

Analýza trhu hypotečních úvěrů v ČR

Darina Prikrylová

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Darina PŘIKRYLOVÁ**
Osobní číslo: **M081684**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza trhu hypotečních úvěrů v ČR**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši zaměřenou na problematiku hypotečních úvěrů v ČR.

II. Praktická část

- Analyzujte hypoteční úvěry vybraných finančních ústavů.
- Na základě zjištěných skutečností určete nejvýhodnější variantu financování bydlení.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- [1] DVORÁK, P. Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha: Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
[2] LUX, M., SUNEGA, P. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
[3] POLOUČEK, S. a kol. Bankovníctví. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
[4] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2004. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
[5] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiří Polách**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **6. dubna 2010**
Termín odevzdání bakalářské práce: **21. května 2010**

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010



doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby ¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí;
- na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 ³⁾ odst. 2 a 3 mohu užit své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 20.5.2010



.....

1) zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

(1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst.

3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na problematiku hypotečních úvěrů pro fyzické osoby. Hlavním cílem práce je provést srovnání hypotečních úvěrů vybraných peněžních ústavů a na základě výsledků vybrat nejvýhodnější hypoteční úvěr za účelem koupě nemovitosti. Teoretická část podrobně popisuje základní pojmy týkající se oblasti hypotečních úvěrů. Praktická část je zaměřena na samotnou nabídku hypotečních úvěrů u vybraných peněžních ústavů. V závěru práce je zpracován konkrétní příklad financování koupě nemovitosti a následně vyhodnocena nejvýhodnější varianta hypotečního úvěru pro modelového klienta.

Klíčová slova: anuita, bonita, čerpání, fixace úrokové sazby, hypoteční úvěr, hypoteční zástavní list, list vlastnictví, pojištění, poplatky, zástavní právo.

ABSTRACT

The bachelor work is aimed on problems of mortgage loans for personal entities. The main goal of the work is proceeding of comparison of mortgage loans chosen finance houses and on the base of results chooses the most favourable mortgage loan for the purpose of purchase a real property. Theoretical part describes in details the main terms regarding mortgage loans. Practical part is aimed on a particular offer of mortgage loans by chosen financial houses. In the conclusion of the work is processed particular example of financing of purchase the real property and consequently evaluate the most favourable variation of mortgage loan for a model client.

Keywords: annuity, financial standing, drawing, interest rate fixation, mortgage loan, mortgage bonds, certificate of ownership title, insurance, fees, right of lien.

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce Ing. Jiřímu Poláchovi za odborné vedení a poskytnuté rady, a také své rodině, zejména mému manželovi, za trpělivost, porozumění a vytvoření potřebného zázemí při tvorbě této práce.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	10
1 TEORETICKÁ ČÁST	11
1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ	12
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	14
2.1 KDO MŮŽE ŽÁDAT O HYPOTEČNÍ ÚVĚR	14
2.2 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	14
2.3 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	15
2.4 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	16
2.5 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	16
2.6 ÚROKOVÁ SAZBA	17
2.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	19
2.7.1 Jednorázové čerpání	19
2.7.2 Postupné čerpání	19
2.8 SPLÁCENÍ ÚVĚRU.....	20
2.8.1 Anuitní splácení	20
2.8.2 Progresivní splácení	21
2.8.3 Degresivní splácení	21
2.8.4 Mimořádná splátka, předčasné splacení.....	22
2.9 POJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	22
3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	24
3.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR ÚČELOVÝ PRO FYZICKÉ OSOBY	24
3.2 PŘEDHYPOTEČNÍ ÚVĚR	24
3.3 HYPOTÉKA BEZ DOKLÁDÁNÍ PŘÍJMŮ	25
3.4 AMERICKÁ HYPOTÉKA.....	25
3.5 KOMBINACE PRODUKTŮ	25
3.5.1 Kombinace hypotéky s životním pojištěním.....	25
3.5.2 Kombinace hypotéky se stavebním spořením.....	25
4 DAŇOVÉ ÚSPORY	26
5 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA	28
5.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA PODPORY	28
5.2 ZÁKLADNÍ PODMÍNKY POSKYTNUTÍ PODPORY	28
5.3 KDE LZE O PODPORU ŽÁDAT	29
5.4 VÝŠE STÁTNÍ PODPORY	29
6 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	31
6.1 SYSTÉM KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ V ČR	31
6.2 ÚROČENÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	32
6.3 CENA HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ	32
7 PROCES POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	33

7.1	PŘED PODÁNÍM ŽÁDOSTI O ÚVĚR	33
7.2	ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	33
7.3	ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O ÚVĚR	35
7.4	PODPIS SMLUVNÍ DOKUMENTACE	36
7.5	ČERPÁNÍ ÚVĚRU	36
II	PRAKTICKÁ ČÁST	38
8	TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE	39
8.1	KONKURENCE NA HYPOTEČNÍM TRHU	39
8.2	VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU	40
9	VYBRANÉ PENĚŽNÍ ÚSTAVY A JEJICH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	43
9.1	ČESKÁ SPOŘITELNA	43
9.1.1	Základní údaje	43
9.1.2	Profil společnosti	43
9.1.3	Hypoteční úvěry České spořitelny	44
9.1.4	Nabídka hypotečních úvěrů	44
9.2	HYPOTEČNÍ BANKA	46
9.2.1	Základní údaje	46
9.2.2	Profil společnosti	46
9.2.3	Hypoteční úvěry Hypoteční banky	46
9.2.4	Nabídka hypotečních úvěrů	47
9.3	KOMERČNÍ BANKA	50
9.3.1	Základní údaje	50
9.3.2	Profil společnosti	50
9.3.3	Hypoteční úvěry Komerční banky	51
9.3.4	Nabídka hypotečních úvěrů	51
9.4	GE MONEY BANK	54
9.4.1	Základní údaje	54
9.4.2	Profil společnosti	54
9.4.3	Hypoteční úvěry GE Money Bank	55
9.4.4	Nabídka hypotečních úvěrů	55
9.5	RAIFFEISENBANK	57
9.5.1	Základní údaje	57
9.5.2	Profil společnosti	57
9.5.3	Hypoteční úvěry Raiffeisenbank	58
9.5.4	Nabídka hypotečních úvěrů	58
10	SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ JEDNOTLIVÝCH BANK	61
11	SHRNUTÍ A DOPORUČENÍ	65
	ZÁVĚR	67
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	68
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	72
	SEZNAM OBRÁZKŮ	73
	SEZNAM TABULEK	74
	SEZNAM PŘÍLOH	75

ÚVOD

Každý z nás někdy v životě řešil nebo teprve bude řešit otázku bydlení. Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám, tak jako potřebujeme jíst, potřebujeme i někde bydlet. A pokud nechceme bydlet celý život v podnájmu, nezbyvá nám nic jiného, než si pořídit nemovitost vlastní. Vzhledem k tomu, že málokdo z nás disponuje potřebným kapitálem, musí se poohlédnout po jiném způsobu financování. Možností financování bydlení neustále přibývá, nabídky se stále mění a není jednoduché se v nich orientovat. Jedním ze základních pilířů financování vlastního bydlení je hypoteční úvěr. A právě problematice hypotečního úvěrování se věnuji v této práci.

Přestože se zájem o hypoteční úvěry za poslední dva roky vinnou ekonomické krize snížil, stále patří spolu se stavebním spořením k nejvyužívanějším způsobům financování bydlení. Od počátku své činnosti poskytly všechny banky v České republice občanům dohromady 450 770 hypoték za necelých 664 mld. Kč [23]. V současnosti poskytuje hypoteční úvěry 17 bankovních institucí. To pro potencionálního klienta sice znamená možnost velkého výběru, na druhou stranu je nabídka natolik široká, že se v ní jen těžko dokáže orientovat. Tato práce by měla pomoci se zorientovat v nabídkách trhu.

V teoretické části jsem se snažila vystihnout a vysvětlit nejdůležitější pojmy týkající se oblasti hypotečních úvěrů, přiblížit problematiku daňových úspor, státní finanční podpory, hypotečních zástavních listů i samotného procesu poskytnutí hypotéky. V praktické části jsem se zaměřila na analýzu nabídky hypotečních úvěrů od pěti vybraných peněžních ústavů, které téměř všechny zaujímají přední příčky v poskytování hypoték. V závěru praktické části je zpracován konkrétní příklad financování koupě bytu s vyhodnocením nejlepší nabídky srovnávaných bankovních ústavů.

Protože je hypoteční úvěr závazkem na dlouhou dobu, je nesporně nutné pečlivě zvážit jeho výběr. Snahou této práce je přiblížit budoucímu zájemci o hypotéku, co je při porovnávání jednotlivých nabídek důležité a o co by se měl zajímat, aby našel tu nejvýhodnější variantu financování svého vysněného bydlení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ

Zastavování nemovitostí jako zdroj dlouhodobého financování má dlouhou tradici. Hypotéka jako forma zajištění půjček se vyvinula již v antickém Řecku. Vznik hypotečního úvěru jako zvláštního druhu obchodu a s tím související úprava hypotečních zástavních listů jsou však spojeny až s 18. stoletím.

Hypoteční banky mají svůj původ již ve feudalismu, kdy statkáři a šlechta v případě své potřeby peněz neprodávali svou půdu a majetky, nýbrž je zastavovali. Důvodem pro tuto činnost byla ochrana vůči lichvářům. První hypoteční banky vznikly v Anglii. Ve střední Evropě se tyto instituce začínají rozvíjet po skončení 7-leté války.

Na českém území byla první hypoteční banka založena roku 1865. Jednalo se o Hypoteční banku Království českého, která byla založena jako banka se zemským ručením. Krátce před první světovou válkou existovalo na českém území celkem šest zemských a hypotečních bank, na konci 20. let 20. století to byly už jen čtyři.

Hypoteční banky měly velký význam také ve 30. letech 20. století v období krize, kdy se zvyšoval počet hypotečních zápůjček, a hypoteční banky tvořily stabilizační prvek české ekonomiky. Hypoteční úvěry byly v té době dostupnější než ostatní druhy úvěrů. S nástupem protektorátu byl sektor hypotečního bankovníctví prakticky zlikvidován, i když principy hypotečního úvěrování se ještě projevily bezprostředně po druhé světové válce při formování státní podpory. Definitivní konec hypotečního bankovníctví v Čechách na cca tři desetiletí znamenala zákonná úprava zástavního práva z roku 1964.

Formálně bylo hypoteční bankovníctví v České republice (tehdy ještě Československu) obnoveno v roce 1990 vydáním zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Přestože v tomto roce získala Československá obchodní banka licenci na vydávání hypotečních zástavních listů, pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995 poté, kdy vstoupil v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval právní normy týkající se dané oblasti. I přes zavedení státní finanční podpory byly v této době hypoteční úvěry poskytovány spíše ojediněle. Pro řadu lidí byla hypotéka velkou neznámou, úroky se navíc v té době pohybovaly okolo 15 procent a po dvou letech dokonce ještě krátkodobě stouply až ke dvaceti procentům.

K významnému posunu v této oblasti došlo až na konci 90. let 20. století a zejména pak v prvních letech 21. století. Nárůst počtu poskytnutých hypotečních úvěrů byl ovlivněn především poklesem úrokových sazeb hypotečních úvěrů a navíc možností odpočtu úroků od základu daně.

Poslední změna zákona o dluhopisech platná od 1. 5. 2004 přinesla na trh hypotečních úvěrů další změny. Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech byl zrušen a nahrazen novým zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Změny v oblasti hypotečního bankovníctví se týkají především definice hypotečního úvěru, který je dnes definován jako „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné*“. To znamená upuštění od účelovosti hypotečního úvěru, jeho přiblížení spotřebnímu úvěru a rozšíření pole působnosti hypotečním bankám. Další legislativní změny souvisí přímo se vstupem České republiky do Evropské unie a s rozšířením Evropského hospodářského prostoru; umožňují např. zajistit hypoteční úvěr též zástavním právem k nemovitosti nacházející se na území jiného členského státu Evropské unie, nebo náhradní krytí hypotečních zástavních listů může být uskutečněno mj. prostřednictvím státních dluhopisů či cenných papírů vydaných členskými státy Evropské unie, jejich centrálními bankami či Evropskou centrální bankou. [2, 5, 15, 17]

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěry mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence (speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů), protože poskytování úvěrů (a hypoteční úvěr je pouze jedním z druhů úvěrů) patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank.

Hypotéka je dlouhodobý úvěr na vysoké částky a proto se vyplatí věnovat jejímu výběru značnou pozornost.

2.1 Kdo může žádat o hypoteční úvěr

Žadatelem o hypoteční úvěr může být fyzická osoba, která je:

- Starší 18 let
- Způsobilá k právním úkonům
- V produktivním věku po celou dobu trvání úvěru (zpravidla do 65 – 70 let)
- Občanem České republiky
- Občanem jiného státu s trvalým či přechodným pobytem na území České republiky (bližší požadavky si stanovuje každá banka sama)

O hypotéku mohou zpravidla žádat až čtyři osoby žijící maximálně ve dvou domácnostech. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr (pokud nemají zúžené společné jmění manželů). [20, 22, 24, 29]

2.2 Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou s výjimkou neúčelové hypotéky přísně účelové. Lze je poskytnout na profinancování:

- Koupě nemovitosti do vlastnictví i spoluvlastnického podílu (rodinný dům, byt v osobním vlastnictví, bytový dům) včetně příslušenství (garáž, bazén, sklep, atd.)
- Koupě objektů pro individuální rekreaci (chaty, chalupy)
- Koupě stavebního pozemku
- Koupě družstevního podílu
- Výstavby či dostavby nemovitosti

- Rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti
- Vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem (společné jmění manželů, dědictví, apod.)
- Refinancování předchozích investic do nemovitosti
- Vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček či úvěrů použitých na investice do nemovitosti

Objekt úvěru se může nacházet i mimo území České republiky. [4, 13, 19, 20, 22, 23, 24, 29]

2.3 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. K zajištění je možno využít financovanou nebo jinou nemovitost nacházející se na území České republiky (členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor), je možné ručit i více nemovitostmi najednou. U výstavby lze ručit rozestavěnou stavbou, bude-li úvěrem dokončena (je nutné, aby byla zapsána v katastru nemovitostí jako rozestavěná). V případě hypotéky na koupi stavebního pozemku lze ručit přímo kupovaným pozemkem.

Nemovitost je nutno ohodnotit dle metodiky příslušné banky na tzv. zástavní hodnotu, která vychází z ceny obvyklé. Tato hodnota udává zejména možnost přijatelného zadlužení dané nemovitosti formou poskytnutí úvěru. K odhadu nemovitosti zpravidla využívají banky své specialisty, popřípadě externí odhadce, kteří pro banku vykonávají tyto práce na základě dlouhodobého smluvního vztahu. Banka oceňuje nemovitosti obvykle cenou, za kterou by ji mohla rychle a bez problémů prodat. Navíc si často nechává určitou rezervu. Banka tak vezme tržní odhad, který ještě může snížit.

Ne všechny nemovitosti jsou vhodné jako zástava. Přijetí do zástavy mohou zkomplikovat hlavně věcná břemena váznoucí na dané nemovitosti nebo problémy se zajištěním práva přístupu k nemovitosti. [8, 12, 22, 23, 25, 29]

2.4 Výše hypotečního úvěru

Každá banka má stanovenou minimální částku hypotečního úvěru, kterou je ochotna poskytnout (např. 200 000 Kč). Maximální možná výše úvěru je omezena dvěma základními faktory:

- Výší zadlužitelné hodnoty zástavy, tzn. hodnoty stanovené bankou. Úvěry jsou poskytovány do určité výše zastavené nemovitosti, některé banky ovšem poskytují hypotéky až do výše 100% zástavní hodnoty nemovitosti.
- Schopností klienta splácet měsíční splátky – posuzuje se výše disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení (na základě prokazatelných příjmů a měsíčních výdajů).

Pokud je hypoteční úvěr poskytován jako úvěr účelový, potom pro něj platí, že může být čerpán pouze do výše ceny toho, co je předmětem financování hypotečním úvěrem. [2, 4, 19, 22]

2.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Pro hypoteční úvěr je typická dlouhá doba splatnosti. V bankovníctví platí léty vyzkoušené pravidlo (zejména pokud jde o úvěry investičního charakteru), že doba, na kterou je klientovi úvěr poskytován by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořízován.

Nejkratší dobu splatnosti stanovují banky na 5 let. Kratší doba splatnosti by neměla smysl, protože měsíční splátky by byly příliš vysoké. Maximální doba splatnosti je zpravidla 30 let, některé banky ovšem nabízejí i hypotéky se splatností 40 let.

Délka trvání hypotečního úvěru má pro hypotečního dlužníka výhodu, že snižuje měsíční pravidelné splátky úvěru a tak zároveň snižuje i finanční zatížení rozpočtu tohoto dlužníka. Čím delší je tedy doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho pravidelné měsíční splátky. Ovšem na druhou stranu čím delší je doba splatnosti, tím více se zaplatí na úrocích.

Při rozhodování o tom, na jak dlouhou dobu si půjčit, je vhodné brát v úvahu výši měsíční splátky i výši celkově zaplacených úroků. Vzhledem k tomu, že banka požaduje splacení úvěru v produktivním věku klienta (z důvodu poklesu příjmů), je při volbě doby splatnosti pro některé klienty omezením právě důchodový věk. [1, 6, 11, 12, 14]

2.6 Úroková sazba

Úroková sazba je pro většinu klientů nejdůležitějším parametrem, podle kterého se rozhodují, u jaké banky si hypoteční úvěr vyřídit.

Vzhledem k tomu, že jsou hypoteční úvěry zajištěny zástavním právem k nemovitosti, představují pro banky relativně malé riziko a tudíž je výše úrokové sazby obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativních úvěrů. Úrokové sazby z hypotečních úvěrů poskytovaných fyzickým osobám na financování bydlení mohou být dále snižovány v důsledku státní podpory.

Úroková sazba je sjednávána mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání úrokové sazby je ve většině případů individuální záležitostí, kdy banka klientovi určitou sazbu nabídne a ten ji buď přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb je závislá zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu.** Úrokové sazby z hypotečních úvěrů ovlivňují úrokové sazby dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky. Záleží tedy na tom, jak draze nebo levně banky zdroje koupí.
- **„Kvalita“ klienta.** Klient, který má vysoké, stabilní a do budoucna relativně jisté příjmy, nízké splátky a vysokou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru, je pro banku podstatně méně rizikový než klient s nízkými nebo nestabilními příjmy. Tomuto „kvalitnímu“ klientovi půjčí banka raději a levněji, zatímco rizikovějšímu klientovi nabídne úrokovou sazbu vyšší.
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru.** S délkou splatnosti úroková sazba většinou roste, protože je více času na to, aby se cokoliv na straně klienta změnilo, což pro banku znamená vyšší riziko.
- **Doba fixace.** Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní. Banky nabízí fixace na období 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15, 20, 25, 30 let (každá banka má svou nabídku fixačního období). Kdo si sjedná kratší dobu fixace, bude mít nižší úrokovou sazbu (neplatí pro fixaci na 1 rok, kdy je zpravidla úroková sazba vyšší než například při fixaci na 3 roky). V případě, že klient chce delší dobu fixace a tím pádem větší jistotu, bude mít úrokovou sazbu vyšší. Toto vyplývá i z vlastností kapitálového trhu a jeho výnosové křivky. Dluhopisy s delší dobou splatnosti mají vyšší výnos než dluhopisy s kratší dobou splatnosti a tento fakt promítají banky do úrokových sazeb úvěrů.

Jak dlouhou fixaci tedy zvolit? Kratší fixace je vhodná v případě, že odborníci očekávají pokles úrokových sazeb, nebo když je předpoklad, že klient bude moci v kratší době vložit na účet mimořádnou splátku například z končícího stavebního spoření. Pokud ovšem po skončení prvního fixačního období úvěr klient nesplatí, pro příští období mu banka rozhodně nenabídne tak výhodné podmínky, jaké běžně nabízí novým klientům. V tomto případě má klient možnost o úrokové sazbě vyjednávat nebo úvěr refinancovat. Naopak delší fixaci je vhodné zvolit tehdy, když odborníci mluví o brzkém růstu úrokových sazeb. Nevýhodou je skutečnost, že po celou dobu fixačního období není zpravidla možné úvěr splatit, aniž by si banka neúčtovala penále za předčasné splacení úvěru.

- **Konkurenční prostředí bank poskytujících hypoteční úvěry.** Konkurenční prostředí mezi bankami stlačuje dolů úrokové sazby.
- **Druh produktu.** Banky mají širokou nabídku hypotečních úvěrů, které se od sebe liší úrokovou sazbou. Nabízejí například hypoteční úvěry do 70% až 100% zástavní hodnoty nemovitosti, neúčelové hypotéky, hypotéky bez dokládání příjmů apod. Úvěry, které jsou zajištěny lépe, jsou pro banku méně rizikové, a proto mohou nabídnout nižší úrokovou sazbu.
- **Nový klient nebo konec fixace.** Banky zpravidla nabízí rozdílnou úrokovou sazbu pro nového klienta a pro klienta, kterému skončila doba fixace a který pokračuje ve splácení úvěru. Aby banka získala nového klienta „podbízí“ se mu zajímavou úrokovou sazbou, zatímco klient, který řádně splácel, a skončila mu doba fixace, dostane sazbu vyšší. Většina klientů nechce mít práci s refinancováním úvěru úvěrem od jiného peněžního ústavu, a tak buď zkusí vyjednávat s bankou o snížení sazby, nebo s navrženou sazbou tiše souhlasí.

Banky své úrokové podmínky průběžně přizpůsobují situaci na trhu. Pokud tedy úroky na kapitálovém trhu právě klesají, je vhodné vyčkat, až banka nabídne nové, výhodnější podmínky. Naopak pokud úroky stoupají, měl by si žadatel o úvěr ještě rychle zajistit podmínky staré.

Banky ve svých nabídkách často uvádějí lákavé výše úrokových sazeb se slůvkem „od“, ovšem spousta klientů na tuto sazbu nedosáhne. Navíc je nutné zjistit si informace o poplatcích a ke splátce je přičíst, aby bylo jasné, kolik bude klient skutečně měsíčně bance platit. Většina bank také nabízí možnosti slev z úrokové sazby například za sjednání pojištění nebo zasílání platu na účet. [3, 7, 10, 11, 12, 14, 20]

2.7 Čerpání hypotečního úvěru

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné, přičemž u jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

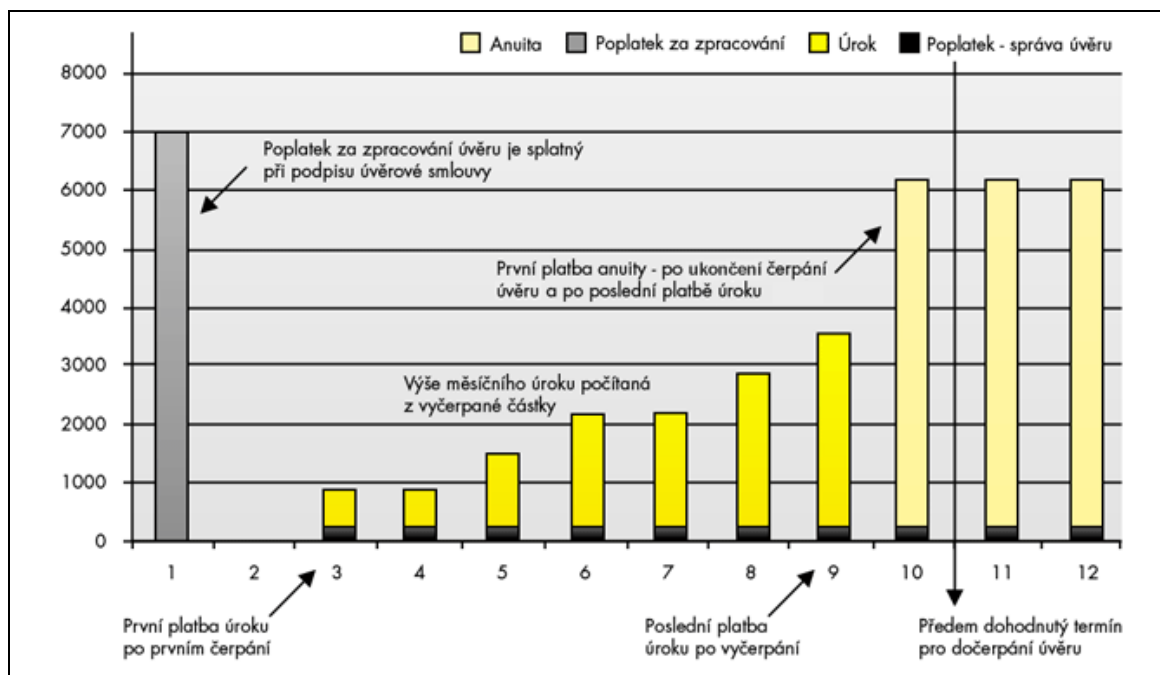
2.7.1 Jednorázové čerpání

Používá se například při koupi nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí, vyrovnání dříve poskytnutých úvěrů použitých na investice do nemovitosti.

2.7.2 Postupné čerpání

Zpravidla se sjednává u financování výstaveb či rekonstrukcí nemovitostí. Peněžní prostředky jsou v tomto případě uvolňovány postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou nebo rekonstrukcí. V případě, že financovaná nemovitost slouží současně jako zástava za poskytnutý úvěr, potom musí být po celou dobu splněno to, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne aktuální zástavní hodnotu nemovitosti. Po dobu čerpání hypotéky jsou hrazeny pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky, proto je levnější vyčerpat úvěr co nejdříve. V případě nedočerpání úvěru si některé banky účtují sankce z nevyčerpané částky.

Každá banka si ve smlouvě stanovuje termín, do kterého je nutno hypoteční úvěr vyčerpat. Úvěr lze čerpat po splnění podmínek stanovených bankou. Nejdůležitější podmínkou je zpravidla návrh na vklad zástavního práva popř. zápis zástavního práva v katastru nemovitostí ve prospěch banky. [2, 29]



Obr. 1. Splácení úroků v průběhu postupného čerpání úvěru [29]

2.8 Splácení úvěru

Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. Datum splátky si volí klient obvykle sám, v závislosti na příchozí mzdě, ovšem některé banky mají stanoven termín splátky bez možnosti jej změnit. Většina bank preferuje splácení inkasem z běžného účtu klienta, jehož vedení může mít jako podmínku poskytnutí hypotéky.

2.8.1 Anuitní splácení

Splácení hypotečního úvěru probíhá nejčastěji měsíčními anuitními splátkami. V tomto případě se výše splátky nemění, ale mění se v ní podíl úroku a úmoru – oč klesne podíl úroku, o to se zvýší podíl úmoru. Zpočátku je tedy větší část peněz splátkou úroku, jen menší část je splátkou samotného dluhu, postupem času se poměr mění – úrok se zmenšuje. Vzhledem k tomu, že je možné snížit si o úroky daňový základ, ušetří klient zpočátku více na daních. Anuitní splátka zůstává konstantní pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Její výše se mění se změnou úrokové sazby.

Výše anuitní splátky hypotečního úvěru je dána vzorcem:

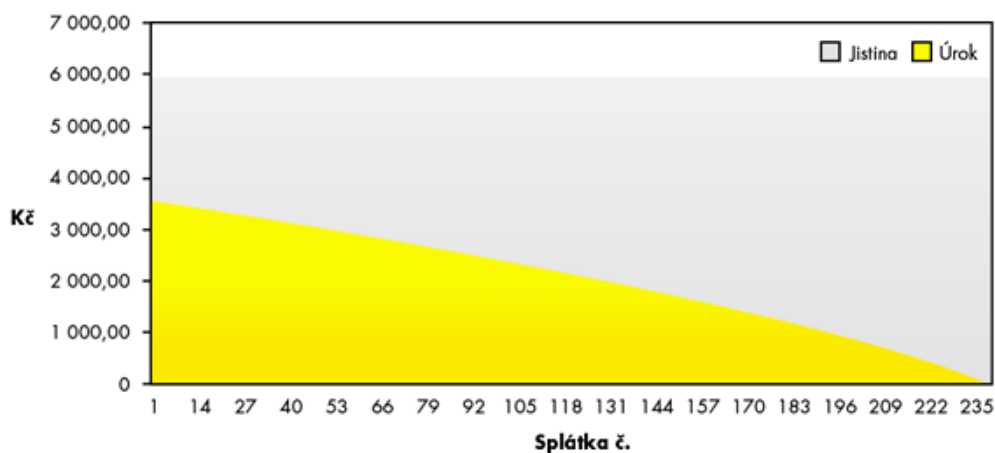
$$A = SH_A \cdot \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}$$

kde A je splátka úvěru (anuita)

SH_A je současná hodnota anuity (výše poskytnutého úvěru)

i je úroková sazba

n je počet období úročení



Obr. 2. Průběh anuity při neměnném úroku [29]

Některé banky (např. Hypoteční banka) nabízejí také splácení progresivní a degresivní.

2.8.2 Progresivní splácení

U progresivního splácení je zprvu splátka nižší a časem stoupá. U Hypoteční banky je možné si individuálně zvolit výši první progresivní splátky, která je stejná po celý rok a v následujícím období se zvyšuje o určitý koeficient růstu. Vzhledem k tomu, že progresivní splácení umožňuje snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru nižší splátkou než anuitní, hodí se pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou. Velkou výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky.

2.8.3 Degresivní splácení

Jedná se o opak progresivního splácení. Nejprve klient platí bance splátku vysokou, ta se časem snižuje. Při stejné době splatnosti celkově zaplatí na úrocích méně než při anuitním splácení. Tento způsob splácení je vhodný například pro starší lidi, kteří očekávají, že se bude jejich příjem snižovat s odchodem do důchodu.

2.8.4 Mimořádná splátka, předčasné splacení

Částečně nebo úplně lze hypoteční úvěr splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba – v tomto případě si banka neúčtuje žádné sankce. Pokud by měl klient zájem mimořádně splatit (ať již částečně něco celkově) úvěr v průběhu fixačního období, účtuje si banka určité procento z této splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Tato částka bývá poměrně vysoká. Některé banky umožňují klientovi sjednání mimořádných splátek předem v úvěrové smlouvě. Klient pak může realizovat mimořádné splátky zdarma v dohodnutých termínech, pokud ovšem splátku neuskuteční, je za to penalizován. [1, 2, 9, 12, 14, 23]

2.9 Pojištění hypotečního úvěru

V případě hypotéky se většinou jedná o dlouhodobý závazek a je potřeba zajistit si po celou dobu splácení dostatek peněžních prostředků na splátky. Stát sice poskytuje občanům určité sociální jistoty v případě, že přijdou o příjem jako např. sociální dávky v případě nemoci nebo podporu v nezaměstnanosti, ty většinou ale stačí tak na živobytí, zvláště v situaci, kdy jsou na příjmu závislé i jiné osoby (např. děti).

Příjmy se dají ztratit z různých důvodů. Například:

- Úmrtí živitele rodiny
- Trvalá invalidita
- Dlouhodobá pracovní neschopnost
- Ztráta zaměstnání

Pokrytí výpadek příjmů je v principu možné dvěma způsoby a to buď komerčním pojištěním, nebo dostatečnou rezervou ve vlastním majetku. Banky nabízejí možnost zřídit si k hypotečním úvěrům pojištění schopnosti splácet, které bývá sjednáno na dobu trvání úvěru a zajistí klientovi splácení úvěru i v případě složitých životních situací.

Zatímco pojištění schopnosti splácet bývá dobrovolné a jeho sjednání při zřízení úvěru obvykle představuje slevu na úrokové sazbě, banky povinně vyžadují doložení pojištění zástavy na pojistnou částku minimálně ve výši hypotečního úvěru a případnou vinkulaci pojistného plnění. Taktéž pojištění zástavy lze sjednat u banky zároveň s vyřizováním hypotéky.

Vzhledem k tomu, že pojištění schopnosti splácet není zpravidla povinné, řada klientů si jej z důvodu navýšení měsíční splátky raději nezřídí. V případě, že dojde ke ztrátě jeho příjmů, riskuje, že celá rodina přijde o střechu nad hlavou. [11, 12, 23]

3 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

3.1 Hypoteční úvěr účelový pro fyzické osoby

Jedná se prakticky o klasickou hypotéku určenou k financování investic do nemovitostí určených k osobnímu užívání, zajištěnou zástavním právem k nemovitosti. U tohoto typu hypotéky klient dokládá své příjmy a je posuzována jeho bonita. Každá banka nabízí různé výše úvěrů v závislosti na zástavní hodnotě nemovitosti. Nejčastěji nabízená varianta je hypotéka do výše 70% hodnoty nemovitosti, některé banky jsou schopny financovat až 100% hodnoty nemovitosti.

Některé finanční ústavy nabízejí také hypotéky „naopak“, což znamená, že si klient nejprve vyřídí hypotéku a až poté si vybírá nemovitost. Výhodou je, že klient získá od banky smluvní příslib o poskytnutí hypotečního úvěru za dohodnutých podmínek a má zpravidla několik měsíců na to, aby si našel nemovitost podle svých představ.

Další variantou je hypotéka 2v1, kdy se jedná o kombinaci standardní účelové hypotéky a neúčelové části úvěru, kterou lze využít na cokoliv. Neúčelová část je stanovena procentuálně z celkové výše hypotéky a je úročena stejnou úrokovou sazbou jako část účelová. Zajímavostí je, že z neúčelové části lze zaplatit i např. poplatek za zpracování úvěru.

Pro klienty je také zajímavá tzv. flexibilní hypotéka, která je určena všem, kteří chtějí mít možnost rozhodovat o výši splátek a chtějí mít flexibilitu při splácení úvěru. U tohoto typu hypotéky si klienti mohou v průběhu splácení snížit nebo zvýšit výši své splátky, popřípadě mohou odložit počátek splácení úvěru nebo přerušit splátky. [20, 22, 24]

3.2 Předhypoteční úvěr

Předhypoteční úvěr slouží k financování nemovitostí, které jsou obecně financovatelné hypotečním úvěrem, ale dočasně není možné vložit na nemovitost zástavní právo (např. družstevní byt, privatizace bytů, koupě nemovitosti v dražbě, apod.). Podmínkou poskytnutí předhypotečního úvěru je uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, jejímž účelem bude splacení předhypotečního úvěru. Po dobu splatnosti předhypotečního úvěru jsou spláceny pouze úroky, jistina je jednorázově splacena z hypotečního úvěru. [23]

3.3 Hypotéka bez dokládání příjmů

Tento typ hypotéky je určen pro žadatele, kteří nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem. Klient tedy nedokládá své příjmy, pouze vyplňuje a podepisuje Čestné prohlášení o tom, že jeho příjmy jsou dostatečné na pokrytí splátek úvěrů, nezbytné náklady (životní minimum) a ostatních výdajů domácnosti. Úvěr je poskytován do výše 50% zástavní hodnoty nemovitosti. Tento typ hypotéky ocení zejména podnikatelé, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek. [20, 29]

3.4 Americká hypotéka

Jedná se o neúčelový úvěr, zajištěný zástavou nemovitosti. Peníze získané z tohoto úvěru lze použít na cokoliv, bance není nutné účel použití sdělovat (lze je použít např. na rozjezd podnikání). Oproti standardní hypotéce má americká hypotéka poměrně vysoký úrok, ovšem ve srovnání s klasickým spotřebitelským úvěrem jsou úrokové sazby naopak podstatně nižší. Výhodou je, že úvěr lze kdykoliv splatit bez jakýchkoli sankcí. [12, 14, 23]

3.5 Kombinace produktů

3.5.1 Kombinace hypotéky s životním pojištěním

Principem této kombinace je to, že klient po celou dobu trvání hypotéky splácí jen úroky a současně spoří pomocí kapitálové nebo investiční pojistky. Když nastane doba splatnosti hypotéky, umoří dluh tím, co naspořil pomocí pojištění.

3.5.2 Kombinace hypotéky se stavebním spořením

Jednou z možností je využití naspořených peněz ze stavebního spoření jako mimořádné splátky hypotečního úvěru v době, kdy se u hypotéky mění fixace. Druhou možností je získání části peněžních prostředků na financování nového bydlení právě ze stavebního spoření (ať již naspořené nebo formou úvěru). Výhodou je to, že budou uznány jako vlastní zdroje a klient má větší šanci, že mu banka přidělí standardní hypoteční úvěr s nižší úrokovou sazbou. [14]

4 DAŇOVÉ ÚSPORY

Novelizace zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ke které došlo v roce 1998, umožnila daňovým poplatníkům odpočítávat zaplacené úroky z hypotečních úvěrů od základu pro výpočet daně z příjmů fyzických osob. Úvěrem musí být vždy řešena bytová situace poplatníka. Bytovými potřebami pro účely zákona o dani z příjmu se rozumí:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby
- b) koupě pozemku (při splnění podmínek)
- c) koupě bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g)

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb, sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jenu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více, odečet provádí jedna z nich nebo každá z nich rovným dílem. Snížení daňového základu znamená v konečném důsledku nižší zaplacené daně.

Vzhledem k tomu, že při anuitním splácení hypotečního úvěru postupně klesá výše zaplacených úroků, klesá i výše daňové úspory. V prvním roce jsou placeny úroky z celé výše

úvěru, a tudíž je daňová úspora nejvyšší, kdežto v posledním roce je výše úvěru minimální a tomu odpovídá i výše úspory.

Vždy je zapotřebí zaplacení úroků písemně doložit. Banky zasílají na začátku kalendářního roku klientovi potvrzení o výši úroků, které v předcházejícím roce zaplatil za úvěr, klient si o tuto částku sníží svůj daňový základ při výpočtu daně a potvrzení z banky přiloží k daňovému přiznání. [6, 11, 14, 18, 21]

5 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA

Podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvků k úrokům z hypotečních úvěrů. Tento příspěvek je poskytován ze státního rozpočtu Ministerstvem pro místní rozvoj ČR dle nařízení vlády 249/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. [28]

5.1 Základní charakteristika podpory

- Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru.
- Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5%, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.
- Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.
- Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.
- Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

5.2 Základní podmínky poskytnutí podpory

- 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). [28]

5.3 Kde lze o podporu žádat

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout. [28]

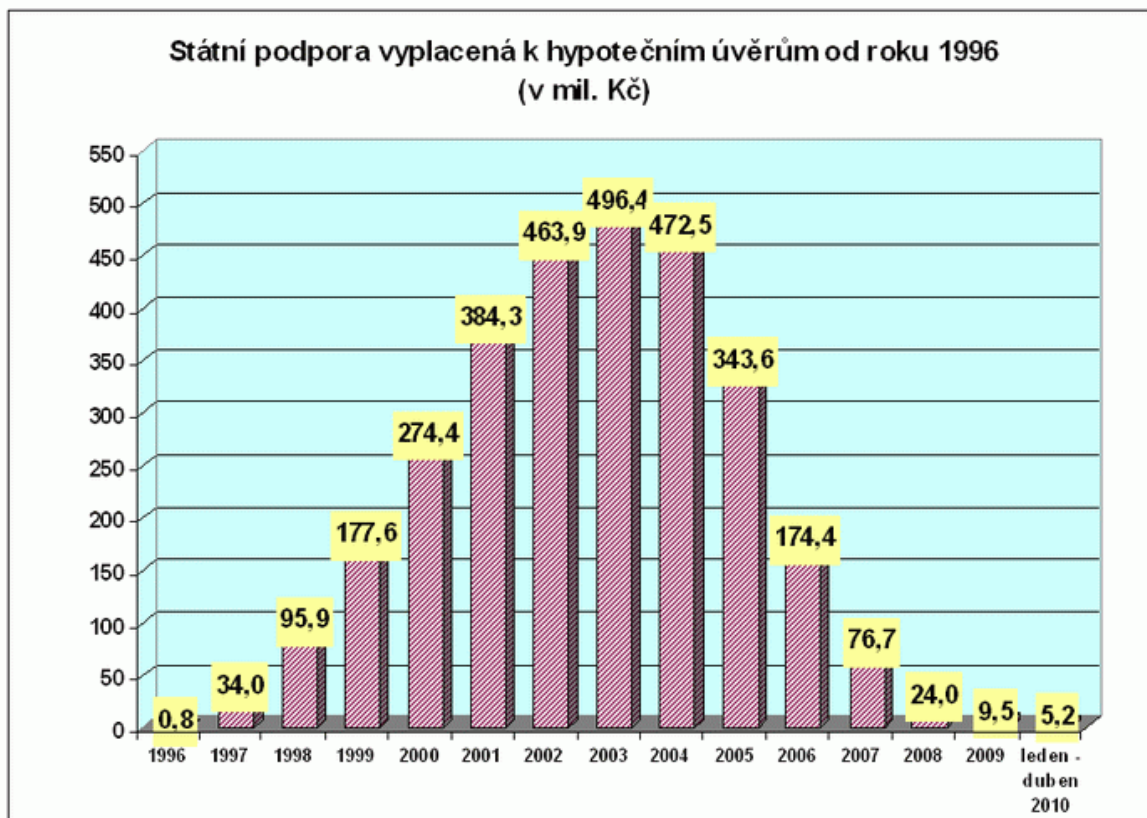
5.4 Výše státní podpory

- Výpočet výše státní podpory se provádí na základě „ideálního“ průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory.
- Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. [28]

Tab. 1. Výše státní finanční podpory v závislosti na výši průměrné úrokové sazby [2]

Výše průměrné úrokové sazby p z hypotečních úvěrů	$p \leq 5\%$	$5\% \leq p < 6\%$	$6\% \leq p < 7\%$	$7\% \leq p < 8\%$	$p \geq 8\%$
Výše státní finanční podpory (% bodů)	0	1	2	3	4

Stejně jako za rok 2008, přesáhla v roce 2009 průměrná sazba úroku z objemu úvěrů hypotečních bank hranici 5%. Z uvedeného vyplývá, že v období od 1. 2. 2010 do 31. 1. 2011 budou mít nadále žadatelé nárok na vyplácení státního příspěvku ve výši jednoho procentního bodu. [29]



Obr. 3. Státní finanční podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 [27]

6 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

Hypoteční zástavní listy jsou zvláštním druhem bankovních dluhopisů, které mohou emitovat pouze banky se speciální licencí vydanou Českou národní bankou. Jejich odlišnost od ostatních bankovních dluhopisů spočívá v tom, že jejich jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Zdroje, které banky z emise a prodeje hypotečních zástavních listů získají, jsou účelově určeny na poskytování hypotečních úvěrů. Díky těmto vazbám představují hypoteční zástavní listy vysoce kvalitní cenný papír (jeden z nejbezpečnějších cenných papírů na trhu), který je několikanásobně zajišťován, minimálně však:

- Zástavním právem k nemovitosti (v případě nesplacení hypotečního úvěru má banka právo přednostního uspokojení z nemovité zástavy před ostatními věřiteli)
- Hypotečními úvěry
- Kvalitou celkového hospodaření emitující banky
- Státním a bankovním dozorem nad jejich vydáváním a obchodováním s nimi

6.1 Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR

V České republice se uplatňuje blokovaný pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů založený na následujících principech:

- jmenovitá hodnota a poměrný výnos (závazky z hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním krytím,
- pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví,
- emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí, sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu. Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich částí nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70% zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. [1, 2, 23]

6.2 Úročení hypotečních zástavních listů

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů, což znamená, že se stanoví v podobě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu. Úroky z hypotečních zástavních listů se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti.

Výše úrokových sazeb z hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z těchto listů náklad, který musí uhradit ze svých výnosů, tzn. z úroků z hypotečních úvěrů.

Vzhledem k významu úroků hypotečních zástavních listů pro formování úroků z hypotečních úvěrů jsou úroky z hypotečních zástavních listů osvobozeny od daní z příjmu. To znamená, že investor, který si hypoteční zástavní list koupí získává již čistý příjem. Jedná se o jediný nedaněný dluhopis na kapitálovém trhu v České republice. [1, 23]

6.3 Cena hypotečních zástavních listů

Při nákupu je důležitá tržní cena dluhopisu, která je tradičně vyšší než nominální hodnota listu. Tržní cena je závislá na nabídce a poptávce po hypotečních zástavních listech. Pokud je v ekonomice zaznamenán pokles úrokových sazeb, poptávka po listech roste a s ní i cena. Naopak při růstu inflace se investice stávají nevýhodnými a cena hypotečních zástavních listů klesá. Při koupi také investor musí počítat s alikvotním úrokovým výnosem, který představuje pro prodávajícího ztrátu úroků, které by doby splatnosti mohl získat, a proto tuto ztrátu kompenzuje s vyšší cenou pro investora. [16]

7 PROCES POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

7.1 Před podáním žádosti o úvěr

Klient by si měl v této fázi udělat představu o tom, co bude financovat, kolik bude investice stát, kolik má vlastních prostředků. Zpravidla si porovná nabídky finančních ústavů a to buď přes internet, nebo přímo návštěvou vybraných bank. Většinou platí (ale nemusí tomu tak být vždy), že klient nejspíše získá úvěr v bance, která vede jeho běžný účet. Nejenže v domácí bance vědí o klientovi nejvíc, ale zpravidla mu ulehčí situaci tím, že nemusí dokládat potvrzené příjmy. Důležitým kritériem při výběru banky bývá pro klienta zejména výše úrokové sazby a výše poplatků. [4, 14]

7.2 Žádost o poskytnutí úvěru

Jakmile má klient vybranou banku, u které chce hypoteční úvěr vyřídit, měl by si sjednat schůzku s hypotečním poradcem. Při návštěvě banky obdrží klient kromě konkrétního modelového propočtu hypotečního úvěru také seznam všech dokladů, které budou v jeho případě potřebné pro schválení úvěru.

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr (každá banka má specifické požadavky):

- **Doklady identifikující klienta**

- Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd. (za všechny spolužadatele)
- Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. živnostenský list (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)

- **Doklady vztahující se k příjmům klienta**

- Potvrzení o výši pracovního příjmu (příjem ze závislé činnosti)
- Přiznání k dani z příjmu (příjem z podnikání)
- V případě jiných příjmů (např. z pronájmu, sociální dávky, atd.) je nutné předložit dokumenty prokazující tento příjem

- **Doklady vyžadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr**

- Aktuální výpis z katastru nemovitostí
- Snímek katastrální mapy
- Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí)
- Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, darovací smlouva, atd. – nevyžadují všechny banky)
- Odhad ceny nemovitosti, zpracovaný dle metodiky banky

- **Doklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti**
 - Kupní smlouva nebo Návrh kupní smlouvy nebo Smlouva o budoucí kupní smlouvě
 - Koupě družstevního podílu: smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností, doklad o členství převodce v bytovém družstvu, list vlastnictví předmětné nemovitosti
 - Úhrada členského podílu: kupní smlouva (uzavřená s bytovým družstvem a prodávajícím), list vlastnictví předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku bytového družstva, výzva bytového družstva k úhradě členského podílu
 - U koupě stavebního pozemku doložení, že pozemek je regulačním plánem, územním plánem, územním rozhodnutím nebo stavebním povolením určen k zastavění

- **Doklady vyžadované v souvislosti s výstavbou, rekonstrukcí nemovitosti**
 - Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení
 - Stavební povolení nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
 - Smlouva o dílo, příp. smlouva o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouva o výstavbě (v případě staveb realizovaných dodavatelským způsobem)
 - Rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí

- **Doklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru, půjčky**
 - Smlouva o úvěru nebo půjčce
 - Potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny

- Písemný souhlas banky (věřitele) s výmazem zástavního práva včetně podmínek splacení úvěru nebo půjčky (v případě, že existuje zástavní právo)
- **Doklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním majetkových poměrů**
 - Notářský zápis o vypořádání společného jmění manželů nebo Rozhodnutí soudu
 - Darovací smlouva
 - Smlouva o finančním vypořádání
 - Rozhodnutí o dědictví
- **Další vyžadované doklady**
 - Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru
 - V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů Rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení společného jmění manželů

Kromě doložení požadovaných dokumentů je nutné v bance podepsat Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. Podpisem na Žádosti dává klient mimo jiné souhlas s prověřením své osoby v Bankovním a nebankovním registru klientských informací. Banky většinou přistupují k tomuto prověřování ještě před shromažďováním veškerých podkladů, z důvodu vyhnout se zbytečnému zpracování takové hypotéky, která by byla následně zamítnuta na negativní záznamy. [23, 24]

7.3 Zpracování žádosti o úvěr

Při zpracování úvěru je posuzována schopnost klienta splácet požadovaný úvěr na základě tzv. bonity. Bonita neboli hodnocení klientovy schopnosti splácet se posuzuje tak, že se od příjmů klienta odečtou pravidelné výdaje (splátky úvěrů a půjček, pojištění, spoření, výživné), předpokládaná výše splátky hypotéky a zbytek peněz se porovná s životním minimem rodiny. Banky požadují rezervu anuitní splátky ve výši 25 – 50%. Dále je posuzována vhodnost zástavy (zda je dostatečná hodnota nemovitosti, nemovitost není zatížena zástavním právem třetí osoby, nevážnou na ní věcná břemena, apod.). Banky mohou při rozhodování posuzovat i obor, ve kterém je klient zaměstnán, zda jsou jeho příjmy stabilní, historii běžného účtu, pokud je žadatel klientem banky, pravost předkládaných dokumentů, atd. Úvěrový poradce, který jedná s klientem, může zpravidla při zpracování úvěru uplatnit svůj osobní názor. [11, 14]

7.4 Podpis smluvní dokumentace

V případě, že dojde ke kladnému posouzení žádosti a hypoteční úvěr je v bance schválen, je klient vyzván k podpisu smluvních dokumentů. Úvěrová dokumentace obsahuje:

- Smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru
- Zástavní smlouvu k nemovitosti
- Návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti
- Vinkulace pojistného plnění
- Smlouva o pojištění (v případě, že ji klient s bankou sjednává)

Náležitosti smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru:

- určení smluvních stran, kterými jsou banka jako věřitel na straně jedné a dlužník na straně druhé
- výše úvěru a měna, ve které je úvěr poskytnut
- účel úvěru – je sjednáván pouze u účelových úvěrů
- výše a způsob stanovení úrokové sazby včetně platnosti sazby
- čerpání úvěru – způsob čerpání, datum ukončení čerpání úvěru
- podmínky čerpání úvěru
- doba splatnosti a způsob splácení úvěru
- zajištění úvěru – specifikace nemovitosti sloužící k zástavě [2, 23, 24]

7.5 Čerpání úvěru

Podmínkou uvolnění poskytnutých finančních prostředků je splnění specifických podmínek smlouvy. Po jejich splnění a předložení Žádosti o čerpání banka zajistí převod finančních prostředků na:

- účet prodávajícího (v případě koupě nebo vypořádání spoluvlastnického podílu)
- účet dodavatele (v případě výstavby nebo rekonstrukce)
- účet věřitele (v případě dříve poskytnuté půjčky nebo úvěru)
- běžný účet klienta (v případě zpětného proplacení již zaplacené investice do nemovitosti)

Nejčastější podmínky čerpání jsou:

- podepsání zástavní smlouvy a zřízení zástavního práva k nemovitosti, popř. předložení návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí potvrzeného katastrálním úřadem
- předložení listu vlastnictví se zapsaným zástavním právem
- předložení pojistné smlouvy k nemovitosti včetně její vinkulace ve prospěch příslušné banky
- předložení dokladů prokazujících účelovost tzn. např. kupní smlouvu [24]

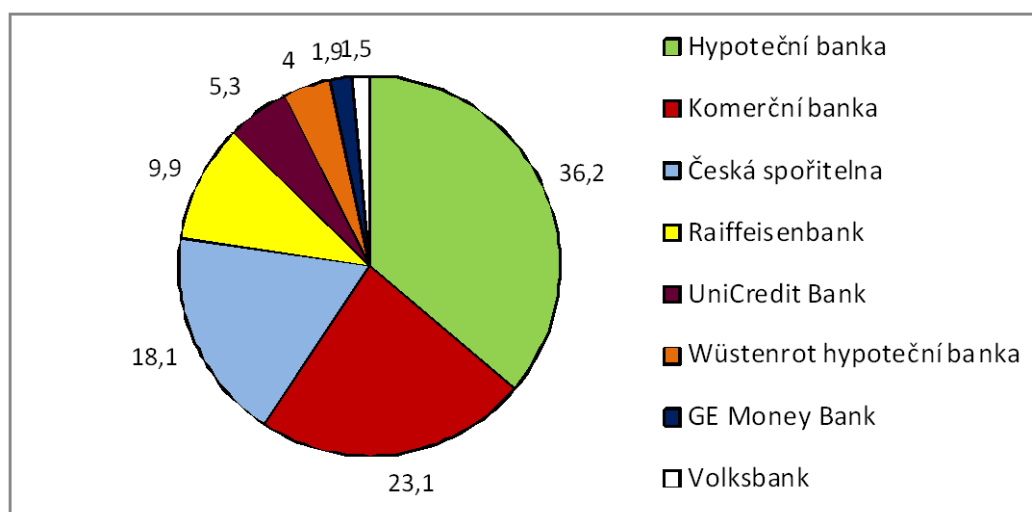
II. PRAKTICKÁ ČÁST

8 TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČESKÉ REPUBLICE

8.1 Konkurence na hypotečním trhu

Ke konci roku 2009 působilo na českém hypotečním trhu celkem 17 bankovních institucí poskytujících hypotéky. Hlavními poskytovateli hypoték jsou tři bankovní instituce – Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna. V roce 2008 se k této silné trojici řadila ještě Raiffeisenbank, ta však v loňském roce výrazně snížila svůj podíl na trhu. Hypoteční banka, Komerční banka a Česká spořitelna dohromady poskytly v roce 2009 občanům 34 302 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 57,2 miliardy korun. Dohromady tak drží 77% trhu s hypotékami v České republice.

Z hlediska objemu nově poskytnutých úvěrů je již více než dva roky jedničkou Hypoteční banka, která ovládá 36,2% trhu. Komerční bance připadá 23,1% trhu a České spořitelně 18,1% (Obr. 4). Zbývající banky drží cca 23% trhu, přičemž tržní podíl Raiffeisenbank klesl ze 17% v roce 2008 na 9,9% loni. [23]



Obr. 4. Tržní podíl jednotlivých bank podle objemu nově poskytnutých hypoték v % [23]

Tab. 2. Nově poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám v roce 2009 [23]

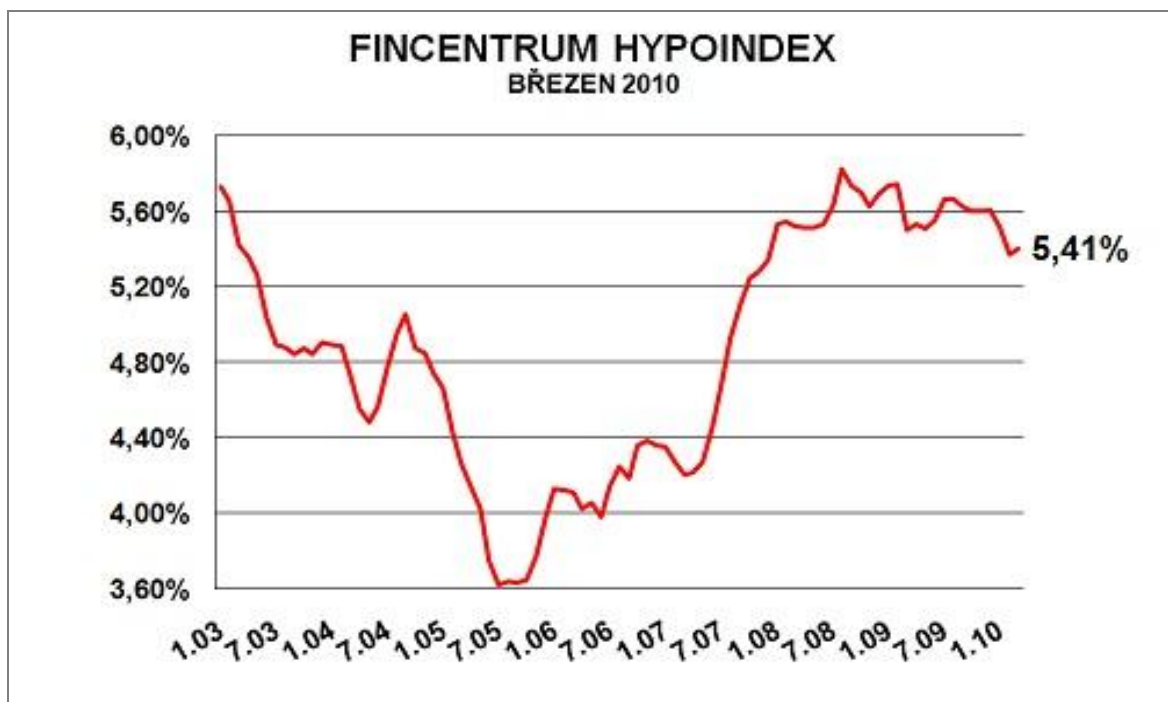
Banka	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
Hypoteční banka, a.s.	15 654	26 737
Komerční banka, a.s.	10 994	17 088
Česká spořitelna, a.s.	7 654	13 352
Raiffeisenbank a.s.	4 118	7 285
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	1 714	3 886
Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	2 184	2965
GE Money Bank, a.s.	1 340	1 394
Volksbank, a.s.	593	1 144
Celkem	44 251	73 851

8.2 Vývoj hypotečního trhu

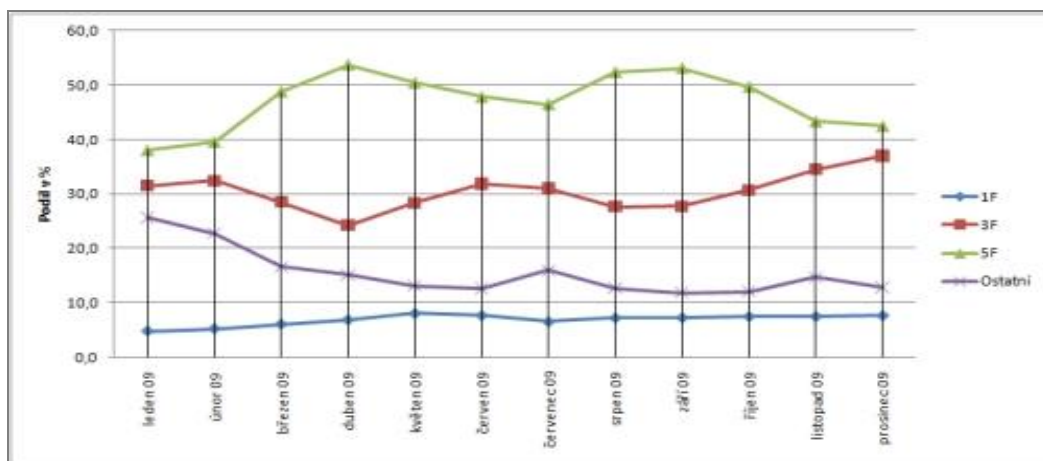
Hypoteční trh v loňském roce zaznamenal hluboký propad. Objem poskytnutých hypoték občanům klesal dva roky po sobě a od rekordního roku 2007 se loni se 73,85 mld. Kč propadl téměř na polovinu, propad oproti roku 2008 činil 38,5% (Obr. 5). Zato úrokové sazby od svého historického dna z poloviny roku 2005 narostly (Obr. 6). V roce 2009 poskytly hypoteční banky úvěry s průměrnou úrokovou sazbou 5,61%. Co se týká volby fixací úrokových sazeb, byla v loňském roce nejčastěji požadována pětiletá fixace, ovšem ke konci roku ji v preferencích výrazně dotáhla tříletá fixace (Obr. 7). Díky propadu cen nemovitostí a také snížením limitu pro poskytování hypoték u většiny bank, docházelo již od roku 2008 ke snižování průměrné výše hypotéky, která za rok 2009 činila 1 675 352,- Kč. Z celkového množství hypotečních úvěrů poskytnutých občanům v roce 2009 jich bylo 61% určeno na koupi nemovitosti, 22,9% na výstavbu nemovitosti a 16,1% činily ostatní hypotéky. [26, 30, 31, 34]



Obr. 5. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2006 [32]



Obr. 6. Vývoj úrokových sazeb poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2003 [32]



Obr. 7. Podíly jednotlivých fixací na celkovém objemu poskytnutých hypoték [31]

Důvodem poklesu poptávky po hypotečních úvěrech je zejména rostoucí nezaměstnanost, z níž pramení menší ochota lidí k zadlužování. Rostoucí riziko platební neschopnosti z důvodu ztráty zaměstnání navíc vedlo hypoteční banky již v roce 2008, ale také v roce 2009, k navýšení úrokových sazeb i výraznému zpřísnění poskytování hypoték. Vysoké úrokové sazby a nízká ochota k zadlužování se následně promítly také v poklesu zájmu o vlastnické bydlení, na což trh zareagoval poklesem cen nemovitostí.

A jak se bude vyvíjet hypoteční a realitní trh v roce 2010? Scénářů existuje celá řada. Záležet bude na výkonnosti ekonomiky, vývoji inflace, ceně peněz a celé řadě dalších, často i nekvantifikovatelných faktorů majících vliv na kondici celého hospodářství. Nicméně klíčovým ukazatelem, který bude určovat tempo a směr vývoje realitního a hypotečního trhu bude, stejně jako v předchozím roce, především míra nezaměstnanosti.

Při pohledu na data Českého statistického úřadu zjistíme, že míra nezaměstnanosti začala v březnu letošního roku mírně klesat. I přesto, že tento pohyb vyplývá z určité sezónnosti, řada makroekonomických indikátorů naznačuje, že česká ekonomika začíná růst. A protože pomalu nastává oživení po hospodářské recesi, může klesat riziková přírážka hypotečních bank a tím pádem i úrokové sazby.

Přestože pravidelně s příchodem jara nastává oživení realitního trhu, ten se tentokrát rozhoupává pouze pomalu, protože kupující stále čekají na výraznější pokles cen nemovitostí a prodávající na jejich návrat na předchozí rekordní úroveň. A tak s nižším objemem realitních transakcí je i nižší počet zájemců o hypotéky. Každý klient je proto vzácný a banky se snaží udělat maximum pro jeho získání či udržení při refixaci úrokové sazby. [32, 33, 35]

9 VYBRANÉ PENĚŽNÍ ÚSTAVY A JEJICH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

9.1 Česká spořitelna

9.1.1 Základní údaje

Název	Česká spořitelna, a.s.
Sídlo společnosti	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Datum zápisu do OR	30.12.1991
Základní kapitál	15 200 000 000,- Kč
Kód banky	0800

9.1.2 Profil společnosti

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem 5,3 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3 mil. platebních karet, disponuje sítí 660 poboček a provozuje více než 1200 bankomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17,5 miliony klientů v osmi zemích, z nichž většina je členy Evropské unie. V červenci roku 2001 Česká spořitelna úspěšně dokončila svou transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky.

V soutěži Fincentrum Banka roku 2009 získala Česká spořitelna titul Banka roku a v hlasování veřejnosti byla zvolena Nejdůvěryhodnější bankou roku (tento titul obhájila už pošesté v řadě). V žebříčcích hodnotících jednotlivé bankovní produkty se umístila také Ideální hypotéka České spořitelny (třetí v kategorii hypoték). [19]

Tab. 3. Aktuální akcionářská struktura banky [19]

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)	Podíl na hlasovacích právech (v %)
Erste Bank	98	99,5
Města a obce České republiky	1,6	0
Ostatní	0,4	0,5

9.1.3 Hypoteční úvěry České spořitelny

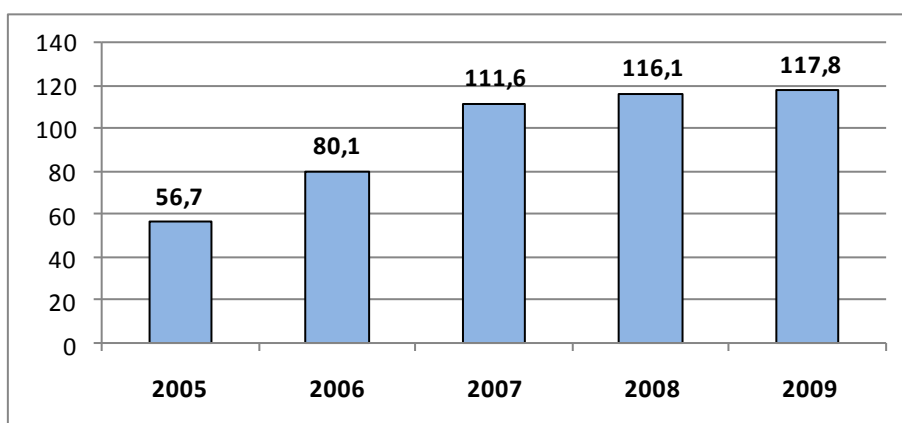
Hypotéky fyzickým osobám meziročně vzrostly o 1%, tj. o 1,7 mld. Kč. Prodej hypotečních úvěrů byl ovlivněn nižší aktivitou na trhu s nemovitostmi.

Hypotéky poskytnuté v roce 2009:

- Průměrná doba splatnosti úvěru se snížila na 23,1 let (24,3 let v roce 2008)
- Průměrná výše poskytnutého úvěru zůstala na stabilní hodnotě 1,7 mil. Kč

Celé portfolio:

- Průměrná doba splatnosti úvěru je 21,1 let
- Zbytková doba splatnosti je 17,3 let
- Průměrná hodnota úvěru k hodnotě nemovitosti činí 64,7% [19]



Obr. 8. Vývoj hypotečních úvěrů v České spořitelně v mld. Kč [19]

9.1.4 Nabídka hypotečních úvěrů

Ideální hypotéka

- Pro financování nemovitostí určených k bydlení
- Hypotéka až do 100% hodnoty zastavené nemovitosti
- Bez poplatku za vyřízení
- Sestavení hypotéky a výběr služeb dle potřeb klienta
- Možnost změny splátek a jejich odklad
- Splatnost až 30 let
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let

Zvýhodněná hypotéka

- Zvýhodnění ve výši -1% na polovinu úvěru max. však do výše úvěru 3 mil. Kč (garance úrokového zvýhodnění po celou dobu splácení)
- Maximální splátka při změně úrokové sazby bez poplatku – 20% ze zůstatku hypotéky
- Fixace úrokové sazby na 5 let
- Minimální doba splácení 20 let

Hypotéka na investice

- Hypotéka pro financování nemovitostí, které nejsou (nebo jen částečně) určeny k bydlení (nemovitosti s prostory k podnikání, činžovní domy, ubytovací a stravovací zařízení, drobné provozovny, apod.)
- K prokázání bonity možnost využít příjmy z budoucího pronájmu
- Hypotéka do výše 90% hodnoty zastavené nemovitosti
- Splatnost až 20 let
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 10, 15 nebo 20 let

Hypotéka v hotovosti

- Hypotéka do výše 80% hodnoty zastavené nemovitosti
- Vyplacení finančních prostředků bez nutnosti dokládání účelu úvěru
- Možnost mimořádné splátky bez finančních sankcí
- Pevný úrok po celou dobu splácení
- Maximální doba splatnosti úvěru 20 let [19]

Tab. 4. Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny (v %) – min. úrok. sazby [19]

Fixace (let)	1	3	5
Hypotéka na bydlení	5,29	5,19	5,19*
Americká hypotéka - hotovostní	6,50		

*) Jarní sleva v rámci kampaně umožňuje snížení sazby o 0,2% pro všechny klienty. V případě hypotéky s úrokovým zvýhodněním tedy sazby již od 4,49%.

Uvedené úrokové sazby jsou platné pro standardní hypoteční obchody. V případě hypoték s úrokovým zvýhodněním poskytovaných v rámci programu podpory bydlení a v některých dalších případech (např. jiné fixace) se úroková sazba stanoví individuálně.

9.2 Hypoteční banka

9.2.1 Základní údaje

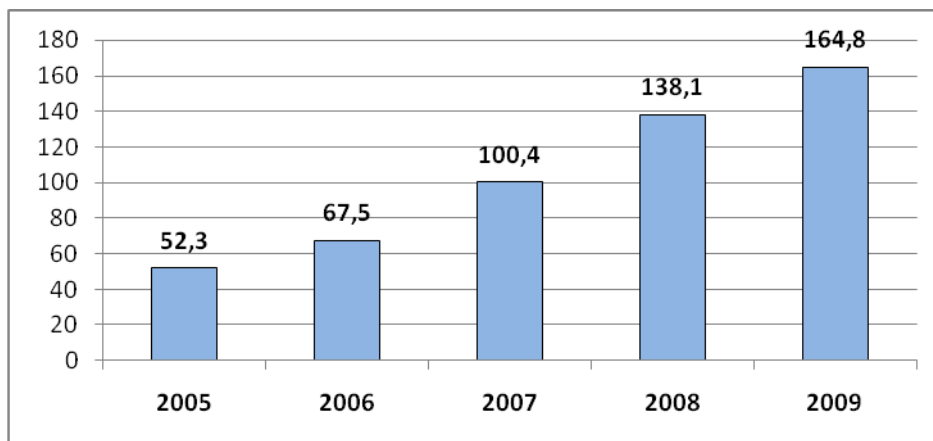
Název	Hypoteční banka, a.s.
Sídlo společnosti	Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
Datum zápisu do OR	10.1.1991
Základní kapitál	5 076 331 000,- Kč
Kód banky	2100

9.2.2 Profil společnosti

Hypoteční banka je první specializovanou hypoteční bankou a zároveň největším poskytovatelem hypoték v České republice. Vznikla 10. ledna 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V září 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice. V červnu roku 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s.. Tímto krokem přešla do silné finanční Skupiny ČSOB. Do 31. prosince 2005 zněla její obchodní značka „Českomoravská hypoteční banka, a.s.“, s účinností od 1. ledna 2006 došlo k její změně na „Hypoteční banka, a.s.“. V roce 2008 Hypoteční banka prohloubila spolupráci se svými obchodními partnery a externími prodejci. Od dubna 2009 nabízí úvěry Hypoteční banky i jednička v oblasti stavebního spoření Českomoravská stavební spořitelna. V soutěži MasterCard Banka roku 2007 zvítězila Hypoteční banka v kategorii Hypotéka roku. V soutěži Accenture Zlatá koruna 2008 získala první místo v kategorii Hypotéky. [23]

9.2.3 Hypoteční úvěry Hypoteční banky

Hypoteční banka, největší tuzemský poskytovatel hypotečních úvěrů v České republice, potvrdila i v roce 2009 pozici jedničky na trhu, když poskytla občanům 15 654 hypotečních úvěrů za 26,7 mld. Kč. Průměrná výše hypotéky činila 1,7 mil. Kč. [23]



Obr. 9. Vývoj hypotečních úvěrů v Hypoteční bance v mld. Kč [23]

9.2.4 Nabídka hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr do 70%, 85%, 100% odhadní hodnoty nemovitosti

- Možnost kombinací se všemi typy splácení (anuitní, progresivní, degresivní u 70% a 85% hypotéky, anuitní a degresivní u 100% hypotéky)
- Pevná úroková sazba na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let (u 70% hypotéky až 40 let)
- U 100% hypotéky je možno část úvěru nad 70% kdykoliv a bez sankcí splatit
- Možnost vzít si k účelové části hypotéky i neúčelovou část za stejnou úrokovou sazbu (Hypotéka 2 v 1)

Hypoteční úvěr na družstevní bydlení

- Na koupi družstevního bytu (převod práv a povinností k družstevnímu bytu)
- Až do výše 100% odhadní hodnoty nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 1,3 nebo 5 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let (u 70% hypotéky až 40 let)

Předhypoteční úvěr

- K financování družstevního bytu, který bude do jednoho roku od schválení hypotéky převeden do osobního vlastnictví
- Po dobu trvání předhypotečního úvěru není nutné žádné ručení (nemovitostí ani ručitelem)

- Nutnost sjednání následného hypotečního úvěru, kterým bude předhypoteční úvěr jednorázově splacen
- Maximální výše 5 mil. Kč
- Pevná úroková sazba na 1 rok
- Splatnost úvěru 1 rok

Hypoteční úvěr na pronájem

- Až do výše 85% odhadní hodnoty nemovitosti
- Součástí prokazovaných příjmů mohou být i příjmy z pronájmu, kde převažující příjem je z budoucích či současných nájemních smluv
- Pevná úroková sazba na 1, 3, 5, 10, 15, 20 nebo 25 let
- Doba splatnosti 5 – 20 let

Hypotéka bez doložení příjmů

- Maximálně do výše 50% zástavní hodnoty nemovitosti
- Minimální zástavní hodnota nemovitosti jako zajištění úvěru musí být 1 mil. Kč
- Maximální výše 5 mil. Kč
- Žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotečního úvěru
- Pevná úroková sazba na 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo 30 let
- Doba splatnosti 5 – 40 let

Americká hypotéka

- Není nutné dokládat účel úvěru
- Až do výše 70% odhadní hodnoty nemovitosti
- Maximální výše 5 mil. Kč
- Možnost kdykoliv během splácení uskutečnit mimořádnou splátku části nebo celého úvěru bez poplatků
- Pevná úroková sazba na 1, 3 nebo 5 let
- Doba splatnosti 3 – 20 let

Kombinované hypotéky

- Hypoteční úvěr kombinovaný s kapitálovým životním pojištěním
- Hypoteční úvěr kombinovaný s investičním životním pojištěním
- Hypoteční úvěr kombinovaný s cennými papíry [23]

Tab. 5. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky (v %) – min. úrok. sazby [23]

Fixace (let)	1	3	5	10	15	20	25	30
HÚ do 70%	5,39	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
HÚ do 85%	5,49	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
HÚ do 100%	6,69	6,39	6,49	6,69	6,69	6,99	6,99	6,99
HÚ na družstevní bydlení	5,39	5,09	5,19	---	---	---	---	---
HÚ na pronájem	5,69	5,39	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	---
HÚ bez doložení příjmů	---	7,84	7,94	8,14	8,14	8,44	8,44	8,44
Komb. produkty do 70%	5,69	5,39	5,49	5,49	5,99	6,29	6,29	6,29
Komb. produkty do 85%	5,79	5,49	5,59	5,59	5,99	6,29	6,29	6,29
HÚ s inv. živ. poj. do 70%	5,39	5,09	5,19	5,19	5,69	5,99	5,99	5,99
HÚ s inv. živ. poj. do 85%	5,49	5,19	5,29	5,29	5,69	5,99	5,99	5,99
Předhypoteční úvěr	8,49	---	---	---	---	---	---	---
Americká hypotéka	8,74	8,74	8,74	---	---	---	---	---

Hypotéka u Hypoteční banky je úročena fixní sazbou nebo sazbou P plus, dle volby klienta.

- sazba P plus:
 - tvořena roční sazbou PRIBOR (je vyhlášována ČNB) a odchylkou, kterou stanoví banka. Každý rok je sazba upravena bankou dle aktuální výše sazby PRIBOR
 - odchylka pevná vždy na dobu 5 let
 - po uplynutí této doby klient může požádat o přechod na fixní 5, 10 či 15-ti letou sazbu, současně má možnost mimořádnou splátkou splatit hypoteční úvěr nebo jeho část bez sankcí a poplatků. [23]

9.3 Komerční banka

9.3.1 Základní údaje

Název	Komerční banka, a.s.
Sídlo společnosti	Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1
Datum zápisu do OR	5.3.1992
Základní kapitál	19 004 926 000,- Kč
Kód banky	0100

9.3.2 Profil společnosti

Komerční banka je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti drobného, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti finanční skupiny Komerční banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím 395 poboček, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě.

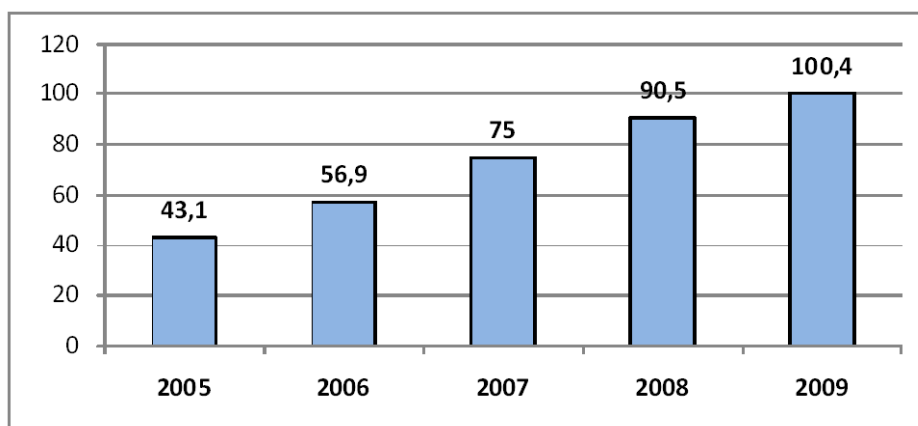
Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. V roce 2001 koupila státní 60% podíl v Komerční bance Société Générale. Po této privatizaci začala Komerční banka kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit výrazně rozvíjet své aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících 60% podílu v Modré pyramidě stavební spořitelně, a.s., kterým Komerční banka získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice. [24]

Tab. 6. Akcionáři Komerční banky, a.s. k 31.12.2009 [24]

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)
Société Générale S. A.	60,4
Ostatní	39,6

9.3.3 Hypoteční úvěry Komerční banky

Počet poskytnutých hypotečních úvěrů vzrostl z 76 700 v roce 2008 na 82 700 v roce 2009, tzn. nárůst o 7,8%. Objem hypoték občanům vzrostl oproti roku 2008 o 10,9% a Komerční banka zvýšila na klesajícím trhu hypoték svůj tržní podíl. Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů tak přesáhl 100 miliard Kč. [24]



Obr. 10. Vývoj hypotečních úvěrů v Komerční bance v mld. Kč [24]

9.3.4 Nabídka hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr Klasik (max. 85%) a Plus (max. 100%)

- Pro financování nemovitostí určených k bydlení
- Možnost proplacení vedlejších nákladů souvisejících s investicí do nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let

Flexibilní hypotéka

- Možnost v průběhu splácení snížit výši splátky až o 50% nebo zvýšit až o 100%
- Možnost odložit počátek splácení až o 12 měsíců nebo přerušit splátky až na dobu 3 měsíců
- Až do výše 100% odhadní hodnoty nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let

Hypotéka 2 v 1

- Hypotéka s neúčelovou částí, kterou je možné použít na cokoliv
- Max. výše neúčelové části 20% z celkové výše úvěru, max. 400 000 Kč
- Možnost kombinace s Flexibilní hypotékou
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let

Hypotéka Dopředu Dozadu

- Schválení hypotéky ještě před výběrem konkrétní nemovitosti a garance sjednaných podmínek včetně úrokové sazby až po dobu 6 měsíců (hypotéka Dopředu)
- Zpětná refundace již vynaložených nákladů na bydlení max. 12 měsíců zpět (hypotéka Dozadu)
- Možnost kombinace s Flexibilní hypotékou i Hypotékou 2 v 1

Předhypoteční úvěr

- Financování bydlení bez nutnosti zajištění nemovitostí
- Nutnost sjednání následného hypotečního úvěru, kterým bude předhypoteční úvěr jednorázově splacen
- Až do výše 100% odhadní hodnoty nemovitosti
- Doba splatnosti do 1 roku, popř. do 2 let v případě výstavby/rekonstrukce svépmocí

Překlenovací hypoteční úvěr

- Úvěr, který slouží k investování do nemovitostí a jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny
- Až do výše 100% odhadní hodnoty nemovitosti (u kombinace s kapitálovým životním pojištěním)
- Až do výše 85% odhadní hodnoty nemovitosti (u kombinace se stavebním spořením)
- Po dobu trvání obchodu se splácí pouze úroky
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nebo 15 let a splatnost 5 – 30 let (u kombinace s kapitálovým životním pojištěním)

- Pevná úroková sazba po celou dobu obchodu a splatnost 1 – 8 let (u kombinace se stavebním spořením) [24]

Tab. 7. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky (v %) – min. úrok. sazby [24]

Fixace (let)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	15
HÚ Klasik	4,85	4,85	4,45	4,45	4,45	4,75	4,75	4,85	4,85	4,95	5,25
HÚ Plus	5,70	5,70	5,30	5,30	5,30	5,60	5,60	5,70	5,70	5,80	6,10

9.4 GE Money Bank

9.4.1 Základní údaje

Základní údaje

Název	GE Money Bank, a.s.
Sídlo společnosti	Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4
Datum zápisu do OR	9.6.1998
Základní kapitál	510 000 000,- Kč
Kód banky	0600

9.4.2 Profil společnosti

GE Money Bank je univerzální bankou, která disponuje širokou sítí poboček a bankomatů. Své služby orientuje jak na občany, tak na malé a střední podniky. Její velkou výhodou je, že je součástí jedné z největších a nejsilnějších společností na světě. GE má diverzifikované portfolio průmyslových i finančních firem, které generují vlastní finanční aktiva.

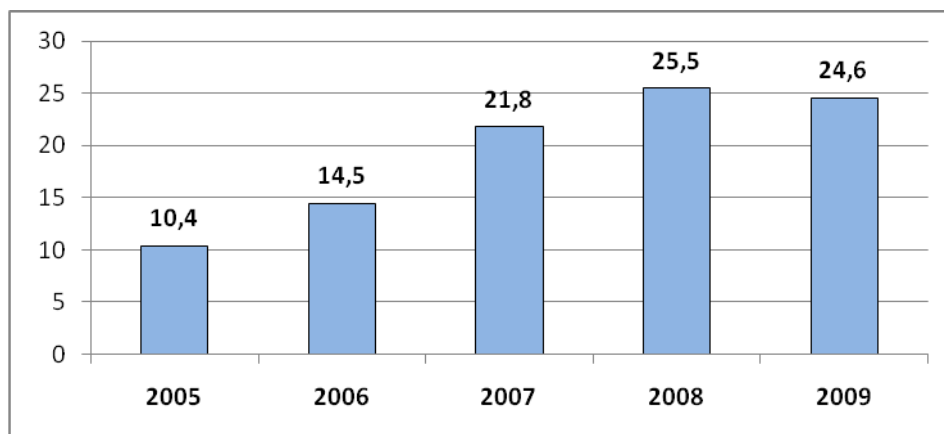
Společnost GE (General Electric) byla založena před více než sto lety v roce 1892. Dnes je GE široce diverzifikovaným koncernem, jehož činnost sahá od výroby leteckých motorů, přes lékařskou techniku, infrastrukturní řešení, přepravu, telekomunikace či stavebnictví až po poskytování finančních služeb. Významnou součástí finanční divize GE je skupina GE Money. Ta spravuje aktiva ve výši 211 miliard USD a ve více než 50 zemích zaměstnává 60 tisíc lidí. Je předním poskytovatelem finančních služeb pro 130 milionů klientů – jednotlivců i malých a středních podniků.

K produktům a službám, které poskytuje, patří osobní půjčky a podnikatelské úvěry, platební a úvěrové karty, konsolidace úvěrů, hypotéky, refinancování hypoték, depozita, investiční produkty, úvěrové pojištění, leasing automobilů, ale i poradenství v oblasti získávání veřejné podpory na vybrané typy projektů.

V České republice působí tři společnosti GE Money: GE Money Bank, GE Money Multi-servis a GE Money Auto. [22]

9.4.3 Hypoteční úvěry GE Money Bank

GE Money Bank v roce 2009 poskytla 1340 hypotečních úvěrů v objemu 1 394 mil. Kč. Průměrná výše hypotéka tak činila 1 mil. Kč. Objem nesplacených hypotečních úvěrů klesl oproti roku 2008 o 3,5%. [22]



Obr. 11. Vývoj hypotečních úvěrů v GE Money Bank v mld. Kč [22]

9.4.4 Nabídka hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr

- Pro financování nemovitostí určených k bydlení
- Až do výše 80% tržní ceny nemovitosti
- Možnost využít službu HypoExpres – schválení výše hypotéky do 3 hodin
- Možnost využít hypotéku Naopak – příslib o poskytnutí hypotéky s následným výměrem nemovitosti ve lhůtě do 6 měsíců
- Možnost proplacení investic do nemovitosti za dobu až 3 roky nazpět
- Pevná úroková sazba na 1, 3, 5 nebo 10 let
- Splatnost 5 – 30 let

Konsolidace půjček k hypotéce

- Služba k hypotéce, kterou lze splatit nezajištěné půjčky, kontokorenty či kreditní karty
- Konsolidací lze splatit i půjčky manžela/manželky nebo známých
- Maximální výše 900 000,- Kč (max. 80% tržní ceny nemovitosti)
- Splatnost je shodná se splatností hypotéky

Americká hypotéka

- Peníze je možno použít na cokoliv
- Až do výše 50% tržní ceny nemovitosti (max. 1 500 000,- Kč)
- Pevná úroková sazba na 1, 3, 5 nebo 10 let
- Splatnost 5 – 20 let

Doplňkový úvěr bez určení účelu

- Následný úvěr k již čerpané hypotéce (pokud nebylo vyčerpáno 80% tržní hodnoty nemovitosti), který lze využít bezúčelově
- Maximální výše 900 000,- Kč (max. 80% tržní ceny nemovitosti)
- Splatnost kratší či shodná se splatností hypotéky [22]

Tab. 8. Úrokové sazby hypotečních úvěrů GE Money Bank (v %) – min. úrok. sazby [22]

Fixace (let)	1	3	5	10
Hypoteční úvěr 0% - 85%	5,09	4,69	4,69	5,59
Hypoteční úvěr 86% - 100%	5,69	5,59	5,59	6,19
Konsolidace půjček k hypotéce	---	---	8,49	9,09
Americká hypotéka	8,29	8,19	8,19	8,79
Doplňkový úvěr bez určení účelu	---	---	8,19	8,79

9.5 Raiffeisenbank

9.5.1 Základní údaje

Název	Raiffeisenbank a.s.
Sídlo společnosti	Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4
Datum zápisu do OR	25.6.1993
Základní kapitál	6 564 000 000,- Kč
Kód banky	5500

9.5.2 Profil společnosti

Raiffeisenbank a.s. (RBCZ) poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. Raiffeisenbank obsluhuje klienty v síti více než 100 poboček a klientských center, poskytuje rovněž služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

Raiffeisenbank v roce 2009 vykázala čistý zisk ve výši 1,99 miliardy korun, což představuje meziroční nárůst o 42%. Celková aktiva banky meziročně vzrostla o šest procent na 193 miliard korun, podle tohoto ukazatele je Raiffeisenbank 5. největší bankou v ČR. V nejprestižnější domácí anketě MasterCard Banka roku získala Raiffeisenbank potřetí z posledních čtyř let titul „Nejdynamičtější banka roku“, nejlepším účtem roku bylo vyhlášeno eKonto a v hlavní kategorii Banka roku získala 3. místo. V soutěži Zlatá koruna banka získala první místa v kategorii přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet.

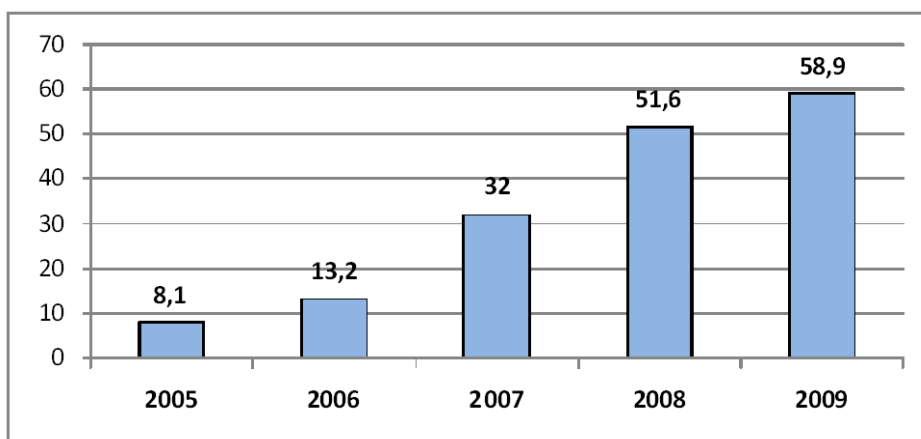
Majoritním akcionářem obou bank je s 51 procenty rakouská finanční instituce Raiffeisen International Bank Holding AG. Na 17 trzích střední a východní Evropy obsluhuje Raiffeisen International 15,1 milionu klientů na více než 3000 obchodních místech. [29]

Tab. 9. Akcionářská struktura banky [29]

Akcionář	Podíl na základním kapitálu (v %)
Raiffeisen International Bank Holding AG	51
Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien AG	24
RB Prag-Beteiligungs GmbH	25

9.5.3 Hypoteční úvěry Raiffeisenbank

V roce 2009 zaznamenala banka v segmentu hypotečních úvěrů všeobecný útlum, přesto zvýšila jejich celkový objem o 11,1%. Poskytla 4 118 úvěrů za 7 285 mil. Kč. Průměrná výše hypotečního úvěru činila cca 1,7 mil. Kč. Tržní podíl banky se ve srovnání s koncem roku 2008 propadl na 9%. [29]



Obr. 12. Vývoj hypotečních úvěrů v Raiffeisenbank v mld. Kč [29]

9.5.4 Nabídka hypotečních úvěrů

Hypotéka Klasik

- Pro financování nemovitostí určených k bydlení
- Až do výše 90% zástavní hodnoty nemovitosti
- Až 20% z úvěru možno použít na cokoli
- Možnost mimořádných splátek úvěru bez sankce za předčasné splacení až do 25% z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 30 let

Hypotéka Klasik Plus

- K financování záměrů, kde není možné dočasně použít nemovitost k zajištění hypotečního úvěru
- Nutnost sjednání následného hypotečního úvěru, kterým bude předhypoteční úvěr jednorázově splacen
- Až do výše 75% zástavní hodnoty nemovitosti (max. 4 mil. Kč)

- Splatnost nezajištěného úvěru je až 24 měsíců

Hypotéka Profit

- Hypotéka na komerční nemovitosti určené k následnému pronájmu
- Započítání budoucího příjmu z nájmného do příjmů při žádosti o hypotéku
- Až do výše 70% zástavní hodnoty nemovitosti
- Až 20% z úvěru možno použít na cokoli
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 20 let

Hypotéka Minimax

- Hypotéka na splacení spotřebitelských úvěrů, půjček od fyzických osob, kontokorentů, hypoték a dalších splátkových finančních instrumentů (konsolidace dluhů)
- Až do výše 65% zástavní hodnoty nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 20 let

Hypotéka Equi

- Hypotéka bez dokládání příjmů, stačí pouze prohlášení o příjmech
- Možnost účelové i neúčelové varianty hypotéky
- Až do výše 50% zástavní hodnoty nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 20 let

Americká hypotéka Univerzál

- Peníze je možno použít na cokoliv
- Výhodnější úroková sazba v případě, že klient sdělí, na co finanční prostředky využije
- Až do výše 65% zástavní hodnoty nemovitosti
- Pevná úroková sazba na 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10 nebo 15 let
- Doba splatnosti 5 – 20 let [29]

Tab. 10. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Raiffeisenbank (v %) – min. úrok. sazby [29]

Fixace (let)	1	2	3	4	5	6	7	10	15
Klasik	5,39	5,19	5,19	5,49	5,49	6,29	6,29	6,49	6,49
Profit	7,09	6,89	6,89	7,19	7,19	7,99	7,99	8,19	8,19
HÚ bez dokládání příjmů	7,93*	8,09	8,47	8,65	8,92	8,96	9,12	9,41	9,66
Klasik Plus - nezajištěný	7,69	7,49	7,49	7,79	7,79	8,59	8,59	8,79	8,79
Klasik Plus - zajištěný	5,39	5,19	5,19	5,49	5,49	6,29	6,29	6,49	6,49
Minimax	---	---	7,09	7,29	7,29	7,39	7,39	7,39	7,39
Univerzál - na cokoliv	8,59	8,59	8,59	8,79	8,79	8,89	8,89	8,89	8,89
Univerzál - při sdělení účelu	7,59	7,59	7,59	7,79	7,79	7,89	7,89	7,89	7,89
HÚ bez dokládání příjmů - neúčelová	10,63*	10,79	11,17	11,35	11,62	11,66	11,82	12,11	12,36

* úroková sazba s fixací na 1 rok se mění denně

10 SROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ JEDNOTLIVÝCH BANK

Pro srovnání hypotečních úvěrů byly použity nabídky vybraných bank sestavené pro následující situaci:

Jedná se o koupi bytu v osobním vlastnictví, jehož kupní cena činí 1 500 000,- Kč. Žadatel, ve věku 29 let, který je svobodný a bezdětný má naspořeno 300 000,- Kč a tyto prostředky mu budou sloužit na úhradu části kupní ceny. Požaduje hypoteční úvěr ve výši 1 200 000,- Kč (80% zástavní hodnoty nemovitosti) a vzhledem k tomu, že prodávající na úhradu kupní ceny spěchá, vyžaduje expresní čerpání (čerpání na návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitosti). Čistý měsíční příjem žadatele činí cca 19 500,- Kč, kromě pravidelných úložek na penzijní připojištění nemá žádné splátky. Dobu splatnosti úvěru preferuje na 20 let, dobu fixace úrokové sazby 5 let (předpokládá splátku části úvěru po pěti letech z prodeje rekreační chaty). Vzhledem k dlouhodobému závazku je klient ochoten si u zvoleného peněžního ústavu zřídit běžný účet, za což banky navíc nabízejí slevu z úrokové sazby. Dále požaduje pojištění schopnosti splácet ve variantě – smrt, trvalá invalidita a pracovní neschopnost.

Na základě modelů získaných od jednotlivých bank (Přílohy P I, P III, P V, P VII, P IX) budu v následující části posuzovat, který úvěr a u kterého finančního ústavu bude pro žadatele nejvýhodnější. Při posuzování jsem počítala s neměnnou úrokovou sazbou po ukončení fixace. To je sice ve skutečnosti málo pravděpodobné, pro modelový výpočet je to však dostačující (klient má navíc možnost po skončení fixace provést refinancování úvěru u jiné banky).

Tab. 11. Parametry hypotečního úvěru [vlastní zpracování]

Účel hypotečního úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt v osobním vlastnictví
Kupní cena nemovitosti	1 500 000,- Kč
Vlastní prostředky	300 000,- Kč
Výše hypotečního úvěru	1 200 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba fixace úrokové sazby	5 let

V následující tabulce (Tab. 12) jsou uvedeny přehledně zpracované nabídky hypotečních úvěrů jednotlivých bank.

Tab. 12. Srovnání hypotečních úvěrů posuzovaných peněžních ústavů [Interní kalkulace bank]

Název banky	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	GE Money Bank	Raiffeisenbank
Název hypotéky	Ideální hypotéka (s úrokovým zvýhodněním)	HÚ do 85%	HÚ Klasik	HypoExpres	HÚ Klasik
Úroková sazba (p.a.)	4,77%	5,09%	4,80%	5,09%	5,44%
Měsíční splátka úvěru	7 768	7 979,30	7 788	7 979	8 214
Pojištění schopnosti splácet	399	440	420	399	437
Poplatek za vedení úvěrového účtu	200	150	150	150	150
Celková měsíční splátka	8 367	8 569,30	8 358	8 528	8 801
Splátky za celé období	2 008 080	2 056 632	2 005 920	2 046 720	2 112 240

Jak je z tabulky vidět, nejlevněji vychází hypoteční úvěr Klasik od Komerční banky s celkovým měsíčním zatížením 8 358,- Kč. Naopak nejdražší úvěr nabízí Raiffeisenbank s celkovou měsíční splátkou 8 801,- Kč, což činí nemalý rozdíl 443,- Kč měsíčně.

Jak již bylo řečeno v teoretické části, je kromě úrokové sazby nutné zjistit si zejména výši poplatků, které mohou výslednou úrokovou sazbu významně ovlivnit. Mimo poplatek za vedení úvěrového účtu existuje celá řada dalších poplatků, které si může banka účtovat. Klient je zpravidla informován o těch poplatcích, které se týkají bezprostředního poskytnutí úvěru, s dalšími se setká až v průběhu vyřizování či splácení úvěru. Je proto dobré, vyžádat si kompletní sazebník poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem a vyznačit si ty poplatky, které budou klientovi účtovány vždy, případně poplatky, se kterými se může v průběhu splácení setkat (změna smluvních podmínek, výzva k úhradě dlužné částky, apod.).

V Tab. 13 jsou uvedeny poplatky, které jsou klientovi zpravidla účtovány při vyřizování, poskytnutí nebo správě hypotečního úvěru.

Tab. 13. Poplatky související s poskytnutím a správou hypotečního úvěru v Kč [19, 22, 23, 24, 29]

Název banky	Česká spo- řitelna	Hypoteční banka	Komerční banka	GE Money Bank	Raiffeisen- bank
Předběžné po- souzení	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Zpracování HÚ	zdarma	9 600	2 900	zdarma	zdarma
Ocenění ne- movitosti	zdarma	zdarma	3 500	4 000	3 500
Pořízení výpi- su z katastru nemovitostí dálkovým pří- stupem	zdarma	zdarma	zdarma	nenabízí	100
Čerpání 1x	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Čerpání na návrh na vklad	1 999	1 500	1 500	1 000	zdarma
Poplatky za výpisy (za do- bu trvání úvě- ru)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Potvrzení o zaplacených úrocích (za celou dobu trvání úvěru)	zdarma	2 000	zdarma	1 000	zdarma
Poplatek za zvýhodněnou úrokovou saz- bu	1 999	---	---	---	---
Poplatek za splátku při změně úrokové sazby	1 999	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma
Celkem	5 997	13 100	7 900	6 000	3 600

Z Tab. 13 vyplývá, že Raiffeisenbank, která nabízí nejdražší hypoteční úvěr, si účtuje nej-
nižší poplatky související s poskytnutím a správou úvěru. Naopak nejvyššími poplatky
klienta zatíží jednička na hypotečním trhu – Hypoteční banka. Za zpracování hypotečního

úvěru si účtuje 0,8% z výše poskytnutého úvěru. Platbě této částky se dá ovšem vyhnout, vystihne-li klient okamžik, kdy banka nabízí v akci zpracování hypotéky zdarma.

Jak již bylo zmiňováno v teoretické části, je jednou z výhod úvěrového financování bydlení možnost snížit si o zaplacené úroky základ daně z příjmu. Jakmile dojde k ročnímu vyúčtování, odečet úroků od základu daně se projeví jako přeplatek daně a je následně poplatníkovi vrácen. Ve skutečnosti tedy klient zaplatí na úrocích méně, než to zpočátku vypadá. Tím pádem se mu celkové náklady na hypoteční úvěr sníží.

V následující tabulce (Tab. 14) je vyčíslena daňová úspora u hypotečního úvěru Klasik od Komerční banky, který vychází ze všech srovnávaných nabídek nejlevněji.

Tab. 14. Vyčíslení daňové úspory u HÚ Klasik Komerční banky v Kč [vlastní zpracování]

Výše HÚ Klasik (Komerční banka)	1 200 000
Zaplaceno celkem (za celé období)	1 869 120
Zaplaceno na úrocích	669 120
Daňová úspora (15%)	100 368

Daňová úspora ve výši 15% znamená, že jsou klientovi za dobu splácení hypotečního úvěru vráceny přeplatky daní ve výši 100 368,- Kč. Na úrocích tedy nezaplatí 669 120,- Kč, ale výsledně pouze částku 568 752,- Kč.

11 SHRNU TÍ A DOPORU ČEN Í

Na základě výsledků porovnání nabídek jednotlivých peněžních ústavů je nutné konstatovat, že ne vždy je nejnižší úroková sazba ta nejvýhodnější. Jak již bylo zmíněno, dokážou výslednou splátku významně ovlivnit poplatky, které si daná banka v průběhu existence úvěrového vztahu účtuje. Dále také nemusí být nabídka, která vypadá na první pohled nejzajímavěji, pro klienta ideální, jelikož nemusí splňovat požadavky, které si na začátku vetyčil.

Přestože v modelaci splátek se zdá být pro klienta nejvýhodnější Ideální hypotéka s úrokovým zvýhodněním od České spořitelny s úrokovou sazbou 4,77%, po započítání veškerých poplatků vychází jako levnější hypoteční úvěr Klasik nabízený Komerční bankou s úrokovou sazbou 4,80%. Výsledná suma, kterou klient z úvěru v částce 1 200 000,- Kč Komerční bance zaplatí včetně pojištění a poplatků činí 2 013 820,- Kč. U České spořitelny by klient celkově zaplatil 2 014 077,-Kč, což je sice pouze o 257,- Kč více, avšak důležitým aspektem je, že ve výročí fixace nelze splatit více než 20% zůstatku hypotéky. Pokud klient požaduje splacení vyšší částky, je za to penalizován. Vzhledem k tomu, že původní záměr žadatele byl splatit ve výročí fixace část hypotečního úvěru, je tato informace zásadní a úvěr proto pro něj není výhodný. Nejméně zajímavou nabídku předložila Raiffeisenbank, která se započatému trendu snižování úrokových sazeb zatím vyhýbá. Při úrokové sazbě 5,44% by klient celkově zaplatil 2 115 840,- Kč, což je o 102 020,- Kč více než u Komerční banky a to rozhodně není zanedbatelná částka.

Klient má navíc možnost odečíst si od základu daně zaplacené úroky a tím ušetřit ještě více. V případě hypotečního úvěru Klasik od Komerční banky by daňová úspora činila 100 368,- Kč. Výsledná suma, kterou by tedy klient zaplatil, by po započítání daňové úspory činila 1 913 452,- Kč

Na základě veškerých dostupných údajů a informací doporučuji žadateli hypoteční úvěr Klasik nabízený Komerční bankou. Hypotéka splňuje požadavky žadatele a po započítání veškerých dalších nákladů se jedná o nejlevnější úvěr nabízený pěti vybranými bankami.

Zájemcům o hypotéku doporučuji řádně prostudovat sazebník poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem a informovat se na veškeré potřebné detaily tak, aby úvěr splňoval všechny požadavky žadatele a nemohlo tak dojít k nepříjemnému překvapení v průběhu vyřizování nebo splácení hypotéky.

Budoucí zájemci o hypotéku by také měli velice důkladně a zodpovědně zvážit již při rozhodování o hypotéce finanční situaci domácnosti, a to nejen stávající, ale (a to především) i budoucí. Banka sice vesměs hodnotí bonitu žadatelů na základě aktuálních informací, ale jenom klient sám ví, zda v nejbližší budoucnosti plánuje nějaké životní změny (např. založení rodiny, změnu zaměstnání, apod.). To jsou věci, které mohou významně ovlivnit rodinný rozpočet, a tím i splácení hypotéky. A pokud se i přesto přihodí, že se klient dostane do svízelné finanční situace a nebude schopen po nějakou časově ohraničenou dobu splácet hypoteční úvěr, může mu být nabídnuta možnost odkladu splátek. Je však potřeba s bankou včas jednat a nečekat, až se problémy nakumulují.

Ideální hypotéka se odvíjí především od potřeb a přání žadatele a proto je důležité, aby pečlivě zvážil své příjmy, plány a priority a následně zjistil, která banka mu nabídne takové podmínky, které mu nejvíce vyhovují. Díky správně zvolenému úvěru na bydlení lze ušetřit až několik desítek tisíc korun.

ZÁVĚR

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala problematikou hypotečních úvěrů a jejich vzájemným srovnáním.

Hlavním cílem této práce bylo analyzovat hypoteční trh a nabídku hypotečních úvěrů. V úvodu teoretické části byla stručně popsána historie hypotečního bankovníctví. V dalších kapitolách jsem se zabývala podrobným rozбором hypotečního úvěru a obecným shrnutím nabízených typů hypotečních úvěrů. Samostatné kapitoly jsou věnovány problematice daňových úspor, státní finanční podpory a hypotečních zástavních listů. Na závěr teoretické části jsem shrnula proces poskytnutí hypotečního úvěru od výběru banky až po samotné čerpání úvěru.

V praktické části jsou nejprve uvedeny výsledky hypotečního úvěrování jednotlivých bank za rok 2009 a následně je popsán vývoj hypotečního trhu. V dalších kapitolách je detailněji popsáno pět vybraných bank a hypoteční úvěry, které dané banky poskytují. Následuje srovnání konkrétních nabídek jednotlivých peněžních ústavů vytvořených pro zvolenou modelovou situaci.

Hlavním úkolem bylo doporučení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na koupi nemovitosti. Tím se po vyhodnocení veškerých údajů stal hypoteční úvěr Klasik nabízený Komerční bankou.

Konkurence bank na českém hypotečním trhu je vysoká, a jelikož je hypotéka smluvním vztahem na mnoho let, každý by měl svůj výběr nejvhodnějšího peněžního ústavu a hypotečního úvěru pečlivě zvážit. Neměl by vybírat ukvapeně nebo pod nátlakem, ale dobře a v klidu zvážit všechny klady a zápory jednotlivých bank a jejich nabídek. V případě, že jsou nabídky některých bank srovnatelné, zpravidla o výběru rozhoduje přístup banky ke klientovi nebo dobré zkušenosti přátel a známých. Proto i banky samotné, zvláště v dnešní nelehké době, bojují o každého klienta a jsou ochotny vyjednávat o lepších podmínkách úvěru, jen aby předčily konkurenci a získaly tak nový hypoteční obchod.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace

- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha : Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [2] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozšíř. vyd. Praha : Linde, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [3] GROSJEAN, R. K. *Jednáme v bance – Průvodce klienta službami banky*. 1. vyd. Praha : Management Press, 1994. 269 s. ISBN 80-85603-66-7.
- [4] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [5] KRÁL, M. *Bankovníctví I*. Zlín : Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2008. 220 s. ISBN 978-80-7318-776-7.
- [6] KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [7] LUX, M., SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.
- [8] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. aktual. vyd. Praha : Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
- [9] POLOUČEK, S. a kol. *Bankovníctví*. 1. Vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [10] REVENDA, Z. a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha : Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [11] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha : Grada Publishing, 2004. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [12] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [13] ŠENKÝŘOVÁ, B. a kol. *Bankovníctví II*. 2. aktual. vyd. Praha : Bankovní akademie, 1998. 268 s. ISBN 80-238-9685-7.
- [14] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

- [15] BUREŠ, J. *Investujeme.cz* [online]. 18.9.2007 [cit. 2010-04-07]. Poroste hypoteční trh i nadále?. Dostupné z WWW: <<http://www.investujeme.cz/clanky/poroste-hypotecni-trh-i-nadale/>>.
- [16] *Cenné papíry* [online]. c2009 [cit. 2010-03-31]. Hypoteční zástavní listy. Dostupné z WWW: <<http://www.cennypapir.cz/hypotecni-zastavni-listy/>>.
- [17] ČECHLOVSKÁ, Š. *Aplikované právo* [online]. 2005 [cit. 2010-04-07]. Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky. Dostupné z WWW: <<http://www.aplikovanepravo.cz/clanky-pdf/30.pdf>>.
- [18] *Česká daňová správa* [online]. 20.11.1992 [cit. 2010-03-28]. Zákon č. 586/1992 Sb. Dostupné z WWW: <[http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/SID-34945B11-E9DC75B5/cds/xsl/dane_poplatky_795.html/papp/cds_konzultant/598d971b:127a66f13e5:-73a2?init=n&url=586/1992 Sb. §7*0&date=-2](http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/SID-34945B11-E9DC75B5/cds/xsl/dane_poplatky_795.html/papp/cds_konzultant/598d971b:127a66f13e5:-73a2?init=n&url=586/1992%20Sb.%20%24%20%26%20date=-2)>.
- [19] *Česká spořitelna* [online]. c2010 [cit. 2010-05-03]. Dostupné z WWW: <http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=home>.
- [20] *ČSOB* [online]. c2010 [cit. 2010-04-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>>.
- [21] *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2010-03-28]. Hypotéka - daňové odpočty úroků. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/uroky-a-dane/>>.
- [22] *GE Money* [online]. c2001-2010 [cit. 2010-05-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1>>.
- [23] *Hypoteční banka* [online]. c2009 [cit. 2010-05-05]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
- [24] *Komerční banka* [online]. c2006 [cit. 2010-05-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/index.shtml>>.
- [25] *Ministerstvo financí ČR* [online]. 1.4.2004 [cit. 2010-03-25]. Zákon č. 190/2004 Sb. Dostupné z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html>.

- [26] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2010 [cit. 2010-04-27]. Hypoteční úvěry (2002-2010). Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-\(2002-2008\)](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-(2002-2008))>.
- [27] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2010 [cit. 2010-05-05]. Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-\(1\)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-(1)/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor)>.
- [28] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2010 [cit. 2010-03-29]. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>.
- [29] *Raiffeisenbank* [online]. c2008 [cit. 2010-05-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.rb.cz/>>.
- [30] SVAČINA, L. *Hypindex.cz* [online]. 10.3.2010 [cit. 2010-04-26]. Banky se stále bojí 100% hypoték. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/banky-se-stale-boji-100-hypotek/>>.
- [31] SVAČINA, L. *Hypindex.cz* [online]. 20.1.2010 [cit. 2010-04-26]. Hypindex prosinec 2009: Banky loni poskytly hypotéky za 74,4 miliardy korun. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-prosinec-2009-banky-loni-poskytly-hypoteky-za-74-4-miliardy-korun/>>.
- [32] SVAČINA, L. *Hypindex.cz* [online]. 29.4.2010 [cit. 2010-04-30]. Hypoteční banky vstoupily do 2.čtvrtletí. Podaří se jim stáhnout dosavadní ztrátu?. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-banky-vstoupily-do-2.-ctvrtleti.-podari-se-jim-stahnout-dosavadni-zratu/>>.
- [33] SVAČINA, L. *Hypindex.cz* [online]. 6.1.2010 [cit. 2010-04-28]. Nezaměstnanost bude i v příštím roce brzdit trh s bydlením. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/nezamestnanost-bude-i-v-pristim-roce-brzdit-trh-s-bydlenim/>>.

- [34] ZÁMEČNÍK, P. *Hypindex.cz* [online]. 25.1.2010 [cit. 2010-04-26]. Hypoteční trh v roce 2010: Úrokové sazby vzrostou!. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypotecni-trh-v-roce-2010-urokove-sazby-vzrostou/>>.
- [35] ZÁMEČNÍK, P. *Hypindex.cz* [online]. 28.4.2010 [cit. 2010-04-29]. Hypotéky: Úrokové sazby pokračují v pádu. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypoteky-urokove-sazby-pokracuji-v-padu/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČNB	Česká národní banka
HÚ	hypoteční úvěr
min.	minimálně
mld.	miliarda
p.a.	per annum
PRIBOR	Prague Interbank Offered Rate

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Splácení úroků v průběhu postupného čerpání úvěru.....	20
Obr. 2. Průběh anuity při neměnném úroku.....	21
Obr. 3. Státní finanční podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996.....	30
Obr. 4. Tržní podíl jednotlivých bank podle objemu nově poskytnutých hypoték v %	39
Obr. 5. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2006.....	41
Obr. 6. Vývoj úrokových sazeb poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2003.....	41
Obr. 7. Podíly jednotlivých fixací na celkovém objemu poskytnutých hypoték	42
Obr. 8. Vývoj hypotečních úvěrů v České spořitelně v mld. Kč	44
Obr. 9. Vývoj hypotečních úvěrů v Hypoteční bance v mld. Kč.....	47
Obr. 10. Vývoj hypotečních úvěrů v Komerční bance v mld. Kč	51
Obr. 11. Vývoj hypotečních úvěrů v GE Money Bank v mld. Kč.....	55
Obr. 12. Vývoj hypotečních úvěrů v Raiffeisenbank v mld. Kč	58

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Výše státní finanční podpory v závislosti na výši průměrné úrokové sazby.....	29
Tab. 2. Nově poskytnuté hypoteční úvěry fyzickým osobám v roce 2009.....	40
Tab. 3. Aktuální akcionářská struktura banky	43
Tab. 4. Úrokové sazby hypotečních úvěrů České spořitelny (v %) – min. úrok. sazby	45
Tab. 5. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Hypoteční banky (v %) – min. úrok. sazby	49
Tab. 6. Akcionáři Komerční banky, a.s. k 31.12.2009	50
Tab. 7. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Komerční banky (v %) – min. úrok. sazby	53
Tab. 8. Úrokové sazby hypotečních úvěrů GE Money Bank (v %) – min. úrok. sazby.....	56
Tab. 9. Akcionářská struktura banky	57
Tab. 10. Úrokové sazby hypotečních úvěrů Raiffeisenbank (v %) – min. úrok. sazby.....	60
Tab. 11. Parametry hypotečního úvěru	61
Tab. 12. Srovnání hypotečních úvěrů posuzovaných peněžních ústavů.....	62
Tab. 13. Poplatky související s poskytnutím a správou hypotečního úvěru v Kč	63
Tab. 14. Vyčíslení daňové úspory u HÚ Klasik Komerční banky v Kč.....	64

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna
- P II Seznam požadovaných dokladů ke zpracování úvěru – Česká spořitelna
- P III Nabídka hypotečního úvěru – Hypoteční banka
- P IV Seznam požadovaných dokladů ke zpracování úvěru – Hypoteční banka
- P V Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka
- P VI Seznam požadovaných dokladů ke zpracování úvěru – Komerční banka
- P VII Nabídka hypotečního úvěru – GE Money Bank
- P VIII Seznam požadovaných dokladů ke zpracování úvěru – GE Money Bank
- P IX Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank
- P X Seznam požadovaných dokladů ke zpracování úvěru – Raiffeisenbank

PŘÍLOHA P I: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – ČESKÁ SPOŘITELNA



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

ČESKÁ
SPOŘITELNA
Jedna Vámi blíže.

Ideální hypotéka České spořitelny - orientační propočet

Vážený kliente,

děkujeme za zájem o Ideální hypotéku České spořitelny. Orientační výše měsíční splátky uvedená níže odpovídá Vámi zadaným hodnotám a v výběru služeb. Po předložení požadovaných dokladů Vám hypoteční specialista připraví konečnou nabídku. Úrokovou sazbu uvedenou v tomto propočtu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů.

Výše hypotéky:	1 200 000 Kč
Doba splatnosti:	20
Délka fixace úrokové sazby:	5
Základní úroková sazba:	5,67%
Sleva za splácení z účtu ČS	0,10%
Jarní sleva	0,20%
Sleva za PPI	0,10%
Úroková sazba: (po zvýhodnění za splácení z účtu vedeného u ČS)	5,27%

Zvýhodněná úroková sazba	4,77%
Maximální měsíční splátka	7 900 Kč

7468,-

Základní služby

Poradenství a sjednání hypotéky	0 Kč
Garance 30 dní	0 Kč
On-line ocenění nemovitosti	0 Kč
Čerpání po 3 měsíce zdarma	0 Kč

Vybrané služby

Expresní čerpání	1 999 Kč
Překlenovací financování	1 999 Kč

Cena za vybrané služby

Sleva za poskytnutý balíček služeb	0 Kč
Jednorázový poplatek za vybrané služby	15 997 Kč
Sleva na Osobním účtu v rámci Programu výhod *	75%
Měsíční poplatky	200 Kč
Podíl úvěru na zajištění	80%
Pojištění schopnosti splácet	399 Kč

sumár 3 x 1999,-

1999,- Exp. čerp.
14h. { 1999,- - 0,50%
14p. 1999,- 20% min. splátka

Kontaktní údaje

Jméno klienta:

telefon:

e-mail:

Vytvořil:

telefon:

e-mail:

datum:

datum dalšího kontaktu:

Miroslav Bartoš

724422873

mibartos@csas.cz

verze: v.912

30.4.2010

2.5.2010

Upozornění pro klienta: Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a.s. (dále jen "Banka") k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v tomto dokumentu ani jakýkoli jiný z závazek Banky k poskytnutí úvěru klientovi.

Garance je platná za předpokladu správnosti uvedených údajů a jejich změnou zaniká.

* Sleva je aplikována dle pravidel Programu výhod. Výše slevy odpovídá zůstatku Vaší hypotéky.

platnost garance: 30.4.2010 + 30 dní

PŘÍLOHA P II: SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKLADŮ KE ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU – ČESKÁ SPOŘITELNA



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

**ČESKÁ
SPOŘITELNA**
Jsme Vám blíž.

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Žádost o hypoteční úvěr |
| <input type="checkbox"/> | Desatero |
| <input type="checkbox"/> | Výstup z APS |
| <input type="checkbox"/> | Výstup z hypotečního konfigurátoru (Tisk banka) |

A) Klient

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Platný doklad totožnosti - <i>originál (Banka kopie)</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Zdravotní dotazník pro posouzení k přistoupení k Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr - <i>originál</i> |
| <input type="checkbox"/> | Výpis z Bankovního registru klientských informací i Nebankovního registru klientských informací (pouze v případě, že se neprovede dotaz do těchto registrů) - <i>originál</i> |
| <input type="checkbox"/> | Zdravotní dotazník pro posouzení k přistoupení k Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr - <i>originál</i> |

B) Posouzení příjmů

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | V případě, kdy je klient u současného zaměstnavatele zaměstnán alespoň 6 měsíců a celá mzda klienta je zasílána na účet klienta u ČS déle než 6 měsíců, vyplnění údajů o příjmu v Žádosti o úvěr. V ostatních případech: a) originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů a b) 2 výpisy z bankovního účtu, na který je příjem poukazován (za poslední měsíc a jeden z období před 5 až 7 měsíci) |
| <input type="checkbox"/> | Dokumenty potvrzující případné ostatní příjmy (např. Doklad o výši výživného včetně výpisů z účtu za posledních 6 měsíců, doklad Výsluhový příspěvek bývalých vojáků z povolání a policistů, doklad na Příspěvek na bydlení poskytovaný vojákům z povolání (pokud již není započítán do celkové částky čistého příjmu) atd.) - <i>originál (Banka kopie)</i> |

C) Účel hypotéky

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Návrh smlouvy/ smlouva o smlouvě budoucí kupní /kupní smlouva - <i>originál (Banka kopie)</i> |
|-------------------------------------|---|

D) Nemovitost

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ocenění nemovitosti – on-line ocenění bytu zpracované na pobočce nebo ocenění nemovitosti interním znalcem ČS (Praha a Střední Čechy) případně externím smluvním znalcem (klient obdrží Kontaktní list od Banky) - <i>originál</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nabývací titul k nemovitosti - není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů a tam, kde k právním účinkům nabytí vlastnictví došlo po 1.1.1993 - <i>originál (Banka kopie)</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům – termín předložení je individuální dle povahy obchodu - <i>originál (Banka kopie)</i> |

ohyline
ČS, a.s.
Zdarma

PŘÍLOHA P III: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – HYPOTEČNÍ BANKA



Hypoteční banka

Orientační propočet hypotečního úvěru

30.4.2010 14:49:25

ver. 5.1.1 build 10

verze sazeb: 4/2010 - 28.4.2010

Údaje o hypotečním úvěru:

			HUF - Hypoteční úvěr pro FO
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Do 85%
Výše hypotéky:	1 200 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	Anuitní
Minimální hodnota zajištění:	1 411 765,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	20 let / 240	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	7 979,30 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	15 903,30 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,20 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 5,09 % p.a.

Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 30.4.2010 po dobu 30 dnů do 30.5.2010 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	12 781	9 546	7 979	7 078	6 508	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	21 905	17 862	15 903	14 777	14 064	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	1 200 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	19 500,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	13 908,30 Kč
splátka hypotéky:	7 979,30 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	5 779,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 995,00 Kč
Zůstatek příjmů:	3 596,70 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **1 632 000,00 Kč**

*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	
Telefon:	
Mobil:	

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Vaňharová Ludmila
Kvítková 4323
760 01 Zlín
Zlín
E-mail: vanharova.ludmila@hypotecnibanka.cz
Telefon: 577 212 464 Mobil: 603 253 817
FAX: 577 212 467
WWW: www.hypotecnibanka.cz

PŘÍLOHA P IV: SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKLADŮ KE ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU – HYPOTEČNÍ BANKA



seznam příloh

k Návrhu na uzavření smlouvy o úvěru pro fyzické osoby

I. Podklady vyžadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr

<input checked="" type="checkbox"/>	1) Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí).
<input checked="" type="checkbox"/>	2) Jedno vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky – elektronická verze popř. písemný ORIGINAL
<input type="checkbox"/>	3) V případě zúžení rozsahu společného jmění manželů (SJM) rozhodnutí soudu nebo notářský zápis o zúžení SJM.

II. Podklady vyžadované v souvislosti s prokazováním příjmů

A) Klient má příjem ze závislé činnosti (je zaměstnán)	
<input checked="" type="checkbox"/>	1) Potvrzení o výši pracovního příjmu. Toto potvrzení nesmí být v okamžiku předání žádosti bance starší 60-ti dnů (formulář banky) ORIGINAL
B) Klient má příjem z podnikání	
<input type="checkbox"/>	1) Oprávnění k podnikání. (Výpis ze živnostenského rejstříku, ŽL, koncesní listina, úředně ověřený doklad příslušné odborné stavovské komory, popřípadě ministerstva, potvrzení o zápisu samostatně hosp. rolníka apod.)
<input type="checkbox"/>	2) Přiznání k dani z příjmu za poslední dvě zdaňovací období (včetně všech příloh), doklad o zaplacení daně a potvrzení o bezdlužnosti od FÚ.
C) Další vyžadované doklady	
<input type="checkbox"/>	1) V případě prokazování příjmů z pronájmu musí být doložena i příslušná nájemní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí nájemní. Vlastnictví pronajímané nemovitosti musí být doloženo výpisem z katastru nemovitostí. Je-li dokládán příjem z podnájmu, musí být doložen souhlas majitele nemovitosti s podnájmem.
<input type="checkbox"/>	2) V případě prokazování příjmů z podílů na hospodářském výsledku společnosti doložit DP včetně účetní závěrky společnosti za dvě předcházející uzavřená účetní období, zápis z valné hromady o rozdělení zisku společníkům, výplatu podílu na zisku alespoň jeden rok zpětně výpisem z běžného účtu klienta, zaplacení srážkové daně alespoň za jeden rok zpětně výpisem z běžného účtu společnosti.
<input type="checkbox"/>	3) U majetkových podílů klienta převyšujících 50 % majetku společnosti vlastněné klientem, ze které klient vykazuje příjem ve výši 50 % a více jeho celkových příjmů je třeba za společnost doložit přiznání k dani z příjmu za poslední 2 roky včetně výkazů a komentář k závazkům společnosti.
<input type="checkbox"/>	4) Doložení ostatních příjmů
<input type="checkbox"/>	5) Úvěrové smlouvy a doklady o zajištění poskytnutých úvěrů týkající se podnikání, např. ručitélského závazku, či závazku vyplývajícího ze směnky, doložení řádného splácení úvěru (např. výpisy z běžného účtu)
<input type="checkbox"/>	6) Doložení ostatních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru

III. a) Podklady vyžadované v souvislosti s koupí nemovitosti

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

III. b) Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou či rekonstrukcí nemovitosti

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

III. c) Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním úvěru či půjčky

<input type="checkbox"/>	1) Smlouva o úvěru nebo půjčce, která má být refinancována včetně výpisů z účtu, ze kterého je úvěr splácen.
--------------------------	--

Pozn. Doklady se předkládají bance v originálu a jedné neověřené kopii. Pracovník banky ověří kopii dle originálu. Bance zůstává kopie. V originálu se předkládá jen vyhotovení odhadu nemovitosti a potvrzení o výši příjmu. Banka si vyhrazuje právo vyžádat si další nebo dodatečné doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu

PŘÍLOHA P V: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – KOMERČNÍ BANKA



Komerční banka, a.s.
Pobočka 106609
nám. 3. května 1605
Otrokovice
76502

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 29.04.2010

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě bytů, RD od developera
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 500 000,00 Kč
Vlastní prostředky	300 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 200 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 412 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	20 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	4,80 % p.a.
Výše měsíční splátky	7 788,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
	15	20	25	30	-
1	9616	8053	7156	6590	-
3	9365	7788	6876	6296	-
5	9365	7788	6876	6296	-
10	9679	8120	7227	6664	-
-	-	-	-	-	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODVĚT. B. VLOŽKA 1360

1/2
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY: 1.8.2008
TSS_NABIDHU.DOC 29.04.2010 15:48:02

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	300 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	420 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	540 Kč / měsíčně

Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	163 Kč / měsíčně
--	------------------

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Geny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	2 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

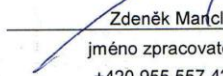
Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Geny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

V případě jakýchkoliv dotazů můžete kontaktovat níže uvedenou osobu.

Kontaktní osoba:


Zdeněk Mancl
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 557 422

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese www.kb.cz nebo na bezplatné infolince 800 111 055

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPISANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360

2/2

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008
TSS_NABIDHU.DOC 29.04.2010 15:48:02

PŘÍLOHA P VI: SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKLADŮ KE ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU – KOMERČNÍ BANKA



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:
hypotečního
překlenovacího hypotečního
předhypotečního

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input checked="" type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... <i>(za všechny spolužadatele)</i>
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné <i>(pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost a v posledních 14 dnech bylo zažádáno o změnu oprávnění k podnikatelské činnosti)</i>
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu vypořádání společného jmění manželů <i>nebo</i> Dohoda o zúžení společného jmění manželů

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input checked="" type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti <i>(ne starší 1 měsíc)</i>
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období <i>(za poslední zdaňovací období)</i>
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy <i>nebo</i> Budoucí nájemní smlouvy <i>(za předpokladu, že tyto příjmy budou použity pro splácení úvěru)</i>
<input type="checkbox"/>	Čestné prohlášení o dostatečných zdrojích ke splácení úvěru <i>(za předpokladu že se jedná o hypoteční úvěr s alternativním hodnocením příjmu – do 60% z ceny nemovitosti)</i>

<input checked="" type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru <i>(doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)</i>
-------------------------------------	--

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti <i>(např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)</i>
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán <i>(pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí)</i>
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení <i>(pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)</i>
<input type="checkbox"/>	Fotografie zastavované nemovitosti <i>(pouze v případě, že posouzení rizika zástavy (ocenění) bude probíhat formou DTS)</i>

Další doklady podle účelu úvěru

Účel úvěru – KOUPE NEMOVITOSTI	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kupní smlouva <i>nebo</i> Návrh kupní smlouvy <i>nebo</i> Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh znění kupní smlouvy <i>nebo</i> Doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavě (týká se koupě pozemku) <i>(kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy)</i>
<input type="checkbox"/>	Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu
<input type="checkbox"/>	Stanovy družstva
<input type="checkbox"/>	Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností <i>(pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)</i>

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. **Bance zůstává kopie**, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje **právo vyžádat si další doklady** potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.

PŘÍLOHA P VII: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – GE MONEY BANK



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 29.4.2010

Klientské údaje

vlastní zdroje:	300.000 Kč
celkové příjmy:	19.500 Kč
celkové výdaje:	0 Kč
maximální měsíční splátka:	9.750 Kč
maximální výše poskytnutého úvěru:	1.418.547 Kč

Údaje o úvěru zajištěného nemovitostí

zvolený typ	HypoExpres
výše úvěru:	1.200.000 Kč
účel úvěru:	koupě
Vámi zvolená úroková sazba:	5,09%
Základní sazba:	5,69%
doba fixace úrokové sazby:	5 let
doba splatnosti:	20 let

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY CARDIF PRO VITA. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ smrti nebo trvalé invalidity.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - **soubor A**).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - **soubor B**). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání).

měsíční splátka úvěru:	7.979 Kč
Pojištění schopnosti splácet - soubor A	399 Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu:	150 Kč
celková měsíční splátka:	8.528 Kč
orientační měsíční daňová úspora v 1. roce:	753 Kč
Vaše pravidelné finanční zatížení v 1. roce:	7.775 Kč

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti:	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč:			9.546	7.979	7.078	6.508

Poplatek za poskytnutí budoucí úvěrové smlouvy a rezervaci zdrojů

Poplatek za poskytnutí budoucí úvěrové smlouvy	0 Kč
Poplatek za rezervaci peněžních zdrojů (měsíčně)	500 Kč

Poplatek za zpracování úvěru

Tento poplatek je splatný při podpisu smlouvy o hypotečním úvěru.

jednorázový poplatek za zpracování úvěru	0 Kč
--	-------------

Váš bankéř

Pavla Solarová
telefon: 577 112 941(942, 943)
mobil: 0
pavla.solarova@ge.com


Adresa:
Otrokovice
J. Jabůrkové 1842
765 02 Otrokovice

PŘÍLOHA P VIII: SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKLADŮ KE ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU – GE MONEY BANK

GE Money Bank				
Seznam potřebných dokladů ke zpracování úvěru u GE Money Bank, a.s. („GEMB“)				
Klient 1:	ke schválení	k čerpání	ve složce	max. stáří dokladu
Doklady totožnosti:				
Občan ČR: OP + druhý doklad totožnosti k vyplnění do žádosti o úvěr.				
U cizinců v EU: doklad totožnosti, na kterém je trvalé bydliště klienta (OP/ŘP/Doklad o přechodném/trvalém bydlišti)				
U cizinců mimo EU: Pas + druhý doklad totožnosti, na kterém je trvalé bydliště klienta (OP/ŘP/Doklad o přechodném/trvalém bydlišti)				
1 kompletní výpis z BÚ (hlavní BÚ-mzda, výdaje) za poslední měsíc	kopie			za poslední měsíc
Nemovitost - objekt úvěru (,)	ke schválení	k čerpání	ve složce	max. stáří dokladu
Výpis z katastru nemovitostí (dále jen "LV") (V případě bytové jednotky LV k bytové jednotce, LV k domu a pozemku/ům)	kopie (součástí odhadu)			3měsíce
Nemovitost - předmět zajištění úvěru (,)	ke schválení	k čerpání	ve složce	max. stáří dokladu
Výpis z katastru nemovitostí (dále jen "LV") (V případě bytové jednotky LV k bytové jednotce, LV k domu a pozemku/ům)	kopie (součástí odhadu)			3měsíce
Snímek z katastrální mapy	kopie (součástí odhadu)			12měsíců
Pojistná smlouva na pojištění zastavované nemovitosti u pojišťovny akceptované bankou		kopie		aktuálně platný
Nabývací tituly s doložkou o provedeném vkladu do katastru nemovitostí - dokládá se pouze v případě omezení v části C (např. věcná břemena atd.) nebo v případě, že je starší roku 1.1.1993	kopie (součástí odhadu)			aktuálně platný
Individuální	ke schválení	k čerpání	ve složce	max. stáří dokladu
Podpis: <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Pavla Šolarová Datum: </div>				

PŘÍLOHA P IX: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

RAIFFEISENBANK



Banka inspirovaná klienty

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru **HÚ KLASIK**

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 500 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 200 000,00 Kč
Zvolte počet obyvatel obce/města, v které se nemovitost (zástava) nachází	
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	80,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru	Koupě (vč. vypořádání maj. poměrů)
Požadovaná doba splácení	20
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	25 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč
Platba životní pojistky využité jako zajištění úvěru	Kč

	Další varianty délky splácení (v letech):					
	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	57 220,-	32 469,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka v období splácení:	8 214,-	22 888,-	12 988,-	9 767,-	8 214,-	6 768,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,44%					
Úroková sazba garantována zdarma do	3.6.2010					

V úvěrové smlouvě bude uveden závazek obahující povinnost Klienta vést prostřednictvím Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úroková sazba ze strany banky jednostranně zvýšena.

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 25000 Kč	1 460 900,-	524 200,-	923 900,-	1 228 600,-	1 460 900,-	1 772 900,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 25000 Kč	10 000,-	9 998,-	9 999,-	10 000,-	10 000,-	10 000,-

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 0,2%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?	NE, sleva 0,1%
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	771 368,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	ANO, sleva 0,1%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	5 440,-		

**) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)*

Kampaňová sleva 0,25% platí pouze pro hypoteční úvěry s kompletní žádostí o úvěr podanou do 30.6.2010 a úvěrovou smlouvou podepsanou do 31.7.2010

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení:	Ulice a č.p.:	Sektor zaměstnání:
Kontaktní telefon:	Město/Obec:	Typ zaměstnání:
E-mail:	Okres:	Počet let v zaměstnání:
Vzdělání:		
Rodinný stav:		

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení:	Příjmení a Jméno:
Společnost:	pracovníka RB:
Provizní číslo:	HC/pobočka:
Kontakt:	Kontakt:
Podpis	Podpis, datum

Zpracováno dne: 4.5.2010 verze: 20100503

PŘÍLOHA P X: SEZNAM POŽADOVANÝCH DOKLADŮ KE ZPRACOVÁNÍ ÚVĚRU – RAIFFEISENBANK



Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

A) Podklady požadované k zajištění úvěru

Zajištění nemovitostí		
<input checked="" type="checkbox"/>	Odhad ceny zpracovaný podle požadavků banky ne starší 12 měsíců obsahující mimo jiné kopie <ul style="list-style-type: none"> - Výpisu z katastru nemovitostí, který je v souladu se skutečností (v případě, že se jedná o bytovou jednotku, je nutné doložit výpis z katastru na bytovou jednotku a případně i na pozemek) - Snímku z katastrální mapy, který je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí 	Originál či elektronicky

B) Podklady požadované k jednotlivým účelům úvěru

Koupě nemovitosti (neplatí pro hypotéku Naruby)		
<input checked="" type="checkbox"/>	Návrh (i nepodepsaný) kupní smlouvy či smlouvy o budoucí kupní smlouvě	Originál
	V případě požadavku na zpětné refinancování prostředků doložte nabývací titul s doložkou o provedeném vkladu v katastru nemovitostí	Kopie
Výstavba či rekonstrukce nemovitosti		
	Rozpočet rekonstrukce - pouze v případě požadavku na rekonstrukci. Jedná se o formulář banky obsahující fotografie objektu	Kopie
	Smlouva o dílo - pouze pokud se jedná o výstavbu montovaného rodinného domu a bude uplatněn speciální způsob čerpání	Kopie
	Stavební povolení nebo ohlášení stavebních prací - dokládá se až pro čerpání úvěru	Kopie
Vypořádání majetkových poměrů		
	Smlouva či dohoda podepsaná všemi stranami, notářský zápis apod.	Originál
Refinancování úvěru / půjčky		
	Refinancování úvěru od banky, stavební spořitelny či leasingové společnosti: <ul style="list-style-type: none"> - Smlouva o úvěru (včetně případných dodatků a uzavřené zástavní smlouvy), který má být hypotékou splacen Pokud je refinancován bankovní úvěr nebo úvěr od stavební spořitelny a vy nedokládáte svůj příjem <ul style="list-style-type: none"> - Doklad prokazující bezproblémové splácení za posledních 12 měsíců - výpis z registru CBCB nebo výpis z účtu obsahující úhradu splátek úvěru a úroku (u kombinovaných úvěrů potvrzení pojišťovny o řádném placení pojistného) 	Kopie
	Refinancování úvěru od jiného subjektu: <ul style="list-style-type: none"> - Smlouva o půjčce s úředně ověřenými podpisy smluvních stran (nikoliv uznání podpisů za vlastní), pokud smlouva neobsahuje úředně ověřené podpisy lze nahradit výpisem z účtu, ze kterého je patrné poskytnutí půjčky - v případě koupě kupní smlouvy s provedeným vkladem či výpis z katastru nemovitostí - v případě výstavby či rekonstrukce doložte čestné prohlášení (formulář Raiffeisenbank a.s.) 	Kopie
	Vyjádření věřitele obsahující <ul style="list-style-type: none"> - souhlas věřitele s předčasnou splátkou - potvrzení aktuální nesplacené jistiny a čísla účtu, na který má být provedena úhrada 	Kopie
	Prohlášení věřitele (formulář banky) <ul style="list-style-type: none"> - potvrzení o splácení dluhu v případě dluhu, který není uveden v Úvěrových registrech 	Originál

C) Podklady k příjmům

Příjem ze závislé činnosti		
<input checked="" type="checkbox"/>	Potvrzení o výši pracovního příjmu - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) a dále	Originál
	- poslední 3 výpisy z účtu žadatele s identifikovatelnou platbou příjmu od zaměstnavatele (pokud příjem žadatele přesahuje 30 % součtu příjmů všech žadatelů)	Kopie
	- poslední výplatní pásku žadatele potvrzenou mzdovou účtárnou zaměstnavatele (v ostatních případech)	Originál
	V případě, že žadatel pobírá mzdu ve firmě, ve které má, majetkový podíl - doložte 6 výpisů z běžného účtu, na který je poukazována mzda	Originál

Příjem z podnikání dle § 7	
<p>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně) nebo doplněné potvrzením o zaplacení daně.</p> <p>Pozn.: Pokud žádáte o neúčelový úvěr bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností</p>	Kopie
Příjem z pronájmu dle § 9	
<p>Přiznání k dani z příjmů fyzické osoby s kompletními přílohami za poslední zdaňovací období, potvrzené na přední straně finančním úřadem (originálním razítkem správce daně).</p> <p>Pozn.: Pokud žádáte o neúčelový úvěr, bude nutné pro čerpání úvěru doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností</p>	Kopie
<p>Nájemní smlouvy - doložte v případě, že daňové přiznání za předchozí zdaňovací období neobsahuje příjmy z pronájmu vztahující se k předmětné nemovitosti a nájemní vztah prokazatelně vznikl až v aktuálním zdaňovacím období</p>	Kopie
<p>V případě prokazování příjmů z nájemního smlouvami, které nejsou dosud zahrnuty do přiznání k dani z příjmů doložte výpisy z BÚ zobrazující úhradu nájemného za poslední 3 platby</p>	Kopie
Příspěvky, sociální dávky, ostatní typy příjmů	
<p>Doklady o vyměření ostatních příjmů (výsluhové příspěvky, příspěvky na bydlení vojáků, rodičovský příspěvek, invalidní důchody, vdovské či vdovecké důchody, sirotčí důchody, výživné - k rozsudku doložte alespoň 3 výpisy z běžného účtu nebo ústřížky tří složenek s provedenou platbou za poslední tři měsíce, starobní důchody, trvalé náhrady za ztrátu výdělkem následkem úrazu, příjmy z pěstounské péče, dávky v pracovní neschopnosti)</p>	Kopie
Příjmy ze zaměstnání v zahraničí	
<p>Potvrzení o výši pracovního příjmu - od všech zaměstnavatelů, ne starší 60 dnů (na formuláři Raiffeisenbank a.s.) nebo potvrzení zaměstnavatele obsahující údaje minimálně o výši příjmu a době zaměstnání žadatele. Jako další doklad jsou vyžadovány:</p> <ul style="list-style-type: none"> - výpisy z běžného účtu s vyplacenou mzdou za 3 měsíce nebo výplatní pásky za 3 měsíce. Výplatní pásky jsou akceptovatelné pouze v případě, že je žadatel zaměstnán v těchto zemích: Velká Británie, Irsko. - výpisy z běžného účtu u české banky s vyplacenou mzdou za 6 měsíců 	Originál Kopie
Příjem z podnikání v zahraničí	
<p>Příjem prokazuje občan státu EU – Daňové přiznání nebo Výplata zisku ze společnosti s r.o. registrované ve Velké Británii (Ltd.) formou tzv. tax voucher. Zároveň doložte výpisy z běžného účtu s připsanými platbami rozděleného zisku za období 6-ti měsíců.</p> <p>Vzhledem k rozdílnosti zahraničních daňových systémů je Raiffeisenbank a.s. oprávněna vyžadovat dodatečné podklady pro prokázání příjmů z podnikání ze zahraničí.</p> <p>Pozn.: Příslušné doklady k příjmům ze zahraničí musí být vždy ověřeny a kompletně přeloženy do českého jazyka tlumočnickem ze seznamu znalců a potvrzeny jeho úředním kulatým razítkem (v případě, že se text na předložených podkladech opakuje, např. výpisy z účtu, výplatní pásky apod., stačí doložit přeložení do českého jazyka pouze u jednoho z těchto podkladů).</p>	Kopie Kopie
Příjem kalkulovaný ze společnosti s ručením omezeným (Přidaná hodnota)	
<p>Přiznání k dani z příjmů právnické osoby včetně přílohy č. 1 II. oddílu potvrzené na první straně finančním úřadem (originálním razítkem správcem daně).</p> <p>Pozn.: Pro čerpání hypotečního úvěru bude nutné doložení potvrzení vydané místně příslušným finančním úřadem o úhradě daňových povinností</p>	Kopie

D. Zvláštní podklady požadované od cizinců

Doklad o povolení k trvalému pobytu (jen cizinci ze států mimo EU)	Originál
Doklad prokazující délku pobytu na území ČR	
Výpis z úvěrového registru (pokud v zemi původu úvěrový registr funguje)	

Poznámky: (příp. další doklady dle požadavku banky)

Vysvětlivky:

1. Pokud je požadována **KOPIE**, musí být předložen k nahlédnutí **ORIGINÁL**.
2. Vdané/Ženaté žadatelé musí vždy žádat o úvěr společně, pokud nemají zrušeno, nebo modifikováno Společné jmění manželů. V tomto případě je nutné doložit **Rozhodnutí soudu o vypořádání SJM** nebo **Dohodu o zúžení SJM sepsanou formou notářského zápisu**.