

# **Zhodnocení bonity žadatele o hypoteční úvěr v bankovní skupině RBI a jeho dopad na daň z příjmu**

Martin Zetěk

---

Bakalářská práce  
2021



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav financí a účetnictví

Akademický rok: 2020/2021

**ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**  
(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Martin Zetěk**  
Osobní číslo: **M18982**  
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Účetnictví a daně**  
Forma studia: **Prezenční**  
Téma práce: **Zhodnocení bonity žadatele o hypoteční úvěr v bankovní skupině RBI a jeho dopad na daň z příjmu**

## Zásady pro vypracování

### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Zpracujte literární rešerši z oblasti retailového žadatele o hypoteční úvěr.

#### II. Praktická část

- Porovnejte druhy nabízených hypotečních úvěrů společností Raiffeisenbank pro retailovou klientelu.
- Dle analýzy podmínek poskytnutí hypotéky doporučte žadateli vhodný druh hypotečního úvěru.
- Analyzujte daňový dopad hypotečního úvěru na klienta.

### Závěr

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

### Seznam doporučené literatury:

- BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 9788081540240.
- KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018.
- KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 213 s. ISBN 9788074005954.
- LOCHMANNOVÁ, Alena. *Bankovníctví: základy bankovníctví*. 1. vydání. Prostějov: Computer Media, 2018, 108 s. ISBN 9788074023057.
- MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking and financial markets*. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, 2019, 738 s. ISBN 978-1-292-26885-9.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**  
Ústav financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce: **15. ledna 2021**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2021**

L.S.

---

**doc. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková**  
ředitelka ústavu

## **PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

### **Prohlašuji, že**

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

### **Prohlašuji,**

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: .....

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce na téma „Zhodnocení bonity žadatele o hypoteční úvěr v bankovní skupině RBI a jeho dopad na daň z příjmu“ se zabývá problematikou hypotečních úvěrů, a to jak v části teoretické, tak i praktické.

V teoretické části je zaměřena na přiblížení bankovního systému a jeho funkcí. Následně se zaobírá hypotečními úvěry a jejich regulacemi pomocí ukazatelů centrální banky. Nakonec je zaměřena na druhy hypotečních úvěrů a náklady spojenými s jejich pořízením.

V praktické části bakalářská práce komentuje současnou situaci na českém hypotečním trhu. Dále přibližuje historii bankovní skupiny Raiffeisenbank a její současnost. Nakonec je komentován modelový případ žadatele o hypoteční úvěr a vliv zaplacených úroků na daň z příjmu.

V závěru jsou zhodnoceny nabídky hypotečních úvěrů s různou dobou fixace a sděleno doporučení žadateli.

Klíčová slova: obchodní operace bank, hypoteční úvěr, DTI, DSTI, LTV, RPSN, daň z příjmu, Raiffeisenbank

## **ABSTRACT**

The bachelor thesis on the topic "Assessment of the creditworthiness of the applicant for a mortgage loan in the RBI banking group and its impact on income tax" deals with the issue of mortgage loans, both in the theoretical and practical part.

In the theoretical part, the focus is on an introduction to the banking system and its functions. The thesis then looks at mortgage lending and its regulation using the central bank's indicators. Finally, it focuses on the types of mortgage loans and the costs associated with their acquisition.

In the practical part, the thesis comments on the current situation in the Czech mortgage market. It also presents the history of the Raiffeisenbank banking group and its current situation. Finally, a model case of an applicant for a mortgage loan and the impact of the interest paid on the income tax are commented.

In the conclusion, mortgage loan offers with different fixation periods are evaluated and recommendations are made to the applicant.

Keywords: bank business operations, mortgage loan, DTI, DSTI, LTV, APR, income tax, Raiffeisenbank

Děkuji vedoucí bakalářské práce, paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D., za konstruktivní připomínky, čímž mi psaní velmi pomohla.

Dále děkuji kolegům z pobočky Centra hypoték Raiffeisenbank ve Zlíně za pomoc při zjišťování podrobností a skutečností o nabídce produktů bankou nabízených.

V neposlední řadě taktéž děkuji rodině za podporu při celém mém studiu.

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

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE</b> .....	<b>11</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 BANKOVNÍ SYSTÉM</b> .....	<b>13</b>
1.1 JEDNOSTUPŇOVÝ SYSTÉM .....	13
1.2 DVOUSTUPŇOVÝ SYSTÉM .....	14
1.2.1 Centrální banka .....	14
1.2.2 Komerční banka .....	15
1.3 OBCHODNÍ OPERACE BANK.....	16
1.3.1 Pasivní obchody .....	16
1.3.2 Aktivní obchody.....	17
2.1 ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ .....	19
2.2 ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST .....	20
2.3 DTI A DSTI .....	20
2.4 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚŘU .....	21
2.5 DRUHY HYPOTÉK .....	23
2.5.1 Účelové hypoteční úvěry.....	23
2.5.2 Neúčelové hypoteční úvěry.....	24
2.6 DAŇOVÉ DOPADY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ .....	24
2.7 NÁKLADY SPJATÉ S HYPOTEČNÍMI ÚVĚŘY .....	25
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>27</b>
<b>3 SOUČASNÁ SITUACE NA ČESKÉM HYPOTEČNÍM TRHU</b> .....	<b>28</b>
3.1 VÝVOJ ÚROKOVÝCH SAZEB OD ROKU 2020 .....	28
3.2 VYHLÁŠENÍ MORATORIA .....	29
<b>4 BANKOVNÍ SKUPINA RBI</b> .....	<b>30</b>
4.1 HISTORIE SKUPINY .....	31
4.2 RAIFFEISENBANK A. S.....	32
4.2.1 Statistické ukazatele .....	33
4.2.2 Přehled činností .....	36
4.2.3 Organizační struktura .....	37
4.2.4 Produkty nabízené skupinou RBI v České republice pro retailovou klientelu.....	38
4.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY RAIFFEISENBANK A. S.....	40
4.3.1 Účelové hypoteční úvěry.....	40
4.3.2 Neúčelové hypoteční úvěry.....	42
4.3.4 Možné slevy či přírážky na úrokové sazbě .....	44



4.4	MODELOVÝ PŘÍPAD ŽÁDOSTI O HYPOTEČNÍ ÚVĚR NA KOUPI BYTOVÉ JEDNOTKY .....	45
4.4.1	Žádost.....	45
4.4.2	Dodatečné náklady s hypotečním úvěrem.....	51
4.4.3	Srovnání splátek .....	51
4.4.4	Dopad hypotečního úvěru na daň z příjmu .....	52
4.4.5	Zhodnocení nabízených hypotečních úvěrů.....	55
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>56</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>57</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>61</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>62</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>63</b>
	<b>SEZNAM ROVNIC .....</b>	<b>64</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>65</b>

## ÚVOD

Hypoteční trh v České republice zažívá během relativně krátkého období nebývalý růst. Po rekordním roce 2017 se situace opakovala i v roce 2020 a pokračovala až do roku současného. Současný trend chytče vlastního bydlení vysoké poptávce po hypotečních úvěrech tomu jen pomohl. Lidé pomalu zjišťují, že placení nájemného se pomalu stává nákladnějším než splácení hypotéky.

Předmětem této bakalářské práce je definice bankovního systému a jeho funkcí, problematiky hypotečních úvěrů a jejich regulujících ukazatelů vydaných centrální bankou.

V teoretické části je na základě literárních rešerší provedeno přiblížení rozdílu mezi jednostupňovým a dvoustupňovým bankovním systémem. Dále je komentováno, jak obchodní banky poskytují finanční prostředky ekonomickým subjektům a jakými způsoby je naopak získávají. Dále jsou představeny hypoteční úvěry, potažmo zdroje jejich financování. Sděleno je taktéž, čím si banky pojišťují riziko nesplácení hypoték a jsou definovány doporučené ukazatele DTI, DSTI a LTV. V neposlední řadě jsou představeny rozdíly mezi účelovými a neúčelovými hypotečními úvěry, náklady spojenými s jejich pořízením a daňovými dopady na účastníky hypotečních úvěrů.)

V praktické části je představena současná situace na českém hypotečním trhu a vliv koronavirové pandemie na něj. Následuje přiblížení historie a současné aktivity bankovní skupiny RBI společně s uvedením statistických ukazatelů z výroční zprávy české odnože této rakouské finanční skupiny. Dále jsou komentovány nabízené hypoteční úvěry Raiffeisenbank, délky fixace a možné slevy či přírážky. Nakonec je uveden modelový případ žadatele o hypoteční úvěr na koupi bytové jednotky s dvěma délkami platnosti úrokové sazby a vliv prokazatelně zaplacených úroků na žadatelovu daň z příjmu.

V závěru bakalářské práce je zhodnocena nabídka hypotečních úvěrů, současné a možné budoucí postavení Raiffeisenbank na českém hypotečním trhu. Následně je žadateli doporučeno, jaký hypoteční úvěr akceptovat.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je na základě zhodnocení nabídky hypotečních úvěrů finančním ústavem Raiffeisenbank doporučit žadateli výhodnější hypotéku v závislosti na výši jeho měsíčního příjmu a vlivu na daň z příjmu ze závislé činnosti za rok 2021.

Teoretická část je zpracována formou literární rešerše dané problematiky, tedy bankovním systémem a hypotečními úvěry. Mezi zdroje pro vypracování této části spadají také české zákony a doporučení České národní banky.

Praktická část je zaměřena na přiblížení aktivit skupiny Raiffeisenbank v České republice na základě veřejně dostupných informací z její webové prezentace, vydaných článků, ale i z interně dané metodiky a postupů banky. Hypoteční úvěry jsou zhodnoceny na základě nabídky vystavené ředitelem pobočky Centra hypoték Raiffeisenbank ve Zlíně, Ing. Jiřím Ponižilem, MBA. Nabídky hypotečních úvěrů a jejich prokazatelně zaplacené úroky jsou promítnuty také do daňového přiznání žadatele.

Na základě zjištěných skutečností je provedeno zhodnocení nabízených hypotečních úvěrů a provedeno doporučení žadateli s přihlédnutím na možný vývoj úrokových sazeb v následujících letech.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 BANKOVNÍ SYSTÉM

Podle Lochmannové (2018, s. 14) je bankovní systém představován souhrnem všech bankovních institucí. Dále rozlišuje, že v užším pojetí se může jednat pouze o subjekty řídicí se zákonem o bankách, v širším pojetí pak i o jiné finanční instituce.

Belás (2013, s. 162) tvrdí, že bankovní systém je nedůležitější částí finančního systému a spadá do celého národohospodářského systému země, v níž se nachází. Mezi základní funkce pak řadí zprostředkovávání finančních toků mezi subjekty s volnými peněžními prostředky a subjekty, které je potřebují. Jako hlavní článek mezi reálnou ekonomikou a finančním sektorem považuje komerční banky, jelikož v jejich portfoliu je uloženo nejvíce finančních zdrojů.

V závislosti na tom, zda v soustavě funguje jak centrální banka a komerční banky, či nikoliv, se jedná o dvoustupňový, potažmo jednostupňový bankovní systém. (Kantnerová, 2016, s. 35)

Setkat se v rámci dvoustupňového systému je možno s dvěma základními typy obchodních bank. Univerzálním bankám je udělena univerzální licence a mohou provádět všechny bankovní operace. Na našem území se jedná například o banky Raiffeisenbank a. s., Komerční banka a. s. či Česká spořitelna a. s. Banky s omezenou bankovní licencí se nazývají specializované a zaměřují se jen na určité oblasti činností. (Kantnerová, 2016, s. 33) Pro úplnost jsou uvedeny dva příklady. Citibank Europe plc, organizační složka, která zprostředkovává financování pouze korporátním klientům a bývalou banku Wüstenrot, jež prováděla pouze financování hypotečních úvěrů.

### 1.1 Jednostupňový systém

Jednostupňový bankovní systém je specifický tím, že centrální banka neexistuje, případně je zastupována orgánem státu. Dalším případem jednostupňového systému může být situace, kdy komerční a centrální bankovníctví splyne do jednoho, tzv. monobanky, a ta poté vykonává obě funkce a v oboru dominuje. (Kantnerová, 2016, s. 35)

Funkce této monobanky je sloučená z funkcí centrální a obchodních bank. Tedy z vydávání peněz a jejich oběhová regulace a shromažďování depozit s následným poskytováním úvěrů. Tento systém je typickým pro netržní a centrálně plánované hospodářství. (Lochmannová, 2018, s. 14)

## 1.2 Dvoustupňový systém

### 1.2.1 Centrální banka

Centrální banka se na rozdíl od obchodních bank nesoustředí na tvorbu zisku, ale zabývá se makroekonomickou a mikroekonomickou oblastí. Do makroekonomické oblasti je řazena měnová politika, emise měny a operace s devizovými prostředky. Do mikroekonomického sektoru patří regulace a dohled nad bankovním systémem. (Kantnerová, 2016, s. 43)

Podle Kantnerové (2016, s. 42 – 43) plní centrální banka trojjedinou funkci. Mezi nejstarší spadá funkce emisní, neboli funkce strážce měny, kterou může ochránit právě užitím makroekonomických pomůcek. Další funkcí je banka státu. I když se v minulosti ukázalo, že takto úzké propojení mezi centrální bankou a vládou má nevýhody, i přes to byla tato funkce zachována. Stát si může od centrální banky půjčit, banka mu pomáhá s emisí státních dluhopisů, avšak centrální banka musí dle centrálních pravidel Evropské unie nezávislá na státní exekutivě. Poslední funkcí je banka bank, což vykonává užitím mikroekonomických pomůcek. Zejména pak regulaci bankovního trhu a dohled nad bankami. Centrální banka totiž musí zajistit likviditu celého sektoru.

Mezi základní regulační nástroje se řadí:

- stanovení diskontních sazeb,
- množství peněz v oběhu,
- nákup a prodej cenných papírů,
- stanovení míry povinných minimálních rezerv,
- devizové intervence. (Kantnerová, 2016, s. 43)

Pro zachování stability bankovního sektoru státu využívá centrální banka následující možnosti:

- přidělování licenčních podmínek pro obchodní banky,
- vytváření a určování pravidel činnosti bankovních a finančních institucí
- a dohlíží na dodržování všech podmínek nastavených pro komerční banky. (Kašparovská 2010, s. 20 – 21)

### 1.2.2 Komerční banka

Komerční neboli obchodní banky, jsou jakýmsi finančními zprostředkovateli, kteří realizují tok finančních prostředků mezi ekonomickými subjekty za účelem dosahování zisku. Toto podnikání provádí na principech ziskovosti a návratnosti. Princip návratnosti je definován jako situace, kdy banka je jak v pozici dlužníka, tak i věřitele. Do pozice dlužníka se dostane přijetím vkladu od klienta a věřitelem, jakmile klientovi peníze poskytne. (Lochmannová, 2018, s. 53)

Komerční banky musí pro vznik splňovat čtyři základní podmínky podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách:

- právnická osoba formou akciové společnosti se sídlem na území České republiky,
- příjem vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- a musejí mít k výkonu těchto činností udělenou bankovní licenci dle § 4 zákona a nesmějí vykonávat jinou podnikatelskou činnost. (Kantnerová, 2016, s. 32)

Dále, aby byla v České republice bance přidělena licence Českou národní bankou, musí banka splnit následující faktory:

- splatit minimálně 500 milionů Kč jako základní kapitál a uvést možnosti jeho navyšování, taktéž musí být uveden původ,
- vytvořit stanovy banky a strategii, jak se bude banka rozvíjet,
- uvést, jaké jsou plánované činnosti vč. časového rozložení zavedení a obchodní plán na dobu tří let,
- podrobné informace o zakladatelích banky,
- doložení odborné způsobilosti a občanské bezúhonnosti osob ve vedení banky
- a v neposlední řadě informace o organizaci banky, tedy jaké plánují počty zaměstnanců, poboček, s jakým informačním systémem budou pracovat apod. (Kantnerová, 2016, s. 40)

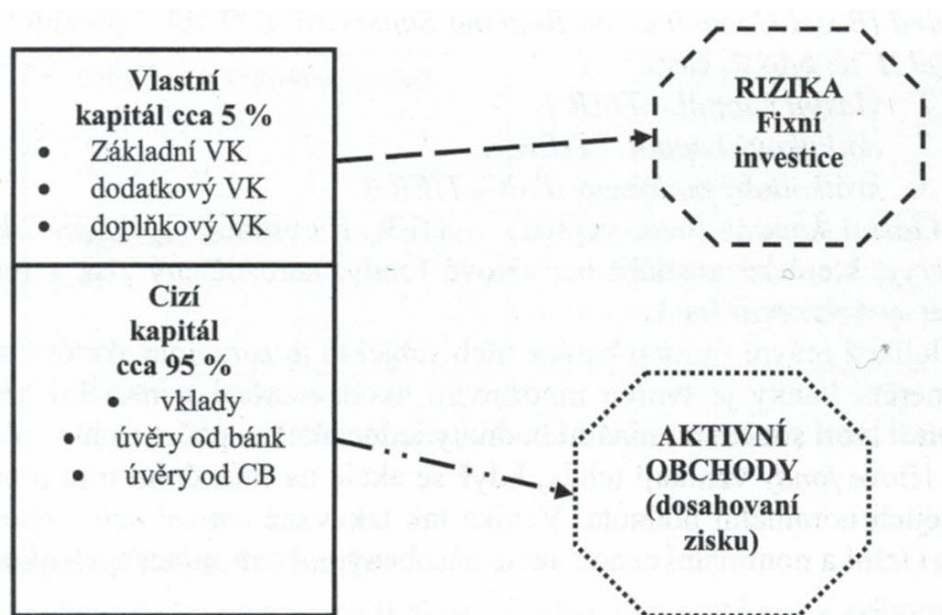
Komerční banky jsou centrální bankou regulovány také povinnými minimálními rezervami, které aktuálně činí 2 % z vkladů nebankovních klientů.

## 1.3 Obchodní operace bank

### 1.3.1 Pasivní obchody

Pasivní neboli vkladové obchody uskutečňuje banka k získání zdrojů pro uskutečňování obchodů aktivních. Tyto obchody se dělí dle časového hlediska, kdy se rozlišují na krátkodobé, střednědobé či dlouhodobé a z hlediska poskytnutého typu produktu, kam se řadí běžné účty, spořicí účty bez i s výpovědní lhůtou, případně depozitní certifikáty. (Kalabis, 2012, s. 31)

Struktura pasiv obchodních bank je ze zhruba 5 % tvořena vlastním kapitálem, složeným ze základního, dodatkového a doplňkového vlastního kapitálu, do nichž se mohou zařadit například finanční vklady akcionářů, nerozdělený zisk minulých let či jiné finanční zdroje. Tyto finance banka využívá na případná rizika a fixní investice. Zbytek je zastoupen cizím kapitálem, tedy vklady klientů či jiných bank, které banka využívá právě ke generování aktivních obchodů, tudíž k dosahování zisku. (Belás, 2013, s. 401)



Obrázek 1 Složení kapitálu bank; Zdroj: Belás, 2013, s. 401

Do pasivních obchodů se zahrnují mezibankovní výpůjční linky, kdy si banky u sebe navzájem ukládají přebytečné finanční prostředky, a to na den, od zítřka na den, od zítřka na týden nebo na 7 dnů.

Vzhledem k tomu, že podle zákona o bankách jsou vklady včetně úroků pojištěny na ekvivalent částky 100 000 €, musí být vkladatelé řádně identifikováni, aby jim Fond



pojištění vkladů měl případné částky, jak vyplatit. Účast na tomto pojištění vkladů je povinná pro všechny bankovní instituce bez výjimky. Pojištění vkladů se však nevztahuje na:

- vklady obchodních bank a dalších finančních institucí,
- vklady státních fondů a zdravotních pojišťoven,
- vklady pojištěné instituce, pro které má oprávnění je zahrnout jako podřízený dluh do svého kapitálu,
- směnky a jiné cenné papíry. (Kalabis, 2012, s. 33)

### 1.3.2 Aktivní obchody

Aktivními obchody se rozumí peněžní operace s jejichž pomocí získávají banky výnosy, jinými slovy řečeno, vytváří tím požadované prostředí pro její neustálé fungování. Zachycení těchto obchodů probíhá na straně aktiv. (Belás, 2013, s. 361)

Vzhledem k likviditě banky se aktiva dělí na následující.

Primární aktiva, jež jsou tvořena hotovostí, proplacenými šeky, rezervami u centrální banky, případně za použití mezibankovních výpůjčních linek u jiných obchodních bank. Pro svůj provoz musí mít banky hotovost různých měn v dostatečném objemu k plnění běžného platebního styku. (Mejstřík, Pečená, Teplý, 2015, s. 178) Bohužel udržování těchto aktiv je pro banku velice nákladné, neboť musí investovat vysoké částky do jejich ochrany. Ochranou jsou myšleny například trezory, bezpečnostní systémy, ochranky poboček. Taktéž primární aktiva banky nepřinášejí žádný zisk, ale slouží pouze k zachování její likvidity. Proto se snaží objem těchto prostředků minimalizovat například tím, že klienti jsou povinni výběr hotovosti hlásit až několik dnů předem. (Belás, 2013, s. 361)

Sekundární aktiva, která mají za úkol pomocí krátkodobých finančních dokumentů posílit likviditu banky. Tím se rozumí například státní pokladniční poukázky, akceptované směnky či depoziční certifikáty. Jejich výše je odlišná dle toho, jaké produkty banka pro své klienty nabízí. Základním požadavkem je však rychlá schopnost přeměny na hotovost za pomoci co nejnižších nákladů. (Masarykova univerzita, © 2021)

Bankovní úvěry představují poskytnutí finančních prostředků ekonomickému subjektu na předem danou dobu za předem sjednanou cenu. Banka schválením úvěru dává klientovi důvěru, že zapůjčenou částku vrátí navýšenou o dohodnutý úrok, který je součástí při generování zisku. Tyto úvěry je možno dle jejich délky dělit na krátkodobé se splatností do

jednoho roku, střednědobé splácené od jednoho do čtyř let a dlouhodobé splácené déle jak 4 roky. Podle záruky na zajištěné, například pomocí nemovitostí či lombardu a nezajištěné, které banka může poskytnout na základě dlouhodobého sledování chování klienta a pohybu jeho prostředku na běžném účtu. (Belás, 2013, s. 362 – 368)

Příklady bankovních úvěrů:

- revolvingový úvěr – klientovi je sdělena maximální výše vyčerpání, tzv. úvěrový rámec a termín, kdy bude úvěr opět obnoven, pouze však za splnění dohodnutých podmínek,
- kontokorentní úvěr – tento druh úvěru se na rozdíl od jiných, váže na klientův běžný účet, kontokorentní úvěr představuje jakousi rezervu, kterou klient může čerpat na svém účtu, tzv. jít do mínusu, opět je však povinen je do určitého data splatit,
- hypoteční úvěry – typ zajištěného úvěru, v tomto případě nemovitostí, kdy poskytnuta částka může, ale také nemusí být využita na financování bydlení, tyto úvěry se vyznačují vyššími objemy a dlouhou dobou splatnosti. (Kalabis, 2012, s. 107 – 111)

## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Hypoteční úvěry se vyznačují tím, že při jejich poskytování si banka pojišťuje riziko nesplacení zastavením nemovitosti. Dlouhodobě spadají hypoteční obchody do nejdůležitějších obchodů komerčních bank. Tento typ úvěrů mohou poskytovat jak banky specializované, získáním licence od regulátora trhu na vydávání hypotečních zástavních listů, tak banky univerzální, avšak musí mít dostatečné dlouhodobé zdroje na financování těchto objemných výší úvěrů. (Belás, 2013, s. 509 – 510)

### 2.1 Zdroje financování hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou pro banku formou dlouhodobé pohledávky, proto i zdroj krytí musí mít dlouhodobý charakter. Pokud by toto pravidlo nedodržely, mohly by se dostat do problému s jejich likviditou. Podle Evropské hypoteční federace je ale největší část úvěrů financovaná z pasivních obchodů, tedy z vkladů, které banka získá. (Belás, 2013, s. 510)

Hypoteční zástavní listy, jejichž emisí za nominální hodnotu a úrokový výnos pro věřitele banky jako v druhém nejčtenějším případě využívají k financování hypotečních úvěrů, mohou sloužit pouze pro tento typ úvěrů. Žádné jiné cenné papíry nesmí obsahovat tento název. Současně však mohou pro krytí hypoték využívat zdroje z jakýchkoliv jiných bankovních dluhopisů. (Málek, Oškrdalová, Valouch, 2010, s. 55)

Výhodou hypotečních zástavních listů je pro věřitele, tedy osoby, jež nakoupí tento cenný papír od banky to, že jsou kryty pohledávkami se zajištěním zástavního práva k nemovité věci. Jedná se tak o velmi bezpečnou, až konzervativní investici. (Belás, 2013, s. 511)

Mezi nemovitými věcmi, sloužícími jako zástava, hypotečními úvěry a hypotečními zástavními listy vzniká vazba, která nám znázorňuje, že v případě 80% zástavní hodnoty je tato hodnota vyšší nebo rovna objemu vydaných hypotečních zástavních listů s úroky a zároveň vyšší nebo rovna objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

$$\begin{aligned} & \text{objem vydaných hypotečních zástavních listů s úroky} \\ & \leq \text{objem poskytnutých hypotečních úvěrů} \\ & \leq 80 \% \text{ souhrnu cen nemovitosti předaných do zástavy} \end{aligned}$$

Rovnice 1 Vazba mezi nemovitými věcmi, hypotečními úvěry a hypotečními zástavními listy; Zdroj: Belás, 2013, s. 511

## 2.2 Zastavovaná nemovitost

Krytím rizika pro případné nesplacení hypotečního úvěru je nemovitost, na kterou banka uvalí zástavní právo na základě zástavní smlouvy. Právo banky se v České republice zapíše zanesením návrhu na vklad zástavního práva na katastrální úřad, který požadované změny na nemovitosti provede. (Málek, Oškrdalová, Valouch, 2010, s. 136) Nemovitost, která je pro daný hypoteční úvěr zastavěna může být odlišná od financované nemovitosti, na kterou zástavní právo již nemusí být uvaleno.

Oceňování nemovitostí pro účely hypotečních úvěrů provádí odborní odhadci nemovitostí s certifikátem a kulatým razítkem. (Belás, 2013, s. 516) Odhadce na základě svých propočtů provede buď výpočet ceny současné, sloužící například pro účel koupě, případně ceny budoucí, kterou banky vyžadují při účelu výstavby či rekonstrukce. Cena nemovitosti se skládá z ceny stavební, která je určena podle stavebních nákladů a ceny výnosové, která je vyčíslena pomocí kapitalizace výnosů z nemovitosti podle platné úrokové sazby. (Belás, 2013, s. 516)

Ukazatel LTV neboli Loan To Value vyjadřuje poměr úvěru k zastavované hodnotě nemovitosti. Na trhu je nejvíce obchodováno s LTV v hodnotě 70 – 80 %. Existují však situace, kdy lze dosáhnout na tzv. stoprocentní hypotéku. Většinou 100% LTV získají významní klienti banky, ale možnost, jak toho dosáhnout, je i pro ostatní. Stačí vlastnit více nemovitostí. Obecně však platí, že čím vyšší hodnota LTV je, tím vyšší je úroková sazba. (Belás, 2013, s. 516)

## 2.3 DTI a DSTI

Ke dni 12. června 2018 vzešla v platnost nová doporučení České národní banky, konkrétně v oblasti limitů pro poskytování hypotečních úvěrů. Zavedly se limity nové, a to DTI a DSTI.

DTI neboli Debt to Income, je poměr výše čistého ročního příjmu a celkového zadlužení žadatele. ČNB nestanovila horní hranici pro neposkytnutí úvěru. Upozorňuje ale na to, že možné riziko nesplacení je již v případě, že hodnota úvěru převyší osminásobek čistého ročního příjmu. Výpočet tohoto ukazatele probíhá pomocí následujícího vzorce. (Česká národní banka, © 2021a)

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

Rovnice 2 Výpočet DTI; Zdroj: Česká národní banka, © 2021a

Při čistém měsíčním příjmu žadatele ve výši 25 649 Kč a dodržení doporučení na hodnotu osm, vychází maximální výše hypotečního úvěru v částce 2 462 304 Kč.

DSTI je zkratka Debt Service to Income, což je překládáno jako procentuální podíl celkové výše měsíční splátek či závazků na čistém měsíčním příjmu žadatele. Opět jako u DTI Česká národní banka nestanovila maximální horní hranici tohoto ukazatele, při níž by obchodní banky neměly úvěr poskytnout. Poukazuje však na fakt, že pokud měsíční splátka činí více než 40 % čistého měsíčního příjmu žadatele, existuje zde hrozba, že se klient dostane do dluhové spirály. Tento podíl se počítá následovně. (Česká národní banka, © 2021b)

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100$$

Rovnice 3 Výpočet DSTI; Zdroj: Česká národní banka, © 2021b

Pokud chce poskytovatel zjistit, kolik může dle doporučení klient s čistým měsíčním příjmem 25 649 Kč splácet a chce dodržet doporučení ČNB, dopočítá na měsíční splátku ve výši 10 259,60 Kč.

Vzhledem ke stále probíhající koronavirové epidemii ČNB uvolnila pro poskytovatele k 1. dubnu 2020 doporučený limit DSTI na hodnotu 50 % a zrušila doporučení sledování hodnoty DTI. Následně k 1. červenci 2020 zrušila také doporučení na sledování a dodržování ukazatele DSTI. Cílem mělo být napumpování peněz do ekonomiky. Obchodní banky však povětšinou dodržely původní doporučení a moc z nároků na poskytnutí úvěrů neslevovaly. (MAFRA a. s., © 2021a)

## 2.4 Splácení hypotečního úvěru

Díky tomu, že investice do nemovitostí mají povahu dlouhodobou, také splatnost hypotečních úvěrů je možná až v délce 30 let. Pokud je úvěr v období čerpání, tudíž není zcela vyčerpan, splácí klient jen úroky z aktuálně vyčerpané částky. Teprve po uzavření čerpání vstupuje v platnosti splátkový plán, který je představen tabulkou níže.

Tabulka 1 Splácení hypotečního úvěru; Zdroj: Belás, 2013, s. 520; vlastní zpracování

období	splátka	úrok	úmor	zůstatek
0	-	-	-	současná hodnota dluhu
1				
2				
x				0

System splácení úvěru je anuitní, složený z úroku a úmoru. Druhou variantou je regresivní, u něhož jsou splátky zpočátku vysoké a postupem času klesají. Poslední možností je progresivní, kdy výše splátky v čase roste, tedy opak regrese. (Belás, 2013, s. 520)

Při anuitním splácení je využíváno rozdělení anuity na úrok a úmor. Úmor, který je první složkou splátky, slouží k umořování jistiny. Úrok, druhá složka, je částka, která se získá jako násobek mezi jistinou a úrokovou sazbou. Při anuitním splácení zůstává výše splátky po celou dobu stejná, avšak se mění poměr mezi výší úroku a úmoru. Zpočátku je největší podíl úroků, postupem času se ale snižuje a úmor se zvyšuje. Úrok se vypočítává z poslední známé výše dluhu a odečte se od měsíční splátky. Tímto matematickým úkonem se vypočítá hodnota úmoru. (Málek, Oškrdalová, Valouch, 2010, s. 137)

Výpočet měsíční splátky úvěru probíhá pomocí vzorce

$$a_{p.m.} = \frac{HU \times i_{p.m.} \times (1 + i_{p.m.})^n}{1 - (1 + i_{p.m.})^{n \times 12} - 1}$$

Rovnice 4 Výpočet měsíční splátky úvěru; Zdroj: Belás, 2013, s. 521

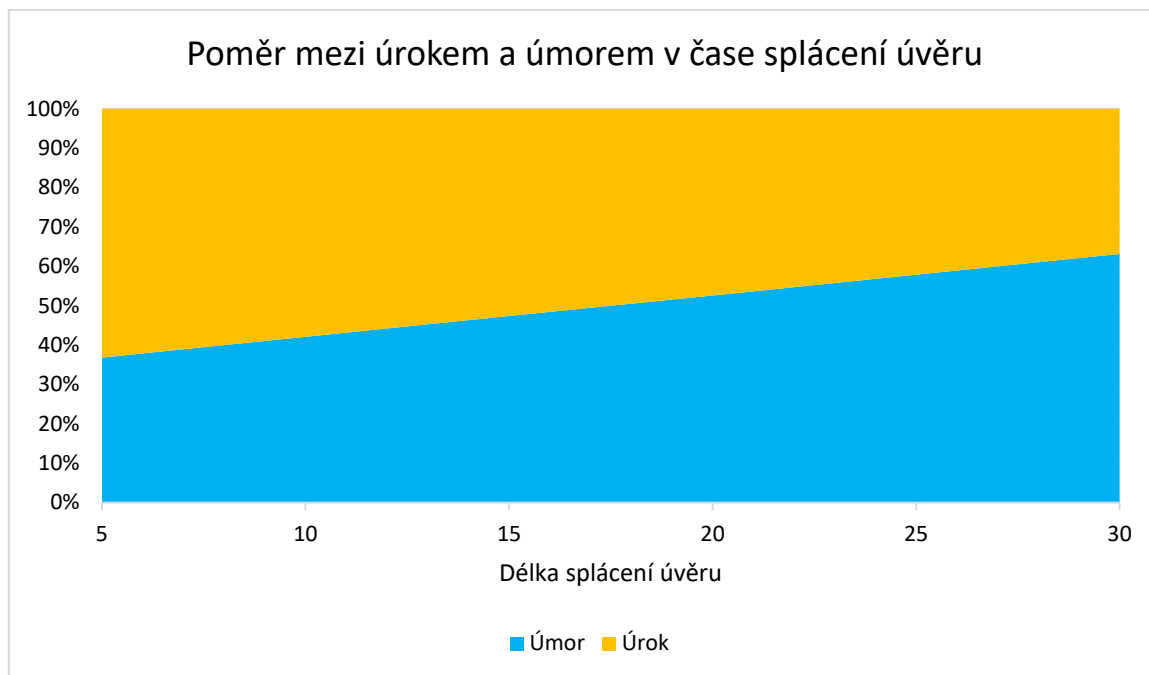
kde:  $a_{p.m.}$  je doba splatnosti,

$HU$  značí výši hypotečního úvěru,

$i_{p.m.}$  představuje měsíční úrokovou sazbu úvěru v desetinném čísle,

$n$  je doba splatnosti úvěru.

Vývoj poměru mezi výší splátky úroku a úmoru je znázorněn na následujícím grafu.



Graf 1 Poměr mezi úrokem a úmorem v čase splácení úvěru; Zdroj: Katedra didaktiky matematiky, Matematicko-fyzikální fakulta, Univerzita Karlova v Praze, © 2021; vlastní zpracování

## 2.5 Druhy hypoték

### 2.5.1 Účelové hypoteční úvěry

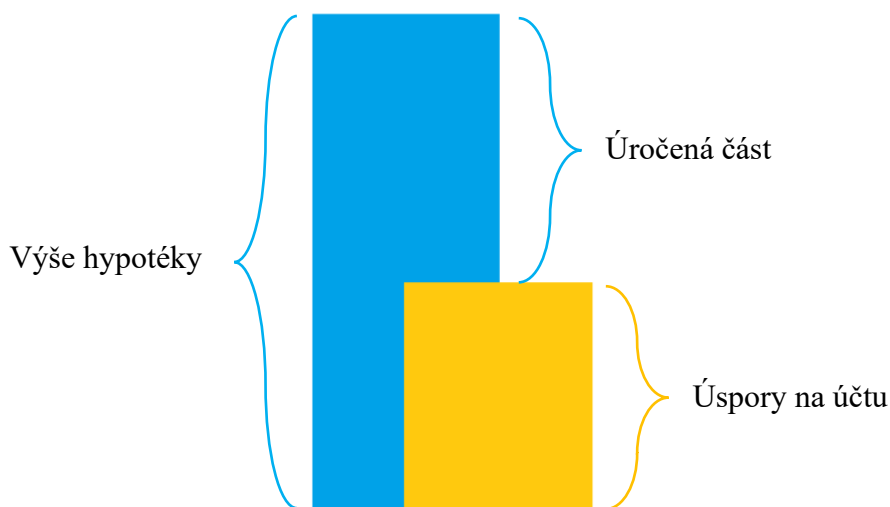
Účelové hypotéky na českém úvěrovém trhu bezpochyby převládají. Finanční prostředky z tohoto druhu musí být využity k investování do nemovitosti. Pod pojem investice do nemovitosti se může zahrnout koupě, výstavba, rekonstrukce, refinancování či vypořádání majetkových poměrů. (Belás, 2013, s. 513)

Na trhu je celá řada typů účelových hypoték. Níže jsou uvedeny ty nejzajímavější.

Floatová hypotéka je typ hypotéky, jejíž úroková sazba je plovoucí v závislosti na aktuální situaci na finančním trhu. Sazba tak může růst, ale i klesat. Banky se však pomocí tohoto typu hypotečního úvěru dostávají do pozice, kdy nejsou na poskytnuté úrokové sazbě tolik ztrátové, na rozdíl od pevné úrokové sazby. (Mishkin, 2019, s. 290; Moneta Money Bank a. s., © 2021)

Má-li klient úspory, se kterými nechce v čase nakládat, může zvolit offsetovou hypotéku. Jedná se o typ, kdy je úročen rozdíl mezi zůstatkem hypotečního úvěru a zůstatkem na daném

účtu, například spořicí. Nevýhodou je, že banky v tomto případě hypotéky dávají klientům vyšší sazby, aby dosáhly požadovaného zisku.



Obrázek 2 Princip úročení offsetové hypotéky; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021a; vlastní zpracování

### 2.5.2 Neúčelové hypoteční úvěry

V terminologii se pro neúčelové hypotéky využívá také varianta americká hypotéka. Jedná se o možnost financování jakéhokoliv účelu dle klientovy vůle za podmínky, že banka zastaví klientovu nemovitost. Úroková sazba je na tomto druhu hypotéky vyšší než u účelové, jelikož banka neví, na co budou poskytnuty finanční prostředky využity a chce se zajistit pro případné nesplácení. Stejně, jako u účelových hypoték i v tomto případě probíhá odhad ceny nemovitosti a následné určení maximální výše dle hodnoty LTV. Výhodou tohoto typu financování je nižší úvěr než u jiných neúčelových spotřebitelských úvěrů a delší doba splatnosti v délce až 20let. Klient by si měl být vědom největšího rizika, které zde hrozí, a to, že v případě nesplácení může přijít o nemovitost. (Kalabis, 2012, s. 115)

## 2.6 Daňové dopady hypotečních úvěrů

Legislativa České republiky umožňuje zletilým osobám, jež mají sjednán úvěr ze stavebního spoření či hypoteční úvěr v souvislosti s financováním bytových potřeb, odečet prokazatelně zaplacených úroků od základu daně. V případě, že část bytové potřeby je používána pro samostatnou činnost, ze které plyne příjem, je možné úroky uplatnit pouze v poměrné výši. (Zákon o dani z příjmu 586/1992 Sb.)



Pokud je součástí takového úvěru, ze kterého lze při podání daňového přiznání odečíst od základu daně zaplacené úroky, více osob, uplatní odpočet těchto úroků jen jedna z nich, případně všechny osoby rovným dílem. (Zákon o dani z příjmu 586/1992 Sb.)

Uvedené snížení základu daně pro výpočet daně z příjmu za dané zdaňovací období je však limitováno částkou maximálně 150 000 Kč ročně, což odpovídá měsíční splátce úroků 12 500 Kč. (Zákon o dani z příjmu 586/1992 Sb.)

## 2.7 Náklady spjaté s hypotečními úvěry

Hypoteční úvěry jsou bankovní produkty, které bankám tvoří podstatnou část výnosů. S jejich poskytnutím a vedením je spojena řada poplatků, které si však nemusí účtovat přímo banka. Mezi takové poplatky se zahrnují například:

- poplatky za posouzení žádosti o úvěr
- poplatky vážící se k uzavření smlouvy (např. administrativní poplatky)
- poplatky za převod peněžních prostředků a poplatky za vedení úvěrového účtu
- platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu jeho pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru
- platby provizí. (Česká národní banka, © 2021c)

Všechny tyto poplatky se zahrnují do ukazatele RPSN neboli roční procentní sazby nákladů, která je povinně uváděnou informací pro spotřebitele. Tento ukazatel byl zaveden, neboť umožňuje objektivnější posouzení nákladovosti a posouzení spotřebitelských úvěrů nabízených finančními institucemi. (Česká národní banka, © 2021c)

Roční procentní sazba nákladů se vypočítá dle následujícího vzorce.

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

Rovnice 5 Výpočet RPSN; Zdroj: Kantnerová, 2016, s. 119

- kde: X je RPSN,  
 m je číslo posledního čerpání,  
 k je číslo čerpání, proto  $1 \leq k \leq m$ ,

- $C_k$  představuje částku k čerpání
- $t_k$  vyjadřuje interval v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následného čerpání, proto  $t_1 = 0$ ,
- $m'$  značí číslo poslední splátky nebo platby poplatků,
- $l$  zastupuje číslo splátky nebo platby poplatků,
- $D_l$  je výše splátky nebo platby poplatků,
- $s_l$  symbolizuje interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků. (Kantnerová, 2016, s. 119)

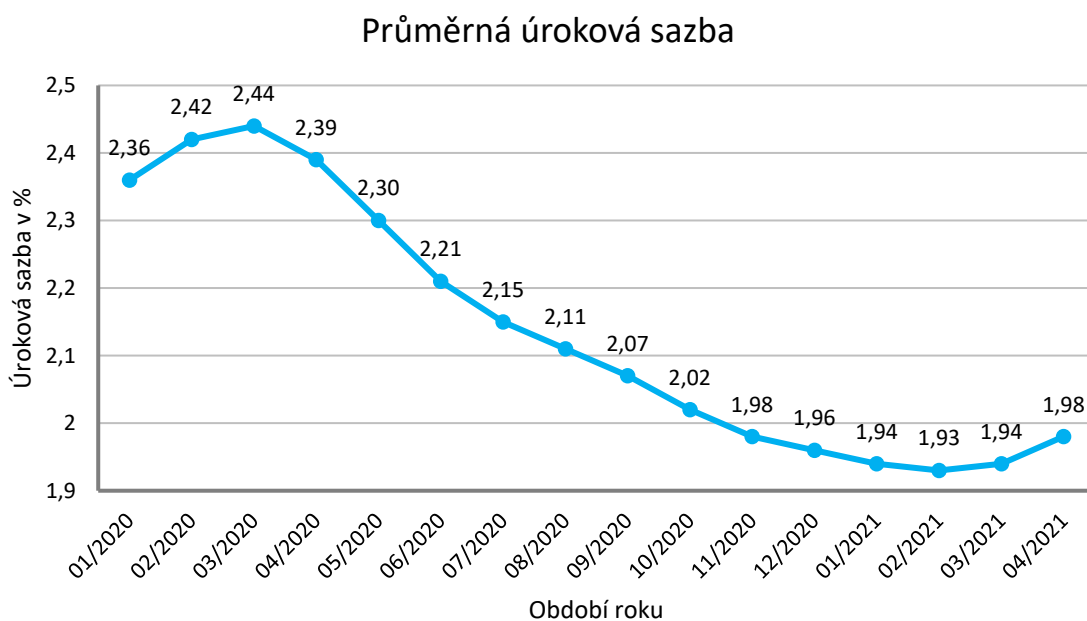
## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 SOUČASNÁ SITUACE NA ČESKÉM HYPOTEČNÍM TRHU

#### 3.1 Vývoj úrokových sazeb od roku 2020

Celosvětová koronavirová krize měla dopad také na český hypoteční trh. Zpočátku roku 2020 sazby hypotečních úvěrů nadále rostly až k hranici 2,44 % p. a. a zájem o ně rostl jen pozvolna. Naplno nás pandemie začala poznamenávat až od března téhož roku, kdy je patrný začátek klesání sazeb, ale také pokles poptávky. Lidé zkrátka nevěděli, co vše se může ještě stát.

Následný pokles výkonnosti ekonomiky a zhoršení finanční situace obyvatelstva nutil banky nadále zlevňovat. Dopomohla tomu také Česká národní banka, která upravila výše základních sazeb téměř na technické nuly. (Česká národní banka, © 2021d)



Graf 2 Vývoj průměrných úrokových sazeb, Zdroj: Fincentrum Hypoindex, © 2021a; vlastní zpracování

Díky neustávajícímu klesání sazeb přišel příliv nových klientů. Jejich počet se až na výjimky měsíců srpen roku 2020 a leden 2021 zvyšoval. Právě proto se rok 2020 stal jedním z rekordmanů na poli objemu poskytnutých hypoték. Jen od ledna do listopadu se uzavřely ve výši 224,507 mld. Kč. (Fincentrum Hypoindex, © 2021b)

Letošní březen dokázal počtem uzavřených úvěrů překonat dosavadní rekord z listopadu roku 2016, kdy banky sjednaly 14 386 kusů hypoték v objemu necelých 30 mld. Kč. V březnu se ale uzavřely v hodnotě téměř 45 mld. Kč. To naznačuje, že průměrná výše

hypotečního úvěru vzrostla, což také značí, že ceny nemovitostí stále rostou. (Fincentrum Hypoindex, © 2021c)



Graf 3 Počet nových hypoték v kusech; Zdroj: Fincentrum Hypoindex, © 2021a; vlastní zpracování

### 3.2 Vyhlášení moratoria

Vláda České republiky dne 1. dubna 2020 schválila návrh Ministerstva financí a vyhlásila moratorium na splacení úvěrů a hypoték. Toto rozhodnutí se vztahuje na všechny finanční instituce poskytující úvěry uzavřeny před 26. březnem 2020, tedy i pro nebankovní společnosti.

Klienti tímto krokem dostali možnost přerušit splacení o tři nebo šest měsíců, avšak podmínkou schválení muselo být prohlášení, že hlavním důvodem k tomuto úkonu je negativní ekonomický dopad pandemie koronaviru. Přerušování se také nepropisovalo jako negativní informace do registrů. (Ministerstvo financí České republiky, © 2021a)

Během odkladu se ale dluh nadále úročí podle uzavřené smlouvy. Právnícké osoby musely tento úrok platit průběžně i během odložení splácení, kdežto fyzické osoby jej zaplatí až po splacení celé jistiny. (Ministerstvo financí České republiky, © 2021b)

## 4 BANKOVNÍ SKUPINA RBI

Společnost Raiffeisen Bank International AG (RBI) je bankovní institucí sídlící v Rakousku. Nejvíce aktivit je provozováno v regionu střední a východní Evropy, díky čemuž se zde RBI řadí mezi přední firemní a investiční banky. Obsluhování téměř sedmnácti milionů klientů pomáhá této skupině obstarávat celkem třináct dceřiných bank. (Raiffeisenbank a. s., © 2021b)

Do skupiny Raiffeisen Bank International patří například:

- Rakousko:
  - Card Complete,
  - Elevator Ventures,
  - Hobex,
  - Kathrein Privatbank,
  - Leipnik-Lundenburger Invest,
  - Medicur-Holding,
  - Notartreuhandbank,
  - ÖHT,
  - OeKB,
  - Posojilnica Bank eGen,
  - Raiffeisen Bausparkasse,
  - Raiffeisen Centrobank,
  - Raiffeisen Factor Bank,
  - Raiffeisen Informatik,
  - Raiffeisen Informatik GmbH & Co KG,
  - Raiffeisen KAG,
  - Raiffeisen-Leasing,
  - Raiffeisen Property International RSC,
  - Raiffeisen Service Center,

- Raiffeisen Wohnbaubank,
- UNIQA,
- Valida,
- ostatní státy:
  - Raiffeisen Bank Sh. A., Albánie,
  - Raiffeisen Bank d.d., Bosna a Hercegovina,
  - Raiffeisenbank (Bulgaria) EAD, Bulharsko,
  - Raiffeisen Bank Zrt., Maďarsko,
  - Raiffeisen Bank Kosovo J.S.C, Kosovo,
  - Raiffeisenbank Austria d.d., Chorvatsko,
  - Raiffeisen Bank S.A., Rumunsko,
  - AO Raiffeisen Bank, Rusko,
  - Raiffeisen banka a.d., Srbsko,
  - Raiffeisenbank a.s., Česká republika,
  - Raiffeisen Bank Aval JSC, Ukrajina,
  - Priorbank JSC, Bělorusko,
  - Tatra banka a.s., Slovensko,
  - Tatra banka, a.s., - odštěpný závod Raiffeisen banka, Slovensko.

(Raiffeisenbank International, © 2021a)

Pro zjištění, které společnosti tato bankovní skupina ovládá, byť i z minimální části, mělo by být nahlédnuto do seznamu plně konsolidovaných přidružených společností. Tento seznam je součástí výroční zprávy RBI a počet k roku 2020 činil 208 institucí.

#### **4.1 Historie skupiny**

Mezi lety 1800 a 1820 začala rakouská industrializace, s čímž souvisely také ekonomické a sociální převraty. Cílený pokrok celé ekonomiky byl však brzděn nízkou kupní silou obyvatelstva. V roce 1848 byla v Rakouském císařství přijata agrární reforma, která

umožnila rolníkům zbavit se závazků vůči majitelům pozemků, jež obdělávali. (Raiffeisenbank International, © 2021b)

Nejen díky levným zemědělským produktům z Čech a Maďarska, ale také díky importu ostatních komodit se stali rolníci oběťmi této industrializace. Když se v roce 1870 propadla cena obilí o 80 procent, rapidně se zvýšila už tak vysoká zadluženost farem, která pokračovala až do přelomu století. Bohužel ne všem se podařilo krizi přežít a každoročně podstoupilo povinnou dražbu pět až deset tisíc rolníků. V tehdejší době bylo téměř nemožné získat solidní půjčku, a právě Friedrich Wilhelm Raiffeisen, německý sociální reformátor zabývající se řešením vážných ekonomických a sociálních problémů, se v této situaci začal angažovat a již od roku 1862 zakládal pokladní spolky, jejichž členy byli právě zasažení farmáři, řemeslníci, dělníci a obchodníci. Existence těchto spolků byla pouze na úrovni obcí, kde se lidé dobře znali a důvěřovali si. (Raiffeisenbank International, © 2021b)

Symbolem a ochrannou známkou skupiny Raiffeisen je štít s překříženými koňskými hlavami, který byl dříve na domovních střešních štítech, aby chránil obyvatele před nebezpečími. A právě proto jsou koňské hlavy symbolem až dodnes, protože symbolizují bezpečnost a stabilitu. (Raiffeisenbank International, © 2021b)

Postupem času celá skupina Raiffeisen rostla a stal se z ní nadnárodní korporát fungující ve 27 zemích světa, například v Rakousku, Rusku, Slovensku, Česku. (Raiffeisenbank International, © 2021c)

## 4.2 Raiffeisenbank a. s.

Do České republiky vstoupila Raiffeisenbank v roce 1993 s první pobočkou v Českých Budějovicích a pomalu začala rozšiřovat své pole působnosti a růst. V roce 2006 koupila a roku 2008 dokončila fúzi s českou eBankou. (Raiffeisenbank a. s., © 2021c)

Mezi další významné období do historie banky bezesporu budou zapsány roky 2020 a 2021. V prvním zmíněném roce se stala stoprocentním vlastníkem Raiffeisen stavební spořitelny, ve druhém, po schválení regulátorem trhu ze dne 14. května 2021, se stane jediným majitelem Equa bank. (Raiffeisenbank a. s., © 2021d)

Dále česká odnož rakouské bankovní skupiny převzala společnost Akcenta CZ, která zprostředkovává zahraniční mimobankovní platební styk a devizové operace a nakonec zakoupila portfolio privátních klientů banky ING, která se rozhodla v důsledku koronavirové krize na českém trhu dále neposkytovat své služby pro retailové klienty. Podle celkových



aktiv je RB pátou největší bankou na českém bankovním trhu a provozuje zhruba 130 poboček a klientských center. Po převzetí Equa bank, se stane Raiffeisenbank čtyřkou na českém bankovním trhu. (Czech News Center, © 2021)

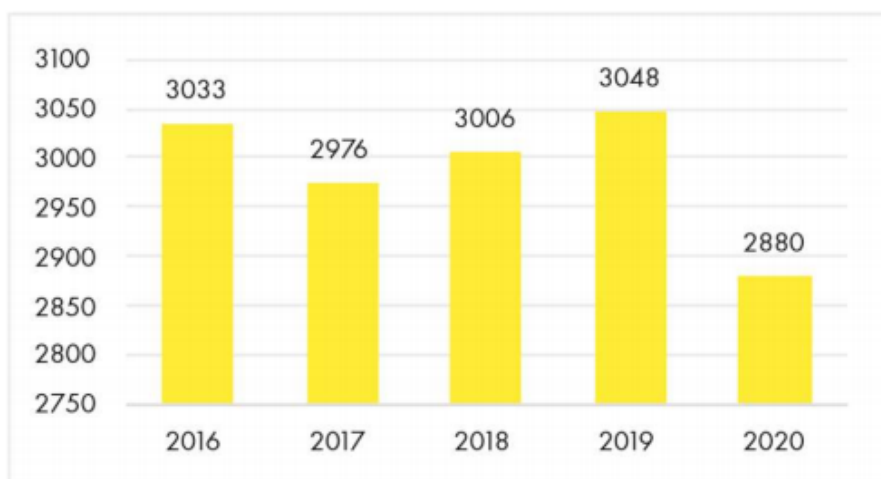
Do skupiny Raiffeisenbank v České republice patří:

- Raiffeisenbank a. s.,
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.,
- Raiffeisen investiční společnost a. s.,
- Raiffeisen – Leasing, s. r. o.,
- UNIQA pojišťovna, a. s.,
- Akcenta CZ a. s.,
- případně sem můžeme zařadit probíhající fúzi s Equa bank a. s.

(Raiffeisenbank a. s., © 2021e)

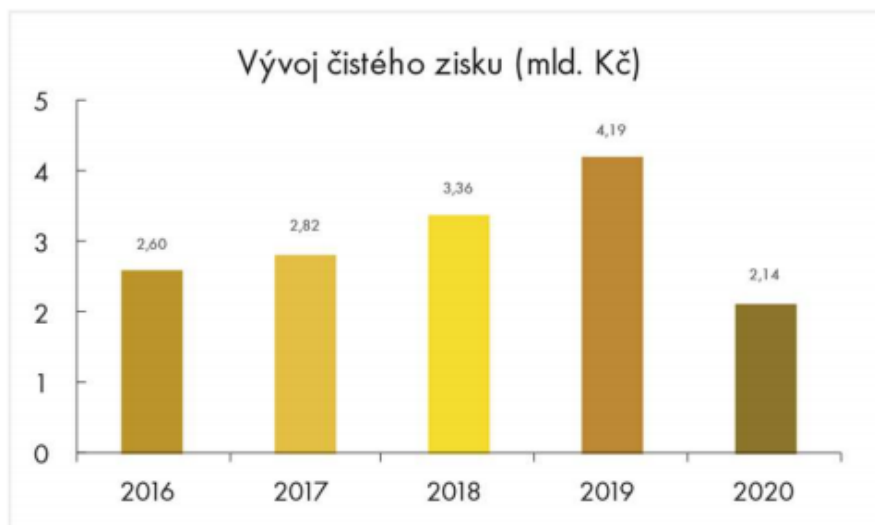
#### 4.2.1 Statistické ukazatele

##### Průměrný počet zaměstnanců



Obrázek 3 Průměrný počet zaměstnanců; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f

Z grafu je patrné, že od roku 2017 do roku 2019 probíhal růst počtu zaměstnanců. Mohlo to souviset s plánovanými fúzemi banky a implementací nových produktů do portfolia. Bohužel rok 2020 a nečekaná krize zapříčinila pokles zaměstnanců o 168.



Obrázek 4 Vývoj čistého zisku v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f

Bance se podařilo v roce 2019 vydělat rekordních 4,19 miliard korun. Oproti roku 2018 činil nárůst více než 24 %. Ovšem i zde měl koronavirus negativní dopad a zisk roku 2020 klesl oproti roku 2019 o téměř 49 % na částku 2,14 mld. Kč.



Obrázek 5 Skladba provozních výnosů v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f

Z grafu provozních výnosů je patrné, že jako již každoročně, i v roce 2020 banka nejvíce vydělala na úrokovém výnosu, což je pro finanční instituci typické. Následuje výnos z poplatků a provizí.



Obrázek 6 Vklady klientů v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f

Dle provedeného objemu vkladu klientů na účty banky, může být společnost Raiffeisenbank považována za spolehlivou, jelikož klienti jí tímto krokem dali důvěru. Vklady v roce 2020 oproti roku 2019 vzrostly o 15 % na částku 334,7 mld. Kč.



Obrázek 7 Úvěry a jiné pohledávky za klienty v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s.

© 2021f

I přes koronavirovou krizi se bance podařilo pátý rok v řadě zvyšovat objem pohledávek za klienty. K účetní závěrce roku 2020 činily celkové pohledávky hodnotu 249,1 mld. Kč.

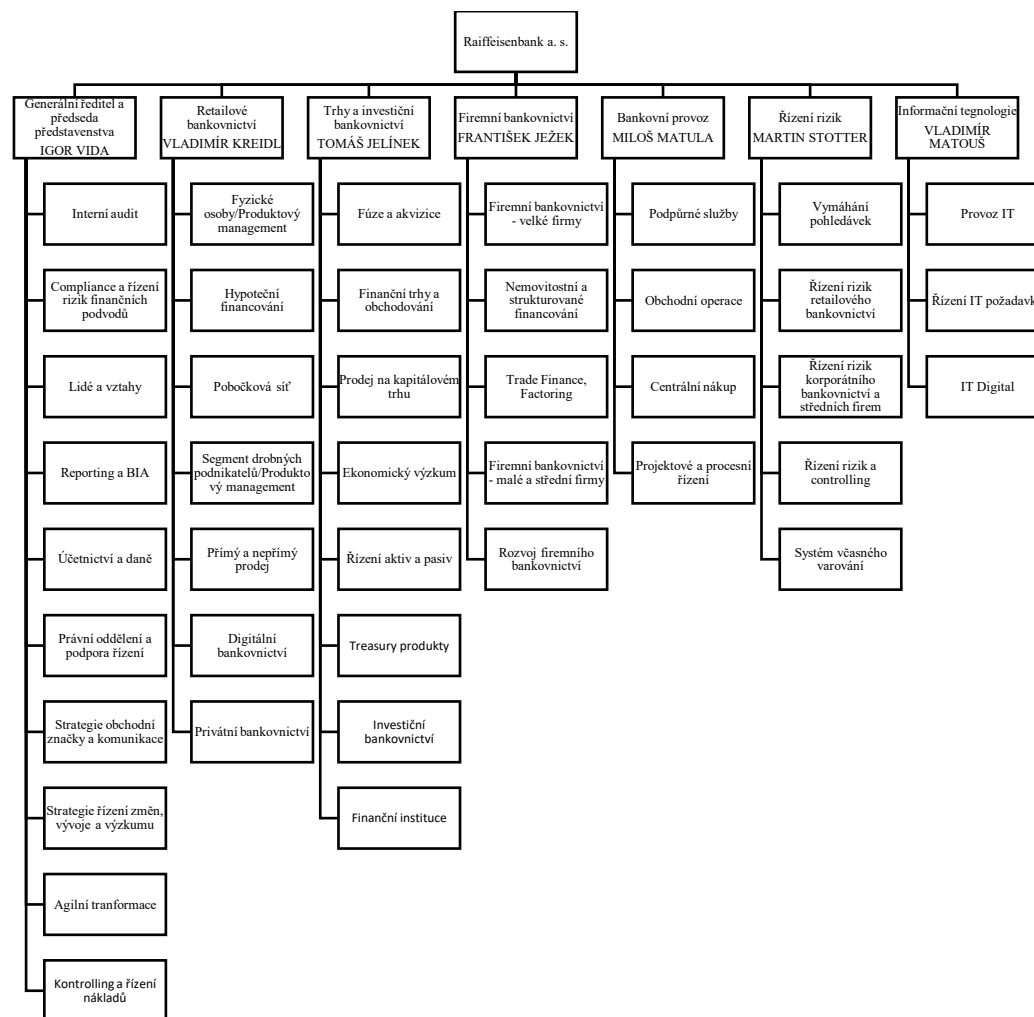
#### 4.2.2 Přehled činností

Předmětem podnikání společnosti jsou bankovní obchody a další činnosti uvedené v povolení působit jako banka, vydaném podle zák.č.21/1992 Sb., kam se řadí například:

- přijímání vkladů od veřejnosti,
- poskytování úvěrů,
- finanční pronájem (finanční leasing),
- poskytování platebních služeb a vydávání elektronických peněz,
- poskytování záruk,
- obhospodařování cenných papírů klienta na jeho účet včetně poradenství,
- uložení a správu cenných papírů,
- poskytování bankovních informací,
- úschovu cenností,
- poskytování investičních služeb a činností podle zvláštního právního předpisu.

(Zákon o bankách č. 21/1992 Sb.)

### 4.2.3 Organizační struktura



Obrázek 8 Organizační struktura Raiffeisenbank a. s.; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f; vlastní zpracování

#### 4.2.4 Produkty nabízené skupinou RBI v České republice pro retailovou klientelu

Tabulka 2 Produkty nabízené skupinou RBI v ČR pro retailovou klientelu; Zdroj:

Raiffeisenbank a. s., © 2021g; vlastní zpracování

společnost skupiny RBI	produkt	popis produktu
Raiffeisenbank a. s.	běžný účet	účet určený pro platební styk, nabízený v různých tarifech bez poplatku či s měsíčním poplatkem doplněný o prémiové služby
	bezúročná rezerva	produkt pro případ nepovoleného přečerpání běžného účtu ve výši 1 000 Kč bez propsání negativního záznamu do registrů
	povolený debet	finanční rezerva ve výši až 150 000 Kč, poplatek této služby se odvíjí od tarifu běžného účtu
	spořicí účet	základní zhodnocovací účet bez výpovědní lhůty a bez nutnosti minimálního zůstatku, založený automaticky k běžnému účtu
	termínovaný vklad	výhodnější úročení než u spořicího účtu, avšak peníze jsou uloženy na předem smluvně dohodnutou dobu
	kreditní karty	kreditní karty s úvěrových limitem až 500 000 Kč a bezúročným obdobím v délce až 55 dní, při platbě u partnerů jsou automaticky uplatněny různé slevy, poplatek za tuto službu je ovlivněn tarifem běžného účtu
	půjčky	výše až 700 000 Kč s aktuální sazbou od 2,99 % p. a., samozřejmostí je možnost konsolidace
	hypotéky	účelové či neúčelové s minimální výší 300 000 Kč a aktuální sazbou od 1,99 % p. a.
	bezpečnostní schránka	schránka určená pro uložení věcí dle přání klienta s ročním poplatkem od 9 000 Kč dle velikosti, za uložený majetek banka odpovídá do výše 10 milionů Kč
	správa majetku	služba určená ke zhodnocování aktiv pro prémiovou klientelu s vysokým obnosem peněz na účtech banky
wealth management	služba pro nejvýznamnější klienty s aktivy na účtech banky od 50 milionů Kč zahrnující daňové a právní poradenství, poradenství v oblasti nemovitostí, fúzí společností a další	

<b>Raiffeisen stavební spóřitelna a. s.</b>	stavební spoření	produkt sloužící pro zhodnocování úspor s výhodou ročního státního příspěvku ve výši až 2 000 Kč
	financování bydlení	financování pořízení nemovitosti, rekonstrukce či refinancování formou překlenovacího úvěru s aktuálním úrokem od 1,54 % p. a.
<b>Raiffeisen investiční společnost a. s.</b>	investování do podílových fondů	možnost investovat do podílových fondů s různými poměry akcií a dluhopisů v různých světových měnách
	investování do akcií	možnost obchodování s akciemi různých průmyslových odvětví či s konkrétními akciemi jednotlivých firem
	investování do kryptoměn	příležitost pro klienty, které láká vidina zhodnocení úspor investováním do kryptoměn
<b>Raiffeisen – Leasing, s. r. o.</b>	úvěry	produkty určené na pořízení osobního automobilu (do 8let stáří) či motocyklu s úrokem od 2,99 % p. a.
	leasing	nabídka finančního nebo operativního leasingu bez servisu nebo s plným servisem nejen pro vozidla, ale také stroje, techniku a komerční nemovitosti
<b>UNIQA pojišťovna a. s.</b>	pojištění	rozsáhlé portfolio možnosti pojištění, např. cestovní pojištění, povinné ručení, pojištění nemovitostí, úrazové pojištění, životní pojištění investiční i neinvestiční
	investice	téměř totožné možnosti investování jako v případě společnosti Raiffeisen investiční společnosti a. s. určené pro neklienty banky
	spoření na důchod	do nabídky patří také doplňkové penzijní spoření a penzijní připojištění

### **4.3 Hypoteční úvěry Raiffeisenbank a. s.**

Raiffeisenbank a. s. si na objemu poskytnutých hypotečních úvěrů dává opravdu záležet. Přece jen se, až na výjimky, jedná, stejně jako pro jakoukoliv jinou banku, o velmi dobře zaručený úvěr pro případ možného nesplácení klientem s jistým úrokovým výnosem.

Za rok 2020 se banka v rámci srovnávání objemu poskytnutých hypotečních úvěrů umístila na šestém místě. Celkem prodala 5 956 kusů úvěrů v celkové hodnotě 17,8 mld. Kč. Předběhnout ji se podařilo finančním ústavům UniCredit Bank, Moneta Money Bank, Komerční banka, Hypoteční banka a Česká spořitelna. (Partners media, s.r.o., © 2021)

#### **4.3.1 Účelové hypoteční úvěry**

Mezi účelové hypotéky se řadí ty, jejichž obnos se investuje do financované nemovitosti. Námí sledovaná bankovní skupina nabízí hned několik možností využití účelu.

Koupě je jednou z nich. Dlouhodobě se jedná o jeden z nejčastějších typů poskytovaných úvěrů. Klient získá výši hypotéky, za kterou zakoupí nemovitost. Bance však účel koupě musí doložit, a to notářsky ověřenou kupní smlouvou a listem vlastnictví, kde je uveden jako nový majitel nemovitosti.

Možnost zpětného financování koupě je druhou variantou. Využívá se u situací, kdy klient za vlastní prostředky zakoupí dům, avšak se vydá ze všech úspor, které měl k dispozici. Nenadálá životní situace si vyžádá další vydání, a proto využije zpětné financování koupě. V tomto případě mu banka proplatí kupní cenu, pokud je však v souladu s hodnotou nemovitosti, případně proplacené prostředky poníží. Klient opět dokládá kupní smlouvu, na základě které koupě proběhla, dále list vlastnictví, kde je zaznačena změna majitele a také potvrzení o proběhlé platbě.

Třetí varianta, která se vztahuje ke koupi se nazývá Naruby. Jedná se o uzavření hypotečního úvěru v dané výši, avšak není známa nemovitost, která bude zakoupena. Klient banky má taky jakýsi příslib, že mu banka zapůjčí peníze, ale musí do jednoho roku vhodnou nemovitost ke koupi vyhledat.

Pokud se koná rozvod manželství a manželé se potřebují navzájem vyplatit ze společného jmění manželů, mohou využít možnost účelu na vypořádání majetkových poměrů. Další situací, kdy je tento nabízený účel využíván, je například vypořádání mezi sourozenci na spoluvlastnictví nemovitosti.



Refinancování je v současné době jeden z nejvyužívanějších účelů, a to díky aktuálně nízkým úrokovým sazbám a možnosti hypotéky předčasně splatit za minimální pokuty a penále. Význam refinancování spočívá v tom, že nová hypotéka, na které je za normálních okolností výhodnější úroková sazba než na předčasně ukončené, je užita ke splacení předčasně ukončované hypotéky. Pro lepší pochopení je uvedena situace, kdy Raiffeisenbank a. s. poskytla klientovi tento typ účelového hypotečního úvěru na nemovitost, která byla klientem zakoupena před sedmi lety s pomocí hypotečního úvěru od Banky X. Tato instituce vystaví klientovi vyčíslení pro předčasné splacení s informacemi, ke kterému datu a kam se má provést mimořádná splátka hypotečního úvěru a příslib na výmaz zástavního práva. Raiffeisenbank a. s. provede za klienta platbu dle vyčíslení Banky X a současně si zapíše po výmazu zástavního práva Banky X své vlastní zástavní právo.

Pro případ budování bydlení od základů nabízí i námi sledovaná banka možnost financování výstavby. Klient vlastní pozemek, na němž chce vystavit rodinný dům. Pro výpočet výše úvěru doloží projektovou dokumentaci, dle níž odhadce nemovitostí provede odhad ceny budoucí. Tedy takové ceny, kterou bude mít plně vybudovaný dům i s pozemkem. Při prvním čerpání klient získá až 120 % současné hodnoty pozemku, aby měl počátek stavby z čeho financovat. Pro získání dalších tranší neboli čerpání objemu hypotéky, dokládá klient protokoly, které dokumentují průběh stavby. I protokoly musí být vyhotoveny akceptovaným odhadcem nemovitostí. Ze současné hodnoty uvedené na protokolu může klient obdržet až 100 %, pouze za předpokladu, že nepřesahuje LTV hodnotu celého úvěru. Od této částky se odečtou již načerpané finance a rozdíl putuje na klientský účet.

Účel rekonstrukce slouží k modernizaci, případně přestavbě nemovitosti. I v tomto případě se provádí odhad ceny budoucí, tedy po rekonstrukci. Jak už to ale u rekonstrukce bývá, nejdříve se bourá, aby se následně mohlo přestavovat. Právě vybouráním částí nemovitosti se rapidně sníží celá hodnota objektu, čímž se sníží možná čerpaná částka hypotéky. Proto je nutné, aby klienti měli dostatek finančních prostředků na začátek přestavby. Další čerpání probíhá obdobně jako u účelu výstavby, tedy na základě protokolů od odhadce.

Vyskytují se i případy, kdy se nejedná o hypoteční úvěr pouze s jedním jasným účelem. Kolikrát je to směs několika variant, například koupě a výstavba, koupě a rekonstrukce či refinancování a rekonstrukce. Právě pro tyto situace je možno u Raiffeisenbank a. s. zakomponovat do jednoho hypotečního úvěru až tři účely.

### 4.3.2 Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelové neboli americké hypotéky jsou klienty často využívány, když potřebují vyšší obnos peněz a nechtějí bance sdělovat, na co je použijí. Raiffeisenbank a. s. nabízí možnost sjednání tohoto typu hypotéky až do výše pěti milionů korun, avšak maximálně do 70% hodnoty nemovitosti, kterou bude mít banka v zástavě. Také délka splácení je od účelových typů odlišná, přesněji je zkrácena na dobu maximálně 20 let.

Typickými případy, kdy se sjednává americká hypotéka, jsou situace, kdy klient potřebuje konsolidovat nevýhodné spotřebitelské úvěry či půjčky nebankovních institucí, vložit peníze do podnikání nebo si pořídit automobil.

### 4.3.3 Fixace a úrokové sazby

Česká odnož rakouské bankovní skupiny nabízí hned devět délek fixace úrokových sazeb. Níže v tabulce je jejich výčet.

Tabulka 3 Délky platnosti úrokových sazeb a jejich sazby; Zdroj: Raiffeisenbank a. s.,  
© 2021h; vlastní zpracování

délka platnosti úrokové sazby	aktuální sazba úrokové sazby p. a.
1 rok	1,99 %
2 roky	2,09 %
3 roky	2,09 %
4 roky	2,29 %
5 let	2,39 %
6 let	2,39 %
7 let	2,59 %
10 let	2,69 %
15 let	2,99 %

Uvedené úrokové sazby je však ještě možné ponížít o individuální slevy.

Jak je uvedeno, s delší dobou platnosti úrokové sazby roste také její výše. Zčásti to souvisí také s úroky, které banka vyplácí věřitelům, kteří investují prostředky do emitovaných hypotečních zástavních listů.

Tabulka 4 Emise hypotečních zástavních listů; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021f; vlastní zpracování

<b>název emise</b>		
<b>HZL RBCZ 4Y</b>	datum emise:	8. 3. 2017
	lhůta splatnosti:	8. 3. 2021
	objem emise	300 000 000 EUR
	úročení dluhopisů:	0,50 % p. a.
<b>HZL RBCZ 5Y</b>	datum emise:	8. 3. 2017
	lhůta splatnosti:	8. 3. 2022
	objem emise	300 000 000 EUR
	úročení dluhopisů:	0,625 % p. a.
<b>HZL RBCZ 6Y</b>	datum emise:	8. 3. 2017
	lhůta splatnosti:	8. 3. 2023
	objem emise	300 000 000 EUR
	úročení dluhopisů:	0,875 % p. a.
<b>HZL RBCZ 7Y</b>	datum emise:	8. 3. 2017
	lhůta splatnosti:	8. 3. 2024
	objem emise	300 000 000 EUR
	úročení dluhopisů:	1,125 % p. a.

Dále Raiffeisenbank emitovala dluhopisy s desetiletou lhůtou splatnosti. Může se předpokládat, že díky emisi v roce 2020 a vysoké poptávce po hypotečních úvěrech, využila banka získané prostředky především na financování poskytování hypoték.

V případě, že je porovnávána doba splatnosti hypotečních zástavních listů s nabízenou délkou platnosti úrokové sazby, je zjištěno, že banka si nastavila průměrný úrokový výnos 1,63 %. Z tohoto výnosu však musí pokrýt veškeré náklady spojené s tímto obchodem. Jedná se například o zaplacení odhadu nemovitosti, pokud je zrovna kampaňová akce, kdy banka proplácí odhady, déle provize vyplacené externím finančním poradcům za přivedení klienta, ale také například plat hypotečních poradců, bankéřů a ostatních zaměstnanců, kteří se přímo podílí na uzavření či správě hypotečního úvěru.

Tabulka 5 Emise dluhopisů; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021f; vlastní zpracování

<b>název emise</b>		
<b>HZL RBCZ CRR 1.00/30</b>	datum emise:	15. 7. 2020
	lhůta splatnosti:	15. 7. 2030
	objem emise	1 000 000 000 Kč
	úročení dluhopisů:	1 % p. a.

Pokud by se také tento desetiletý úrokový výnos pro věřitele porovnával s výší úrokové sazby při desetileté fixaci, dostal by se úrokový výnos na hodnotu 1,69 % před možnými slevami.

Zkrátka, čím delší fixace, tím vyšší úrok. Banka potřebuje mít jistotu, že bude mít dostatek prostředků na financování dalších aktivit, jelikož hodnota peněz časem roste. Pro příklad je uvedeno období koronavirové krize v roce 2020, kdy sazby hypotečních úvěrů spadly průměrně až na 1,99 % při pětileté platnosti úrokové sazby. Klient si v tomto případě zažádal o sedmiletou fixaci ve výši 2,05 %, která mu tedy platí až do roku 2027. Jenomže koronavirová krize již v dubnu 2021 začala slábnout a peníze, které banka nakupovala pro další investice začaly zdražovat. Z toho důvodu se na delších fixacích poskytuje vyšší úroková sazba, jelikož se předpokládá, že ekonomika dle hospodářského cyklu bude růst, zdroje budou dražší a banka musí dostát svým cílům.

#### **4.3.4 Možné slevy či přírážky na úrokové sazbě**

I v současné době bohaté na množství hypotečních úvěrů poskytuje Raiffeisenbank a. s. možnost snížení výše úrokové sazby pomocí různých slev.

Základní snížení o 1 % je podmíněno zřízením běžného účtu u banky, ze kterého si bude inkasovat splátku úvěru. Nabízené úrokové sazby již tuto slevu zahrnují, pokud by klient se založením účtu nesouhlasil, získal by například na jednoletém fixu sazbu 2,99 %. Podmínkou je však také skutečnost, že běžný účet musí být nepodnikatelský a musí se na něj měsíčně připisovat minimálně 15 000 Kč. Současně se musí provádět tři debetní operace. Pokud tento závazek klient do tří měsíců od podpisu smlouvy nesplní, bude mu úroková sazba jednostranně zvýšena o 1,5 % p. a.

Snížení o dvě desetiny procentního bodu je klient schopen dosáhnout, jestliže si zřídí pojištění nemovitosti u partnerské UNIQA pojišťovny a. s. V tomto případě se ale rozlišuje, zda se sjedná pojištění na nemovitost nebo domácnost. Banka vyžaduje pojištění

nemovitosti, tedy jakéhosi skeletu budovy, která je oceněna odhadem a musí povinně obsahovat rozsah požáru, živlu, vody a katastrofy. Možností je také uzavření pojištění domácnosti, avšak v tomto případě se jedná o krytí případných škod na vnitřním vybavení, což pro banku není důležité. Pokud však klient souhlasí s uzavřením obou pojistek, získá slevu za propojištěnost a možnou obchodní slevu.

Poslední variantou, jak uspořít, je sjednání pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Stejně jako nemovitost či domácnost, i tento způsob pojištění musí být uzavřen u UNIQA pojišťovny a. s. Avšak sleva na úrokové sazbě v tomto případě není vždy zaručena. Spíše se jedná o situace, kdy klient vyžaduje snížení sazby a nehodlá v jednání ustoupit. Banka mu může vyhovět, ale jako podmínku uvede uzavření právě tohoto pojištění.

#### **4.4 Modelový případ žádosti o hypoteční úvěr na koupi bytové jednotky**

Pro modelaci hypotečních úvěrů byly využity následující skutečnosti:

- hodnota nemovitosti 4 500 000 Kč, výše úvěru 3 600 000 Kč, tedy 80procentní LTV,
- vlastní úspory 900 000 Kč,
- splatnost 30 let a fixace úrokové sazby na 5 a 10 let,
- bytová jednotka na území Zlína s plochou 75 m<sup>2</sup>,
- jeden žadatel ve věku 23 let s vysokoškolským vzděláním,
- průměrný čistý příjem 40 000 Kč měsíčně ze zaměstnání,
- měsíční výdaj žadatele na stravu a základní potřeby k životu ve výši 10 000 Kč,
- limit kreditních karet ve výši 10 000 Kč
- a limit kontokorentu ve výši 10 000 Kč.

##### **4.4.1 Žádost**

U námi sledované banky je přehledně vidět, jaké informace od klienta pro co nejpřesnější výpočet na dosažení hypotéky potřebuje. Orientační propočet, jak se dokument nazývá, je rozdělen do čtyř hlavních částí, které zájemce vyplňuje. Nejprve si zvolí, o jaký typ a variantu hypotečního úvěru se jedná, zda klasický, se započtením úspor, případně profit na pronajímané objekty. Následuje první tabulka, kam se uvádí očekávaná hodnota nemovité věci, požadovaná výše hypotečního úvěru, hlavní účel, požadovaná doba splácení a délka

fixace úrokové sazby. Automaticky se pak dopočítá hodnota LTV. Další tabulka požaduje vypsání kontaktní a doplňující informace klienta, která nemovitost bude v zástavě a která financovaná. Do čtvrté části, opět tabulky, se uvádí skutečnosti o domácnosti žadatele, a to například celkový příjem, měsíční výdaje, srážky ze mzdy a závazky.

Po vypsání všech požadovaných informací je automaticky vyplněna druhá strana dokumentu. Ve vrchní části je uvedena požadovaná délka splácení, další varianty a zda na ně žadatel dosáhne či nikoliv. Dále je uvedena předpokládaná úroková sazba a případná garance této hodnoty do určitého data. V části doplňujících informací je uvedena maximální možná výše hypotečního úvěru v různých délkách splácení při námi zadaném měsíčním příjmu. Vše zakončují informace o poplatcích a případných slevách.

Pro případ, že by se klient rozhodl si sjednat hypoteční úvěr i s pojištěním schopnosti splácet, je mu sdělena výše měsíční splátky i s daným pojištěním. Z orientačních propočtů lze vyčíst, že měsíční platba za toto pojištění činí 1 231 Kč, což po výpočtu odpovídá 8,9 % měsíční splátky hypotečního úvěru bez pojištění.

Při bližším zkoumání nabídky a porovnávání maximální možné výše dosažení hypotečního úvěru s ročním čistým příjmem žadatele je zjištěno, že Raiffeisenbank se u ukazatele DTI řídí doporučením České národní banky, jelikož jeho hodnota po přepočtu činí 8,67.

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru  
Varianta zvoleného typu

KLASIK  
---

### Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	4 500 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	3 600 000 Kč
<i>z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové části)</i>	Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	80,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)	30 let
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5

### Hlavní žadatel (klient)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení:	Martin Zetek	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:	602 683 696	Sektor zaměstnání	Obchod
E-mail:	m_zetek@utb.cz	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:	Štěpáská 951	Počet let praxe v oboru:	5
Město/Obec:	Vizovice		
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Zlínský kraj	Typ nemovité věci	byť
Typ nemovité věci	byť	Varianta naruby	Ne
Obec	Zlín		
Užitná plocha v m2			

### Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	1	0
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Zlínský kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	0	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	40 000 Kč	
Měsíční výdaje domácnosti:	10 000 Kč	
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:	0 Kč	
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:	0 Kč	
Výživné:	0 Kč	
Srážky ze mzdy:	0 Kč	
Operativní leasing:	0 Kč	
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:	0 Kč	
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:	0 Kč	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):	0 Kč	
Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:	0 Kč	
Celkové limity kreditních karet:	10 000 Kč	
Celkové limity kontokorentů:	10 000 Kč	

Verze propočtu: 1130.5.44361/2021.5.3/2/-0,1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Martin Zetek

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 3 600 000 Kč s fixací na 5 let

	Další varianty délky splácení (v letech):					
	30	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	37 664,-	161 972,-	87 064,-	62 203,-	49 853,-	37 664,-
Měsíční anuitní splátka - bez Pojištění hypotéky	13 834,-	63 558,-	33 594,-	23 650,-	18 710,-	13 834,-
- včetně Pojištění hypotéky	15 066,-	69 214,-	36 584,-	25 755,-	20 376,-	15 066,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládána)	2,29%	GARANCE úrokové sazby do		6.7.2021		

*Garance úrokové sazby* platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíční mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

**Doplňující informace:**

Maximální možná výše úvěru při příjmu 40 000 Kč	4 163 000,-	906 000,-	1 714 000,-	2 435 000,-	3 078 000,-	4 163 000,-
---	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	ZDARMA	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	ZDARMA	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	5 016 310,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroků v období čerpání v Kč:	6 870,-	Pojištění hypotéky/měsíčně v Kč	ANO / 1231 Kč
		rizika: smrt, invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání	

Zákonná RPSN	2,4%	Úvěrová RPSN	2,3%
--------------	------	--------------	------

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 3 600 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí za ocenění nemovitosti 4 900 Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 900 Kč, 1x platbu úroků 6 870,00 Kč, 360x měsíční anuitní splátku 13 834,42 Kč a 361x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 49 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrázené Bance (uvedené v orientační výši): pořízení výpisů z katastru nemovitostí 350 Kč, ověření podpisů smluv 210 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitostí 4 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 361 měsíců.

Výpočet úrokové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 4 989 161 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na [www.rb.cz](http://www.rb.cz).

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

Podpis klienta

Zprostředkovatel		Raiffeisenbank a.s.	
Jméno a příjmení:		Jméno a příjmení	
Společnost:		pracovníka RB:	
Provizní číslo:		HC/pobočka:	
Kontakt:		Kontakt:	

Zpracováno dne: 7.6.2021

Podpis

Podpis, datum

Verze propočtu: 1130.5.44361/2021.5.3/2/-0.1; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Martin Zetěk



## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Typ hypotečního úvěru  
Varianta zvoleného typu

KLASIK  
---

### Parametry požadovaného úvěru

Hodnota nemovité věci určené ke zřízení zástavního práva	4 500 000 Kč
Požadovaná výše hypotečního úvěru	3 600 000 Kč
<i>z toho 20+ (drobná investice čerpaná přímo na účet, maximálně 20% účelové částí)</i>	Kč
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	80,00% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení (v letech nebo měsících)	30 let
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	10

### Hlavní žadatel (klíent)

Kontaktní informace		Doplňující informace	
Jméno a příjmení:	Martin Zetěk	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR
Kontaktní telefon:	602 683 696	Sektor zaměstnání	Obchod
E-mail:	m.zetek@utb.cz	Vzdělání:	vysokoškolské
Ulice a č.p.:	Štěpská 951	Počet let praxe v oboru:	5
Město/Obec:	Vizovice		
Zajištění		Financovaná nemovitost	
Region zástavy	Zlínský kraj	Typ nemovité věci	byt
Typ nemovité věci	byt	Varianta naruby	Ne
Obec	Zlín		
Užitná plocha v m2			

### Domácnosti

	První domácnost	Druhá domácnost
Počet žadatelů:	1	0
Region bydliště všech žadatelů jedné domácnosti:	Zlínský kraj	
Počet vyživovaných dětí v domácnosti:	0	
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	40 000 Kč	
Měsíční výdaje domácnosti:	10 000 Kč	
Nadstandardní měsíční výdaje na zdravotní péči:	0 Kč	
Měsíční výdaje na nájemné nebo podobné náklady na bydlení:	0 Kč	
Výživné:	0 Kč	
Sračky ze mzdy:	0 Kč	
Operativní leasing:	0 Kč	
Měsíční splátky hypotečních úvěrů:	0 Kč	
Měsíční splátky spotřebitelských úvěrů, leasingů, splátkových prodejů, úvěrů ze SS:	0 Kč	
Měsíční splátky podnikatelských, anuitně splácených úvěrů (např. provozních, investičních):	0 Kč	
Celkové nesplacené limity hypotečních, spotřebitelských a podnikatelských úvěrů:	0 Kč	
Celkové limity kreditních karet:	10 000 Kč	
Celkové limity kontokorentů:	10 000 Kč	

Verze propočtu: 1130.5.44361/2021.5.3/2/0; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Martin Zetěk

## ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Propočet hypotečního úvěru KLASIK ve výši 3 600 000 Kč s fixací na 10 let

		Další varianty délky splácení (v letech):				
	30	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	39 701,-	163 726,-	88 868,-	64 064,-	51 774,-	39 701,-
Měsíční anuitní splátka - bez Pojištění hypotéky	14 583,-	64 193,-	34 249,-	24 328,-	19 411,-	14 583,-
- včetně Pojištění hypotéky	15 880,-	69 906,-	37 297,-	26 493,-	21 139,-	15 880,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládána)	2,69%	GARANCE úrokové sazby do		6.7.2021		

*Garance úrokové sazby* platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u Banky svůj platební styk, tj. vést v Bance aspoň 1 běžný nepodnikatelský účet a zároveň na něm zajistit, aby na tento účet přicházela měsíční mzda, nebo jiný příjem, a to ve výši nejméně 15 000 Kč. Dále budou na účtu prováděny nejméně 3 debetní operace za kalendářní měsíc. Operace nesmí být provedeny mezi Klientem a Bankou nebo mezi účty Klienta v rámci Banky. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úroková sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

**Doplňující informace:**

Maximální možná výše úvěru při příjmu 40 000 Kč	3 949 000,-	897 000,-	1 681 000,-	2 367 000,-	2 967 000,-	3 949 000,-
---	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	ZDARMA	Částka 20+ v Kč:	Nepožadováno
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	ZDARMA	Aktivní využívání účtu v RB?	ANO, sleva 1,0%
Celková částka ke splacení:	5 286 827,-	Bude v RB uzavřeno majetkové pojištění?	ANO, sleva 0,2%
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	8 070,-	Pojištění hypotéky/měsíčně v Kč	ANO / 1298 Kč
		rizika: smrt, invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání	

Zákonná RPSN	2,8%	Úvěrová RPSN	2,7%
--------------	------	--------------	------

Výpočet uvedené zákonné RPSN (a Celkové částky ke splacení) je založen na těchto předpokladech: úvěr v částce 3 600 000 Kč je čerpán jednorázově v plné výši. Bance Klient zaplatí za ocenění nemovitosti 4 900 Kč, poplatek za poskytnutí úvěru 0 Kč, poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva 1 900 Kč, 1x platbu úroků 8 070,00 Kč, 360x měsíční anuitní splátku 14 582,52 Kč a 361x měsíční poplatek za vedení běžného účtu 49 Kč (orientační údaj, Banka nabízí i účty, za které Klient nemusí platit žádné poplatky). Dále jsou s úvěrem spojeny tyto jednorázové náklady nehrázené Bance (uvedené v orientační výši): pořízení výpisů z katastru nemovitosti 350 Kč, ověření podpisů smlouvy 210 Kč, zápis a výmaz v katastru nemovitosti 4 000 Kč. Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a zákazu zcizení k nemovitosti a sjednání a úhrada pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch Banky. Doba trvání úvěru je 361 měsíců.

Výpočet úvěrové RPSN je založen na stejných předpokladech čerpání a splácení, přičemž do nákladů jsou zahrnuty pouze úroky, poplatek za poskytnutí úvěru a poplatek za čerpání úvěru na návrh na vklad zástavního práva. Celková částka ke splacení pak činí 5 259 678 Kč.

Orientační propočet je pouze informativní a umožňuje Klientovi získat představu o splácení hypotečního úvěru. Klient bere na vědomí, že údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu jsou v souvislosti s poskytováním služeb Klientovi uchovávány společností Raiffeisenbank a.s. a mohou být využity Raiffeisenbank a.s. nebo jejím zprostředkovatelem k jednání o uzavření smlouvy a to i prostřednictvím telefonního nebo e-mailového kontaktu. Více informací o ochraně osobních údajů Raiffeisenbank a.s. je uvedeno na [www.rb.cz](http://www.rb.cz).

Banka je připravena poskytovat Klientovi k hypotečnímu úvěru pouze obecná doporučení ve smyslu § 85 odstavce 4 zákona o spotřebitelském úvěru; nebude však poskytovat radu podle § 85 odstavců 1 až 3 zákona o spotřebitelském úvěru. Údaje, které Klient k vyplnění tohoto dokumentu předal(a), byly automatizovaně zpracovány. Tento Orientační propočet nepředstavuje nabídku na uzavření dohody ani smlouvy ve smyslu § 1731 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; jakákoliv bankovní služba může být poskytnuta výhradně na základě zvláštní písemné smlouvy.

Podpis klienta

### Zprostředkovatel

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_  
Společnost: \_\_\_\_\_  
Provizní číslo: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

### Raiffeisenbank a.s.

Jméno a příjmení \_\_\_\_\_  
pracovníka RB: \_\_\_\_\_  
HC/pobočka: \_\_\_\_\_  
Kontakt: \_\_\_\_\_

Zpracováno dne: 7.6.2021

Podpis \_\_\_\_\_

Podpis, datum \_\_\_\_\_

Verze propočtu: 1130.5.44361/2021.5.3/2/0; propočet hypotečního úvěru KLASIK; Martin Zetěk

#### 4.4.2 Dodatečné náklady s hypotečním úvěrem

Stejně jako v každé bance, i u Raiffeisenbank jsou s poskytnutím hypotečního úvěry spjaty poplatky, které však nejsou placeny bance, ale zahrnují se do roční procentní sazby nákladů, ve zkratce RPSN.

První z nich je spojen se zápisem zástavního práva banky na katastru nemovitostí, který činí 2 000 Kč. Následuje možný poplatek za vedení účtu ve výši 49 Kč měsíčně, avšak klient má na výběr i bezplatný tarif běžného účtu. V modelovém případě musí být počítáno s poplatkem za ověření podpisu na kupní smlouvě a zástavních smlouvách v orientační výši 30 Kč za jedno ověření. Po ukončení hypotečního úvěru klient opět zaplatí 2 000 Kč katastru nemovitostí, tentokrát však za výmaz zástavního práva banky.

Pokud by žadatel sjednával hypotéku mimo akci „Hypodny“, platil by odhad nemovitosti v částce 4 900 Kč dle platného ceníku banky.

#### 4.4.3 Srovnání splátek

Pro výpočet měsíčních splátek je předpokládáno, že hypoteční úvěry by byly uzavřeny v červnu roku 2021.

Tabulka 6 Fixace HÚ na 5 let; Zdroj: MAFRA a. s., © 2021b; vlastní zpracování

##### Fixace 5 let

Pořadí	Splátka v Kč	Úrok v Kč	Úmor v Kč	Zůstatek v Kč
1	13 834,42	6 870,00	6 964,42	3 593 035,58
2	13 834,42	6 856,71	6 977,71	3 586 057,87
3	13 834,42	6 843,39	6 991,03	3 579 066,84
4	13 834,42	6 830,05	7 004,37	3 572 062,47
5	13 834,42	6 816,69	7 017,73	3 565 044,74
6	13 834,42	6 803,29	7 031,13	<b>3 558 013,61</b>
<b>celkem</b>	<b>83 006,52</b>	<b>41 020,13</b>	<b>41 986,39</b>	

Tabulka 7 Fixace HÚ na 10 let; Zdroj: MAFRA a. s., © 2021b; vlastní zpracování

**Fixace 10 let**

Pořadí	Splátka v Kč	Úrok v Kč	Úmor v Kč	Zůstatek v Kč
1	14 582,52	8 070,00	6 512,52	3 593 487,48
2	14 582,52	8 055,40	6 527,12	3 586 960,36
3	14 582,52	8 040,77	6 541,75	3 580 418,60
4	14 582,52	8 026,11	6 556,42	3 573 862,18
5	14 582,52	8 011,41	6 571,12	3 567 291,07
6	14 582,52	7 996,68	6 585,85	<b>3 560 705,22</b>
<b>celkem</b>	<b>87 495,12</b>	<b>48 200,37</b>	<b>39 294,78</b>	

Rozdíl mezi jednotlivými zůstatky hypotečních úvěrů po prvním půl roce splácení činí 2 691,61 Kč. Přičemž nižší zůstatek připadá právě pro pětiletou fixaci. Více patrný rozdíl je ale v zaplacených úrocích, kde je rozdíl ve výši 7 180,24 Kč a vyšší částka připadá na delší dobu fixace.

#### 4.4.4 Dopad hypotečního úvěru na daň z příjmu

Vliv prokazatelně zaplacených úroků lze ukázat vyplněním daňového přiznání za rok 2021. Klientův hrubý měsíční příjem činí 50 933 Kč, řádně pracoval po celý rok, je svobodný, bezdětný a v průběhu roku neprovedl žádné dary, ani si neplatil pojistné na soukromém životním pojištění.

Tiskopis pro podání daňového přiznání z příjmu fyzických osob ze závislé činnosti nebyl dosud vydán, proto je předpokládáno, že by mohl vypadat následovně.

Daňové priznání v případě sjednání hypotečního úvěru s pětiletou fixací.

Tabulka 8 Daňové priznání za rok 2021 s úroky z pětileté fixace; Zdroj: Kirschnerová, 2021; vlastní zpracování

1.	Úhrn příjmů od všech plátců s výjimkou příjmů, z nichž se daň vybírá srážkou podle zvláštní sazby daně		611 196 Kč	
2.	Dílčí základ daně od všech plátců		611 196 Kč	
3.	Nezdanitelné částky	(§ 15 odst. 1 zákona)	hodnota bezúplatného plnění	-
4.		(§ 15 odst. 3 a 4 zákona)	úroky z úvěru (úvěrů)	41 020 Kč
5.		(§ 15 odst. 5 zákona)	příspěvky na penzijní připojištění, penzijní pojištění, doplňkové penzijní spoření	-
6.		(§ 15 odst. 6 zákona)	pojistné na soukromé životní pojištění	-
7.		(§ 15 odst. 7 zákona)	členské příspěvky člena odborové organizace	-
8.		(§ 15 odst. 8 zákona)	úhrady za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání	-
9.	Nezdanitelné částky celkem		41 020 Kč	
10.	Základ daně snížený o nezdanitelné částky (zaokrouhlený na celé stovky Kč dolů)		570 100 Kč	
11.	Vypočtená daň		85 515 Kč	
12.	Slevy na dani podle § 35ba odst. 1 zákona	písm. a) základní sleva na poplatníka	27 840 Kč	
13.		písm. b) na manželku (na manžela)	-	
14.		písm. c) základní sleva na invaliditu	-	
15.		písm. d) rozšířená sleva na invaliditu	-	
16.		písm. e) na držitele průkazu ZTP/P	-	
17.		písm. f) na studenta	-	
17a.		písm. g) za umístění dítěte	-	
18.	Slevy na dani podle § 35ba zákona celkem		27 840 Kč	
19.	Daň po slevě na dani podle § 35ba zákona		57 675 Kč	
20.	Úhrn skutečně sražených záloh na daň (po slevě na dani včetně solidárního zvýšení daně u zálohy)		63 960 Kč	
21.	Přeplatek (+), je-li ř. 20 > 19 Nedoplatek (-), je-li ř. 20 < 19		+ 6 285 Kč	
22.	Daňové zvýhodnění podle § 35c odst. 1 zákona	Nárok celkem	-	
23.		z toho sleva na dani	-	
24.		daňový bonus (ř. 22 - ř. 23)	-	
25.	Zúčtování záloh na daň po slevě	Daň po slevě (ř. 19 - ř. 23)	57 675 Kč	
26.		Rozdíl na dani po slevě (ř. 20 - ř. 25)	6 285 Kč	
27.	Zúčtování měsíčních daňových bonusů	Vyplacené měsíční daňové bonusy od všech plátců	-	
28.		Rozdíl na daňovém bonusu (ř. 24 - ř. 27)	-	
29.	Kompenzace vzniklých rozdílů na dani a na bonusu	Doplatek ze zúčtování (kladná částka), nedoplatek ze zúčtování (záporná částka) (ř. 26 + ř. 28)	6 285 Kč	
30.	Doplatek ze zúčtování (z ř. 30) činí	a) - přeplatek na dani po slevě	6 285 Kč	
		b) - doplatek na daňovém bonusu	-	

Daňové priznání v případě sjednání hypotečního úvěru s desetiletou fixací.

Tabulka 9 Daňové priznání za rok 2021 s úroky z desetileté fixace; Zdroj: Kirschnerová, 2021; vlastní zpracování

1.	Úhrn příjmů od všech plátců s výjimkou příjmů, z nichž se daň vybírá srážkou podle zvláštní sazby daně		611 196 Kč	
2.	Dílčí základ daně od všech plátců		611 196 Kč	
3.	Nezdanitelné částky	(§ 15 odst. 1 zákona)	hodnota bezúplatného plnění	-
4.		(§ 15 odst. 3 a 4 zákona)	úroky z úvěru (úvěrů)	48 200 Kč
5.		(§ 15 odst. 5 zákona)	příspěvky na penzijní připojištění, penzijní pojištění, doplňkové penzijní spoření	-
6.		(§ 15 odst. 6 zákona)	pojistné na soukromé životní pojištění	-
7.		(§ 15 odst. 7 zákona)	členské příspěvky člena odborové organizace	-
8.		(§ 15 odst. 8 zákona)	úhrady za zkoušky ověřující výsledky dalšího vzdělávání	-
9.	Nezdanitelné částky celkem		48 200 Kč	
10.	Základ daně snížený o nezdanitelné částky (zaokrouhlený na celé stovky Kč dolů)		562 900 Kč	
11.	Vypočtená daň		84 450 Kč	
12.	Slevy na dani podle § 35ba odst. 1 zákona	písm. a) základní sleva na poplatníka	27 840 Kč	
13.		písm. b) na manželku (na manžela)	-	
14.		písm. c) základní sleva na invaliditu	-	
15.		písm. d) rozšířená sleva na invaliditu	-	
16.		písm. e) na držitele průkazu ZTP/P	-	
17.		písm. f) na studenta	-	
17a.		písm. g) za umístění dítěte	-	
18.	Slevy na dani podle § 35ba zákona celkem		27 840 Kč	
19.	Daň po slevě na dani podle § 35ba zákona		56 610 Kč	
20.	Úhrn skutečně sražených záloh na daň (po slevě na dani včetně solidárního zvýšení daně u zálohy)		63 960 Kč	
21.	Přeplatek (+), je-li ř. 20 > 19 Nedoplatek (-), je-li ř. 20 < 19		+ 7 350 Kč	
22.	Daňové zvýhodnění podle § 35c odst. 1 zákona	Nárok celkem	-	
23.		z toho sleva na dani	-	
24.		daňový bonus (ř. 22 - ř. 23)	-	
25.	Zúčtování záloh na daň po slevě	Daň po slevě (ř. 19 - ř. 23)	56 610 Kč	
26.		Rozdíl na dani po slevě (ř. 20 - ř. 25)	7 350 Kč	
27.	Zúčtování měsíčních daňových bonusů	Vyplacené měsíční daňové bonusy od všech plátců	-	
28.		Rozdíl na daňovém bonusu (ř. 24 - ř. 27)	-	
29.	Kompensace vzniklých rozdílů na dani a na bonusu	Doplatek ze zúčtování (kladná částka), nedoplatek ze zúčtování (záporná částka) (ř. 26 + ř. 28)	7 350 Kč	
30.	Doplatek ze zúčtování (z ř. 30) činí	a) - přeplatek na dani po slevě	7 350 Kč	
		b) - doplatek na daňovém bonusu	-	

#### **4.4.5 Zhodnocení nabízených hypotečních úvěrů**

V případě aktivního hypotečního úvěru u Raiffeisenbank a. s. s pětiletou fixací by na základě vyplněného daňového přiznání za rok 2021 vyšel přeplatek na dani z příjmu fyzických osob ve výši 6 285 Kč. Při úvěru s desetiletou fixací by tento přeplatek činil 7 350 Kč. Rozdíl těchto dvou možných přeplatků je 1 065 Kč, což odpovídá zhruba 15% rozdílné částky mezi jednotlivými zůstatky hypotečních úvěrů.

Žadatel by při akceptaci nabídky s platností úrokové sazby na 5 let oproti desetileté na splátkách ušetřil 44 886 Kč. Je ale možné, že po uplynutí období kratší fixace by mohla úroková sazba stoupnout nad úroveň současně nabízené úrokové sazby s platností na 10 let.

Proto, z důvodu delší jistoty úrokové sazby doporučujeme klientovi akceptaci nabídky s delší fixací. Může se totiž dle vývoje hospodářského cyklu stát, že úrokové sazby budou opět na nižší úrovni než za 5 let.

## ZÁVĚR

Předmětem bakalářské práce bylo zhodnocení bonity žadatele pro získání hypotečního úvěru a vliv zaplacených úroků na jeho daň z příjmu.

V teoretické části byl za pomoci knižních, ale i internetových zdrojů představen bankovní systém a jeho rozdělení na jednostupňový a dvoustupňový. Přiblížilo se, jakou roli má ve dvoustupňovém systému centrální banka nad bankami komerčními. Následovalo uvedení do problematiky hypotečních úvěrů. Přesněji čím je banky financují, představení doporučení hodnot a výpočtů ukazatelů DTI a DSTI. Popsán byl také princip anuitního splácení hypotečního úvěru, který v současné době převažuje. Následovalo uvedení rozdílů mezi účelovými a neúčelovými náklady a jejich propojení s nezdanitelným základem daně při podání daňového přiznání. Nakonec byly uvedeny možné náklady vstupující do roční procentuální sazby nákladů u hypotečních úvěrů.

V praktické části byla komentována současná situace českého hypotečního trhu s vývojem úrokových sazeb a počtem nově uzavřených hypoték. Zdrojem byly údaje ze serveru Fincentrum Hypoindex, který spolupracuje s většinou bank na sestavování statistik. Dále byla představena historie jak rakouské, tak české finanční instituce Raiffeisenbank. V rámci české bankovní skupiny byl komentován vliv koronavirové pandemie na výsledky hospodaření banky, počtu zaměstnanců, ale i objemu poskytnutých úvěrů či jiných pohledávek a vkladu klientů. Následovalo představení vedení banky a uvedení sekcí, které jednotlivci zastřešují. Popsány byly varianty účelových hypotečních úvěrů a situace, kdy si klienti této banky nejčastěji sjednávají neúčelovou hypotéku. Dále byla uvedena nabídka délky platnosti úrokových sazeb a jejich výše a zdroj krytí hypotečních úvěrů. Nakonec byla zhodnocena nabídka hypotečních úvěrů na koupi bytové jednotky s fixací úrokové sazby na 5 a 10 let s přihlédnutím na vliv prokazatelně zaplacených úroků na daň z příjmu.

V závěru byla žadateli doporučena akceptace nabídky s přihlédnutím na možný vývoj úrokových sazeb v České republice po opadnutí koronavirové pandemie. Ze závěru bylo zřejmé, že je opravdu složité doporučit klientovi délku platnosti úrokové sazby, neboť se v průběhu času neustále mění v závislosti na situacích na finančním trhu.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Aktivní obchody banky. © 2021 *IS MUNI* [online]. Masarykova univerzita [cit. 2021-6-10].  
Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1456/jaro2009/PFSPSA/um/Aktivni\\_obchody\\_banky.txt](https://is.muni.cz/el/1456/jaro2009/PFSPSA/um/Aktivni_obchody_banky.txt)

ANNUAL REPORTS. © 2021a *Raiffeisenbank International* [online]. [cit. 2021-6-8].  
Dostupné z: <https://www.rbinternational.com/en/investors/reports/annual-reports.html>

Anuitní splátka. © 2021 *Finanční matematika* [online]. Katedra didaktiky matematiky,  
Matematicko-fyzikální fakulta, Univerzita Karlova v Praze [cit. 2021-6-10]. Dostupné z:  
[https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin\\_mat/?page=anuita](https://www2.karlin.mff.cuni.cz/~portal/fin_mat/?page=anuita)

BANKA INSPIROVANÁ KLIENTY. © 2021g *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8].  
Dostupné z: <https://www.rb.cz/>

Banky u hypoték zpřísnily metr. Zajímá je hlavně stabilita příjmu. © 2021a  
*IDnes.cz* [online]. MAFRA [cit. 2021-6-8]. Dostupné z:  
[https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-bydleni-uver-bonita-prijem-covid-19-koronavirus-pandemie-nemovitost-byt-banka-uveruschopnos.A200624\\_112923\\_pujcky\\_daja](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-bydleni-uver-bonita-prijem-covid-19-koronavirus-pandemie-nemovitost-byt-banka-uveruschopnos.A200624_112923_pujcky_daja)

BELÁS, Jaroslav. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 2013, 596 s.  
ISBN 9788081540240.

Brzy se staneme českou bankovní čtyřkou, říká šéf Raiffeisenbank Igor Vida. © 2021  
*CZECH NEWS CENTER* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z:  
<https://www.e15.cz/rozhovory/brzy-se-staneme-ceskou-bankovni-ctyrkou-rika-sef-raiffeisenbank-igor-vida-1379106>

Co je floatová hypotéka? © 2021 *Moneta Money Bank* [online]. Moneta Money Bank [cit.  
2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-floatova-hypoteka>

Co je ukazatel RPSN? © 2021c *Česká národní banka* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z:  
<https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

ČESKO, 1992. Zákon č. 586/1992 Sb., *zákon o daních z příjmů* ze dne 20. listopadu 1992. In:  
Sbírka zákonů České republiky [online]. Dostupné také z:  
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

ČESKO, 1992. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. In: Sbírka zákonů České republiky [online]. [cit. 8. 6. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-21>

DSTI – Zvládnou splácet? © 2021b Česká národní banka [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dsti/index.html>

DTI – Nebudu předlužený? © 2021a Česká národní banka [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-limity-pro-poskytovani-hypotecnich-uveru/dti/index.html>

Fincentrum Hypoindex březen 2021: 100 miliard korun sjednaných hypoték za čtvrtletí. © 2021c Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2021-100-miliard-korun-sjednanych-hypotek-za-ctvrtleti/>

Fincentrum Hypoindex listopad 2020: Pokořena 2% hranice a hypoteční trh má našlápnuto k rekordů. © 2021b Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-listopad-2020/>

Fincentrum Hypoindex – vývoj. © 2021a Hypoindex.cz [online]. Fincentrum & Swiss Life Select [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

HYPOTÉKA NA BYDLENÍ. © 2021h Raiffeisenbank [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/hypoteka-na-bydleni?text=&atm=false&branchSegment=PERSONALFINANCE&openNow=false&openEveningsOrWeekend=false&barrierfree=false&cashDesk=false&depositAtm=false&contactlessAtm=false>

HYPOTÉKA SE ZÁPOČTEM ÚSPOR. © 2021a Raiffeisenbank [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/osobni/hypoteky/nabidka-hypotek/hypoteka-na-bydleni-se-zapoctem-uspor>

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vydání. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 9788026500018.

KANTNEROVÁ, Liběna. *Základy bankovníctví: teorie a praxe*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, 213 s. ISBN 9788074005954.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIRSCHNEROVÁ, PH.D., Ing. Pavlína, 2021. *MZDOVÉ ÚČETNICTVÍ: případová studie*. Zlín.

LOCHMANNOVÁ, Alena. *Bankovníctví: základy bankovníctví*. 1. vydání. Prostějov: Computer Media, 2018, 108 s. ISBN 9788074023057.

MÁLEK, Petr, Gabriela OŠKRDALOVÁ a Petr VALOUCH, 2010. *Osobní finance*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-210-5157-7.

MEJSTRÍK, Michal, Magda PEČENÁ a Petr TEPLÝ, 2014. *Bankovníctví v teorii a praxi: Banking in theory and practice*. Praha: Karolinum. ISBN 978-80-246-2870-7.

Měnověpolitické nástroje ČNB – změny v roce 2020. © 2021d Česká národní banka [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/menovopoliticke-nastroje-cnb-zmeny-v-roce-2020/>

MISHKIN, Frederic S. *The economics of money, banking and financial markets*. Twelfth edition, Global edition. Harlow, England: Pearson, 2019, 738 s. ISBN 978-1-292-26885-9.

Největší hypoteční banky. Rekordní rok má nového krále. *Peníze.cz* [online]. Partners media [cit. 2021-6-10]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/hypoteky/424250-nejvetsi-hypotecni-banky-rekordni-rok-ma-noveho-krale>

SKUPINĚ RAIFFEISEN. © 2021b *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen/raiffeisen-bank-international>

OUR HISTORY: RBI AND THE RAIFFEISEN BRAND. © 2021b *Raiffeisenbank International* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rbinternational.com/en/who-we-are/facts-figures/history.html>

OUR NETWORK IN CEE. © 2021c *Raiffeisenbank International* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rbinternational.com/en/who-we-are/our-network.html>

PŘEHLEDNĚ: Odklad splátek úvěrů a hypoték kvůli koronaviru. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Ministerstvo financí ČR [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/o-ministerstvu/sluzby-verejnosti/komunikace-s-verejnosti/casto-kladene-otazky/uverove-moratorium-38130>

Raiffeisenbank a Equa bank získaly všechna potřebná svolení ke spojení. © 2021d *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/informacni-servis/pro-media/tiskove-zpravy/tiskove-zpravy-2021/tiskove-zpravy-202105/14052021-spojeni-raiffeisenbank-a-equa-bank>

SEZNAMTE SE S RAIFFEISENBANK A.S. © 2021c *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/profil-a-historie-raiffeisenbank-v-cr>

SKUPINA RAIFFEISEN. © 2021e *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/skupina-raiffeisen>

Úvěrová (hypoteční) kalkulačka. © 2021b *IDnes.cz* [online]. MAFRA [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=hypotecni>

Vláda schválila moratorium na splátky úvěrů a hypoték. © 2021a *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Ministerstvo financí ČR [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2020/vlada-schvalila-moratorium-na-splatky-uv-38077>

VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ. © 2021f *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2021-6-8]. Dostupné z: <https://www.rb.cz/o-nas/kdo-jsme/vysledky-hospodareni/vyrocnizpravy>

## **SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČNB	Česká národní banka
DTI	Debt to Income
DSTI	Debt Service to Income
HZL	Hypoteční zástavní listy
LTV	Loan to Value
RBI	Raiffeisenbank International AG

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Složení kapitálu bank; Zdroj: Belás, 2013, s. 401 .....	16
Obrázek 2 Princip úročení offsetové hypotéky; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021a; vlastní zpracování .....	24
Obrázek 3 Průměrný počet zaměstnanců; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f.....	33
Obrázek 4 Vývoj čistého zisku v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f.....	34
Obrázek 5 Skladba provozních výnosů v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f....	34
Obrázek 6 Vklady klientů v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f.....	35
Obrázek 7 Úvěry a jiné pohledávky za klienty v mld. Kč; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f .....	35
Obrázek 8 Organizační struktura Raiffeisenbank a. s.; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. © 2021f; vlastní zpracování .....	37
Obrázek 9 Kampaňový orientační propočet, 5 let fixace, str. 1; Zdroj Raiffeisenbank a. s.	47
Obrázek 10 Kampaňový orientační propočet, 5 let fixace, str. 2; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. ....	48
Obrázek 11 Kampaňový orientační propočet, 10 let fixace, str. 1; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. ....	49
Obrázek 12 Kampaňový orientační propočet, 10 let fixace, str. 2; Zdroj: Raiffeisenbank a. s. ....	50

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Splácení hypotečního úvěru; Zdroj: Belás, 2013, s. 520; vlastní zpracování .....	22
Tabulka 2 Produkty nabízené skupinou RBI v ČR pro retailovou klientelu; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021g; vlastní zpracování.....	38
Tabulka 3 Délky platnosti úrokových sazeb a jejich sazby; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021h; vlastní zpracování .....	42
Tabulka 4 Emise hypotečních zástavních listů; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021f; vlastní zpracování.....	43
Tabulka 5 Emise dluhopisů; Zdroj: Raiffeisenbank a. s., © 2021f; vlastní zpracování .....	44
Tabulka 6 Fixace HÚ na 5 let; Zdroj: MAFRA a. s., © 2021b; vlastní zpracování .....	51
Tabulka 7 Fixace HÚ na 10 let; Zdroj: MAFRA a. s., © 2021b; vlastní zpracování .....	52
Tabulka 8 Daňové přiznání za rok 2021 s úroky z pětileté fixace; Zdroj: Kirschnerová, 2021; vlastní zpracování .....	53
Tabulka 9 Daňové přiznání za rok 2021 s úroky z desetileté fixace; Zdroj: Kirschnerová, 2021; vlastní zpracování .....	54

## SEZNAM ROVNIC

Rovnice 1 Vazba mezi nemovitými věcmi, hypotečními úvěry a hypotečními zástavními listy; Zdroj: Belás, 2013, s. 511 .....	19
Rovnice 2 Výpočet DTI; Zdroj: Česká národní banka, © 2021a .....	20
Rovnice 3 Výpočet DSTI; Zdroj: Česká národní banka, © 2021b .....	21
Rovnice 4 Výpočet měsíční splátky úvěru; Zdroj: Belás, 2013, s. 521 .....	22
Rovnice 5 Výpočet RPSN; Zdroj: Kantnerová, 2016, s. 119 .....	25



## SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Poměr mezi úrokem a úmorem v čase splácení úvěru; Zdroj: Katedra didaktiky matematiky, Matematicko-fyzikální fakulta, Univerzita Karlova v Praze, © 2021; vlastní zpracování.....	23
Graf 2 Vývoj průměrných úrokových sazeb, Zdroj: Fincentrum Hypoindex, © 2021a; vlastní zpracování.....	28
Graf 3 Počet nových hypoték v kusech; Zdroj: Fincentrum Hypoindex, © 2021a; vlastní zpracování.....	29