soud potvrdí její neplatnost, spotřebitel má povinnost poskytovateli uhradit pouze půjčenou jistinu. Banka tak přijde o odměnu v podobě úroků a poplatků spojených s hypotečním úvěrem.

Dále musí být klientovy poskytnuty úplné a pravdivé informace o celkových nákladech spojených s úvěrem v pevně dané struktuře, která umožní žadateli dostatečně jasný přehled o tom, kolik ve výsledku za úvěr zaplatí. Klient má pak 14 dní na rozmyšlenou, zda nabídku přijme. Během této lhůty není povoleno bance nabídku změnit či odvolat.

(Hypoteční banka © 2019)

Další výrazné změny nového spotřebitelského zákona se týkají mimořádných splátek a předčasného splacení hypotečního úvěru. Dle § 117 je spotřebitel oprávněn „*spotřebitelský úvěr zcela nebo zčásti splatit kdykoliv po dobu trvání spotřebitelského úvěru. Pro případ předčasného splacení spotřebitelského úvěru má věřitel právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s předčasným splacením.*“ (Zákon č. 257/2016 Sb.) Účelně vynaložené náklady tedy musí skutečně souviset s předčasným splacením úvěru a v případě sporu je nutné je obhájit před soudem či mimosoudním orgánem zabývajícím se řešením spotřebitelských sporů. Poplatky a náklady zároveň nesmí být vyšší než zákonem stanovený limit. V situacích vymezených zákonem je dále možné předčasně splatit hypotéku zcela bez sankcí.

### **3.9 Státní podpora financování bydlení**

Stát se snaží reagovat na ztíženou situaci na trhu hypotečních úvěrů. Prostřednictvím ústředního orgánu státní správy pro bytovou politiku<sup>2</sup> připravuje programy a dotace zaměřené na podporu bydlení, které jsou financovány ze státního rozpočtu.

---

<sup>2</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR)

## **Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty**

Tato podpora je určena zejména pro mladé lidi, kteří potřebují pomoci se zajištěním vlastního bydlení. Základní podmínky pro poskytnutí státní podpory k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let jsou upraveny v nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Mezi nejdůležitější podmínky patří:

- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.*
- *Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.*
- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.*
- *Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění.*  
*(Ministerstvo pro místní rozvoj ČR ©2020)*

Výše podpory je závislá na průměrné výši úrokových sazeb nově poskytnutých úvěrů se státní podporou za předešlý kalendářní rok. Pokud se průměrná úroková sazba pohybuje pod 5 %, je výše podpory nulová.

## **Hypotéka od státu**

V rámci působnosti MMR ČR působí jako samostatná právnická osoba Státní fond rozvoje bydlení. Tento fond se řídí zákonem č. 211/2000 Sb. a jeho posláním je především podpora rozvoje bydlení v České republice.

V rámci Programu pro mladé je možné čerpat hypoteční úvěr. Účelem tohoto úvěru musí být výstavba rodinného domu, koupě rodinného domu a bytu či jejich modernizace. Maximální výše úvěru za účelem modernizace je 300 000 Kč. Na výstavbu a koupi rodinného domu je možné čerpat úvěr až do 2 000 000 Kč. Na pořízení bytové jednotky je

možné čerpat maximálně 1 200 000 Kč. Podlahová plocha nesmí u bytu přesáhnout 75 m<sup>2</sup> a rodinného domu nesmí přesáhnout 140 m<sup>2</sup>. (SFRB, ©2020)

Základní podmínky pro čerpání úvěru:

- Žadatel ve věku do 36 let, u manželského páru a registrovaných partnerů stačí aby podmínku splnil pouze jeden z manželů či partnerů.
- Vlastní zdroje ve výši 20 % z ceny nemovitosti.
- U nesezdaných párů je nutné, aby oba splňovali podmínku věku do 36 let a dále musí pečovat o dítě mladší 15 let. (SFRB, ©2020)

### **3.10 Vliv ČNB na hypoteční úvěry**

V současnosti dochází k regulaci hypotečního trhu ze strany ČNB pouze formou doporučení, která nejsou právně závazná. V Poslanecké sněmovně se nyní projednává novela zákona o České národní bance. Cílem této novely je získání pravomoci k právní vymahatelnosti doporučení ČNB a závazné regulaci úvěrových ukazatelů hypotečních úvěrů formou zákona. (ČNB, © 2020)

**Doporučení ČNB týkající se hypotečních úvěrů:**

- Doporučení z roku 2017 se týkají především stanovením kvantitativních limitů LTV pro nové úvěry, které jsou zajištěny rezidenční nemovitostí. Žádný nově poskytnutý úvěr by neměl překračovat hodnotu 90 % LTV a podíl nově uzavřených retailových úvěrů při 80 % až 90 % LTV, které jsou zajištěny rezidenční nemovitostí, nesmí přesáhnout 15 % z celkového objemu poskytnutých retailových úvěrů v daném čtvrtletí.
- Doporučení z roku 2018 se týká převážně určení limitů ukazatelů DTI a DSTI. Výše dluhu zájemce o úvěr nesmí nově překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Ukazatel DTI tedy musí mít hodnotu menší než 9. Dále musí žadatel o úvěr vynaložit na splátku dluhu maximálně 45 % svého měsíčního čistého

příjmu, tedy ukazatel DSTI se musí pohybovat pod hranicí 45 %. ČNB navíc bankovním poskytovatelům doporučuje podrobně posuzovat žádosti o úvěr, kde žadatelé o úvěr dosahují u ukazatele DTI vyšší hodnotu než 8 a u ukazatele DSTI vyšší hodnotu než 40 %.

- Doporučení z roku 2019 se zabývají především definováním základny pro výpočet objemu nových úvěrů.

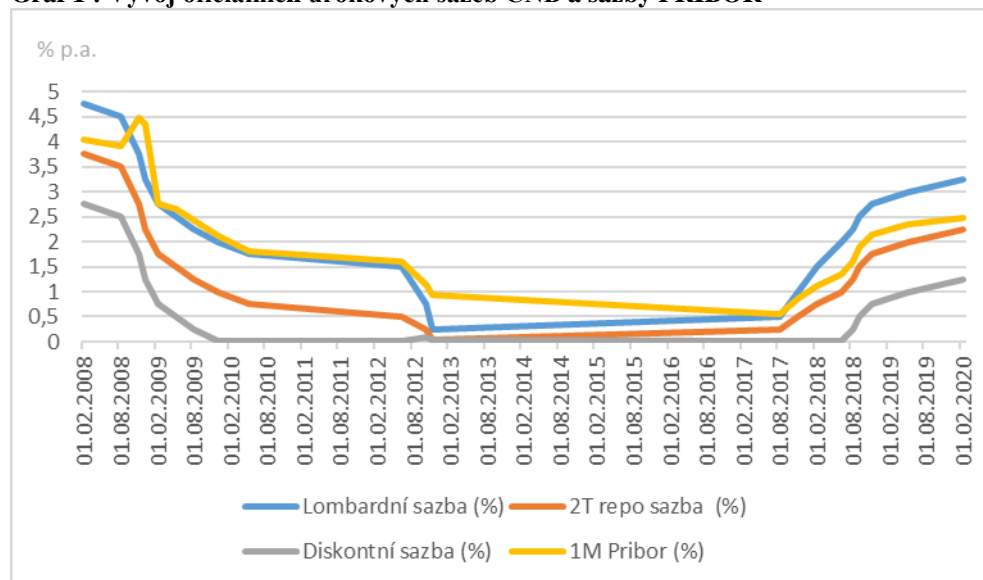
## Úrokové sazby

Bankovní rada ČNB stanovuje hodnotu třech úrokových sazeb. Tyto sazby patří mezi nástroje měnové politiky ČNB. Jedná se o 2T reposazbu, lombardní a diskontní sazbu. Úrokové sazby ČNB nepřímo ovlivňují i úrokové sazby hypotečních úvěrů.

2T repo sazba – neboli dvoutýdenní repo sazba je základním nástrojem ovlivňování měnové politiky ČNB. Repo sazbu stavuje Bankovní rada ČNB, která běžně zasedá osmkrát ročně. V případě, že je nutné snížit množství peněz v oběhu, stahuje ČNB přebytečnou likviditu od komerčních bank tím, že bankám poskytne CP s čtrnáctidenní dobou splatnosti. Po uplynutí doby splatnosti ČNB odkoupí CP navýšené o smluvený úrok zpět. Tato smluvená úroková sazba se nazývá repo sazba. V současnosti dosahuje repo sazba výše 2 %. (Moneta © 2020) Diskontní sazba a lombardní sazba tvoří koridor pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. (ČNB, © 2020)

Sazba PRIBOR „je odhad úrokové sazby, za kterou by byla referenční banka ochotna poskytnout depozitum jiné bance na mezibankovním trhu. PRIBOR každý pracovní den počítá (fixuje) agentura Reuters pro Financial Markets Association of the Czech Republic jako průměr z indikativních kotací referenčních bank.“ (ČNB, ©2020) Tato sazba ovlivňuje především variabilní úrokové sazby hypotečních úvěrů a její výše je zveřejňována každý den Českou národní bankou. V následujícím grafu 1 je znázorněn vývoj oficiálních úrokových sazeb ČNB a sazby PRIBOR.

**Graf 1 : Vývoj oficiálních úrokových sazeb ČNB a sazby PRIBOR**



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování



## **4 Analytická část**

Analytická část práce se zabývá zhodnocením hypotečního trhu v ČR. Pozornost je věnována především vývoji objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a vývoji průměrné úrokové sazby. Dále je zde zhodnocen vývoj úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí za poslední rok. Další část analytické části tvoří analýza hypotečních produktů vybraných bank. Předmětem analýzy a následné komparace bylo šest největších bankovních poskytovatelů. Jsou zde vysvětleny jednotlivé druhy hypotečních produktů a jejich podmíněk. V další kapitole je zvolen modelový příklad, který slouží k praktickému znázornění nabídky jednotlivých bankovních institucí. Metodou komparace je provedena čtvrtá kapitola analytické části.

### **4.1 Analýza hypotečního trhu v České republice**

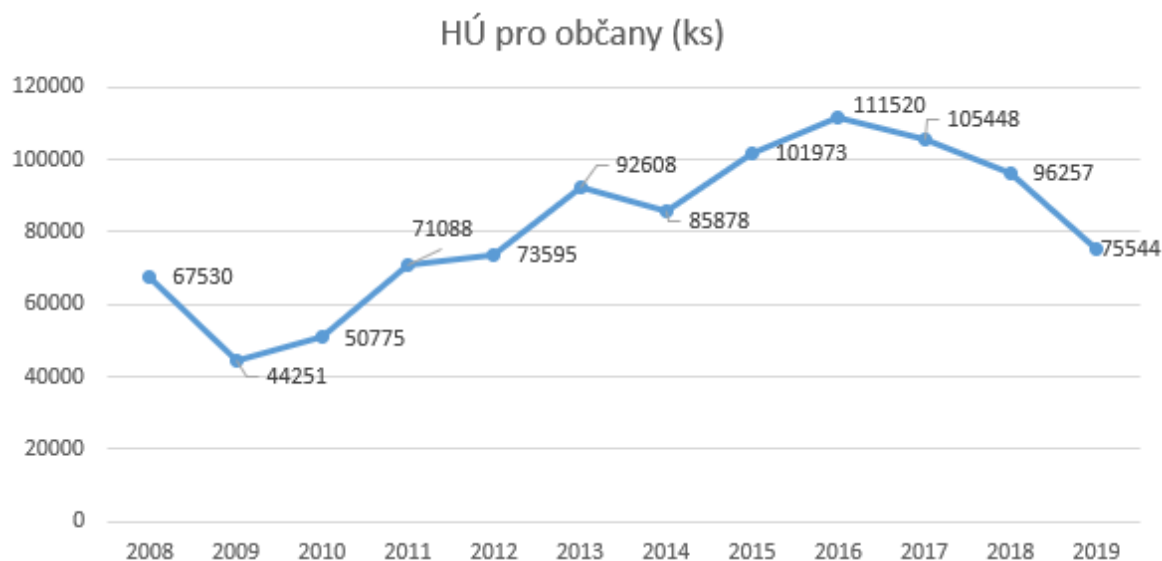
V této kapitole se autorka práce věnuje analýze hypotečního trhu v České republice. Zaměřuje se především na vývoj objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a jejich průměrné výši a vývoji úrokových sazeb.

Dále je zde zhodnocen vývoj úrokových sazeb jednotlivých bankovních institucí za poslední rok. Jednotlivé úrokové sazby při pětileté fixaci budou pro lepší přehlednost znázorněny v tabulce.

#### **4.1.1 Hypoteční trh v letech 2008 – 2019**

Roku 2008 bylo občanům poskytnuto celkem 67 530 hypotečních úvěrů o celkovém objemu 121 mld. korun. Následujícího roku došlo k výraznému poklesu počtu poskytnutých hypotečních úvěrů na 44 251 a objem hypotečních úvěrů klesl přibližně o 47 mld. Kč. Tento prudký pokles autorka práce připisuje celosvětové hospodářské krizi, která vypukla v návaznosti na kolaps hypotečního trhu v USA. Důvodem kolapsu byly nesplácené hypotéky, které se poskytovaly za vyšší úrokové sazby nespolehlivým klientům, kteří měli špatnou úvěrovou minulost.

**Graf 2** Vývoj počtu hypotečních úvěrů pro občany



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Fincentrum Hypoindex

Z grafu 2 vyplývá, že v roce 2010 došlo ke zvýšení počtu poskytnutých hypoték, toto zvýšení bylo důsledkem postupného snižování průměrné úrokové sazby. Průměrná úroková sazba v lednu 2010 oproti prosinci předchozího roku klesla o více než 1 %. Rok 2013 byl pro český hypoteční trh úspěšným rokem, jelikož v červnu došlo ke zlomovému snížení průměrné úrokové sazby až na 2,95 % p. a. - to mělo za následek dosud rekordní počet 92 608 poskytnutých hypotečních úvěrů o objemu necelých 150 mld. Kč. Trend každoročního snižování průměrné úrokové sazby pokračoval až do roku 2016, kdy se v prosinci úroková sazba snížila až na hranici minima 1,77 % p. a. Nízké sazby vedly k zvýšení počtu uzavřených hypotečních smluv. Bylo uzavřeno 111 520 hypotečních smluv o objemu 218 mld. Kč, došlo tedy k nárůstu o 9,36 % sjednaného počtu hypoték oproti roku 2015. Důvodem snižování úrokových sazeb převšim v posledních měsících roku 2016 byl především konkurenční boj mezi bankami, které chtěly uzavřít co nejvíce hypotečních smluv ještě před začátkem platnosti nového zákona o spotřebitelském úvěru č. 254/2016 Sb. Tento zákon měl umožnit klientům předčasné splacení hypotéky za skutečné náklady. Tato změna byla pro banky finančně nevýhodná, jelikož do té doby požadovaly po klientovy poplatek za předčasné splacení hypotéky před vypršením fixace, který se pohyboval v řádech desetitisíců korun.

Následujícího roku došlo k poklesu počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. V roce 2017 bylo občanům poskytnuto 105 448 hypotečních úvěrů o objemu 216,7 mld. Kč.

Příčinou tohoto poklesu bylo nepatrné zvýšení průměrných úrokových sazeb, ale především zpřísnění podmínek poskytování hypotečních úvěrů, na které začátkem dubna přistoupila ČNB. Omezení se týkalo poskytování hypoték nad 90% zástavní hodnoty nemovitosti a hypoték v kategorii 80% - 90% LTV, kterých bylo nově možné poskytnout jen 15 %. V říjnu 2018 došlo k dalšímu zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték. Výše dluhu zájemce o úvěr nově nesmí překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Žadatel o úvěr má dále vynaložit na splátku dluhu maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu.

**Graf 3 Vývoj průměrné hypoteční úrokové sazby**



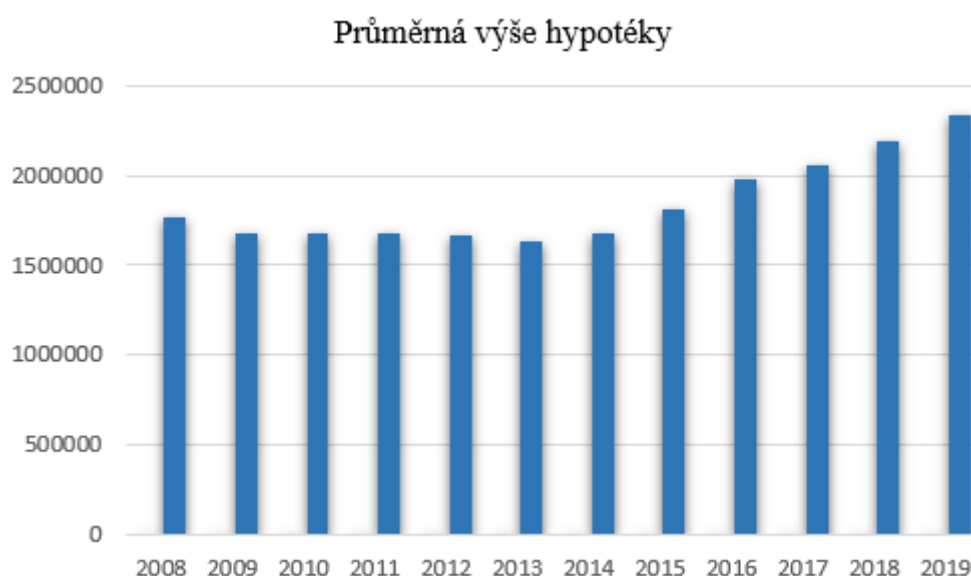
Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Fincentrum Hypoindex

Z grafu 3 vyplývá, že na počátku sledovaného období, tedy v lednu 2008, dosahovala úroková sazba průměrné výše 5,54 % p. a. Následující rok průměrná úroková sazba mírně vzrostla na 5,74 % p. a. Prudký nárůst úrokových sazeb přesahujících hranici 5 % byl především reakcí na probíhající světovou hospodářskou krizi. Po roce 2009 následovalo postupné snižování úrokové sazby. Absolutního dna dosáhla úroková sazba na konci roku 2011, kdy průměrná výše úrokové sazby dosahovala 3,56 % p. a. V polovině roku 2012 došlo k mírnému zvýšení úrokové sazby na 3,61 % p. a. V následujících letech došlo k dlouhodobému poklesu sazeb. V první polovině roku 2016 dosáhla úroková sazba historického minima 1,97 % p. a. Nízká úroková sazba se pohybovala pod hranicí 2 % p. a. až do března 2017. Od tohoto data došlo opět k postupnému zvyšování úrokových sazeb.

Velký vliv na zvyšování úrokových sazeb, měla především ČNB, která koncem června 2018 zvýšila základní úrokovou sazbu a zpřísnila podmínky pro poskytování hypoték zavedením nových dluhových ukazatelů. Počet nově uzavřených hypotečních úvěrů v červenci oproti předchozímu měsíci klesl o 22 %.

V roce 2019 došlo k mírnému snížení úrokových sazeb, důvodem byla především prozatímní stagnace základní úrokové sazby ČNB.

**Graf 4** Vývoj průměrné výše hypotéky



Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Fincentrum Hypoindex

Z grafu 4 vyplývá, že průměrná výše hypotečního úvěru v roce 2008 byla 1 771 500 Kč. V následující období výše průměrné hypotéky mírně klesá. Od roku 2013 dochází k postupnému zvyšování průměrné výše hypotečního úvěru. Toto postupné zvyšování výše hypotečního úvěru připisuje autorka práce k předpokládanému trendu, že v případě rostoucích cen nemovitostí budou lidé uzavírat vyšší hypoteční úvěry. V roce 2019 byla průměrná výše úvěru 2 338 500 Kč, to je o 32 % více než na počátku sledovaného období.

#### **4.1.2 Aktuální situace na hypotečním trhu**

Dle ČNB působí aktuálně na českém trhu celkem 63 úvěrových organizací, z toho se mezi komerční bankovní domy poskytující hypoteční úvěr řadí:

- Air Bank
- Citibank
- Česká spořitelna
- ČSOB
- Equa bank
- Expobank
- Fio banka
- Moneta Money Bank
- ING banka
- J&T banka
- Komerční banka
- mBank
- Raiffeisenbank
- Sberbank
- Unicredit bank
- Zuno bank (stav k 1. 11. 2019)

**Tabulka 1 Vývoj úrokových sazeb za posledních 12 měsíců**

Rok	2019											
Banka	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
70% - 80 % LTV												
Česká spořitelna	3,19	3,19	3,09	2,89	2,89	2,89	2,89	2,89	2,74	2,44	2,44	2,44
ČSOB	3,39	3,39	3,19	2,89	2,89	2,89	2,89	2,89	2,59	2,44	2,59	2,79
Equa bank	2,99	3,09	3,09	2,89	2,89	2,79	2,69	2,69	2,69	2,49	2,49	2,49
Airbank	3,19	3,19	2,99	2,99	2,79	2,79	2,79	2,79	2,79	2,39	2,39	2,39
Fio banka	2,48	2,58	2,58	2,58	2,48	2,38	2,38	2,28	2,28	2,18	1,98	2,08
Hypoteční banka	3,39	3,39	3,19	2,89	2,89	2,89	2,89	2,89	2,59	2,59	2,59	2,79
Komerční banka	3,19	3,09	3,09	3,09	3,09	2,99	2,99	2,99	2,29	2,49	2,49	2,49
mBank	3,09	3,09	3,09	3,09	3,09	3,09	3,09	2,44	2,44	2,44	2,44	2,44
Moneta	3,37	3,37	3,37	3,37	3,07	3,07	2,87	2,97	2,87	2,72	3,02	3,02
Raiffeisenbank	3,29	3,29	3,29	3,09	2,89	2,85	2,75	2,75	2,75	2,75	2,49	2,55
Sberbank	3,39	3,39	3,39	3,39	3,39	3,39	3,39	3,39	3,39	2,49	2,49	2,49
UniCredit Bank	2,89	2,59	2,59	2,79	2,69	2,49	2,49	2,22	2,22	2,22	2,42	2,42
Wüstenrot	3,08	3,08	2,88	2,88	2,78	2,78	2,78	2,68	2,53	2,33	2,33	2,33

Zdroj: vlastní zpracování na základě údajů z Fincentrum Hypoindex

Tabulka 1 ukazuje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v jednotlivých bankovních institucích při pětileté fixaci. Jednotlivé úrokové sazby zohledňují slevy, které banky nabízejí po splnění specifických podmínek. Nejčastěji se jedná o vedení aktivního účtu a sjednání pojištění schopnosti splácet.

Z tab. 1 vyplývá, že na začátku roku 2019 došlo ke zvýšení úrokových sazeb u ČSOB, Hypoteční banky, Sberbank a Wüstenrot. Ke zvýšení došlo i přes to, že ČNB na prosincovém zasedání v roce 2018 nezvýšila základní úrokovou sazbu. V lednu 2019 nabízela nejnižší úrokovou sazbu ve výši 2,48 % p. a. Fio banka.

V únoru 2019 došlo ke zvýšení úrokových sazeb u Equa banky a Fio banky. Přestože Fio banka navýšila hypoteční úrokovou sazbu o 0,1 procentního bodu, zůstala nejlevnějším poskytovatelem hypotečního úvěru za únor 2019. Nejvyšší úrokovou sazbu nabízely ČSOB, Hypoteční banka a Sberbank.

V březnu 2019 docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb. Z tabulky 1 vyplývá, že Česká spořitelna, ČSOB, Airbank, Wüstenrot a Hypoteční banka snížily úrokovou sazbu. Nejvýhodnější úrokové sazby nabízely Fio banka a UniCredit Bank. Pod hranici 2 % se však nedostal ani jeden hypoteční poskytovatel.

V dubnu 2019 došlo ke zvýšení úrokové sazby jen u jednoho poskytovatele hypotečního úvěru – UniCredit Bank zvýšila úrokovou sazbu o 0,2 procentního bodu. V dubnu byla nejlevnějším poskytovatelem opět Fiobanka.

Od května do července 2019 docházelo k postupnému snižování úrokových sazeb.

V srpnu 2019 došlo ke zvýšení úrokové sazby pouze u Monety – a to o 0,1 procentního bodu. Nejlevnějším poskytovatelem hypotečního úvěru byla UniCredit bank. Následující dva měsíce docházelo opět k hromadnému snižování úrokových sazeb. Ke zvýšení úrokové sazby o 0,2 procentního bodu došlo pouze u Komerční banky.

V listopadu 2019 došlo ke zvýšení úrokových sazeb u ČSOB, Monety a UniCredit bank. Bankovní poskytovatele tak reagovali na postupné zdražování jejich zdrojů, kdy od září docházelo ke zvyšování střednědobých úrokových sazeb. Pod hranici 2 % p. a. se dostala jako jediná Fiobanka. Úrokovou sazbu snížila také Raiffeisenbank.

V prosinci 2019 došlo k dalšímu zvyšování úrokových sazeb. Nejnižší úrokovou sazbu ve výši 2,09 p. a. poskytovala opět Fiobanka, která po celý rok 2019 nabízela jednu z nejvýhodnějších úrokových sazeb hypotečního úvěru.

## **4.2 Analýza hypotečních produktů vybraných bank**

Pro analýzu a následnou komparaci bylo vybráno šest bankovních institucí, které byly ochotny poskytnout data a informace pro zpracování této diplomové práce. Zároveň se jedná se o největší bankovní poskytovatele s dlouhodobou stabilní pozicí na našem trhu. Data a informace potřebná pro analýzu a výpočet základních nabídek produktů byly použity z oficiálních webových stránek jednotlivých institucí a na základě telefonické a písemné domluvy s jejich bankovními poradci.

Tato kapitola obsahuje aktuální nabídku hypotečních produktů vybraných bankovních institucí.

### **4.2.1 Česká spořitelna**

Česká spořitelna je jednou z největších a nejdéle působících bank na českém trhu. Počet klientů je 4, 67 mil. a aktiva činí 1 329 mld. Kč. Od roku 2010 je součástí skupiny

Erste Group, která operuje ve střední a východní Evropě. Česká spořitelna disponuje více než 500 pobočkami a její síť zahrnuje přes 1 700 bankomatů a platbomatů. Aktuálně je v oběhu 2,83 mil. karet.

#### Mezi hypoteční produkty České spořitelny patří:

##### Americká hypotéka

Americkou hypotéku je možné využít k libovolnému účelu. Minimálně si lze půjčit 150 tisíc a maximálně 5 milionů Kč. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Pokud se klient rozhodne uzavřít pojištění schopnosti splácet, bude mu snížena úroková sazba o 0,2 %. Další sleva 0,5 % na úrokové sazbě náleží klientovi, který se rozhodne aktivně využívat účet České spořitelny. Americkou hypotéku je možné splácet až 20 let.

##### Hypoúvěr od Buřinky

Hypoúvěr od Buřinky je možné využít ke koupi, výstavbě a rekonstrukci rodinného domu či bytu, dále je možné hypoúvěr využít k vybavení domácnosti, koupi stavebního pozemku a privatizaci obecního bytu. Hypoúvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Doba splácení se pohybuje od 5 do 30 let. Maximálně si lze půjčit 5 milionů Kč. Fixaci je možné uzavřít na období 3, 6 a 10 let.

#### **Vybraný produkt: Hypoteční úvěr**

Účelem tohoto hypotečního produktu je především koupě nemovitosti, její výstavba, rekonstrukce a další úkonu sloužící k financování investic do nemovitosti za účelem bydlení. K zajištění úvěru banka požaduje zástavní právo k nemovitosti a k pohledávkám z jejího pojištění. V některých případech banka vyžaduje vinkulaci pojištění, ručení či zástavní právo k bankovnímu účtu. Úvěr je možné čerpat až 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. Období splácení trvá 5 až 30 let. Úvěr je poskytován pouze v české měně. Úrokovou sazbu lze sjednat jak fixně na určité období, tak variabilně. Fixaci se lze sjednat



až na období 20 let. Úvěr je možné sjednat do výše 80 - 90 % hodnoty nemovitosti. Jednotlivé úrokové sazby podle doby fixace jsou znázorněny v tabulce 2.

**Tabulka 2 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Česká spořitelna (%)**

<b>Délka fixace (v letech)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>
<b>Úroková sazba při LTV (do 80 %)</b>	3,34	3,34	2,44	2,44	2,44	2,44	2,54	2,74	3,14
<b>(80 – 90%)</b>	4,34	4,34	3,44	3,44	3,44	3,44	3,54	3,74	4,14

Zdroj: upraveno podle úrokové listky České spořitelny (stav k 1. 11. 2019)

Z tabulky 2 vyplývá, že nejnižší úrokovou sazbu lze dosáhnout u fixace na 3 až 8 let. Nejvyšších sazeb naopak klient dosahuje při jednoleté a dvouleté fixaci. Ve výše uvedených sazbách je již započtena sleva ve výši 0,5 % p. a. za aktivní osobní účet vedený v České spořitelně. Další slevu z úrokové sazby ve výši 0,2 % p. a. je možné získat za uzavření pojištění schopnosti splácet. Za aktivní účet vedený u České spořitelny se považuje účet, na který dojde platba ve výši 1,5 násobku měsíční splátky.

**Tabulka 3 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u České spořitelny**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	zdarma
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma (* od roku 2013)
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	3 900 Kč
<b>- domu</b>	4 900 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	500 Kč

Zdroj: upraveno podle sazebníku České spořitelny (stav k 1. 11. 2019)

#### **4.2.2 Komerční banka**

Komerční banka je bankovní instituce, která působí v České republice a střední i východní Evropě. Od října 2001 je součástí mezinárodní skupiny Société Générale. Pro její klientelu, která čítá v České republice přes 1,6 milionu obyvatel je k dispozici celkem 772 bankomatů a 399 poboček.

### Mezi hypoteční produkty Komerční banky patří:

#### Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr je krátkodobý účelový úvěr, který je možný čerpat v případě, že klient ještě nemá vhodnou nemovitost k zajištění. Nejčastěji se jedná o financování výstavby nemovitosti dodavatelským způsobem, výstavbu na pozemku města či obce, koupi družstevního bytu nebo konsolidaci stávajících úvěrů a půjček investovaných do nemovitosti. Úvěr je možné splatit od 1 do 24 měsíců. Splácení je možné měsíčně či jednorázově z následného hypotečního úvěru. Minimálně si lze půjčit 100 tisíc a maximálně 3 miliony Kč. Pro vyšší částku je již nutné zajištění zástavním právem k nemovitosti. Úvěr je možné čerpat do výše 90 % LTV

#### Americká hypotéka

Americkou hypotéku je možné využít k libovolnému účelu. Minimálně si lze půjčit 200 tisíc a maximálně 10 milionů Kč. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Americkou hypotéku je možné splácet až 20 let. Úvěr je možné čerpat do 24 měsíců od uzavření úvěrové smlouvy do výše 70 % LTV.

Dalším doplňkovým produktem je tzv. dohoda o správě kupní ceny, která se může spolu s hypotečním úvěrem sjednat na kterékoli pobočce Komerční banky. Tato dohoda zajišťuje jistotu vyplacení finančních prostředků mezi kupujícím a prodávajícím. Po zaplacení 0,2 % ze spravované částky a předložení identifikačních dokladů účastníků, kupní smlouvy a výpisu z katastru nemovitostí přijme banka do správy kupní cenu nemovitosti a dle sjednaných podmínek ve smlouvě jej vyplatí prodávajícímu nebo vrátí zpět kupujícímu.

#### **Vybraný produkt: Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr od Komerční banky slouží především pro koupi nemovitosti, její výstavbu, rekonstrukci a další úkony sloužící k financování investic do nemovitosti za účelem

bydlení. Dále je možné použít z půjčené částky 400 000 Kč na cokoli. U hypotečního úvěru je nutné zajištění zástavním právem k nemovitosti, která se musí nacházet na území České republiky. Mimo zástavního práva je vyžadováno předložení vlastnického listu, pojistné smlouvy k zastavené nemovitosti a dokladů, které prokazují účelovost. Období splácení trvá 5 až 30 let, kdy je každý rok umožněno klientovi splacení 25 % úvěru zdarma. Úroková sazba je vždy individuálně stanovena v úvěrové smlouvě, zpravidla bývá stanovena pevná zápůjční úroková sazba. Úvěr je možné čerpat do výše 90 % LTV.

**Tabulka 4 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Komerční banka (%)**

<b>Délka fixace (v letech)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
<b>Úroková sazba při LTV (od 0- 80 %)</b>	3,29	3,29	2,79	2,79	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49	2,49
<b>(80 -90%)</b>	4,29	4,29	3,79	3,79	3,49	3,49	3,49	3,49	3,49	3,49	3,49

Zdroj: upraveno podle úrokového lístku Komerční banky (stav k 1. 11. 2019)

V tabulce 4 jsou uvedeny úrokové sazby podle doby fixace. Pokud se klient rozhodne uzavřít pojištění schopnosti splácet u Komerční pojišťovny, dojde ke snížení úroku o 0,1 % p. a.

**Tabulka 5 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Komerční banky**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	2 900 Kč
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	4 500 Kč
<b>- domu</b>	4 500 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	X <sup>3</sup>

Zdroj: upraveno podle sazebníku Komerční banky (stav k 1. 11. 2019)

U Hypotečního úvěru pro občany není možné opakované čerpání. V případě nedočerpání 20 % a větší částky úvěru v dohodnuté době čerpání, činí poplatek 5 % z nevyčerpané částky.

<sup>3</sup> Není povoleno

### **4.2.3 MONETA Money Bank**

Moneta Money Bank vstoupila na český trh roku 1998 jako GE Capital Bank. Během let se přejmenovala na GE Money Bank, pod tímto názvem operovala až do roku 2016. Toho roku společnost prodala veškeré své divize, vstoupila na burzu a stala se z ní čistě česká banka MONETA Money bank. Nyní se dle počtu klientů řadí mezi čtvrtou největší banku v České republice. V zemi se se nachází více než 200 poboček a 650 bankomatů.

Mezi hypoteční produkty MONETA Money bank patří:

#### Americká hypotéka

Americkou hypotéku je možné využít k libovolnému účelu. Minimální výše úvěru je 300 tisíc Kč. Maximální výše není omezena. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Americkou hypotéku je možné splácet až 20 let. Úvěr je možné čerpat do výše 70 % LTV. Uzavřením hypotečního úvěru získá klient zdarma pojištění pro případ úmrtí následkem úrazu vzniklého při dopravní nehodě.

#### Investiční hypotéka

Účelem investiční hypotéky je zejména financování nemovitosti, které bude sloužit k dalšímu podnikání. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Úvěr je možné čerpat do výše 60 % LTV. V ojedinělých případech je možné čerpat hypotéku až do výše 80 % LTV. Dobu splácení je možné rozložit až na 30 let.

#### Vybraný produkt: Hypoteční úvěr na bydlení

Účelem hypotečního úvěru od Monety Money bank může být koupě, rekonstrukce nebo výstavba nemovitosti. Dále může být účelem vypořádání v rámci SMJ<sup>4</sup>, dědictví, darování a další úkony sloužící k pokrytí nákladů a investic do nemovitosti za účelem bydlení. Zároveň je možné až 30 % z půjčené částky použít na cokoli. K zajištění úvěru banka

---

<sup>4</sup> Společné jmění manželů

požaduje zástavní právo k nemovitosti, která musí být pojištěna ve prospěch banky. Délka splácení úvěru je 5 až 30 let. Úvěr je možné čerpat do výše 90 % LTV.

**Tabulka 6 Výše úrokové sazby podle doby fixace – Moneta (%)**

<b>Délka fixace (v letech)</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>Úroková sazba při LTV (do 80 %)</b>	2,87	2,87	3,02	3,17	3,27
<b>(80 -90%)</b>	3,57	3,57	3,77	3,87	4,27

Zdroj: upraveno podle úrokového lístku Monety (stav k 1. 11. 2019)

K úvěru je možnost dobrovolně sjednat pojištění schopnosti splácet. Pojištění schopnosti splácet tedy není podmínkou pro získání úvěru, pouze poskytuje zvýhodněný úrok. Pro pojištěného klienta bude úroková sazba o 0,20 % p. a. nižší. Klient má možnost získat zvýhodněný úrok. Čím vyšší zůstatek bude na účtu, tím nižší bude úrok. Každý rok je dále klientovi umožněno splatit až 50 % z výše hypotečního úvěru.

**Tabulka 7 : Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Monety**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	zdarma
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	zdarma
<b>- domu</b>	zdarma *do výše 5000 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	500 Kč
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	500 Kč

Zdroj: upraveno podle sazebníku Monety (stav k 1. 11. 2019)

#### **4.2.4 UniCredit Bank**

UniCredit Bank zahájila poskytování finanční služeb v roce 2007, kdy došlo ke spojení bankovního domu HVB Bank a Živnostenské banky. Koncem roku 2013 existuje pod jednotným názvem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Jako součást skupiny UniCredit působí v 17 evropských zemích.

Mezi hypoteční produkty UniCredit Bank patří Hypotéka na pořízení nemovitosti.

### **Vybraný produkt: Hypotéka na pořízení nemovitosti**

Účelem tohoto hypotečního produktu je především koupě nemovitosti, její výstavba, rekonstrukce a další úkonu sloužící k financování investic do nemovitosti za účelem bydlení. Úvěr je možné čerpat až do 90% odhadní hodnoty nemovitosti. K zajištění úvěru banka požaduje zástavní právo k nemovitosti, která musí být pojištěna ve prospěch banky. Minimálně si lze půjčit 200 000 Kč, maximální hodnota není omezena. Období splácení hypotéky trvá 5 až 30 let. Je možné sjednat fixní či variabilní úrokovou sazbu. Hypotéku je možné čerpat do 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy, kdy se splácí pouze úroky z vyčerpané částky. U refinancování hypotéky banka akceptuje původní odhad nemovitosti.

**Tabulka 8 Výše úrokové sazby podle doby fixace - UniCredit bank (%)**

<i>Délka fixace (v letech)</i>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<i>Úroková sazba při LTV (do 80 %)</i>	2,49	2,39	2,29
<i>(80 -90%)</i>	2,99	2,89	2,79

Zdroj: upraveno podle úrokového lístku UniCredit bank (stav k 1. 11. 2019)

Nejvýhodnější úrokovou sazbu je možné získat při sjednání fixace na období 10 let. Při sjednání jednorázového pojištění schopnosti splácet dojde ke snížení úrokové sazby o 0,3 % p. a.

**Tabulka 9 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u UniCredit Bank**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	2 900 Kč
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	3 700 Kč
<b>- domu</b>	4 900 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	900 Kč

Zdroj: upraveno podle sazebníku UniCredit bank (stav k 1. 11. 2019)

#### 4.2.5 Raiffeisenbank

Tato banka působí na našem trhu od roku 1993 a dle jejích celkových aktiv je v pořadí pátou největší bankou v naší zemi. Je součástí skupiny Raiffeisen Bank International AG, která operuje ve střední a východní Evropě, kde obsluhuje přes 16,5 milionů klientů. Na území České republiky má Raiffeisenbank 119 poboček a 145 bankomatů.

Mezi hypoteční produkty Raiffeisenbank patří:

##### Hypotéka se zápočtem úspor

Hypotéka se započtením úspor je úvěr, ke kterému banka klientovi založí offsetový spořicí účet s nulovým úročením. Měsíční úroky se poté budou klientovi počítat z rozdílů mezi nesplacenou jistinou úvěru a zůstatkem na účtu. Pokud by tedy zůstatek odpovídal výši nesplacené jistiny úvěru, klient by nemusel platit úrok z úvěru. Naspořenou částku si klient může kdykoli vybrat. Minimálně si lze půjčit 300 000 Kč, maximální hodnota je 12 milionů Kč. Období splácení hypotéky je možné rozložit až na 30 let.

##### Americká hypotéka

Pro vyřízení americké hypotéky není nutné doložit účel úvěru. Minimálně si lze půjčit 300 tisíc a maximálně 5 milionů Kč. Splácení hypotéky je možné rozložit na 20 let. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Úvěr je možné čerpat do výše 70 % LTV.

##### Kontokorentní hypotéka

Kontokorentní hypotéka je druhem kontokorentního úvěru, který je zajištěn nemovitostí. Pro vyřízení kontokorentního úvěru není nutné doložit účel úvěru. Úvěr je rozdělen na období čerpání a období splácení. Čerpat peněžní prostředky je možné až do 10 let od uzavření kontokorentního úvěru, přičemž se splácí úroky pouze z vyčerpané částky. V tomto období je klientovi umožněno doplatit úvěr bez jakýkoliv poplatků. Po skončení období čerpání následuje období splácení úvěru, které je možné rozložit až na 30 let. Hypotéka se poté klientovi převede na pravidelné anuitní splácení s pevnou úrokovou sazbou. Minimální výše úvěru je 300 tisíc Kč. Maximálně je možné čerpat 5 milionů Kč, v případě doložení účelu úvěru je maximální výše 8 milionů Kč.

### Hypotéka na pronájem

Účelem hypotéky na pronájem je zejména financování nemovitosti, které bude sloužit k dalšímu podnikání. Úvěr je třeba mít zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Minimální výše hypotéky je 300 tisíc Kč, maximální výše je 20 milionů Kč. Pokud by bylo účelem hypotéky financování nebytového prostoru, snížila by se maximální výše úvěru na 12 milionů Kč. Dobu splácení je možné rozložit až na 30 let, v případě nebytových prostor je splatnost hypotéky 20 let.

### Předhypoteční úvěr

Minimální výše předhypotečního úvěru je 500 tisíc Kč, maximální výše je 4 miliony Kč. Úvěr je možné poskytnout až na 2 roky a po zřízení zástavního práva k nemovitosti plynule přechází na klasický hypoteční úvěr, klient tedy s bankou nemusí uzavírat další úvěrovou smlouvu. Při výstavbě nemovitosti je podmínkou zřízení úvěru, zástava pozemku, na kterém bude budoucí nemovitost stát.

### **Vybraný produkt: Hypotéka na bydlení**

Účelem hypotéky na bydlení může být koupě nemovitosti a její výstavba, vypořádání majetkových poměrů či koupě podílu v bytovém družstvu. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximálně je možné úvěr čerpat do výše 20 milionů Kč. Klient má možnost použít až 20 % z výše hypotečního úvěru na cokoli. Úvěr je možné čerpat až do 90 % LTV. Dobu splácení je možné rozložit až na 30 let.



**Tabulka 10 Výše úrokové sazby podle doby fixace – Raiffeisenbank (%)**

<b>Délka fixace (v letech)</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>15</b>
<b>Úroková sazba při LTV (do 80 %)</b>	4,19	3,89	2,59	2,59	2,59	2,79	2,79	2,99	3,29
<b>(80 - 90%)</b>	4,79	4,49	3,19	3,19	3,19	3,39	3,39	3,59	3,89

Zdroj: zpracováno podle úvěrového lístku Raiffeisenbank (stav k 1. 11. 2019)

Výše úrokových sazeb v tabulce 10 jsou pouze orientační. Banka stanovuje úrokové sazby u úvěrových produktů pro občany individuálně. Nejnižší úrok je u doby fixace na 3 až 5 let. Nejvyšší sazba je u krátkodobé fixace na 1 až 2 roky.

**Tabulka 11 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Raiffeisenbank (Kč)**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	zdarma
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	4 500
<b>- domu</b>	4 500
<b>Čerpání úvěru</b>	500
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	500

Zdroj: zpracováno podle sazebníku Raiffeisenbank (stav k 1. 11. 2019)

#### **4.2.6 Hypoteční banka**

Hypoteční banka, jejíž hlavním akcionářem se stala roku 2000 společnost ČSOB, je úzce specializovanou institucí, zaměřující se na poskytování úvěru na bydlení. V České republice je možné si hypoteční financování vyřídit v celkem 30 pobočkách Hypoteční banky, nebo prostřednictvím jejích obchodních partnerů – ČSOB, Poštovní spořitelny a Českomoravské stavební spořitelny.

#### **Mezi hypoteční produkty hypoteční banky patří:**

##### Americká hypotéka

Účelem americké hypotéky od Hypoteční banky může být cokoli, co souvisí s bydlením. Minimální výše úvěru je 200 tisíc Kč, maximálně je možné čerpat úvěr do výše 5 milionů Kč. Fixaci úrokové sazby si lze sjednat na dobu 1, 3 nebo 5 let. Období splácení je možné rozložit na 20 let. Úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

### Hypotéka na stavbu či rekonstrukci

Účelem této hypotéky může být stavba a rekonstrukce nemovitosti, refinancování stávající hypotéky, či vypořádání majetkových poměrů. Úvěr je možné čerpat až do 90 % LTV. Minimální výše je omezena částkou 300 tisíc Kč. Podmínkou úvěru je zástava nemovitosti. Dobu splácení je možné rozložit na 40 let.

### Zelená hypotéka

Zelená hypotéka je novinka Hypoteční banky, která je určena pro zájemce o výstavbu ekologicky šetrných domů či rekonstrukci snižující energetickou náročnost. Pokud zájemce předloží bance průkaz energetické náročnosti ve třídě A nebo B, nebude muset hradit poplatek za vklad na katastr nemovitostí, odhad nemovitosti. Dále umožní čerpání až 20 % vyšší částky nad rámec dohodnutého rámce.

### Vybraný produkt: Hypotéka na rodinný dům

Účelem této hypotéky může být stavba a rekonstrukce nemovitosti, refinancování stávající hypotéky další úkony sloužící k financování investic do nemovitosti za účelem bydlení. Úvěr je možné čerpat až do 90 % LTV. Minimální výše je omezena částkou 300 tisíc Kč. Podmínkou pro získání úvěru je zástava nemovitosti. Doba splácení je 40 let. Fixaci úrokové sazby si lze sjednat na dobu 1, 3, 5 nebo 7 let.

**Tabulka 12 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Hypoteční banka (%)**

<i>Délka fixace (v letech)</i>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>
<i>Úroková sazba při LTV (do 80 %)</i>	3,19	2,79	2,79	3,02
<i>(80 – 90 %)</i>	3,65	3,25	3,25	3,48

Zdroj: zpracováno podle úrokového lístku Hypoteční banky (stav k 1. 11. 2019)

**Tabulka 13 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Hypoteční banky**

<b>Vyřízení žádosti o úvěr</b>	zdarma
<b>Měsíční poplatek za správu</b>	zdarma
<b>Poplatek za odhad - bytu</b>	3 900 Kč
<b>- domu</b>	4 900 Kč
<b>Čerpání úvěru</b>	1 000 Kč
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	1 000 Kč

Zdroj: zpracováno podle sazebníku Hypoteční banky (stav k 1. 11. 2019)

### 4.3 Modelový příklad

Pro porovnání nabídky hypotečních produktů byl zvolen modelový příklad, který slouží k praktickému znázornění nabídky jednotlivých bankovních institucí. V rámci modelového příkladu je počítáno s neměnnými poplatky po celou dobu trvání hypotéky.

Modelový příklad tvoří čtyřčlenná rodina – manželé Eva (37 let), David (40 let) a jejich dvě nezletilé děti (7 a 9 let). David pracuje jako operátor výroby v papírně a jeho čistý měsíční plat činí 31 400 Kč. Eva pracuje jako pokladní v supermarketu a její čistý měsíční příjem je 17 540 Kč. Společné čisté měsíční příjmy rodiny jsou 48 940 Kč. Rodina nevlastní žádnou nemovitost, doposud bydlí v pronajatém bytě ve Štětí. Nájemné a ostatní poplatky spojené s chodem domácnosti činí 16 500 Kč. Manželé v průběhu 15 let našetřili pomocí stavebního spoření 770 000 Kč. Tyto volné peněžní prostředky chtějí použít k dofinancování bydlení včetně zaplacení daně z nemovitosti. Mají zájem o koupi rodinného domu ve Štětí o užitné ploše 165 m<sup>2</sup>. Cena nemovitosti je 3 200 000 Kč.

**Tabulka 14 Parametry modelového příkladu**

<b>Žadatel:</b>	<b>Modelový příklad</b>
<b>Pravidelný měsíční čistý příjem:</b>	48 940 Kč
<b>Peněžní rezerva</b>	770 000 Kč
<b>Cena nemovitosti:</b>	3 200 000 Kč
<b>Výše hypotéky:</b>	2 560 000 Kč
<b>LTV</b>	80 %
<b>Fixace (v letech):</b>	5
<b>Doba splácení (v letech):</b>	20

Zdroj: vlastní zpracování

### 4.3.1 Výpočet pro Českou spořitelnu

Výpočet měsíční anuitní splátky České spořitelny

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0244}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0244}{12}} \right)^{240}} = 13\,490,81 \text{ Kč}$$

Tabulka 15 Výpočet celkové splatné částky (v Kč) Česká spořitelna

Pořadí <sup>5</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	13 490,81	5 205,33	8 285,48	2 551 714,52
2. měsíc	13 490,81	5 188,49	8 302,32	2 543 412,20
3. měsíc	13 490,81	5 171,60	8 319,21	2 535 092,99
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
238. měsíc	13 490,81	81,96	13 408,85	26 899,55
239. měsíc	13 490,81	54,70	13 436,11	13 463,43
240. měsíc	13 490,81	27,38	13 463,43	0
<b>Σ</b>	<b>3 237 794</b>	<b>677 794</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 677\,794 = 3\,237\,794 + 6\,900 = 3\,244\,694 \text{ Kč}$$

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 677 794 Kč a poplatků spojených s úvěrem ve výši 6 900 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 244 694 Kč.

Tabulka 16 Výpočet DTI a DSTI Česká spořitelna

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	13 491 Kč

<sup>5</sup> Celkem 240 měsíců

Čistý měsíční příjem	48 940 Kč
<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>27,57 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 27,57 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 17 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Česká spořitelna**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 244 694 Kč
Výše úrokové sazby	2,44 % p.a
Výše měsíční splátky	13 491 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	6 900 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,50</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,27</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u České spořitelny neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 6 900 Kč tvoří poplatek za ocenění nemovitosti a poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Výše RPSN je 2,50 %.

Výše koeficientu navýšení je 1,27. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 27 % z půjčené částky více.

### 4.3.2 Výpočet pro Komerční banku

Výpočet měsíční anuitní splátky Komerční banka

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0249}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0249}{12}} \right)^{240}} = 13\,553,05 \text{ Kč}$$

**Tabulka 18 Výpočet celkové splatné částky (v Kč) Komerční banka**

Pořadí <sup>6</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	13 553,05	5 312,00	8 241,05	2 551 758,95
2. měsíc	13 553,05	5 294,90	8 258,15	2 543 500,81
3. měsíc	13 553,05	5 277,76	8 275,28	2 535 225,53
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
238. měsíc	13 553,05	84,02	13 469,03	27 021,96
239. měsíc	13 553,05	56,07	13 496,98	13 524,98
240. měsíc	13 553,05	28,06	13 524,98	0
<b>Σ</b>	<b>3 252 732</b>	<b>692 732</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 692\,732 = 3\,252\,732 + 9\,400 = 3\,262\,132 \text{ Kč}$$

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 692 732 Kč a poplatků spojených s úvěrem ve výši 9 400 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 262 132 Kč.

**Tabulka 19 Výpočet DTI a DSTI Komerční banka**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	13 553 Kč
Čistý měsíční příjem	48 940 Kč

<sup>6</sup> Celkem 240 měsíců

<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>27,69 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 27,69 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 20 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Komerční banka**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 262 132 Kč
Výše úrokové sazby	2,49 % p.a
Výše měsíční splátky	13 553 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	9 400 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,56</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,27</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u Komerční banky neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 9 400 Kč tvoří poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, poplatek za ocenění nemovitosti a poplatek za vklad do katastru nemovitostí. Výše RPSN je 2,56 %.

Výše koeficientu navýšení je 1,27. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 27 % z půjčené částky více.

### 4.3.3 Výpočet pro MONETU Money Bank

Výpočet měsíční anuitní splátky Moneta

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0302}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0302}{12}} \right)^{240}} = 14\,223,34 \text{ Kč}$$

Tabulka 21 Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) MONETA

Pořadí <sup>7</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	14 223,34	6 442,67	7 780,68	2 552 219,32
2. měsíc	14 223,34	6 423,09	7 800,26	2 544 419,07
3. měsíc	14 223,34	6 403,45	7 819,89	2 536 599,18
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
238. měsíc	14 223,34	106,85	14 116,49	28 339,66
239. měsíc	14 223,34	71,32	14 152,02	14 187,64
240. měsíc	14 223,34	35,71	14 187,64	0
<b>Σ</b>	<b>3 413 602</b>	<b>853 602</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 853\,602 = 3\,413\,602 + 2\,500 = 3\,416\,102 \text{ Kč}$$

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 853 602 Kč a poplatků spojených s úvěrem ve výši 2 500 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 416 102 Kč.

Tabulka 22 Výpočet DTI a DSTI MONETA

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	14 223 Kč

<sup>7</sup> Celkem 240 měsíců



Čistý měsíční příjem	48 940 Kč
<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>29,06 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 29,06 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 23 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení MONETA**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 416 102 Kč
Výše úrokové sazby	3,02 % p.a
Výše měsíční splátky	14223 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	2 500 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>3,07</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,33</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u Monety neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 2 500 Kč tvoří poplatek za vklad do katastru nemovitostí a poplatek za čerpání úvěrů. Výše RPSN je 3,07 %.

Výše koeficientu navýšení je 1,33. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 33 % z půjčené částky více.

#### 4.3.4 Výpočet pro UniCredit bank

Výpočet měsíční anuitní splátky UniCredit bank

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0249}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0249}{12}} \right)^{240}} = 13\,553,05 \text{ Kč}$$

**Tabulka 24 Výpočet úroku (v Kč) UniCredit Bank**

Pořadí <sup>8</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	13 553,05	5 312,00	8 241,05	2 551 758,95
2. měsíc	13 553,05	5 294,90	8 258,15	2 543 500,81
3. měsíc	13 553,05	5 277,76	8 275,28	2 535 225,53
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
238. měsíc	13 553,05	84,02	13 469,03	27 021,96
239. měsíc	13 553,05	56,07	13 496,98	13 524,98
240. měsíc	13 553,05	28,06	13 524,98	0
<b>Σ</b>	<b>3 252 732</b>	<b>692 732</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 962\,732 = 3\,252\,732 + 9\,800 = 3\,262\,532 \text{ Kč}$$

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 692 732 Kč a poplatků spojených s úrokem ve výši 9 800 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 262 532 Kč.

**Tabulka 25 Výpočet DTI a DSTI UniCredit bank**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	13 553 Kč
Čistý měsíční příjem	48 940 Kč

<sup>8</sup> Celkem 240 měsíců

<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>27,69 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 27,69 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 26 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení UniCredit bank**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 262 532 Kč
Výše úrokové sazby	2,49 % p.a
Výše měsíční splátky	13 553 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	9 800 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,56</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,27</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u UniCredit Bank neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 9 800 Kč tvoří poplatek za vklad do katastru nemovitostí, poplatek za ocenění nemovitosti a poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Výše RPSN je 2,56 %. Výše koeficientu navýšení je 1,27. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 27 % z půjčené částky více.

### 4.3.5 Výpočet pro Raiffeisenbank

Výpočet měsíční anuitní splátky Raiffeisenbank

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0275}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0275}{12}} \right)^{240}} = 13\,879,46 \text{ Kč}$$

Tabulka 27 Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) Raiffeisenbank

Pořadí <sup>9</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	13 879,46	5 866,67	8 012,79	2 551 987,21
2. měsíc	13 879,46	5 848,30	8 031,15	2 543 956,06
3. měsíc	13 879,46	5 829,90	8 049,56	2 535 906,50
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
·	·	·	·	·
238. měsíc	13 879,46	94,99	13 784,47	27 663,78
239. měsíc	13 879,46	63,40	13 816,06	13 847,72
240. měsíc	13 879,46	31,73	13 847,72	0
<b>Σ</b>	<b>3 331 070</b>	<b>771 070</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 771\,070 = 3\,331\,070 + 7\,000 = 3\,338\,070$$

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 771 070 Kč a poplatků spojených s úvěrem ve výši 7 000 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 338 070 Kč.

Tabulka 28 Výpočet DTI a DSTI Raiffeisenbank

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	13 879 Kč

<sup>9</sup> Celkem 240 měsíců

Čistý měsíční příjem	48 940 Kč
<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>28,36 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 28,36 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 29 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Reiffeisenbank**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 338 070 Kč
Výše úrokové sazby	2,75 % p.a
Výše měsíční splátky	13 879 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	7 000 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,82</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,30</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u Reiffeisenbank neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 7 000 Kč tvoří poplatek za vklad do katastru nemovitostí, poplatek za čerpání úvěrů a poplatek za ocenění nemovitosti. Výše RPSN je 2,82 %. Výše koeficientu navýšení je 1,30. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 30 % z půjčené částky více.

### 4.3.6 Výpočet pro Hypoteční banku

Výpočet měsíční anuitní splátky Hypoteční banky

$$a = 2\,560\,000 \times \frac{\frac{0,0279}{12}}{1 - \left( \frac{1}{1 + \frac{0,0279}{12}} \right)^{240}} = 13\,930,09 \text{ Kč}$$

**Tabulka 30** Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) Hypoteční banka

Pořadí <sup>10</sup>	Měsíční splátka	Úrok	Úmor	Úvěr celkem
1. měsíc	13 930,09	5 952,00	7 978,09	2 551 987,21
2. měsíc	13 930,09	5 933,45	7 996,64	2 543 956,06
3. měsíc	13 930,09	5 914,86	8 015,23	2 535 906,50
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
.	.	.	.	.
238. měsíc	13 930,09	96,71	13 833,38	27 763,31
239. měsíc	13 930,09	64,55	13 865,54	13 897,78
240. měsíc	13 930,09	32,31	13 897,78	0
<b>Σ</b>	<b>3 343 222</b>	<b>783 222</b>	<b>2 560 000</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

$$2\,560\,000 + 783\,222 = 3\,343\,222 + 7\,900 = 3\,351\,122 \text{ Kč}$$

<sup>10</sup> Celkem 240 měsíců

Celková zaplacená částka je součtem jistiny ve výši 2 560 000 Kč, celkového zaplaceného úroku ve výši 783 222 Kč a poplatků spojených s úvěrem ve výši 7 900 Kč. Výše celkové splatné částky je 3 351 122 Kč.

**Tabulka 31 Výpočet DTI a DSTI Hypoteční banka**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Čistý roční příjem	587 280 Kč
Výše měsíčních splátek	13 879 Kč
Čistý měsíční příjem	48 940 Kč
<b>DTI</b>	<b>4,36</b>
<b>DSTI</b>	<b>28,46 %</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet parametru DTI závisí na výši poskytnutého úvěru a čistém ročním příjmu žadatele o úvěr. Výše DTI je 4,36. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu.

Výpočet parametru DSTI závisí na výši měsíčních splátek a výši čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr. Výše DSTI je 28,46 %. Výše DSTI tedy nepřekračuje maximální povolenou hodnotu 45 %.

**Tabulka 32 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Hypoteční banka**

Výše poskytnutého úvěru	2 560 000 Kč
Zaplacená částka celkem	3 351 122 Kč
Výše úrokové sazby	2,79 % p.a
Výše měsíční splátky	13 930 Kč
Počet měsíčních splátek	240
Jednorázové poplatky celkem	7 900 Kč
Pravidelné poplatky celkem	0 Kč
<b>RPSN</b>	<b>2,86</b>
<b>Koeficient navýšení</b>	<b>1,31</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet RPSN závisí na výši úrokové sazby hypotéky a poplatcích spojených s úvěrem. Modelová rodina u hypotečního úvěru u Hypoteční banky neplatí pravidelné poplatky – především poplatky za správu a vedení účtu. Jednorázový poplatek ve výši 7 900 Kč tvoří poplatek za ocenění nemovitosti, poplatek za vklad do katastru nemovitostí a poplatek za čerpání úvěru. Výše RPSN je 2,86 %. Výše koeficientu navýšení je 1,31. To znamená, že modelová rodina zaplatí poskytovateli úvěru celkem o 31 % z půjčené částky více.

#### 4.4 Komparace vybraných produktů bank

Tato kapitola obsahuje komparaci vybraných produktů analyzovaných bankovních institucí. Zvolený hypoteční produkt byl vybrán na základě porovnatelnosti s produkty konkurenčních bank.

Kritéria, zvolená jako předmět komparace jsou následující:

- Výše LTV
- Doba fixace
- Doba splácení
- Výše hypotečního úvěru
- Nutnost zástavního práva
- Nejběžnější poplatky

Tabulka 33 Základní parametry vybraných produktů: 1. část

Základní parametry úvěru	Banka		Česká spořitelna	Komerční banka	MONETA
	Produkt		Hypoteční úvěr	Hypoteční úvěr	Hypoteční úvěr na bydlení
	Výše LTV	Max.	80-90%	80-90%	80-90%
	Doba fixace	Max.	až 20 let	až 15 let	až na 10 let
	Doba splácení	Min.	5 let	5 let	5 let
		Max.	30 let	30 let	30 let
	Výše hypotečního úvěru	Min.	375 000 Kč	200 000 Kč	300 000 Kč
		Max.	Neuvedeno	Neuvedeno	Neuvedeno
	Zástavní právo		Ano	Ano	Ano
	Účel		Ano	Ano	Ano

Zdroj: vlastní zpracování



**Tabulka 34 Základní parametry vybraných produktů: 2. část**

Základní parametry úvěru	Banka		Raiffeisenbank	Hypoteční banka	Unicredit bank
	Produkt		Hypotéka na bydlení	Hypotéka na rodinný dům	Hypotéka na pořízení nemovitosti
	Výše LTV	Max.	80-90%	80-90%	80-90%
	Doba fixace	Max.	až 15 let	až 7 let	až 10 let
	Doba splácení	Min.	5 let	5 let	5 let
		Max	30 let	40 let	30 let
	Výše hypoteční úvěru	Min.	300 000 Kč	300 000 Kč	200 000 Kč
		Max.	20 000 000 Kč	Neuvedena	Neuvedena
	Zástavní právo		Ano	Ano	Ano
Účel		Ano	Ano	Ano	

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulek 33 a 34 vyplývá, že všichni vybraní hypoteční poskytovatelé nabízí hypoteční úvěr až do výše 90 % LTV. Po zavedení opatření ČNB je však nutné dodržovat 15 % limit z celkového objemu poskytnutých hypoték. S vyšším stupněm LTV je spojeno vyšší úročení úvěru.

Nejdelší dobu fixace si lze sjednat u České spořitelny, nabízí fixaci na dobu až 20 let. Komerční banka a Raiffeisenbank umožňují fixaci až na 15 let. Moneta a UniCredit Bank nabízí fixaci až na 10 let.

U většiny bankovních institucí si dobu splácení může klient rozložit standardně na 5 až 30 let. Výjimku tvoří hypoteční banka, která nabízí možnost rozložení úvěru na 5 až 40 let.

Nejnižší výši úvěru lze čerpat u UniCredit Bank a Komerční banky, kde je možné sjednat hypotéku ve výši 200 000 Kč. U Monety, Raiffeisenbank, Hypoteční banky a Unicredit bank je možné čerpat úvěr ve výši 300 000 Kč. U České spořitelna dosahuje minimální výše možného úvěru 375 000 Kč. Naopak maximální výši úvěru většina bankovních poskytovatelů neuvádí. Pouze u Raiffeisenbank je maximální výše úvěru ohraničena 20 000 000 Kč.

U všech hypotečních produktů je k zajištění úvěru bankovními poskytovateli požadováno zástavní právo k nemovitosti, která musí být pojištěna ve prospěch dané banky. Účelem u všech vybraných hypotečních produktů musí být především koupě nemovitosti, její výstavba, rekonstrukce a další úkony sloužící k financování investic do nemovitosti za účelem bydlení.

**Tabulka 35 Srovnání vybraných poplatků (Kč)**

Banka	Česká spořitelna	Komerční banka	Moneta	UniCredit Bank	Raiffeisenbank	Hypoteční banka
<b>Vyřízení a hypotečního úvěru</b>	zdarma	2 900	zdarma	2 900	zdarma	zdarma
<b>Poplatek za odhad bytu</b>	3 900	4 500	zdarma <sup>11</sup>	3 700	4 500	3 900
<b>Poplatek za odhad rodinného domu</b>	4 900	4 500	zdarma <sup>12</sup>	4 900	4 500	4 900
<b>Čerpání úvěru</b>	zdarma	zdarma	500	zdarma	500	1 000
<b>Opakované čerpání úvěru</b>	500	nelze <sup>13</sup>	500	500	500	1 000
<b>Čerpání na návrh na vklad</b>	2 000	1 500	1 000	1 900	1 500	1 900
<b>Poplatek za vklad a výmaz zástavního práva do KN</b>	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000

<sup>11</sup> do výše 5000 Kč

<sup>12</sup> do výše 5000 Kč

<sup>13</sup> Poplatek 5% z nevyčerpané částky.

<b>Potvrzení o výši zaplacených úroků</b>	250	200	50	zdarma	250	100
---	-----	-----	----	--------	-----	-----

Zdroj: vlastní zpracování

### **Vyřízení hypotečního úvěru**

Vyřízení hypotečního úvěru zahrnuje vyhodnocení žádosti o úvěr a poskytnutí úvěru.

Česká spořitelna, Moneta, Raiffeisenbank a Hypoteční banka nabízejí vyřízení hypotečního úvěru zdarma. U Komerční banky a UniCredit bank je tato služba zpoplatněna 2 900 Kč.

### **Měsíční poplatek za správu**

Měsíční poplatek za správu neúčtuje žádná z uvedených bankovních institucí.

### **Poplatek za odhad nemovitosti**

Odhad nemovitosti je jedním ze základních požadavků pro vyřízení hypotečního úvěru. Žadatel si vybírá ze seznamu externích odhadců spolupracujících s danou bankou, poté je mu naúčtován poplatek uvedený v sazebníku banky. V České spořitelně, UniCredit Bank a Hypoteční bance je poplatek za odhad rodinného domu 4 900 Kč. Komerční banka a Raiffeisenbank požaduje poplatek 4 500 Kč. Moneta zajišťuje odhad rodinného domu a bytu v hodnotě do 5 000 Kč zdarma.

### **Čerpání úvěru**

Čerpání úvěru je zdarma pro klienty České spořitelny, Komerční banky a UniCredit bank. Poplatek ve výši 500 Kč vyžadují při prvním čerpání úvěru banky Moneta a Raiffeisenbank. Nejvyšší poplatek za čerpání úvěru ve výši 1 000 Kč požaduje Hypoteční banka.

### **Opakované čerpání úvěru**

Opakované čerpání úvěru je České spořitelny, Monety, UniCredit Bank a Raiffeisenbank zpoplatněno 500 Kč. Největší poplatek klient zaplatí u Hypoteční banky. Komerční banka neumožňuje opakované čerpání. V případě nedočerpání 20 % a větší částky úvěru v dohodnuté době čerpání činí poplatek 5% z nevyčerpané částky.

## **Čerpání na návrh na vklad**

Aby bylo možné čerpat hypoteční úvěr, je nejdříve nutné zanést do katastru nemovitostí návrh na vklad zástavního práva banky. Pro urychlení procesu čerpání hypotečního úvěru banky umožňují čerpat úvěr po předložení návrhu na vklad zástavního práva. Tento způsob čerpání je zpoplatněn. Nejnižší poplatek ve výši 1 000 Kč požaduje Moneta, nejvyšší poplatek 2 000 Kč si účtuje Česká spořitelna.

## **Potvrzení o výši zaplacených úroků**

Potvrzení o výši zaplacených úroků poskytují bankovní instituce svým klientům vždy začátkem roku. Nejvyšší poplatek vyžaduje od svých klientů Raiffeisenbank a Česká spořitelna. Nejmenší poplatek vyžaduje Moneta a UniCredit Bank, která si neúčtuje poplatek za vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků pro daňové účely.

### **4.4.1 Aplikace na modelový příklad**

V následující podkapitole budou hypoteční produkty bankovních poskytovatelů aplikované na modelový příklad. Následně budou komparovány na základě níže zvolených kritérií.

Do tabulky č. 36 budou dále doplněny ukazatele DTI a DSTI za účelem zjištění, zda modelová rodina splňuje nová kritéria pro udělení hypotečního úvěru.

Kritéria, zvolená jako předmět komparace jsou následující:

- Úroková sazba
- Výše měsíční splátky
- Částka přeplacená na úrocích
- Poplatky spojené s úvěrem: - pro účely výpočtu RPSN a následnou komparaci bylo počítáno s následující poplatky: poplatek za vyřízení a zpracování hypotečního úvěru, poplatek za čerpání úvěru, poplatek za odhad RD, Poplatek za vklad zástavního práva do KN.
- Koeficient navýšení
- RPSN
- Zaplaceno celkem

**Tabulka 36 Výpočet modelového příkladu**

<b>Banka</b>	<b>Česká spořitelna</b>	<b>Komerční banka</b>	<b>Moneta</b>	<b>UniCredit Bank</b>	<b>Reiffeisen bank</b>	<b>Hypoteční banka</b>
<b>Úroková sazba</b>	2,44	2,49	3,02	2,49	2,75	2,79
<b>Výše měsíční splátky (Kč)</b>	13 491	13 553	14 223	13 553	13 879	13 930
<b>Přeplaceno na úrocích celkem (Kč)</b>	677 794	692 732	853 602	692 732	771 070	783 222
<b>Poplatky celkem (Kč)</b>	6900	9 400	2500	9 800	7 000	7 900
<b>Koeficient navýšení</b>	1,27	1,27	1,33	1,27	1,30	1,31
<b>RPSN</b>	2,50	2,56	3,07	2,56	2,82	2,86
<b>Celkem zapláceno (Kč)</b>	3 244 694	3 262 132	3 416 102	3 262 532	3 338 070	3 351 122
<b>DTI</b>	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36	4,36
<b>DSTI (%)</b>	27,57	27,69	29,06	27,69	28,36	28,46

Zdroj: vlastní zpracování

Mezi nejdůležitější kritéria, která hrají roli v rozhodování o hypotečním úvěru patří úroková sazba. Jak je znázorněno v tabulce 36, úrokové sazby ve vybraném souboru poskytovatelů hypotečního úvěru dosahují obdobné výše. Nejnižší úrokovou sazbu 2,44 % p. a. klientovi poskytuje Česká spořitelna, úroková sazba zohledňuje 0,5 % slevu za aktivní využívání Osobního účtu České spořitelny. Klient může dále dobrovolně uzavřít pojištění schopnosti splácet. Za sjednané pojištění u ČS dojde ke snížení úrokové sazby o 0,2 %. Úrokovou sazbu České spořitelny je tedy možné ještě ponížít na 2,24 % p. a.

Modelová rodina bude tedy platit nejnižší měsíční splátku hypotéky u České spořitelny ve výši 13 491 Kč. Další výhodné úrokové sazby patří Komerční bance a UniCredit Bank.

Oba bankovní poskytovatele nabízejí stejně velkou úrokovou sazbu ve výši 2,49 % p. a. Nejvyšší úrokovou sazbu 3,02 % p. a. nabízí Moneta.

Nejnižší měsíční splátka tedy vychází u České spořitelny a poté u Komerční banky a Unicredit bank.

Na úrocích modelová rodina přeplatí nejméně u České spořitelny, celkem 677 794 Kč, to je o 14 % méně, než by přeplatila u hypotečního úvěru od Monety. Moneta nabízí nejvyšší úrokovou sazbu ze souboru vybraných hypotečních poskytovatelů. Částka přeplacená na celkových úrocích je tak nejvyšší. V porovnání s Monetou zaplatí klient na celkových úrocích u Komerční banky a UniCredit Bank méně přibližně o 19 %, u Raiffeisenbank o 10 % méně a u Hypoteční banky o 9 % méně.

Nejnižší poplatky spojené s úvěrem účtuje Moneta. To je zapříčiněno především tím, že Moneta poskytuje odhad nemovitosti do 5 000 Kč zdarma. Dalším hypotečním poskytovatelem, jehož poplatky jsou v přiměřené výši je Česká spořitelna. Nejvyšší poplatky ve výši 9 000 Kč požaduje UniCredi Bank. Tato banka jako jediná spolu s Komerční bankou požadují od žadatele o úvěr poplatek za zpracování a vyřízení úvěru.

Nejnižší koeficient navýšení 1,27 vychází u České spořitelny, Komerční banky a UniCredit bank, právě u těchto bankovních institucí zaplatí rodina nejméně. Nejvyšší koeficient navýšení vychází u Monety, zde je nutné zaplatit celkem o 33 % z půjčené částky více.

Dle ukazatelů DTI a DSTI splňuje rodina podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru u všech bankovních institucí.

Na základě výše provedené komparace dle zvolených kritérií, nejvýhodnější nabídku pro financování bydlení modelové rodiny předložila Česká spořitelna. Rodina bude v tomto případě splácet měsíční splátku úvěru ve výši 13 491 Kč, přičemž na úrocích přeplatí celkem 677 794 Kč. To je v porovnání s ostatními bankovními poskytovateli nejnižší částka. Rodina má zájem o hypotéku ve výši 2 560 000 Kč. Po započítání jistiny, celkových úroků a poplatků spojených s úvěrem zaplatí za hypoteční úvěr celkem 3 244 694 Kč.

## 5 Výsledky a diskuze

Pro zhodnocení jednotlivých nabídek hypotečních úvěrů byly využity informace z relevantních zdrojů dat - webových stránek a dokumentů jednotlivých bankovních poskytovatelů. V diplomové práci jsou využity poznatky z písemné a osobní komunikace s bankovními poradci jednotlivých hypotečních bank. Na základě výše provedené analýzy a komparace byla vybrána nejvýhodnější nabídka pro financování bydlení modelové rodiny, tj. **Česká spořitelna**.

Česká spořitelna nabízí širokou škálu hypotečních produktů a služeb. Jedná se o největší banku s dlouhodobou stabilní pozicí na našem trhu, což jí umožňuje nastavení výhodnějších podmínek hypotéky. Rodina bude v tomto případě splácet měsíční splátku úvěru ve výši 13 491 Kč po dobu 20 let, přičemž na úrocích uhradí celkem 677 794 Kč. Po započítání jistiny, celkových úroků a poplatků spojených s úvěrem zaplatí za hypoteční úvěr nejméně ze všech posuzovaných bankovních poskytovatelů, tedy celkem 3 244 694 Kč. Výše koeficientu navýšení je 1,27. To znamená, že modelová rodina zaplatí České spořitelně celkem o 27 % z půjčené částky více.

Modelová rodina dosahovala žádoucí hladiny ukazatelů DTI a DSTI.

Hodnota ukazatele DTI je 4,36 a hodnota ukazatele DSTI je 27,57 %. Žadatel tedy nepřekračuje devítinásobek jeho čistého ročního příjmu, a ani maximální povolenou hodnotu 45 %. Pokud by modelová rodina nespĺňovala tyto parametry, jejich šance na pořízení vlastního bydlení by byla velmi omezená až nulová. V současnosti je možné zažádat o tzv. státní hypotéku, což může být alternativa k financování bydlení úvěrem při nesplnění limitů ukazatelů ČNB. Tato státní podpora financování bydlení je určena především pro mladé rodiny. Modelová rodina však nespĺňuje základní podmínky nutné pro čerpání této podpory. Jeden z manželského páru by musel být mladší 36 let. I v případě splnění podmínek by modelová rodina mohla čerpat úvěr na rodinný dům pouze do výše 2 000 000 Kč. To by k financování celé částky nestačilo a rodina by tak musela využít k dofinancování spotřebitelský úvěr. **Státní hypotéka tedy poskytuje spíše doplňkovou pomoc při financování vlastního bydlení.**

Autorka práce doporučuje upravit podmínky pro získání státní hypotéky. V současnosti lze čerpat úvěr do výše 2 000 000 Kč na koupi rodinného domu o maximální podlahové ploše 140 m<sup>2</sup> a na koupi bytu o maximální podlahové ploše 75 m<sup>2</sup> lze čerpat úvěr do výše 1 200 000 Kč. Takto nízko stanovené limity výše úvěru neodpovídají cenám rodinných

domů a bytů, zjm. ve větších městech. Žadatelé o úvěr se proto musí omezit na venkov a regiony s levným bydlením. Státní hypotéka především neřeší hlavní problém, se kterým se potýkají mladé rodiny při volbě financování svého bydlení. Jedná se o nedostatečnost vlastních zdrojů ve výši 20 %, nutných k dofinancování úvěru.

Dílčím cílem diplomové práce bylo zhodnocení hypotečního trhu v České republice. Hypoteční trh v České republice se neustále vyvíjí, a především v posledních letech došlo k řadě významných změn. Výraznými změnami prošla v první řadě legislativní úprava hypotečního úvěrování. Původní zákon č. 145/2010 Sb. o spotřebitelském úvěru byl zrušen a nahrazen zákonem č. 254/2016 Sb. Cílem bylo především zlepšení postavení a ochrany spotřebitele. Dále došlo k řadě omezení a zpřísnování podmínek poskytování hypotečních úvěrů ze strany ČNB. V druhé polovině roku 2017 vydala ČNB nové doporučení, které mělo za následek snížení objemů nově poskytnutých hypoték. Omezení se týkalo poskytování hypoték nad 90 % zástavní hodnoty nemovitosti a hypoték v kategorii 80 % až 90 % LTV, kterých bylo nově možné poskytnout jen 15 % žadatelům. V říjnu následujícího roku došlo k dalšímu zpřísnění podmínek. Výše dluhu zájemce o úvěr nesmí nově překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Žadatel o úvěr má dále vynaložit na splátku dluhu maximálně 45 % svého měsíčního čistého příjmu. Toto doporučení omezuje dostupnost bydlení především pro mladé rodiny a žadatele s nízkými úsporami.

Hypoteční trh v ČR lze na základě dat a poznatků z diplomové práce označit za velmi flexibilní segment bankovního trhu, na který mají v posledních letech velký vliv především opatření ČNB.

Diplomová práce obsahuje všechny důležité informace k orientaci v nabídce trhu v oblasti hypotečních úvěrů, může tak posloužit případnému zájemci v rozhodování o hypotečním úvěru.



## Závěr

Cílem diplomové práce bylo zvolit nejvýhodnější úvěr pro modelového klienta u vybraných bankovních poskytovatelů dle předem stanovených kritérií. Dílčím cílem bylo vyhodnotit situaci na hypotečním trhu v České republice.

V důsledku regulací ČNB došlo k ochlazení trhu hypotečních úvěrů. Přísnější kritéria snižují základnu potenciálních klientů hypotečních úvěrů. To podněcuje banky, v rámci konkurenčního boje, ke snižování úrokových sazeb hypoték. Dolní hranice sazby je omezena výší základní úrokové sazby ČNB. Z dlouhodobého hlediska lze pozorovat klesající trend průměrných úrokových sazeb na bydlení. Na vývoji průměrných úrokových sazeb se v posledním desetiletí nejvíce projevila světová hospodářská krize, která zapříčinila zřetelný růst úrokových sazeb v letech 2008 a 2009. Hypoteční trh v ČR lze na základě dat a poznatků z diplomové práce označit za velmi flexibilní segment bankovního trhu, který je ovlivněn měnově politickými nástroji ČNB.

Rozhodnutí o vhodném produktu a parametru úvěru není pro klienta snadným rozhodnutím. Volba nejvýhodnějšího hypotečního úvěru je velice komplexní záležitost. Propočet hypotečních nabídek může být pro zájemce o hypotéku, který není příliš finančně gramotný, velmi náročný a zdouhavý. Při vyhodnocování nabídek hypotečních produktů byla sledována kritéria jako je úroková sazba, výše měsíční splátky, výše celkového přeplatku na úrocích, poplatky, RPSN, koeficient navýšení, ukazatele DTI a DSTI a výše celkové zaplacené splátky.

Úroková sazba je bezesporu jedním z nejdůležitějších faktorů ovlivňující hypoteční úvěr, ale je nutné zohlednit i další náklady spojené s poskytnutím úvěru, vyjádřené ukazatelem RPSN, tedy roční procentuální sazbou nákladů, která je nově dle zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru povinně uváděna ve smlouvě a dalších poskytovaných informacích bankou. RPSN v sobě zohledňuje mimo úrokové sazby také všechny jednorázové i pravidelné poplatky a platby, které se k úvěru vážou.

Pro modelový příklad byla zvolena pětiletá fixace úrokové sazby. U většiny vybraných bankovních poskytovatelů jsou úrokové sazby při této fixaci nejvýhodnější. Délku fixace lze samozřejmě také sjednat na kratší časové období, ovšem žadatel o úvěr musí počítat s případným navýšením úrokové sazby. Proto je nutné počítat s finanční rezervou, která by

pokryla případné výkyvy úrokové sazby. Každá banka musí před koncem fixace klienta o těchto změnách informovat. Pro klienta je velmi důležité ohlídat konec fixačního období a co nejdříve začít s průzkumem aktuální nabídek hypotečních produktů. Je možné zažádat o refinancování hypotéky, vyjednání výhodnějších podmínek, či například navýšení úvěru. Hypoteční úvěr lze také bez jakýkoliv sankcí splatit.

Na základě analýzy a následného zhodnocení jsem dospěla k závěru, že nejvýhodnější nabídku pro financování bydlení modelové rodiny předložila Česká spořitelna, a.s. Hypoteční úvěr od České spořitelny nabízí nejnižší úrokovou sazbu a RPSN. Rodina bude v tomto případě splácet nejnižší měsíční splátku, při koeficientu navýšení 1,27.

## Seznam použitých zdrojů

- BILGIN, Mehmet Huseyin. *Entrepreneurship, business and economics - vol. 1: Proceedings of the 15th Eurasian Business and Economics Society Conference*. New York, NY: Springer Berlin Heidelberg, 2016. Expert (Grada). ISBN 978-331-9275-697.
- ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. *Základy financí*. Praha: Grada, 2011. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3669-3.
- DUŠEK, Petr a Bohumil KOS. *Právo hypotečního úvěrování*. Praha: C.H. Beck, 2001. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9384-1.
- GRAUS, František. *Chudina městská v době předhusitské*. Praha: Melantrich, 1949.
- JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
- KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. V Praze: C.H. Beck, 2016. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-595-4.
- MAAYTOVÁ, Alena, František OCHRANA a Jan PAVEL. *Veřejné finance v teorii a praxi*. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-5561-8.
- MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum, 2014. Expert (Grada). ISBN 978-80-246-2870-7.
- PARTNERS. *Jak ovládnout své peníze: finanční plánování pro každého*. Brno: BizBooks, 2013. Partners (BizBooks). ISBN 978-80-265-0127-5.
- POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. V Praze: C.H. Beck, 2006. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-717-9462-7.
- RADOVÁ, Jarmila, Petr DVOŘÁK a Jiří MÁLEK. *Finanční matematika pro každého*. 8., rozš. vyd. Praha: Grada, 2013. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-4831-3.
- REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- ŠOBA, Oldřich a Martin ŠIRŮČEK. *Finanční matematika v praxi*. 2., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Partners. ISBN 978-80-271-0250-1.
- VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999. ISBN 80-726-5030-0.

## Internetové zdroje

Hypotéky po 15 letech: Desáté narozeniny a období hypotečního boomu. *Hypoindex* [online]. c2008-2019, Vydáno 2. prosince 2010 [cit. 2019-12-29]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypoteky-po-15-letech-desate-narozeniny-a-obdobi-hypotecniho-boomu/>

GEPARD FINANCE a.s.: Hypotéka na investiční nemovitost: Komu se vyplatí a jak ji získat? *Gpf.cz* [online]. c2020, Vydáno 25. května 2016 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.gpf.cz/hypoteka-na-investicni-nemovitost-komu-se-vyplati-a-jak-ji-ziskat>

Česká národní banka: Co je ukazatel RPSN? *Cnb.cz* [online]. c2020 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/dohled-financni-trh/ochrana-spotrebitele/ochrana-spotrebitele/rpsn/>

QProf: Hypotéka v otázkách a odpovědích – 3. díl. *Qprof.cz* [online]. c2015 [cit. 2019-11-05]. Dostupné z: <http://qprof.cz/hypoteka-v-otazkach-a-odpovedich-dil-3/>

Česká národní banka: Měnově politické nástroje. *Cnb.cz* [online]. c2020 [cit. 2020-02-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>

Moneta: Co je repo sazba? *Moneta.cz* [online]. c2020 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/#d4>

Česká národní banka: Co je a co není PRIBOR? *Cnb.cz* [online]. c2020, Vydáno 15. dubna 2015 [cit. 2020-01-01]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/Co-je-a-co-neni-PRIBOR>

Státní fond rozvoje bydlení: Program pro mladé. *Sfrb.cz* [online]. Sídlo: Vinohradská 1896/46, c2020 [cit. 2020-01-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

ŽUROVEC, Michal. Ministerstvo financí České republiky: Novela zákona o ČNB míří do Poslanecké sněmovny. *Mfcr.cz* [online]. Vydáno 10. června 2019 [cit. 2019-12-01]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2019/novela-zakona-o-cnb-miri-do-poslanecke-s-35365>

Czech Banking Credit Bureau: Průvodce úvěrovými registry. *Cbcb.cz* [online]. c2019 [cit. 2019-05-01]. Dostupné z: <https://www.cbcb.cz/pruvodce-uverovymi-registry/>

Solus: O sdružení Solus. *Solus.cz* [online]. Pixelfield, c2020 [cit. 2020-02-02]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>

MAREK, Karel. K úvěru a zápůjčce. Česká advokátní komora: Bulletin Advokacie [online]. 30.06.2015 [cit. 2019-11-08]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/k-uveru-a-zapujcce?browser=mobi>

### **Sazebníky a úrokové listky**

UniCredit bank: Sazebník odměn za poskytování bankovních služeb [online]. In: . Vydáno 1. února 2019 [cit. 2019-11-15]. Dostupné z: <https://1url.cz/KzQO5>

UniCredit bank: Úrokové sazby [online]. In: . Vydáno 1. února 2019 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: <https://www.unicreditbank.cz/cs/ostatni/urokove-sazby.html>

MONETA Money Bank: Úrokový lístek [online]. In: . Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4-Michle, Vydáno 15.října 2018 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: [https://www.moneta.cz/documents/20143/3348496/UL\\_Hypoteky\\_15102018.pdf](https://www.moneta.cz/documents/20143/3348496/UL_Hypoteky_15102018.pdf)

MONETA Money Bank: Sazebník [online]. In: . Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4-Michle, Vydáno 14.února 2018 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/documents/20143/4321459/MMB-Sazebnik-hypoteky.pdf>

Raiffeisenbank: Úrokový lístek [online]. In: . Vydáno 14.prosince 2019 [cit. 2019-11-10]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/urokove%20sazby/ul-uvery-fop.pdf>

Raiffeisenbank: Ceník produktů a služeb [online]. In: . Vydáno 1.prosince 2019 [cit. 2020-11-16]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-pi-1.pdf>

Hypoteční banka: Ceník [online]. In: . Vydáno 22.července 2019 [cit. 2019-11-01]. Dostupné z: [https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/RR\\_SK.V..xml,pdf\\_IE](https://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/RR_SK.V..xml,pdf_IE)

Komerční banka: Sazebník [online]. In: . [cit. 2019-11-16]. Dostupné z: <https://1url.cz/4zQ5K>

Hypoteční banka: Sazebník [online]. In: . Vydáno 11. prosince 2016 [cit. 2019-11-16]. Dostupné z: <https://1url.cz/ezQ51>

### **Zákony**

Zákon č. 190/2004 Sb. Zákon o dluhopisech

Zákon č. 634/1992 Sb. Zákon o ochraně spotřebitele

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Vývoj úrokových sazeb za posledních 12 měsíců .....	46
Tabulka 2 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Česká spořitelna (%) .....	49
Tabulka 3 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u České spořitelny.....	49
Tabulka 4 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Komerční banka (%) .....	51
Tabulka 5 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Komerční banky.....	51
Tabulka 6 Výše úrokové sazby podle doby fixace – Moneta (%) .....	53
Tabulka 7 : Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Monety .....	53
Tabulka 8 Výše úrokové sazby podle doby fixace - UniCredit bank (%) .....	54
Tabulka 9 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u UniCredit Bank.....	54
Tabulka 10 Výše úrokové sazby podle doby fixace – Raiffeisenbank (%).....	57
Tabulka 11 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Raiffeisenbank (Kč).....	57
Tabulka 12 Výše úrokové sazby podle doby fixace - Hypoteční banka (%).....	58
Tabulka 13 Poplatky spojené s hypotečním úvěrem u Hypoteční banky .....	58
Tabulka 14 Parametry modelového příkladu.....	59
Tabulka 15 Výpočet celkové splatné částky (v Kč) Česká spořitelna .....	60
Tabulka 16 Výpočet DTI a DSTI Česká spořitelna .....	60
Tabulka 17 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Česká spořitelna .....	61
Tabulka 18 Výpočet celkové splatné částky (v Kč) Komerční banka .....	62
Tabulka 19 Výpočet DTI a DSTI Komerční banka .....	62
Tabulka 20 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Komerční banka .....	63
Tabulka 21 Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) MONETA .....	64
Tabulka 22 Výpočet DTI a DSTI MONETA .....	64
Tabulka 23 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení MONETA.....	65
Tabulka 24 Výpočet úmoru (v Kč) UniCredit Bank.....	66
Tabulka 25 Výpočet DTI a DSTI UniCredit bank.....	66
Tabulka 26 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení UniCredit bank .....	67
Tabulka 27 Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) Reiffeisenbank.....	68
Tabulka 28 Výpočet DTI a DSTI Reiffeisenbank .....	68
Tabulka 29 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Reiffeisenbank.....	69

Tabulka 30 Výpočet celkové splatné splátky (v Kč) Hypoteční banka .....	70
Tabulka 31 Výpočet DTI a DSTI Hypoteční banka .....	71
Tabulka 32 Výpočet RPSN a koeficientu navýšení Hypoteční banka.....	71
Tabulka 33 Základní parametry vybraných produktů: 1. část .....	72
Tabulka 34 Základní parametry vybraných produktů: 2. část .....	73
Tabulka 35 Srovnání vybraných poplatků (Kč).....	74
Tabulka 36 Výpočet modelového příkladu.....	77

## **Seznam obrázků**

Obrázek 1 Vývoj pražských bank v letech 1871 – 1872 .....	16
Obrázek 2 Etapy vývoje hypotečního úvěrování .....	18

## **Seznam grafů**

Graf 1 : Vývoj oficiální úrokových sazeb ČNB a sazby PRIBOR .....	40
Graf 2 Vývoj počtu hypotečních úvěru pro občany .....	42
Graf 3 Vývoj průměrné hypoteční úrokové sazby .....	43
Graf 4 Vývoj průměrné výše hypotéky.....	44

## **Přílohy**

- Příloha A - Žádost o hypoteční úvěr
- Příloha B - Potvrzení o výši příjmu

## Příloha A - Žádost o úvěr



# ŽÁDOST O ÚVĚR

Konkrétní podmínky úvěru (typ úvěru, výše, fixace, splatnost atd.) jsou uvedeny v nabídce.

1. KDO ŽADÁ O ÚVĚR?		
<input type="checkbox"/> Jeden žadatel <input type="checkbox"/> Manželé <input type="checkbox"/> Druh a družka <input type="checkbox"/> Registrovaný pár <input type="checkbox"/> Jiné: _____		
DOMÁCNOST		
A. VAŠE OSOBNÍ ÚDAJE		
	1. ŽADATEL/KA	2. SPOLUŽADATEL/KA
	<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena	<input type="checkbox"/> muž <input type="checkbox"/> žena
<b>Jméno, příjmení, titul</b>		
<b>Rodné příjmení</b>		
<b>Datum a místo narození</b>	Rodné č.: _____ Datum narození: _____ Místo nar.: _____	Rodné č.: _____ Datum narození: _____ Místo nar.: _____
<b>Rodinný stav</b>	<input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý <input type="checkbox"/> společné jmění <input type="checkbox"/> zúžené jmění <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> déle než 3 roky <input type="checkbox"/> zrušené registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdova/vdovec	<input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> vdaná/ženatý <input type="checkbox"/> společné jmění <input type="checkbox"/> zúžené jmění <input type="checkbox"/> registrované partnerství <input type="checkbox"/> rozvedená/ý <input type="checkbox"/> méně než 3 roky <input type="checkbox"/> déle než 3 roky <input type="checkbox"/> zrušené registrované partnerství <input type="checkbox"/> vdova/vdovec
		Vztah k žadateli (manžel, druh, syn...): _____
<b>Občanství</b>	<input type="checkbox"/> české <input type="checkbox"/> jiné: _____	<input type="checkbox"/> české <input type="checkbox"/> jiné: _____
<b>Adresa</b>	Trvalá: _____ Korespondenční: <input type="checkbox"/> Shodná <input type="checkbox"/> Jiná: _____	Trvalá: _____ Korespondenční: <input type="checkbox"/> Shodná <input type="checkbox"/> Jiná: _____
<b>Doklad totožnosti</b>	<input type="checkbox"/> Občanský průkaz <input type="checkbox"/> Pas <input type="checkbox"/> Jiný doklad: _____ Číslo dokladu: _____ Vydal: _____ Platnost do: _____	<input type="checkbox"/> Občanský průkaz <input type="checkbox"/> Pas <input type="checkbox"/> Jiný doklad: _____ Číslo dokladu: _____ Vydal: _____ Platnost do: _____
<b>Kontakty</b>	Mobilní telefon: _____ Telefon do práce: _____ E-mail: _____	Mobilní telefon: _____ Telefon do práce: _____ E-mail: _____



## B. VAŠE SOCIO-EKONOMICKÁ SITUACE

	1. ŽADATEL/KA	2. SPOLUŽADATEL/KA
<b>Nejvyšší vzdělání</b>	<input type="checkbox"/> Vysokoškolské <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> Střední s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen bez maturity <input type="checkbox"/> Základní	<input type="checkbox"/> Vysokoškolské <input type="checkbox"/> Vyšší odborné <input type="checkbox"/> Střední s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> Vyučen bez maturity <input type="checkbox"/> Základní
<b>Kde dnes žijete?</b>	<input type="checkbox"/> V nájmu u soukromé osoby <input type="checkbox"/> Ve státním/obecním bytě <input type="checkbox"/> V družstevním bytě <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě bez zástavy <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě se zástavou <input type="checkbox"/> Na ubytovně/na koleji <input type="checkbox"/> Jinde	<input type="checkbox"/> V nájmu u soukromé osoby <input type="checkbox"/> Ve státním/obecním bytě <input type="checkbox"/> V družstevním bytě <input type="checkbox"/> U rodičů <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě bez zástavy <input type="checkbox"/> Ve vlastním bytě/domě se zástavou <input type="checkbox"/> Na ubytovně/na koleji <input type="checkbox"/> Jinde
<b>V jakém státě/státech pracujete?</b>	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____
<b>V jakém státě/státech platíte daně?</b>	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____	<input type="checkbox"/> V ČR <input type="checkbox"/> Jiná země: _____
<b>Z jaké činnosti máte příjmy?</b>	<input type="checkbox"/> Zaměstnanec <input type="checkbox"/> Podnikatel <input type="checkbox"/> Lékař, notář, advokát (a další svobodná povolání) <input type="checkbox"/> Rodičovská/mateřská <input type="checkbox"/> Student <input type="checkbox"/> Starobní/invalidní důchod <input type="checkbox"/> Nezaměstnaný <input type="checkbox"/> V domácnosti <input type="checkbox"/> Ostatní	<input type="checkbox"/> Zaměstnanec <input type="checkbox"/> Podnikatel <input type="checkbox"/> Lékař, notář, advokát (a další svobodná povolání) <input type="checkbox"/> Rodičovská/mateřská <input type="checkbox"/> Student <input type="checkbox"/> Starobní/invalidní důchod <input type="checkbox"/> Nezaměstnaný <input type="checkbox"/> V domácnosti <input type="checkbox"/> Ostatní

## C. VAŠE DETAILNÍ PŘÍJMY, PODÍLY VE FIRMÁCH A MAJETEK

(vyplňte pouze část, která se Vás týká)

	1. ŽADATEL/KA	2. SPOLUŽADATEL/KA
<b>Zaměstnanec</b>	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____ Zaměstnavatel: _____ IČO zaměstnavatele: _____ Zaměstnán od: _____ <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu určitou do: _____ Pozice: _____ Telefon na mzdové oddělení: _____ Nařízené srážky ze mzdy? <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> ANO Příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> V hotovosti Prohlašuji, že nyní <input type="checkbox"/> jedním <input type="checkbox"/> nejedním o skončení mého pracovního poměru.	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____ Zaměstnavatel: _____ IČO zaměstnavatele: _____ Zaměstnán od: _____ <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu neurčitou <input type="checkbox"/> Smlouva na dobu určitou do: _____ Pozice: _____ Telefon na mzdové oddělení: _____ Nařízené srážky ze mzdy? <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> ANO Příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> Na účet <input type="checkbox"/> V hotovosti Prohlašuji, že nyní <input type="checkbox"/> jedním <input type="checkbox"/> nejedním o skončení mého pracovního poměru.

<b>Podnikatel a svobodná povolání</b>	<p>Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____</p> <p>Předmět podnikání: _____</p> <p>Popis činnosti: _____</p> <p>Datum zahájení činnosti: _____</p> <p>IČO: _____</p> <p>Jsem spolupracující osoba?</p> <p><input type="checkbox"/> ANO</p> <p><input type="checkbox"/> NE</p> <p>Prohlašuji, že <input type="checkbox"/> dlužím <input type="checkbox"/> nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně</p> <p><input type="checkbox"/> mám <input type="checkbox"/> nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> mám <input type="checkbox"/> nemám exekuci.</p>	<p>Čistý měsíční příjem (průměr za 12M) ve výši: _____</p> <p>Předmět podnikání: _____</p> <p>Popis činnosti: _____</p> <p>Datum zahájení činnosti: _____</p> <p>IČO: _____</p> <p>Jsem spolupracující osoba?</p> <p><input type="checkbox"/> ANO</p> <p><input type="checkbox"/> NE</p> <p>Prohlašuji, že <input type="checkbox"/> dlužím <input type="checkbox"/> nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně</p> <p><input type="checkbox"/> mám <input type="checkbox"/> nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> mám <input type="checkbox"/> nemám exekuci.</p>
<b>Ostatní příjmy</b>	<p><input type="checkbox"/> Příjem z nájmu, ve výši: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)</p> <p>Typ nemovitosti: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Starobní důchod, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Invalidní důchod, ve výši: _____</p> <p><input type="checkbox"/> plný <input type="checkbox"/> částečný</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Rodič. příspěvek, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Výživné, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Příspěvek na bydlení pro vojáky, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Výsluhový příspěvek, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Odměna pěstouna, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p>	<p><input type="checkbox"/> Příjem z nájmu, ve výši: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)</p> <p>Typ nemovitosti: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Starobní důchod, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Invalidní důchod, ve výši: _____</p> <p><input type="checkbox"/> plný <input type="checkbox"/> částečný</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Rodič. příspěvek, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Výživné, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Příspěvek na bydlení pro vojáky, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Výsluhový příspěvek, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p> <p><input type="checkbox"/> Odměna pěstouna, ve výši: _____</p> <p>Je vyplácen:</p> <p><input type="checkbox"/> Na účet</p> <p><input type="checkbox"/> v hotovosti</p>
<b>Podíl v obchodní společnosti</b>	<p>1. Název a IČO: _____</p> <p>Podíl (v %): _____</p> <p>Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)</p> <p>Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.</p>	<p>1. Název a IČO: _____</p> <p>Podíl (v %): _____</p> <p>Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M)</p> <p>Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.</p>

	2. Název a IČO: _____ Podíl (v %): _____ Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M) Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.	2. Název a IČO: _____ Podíl (v %): _____ Čistý měsíční příjem: _____ (čistý měsíční příjem - průměr za posledních 12 M) Prohlašuji, že firma <input type="checkbox"/> dluží <input type="checkbox"/> nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a <input type="checkbox"/> má <input type="checkbox"/> nemá exekuci.
<b>Měna převažujícího příjmu</b>	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____
<b>Měna většiny aktiv</b>	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____	Převažující příjem je vyplácen: <input type="checkbox"/> V korunách <input type="checkbox"/> V jiné měně: _____
<b>Vlastníte už dnes nějaké nemovitosti?</b> (Dům, byt, pozemek, ...?)	<input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Ano 1. Typ: _____ Adresa: _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne 2. Typ: _____ Adresa: _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/> Ano 1. Typ: _____ Adresa: _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne 2. Typ: _____ Adresa: _____ Je zde zástava? <input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

#### D. VAŠE PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ VÝDAJE

Kolik členů má vaše domácnost? \_\_\_\_\_

(Př.: Žadatel + manžel/ka + počet nezaopatřených dětí. Počet členů žijících společně z jednoho rozpočtu.)

##### Vaše měsíční náklady

Součet celkových měsíčních nákladů na život a provoz domácnosti

(včetně výdajů za stravu, bydlení, ošacení, léky, vzdělávání či členství v zájmových organizacích a další výdaje): \_\_\_\_\_

Měsíční placené výživné: \_\_\_\_\_

#### 2. VAŠE ÚVĚROVÉ PRODUKTY

##### Jaké úvěrové produkty již dnes využíváte?

\* Pokud máte v plánu splatit nějaký úvěr před čerpáním hypotéky nebo žádáte o refinancování hypotéky či o Americkou hypotéku na konsolidaci vašich úvěrů, potřebujeme o vašich úvěrech vědět více, vyplňte prosím všechna pole.

Typ úvěru	Kdo je dlužníkem?	Výše splátky/limitu	Kdo úvěr poskytl?	Číslo úvěru	Kolik zbývá splatit?	Splatíte před čerpáním úvěru?	Splatíte z nově požadovaného úvěru?
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne
						<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano <input type="checkbox"/> Ne

### 3. VAŠE NOVÁ NEMOVITOST

#### Jakou nemovitost plánujete financovat?

- Byt na adrese: \_\_\_\_\_  Pozemek na adrese: \_\_\_\_\_
- První bydlení  K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)  Podnikání  Rekreace
- Dům na adrese: \_\_\_\_\_  K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)  Podnikání  Rekreace
- K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)  Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)
- Podnikání  Rekreace

### 4. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

#### Nemovitost do zástavy

- Financovaná nemovitost (nemovitost, kterou kupujete/rekonstruujete apod.)

- Jiná nemovitost

Typ této nemovitosti: \_\_\_\_\_

Adresa: \_\_\_\_\_

- K bydlení (Vlastní bydlení nebo bydlení pro člena rodiny)
- Investice (Pronájem nebo budoucí bydlení člena rodiny)
- Podnikání  Rekreace

Prohlašuji, že vlastník výše uvedené zastavované nemovitosti:

- je vdaná/ženatý
- není vdaná/ženatý

#### Pojištění zastavované nemovitosti

- Není uzavřeno
- Je uzavřeno ve výši: \_\_\_\_\_
- Pojišťovna: \_\_\_\_\_
- Číslo pojistné smlouvy: \_\_\_\_\_

#### Kontaktní osoba pro ocenění nemovitosti:

- Žadatel o úvěr
- Jiný kontakt
- Jméno: \_\_\_\_\_
- Telefon: \_\_\_\_\_

#### Znalecký odhad:

- Standardní do 5 pracovních dnů
- Expresní do 2 pracovních dnů

#### Pojištění zastavované nemovitosti

- Není uzavřeno
- Je uzavřeno ve výši: \_\_\_\_\_
- Pojišťovna: \_\_\_\_\_
- Číslo pojistné smlouvy: \_\_\_\_\_

### 5. DALŠÍ ÚDAJE K NASTAVENÍ VAŠEHO ÚVĚRU

#### Účet, ze kterého budete úvěr splácet?

- Mám. Jeho číslo: \_\_\_\_\_
- Potřebuji zřídit účet u České spořitelny. Stavím se na pobočce: \_\_\_\_\_
- Chci klasický účet
- Chci základní účet s omezeným rozsahem služeb (po celou dobu trvání úvěru bez poplatků za jeho vedení ani poplatků spojených se shromažďováním prostředků ke splácení úvěru a s jeho splácením)

#### Který den v měsíci budete úvěr splácet?

(Uveďte jakýkoli den od 5. do 20.) \_\_\_\_\_ Pokud neprovedete volbu, je automaticky nastaveno ultimatum měsíce.

#### Jedná se o úvěr v cizí měně?

(zákon definuje, že o úvěr v cizí měně se jedná, pokud nemáte bydliště v České republice nebo pokud Váš příjem či aktiva pro splácení úvěru jsou v jiné měně než v Kč)

- Ne  Ano, v jaké měně: \_\_\_\_\_

#### Další údaje k nastavení vašeho úvěru

Žádáme, aby v případě, že o úvěr žádá více žadatelů, bylo ve smlouvě o úvěru obsaženo vzájemné zmocnění klientů k právním jednáním, k nimž dochází v souvislosti s úvěrem. Banka tak bude jednat pouze s jedním zástupcem ze žadatelů.

- Ano  Ne

## 6. ZÁVĚREČNÉ PROHLÁŠENÍ

### Čestně prohlašuji, že:

- uvedené údaje jsou úplné a pravdivé a beru na vědomí, že jejich neúplnost a nepravdivost může vést k zamítnutí žádosti či odstoupení od smlouvy o úvěru
- k tomuto dni není mé právo disponovat vlastním majetkem nijak omezeno a ani mi není známo, že by toto omezení mohlo nastat
- o případných změnách údajů či skutečnostech uvedených v žádosti budu banku neprodleně písemně informovat
- beru na vědomí, že banka poskytne úvěr jen v případě splnění všech stanovených podmínek, a že smlouvu o úvěru nelze uzavřít dříve, než proběhnou všechny schvalovací procesy dle vnitřních pravidel banky. Nespoléhám tedy na poskytnutí úvěru dříve, než bude smlouva o úvěru skutečně uzavřena

### Souhlasím s tím, že:

- uvedené údaje a předložené podklady budou bankou kontrolovány
- poskytnuté podklady týkající se nemovitostí mohou být postoupeny spolupracujícím partnerům banky
- banka si vyžádá nebo podá všechny potřebné informace, které mají vztah k požadovanému úvěru
- v případě zprostředkování úvěru zprostředkovatelem za účelem posouzení úvěruschopnosti budou dokumenty obsahující i citlivé údaje zaslány do banky e-mailem
- banka nebo zprostředkovatel úvěru mi může na mé vyžádání zaslat smluvní dokumentaci obsahující i citlivé údaje před podpisem této dokumentace e-mailem
- beru na vědomí upozornění banky, že způsob zaslání formou e-mailu není plně chráněn proti případnému zneužití
- nedohodnu-li se s bankou jinak, uhradím standardní znalecké ocenění zastavované nemovitosti dle platného ceníku České spořitelny pro bankovní obchody. Posouzení nemovitosti ze strany banky bude provedeno po předložení dokladu o zaplacení ceny za toto posouzení
- banka je oprávněna vyzvat k umožnění prohlídky oceňované nemovitosti a já mám povinnost prohlídku umožnit

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Podpis žadatele

\_\_\_\_\_  
Podpis spolužadatele

\_\_\_\_\_  
Podpis spolužadatele

### Děkujeme vám.

Tato žádost o úvěr má platnost 60 dní od vašeho podpisu.

### Převzetí žádosti bankou:

\_\_\_\_\_  
Jméno, příjmení a ID pracovníka banky

\_\_\_\_\_  
Podpis

Žádost o úvěr převzata bankou dne: \_\_\_\_\_

### Převzetí žádosti od externího partnera (v případě zprostředkování úvěru):

Potvrzuji, že jsem ověřil(a) totožnost žadatele(ů) o úvěr dle platného dokladu totožnosti (čísla uvedena výše) a že žádost o úvěr byla výše uvedeného dne přede mnou podepsána a že jsem tuto žádost od žadatele o úvěr převzal(a).

Totožnost ověřil(a):

\_\_\_\_\_  
Jméno, příjmení a ID externího partnera

\_\_\_\_\_  
Podpis

Totožnost externího partnera ověřil(a):

\_\_\_\_\_  
Jméno, příjmení a ID pracovníka banky,  
který ověřil externího partnera

\_\_\_\_\_  
Podpis

Žádost o úvěr převzata bankou dne: \_\_\_\_\_

Vyplňuje se v případě zpracování Žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE ZPROSTŘEDKOVATELE *:	
	Samostatný zprostředkovatel
Název společnosti (samostatný zprostředkovatel):	
	Spolupracující osoba (externí partner, konkrétní zprostředkovatel úvěru)
ID:	
Jméno a příjmení:	
Telefon:	
E-mail:	
Adresa – sídlo / místo podnikání:	
Adresa pro doručování:	
Je žadatel o úvěr ve vztahu k Vám osobou blízkou?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne Pozn.
Poskytl/a jste žadatelům o úvěr radu ve smyslu § 85 zákona o spotřebitelském úvěru?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

\* je třeba vyplnit všechny údaje

Podpisem žádosti potvrzuji, že jsem všem žadatelům o úvěr předal(a) informační dokument zprostředkovatele, který obsahuje zejména kontaktní údaje zprostředkovatele a zastoupeného, údaje o postavení poskytovatele, samostatného zprostředkovatele a vázaného zástupce, údaje o registru pro ověření oprávnění k činnosti zprostředkovatele, údaje o poskytování rady podle § 85 zákona o spotřebitelském úvěru, údaje o výši odměny zprostředkovatele a pravidlech jeho odměňování, včetně informace o právu vyžádat si informace o výši provize vyplácené jednotlivými poskytovateli, údaje o interním mechanismu vyřizování stížností, údaje o možnosti mimosoudního řešení sporu prostřednictvím finančního arbitra a údaje o orgánu dohledu.

IDENTIFIKACE ASISTENTA/ASISTENTKY ZPROSTŘEDKOVATELE **:	
Jméno a příjmení:	
Datum narození:	
Název a číslo průkazu totožnosti:	
Telefon:	
E-mail:	
Podpis:	

\*\* v případě požadavku na využití služeb asistenta/asistentky je třeba vyplnit všechny údaje v tabulce

Beru na vědomí a zavazuji se zajistit, že asistent/asistentka je oprávněn(a) realizovat za mne (jakožto zprostředkovatele úvěru) pouze administrativní činnosti. Zejména je oprávněn(a): předávat bance (společnosti Česká spořitelna, a.s.) informace či korespondenci týkající se mne či žadatele o úvěr; přebírat informace a korespondenci, určenou Bankou pro mne nebo žadatele o úvěr a předávat je uvedeným osobám atd.). Asistent/asistentka není v žádném případě oprávněn(a) za mne vykonávat činnosti, které spadají pod zprostředkování spotřebitelského úvěru ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru.

AML:	
Je žadatel o úvěr politicky exponovanou osobou?	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
pokud ano, (tak) orgán/organizace, funkce a místo výkonu, příbuzenský nebo jiný vztah:	

## Příloha B - Potvrzení o výši příjmu



### potvrzení o výši pracovního příjmu

#### Údaje o zaměstnavateli

Název			
IČ		Sídlo (adresa)	

#### Údaje o zaměstnanci

Příjmení		Jméno		Titul	
Rodné číslo <sup>1</sup>		Trvalý pobyt			

#### Údaje o pracovním poměru zaměstnance – žadatele o úvěr

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

Aktuální výše základní hrubé měsíční mzdy		Kč
Průměrný čistý měsíční příjem vč. případných dávek v nemoci	za poslední 3 měsíce, tj. od ..... do .....	Kč
	za posledních 12 měsíců, tj. od ..... do .....	Kč

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

Účel srážky		Výše srážky	Kč
			Kč

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

Potvrzení vystavil: .....  
Jméno, příjmení, funkce

Kontaktní telefon: .....

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

Podpis a razítko vystavitele:

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

Datum podpisu: .....

Podpis žadatele: .....

<sup>1</sup> u cizinců bez přiděleného rodného čísla datum narození