

Analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank ČR

Jiří Ponížil

Bakalářská práce
2010

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Jiří PONÍŽIL
Osobní číslo: M07930
Studijní program: B 6208 Ekonomika a management
Studijní obor: Management a ekonomika

Téma práce: Analýza hypotečních úvěrů u vybraných bank v ČR

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte průzkum literárních pramenů a zpracujte teoretické a metodické poznatky týkající se hypotečních úvěrů.

II. Praktická část

- Provedte analýzu trhu nemovitostí a nabídky hypotečních úvěrů ve vybraných bankách ČR.
- Provedte průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů formou dotazníku.
- Analyzujte získané informace a určete nejvýhodnější nabídku hypotečního úvěru.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
[2] PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
[3] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
[4] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. Osobní a rodinné finance. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
[5] VENCOVSKÝ, F, et al. Dějiny bankovníctví v českých zemích. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: 6. dubna 2010
Termín odevzdání bakalářské práce: 21. května 2010

Ve Zlíně dne 6. dubna 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

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

Ve Zlíně 19.5.2010

.....


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABSTRAKT

Cílem bakalářské práce je analyzovat nabídku hypotečních úvěrů ve vybraných bankách České republiky. Práce je rozdělena do dvou částí, kde v první jsou zpracovány teoretické poznatky týkající se hypotečních úvěrů. V druhé, praktické části, je analyzována aktuální situace na českém hypotečním trhu a na trhu nemovitostí. Dále je na modelovém příkladě porovnána nabídka 5 hypotečních bank na konkrétní žádosti fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr. V závěru práce je vyhodnocen průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, banka, úroková sazba, nemovitost, financování bydlení, fixace úrokové sazby, bonita

ABSTRACT

The goal of this work is to analyse the offer of mortgages selected banks in the Czech republic. The work is divided into two parts. In the first part, theoretical findings concerning mortgages are processed. In the second, practical part, the current situation on the mortgage and real estate markets is analysed. Furthermore the offers of 5 mortgage banks are compared on a model example, based on a concrete, simulated example of a household requesting a mortgage. In the end of the work, a survey concerning the awareness about mortgages of the czech population is evaluated.

Keywords: mortgage, bank, interest rate, real estate, housing finance, interest rate fixation, financial standing

Touto cestou bych rád poděkoval Ing. Blance Kameníkové, vedoucí mé bakalářské práce, za odborné vedení a čas, který mi věnovala. Dále děkuji zaměstnancům vybraných bank za vstřícný přístup a ochotu spolupracovat při tvorbě kalkulací.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ	13
1.1 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	13
1.1.1 Hypotečního bankovníctví v současné právní úpravě.....	14
1.2 HYPOTEČNÍ BANKY	15
1.3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	17
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	21
2.1 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
2.2 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	22
2.3 ZPŮSOBY ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
2.4 ZPŮSOBY SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	23
2.5 ÚROKOVÁ SAZBA Z HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	25
2.5.1 Fixace úrokové sazby	26
2.6 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR	27
2.7 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	28
2.8 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	29
2.8.1 Účelový hypoteční úvěr	29
2.8.2 Neúčelový hypoteční úvěr („americká hypotéka“).....	30
2.9 KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S DALŠÍMI PRODUKTY	30
2.10 ŽÁDOST O HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	31
2.10.1 Fáze před-přípravná	31
2.10.2 Fáze přípravná.....	32
2.10.3 Fáze schvalovací	33
2.10.4 Fáze realizační.....	33
II PRAKTICKÁ ČÁST	34
3 AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU ČR	35
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	40
4.1 VÝVOJ CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ	40
4.2 NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	43
5 NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VYBRANÝCH BANK – MODELOVÁ SITUACE	44
5.1 VYHODNOCENÍ MODELOVÉ SITUACE	45
5.1.1 Česká spořitelna, a. s.	45
5.1.2 Hypoteční banka, a. s.	46
5.1.3 Komerční banka, a. s.	47
5.1.4 Raiffeisenbank, a. s.	48

5.1.5	UniCredit Bank, a. s.	49
5.2	ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	50
6	PRŮZKUM INFORMOVANOSTI OBČANŮ ČR	54
6.1	VYHODNOCENÍ PRŮZKUMU	54
6.2	ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ	57
	ZÁVĚR.....	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	59
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	64
	SEZNAM OBRÁZKŮ	65
	SEZNAM GRAFŮ	66
	SEZNAM TABULEK.....	67
	SEZNAM PŘÍLOH.....	68

ÚVOD

Pojem hypoteční úvěr je u nás spojován především s potřebou pořídit si vlastní bydlení. To patří k základním lidským potřebám, a proto se s tímto problémem dříve nebo později setká každý z nás. Nejčastěji tuto situaci řeší mladí lidé, kteří se hodlají osamostatnit, chtějí bydlet sami a mají v úmyslu založit rodinu. U nich je tento problém obzvlášť složitý, jelikož se s ním setkávají na počátku pracovní kariéry a nemají dostatek prostředků k financování vlastního bydlení. Není se čemu divit, když v dnešní době ceny bytů nebo domů dosahují několikanásobku ročních příjmů. Takovým lidem pak nezbývá nic jiného, než si bydlení pronajmout nebo využít jiného zdroje financování. Jedním z těchto zdrojů jsou právě hypoteční úvěry.

Toto téma je aktuální vzhledem k specifickému roku 2009, který znamenal pro český realitní trh dosud největší pokles. Obdobná situace byla i na trhu hypotečních úvěrů, jejichž počet také klesl. Dnes, když jsou ceny nemovitostí na dně a ze všech stran slyšíme, že je nejvhodnější doba k pořízení domu nebo bytu, spousta lidí zajisté uvažuje o financování bydlení pomocí hypotečním úvěru. Na českém trhu si konkuruje mnoho bank, jejichž nabídka je pestrá a není jednoduché se v ní zorientovat. Takový úvěr je smluvní vztah na mnoho let, proto by každý měl investici do bydlení pečlivě zvážit. Mým cílem tedy bude zmapovat aktuální nabídku hypotečních úvěrů.

Bakalářská práce bude rozdělena do dvou na sebe navazujících částí, kde v první budou zpracovány teoretické poznatky týkající se hypotečních úvěrů. Postupně se budu zabývat hypotečním bankovníctvím v České republice včetně poměrně krátké historie, hypotečními bankami a hypotečními zástavními listy. Zbývající část již bude věnována samotným hypotečním úvěrům. Ve druhé, praktické části, jsem si stanovil následující cíle:

- **analyzovat situaci na hypotečním trhu a na trhu s nemovitostmi v ČR;**
- **porovnat nabídku vybraných bank na konkrétní žádosti fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr;**
- **provést průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů.**

Součástí práce tedy bude analýza aktuální situace na českém hypotečním trhu, ve které se budu, mimo jiné, zabývat způsoby financování hypotečních úvěrů, množstvím poskytnutých úvěrů a vývojem úrokové sazby. Dále zhodnotím vývoj na trhu s nemovitostmi. Zaměřím se především na výrazné snížení cen a příčiny tohoto poklesu.

V další kapitole na modelovém příkladě porovnáám nabídku 5 hypotečních bank na konkrétní žádosti fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr. Pro optimální srovnání nechám vypracovat nabídky jednotlivých bank a vyberu nejvýhodnější z nich. V závěru práce vyhodnotím průzkum informovanosti občanů ČR v oblasti hypotečních úvěrů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ

Náplní hypotečního bankovníctví je poskytování hypotečních úvěrů, tzn. úvěrů na financování investic, zpravidla do nemovitostí, jejichž splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitostem komerčního nebo nekomerčního charakteru. Hlavní náplň činnosti hypotečních bankéřů spočívá ve zprostředkování obchodů mezi dvěma skupinami účastníků hypotečního trhu, z nichž jedna hledá zdroje financování investic a druhá možnost investování volných peněžních prostředků. Hypoteční bankéři mají dokonalý přehled o vývoji trhu nemovitostí, mají nástroje pro potřeby financování a toho využívají k uspokojení potřeb účastníků hypotečního trhu. [10]

K hlavním účastníkům hypotečního trhu patří hypoteční banky, spořitelny a komerční banky. Tento trh se dělí na primární a sekundární. Hypoteční úvěry se poskytují na primárním trhu, jehož účastníky jsou banky. Ty poskytují, zpravidla z krátkodobých zdrojů, úvěry budoucím majitelům realit nebo podnikatelům, jejichž záměrem je podnikat ve větších realitních projektech. Na sekundárním trhu jsou pak poskytnuté úvěry prodávány, obvykle velkým investorům. Oba trhy jsou mezi sebou úzce propojeny, jak ostatně potvrzuje jedno z nejdůležitějších pravidel, které hypoteční bankéři zachovávají – neposkytují úvěr, který nemůžeš prodat. [10]

1.1 Hypoteční bankovníctví v České republice

Přestože v období centrálně plánované socialistické ekonomiky existovaly jisté formy úvěrování bytových potřeb, o hypotečním bankovníctví se nedalo hovořit. Snaha vrátit tento segment do našeho bankovního systému se projevila již v roce 1990, kdy zákon o dluhopisech vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. K praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví však v této době nedochází. Příčiny lze hledat v tom, že přes možnost emise hypotečních zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů nebyly vytvořeny podmínky, které by to reálně umožňovaly. Šlo především o to, že:

- nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a postup jeho realizace. Úprava zástavního práva vzniklého na základě emise hypotečních zástavních listů chybně vymezovala podmínky vzniku zástavního práva, také předpokládala velice problematickou přímou vazbu mezi zástavním listem a zástavním právem ke konkrétní nemovitosti;

- nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh, což podstatným způsobem ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů;
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což znamenalo při tehdejší úrovni tržních úrokových sazeb i vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a jejich praktickou nedostupnost. [15]

V české bankovní praxi začaly proto banky ve větší míře poskytovat hypoteční úvěry až po roce 1995, kdy vešel v platnost zákon č. 84/1995 Sb., ten novelizoval pět již existujících zákonů, které souvisely s hypotečním úvěrováním. Jednalo se novelizaci zákonů č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, č. 530/1990 Sb. o dluhopisech, č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání a zákon č. 21/1992 Sb. o bankách. Tato právní úprava dala možnost od roku 1995 novodobému rozvoji hypotečního bankovníctví v ČR. Podle této právní úpravy, platné do roku 2004, musel hypoteční úvěr splňovat dvě základní náležitosti, a to:

- použití na investici do nemovitosti, její výstavbu či pořízení na území České republiky;
- zajištění zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území České republiky. [2, 14]

Tehdy byly banky velmi opatrné a hypoteční úvěry byly přístupné pouze malému okruhu lidí s vysokými příjmy. Poptávka po úvěrech však na základě rostoucích příjmů a poklesu úrokových sazeb pozvolně rostla. Na tomto rozvoji měli značnou zásluhu noví strategičtí vlastníci, kteří do bank vstoupily s jejich privatizací. Drobná klientela nebyla do té doby centrem pozornosti velkých bank, zahraniční vlastníci se však rozhodli zaměřit právě na tuto skupinu občanů a hypoteční úvěry jsou dnes jednou z podstatných součástí nabídky jejich služeb. Hypoteční úvěry jsou využívány především domácnostmi jako jeden ze zdrojů financování bytových potřeb. Výjimkou však nejsou hypoteční úvěry na nemovitosti sloužící ke komerčním účelům a nově také hypoteční úvěry čerpané za libovolným účelem. [31]

1.1.1 Hypotečního bankovníctví v současné právní úpravě

Česká republika je z hlediska zákonné úpravy hypotečního bankovníctví patrně jedinou zemí, kde poskytování hypotečních úvěrů a vydávání hypotečních zástavních listů není

upraveno samostatným zákonem a není ani samostatnou kapitolou zákona o bankách. Nejdůležitější z hlediska podstaty i rozsahu je paradoxně zákon o dluhopisech, který vychází primárně z úpravy hypotečních zástavních listů a nikoli hypotečních úvěrů. Čili je třeba rozlišovat mezi hypotečními úvěry refinancovanými hypotečními zástavními listy, na které se vztahuje právní úprava obsažená v zákoně o dluhopisech, a refinancované jiným způsobem. Ty musí vyhovovat dále uvedené definici a podléhají pouze obecné úpravě smlouvy o úvěru dle obchodního zákoníku. [1, 14]

Hypoteční, stejně jako spotřebitelské úvěry, jsou poměrně striktně regulovány v rámci Evropské unie. Proto dnem vstupu do EU, došlo v České republice k řadě změn, z nichž nejvýraznější posun ve vývoji hypotečního bankovníctví přinesla novela Zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1.5.2004, a definoval hypoteční úvěry tímto způsobem:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví“ [32]

Zákon o dluhopisech dále uvádí, že se zastavená nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. [9]

Od 1. května 2004 již tedy hypoteční úvěr není definován jako úvěr účelový, čímž došlo k rozšíření trhu o neúčelové úvěry, u nichž banky nezjišťují účel použití peněžních prostředků a rovněž je možné zajišťování hypotečních úvěrů nemovitostmi, které se nacházejí mimo území ČR. [14]

1.2 Hypoteční banky

Hypoteční banky bývají zakládány v různých právních formách, jako akciové společnosti nebo veřejnoprávní ústavy. České hypoteční bankovníctví není na rozdíl od stavebních spořitelů založeno na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na produktové specializaci. To znamená, že jsou vymezena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty a ty musí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů

univerzálních bank. Při vytyčení činnosti hypotečních bank současného bankovního systému ČR je možné vycházet ze základního principu hypotečního bankovníctví, který, jak jsem již zmínil, můžeme obecně vymežit jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Při jeho přesnější charakteristice je ovšem třeba mít na zřeteli následující okolnosti:

- hypoteční úvěry mohou nabízet všechny banky na základě udělené bankovní licence. Zprostředkování úvěrů patří k jedné ze dvou základních bankovních činností a definičnímu znaku bank, a k jejich poskytování není třeba zvláštního povolení. Tím, že poskytování úvěrů není činnost vyhrazena pouze bankám, mohou je nabízet dokonce i nebankovní subjekty;
- speciální licence je třeba pro emisi hypotečních zástavních listů, které tak mohou emitovat pouze vybrané banky. Důvodem pro vázání emise hypotečních zástavních listů na speciální licenci je snaha o zajištění jejich vysoké bezpečnosti, která se pozitivně projevuje v zájmu investorů i nižších úrokových nákladech pro emitenty;
- zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění;
- hypoteční úvěry mohou být refinancovány z jakýchkoliv zdrojů, tedy nejenom ze zdrojů plynoucích z emise hypotečních zástavních listů, naopak zdroje z emise hypotečních zástavních listů mohou být využity v zásadě pouze na hypoteční úvěry;
- k hypotečním úvěrům je poskytována (při splnění stanovených podmínek) státní podpora. [1, 6]

Vzhledem k výše uvedenému, lze u nás za hypoteční banky považovat ty banky, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů. Jde však (s výjimkou Hypoteční banky a Wüstenrot hypoteční banky) o univerzální banky, které se zabývají i ostatními bankovními obchody. Na druhé straně hypoteční úvěry jsou poskytovány i dalšími bankami, proto pokud je hypoteční bankovníctví nahlíženo přes poskytované hypoteční úvěry, týká se širšího okruhu bank a nejen těch, které mají licenci na emisi hypotečních zástavních listů (a ani u hypotečních bank není vázáno jejich refinancování na zdroje z emise hypotečních zástavních listů. [1]

Základní struktura bilance hypoteční banky je uvedena na obrázku 1. Jak jsme již uvedli, hypoteční banky jsou u nás převážně univerzálními bankami. Provádějí tedy i jiné bankovní obchody, proto jsou jejich bilance potom různorodější. Uvedený režim z hlediska charakteristik hypotečních úvěrů se vztahuje pouze na zdroje plynoucí z emise hypotečních zástavních listů. [1]

Aktiva		Pasiva
Hypoteční úvěry poskytované max. do výše 70 % ceny nemovitosti zastavené jako zajištění úvěru (tzv. řádné krytí hypotečních zástavních listů)		Emise hypotečních zástavních listů
Náhradní krytí - hotovost - vklady u ČNB - státní dluhopisy - dluhopisy emitované ČNB	Max. do výše 10 % jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů	

Obrázek 1 Základní struktura bilance hypoteční banky [2]

1.3 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční úvěry jsou, jak bylo řečeno, svou povahou úvěry dlouhodobé. Pro hypoteční banky tak představují dlouhodobé pohledávky, dlouhodobé investované prostředky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti nim stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování. Jeden z nich představují právě hypoteční zástavní listy. [8]

Právní úprava hypotečních zástavních listů

Na hypoteční zástavní listy se vztahuje obecná právní úprava bankovních dluhopisů, která je obsažena v zákoně č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Dluhopisy jsou dále upraveny v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který obsahuje speciální úpravu hypotečních zástavních listů a definuje je takto:

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toho označení obsahovat.“ [32]

Hypoteční zástavní listy představují zvláštní skupinu dluhopisů, které podle naší právní úpravy emitují výhradně banky, které k tomu dostaly zvláštní oprávnění od České národní banky, respektive Ministerstva financí ČR. Od ostatních dluhopisů se liší především tím, že jejich jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Z toho plyne, že zdroje, které banka z emise a prodeje hypotečních zástavních listů získá, jsou ze zákona účelově určeny na poskytování hypotečních úvěrů. Proto představují vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, minimálně však:

- zástavním právem k nemovitosti;
- hypotečními úvěry;
- kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky. [1, 8, 14]

Systemy krytí hypotečních zástavních listů

Z hlediska systému krytí hypotečních zástavních listů mohou být uplatňovány dva systémy, a to pohledávkový a zástavní. [1]

- **Pohledávkový systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů v oběhu, pohledávkami z hypotečních úvěrů, popř. do stanovené míry tzv. náhradním krytím, které je omezeno na některé druhy bezpečných aktiv. To znamená, že hypoteční zástavní listy mohou být emitovány pouze k již poskytnutým hypotečním úvěrům. [1]
- **Zástavní systém krytí** je založen na krytí hypotečních zástavních listů souborem zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční zástavní listy může banka emitovat již ve chvíli, kdy jsou sjednány zástavní smlouvy. Nemusí však být poskytnuty hypoteční úvěry. Obvykle mohou být emitovány pouze do určité výše hodnoty zastavených nemovitostí. [1]

K systému krytí se vztahuje systém vazeb mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a zástavními právy k nemovitostem, který se může vyskytovat ve třech variantách:

- **adresný systém** je založen na přímé vazbě mezi konkrétním hypotečním úvěrem zajištěným zástavním právem k nemovitosti a konkrétním hypotečním zástavním listem;

- **blokový systém** spočívá v tom, že hypoteční zástavní listy jsou spojeny s přesně definovaným portfoliem hypotečních úvěrů, tím pádem i s nimi spojenými zástavními právy k nemovitostem;
- **všeobecný systém** nevymezuje žádnou vazbu mezi hypotečními zástavními listy, hypotečními úvěry a zástavními právy. Závazky z hypotečních zástavních listů jsou kryty celkovými aktivy hypoteční banky a svou podstatou se tak blíží obyčejným bankovním dluhopisům. [1]

Systém krytí hypotečních zástavních listů v ČR

V ČR se uplatňuje blokový pohledávkový systém krytí hypotečních zástavních listů založený na následujících principech:

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

Náhradní krytí je možné pouze do výše 10 % jmenovité hodnoty všech zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem, a to pouze následujícími hodnotami:

- hotovostí;
- vklady u České národní banky;
- vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky;

- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu;
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořící Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou;
- dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s jimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu. [1]

Výhody pro investora a emitující banku

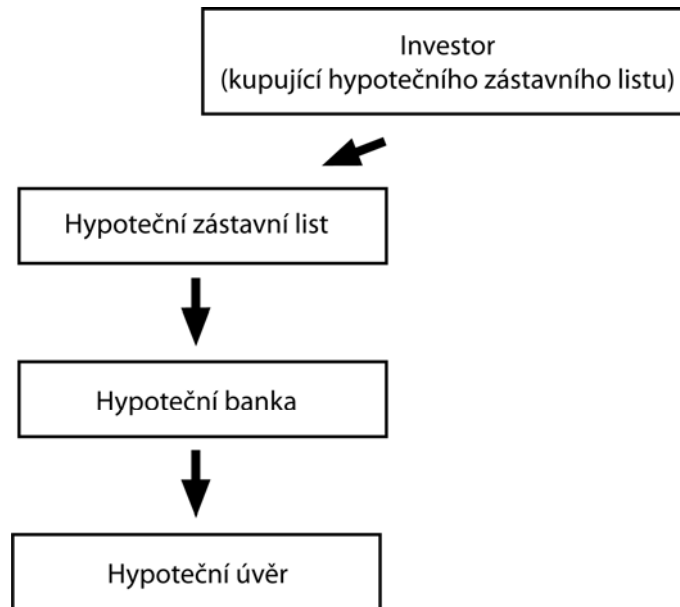
Pro investora, který zakupuje hypoteční zástavní listy, přinášejí ve srovnání s „obyčejnými“ dluhopisy následující výhody:

- jsou méně rizikové;
- zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné;
- jejich úrokový výnos nepodléhá dani z příjmů.

Vzhledem k výhodám, které hypoteční zástavní listy dávají investorům je jejich výnos (ve srovnání s obdobnými instrumenty) relativně nižší. To znamená, že představuje pro emitující banku relativně levnější zdroj. [1]

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je většinou definován jako úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je jištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti, tzv. hypotékou. [3]



Obrázek 2 Schéma fungování hypotečního úvěru [12]

2.1 Výše hypotečního úvěru

Maximální výše hypotečního úvěru je dána výší disponibilních zdrojů klienta využitelných ke splácení úvěru a cenou zástavy.

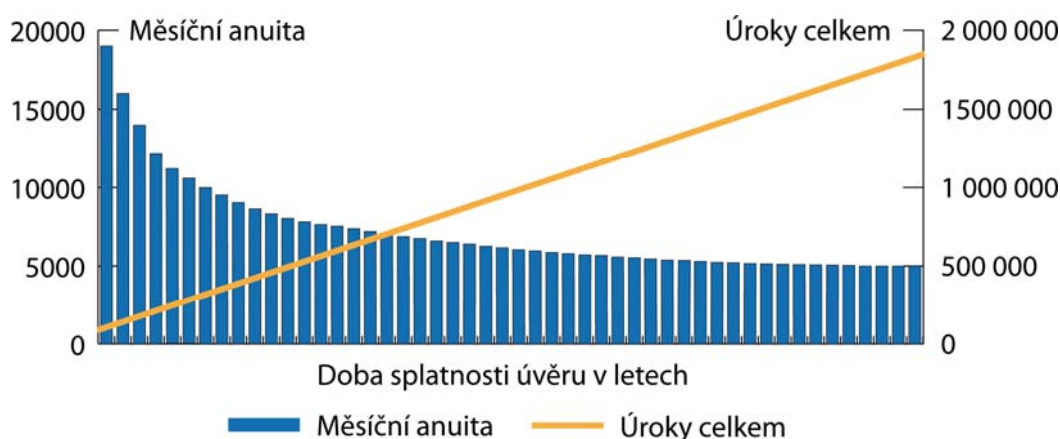
- Hypoteční úvěr musí být primárně splácen z příjmů klienta, které musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti.
- Jak jsem se již zmínil, hypoteční úvěr je úvěr, jenž musí být jištěn zástavním právem k nemovitosti, a jeho výše nesmí přesáhnout cenu zástavy, většinou je požadováno, aby cena zástavy převyšovala cenu úvěru. Toho banky dosahují tak, že úvěry poskytují pouze do určité výše hodnoty zastavené nemovitosti nebo cenu nemovitosti pro tyto účely stanoví tak, aby při jejím případném prodeji bylo dosaženo takové ceny, která by pokryla splacení poskytnutého úvěru včetně příslušenství. Slouží-li hypoteční úvěry ke krytí pohledávek z emitovaných

hypotečních zástavních listů v oběhu, nesmí výše poskytnutých úvěrů převýšit 70 % ceny zastavované nemovitosti.

V případě využití účelového hypotečního úvěru platí, že může být čerpán pouze do hodnoty předmětu financování hypotečním úvěrem. [11]

2.2 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Dobu splatnosti sjednává klient s bankou a záleží na jeho vůli, jakou si zvolí. Volba doby splatnosti není v případě hypotečních úvěrů dána pevně jako v případě stavebního spoření. Nabídka banky obvykle bývá od 5 do 30 let. Kratší doba splatnosti ztrácí smysl, jelikož by měsíční splátky byly příliš vysoké. Delší doba také nemá význam, protože by klienti úvěry spláceli téměř v důchodovém věku. [12]



Graf 1 Závislost výše anuity a celkových úroků na době splatnosti úvěru (úvěr ve výši 1 mil. Kč, úroková sazba 5 % p. a.) [11]

Za nejdelší dobu splatnosti, která má rozumné opodstatnění je považována délka 20 let. Při této době splatnosti máme velice nízkou splátku a příliš se neprodlužuje splácení závazku. [12]

Banka si klade podmínku, aby byl úvěr splacen v produktivním věku klienta. Jakmile klient půjde do důchodu, poklesnou mu příjmy a nebude mít z čeho hradit splátky hypotéky. Důchodový věk bývá u některých klientů rozhodujícím kritériem při volbě doby splatnosti. [12]

Na grafu 1 je vidět pokles splátek hypotečního úvěru při prodloužení doby splatnosti. Čím delší je tato doba, tím nižší je splátka. Neplatí však, že při dvojnásobné době splatnosti je výše splátky poloviční. Splátka sice klesá, ale ne tak rychle. Dále z grafu 1 můžeme

vypozorovat, proč se nepoužívá doba splatnosti 30 let. Zde již výše splátky téměř neklesá. [12]

2.3 Způsoby čerpání hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově či postupně, přičemž u jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován. [1]

- **Jednorázové čerpání** hypotečních úvěrů se většinou využívá tehdy, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo pokud je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru. [1, 7]
- **Postupné čerpání** se naproti tomu sjednává tehdy, pokud je z úvěru financována výstavba či rekonstrukce nemovitosti. V tomto případě je úvěr uvolňován postupně dle nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Předpokladem čerpání je vznik zástavního práva k rozestavěné stavbě. Při postupném čerpání musí být opět obecně dodržena zásada, že výše čerpané částky smí být maximálně 70% ceny obvyklé rozestavěné stavby. V případě postupného čerpání úvěru platí dlužník v průběhu provádění stavebních prací zpravidla pouze úroky ze skutečně vyčerpané částky. Placení anuit a umořování úvěru v plné výši se zahájí až po úplném vyčerpaní úvěru, respektive po kolaudaci objektu. [1, 4]

K čerpání úvěru zpravidla dochází po splnění podmínek čerpání stanovených smlouvou o hypotečním úvěru, zejména po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. [4]

2.4 Způsoby splacení hypotečních úvěrů

Obdobně jako čerpání může být i splacení hypotečních úvěrů jednorázové nebo postupné.

- **Jednorázové splacení** je nejčastěji využíváno v kombinaci hypotečních úvěrů se stavebním spořením nebo kapitálovým pojištěním. Klient obvykle platí bance jen ty úroky a tu část splátek, kterou by jinak použil na splátky samotného úvěru, používá ke stavebnímu spoření nebo k úhradě pojistného. Ke konci doby splatnosti hypotečního úvěru pak výnos ze spoření nebo pojištění použije k jednorázovému splacení hypotečního úvěru. [8]

- **Průběžné splacení**, převážně v měsíčních splátkách, je nejběžnější způsob splacení hypotečních úvěrů. Rozlišujeme tři typy, v praxi se však nejčastěji používá první z nich, takzvané anuitní splátky. [8, 16]

Anuitní splacení – V průběhu trvání platnosti úrokové sazby platí dlužník v dohodnutých termínech stále stejnou částku, zvanou anuita. Ta v sobě obsahuje jak splátku dluhu, tak i odpovídající úrok. Zpočátku je však větší část peněz splátkou úroku a jen menší část je splátkou samotného dluhu. Postupem času se poměr mění – úrok se zmenšuje. [7, 16]

Progresivní splacení – Zprvu je splátka nižší, časem stoupá. Je vhodná pro klienty, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou. Například pro ty, kteří jsou na počátku pracovní kariéry, nebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje z důvodu rodičovské dovolené, studia atd. Očekávají, že se situace časem změní a budou moci počítat se dvěma příjmy. Výhodou jsou nižší příjmy na začátku hypotéky. [16]

Degresivní splacení – Jedná se o opak progresivního splacení. Nejprve klient posílá bance vysokou částku, která se časem snižuje. Při stejné době splatnosti zaplatí klient bance na úrocích méně než při anuitním splacení. To je vhodné například pro starší lidi, kteří očekávají snížení příjmů z důvodu odchodu do důchodu. [16]

Výjimečně jsou používány metody kombinace pravidelného postupného splacení se splacením jednorázovým. [16]

Možnost předčasného splacení

Bez sankcí ze strany banky lze hypoteční úvěr částečně nebo úplně splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba, nebo když je to s bankou předem domluveno v úvěrové smlouvě. Při mimořádné splátce úvěru v průběhu této doby banka klientovi obvykle naúčtuje nepříjemné penále v podobě určitého procenta z této splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Setkáme se však i s možností provést částečné splátky během fixního úrokového období najednou až do výše 25 % původního úvěru. [13, 16]

2.5 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Úroková sazba se sjednává mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Sjednání sazby je zpravidla individuální záležitostí, kdy banka nabídne určitou sazbu a klient ji přijme, nebo nepřijme. Nabídka úrokových sazeb závisí zejména na těchto faktorech:

- **Úrokové sazby na trhu** – Úrokové sazby z hypotečních úvěrů ovlivňovány především úrokovými sazbami dluhopisů, protože právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky, Záleží tak na tom, jak draze nebo levně hypoteční banky zdroje koupí.
- **„Kvalita“ klienta** – Kvalita klienta se posuzuje podle osobních údajů, jako jsou věk, pohlaví, dosažené vzdělání, profese, rodinný stav žadatele, počet vyživovaných dětí atd. Dále banka posuzuje příjmy žadatele. Jedná se o příjmy trvalé, u nichž se předpokládá jejich trvání i v budoucnu, např. příjmy ze samostatně výdělečné činnosti, příjmy ze závislé činnosti, příjmy z pronájmu, rodičovské příspěvky, příjmy z invalidního důchodu apod. U zaměstnanců se většinou vyžaduje pracovní poměr na dobu neurčitou. V době podání žádosti o úvěr navíc nesmí být žadatel ve zkušební době. Podle zjištěné bonity žadatele pak banka stanoví úrokovou sazbu. Platí, že čím vyšší bonitu klient prokáže, tím nižší úrokovou sazbu z úvěru od banky získá a naopak. K tomu dochází proto, že s nižší žadatelovou bonitou banka podstupuje vyšší úvěrové riziko, které si kompenzuje vyššími úrokovými výnosy z poskytnutého úvěru.
- **Doba splatnosti hypotečního úvěru** – Hypoteční úvěry, u kterých se předpokládá dlouhodobost splácení, znamenají pro banky vyšší riziko, protože je více času na to, aby se cokoli na straně klienta změnilo. Rizikovější obchod má samozřejmě opět vyšší úrokovou sazbu.
- **Doba fixace** – Úroková sazba závisí na tom, jak dlouho bude pevná a za jakou dobu se změní. Čím kratší bude doba fixace, tím nižší by měla být úroková sazba a naopak, chceme-li delší dobu fixace, větší jistotu, musíme si připlatit. Touto problematikou se dále zabývá kapitola 2.5.1 Fixace úrokové sazby.
- **Konkurenční prostředí hypotečních bank** – Konkurenční prostředí mezi bankami stlačilo úrokové sazby u hypotečních úvěrů dolů.

- **Druh produktu** – Banky nenabízejí jen jeden hypoteční produkt. Jejich nabídka je různorodá a jednotlivé produkty se od sebe liší cenou (úrokovou sazbou). Banky nabízejí např. hypoteční úvěry do 70 % hodnoty nemovitosti a úvěry do 100 % hodnoty nemovitosti. Lépe zajištěné úvěry jsou pro banku méně rizikové a proto nabízejí nižší úrokovou sazbu. Dále se banky mohou lišit ve způsobu splácení úvěru. Banky nabízejí produkty, které se splácejí anuitě nebo progresivně. U progresivního splácení postupně narůstá splátka úvěru, z toho plyne vyšší riziko a vyšší úroková sazba.
- **Nový klient nebo konec fixace** – Banky nabízejí různé úrokové sazby pro nové klienty a pro klienty, kterým skončila doba fixace a pokračují ve splácení úvěru. Novému klientovi se musí banka zalíbit, a tak mu nabídne nižší úrokovou sazbu než stávajícímu klientovi, který řádně splácel a rozhoduje se co dál.

2.5.1 Fixace úrokové sazby

Jedním z faktorů ovlivňujícím úrokovou sazbu je tedy délka fixace. Ta se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy. Nejčastěji se můžeme setkat s fixací na 1, 3, 5, 10 nebo 15 let. V současné době však některé banky nabízejí možnost fixace na celkovou dobu splácení, což může být i 30 let. Také lze sjednat hypoteční úvěr bez fixace úrokových sazeb. Čím delší fixaci si zvolíme, tím vyšší úroková sazba nám bude nabídnuta. Na druhou stranu budeme mít po delší dobu jistotu neměnné výše svých výdajů na hypotéku a lépe si tak můžeme organizovat rodinné finance. [22]

Pokud není sazba fixována na celou dobu splácení, po jejím ukončení banka stanovuje dlužníkovi novou výši úrokové sazby podle tržních podmínek. Ty jsou částečně ovlivněny konkurencí mezi bankami, především však Českou národní bankou. Ta v rámci své měnové politiky formou operací na volném trhu usměrňuje vývoj úrokových sazeb v ekonomice. Klíčovým nástrojem je v tomto směru nastavení tzv. 2T repo sazby, tedy sazby, za kterou centrální banka půjčuje peníze komerčním bankám. [22]

Doba fixace je velmi důležitým faktorem při pořizování hypotečního úvěru a vyplatí se tedy si ji dobře rozmyslet. [22]

Prostředí úrokových sazeb se pružně mění, a proto se výrazně liší úrokové sazby v jednotlivých obdobích. Splácení hypotečního úvěru je závazek na velmi dlouhou dobu, často na 20 let i více. Pro banku i pro klienta by bylo příliš riskantní zavázat se k předem dané úrokové sazbě na tak dlouhou dobu. Aby se zamezilo riziku, plynoucímu ze změny tržní úrokové sazby, je sazba sjednávána na určité, pevně stanovené období. Nejčastěji 5 let, ale v nabídkách bank jsou i jiné doby platnosti pevné sazby. Po uplynutí této doby má klient právo úvěr úplně nebo částečně splatit a stanovuje se nová úroková sazba ve výši běžné úrokové sazby na trhu. Volnost splacení a konkurenční prostředí mezi bankami nedovolí stanovit výrazně vyšší úrokovou sazbu, než jakou nabízí trh. [12, 17]

2.6 Státní podpora hypotečních úvěrů v ČR

Podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru, zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení a možnost snížení daňového základu o úroky z hypotečního úvěru zaplacené za zdaňovací období, maximálně do výše 300 000 Kč. Při uplatnění daňového odpočtu je nutné částku představující zaplacené úroky snížit o poskytnutou dotaci. [13, 20]

Ministerstvo pro místní rozvoj bude v roce 2010 poskytovat příspěvek na hypoteční úvěry ve výši 1% bodu. O příspěvek je nutné zažádat už při sjednání hypotéky a vztahuje se k úvěrům čerpaným od 1.2.2010 do 31.1.2011. [30]

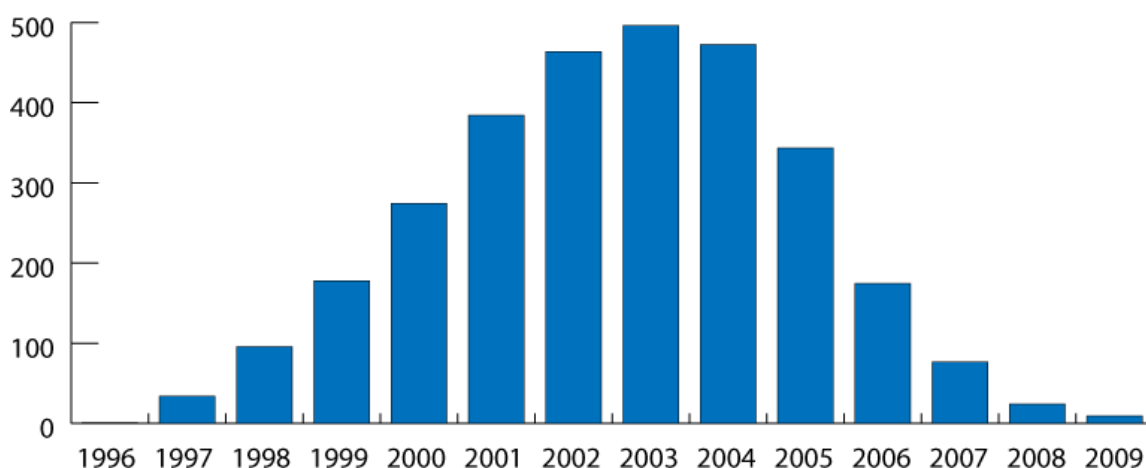
Tabulka 1 Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů [25]

Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů	
Průměrná úroková sazba za předchozí rok	Výše úrokové dotace
8 % a více	4 procentní body
menší než 8 % a vyšší nebo rovná 7 %	3 procentní body
menší než 7 % a vyšší nebo rovná 6 %	2 procentní body
menší než 6 % a vyšší nebo rovná 5 %	1 procentní bod
menší než 5 %	neposkytuje se

Nárok na státní podporu hypotečních úvěrů v ČR

Na státní dotaci mají nárok žadatelé mladší 36 let, kterých nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr. Žádají-li o úvěr a s ním o podporu manželé, musí se do věkové hranice vejít oba. Podporu získají nejen noví žadatelé o úvěr, ale všichni, kteří žádali o úvěr s úrokovou dotací dříve a nyní jim končí fixace úrokové sazby. Žadatelé nesmí vlastnit byt, rodinný dům či bytový dům. A bez ohledu na to, zda je manžel či manželka spolužadatelem o úvěr či nikoli, musí tuto podmínku splňovat také. Pořizovaná nemovitost musí být přinejmenším dva roky stará. A ani na zahraniční nemovitost vám stát dotaci neposkytne. [20]

Výše poskytované státní podpory je limitovaná. V případě koupě bytu je podporované maximum 800 tis. Kč, u rodinného domu s jedním bytem je podporován úvěr nejvýše do 1,5 mil. Kč. [30]



Graf 2 Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům (v mil. Kč) [26]

2.7 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr, jak jsem již zmínil, musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Zákonem je stanoveno, že banka může poskytnout úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, tzn., že úvěr musí být zajištěn nemovitostí minimálně na 143 %. Pokud banky poskytují úvěry nad rámec této hodnoty, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výši. To se provádí tak, že banka rozlišuje, která část úvěru je do 70 % z hodnoty nemovitosti a která část ji překračuje. Klient tak má jeden hypoteční úvěr, který z pravidla má vyšší úrokovou sazbu než kdyby výše úvěru byla stanovena pouze do 70 % hodnoty nemovitosti. [13, 20]

Dalším nástrojem zajištění, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Jako doplňkový zajišťovací instrument může banka požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele opět ve prospěch banky. Banka může také vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopný poskytnutý úvěr splácet. [13, 20]

Další způsoby zajištění

V případě, že je úvěrový obchod hodnocen na hranici přípustného rizika a je zvažováno, zda úvěr poskytnout, je zde možnost se zástavním právem k nemovitosti využít další zajišťovací prostředky, a to zástavní právo k věci nemovité, zástavní právo k věci movité, zástavní právo k pohledávce, zástavní právo k cennému papíru a ručení třetí osobou. Těmito prostředky však nelze nahradit zajištění hypotékou ani nedostatečnou cenu zastavené nemovitosti a nelze tedy s jejich podporou docílit vyšší částky úvěru. [4]

2.8 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry můžeme rozčlenit podle mnoha kritérií. Jedno ze základních rozdělení je podle účelu, tedy podle toho, na co budou získané peníze použity. Na základě tohoto hlediska dělíme hypoteční úvěry na dvě základní skupiny:

- účelové „klasické“ hypoteční úvěry,
- neúčelové „americké“ hypoteční úvěry. [27]

2.8.1 Účelový hypoteční úvěr

V případě klasického hypotečního úvěru musí klient bance vždy předložit účel, pro který chce úvěr poskytnout. [27]

Účelové použití klasické hypotéky je možné na:

- koupi nemovitosti, stavebního pozemku,
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti,
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti,

- popřípadě získání vlastnického podílu na nemovitosti (vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.) [20]

2.8.2 Neúčelový hypoteční úvěr („americká hypotéka“)

Poskytování neúčelových hypotečních úvěrů je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Je to výhodný zdroj financování určen pouze lidem, kteří vlastní nemovitost (např. dům, byt nebo chatu) a jsou ochotni dát ji bance do zástavy. Peníze, získané z tohoto úvěru, nemusí být, na rozdíl od klasických hypoték, využity na nákup nemovitostí, ale mohou být použity prakticky na jakékoli zboží a služby. [5]

Výhodou americké hypotéky je nižší úrok než u jiných půjček jištěných nemovitostmi a delší doba splatnosti než u klasických spotřebitelských úvěrů. Nevýhodou jsou poměrně vysoké poplatky spojené s poskytnutím a se správou úvěru. [5]

Na americkou hypotéku mohou pomýšlet i takoví klienti, kteří mají již klasickou hypotéku a potřebují další peníze, tedy pokud potřebují menší úvěr, než je hodnota zastavené nemovitosti a část původní hypotéky již splatili. Tuto americkou hypotéku však s největší pravděpodobností nabídne pouze banka, která danému klientovi již poskytla původní klasickou hypotéku. [5]

2.9 Kombinace hypotečního úvěru s dalšími produkty

Řada hypotečních ústavů rozšířila svou nabídku hypotečního financování o kombinované produkty, které umožňují využít státní podpory stavebního spoření a daňově odečitatelných položek výdajů na kapitálové životní pojištění a na úroky z hypotečního úvěru ke snížení celkového zatížení dlužníka. [14]

Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Jedná se o uzavření jedné nebo více smluv o stavebním spoření s nárokem na státní podporu. Dlužník po dobu trvání tohoto produktu splácí bance pouze úrok z úvěru a rozdíl mezi předepsanou anuitní splátkou a úrokem spoří na účet stavebního spoření. K účtu stavebního spoření je ve prospěch banky zřízeno zástavní právo a po skončení zákonné lhůty se naspořená částka použije k jednorázové splátce jistiny úvěru. Při dostatečném množství smluv ze stavebního spoření dlužník dosáhne úspory díky kombinaci státní

podpory stavebního spoření a daňově uznatelných výdajů na úroky z hypotečního úvěru. [14]

Kombinace hypotečního úvěru a kapitálového životního pojištění

Jedná se o kapitálové životní pojištění na pojistnou částku ve výši hypotečního úvěru, doba trvání pojistné smlouvy je shodná s dobou splatnosti úvěru. Principem nabídky je to, že po celou dobu trvání hypotéky splácí klient bance pouze úroky a současně hradí pojistné z uzavřené pojistné smlouvy, ke které je zřízeno zástavní právo ve prospěch banky. Při ukončení pojistné smlouvy je z vyplaceného pojistného plnění provedena jednorázová splátka jistiny úvěru (příp. postupné plnění se splátkami v určených termínech). Dlužník je po celou dobu trvání úvěrového vztahu pojištěn pro případ smrti, ale rovněž profituje na daňových odpočtech výdajů na životní pojištění a výdajů na životní pojištění a výdajů na úroky z hypotečního úvěru. Tento typ kombinace finančních produktů je však vhodný pouze pro úzkou skupinu mladých klientů s vysokou bonitou. [14, 16]

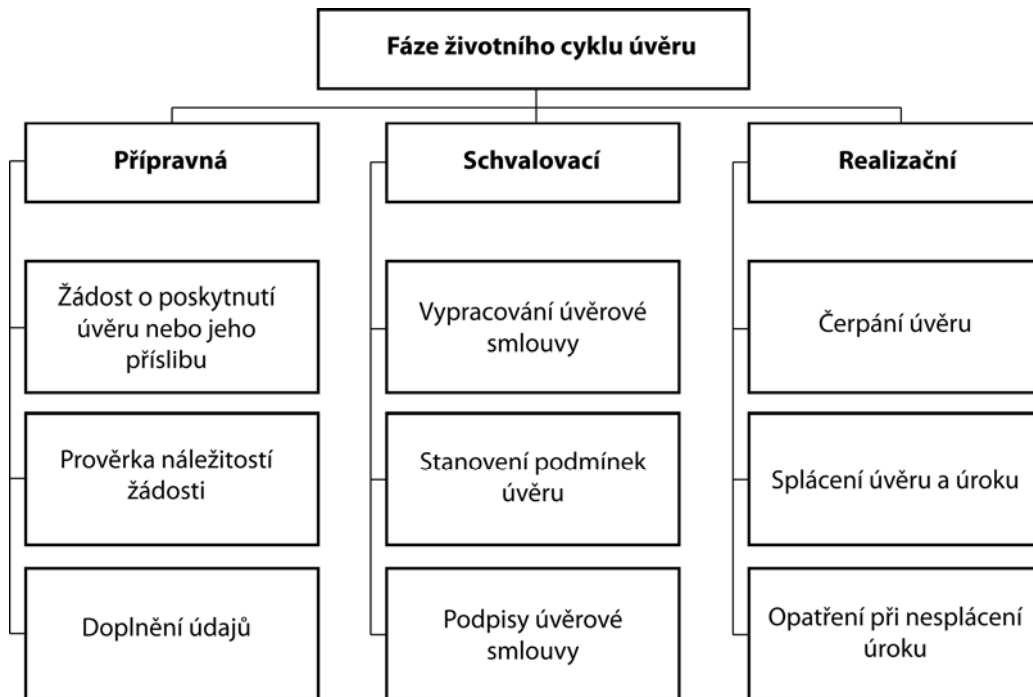
2.10 Žádost o hypoteční úvěr

Uchazeč o hypoteční úvěr musí projít daným procesem, který se skládá z přesně definovaných postupů. Tento postup se nazývá životní cyklus hypotečního úvěru. Ten Doc. František Pavelka ve své knize rozdělil do tří základních fází, a to fáze přípravné, schvalovací a realizační. V praxi se však můžeme setkat také s fází před-přípravnou, která fází přípravné předchází. [7]

2.10.1 Fáze před-přípravná

V rámci této fáze si klient vybírá vhodnou banku. Při porovnávání jednotlivých produktů bychom měli sledovat několik základních požadavků. Zejména pak úrokovou sazbu, která vzhledem k objemům, ve kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány, a dlouhým dobám splatnosti může v celkovém součtu znamenat úsporu tisíců nebo dokonce desetitisíců. Dalším důležitým parametrem jsou bankovní poplatky. Největší zátěží zpravidla bývá prvotní poplatek za schválení úvěru, ten se většinou pohybuje v řádů tisíců korun a je odvozen od výše úvěru. Dále bychom měli věnovat pozornost poplatkům za vedení účtu. Ty se většinou pohybují v řádu stokorun měsíčně a jsou mírně vyšší u úvěrů se státní

podporou. Další poplatky si banky účtují při mimořádných požadavcích a úkonech, například změnách smlouvy nebo při expresním čerpání úvěru. [29]



Obrázek 3 *Fáze životního cyklu úvěru* [7]

2.10.2 Fáze přípravná

V této fázi klient podává žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru. Klient bance předkládá základní informace o své osobě, případně o spolužadatelích, o své platební schopnosti, o účelu, na který chce úvěr využít, o možných zárukách, které může poskytnout, o požadované výši úvěru a době jeho splatnosti, pravděpodobně datum čerpání úvěru a v případě výstavby, oprav atd. i délku doby čerpání úvěru, případně i s termíny, kdy se čerpání očekává a informace o svých nepominutelných závazcích, převážně z dříve poskytnutých úvěrů. Chceme-li hypoteční úvěr získat, musíme k řádně vyplněné žádosti přiložit příslušné dokumenty dokazující:

- výši příjmu;
- investiční záměr;
- zajištění úvěru. [7, 8]

2.10.3 Fáze schvalovací

Fáze schvalovací začíná převzetím vyplněné žádosti o úvěr pověřeným zaměstnancem banky, případně jejím certifikovaným, pověřeným a zplnomocněným externím spolupracovníkem, včetně všech požadovaných dokumentů a jejím cílem je vypracovat úvěrovou smlouvu. [8]

Banka opět prověřuje, zda soubor dokumentů, předaných žadatelem o úvěr hypoteční bance, je úplný a zda je vše v pořádku i po formální a právní stránce. Pokud tomu tak je, začíná s prověřovat, zda žádost i žadatelé o úvěr vyhovují i ekonomickým požadavkům banky. Ty obsahují dostatečně vysoké a stabilní příjmy, zda investiční záměr opravdu odpovídá požadavku zákona a zda nabízené zajištění úvěru je dostatečné. [8]

2.10.4 Fáze realizační

Ve fázi realizační dochází k čerpání úvěru a jeho následnému splácení. K tomu, aby mohl být úvěr čerpán, musí být podepsána úvěrová smlouva. Dále musí dojít k podpisu zástavní smlouvy k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a musí dojít ke vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. [24]

Bankou může být v úvěrové smlouvě požadováno ještě splnění dalších podmínek, mezi které obvykle patří doložení pojištění zastavené nemovitosti a vinkulace pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky, popřípadě uzavření životní pojistky dlužníka a vinkulace ve prospěch úvěrující banky. [24]

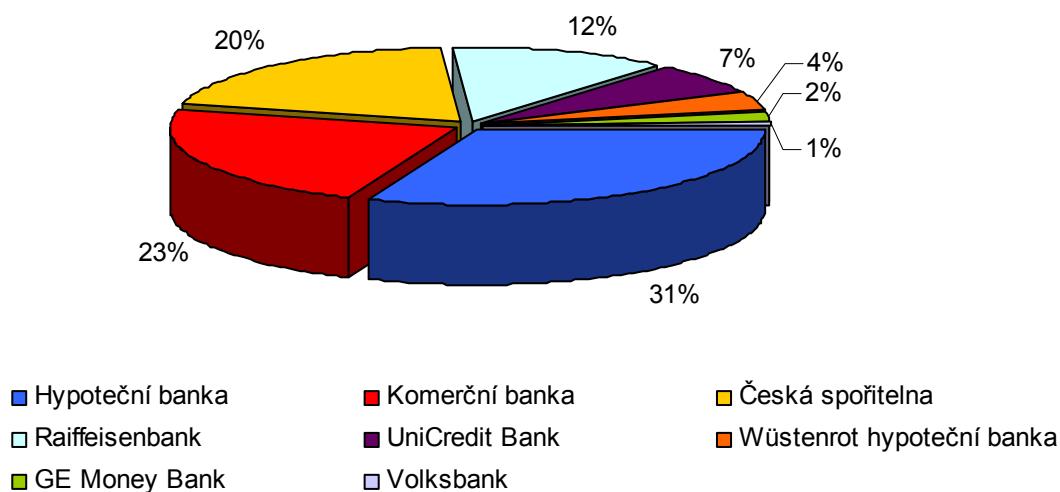
II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 AKTUÁLNÍ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU ČR

V současné době v České republice poskytuje hypoteční úvěry 16 bankovních institucí, jedná se převážně o banky univerzální a dvě banky specializované, kterými jsou Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka.

- Citibank Europe plc.
- Česká spořitelna
- Česká pojišťovna
- Československá obchodní banka
- GE Money Bank
- ING Bank
- mBank
- Komerční banka
- LBBW Bank CZ
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna
- Raiffeisenbank
- Volksbank CZ
- UniCredit Bank
- Waldviertler Sparkasse von 1842
- Wüstenrot hypoteční banka

Z výše uvedených bank jsou nejvýznamnější Hypoteční banka, jejíž podíl na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů tvoří 31 %, Komerční banka a Česká spořitelna. Podíl těchto tří bank je, jak lze vidět na grafu 3, téměř 75%. Následuje Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, GE Money Bank a Volksbank CZ. Poměr, který jednotlivé banky na trhu zauímají, může být pro potenciální žadatele zajímavý. Právě podle tohoto kritéria budou vybrány banky pro porovnání nabídky na konkrétní žádosti fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr.



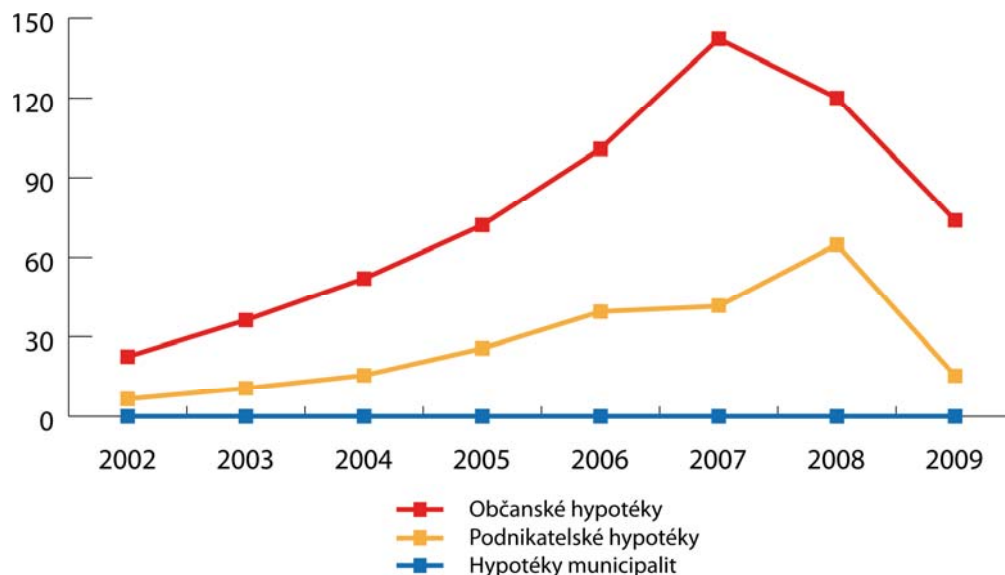
Graf 3 Podíl jednotlivých bank na poskytnutém objemu hypotečních úvěrů (data za 1. čtvrtletí roku 2009) [zdroj vlastní]

Banky v České republice si mohou dovolit diktovat podmínky na hypotečním trhu už kvůli tomu, že je u nás v porovnání se zeměmi původní EU 15 stále nízké procento vlastnického bydlení. Potřebu vyřešit bydlení koupí bytu podporuje i přetrvávající regulace. Navíc český bytový fond je značně zastaralý a banky tak mají jistotu, že si lidé přijdou na bydlení půjčit i za méně výhodných podmínek.

Banky využívají k financování úvěrů zajištěných nemovitostí hypoteční zástavní listy, mezibankovní úvěry, případně vlastní zdroje. Hypoteční zástavní listy jsou v současné době nejdražším zdrojem financování hypoték, protože se roční sazba na mezibankovním trhu pohybuje okolo 2 %, zatímco emisí HZL může banka získat pětileté peníze za 3,1 %. Naopak nejlevnějším zdrojem je financování vlastními depozitními produkty, protože vklady klientů jsou dostatečně vysoké, aby pokryly objemy nových hypotečních úvěrů. Tento způsob financování preferuje většina bank. Významné objemy hypotečních zástavních listů emitují v poslední době pouze Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka. Česká spořitelna financuje prostřednictvím HZL každou hypotéku přibližně ze 40 % a ke krytí těchto půjček vůbec nevyužívá mezibankovní úvěry. Krátkodobých zdrojů financování využívají české banky jen výjimečně a doplňkově. Dlouhodobé úvěry financované výlučně krátkodobými zdroji mohou být značně rizikové.

Ze statistik Ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že v loňském roce poskytly hypoteční banky hypotéky pouze za 89,75 miliard korun, z nichž 44 251 hypoték v celkové hodnotě 73,85 miliard připadá na úvěry občanům, zbývající podíl tvoří podnikatelské hypotéky a

hypotéky městům a obcím. Průměrná hodnota hypotéky tedy činila 1 668 922 Kč. Při srovnání s výsledky hypotečních bank z roku 2008 zjistíme, že hypoteční banky v loňském roce zaostaly o téměř o 40 %. Největší zásluhu na tomto propadu měly podnikatelské hypotéky, kde hodnota poskytnutých úvěrů dosahuje v meziročním srovnání pouhé čtvrtiny. Celkem hypoteční banky v tomto klientském segmentu uzavřely 932 úvěrových smluv v hodnotě 15,34 miliardy korun. V roce 2008 to bylo 64,73 miliard korun. Na tomto výsledku se bezpochyby projevila zhoršující se ekonomická situace žadatelů o úvěry, kteří své expanzivní plány musely přehodnotit, ale klíčovým faktorem bylo podle všeho zpřísnění podmínek poskytnutí úvěru ze strany bank. V případě podnikatelů činily hypotéky na pořízení nemovitostí koupí 17 %, výstavbou 45 % a zbývajících 38 % připadá na ostatní účely užití, nejčastěji se jedná o rekonstrukce a zateplení bytových domů, jelikož mezi podnikatelské subjekty patří bytová družstva. U úvěrů poskytnutých občanům zaznamenaly banky pokles o 35 % podle počtu poskytnutých úvěrů a 38,5 %, co do objemu. Z pohledu účelovosti použití hypotéky představovaly dvě třetiny hypotéky na koupi nemovitosti, 23 % tvořily hypotéky na výstavbu a zbytek připadl na všechny ostatní účely.



Graf 4 Objemy poskytnutých hypoték v jednotlivých segmentech trhu (v mld. Kč) [21]

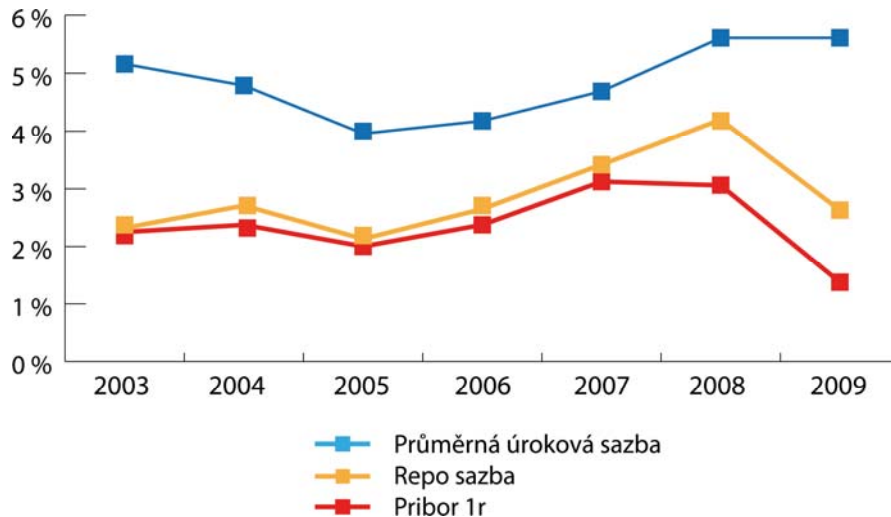
Přestože banky poskytly nesrovnatelně méně hypotečních úvěrů než v předchozích letech, na jejich zisku se to neprojevilo. Tři největší tuzemské banky si v minulém roce jen na úrocích vydělaly 76,1 miliardy korun, tedy o 3,3 miliardy více než v roce 2008.

Důvodem bylo zlevnění zdrojů, ze kterých jdou peníze na financování úvěrů, zatímco úroky účtované klientům, s výjimkou akčních nabídek, zůstaly nezměněny.

Ceny hypotečních úvěrů se řídí výnosy státních dluhopisů. Ty v současné době činí u pětiletých dluhopisů přibližně 3,5 %, u desetiletých i patnáctiletých dokonce přes 5 %. Aby tedy byla banka ochotna využít své prostředky k financování hypoték namísto nákupu bezrizikového a v současnosti velmi ziskového státního dluhopisu, musí ji to přinést zajímavý výdělek, minimálně nad úroveň pětiletého dluhopisu. Tento přístup je zcela logický, jelikož cílem banky, stejně jako většiny tržních subjektů, je vydělávat peníze. Z tohoto důvodu se nyní úrokové míry hypoték pohybují na vyšší úrovni. Česká národní banka však začátkem května snížila základní úrokové sazby na historické minimum. Dvoutýdenní Repo sazba, za kterou centrální banka půjčuje peníze komerčním bankám, momentálně činí 0,75 %. Lze tedy očekávat snížení úrokových sazeb. Hypoteční banky však na pokles sazeb koncem roku 2008 nezareagovaly, jak je vidět na grafu 5.

Úroková sazba hypoték se v loňském roce dostala na úroveň 5,61 %, a to jak v průměrném vyjádření za celý rok, tak ve výsledcích za poslední měsíc minulého roku. Aktuální průměrná sazba podle ukazatele Fitcentrum Hypoindexu činí 5,41 %. Pokud se však jedná o dostatečně zajištěný úvěr, například do 70 % hodnoty nemovitosti, je pro banku daná hypotéka dostatečně výnosná a poskytne ji levněji. Hypoteční banky nepočítají se snížením ani v tomto roce, spíše se dá počítat s pozvolným růstem. Některé banky sice srazily sazby pod 5 %, ale to se týká pouze dočasných akcí.

Také se s největší pravděpodobností zvýší počet nesplacených hypotečních úvěrů, což může vést k dalšímu zvýšení úrokové sazby. Pozitivní zprávou však je, že by banky v letošním roce měli poskytnout více hypotečních úvěrů než v roce 2009. Stále však výrazně méně než v letech předcházejících.



Graf 5 Vývoj průměrné úrokových sazeb v letech 2003 – 2009 [18, 23]

Klienti českých bank raději volí jistotu pevné sazby a výše splátky po delší dobu. Krátké, neboli variabilní fixace jsou oblíbené v zahraničí. Tamním bankám dovolují poskytovat levnější sazby, než které účtují u jednoletých či delších fixací. Oblíbené je úročení, které se mění po třech měsících. Odpovídající sazby se odvíjejí od ceny tříměsíčních peněz na mezibankovním trhu. Riziko výrazného zdražení je v zahraničí ošetřeno zákonem, který stanoví maximální hranici, o kolik a kdy může hypoteční úvěr zdražit. V České republice se cena tříměsíčních peněz na mezibankovním trhu pohybuje okolo 1,5 %. Tyto peníze jsou o půl procentního bodu levnější než jednoleté mezibankovní půjčky, které se zahrnují do výpočtu standardních fixací začínajících na jednom roce. Pokud tedy banky nejsou ochotné zlevňovat standardní hypotéky, je cestou ke snížení ceny zkrácení doby fixace. Banky se však bojí nezájmu ze strany konzervativních českých klientů.

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

V České republice ceny nemovitostí od počátku roku 2006 zaznamenaly raketový růst. Příčin tohoto mimořádně rychlého růstu byla celá řada, např. pozitivní demografické faktory, jelikož bydlení si pořizovaly silné ročníky; konkurenční boj mezi hypotečními bankami, a tedy i levné a dostupné úvěry; pokračující růst příjmů a hospodářství; státní intervence, jako hrozby zvýšení DPH, deregulace nájemného, daňová reforma; ale také nedostatečná reakce nabídky bydlení na růst poptávky po vlastním bydlení.

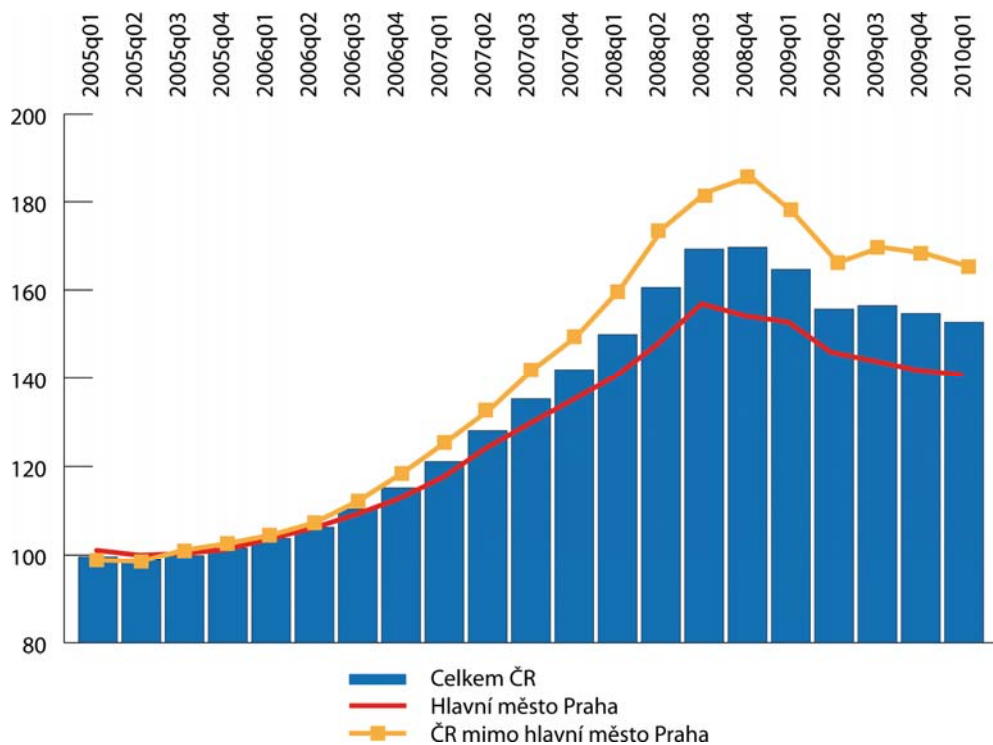
V roce 2009 zaznamenal český realitní trh dosud největší pokles, který lze označit jako dno realitního cyklu. Realitní investice se propadly v meziročním srovnání o 80 %. Komerční výstavba nových industriálních budov se zcela zastavila a výstavba administrativních, maloobchodních či rezidenčních nemovitostí byla omezena na minimum.

Nájemné komerčních nemovitostí kleslo v závislosti na lokalitě a kvalitě nemovitosti o pět až deset procent. Rezidenční nemovitosti zasáhl nezáměr kupujících a ceny se tak snížily až o 15 %. Hlavním důvodem tohoto poklesu bylo očekávání. Kupující očekávali pokles cen a vyčkávali. Prodávajícím tak nezbývalo nic jiného než cenu snížit nebo také vyčkávat. Rekordní propad však v loňském roce zaznamenal investiční trh. Celkový objem transakcí dosáhl 360 milionů EUR, což představuje meziroční pokles o 70 %. Trochu paradoxně právě propad trhu řadu pozitiv. Prvním pozitivem je cenová korekce, která zasáhla především předražené nemovitosti bez přiměřeného výnosu. Cena se tak opět stává měřítkem kvality a bonity budov. Dalším pozitivem je aktivita domácích investorů, kteří nadále investovali, zatímco zahraniční investoři pouze vyčkávali. Tato situace se dotkla i trhu s retailovými prostory. Spousta nájemců zvažovala nebo dokonce zastavila expanzi. Některé projekty byly pozastaveny, jiné odloženy.

4.1 Vývoj cen rezidenčních nemovitostí

Data Českého statistického úřadu vypovídají o podstatném zpomalení tempa růstu cen rezidenčních nemovitostí v období od poloviny roku 2008, přičemž v prvním pololetí roku 2009 již pozorujeme v meziročním srovnání jejich výrazný pád. Na domácnosti začala stále více doléhat negativní očekávání hrozící ekonomické recese, poklesu příjmů nebo růstu nezaměstnanosti. Navíc banky začaly zpříšňovat podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a kromě zvýšení úrokových sazeb kladly větší důraz na bonitu klienta.

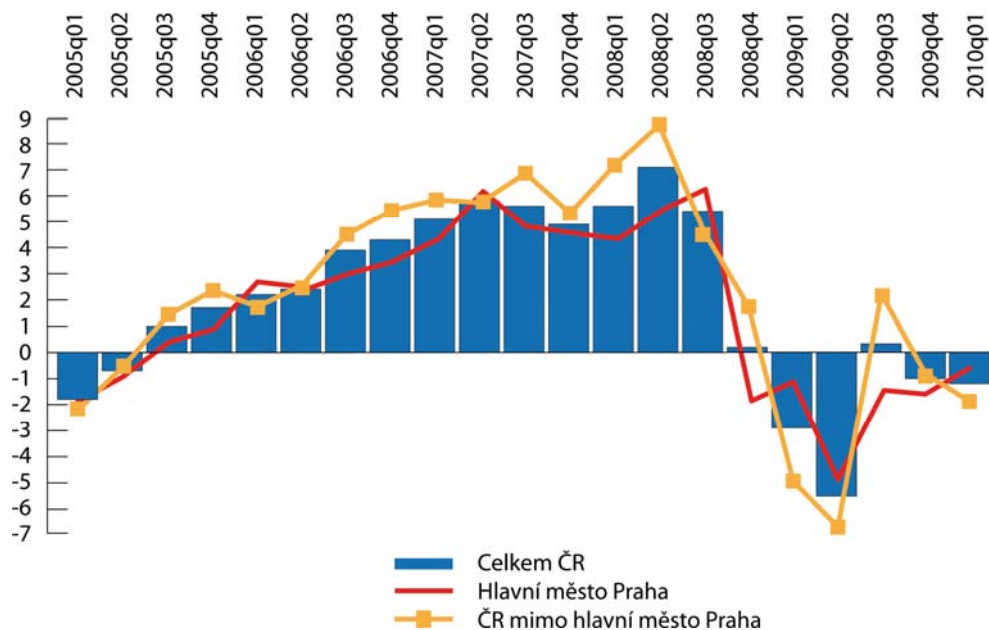
K tomu všemu začíná docházet k relativně prudkému zhoršení demografických vlivů. To vše má za důsledek výrazný pokles poptávky po novém bydlení a následný pokles cen nemovitostí.



Graf 6 Index cen nemovitostí (nabídkové ceny, 2005 = 100 %) [19]

Z grafu 6 je zřejmé, že výrazně prudší cenový pokles na trhu je znatelný u bytů mimo hlavní město Prahu. Z nejvyšších meziročních růstů patrných ve 2. čtvrtletí roku 2008, kdy ceny bytů vzrostly oproti stejnému období předcházejícího roku o 8,7 %, došlo v prvním čtvrtletí roku 2009 k meziročnímu propadu o 4,6 %, ve druhém dokonce o 6,3 %. Znamená to tedy, že za pouhých devět měsíců činila negativní změna plných 13,3 procentních bodů a za rok došlo ke ztrátě tempa o 15 procentních bodů.

Naproti tomu v Praze, byl ještě ve 3. čtvrtletí roku 2008, v době, kdy mimopražský trh s byty již relativně silně cenově poklesl, zaznamenán nejvyšší meziroční růst nabídkových cen bytů. Ceny bytů v Praze totiž v uvedeném čtvrtletí vzrostly o 6,1 %, tj. vůbec nejvíce za sledované období. Rekordní růst však ve 4. čtvrtletí i v Praze vystřídal pád. Nabídková cena pražských bytů během jediného čtvrtletí roku 2008 klesla o 7,8 %.



Graf 7 Index cen nemovitostí (nabídkové ceny, meziroční změna v %) [19]

V následující tabulce je uveden vývoj průměrných cen bytů podle jednotlivých kategorií od září roku 2008. Byty kategorie 1+1 patří z dlouhodobého hlediska k nejméně ztrátovým. Za uvedených 18 měsíců poklesly průměrné ceny o 23,27 %, což je nejmenší pokles ze všech kategorií. Nižší pokles cen lze připsat především silné poptávce a dobré cenové dostupnosti. Na přelomu roku však ztráta oproti září roku 2008 činila pouze 9,23 %. Byty kategorie 1+1 tedy v letošním roce výrazně ztrácí na hodnotě. Aktuální průměrná cena je 961 841 Kč. Menší pokles cen bytů je patrný také u kategorie bytů 2+1, která z dlouhodobého hlediska vykazuje snížení průměrných cen o 23,44 % a přestože v posledních měsících ceny bytů v této kategorii také klesají, stále patří k nejméně ztrátovým. Cena těchto bytů činí v průměru 1 312 723 Kč. Tyto byty, stejně jako byty kategorie 1+1, jsou pro mnohé kupující pomyslnými startovacími byty a můžeme očekávat, že budou cenově velmi rychle reagovat na možné zvýšení poptávky v dalším období. Dříve velmi žádaná kategorie bytů 3+1 získávala v letech 2005 až 2007 na své hodnotě nejvíce ze všech kategorií. Silná poptávka způsobila meziroční růst až o 15 %. Byty 3+1 byly současně první, které reagovaly na snížení poptávky po nemovitostech a dnes ztrácejí oproti září roku 2008 na své hodnotě 26,32 %. Hodnota bytů 3+1 činí v průměru 1 563 209 Kč. Vývoj cen bytů 4+1 je velmi podobný kategorii 3+1. I zde docházelo k rychlému růstu a následnému strmému poklesu cen na podzim 2008. V letošním roce ztratily tyto byty ze své hodnoty 5,55 %, v období od září 2008 23,54 %. Průměrná nabídková cena této kategorie bytů je 2 104 078 Kč.

Tabulka 2 Vývoj průměrných cen bytů v ČR (září 2008 – květen 2010) [28]

Kategorie bytů	Změna cen za období		
	IX. 2008 – XII. 2009	I. 2010 – V. 2010	IX. 2008 – V. 2010
1+1	-9,23	-12,77 %	-23,27 %
2+1	-13,64 %	-8,13 %	-23,44 %
3+1	-16,54 %	-7,38 %	-26,32 %
4+1	-18,60 %	-5,55 %	-23,54 %
Celkem	-13,78 %	-9,42 %	-25,55 %

4.2 Nájemní bydlení

Ekonomická situace v České republice momentálně nahrává spíše nájemnímu bydlení. Lidé se bojí investovat do nákupu vlastní nemovitosti a upřednostňují nájemní bydlení, které je v současné situaci přece jen výrazně flexibilnější a v případě ztráty příjmu lidem nehrozí, že nebudou schopni splácet hypotéku a přijdou o střechu nad hlavou. Řešení bydlení formou nájmu má nespornou výhodu v tom, že klient je obvykle schopen platit nájemné z pravidelných příjmů, neklade tak vysoké nároky na investici vlastních finančních prostředků a nezavazuje k dlouhodobějšímu splácení v budoucnu.

Dalo by se očekávat, že rostoucí poptávka po nájemním bydlení bude mít za následek pozvolný růst cen nájemného. Podle aktuálních statistik Institutu regionálních informací však klesly průměrné ceny tržních nájmu v České republice v posledním čtvrtletí loňského roku o 4 %. Největší propad zaznamenala Praha, kde došlo k poklesu cen o více než 12 %. Ceny meziročně klesly ve 12 ze 14 krajů. K tomuto poklesu dochází především z důvodu převažující nabídky nad poptávkou. Jakýkoli náznak růstu cenové hladiny nájemného navíc přivádí na trh další majitele nemovitostí, kteří se své nevyužité, či neprodejné byty snaží nabídnout k pronájmu.

Naopak ceny bytů s regulovaným nájemným, kterých je v České republice přibližně 700 tisíc, stále rostou. Deregulace nájemného by podle aktuálního plánu měla proběhnout do roku 2012. V menších městech a obcích se již neočekává dramatický nárůst, zatímco v největších městech, zejména v Praze, by tento plán mohl znamenat pro některé domácnosti obtížně zvládnutelné zvýšení nákladů na bydlení.

5 NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU VYBRANÝCH BANK – MODELOVÁ SITUACE

V této kapitole je na modelovém příkladě porovnána nabídka 5 hypotečních bank na konkrétní žádosti fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr. Jednotlivé banky byly vybrány na základě tržního podílu.

Pro modelovou situaci byla vybrána tříčlenná rodinu (2 dospělí ve věku 28 a 32 let, 1 dítě ve věku 6 let). Výše příjmů je vždy zvolena podle požadavků na minimální příjem konkrétní banky. Rodina nevlastní žádnou nemovitost a nesplácí žádné splátky na úvěrové produkty.

Fiktivní domácnost plánuje koupit bytové jednotky v centru Zlína. Cena bytu o velikosti 3+1 s podlahovou krytinou 68 m² činí 1 558 000 Kč. Rodina žádá o úvěr ve výši 1 325 000 Kč, což je asi 85 % z ceny zastavované nemovitosti. Fixace úrokové sazby byla zvolena podle nejčastějších požadavků klientů na dobu 5-ti let. Úvěr bude čerpán jednorázově a splácen v anuitních měsíčních splátkách po dobu 25 let.

Rodina v rámci hypotečního úvěru uzavře rizikové životní pojištění. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel nesplacenou výši hypotečního úvěru bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Jelikož ani jeden z manželů není vlastníkem ani spoluvlastníkem žádné nemovitosti, ke dni podání žádosti nedovrší 36 let a pořizují nemovitost, která je starší než 2 roky, bude mít rodina nárok na státní podporu v podobě poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. Výše státní podpory závisí na výši průměrné úrokové sazby v předchozím roce, ta činila 5,61 %. Ministerstvo pro místní rozvoj tedy bude v roce 2010 poskytovat příspěvek na hypoteční úvěry ve výši 1% bodu. Reálný úrok, který klient reálně zaplatí, je původní úrok snížený o státní podporu. Výše poskytované podpory je limitovaná. V případě koupě bytu je podporované maximum 800 tis. Kč, a doba, po kterou má klient nárok na vyplácení příspěvku je u staršího bydlení stanovena maximálně na 10 let.

Pro optimální srovnání nejprve necháme vypracovat orientační nabídky jednotlivých bank. Dále porovnáme jaké výhody a nevýhody s sebou přinášejí a vypočítáme roční náklady spojené s hypotečním úvěrem, na základě kterých vybereme nejvýhodnější nabídku.

5.1 Vyhodnocení modelové situace

5.1.1 Česká spořitelna, a. s.

Tabulka 3 Nabídka hypotečního úvěru - Česká spořitelna, a. s. [zdroj vlastní]

Základní podmínky	
Účel úvěru	Koupe nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000 Kč
Vlastní prostředky	233 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 325 000 Kč
LTV	85 %
Typ splácení	Anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	5 let
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	25 let / 300
Požadovaný minimální příjem	24 789 Kč
Úroková sazba	5,29 %
Sleva z úrokové sazby celkem	0,1 %
Splácení z účtu banky	0,1 %
Výsledná úroková sazba	5,19 %
Výše měsíční splátky	7 720 Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	3 900 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	Zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru se státní finanční podporou	200 Kč / měsíc
Další produkty	
Pojištění schopnosti spláct hypoteční úvěr	598 Kč / měsíc

5.1.2 Hypoteční banka, a. s.

Tabulka 4 Nabídka hypotečního úvěru - Hypoteční banka, a. s. [zdroj vlastní]

Základní podmínky	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000 Kč
Vlastní prostředky	233 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 325 000 Kč
LTV	85 %
Typ splácení	Anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	5 let
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	25 let / 300
Požadovaný minimální příjem	23 912,20 Kč
Úroková sazba	5,54 %
Sleva z úrokové sazby celkem	0,25 %
Splácení z účtu banky	0,15 %
Pojištění u banky	0,1 %
Výsledná úroková sazba	5,29 %
Výše měsíční splátky	7 967 Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	10 600 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	3 900 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	1 500 Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru se státní finanční podporou	220 Kč / měsíc
Další produkty	
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	500 Kč / měsíc

5.1.3 Komerční banka, a. s.

Tabulka 5 Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s. [zdroj vlastní]

Základní podmínky	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000 Kč
Vlastní prostředky	233 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 325 000 Kč
LTV	85 %
Typ splácení	Anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	5 let
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	25 let / 300
Požadovaný minimální příjem	23 984,60 Kč
Úroková sazba	5,1 %
Sleva z úrokové sazby celkem	0,2 %
Splácení z účtu banky	0,1 %
Pojištění u banky	0,1 %
Výsledná úroková sazba	4,9 %
Výše měsíční splátky	7 669 Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	3 500 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	1 500 Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru se státní finanční podporou	150 Kč / měsíc
Další produkty	
Pojištění schopnosti splácat hypoteční úvěr	598 Kč / měsíc

5.1.4 Raiffeisenbank, a. s.

Tabulka 6 Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s. [zdroj vlastní]

Základní podmínky	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000 Kč
Vlastní prostředky	233 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 325 000 Kč
LTV	85 %
Typ splácení	Anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	5 let
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	25 let / 300
Požadovaný minimální příjem	21 221,70 Kč
Úroková sazba	5,94 %
Výše měsíční splátky	8 488 Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	2 000 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	Zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru se státní finanční podporou	150 Kč / měsíc
Další produkty	
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	477 Kč / měsíc

5.1.5 UniCredit Bank, a. s.

Tabulka 7 Nabídka hypotečního úvěru, UniCredit Bank, a. s. [zdroj vlastní]

Základní podmínky	
Účel úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000 Kč
Vlastní prostředky	233 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	1 325 000 Kč
LTV	85 %
Typ splácení	Anuitní
Doba platnosti (fixace) úrokové sazby	5 let
Splátky hypotečního úvěru	
Doba splatnosti úvěru / Počet splátek	25 let / 300
Požadovaný minimální příjem	26 000 Kč
Úroková sazba	4,74 %
Sleva z úrokové sazby celkem	0,3 %
Pojištění u banky	0,3 %
Výsledná úroková sazba	4,44 %
Výše měsíční splátky	7 503 Kč
Ceny a poplatky	
Cena za zpracování hypotečního úvěru	10 600 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	4 500 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	1 000 Kč
Cena za čerpání hypotečního úvěru	Zdarma
Cena za vedení a správu hypotečního úvěru se státní finanční podporou	200 Kč / měsíc
Další produkty	
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	3 975 Kč / 5 let

5.2 Závěrečné zhodnocení

Tabulka 8 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Česká spořitelna, a. s. [zdroj vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem	
Splátka hypotečního úvěru	92 640 Kč
– Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	5 508 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	156 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	2 400 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	7 176 Kč
Celkem	96 864 Kč

Výhodou nabídky hypotečního úvěru České spořitelny jsou minimální náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru. Zpracování hypotečního úvěru, návrh na vklad zástavního práva a čerpání hypotečního jsou zdarma. Zpoplatněné je pouze posouzení rizika zástavy. Úroková sazba je průměrná, po odečtení slevy činí 5,19 %. Nevýhodou jsou vyšší nároky na příjmy klienta. Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem jsou v prvních 10 letech splácení 96 864 Kč, v dalších letech již nebude mít rodina nárok na příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru a celkové náklady budou činit 102 372 Kč. Hypotéku by tedy klient za současných podmínek přeplatil o 1 179 220 Kč.

Tabulka 9 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Hypoteční banka, a. s. [zdroj vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem	
Splátka hypotečního úvěru	95 604 Kč
– Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	5 532 Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	424 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	156 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	125 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	2 640 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	6 000 Kč
Celkem	99 417 Kč

Výhodami nabídky Hypoteční banky jsou malé nároky na minimální příjem klienta. Další výhodou jsou slevy z úrokové sazby, které činí 0,15 % za splácení úvěru z účtu bank a 0,1 % za pojištění proti schopnosti splácet hypoteční úvěr. I přes tyto slevy však zůstává úroková sazba na vyšší úrovni. Poměrně vysoké jsou i náklady spojené se zpracováním hypotečního úvěru. Celkové roční náklady tak vycházejí na 99 417 Kč v prvních 10 letech, dále pak 104 949 Kč. Při těchto podmínkách, by přeplatek činil 1 243 405 Kč.

Tabulka 10 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Komerční banka, a. s. [zdroj vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem	
Splátka hypotečního úvěru	92 028 Kč
– Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	5 424 Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	116 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	140 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	60 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	1 800 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	7 176 Kč
Celkem	95 896 Kč

Nabídka komerční banky se tváří nenápadně, ničím na sebe ve srovnání s ostatními neupozorňuje. Úroková sazba je poměrně nízká, 4,9 %, čemuž odpovídají i měsíční splátky, které činí 7 669 Kč. Náklady na zpracování úvěru také nejsou nikterak vysoké. V konečném součtu tak celkové roční náklady vycházejí na 95 896 Kč v období vyplácení příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru. V dalších letech již 101 320 Kč. Celkový přeplatek je tedy 1 153 760 Kč.

Tabulka 11 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Raiffeisenbank, a. s. [zdroj vlastní]

Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem	
Splátka hypotečního úvěru	101 856 Kč
– Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	5 712 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	80 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	1 800 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	5 724 Kč
Celkem	103 748 Kč

Nabídka Raiffeisenbank vypadá na první pohled výhodně, minimální nároky na příjem žadatele, žádné poplatky za zpracování hypotečního úvěru, čerpání úvěru a zpoplatnění ani za návrh na vklad zástavního práva. Tomu však odpovídá výše nabídnuté úrokové sazby 5,94 %, čemuž odpovídá výše měsíční splátky. Lze tedy říci, že náklady ušetřené na poplatcích zaplatíme na úrocích. Celkové roční náklady spojené s úvěrem se rovnají 103 748 Kč v prvních 10 letech, v dalším období náklady činí 109 460 Kč. Úvěr by byl za současných podmínek přeplacen o 1 354 380 Kč.

Tabulka 12 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – UniCredit Bank, a. s. [zdroj vlastní]






Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem	
Splátka hypotečního úvěru	90 036 Kč
– Příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru	5 280 Kč
Cena za zpracování hypotečního úvěru	424 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	180 Kč
Návrh na vklad zástavního práva	40 Kč
Vedení a správa hypotečního úvěru	2 400 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr	795 Kč
Celkem	88 595 Kč

Nabídka UniCredit Bank s sebou přináší řadu výhod, z nichž nejzásadnější je výše úrokové sazby. Výsledná úroková sazba 4,44 % je jednoznačně nejnižší ze všech nabídek. Sleva 0,3 % z úrokové sazby je v porovnání s cenou pojištění, která činí 3 975 Kč na 5 let, více

než výhodná. Naopak díky těmto výhodám má banka vyšší nároky na minimální příjem a náklady spojené s poskytnutím hypotečního úvěru jsou také vyšší v porovnání s konkurenčními bankami. Celkové roční náklady spojené s hypotečním úvěrem vycházejí na 88 595 Kč v období vyplácení příspěvku k úrokům. Dále potom 93 875 Kč. Při nezměněných podmínkách by rodina přeplatila hypoteční úvěr o 969 075 Kč.

Podle tabulky 13, jsou podle počtu výhod nejvýhodnější nabídky Komerční banky a UniCredit Bank. Na základě celkových ročních nákladů spojených s hypotečním úvěrem je pro fiktivní rodinu nejvýhodnější nabídka UniCredit Bank.

Tabulka 13 Porovnání výhodnosti nabídek jednotlivých bank [zdroj vlastní]

Kritérium	Pořadí výhodnosti				
					
Minimální příjem	4	2	3	1	5
Úroková sazba	3	4	2	5	1
Slevy z úrokové sazby	3	2	3	5	1
Cena za zpracování hypotéky	2	4	3	1	5
Celkové náklady	3	4	2	5	1
Celkem	15	16	<u>13</u>	17	<u>13</u>

6 PRŮZKUM INFORMOVANOSTI OBČANŮ ČR

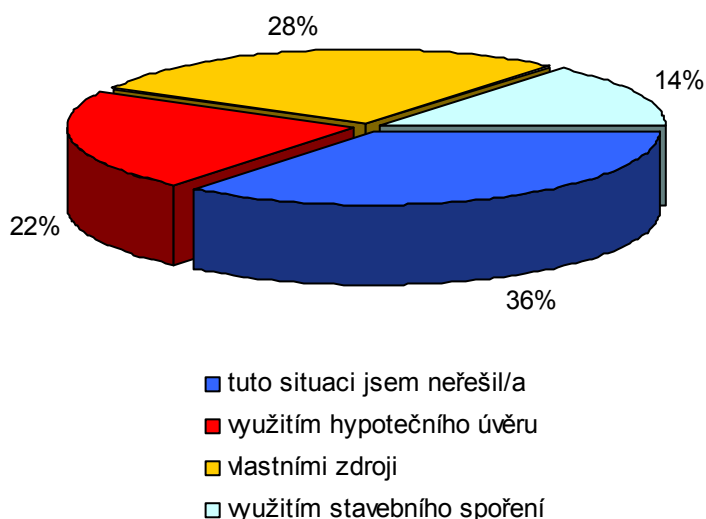
Rozhodl jsem se pro kvantitativní metodu zjišťování informací. Dotazníkovým šetřením byl proveden průzkum informovanosti občanů České republiky v oblasti hypotečního úvěrování, jehož hlavním cílem bylo zjistit:

- jaké formy financování bytové potřeby lidé využívají;
- jaké jsou znalosti stávajících klientů i ostatních lidí v oblasti hypotečních úvěrů.

Vytvořený dotazník, uvedený v příloze P IX, skládající se z 15 otázek byl v elektronické podobě rozeslán respondentům. Celkem bylo obdrženo 99 vyplněných dotazníků od 57 žen a 42 mužů. Záměrem bylo rovnoměrné zastoupení všech věkových kategorií, tedy těch, kteří již otázku financování bydlení řešili, nebo v nejbližší době řešit budou.

6.1 Vyhodnocení průzkumu

Z vyplněných dotazníků vyplývá, že k financování bytové potřeby využilo hypotečního úvěru 24 % dotázaných. Pokud bychom vyloučili respondenty, kteří tuto situaci dosud neřešili je využití hypotečního úvěru 40%. Můžeme tedy říci, že hypoteční úvěr je nečastěji využívaným zdrojem financování bytových potřeb. Vlastními zdroji financovalo své bydlení 35 % dotázaných a 25 % využilo stavebního spoření.

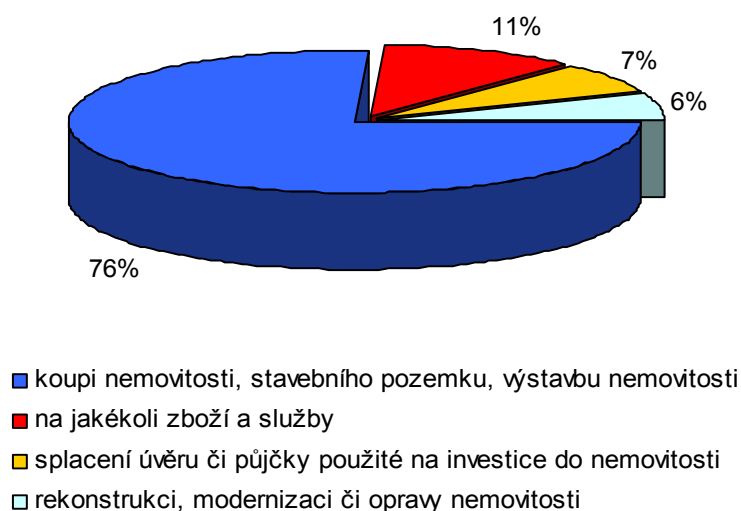


Graf 8 Řešení bytové potřeby [zdroj vlastní]

Na otázky týkající se zástavy, doby splatnosti, roční procentní sazby nákladů, refinancování a fixace odpovídali lidé, až na výjimky, správně. Otázkou však zůstává, zda

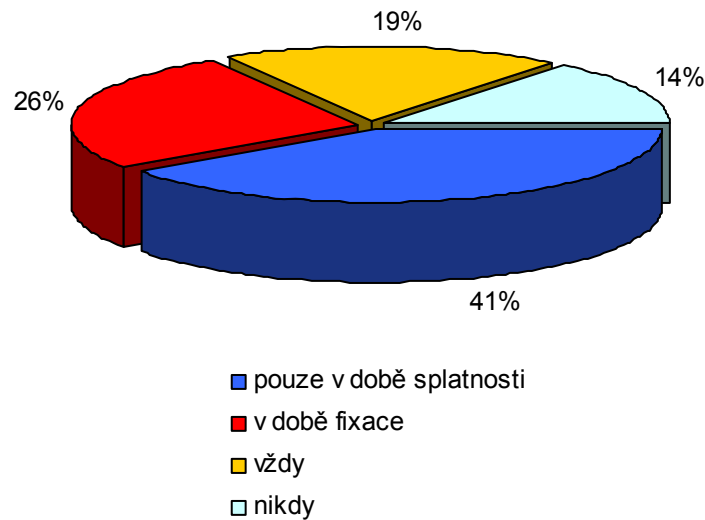
by dokázali jednotlivé pojmy vysvětlit nebo odpověď pouze logicky odvodili. Na otázku v jakém rozmezí se pohybuje průměrná úroková sazba správně odpovědělo 42 % dotázaných. Také s možností kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením jsou lidé poměrně dobře seznámeni. O této kombinaci ví téměř 72 % dotázaných. O kombinaci s životním pojištěním pouze 27 % dotázaných.

Zaujaly mě odpovědi na otázku číslo 4, týkající se využití hypotečního úvěru. Většina respondentů není seznámena s možnostmi hypotečního úvěrování. Na grafu 9 je vidět, že téměř 76 % respondentů je přesvědčeno o tom, že hypoteční úvěr může být poskytnut pouze na koupi nemovitosti, stavebního pozemku nebo výstavbu nemovitosti. Pouze 11 % dotázaných odpovědělo správně, tedy může být poskytnut na jakékoli zboží a služby.



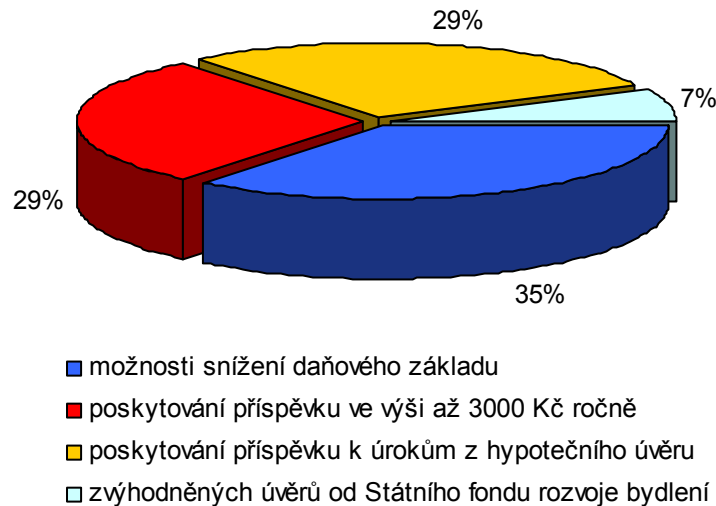
Graf 9 Využití hypotečního úvěru [zdroj vlastní]

Na otázku číslo 6 týkající se možnosti bez sankcí splatit hypoteční úvěr odpovědělo správně 26 % dotázaných. Nejvíce lidí si myslí, že bez sankcí lze úvěr splatit pouze v době splatnosti. Pokud se podíváme, jak na tuto otázku odpovídali pouze lidé, kteří již využili hypotečního úvěru, je procento správných odpovědí vyšší, konkrétně 38 %. Stále však zbývá 62 % lidí, kteří úvěru využili a nejsou dostatečně obeznámeni s podmínkami, které by znát měli.

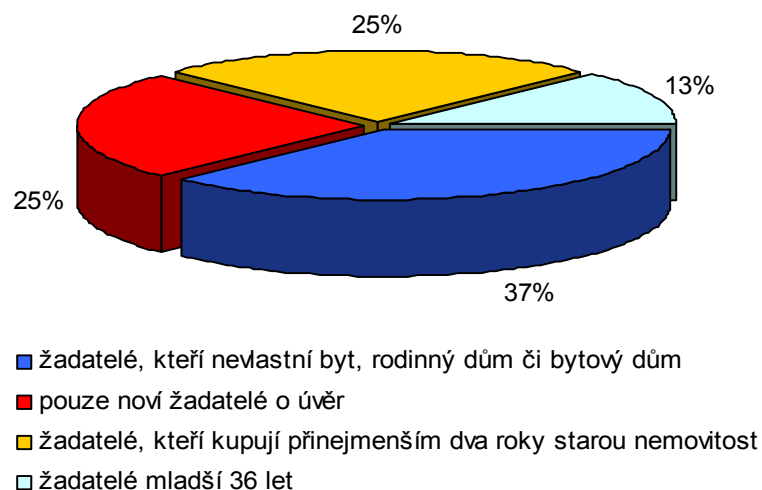


*Graf 10 Možnost bez sankcí splatit hypoteční úvěr
[zdroj vlastní]*

Je zajímavé posoudit jak jsou klienti seznámeni s podporou hypotečního úvěrování na bydlení. Tyto otázky jsou pro člověka, který hypotéky dosud nevyužil poměrně složité, proto jsem z vyhodnocení následujících otázek tyto lidi vyloučil. Výsledky jsou však téměř shodné. Na otázku v čem nespočívá podpora hypotečního úvěrování na bydlení odpovědělo správně, tedy v poskytování příspěvku ve výši až 3 000 Kč ročně, 29 % respondentů. 36 % dotázaných je přesvědčeno o tom, že není možné snížení daňového základu a 28 %, že stát neposkytuje příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru. Na otázku týkající se nároku na státní podporu hypotečního úvěrování odpovědělo správně pouze 25 % dotázaných. Nejčastěji se lidé domnívali, že žadatelé, kteří nevlastní byt, rodinný dům či bytový dům, nemají nárok na státní podporu. Takto odpovědělo 43 % dotázaných. Pokud bychom šli ještě hlouběji a podívali se, kolik lidí s nárokem na podporu odpovídalo správně, jsou odpovědi opět téměř shodné. Počet respondentů však není dostatečně velký, abychom mohli tyto skutečnosti objektivně posoudit.



Graf 11 V čem spočívá podpora hypotečního úvěrování [zdroj vlastní]



Graf 12 Na státní podporu hypotečních úvěrů v ČR nemají nárok [zdroj vlastní]

6.2 Závěrečné zhodnocení

Dotazník byl sestaven ze základních otázek, na které by měl být schopen odpovědět přinejmenším ten, kdo již řešil otázku financování bydlení s využitím hypotečního úvěru. Lze říci, že lidé mají poměrně dobrý přehled co se týká základních pojmů jako jsou refinancování, fixace atd. Hlavní nedostatek vidím v neinformovanosti občanů v oblasti využití hypotečního úvěru. Naprostá většina dotázaných nevěděla o možnosti neúčelového hypotečním úvěru, kdy klient může použít peníze na jakékoli zboží a služby.

ZÁVĚR

Bankovní produkty se staly součástí každodenního života většiny lidí v moderní společnosti. Efektivní fungování bank, jejich odpovídající regulace, výběr vhodného bankovního produktu, zhodnocení rizik s ním spojených – to jsou jen některé problémy, jejichž řešení vyžaduje stále rozsáhlejší znalosti. Proto je součástí mé bakalářské práce, jejíž cílem je analyzovat současnou nabídku hypotečních úvěrů, také analýza hypotečního trhu a trhu nemovitostí.

Počet nově poskytnutých hypotečních úvěrů v posledních letech rapidně klesal. V porovnání s rokem 2008 banky v loňském roce zaostaly téměř o 40 %. Hlavními důvody byla jak zhoršující se situace klientů, tak zpřísnění podmínek ze strany úvěrujících bank. Příznivou zprávou však je, že by banky v letošním roce měly poskytnout více hypoték než v roce 2009. Úroková sazba hypoték se v loňském roce dostala na úroveň 5,61 %, a to jak v průměrném vyjádření za celý rok, tak ve výsledcích za poslední měsíc minulého roku. Na českém realitním trhu byla situace obdobná, v loňském roce zaznamenal dosud největší pokles. Komerční výstavba nových budov se zcela zastavila nebo byla omezena na minimum. Rezidenční nemovitosti zasáhl nezáměr kupujících, a tak docházelo k poklesu cen. Hlavním důvodem bylo očekávání. Kupující očekávali pokles cen a vyčkávali. Prodávajícím tak nezbývalo nic jiného než cenu snížit nebo také vyčkávat. Lze tedy říci, že český realitní trh v minulém roce ustrnul na mrtvém bodě.

Pokud se rozhodneme využít hypotečního úvěru, měli bychom si uvědomit, že se jedná o závazek na mnoho let. V průběhu jeho trvání projde osobní i profesní život každého z nás řadou změn, které zasáhnou do hospodaření domácnosti. Proto bychom měli výběr úvěru pečlivě zvážit a zhodnotit svou finanční situaci. Na modelovém příkladě jsem porovnal nabídku 5 hypotečních bank, které byly vybrány podle velikosti tržního podílu. Jednotlivé banky jsem oslovil s konkrétní žádostí fiktivní domácnosti o hypoteční úvěr a získal jsem tak jejich aktuální nabídku. Porovnal jsem hlavní výhody a nevýhody těchto nabídek a nakonec jsem na základě nejnižších celkových ročních nákladů vybral nejvýhodnější nabídku.

Cílem mé práce je podat ucelený přehled o problematice hypotečních úvěrů a na modelovém příkladě porovnat nabídku vybraných bank. Informace, které jsou v mé práci obsaženy, umožňují proniknout do současné nabídky hypotečních úvěrů na českém trhu, čímž jsem naplnil cíl, který jsem si na začátku stanovil.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

MONOGRAFICKÁ PUBLIKACE

- [1] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. vyd. Praha: Linde, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] DVOŘÁK, Petr. *Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
- [3] HARTLOVÁ, Věra, et al. *Bankovníctví: Pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004. 199 s. ISBN 80-7168-900-9.
- [4] HENZLOVÁ, Šárka, et al. *Základy bankovníctví*. 2. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. 146 s. ISBN 978-80-7265-126-9.
- [5] KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1. vyd. Brno: Computer Press, a. s., 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [6] LANDOROVÁ, Anděla, et al. *Obchodní bankovníctví*. 2. přeprac. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2007. 218 s. ISBN 978-80-7372-191-6.
- [7] PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. Praha: PP Agency, 1995. 80 s.
- [8] PAVELKA, František, OPLTOVÁ, Radka. *Jak správně na hypotéky*. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.
- [9] POLOUČEK, Stanislav, et al. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 80-7179-462-7.
- [10] Price Waterhouse. *Základy bankovníctví*. Z angl. orig. přel. Vlastislav Navrátil a Joseph Vedlich. 1. vyd. Praha: Management Press, 1996. 195 s. ISBN 80-85943-02-6.
- [11] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 6. aktualiz. vyd. Praha: GRADA Publishing, a. s., 2007. 296 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2233-7.
- [12] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [13] SYROVÝ, Petr, NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

- [14] ŠEFLOVÁ, Olga. *Specializované bankovníctví - dodatek*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006. 118 s. ISBN 80-7265-091-0.
- [15] VENCOVSKÝ, František, et al. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
- [16] VICHNAROVÁ, Lenka, NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group spol. s r. o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

INTERNETOVÉ ZDROJE

- [17] BUČKOVÁ, Veronika. *Finance.cz* [online]. c2000 [cit. 2010-02-25]. Bonita klienta – jak a proč ji banky zjišťují?. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>>. ISSN 1213-4325.
- [18] *Česká národní banka* [online]. c2003 [cit. 2010-05-11]. Peněžní trh. Dostupné z WWW: <http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/>.
- [19] *Český statistický úřad* [online]. c2010 [cit. 2010-05-11]. Ceny bytů. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu>.
- [20] *Finance.cz* [online]. c2000 [cit. 2010-02-24]. Průvodce hypotékou. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/>>. ISSN 1213-4325.
- [21] *Hypindex.cz* [online]. c2008 [cit. 2010-05-11]. Banky loni poskytly o 76,3 % méně podnikatelských hypoték . Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/banky-loni-poskytly-o-76-3-mene-podnikatelskych-hypotek/>>.
- [22] *Hypindex.cz* [online]. c2008 [cit. 2010-05-11]. Fixace úrokové sazby . Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/ostatni-texty/fixace-urokove-sazby/>>.
- [23] *Hypindex.cz* [online]. c2008 [cit. 2010-05-11]. Hypindex březen 2010: Banky po dlouhé době překonaly 7miliardovou hranici. Dostupné z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/hypindex-brezen-2010-banky-po-dlouhe-dobe-prekonaly-7miliardovou-hranici/>>.
- [24] *Hypoteky.name* [online]. 2007 [cit. 2010-02-25]. Proces vyřízení hypotečního úvěru. Dostupné z WWW: <<http://www.hypoteky.name/proces-vyrizeni/>>.

- [25] *Idnes.cz* [online]. c1999 [cit. 2010-05-11]. Dotace hypoték pro mladé pokračuje i letos. Ušetřete na splátkách. Dostupné z WWW: <http://finance.idnes.cz/dotace-hypotek-pro-mlade-pokracuje-i-letos-usetrete-na-splatkach-px6-/uver.asp?c=A100126_120052_uver_bab>.
- [26] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2003 [cit. 2010-05-11]. Hypoteční úvěry s přiznanou státní finanční podporou. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financni-podpor>>.
- [27] MORAVEC, Julius. *Dům a byt* [online]. 2006 [cit. 2010-02-25]. Hypotéka krok za krokem II. (Základní typy hypoték). Dostupné z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-ii-zakladni-typy-hypotek_17742.html>.
- [28] *Realityčechy.cz* [online]. c2005 [cit. 2010-05-11]. Statistiky cen bytů v jednotlivých okresech České republiky. Dostupné z WWW: <<http://www.realitycechy.cz/informace/statistiky>>.
- [29] *Sdružení reality Tomková s.r.o.* [online]. c2010 [cit. 2010-02-25]. Výběr hypoteční banky. Dostupné z WWW: <<http://www.treality.cz/vyber-hypotecni-banky.html>>.
- [30] URBÁNEK, Vladimír. *Bydlet.cz* [online]. c2000 [cit. 2010-02-25]. MMR: Státní podpora hypoték bude letos 1 %. Dostupné z WWW: <<http://www.bydlet.cz/206723-mmr-statni-podpora-hypotek-bude-letos-1/>>.

OSTATNÍ ZDROJE

- [31] DAVIDOVÁ, Petra; HEŘMÁNEK, Jaroslav. Hypotéky převažují. *Bankovníctví*. 23.5.2005, č. 5, s. 20. ISSN 1212-4273.
- [32] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

2T repo sazba	Úroková sazba, za kterou centrální banka odkupuje od komerčních bank jimi eskontované směnky
AG	Akciová společnost (Aktiengesellschaft)
a. s.	Akciová společnost
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
EUR	Euro
HZL	Hypoteční zástavní list
LTV	Zadlužitelná hodnota nemovitosti (Loan To Value)
Plc.	Společnost s ručením omezeným (Public Limited Company)
PRIBOR	Pražská mezibankovní úroková sazba (Prague InterBank Offered Rate)

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 <i>Základní struktura bilance hypoteční banky [2]</i>	17
Obrázek 2 <i>Schéma fungování hypotečního úvěru [12]</i>	21
Obrázek 3 <i>Fáze životního cyklu úvěru [7]</i>	32

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1 Závislost výše anuity a celkových úroků na době splatnosti úvěru (úvěr ve výši 1 mil. Kč, úroková sazba 5 % p. a.) [11]</i>	22
<i>Graf 2 Státní podpora vyplácená k hypotečním úvěrům (v mil. Kč) [26]</i>	28
<i>Graf 3 Podíl jednotlivých bank na poskytnutém objemu hypotečních úvěrů (data za 1. čtvrtletí roku 2009) [zdroj vlastní]</i>	36
<i>Graf 4 Objemy poskytnutých hypoték v jednotlivých segmentech trhu (v mld. Kč) [21]</i>	37
<i>Graf 5 Vývoj průměrné úrokových sazeb v letech 2003 – 2009 [18, 23]</i>	39
<i>Graf 6 Index cen nemovitostí (nabídkové ceny, 2005 = 100 %) [19]</i>	41
<i>Graf 7 Index cen nemovitostí (nabídkové ceny, meziroční změna v %) [19]</i>	42
<i>Graf 8 Řešení bytové potřeby [zdroj vlastní]</i>	54
<i>Graf 9 Využití hypotečního úvěru [zdroj vlastní]</i>	55
<i>Graf 10 Možnost bez sankcí splatit hypoteční úvěr [zdroj vlastní]</i>	56
<i>Graf 11 V čem spočívá podpora hypotečního úvěrování [zdroj vlastní]</i>	57
<i>Graf 12 Na státní podporu hypotečních úvěrů v ČR nemají nárok [zdroj vlastní]</i>	57

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1 Výše úrokové dotaze hypotečních úvěrů [25]</i>	<i>27</i>
<i>Tabulka 2 Vývoj průměrných cen bytů v ČR (září 2008 – květen 2010) [28]</i>	<i>43</i>
<i>Tabulka 3 Nabídka hypotečního úvěru - Česká spořitelna, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>45</i>
<i>Tabulka 4 Nabídka hypotečního úvěru - Hypoteční banka, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>46</i>
<i>Tabulka 5 Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>47</i>
<i>Tabulka 6 Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>48</i>
<i>Tabulka 7 Nabídka hypotečního úvěru, UniCredit Bank, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>49</i>
<i>Tabulka 8 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Česká spořitelna, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 9 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Hypoteční banka, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>50</i>
<i>Tabulka 10 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Komerční banka, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>51</i>
<i>Tabulka 11 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – Raiffeisenbank, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>52</i>
<i>Tabulka 12 Roční náklady spojené s hypotečním úvěrem – UniCredit Bank, a. s. [zdroj vlastní]</i>	<i>52</i>
<i>Tabulka 13 Porovnání výhodnosti nabídek jednotlivých bank [zdroj vlastní]</i>	<i>53</i>

SEZNAM PŘÍLOH

- PŘÍLOHA P I: Orientační propočet hypotečního úvěru – Česká spořitelna, a. s.
- PŘÍLOHA P II: Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců a na dobu fixace sazby – Česká spořitelna, a. s.
- PŘÍLOHA P III: Orientační propočet hypotečního úvěru – Hypoteční banka, a. s.
- PŘÍLOHA P IV: Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců a na dobu fixace sazby – Hypoteční banka, a. s.
- PŘÍLOHA P V/1: Orientační propočet hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.
- PŘÍLOHA P V/2: Orientační propočet hypotečního úvěru – Komerční banka, a. s.
- PŘÍLOHA P VI: Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců a na dobu fixace sazby – Komerční banka, a. s.
- PŘÍLOHA P VII/1: Orientační propočet hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.
- PŘÍLOHA P VII/2: Orientační propočet hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.
- PŘÍLOHA P VII/3: Orientační propočet hypotečního úvěru – Raiffeisenbank, a. s.
- PŘÍLOHA P VIII: Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců a na dobu fixace sazby – Raiffeisenbank, a. s.
- PŘÍLOHA P IX: Orientační propočet hypotečního úvěru – UniCredit Bank, a. s.
- PŘÍLOHA P X: Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců a na dobu fixace sazby – UniCredit Bank, a. s.
- PŘÍLOHA P XI/1: Seznam dokladů předkládaných při žádosti o hypoteční úvěr
- PŘÍLOHA P XI/2: Seznam dokladů předkládaných při žádosti o hypoteční úvěr
- PŘÍLOHA P XII/1: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PŘÍLOHA P XII/2: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PŘÍLOHA P XII/3: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PŘÍLOHA P XII/4: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PŘÍLOHA P XII/5: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- PŘÍLOHA P XII/6: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

PŘÍLOHA P XII/7: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

PŘÍLOHA P XII/8: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

PŘÍLOHA P XII/9: Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

PŘÍLOHA P XIII/1: Žádost o poskytnutí příspěvku k hypotečnímu úvěru


PŘÍLOHA P XIII/2: Žádost o poskytnutí příspěvku k hypotečnímu úvěru

PŘÍLOHA P XIII/3: Žádost o poskytnutí příspěvku k hypotečnímu úvěru

PŘÍLOHA P XIV/1: Dotazník

PŘÍLOHA P XIV/2: Dotazník

PŘÍLOHA P I: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

> Zadané údaje
Ideální hypotéka

Výše hypotéky	1 325 000 Kč
Doba splatnosti	25 let
Délka fixace úrokové sazby	5
Orientační výše splátky	7 720 Kč
Poplatek za správu a vedení účtu	200 Kč

Překlenovací financování

> Vybrané služby

Expresní čerpání

Sjednáni pojštění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání

Garance při změně úrokové sazby
-0,0%

Snížení zůstatku až o 20%

← SULTAR →

> Vybrané služby Překlenovací financování

> Ceny za služby

5997,- Kč <small>Jednorázový poplatek za vybrané služby</small>	0,- Kč <small>Měsíční poplatek za vybrané služby</small>	0,00% <small>Úroková sazba za vybrané služby</small>
--	---	---

Měsíční splátka	7 720 Kč	
Z toho splátka Ideální hypo	7 720 Kč	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;">→ Alternativy</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; text-align: center;">→ Detail</div>
Z toho Překlenovací fin.	0 Kč	
Pojištění	626 Kč	
<input type="checkbox"/> spoludlužník		
Z toho PPI Ideální hypo	626 Kč	<p style="font-size: small;"><i>+200,- / měsíc ned. v!</i></p>
Z toho Překlenovací fin.	0 Kč	

→ Podklady k hypotéce

→ Bonita klienta

→ Vystihnout klient

← Zpět

→ Vytisknout banka

ČESKÁ SPOŘITELNA

Jame Vám blí.

v.912
Datum vystavení nabídky: 4.5.2010
Platnost garance: 4.5.2010 + 30 dní
4.5.2010 Strana 1/2
4.5.2010 + 30 dní

**PŘÍLOHA P II: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN NA DOBU 12
MĚSÍCŮ A NA DOBU FIXACE SAZBY – ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.**

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1	1 325 000	5 484	2 236	1 322 764
1	2	1 322 764	5 474	2 246	1 320 518
1	3	1 320 518	5 465	2 255	1 318 263
1	4	1 318 263	5 456	2 264	1 315 999
1	5	1 315 999	5 446	2 274	1 313 726
1	6	1 313 726	5 437	2 283	1 311 443
1	7	1 311 443	5 428	2 292	1 309 150
1	8	1 309 150	5 418	2 302	1 306 848
1	9	1 306 848	5 409	2 311	1 304 537
1	10	1 304 537	5 399	2 321	1 302 216
1	11	1 302 216	5 389	2 331	1 299 885
1	12	1 299 885	5 380	2 340	1 297 545

Rok	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1 325 000	65 185	27 455	1 297 545
2	1 297 545	63 790	28 850	1 268 695
3	1 268 695	62 325	30 315	1 238 389
4	1 238 389	60 784	31 856	1 206 523
5	1 206 523	59 164	33 476	1 173 049

PŘÍLOHA P III: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

– HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.



Hypoteční banka

3.5.2010 15:46:34
ver. 5.1.1 build 10
verze sazeb: 4/2010 - 28.4.2010

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

		HUF - Hypoteční úvěr pro FO	
		Do 85%	
Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 324 300,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	85 %
Minimální hodnota zajištění:	1 558 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:		Sleva z úrokové sazby celkem:	
Délka hypotéky / Počet splátek:	25 let / 300	0,25 % p.a.	
Měsíční splátka:	7 967,20 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	23 912,20 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 5,29 % p.a.

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

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 3.5.2010 po dobu 30 dnů do 2.6.2010 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	14 235	10 674	8 953	7 967	7 346	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	31 747	27 295	25 144	23 912	23 135	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 324 300,00 Kč
Hypotéka:	1 324 300,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	0,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	21 920,20 Kč
splátka hypotéky:	7 967,20 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	500,00 Kč
další splátky a závazky:	100,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	13 203,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 992,00 Kč
Zůstatek příjmů:	-23 912,20 Kč

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

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	
Telefon:	
Mobil:	

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Vlasta Diewoková	
Masarykovo nám. 1458	
530 02 Pardubice	
Pardubice	
E-mail:	d.vlasta@email.cz
Telefon:	
FAX:	
WWW:	
Mobil:	

**PŘÍLOHA P IV: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN NA DOBU 12
MĚSÍCŮ A NA DOBU FIXACE SAZBY – HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.**

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1	1 325 000	5 835	2 132	1 322 868
1	2	1 322 868	5 825	2 142	1 320 726
1	3	1 320 726	5 816	2 151	1 318 575
1	4	1 318 575	5 807	2 160	1 316 415
1	5	1 316 415	5 797	2 170	1 314 245
1	6	1 314 245	5 787	2 180	1 312 065
1	7	1 312 065	5 778	2 189	1 309 876
1	8	1 309 876	5 768	2 199	1 307 677
1	9	1 307 677	5 759	2 208	1 305 469
1	10	1 305 469	5 749	2 218	1 303 250
1	11	1 303 250	5 739	2 228	1 301 023
1	12	1 301 023	5 729	2 238	1 298 785

Rok	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1 325 000	69 389	26 215	1 298 785
2	1 298 785	67 969	27 635	1 271 150
3	1 271 150	66 473	29 431	1 242 019
4	1 242 019	64 895	30 709	1 208 678
5	1 208 678	63 234	32 370	1 178 941

PŘÍLOHA P V/1: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – KOMERČNÍ BANKA, A. S.



Komerční banka, a.s.
Pobočka 108130
Tř. Svobody 14
Olomouc
77911

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 03.05.2010

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 558 000,00 Kč
Vlastní prostředky	233 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 325 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 559 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	25 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	4,90 % p.a.
Výše měsíční splátky	7 669,00 Kč

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

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

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
	15	20	25	30	-
1	10687	8966	7980	7358	-
3	10410	8672	7669	7033	-
5	10410	8672	7669	7033	-
10	10757	9040	8058	7441	-
-	-	-	-	-	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

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

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE. COOIL B. VLOŽKA 1300

1/2
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008
TSS_NABÍHUJ.DOC 03.05.2010 13:42:48

PŘÍLOHA P V/2: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – KOMERČNÍ BANKA, A. S.

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

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

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

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	332 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	465 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	598 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny *****)	169 Kč / měsíčně

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

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

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

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

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

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

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

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

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

V případě jakýchkoliv dotazů můžete kontaktovat níže uvedenou osobu.

Kontaktní osoba: Mgr. Jiří Růta
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 564 163

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

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


2/2
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008
TSS_NABICHU.DOC 03.05.2010 13:42:48

**PŘÍLOHA P VI: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN NA DOBU 12
MĚSÍCŮ A NA DOBU FIXACE SAZBY – KOMERČNÍ BANKA, A. S.**

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1	1 325 000	5 411	2 258	1 322 742
1	2	1 322 742	5 401	2 268	1 320 474
1	3	1 320 474	5 392	2 277	1 318 197
1	4	1 318 197	5 383	2 286	1 315 911
1	5	1 315 911	5 373	2 296	1 313 615
1	6	1 313 615	5 364	2 305	1 311 310
1	7	1 311 310	5 355	2 314	1 308 996
1	8	1 308 996	5 345	2 324	1 306 672
1	9	1 306 672	5 336	2 333	1 304 338
1	10	1 304 338	5 326	2 343	1 301 995
1	11	1 301 995	5 317	2 352	1 299 643
1	12	1 299 643	5 307	2 362	1 297 281

Rok	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1 325 000	64 310	27 718	1 297 281
2	1 297 281	62 921	29 107	1 268 173
3	1 268 173	61 460	30 568	1 237 606
4	1 237 606	59 930	32 098	1 205 507
5	1 205 507	58 321	33 707	1 171 799

PŘÍLOHA P VII/1: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – RAIFFEISENBANK, A. S.

 Banka inspirovaná klienty	
ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	
Typ hypotečního úvěru	HÚ KLASIK
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 558 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 325 000,00 Kč
Zvolte počet obyvatel obce/města, v které se nemovitost (zástava) nachází	
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	85,04% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru	Koupě (vč. vypořádání maj. poměrů)
Požadovaná doba splácení	25
Fixace úrokové sazby na období (v letech)	5
Kalkulováno pro počet žadatelů	2
Čistý měsíční příjem všech žadatelů	25 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč
Platba životní pojistky využité jako zajištění úvěru	Kč

Další varianty délky splácení (v letech):						
	25	5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	25 000,-	63 948,-	36 676,-	27 845,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka v období splácení:	8 488,-	25 579,-	14 670,-	11 138,-	9 447,-	7 893,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládána)	5,94%					
Úroková sazba garantována zdarma do	2.6.2010					

---	---
---	---

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

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 25000 Kč	1 560 900,-	518 000,-	903 100,-	1 189 500,-	1 402 500,-	1 678 700,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 25000 Kč	10 000,-	10 000,-	9 999,-	9 999,-	9 999,-	10 000,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-					
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-					
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 221 539,-					
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	6 559,-					

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

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sestřerským společenstvem, jejich zmocněncům a třetí stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

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

Hlavní žadatel (klient)	Korespondenční adresa	Současné zaměstnání
Jméno a příjmení: XY	Ulice a č.p.: Olomouc	Sektor zaměstnání: jiný
Kontaktní telefon: 77	Město/Obec: Olomouc	Typ zaměstnání: zaměstnanec
E-mail: gg@	Okres: Olomouc	Počet let v zaměstnání: 5
Vzdělání: střední s maturitou		
Rodinný stav: ženatý/vdaná		

Podpis klienta

Poradce	Raiffeisenbank a.s.
Jméno a příjmení: _____	Příjmení a jméno pracovníka RB: Rozsypalová
Společnost: _____	HC/pobočka: Olomouc
Provizní číslo: _____	Kontakt: 725507624
Kontakt: _____	
Podpis _____	Podpis, datum _____

Zpracováno dne: 3.5.2010 verze 20100503

PŘÍLOHA P VII/2: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – RAIFFEISENBANK, A. S.

Nabídka hypotečního úvěru KLASIK

Tato standardizovaná informace je nedílnou součástí Dobrovolného kodexu o poskytování předemluvených informací souvisejících s úvěry na bydlení. Kopie tohoto kodexu v tištěné podobě je Vám k dispozici na pobočkách naší banky.

Položka	POPIS
Úvodní text	<p>Tento dokument není právně závaznou nabídkou.</p> <p>Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek Raiffeisenbank a.s. učinila na základě údajů poskytnutých jí klientem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů.</p> <p>Poskytnutí těchto údajů nezavazuje Raiffeisenbank a.s. k poskytnutí úvěru.</p>
1. Poskytovatel úvěru	Raiffeisenbank a.s., Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ 49240901
2. Popis produktu	<p>Hypoteční úvěr Klasik je dlouhodobý účelový úvěr v českých korunách, který může být použit na investici do nemovitosti na území České republiky a ve státech EHP, zajištěný zástavním právem k této nebo jiné nemovitosti na území ČR.</p> <p>Investicí se rozumí:</p> <ul style="list-style-type: none"> - koupě nemovitosti - koupě nemovitosti v zahraničí - ve státech Evropského hospodářského prostoru - výstavba nemovitosti - rekonstrukce nemovitosti - financování družstevních bytů - úhrada za převod členských práv či úhrada členského podílu - refinancování půjček a úvěrů použitých na koupi, výstavbu či rekonstrukci nemovitosti - vypořádání majetkových poměrů - např. při rozvodu, dědictví, vypořádání SJM <p>Nemovitostí může být rodinný dům, byt, bytový dům, rekreační objekt nebo stavební pozemek.</p> <p>Splatnost úvěru je od 5 do 30 let. Hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k úvěrované nebo jiné nemovitosti. Zajištění ručitelským závazkem třetí osoby není požadováno.</p> <p>Úvěr je poskytován fyzickým osobám ve výši od 300 tisíc Kč. Maximální výše závisí od hodnoty zajištění, celkové výše klientova investičního záměru a schopnosti klienta splácet. Pokud výše úvěru nepokrývá celý investiční záměr, je třeba doložit zdroj zbývajících finančních prostředků na financování celého investičního záměru (záleží na účelu úvěru). Tyto finanční prostředky musí klient profinancovat zpravidla před zahájením čerpání úvěru.</p> <p>Úvěr může být čerpán jednorázově nebo postupně. V období čerpání splácí klient pouze úroky z vyčerpané částky. Po ukončení čerpání je úvěr splácen měsíčními anuitními splátkami (tzn. po celou dobu poskytnutí úvěru jsou průběžně spláceny jak úroky, tak i stanovené části jistiny);</p>
3. Nominální úroková sazba	<p>Úvěr bude úročen pevnou úrokovou sazbou 5,94% p.a. (ročně) platnou na období 5 let.</p> <p>Po skončení platnosti výše uvedené úrokové sazby bude Raiffeisenbank a.s. nabídnuta nová úroková sazba pro stejné dlouhé období platnosti. Zároveň bude nabídka obsahovat i alternativní úrokové sazby pro ostatní období platnosti, která budou aktuálně v nabídce Raiffeisenbank a.s.</p>
4. Roční procentní sazba úroku	<p>Roční procentní sazba úroku je 6,45%.</p> <p>Je vypočtena za předpokladu, že úroková sazba uvedená v bodě 3 bude platit po celou dobu trvání úvěru. Skutečná roční procentní sazba úroku se po změně nominální úrokové sazby uvedené v bodě 3 změní.</p>
5. Výše úvěrové částky a měna	Úvěr bude poskytnut v měně CZK (česká koruna). Výše úvěru bude 1 325 000 Kč.
6. Doba trvání úvěru	Při době splácení úvěru 300 měsíců a při maximální možné době čerpání 24 měsíců by celková doba trvání úvěru byla 324 měsíců.
7. Počet splátek	Úvěr bude splácen 300 měsíčními anuitními splátkami. Platebním dnem bude každý 16. den v měsíci.
8. Výše splátky	<p>Výše měsíční anuitní splátky pro první období platnosti nominální úrokové sazby bude 8 488,46 Kč.</p> <p>Pro další období platnosti nominální úrokové sazby bude vypočtena nová výše anuitní splátky. Pokud například bude nová nominální úroková sazba zvýšena o 1,5 %, bude nová výše anuitní splátky pro období platnosti této nové úrokové sazby 9 547,53 Kč.</p>
9. Dodatečné jednorázové náklady	<p>- Poplatek za schválení úvěru a přípravu úvěrové dokumentace - 0 Kč.*</p> <p>- Náklady na ocenění nemovitosti sloužící jako zástava úvěru - cena dle dohody s externím odhadcem banky (tento náklad musí být zaplacen bez ohledu na to, jak bude o žádosti o poskytnutí úvěru na bydlení rozhodnuto).</p> <p>- Maximální úrok z vyčerpané částky - 6 558,75 Kč.*</p>

PŘÍLOHA P VII/3: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – RAIFFEISENBANK, A. S.

(Uvedená částka úroků je vypočtena s předpokladem, že úvěr bude čerpán jednorázově k uvedenému datu.)																																																																																																																																																																																	
10. Dodatečné opakující se náklady	<p>- Poplatek za správu úvěru 150,00 Kč měsíčně.*</p> <p>- Pojistné z pojištění nemovitosti sloužící jako zástava úvěru. Výše a frekvence placení závisí na konkrétní pojistné smlouvě. Pro účely výpočtu RPSN je kalkulováno s částkou 116,85 Kč měsíčně.*</p> <p>- Poplatek za vedení běžného účtu u Raiffeisenbank a.s. 120,00 Kč měsíčně (bez věrnostních výhod). Poplatek se neplatí v případě, že je poskytován hypoteční úvěr nad 2.000.000,- Kč. Poplatek se dále nehradí v případě hypotečního úvěru nad 400.000,- Kč a minimálně 15.000,- Kč kreditního obrátu na účtu*</p>																																																																																																																																																																																
11. Předčasné splacení	<p>Úvěr lze splatit mimořádnou splátkou, mimořádnou splátkou při refixaci úrokové sazby nebo předčasnou splátkou:</p> <p>- mimořádnou splátku při refixaci lze realizovat při každé změně nominální úrokové sazby (viz bod 3); výše mimořádné splátky při refixaci není omezena; poplatek za mimořádnou splátku při refixaci je 0,00 Kč</p> <p>- po každých 12 řádně uhrazených anuitních splátkách je umožněna mimořádná splátka ve výši až 25 % aktuálního zůstatku jistiny úvěru, a to za předpokladu, že není odvolána služba TURBO splátky</p> <p>- předčasnou splátku lze realizovat kdykoli (tj. ke kterémukoli platebnímu dni); poplatek za předčasnou splátku je 10% z výše předčasně splacené jistiny úvěru.</p>																																																																																																																																																																																
12. Vnitřní reklamační systém	<p>pisemný kontakt: Raiffeisenbank a.s., centrála, tým kvality - stížnosti a reklamace klientů Hvězdova 1716/2b, 140 78 Praha 4, telefonický kontakt: 800 900 900 e-mail: info@rb.cz</p>																																																																																																																																																																																
13. Příklad splátkového kalendáře	<p>Příklad splátkového kalendáře platného pro první období platnosti pevné úrokové sazby (viz bod 3) <u>Vzorový splátkový plán na dobu 12 měsíců splácení a na dobu fixace sazby:</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>datum / rok</th> <th>čerpáno</th> <th>poplatek</th> <th>anuita</th> <th>splátka úroku</th> <th>splátka jistiny</th> <th>zůstatek jistiny</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Podpis smlouvy</td> <td>03.07.2010</td> <td></td> <td></td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Čerpání</td> <td>03.07.2010</td> <td>-1 325 000,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1 325 000,00</td> </tr> <tr> <td>Platba úroku</td> <td>16.07.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td></td> <td>2 842,13</td> <td></td> <td>1 325 000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.08.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 558,75</td> <td>1 929,71</td> <td>1 323 070,29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.09.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 549,20</td> <td>1 939,26</td> <td>1 321 131,02</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.10.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 539,60</td> <td>1 948,86</td> <td>1 319 182,16</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.11.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 529,95</td> <td>1 958,51</td> <td>1 317 223,65</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.12.2010</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 520,26</td> <td>1 968,21</td> <td>1 315 255,44</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.01.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 510,51</td> <td>1 977,95</td> <td>1 313 277,49</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.02.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 500,72</td> <td>1 987,74</td> <td>1 311 289,75</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.03.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 490,88</td> <td>1 997,58</td> <td>1 309 292,17</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.04.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 481,00</td> <td>2 007,47</td> <td>1 307 284,71</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.05.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 471,06</td> <td>2 017,40</td> <td>1 305 267,30</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.06.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 461,07</td> <td>2 027,39</td> <td>1 303 239,91</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16.07.2011</td> <td></td> <td>150,00</td> <td>8 488,46</td> <td>6 451,04</td> <td>2 037,43</td> <td>1 301 202,49</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2010</td> <td></td> <td>900,00</td> <td>45 284,44</td> <td>35 539,88</td> <td>9 744,56</td> <td>1 315 255,44</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2011</td> <td></td> <td>1 800,00</td> <td>101 861,55</td> <td>77 469,20</td> <td>24 392,36</td> <td>1 290 863,08</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2012</td> <td></td> <td>1 800,00</td> <td>101 861,55</td> <td>75 980,18</td> <td>25 881,37</td> <td>1 264 981,71</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2013</td> <td></td> <td>1 800,00</td> <td>101 861,55</td> <td>74 400,28</td> <td>27 461,28</td> <td>1 237 520,44</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2014</td> <td></td> <td>1 800,00</td> <td>101 861,55</td> <td>72 723,93</td> <td>29 137,63</td> <td>1 208 382,81</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2015</td> <td></td> <td>1 050,00</td> <td>59 419,24</td> <td>41 607,70</td> <td>17 811,54</td> <td>1 190 571,27</td> </tr> </tbody> </table>		datum / rok	čerpáno	poplatek	anuita	splátka úroku	splátka jistiny	zůstatek jistiny	Podpis smlouvy	03.07.2010			0,00				Čerpání	03.07.2010	-1 325 000,00					1 325 000,00	Platba úroku	16.07.2010		150,00		2 842,13		1 325 000,00		16.08.2010		150,00	8 488,46	6 558,75	1 929,71	1 323 070,29		16.09.2010		150,00	8 488,46	6 549,20	1 939,26	1 321 131,02		16.10.2010		150,00	8 488,46	6 539,60	1 948,86	1 319 182,16		16.11.2010		150,00	8 488,46	6 529,95	1 958,51	1 317 223,65		16.12.2010		150,00	8 488,46	6 520,26	1 968,21	1 315 255,44		16.01.2011		150,00	8 488,46	6 510,51	1 977,95	1 313 277,49		16.02.2011		150,00	8 488,46	6 500,72	1 987,74	1 311 289,75		16.03.2011		150,00	8 488,46	6 490,88	1 997,58	1 309 292,17		16.04.2011		150,00	8 488,46	6 481,00	2 007,47	1 307 284,71		16.05.2011		150,00	8 488,46	6 471,06	2 017,40	1 305 267,30		16.06.2011		150,00	8 488,46	6 461,07	2 027,39	1 303 239,91		16.07.2011		150,00	8 488,46	6 451,04	2 037,43	1 301 202,49		2010		900,00	45 284,44	35 539,88	9 744,56	1 315 255,44		2011		1 800,00	101 861,55	77 469,20	24 392,36	1 290 863,08		2012		1 800,00	101 861,55	75 980,18	25 881,37	1 264 981,71		2013		1 800,00	101 861,55	74 400,28	27 461,28	1 237 520,44		2014		1 800,00	101 861,55	72 723,93	29 137,63	1 208 382,81		2015		1 050,00	59 419,24	41 607,70	17 811,54	1 190 571,27
	datum / rok	čerpáno	poplatek	anuita	splátka úroku	splátka jistiny	zůstatek jistiny																																																																																																																																																																										
Podpis smlouvy	03.07.2010			0,00																																																																																																																																																																													
Čerpání	03.07.2010	-1 325 000,00					1 325 000,00																																																																																																																																																																										
Platba úroku	16.07.2010		150,00		2 842,13		1 325 000,00																																																																																																																																																																										
	16.08.2010		150,00	8 488,46	6 558,75	1 929,71	1 323 070,29																																																																																																																																																																										
	16.09.2010		150,00	8 488,46	6 549,20	1 939,26	1 321 131,02																																																																																																																																																																										
	16.10.2010		150,00	8 488,46	6 539,60	1 948,86	1 319 182,16																																																																																																																																																																										
	16.11.2010		150,00	8 488,46	6 529,95	1 958,51	1 317 223,65																																																																																																																																																																										
	16.12.2010		150,00	8 488,46	6 520,26	1 968,21	1 315 255,44																																																																																																																																																																										
	16.01.2011		150,00	8 488,46	6 510,51	1 977,95	1 313 277,49																																																																																																																																																																										
	16.02.2011		150,00	8 488,46	6 500,72	1 987,74	1 311 289,75																																																																																																																																																																										
	16.03.2011		150,00	8 488,46	6 490,88	1 997,58	1 309 292,17																																																																																																																																																																										
	16.04.2011		150,00	8 488,46	6 481,00	2 007,47	1 307 284,71																																																																																																																																																																										
	16.05.2011		150,00	8 488,46	6 471,06	2 017,40	1 305 267,30																																																																																																																																																																										
	16.06.2011		150,00	8 488,46	6 461,07	2 027,39	1 303 239,91																																																																																																																																																																										
	16.07.2011		150,00	8 488,46	6 451,04	2 037,43	1 301 202,49																																																																																																																																																																										
	2010		900,00	45 284,44	35 539,88	9 744,56	1 315 255,44																																																																																																																																																																										
	2011		1 800,00	101 861,55	77 469,20	24 392,36	1 290 863,08																																																																																																																																																																										
	2012		1 800,00	101 861,55	75 980,18	25 881,37	1 264 981,71																																																																																																																																																																										
	2013		1 800,00	101 861,55	74 400,28	27 461,28	1 237 520,44																																																																																																																																																																										
	2014		1 800,00	101 861,55	72 723,93	29 137,63	1 208 382,81																																																																																																																																																																										
	2015		1 050,00	59 419,24	41 607,70	17 811,54	1 190 571,27																																																																																																																																																																										
14. Závazek k vedení účtu u poskytovatele úvěru	<p>Po dobu trvání úvěru je klient povinen vést u Raiffeisenbank a.s. osobní účet a udržovat na něm dostatek prostředků nezbytných k úhradě splatných pohledávek z úvěru.</p>																																																																																																																																																																																

* takto označené náklady byly zahrnuty do výpočtu roční procentní sazby úroku (viz bod 4)

Datum a čas zpracování: 3.5.2010 14:23

**PŘÍLOHA P VIII: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN NA DOBU 12
MĚSÍCŮ A NA DOBU FIXACE SAZBY – RAIFFEISENBANK, A. S.**

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1	1 325 000	6 558	1 930	1 323 070
1	2	1 323 070	6 548	1 940	1 321 130
1	3	1 321 130	6 539	1 949	1 319 181
1	4	1 319 181	6 529	1 959	1 317 222
1	5	1 317 222	6 519	1 969	1 315 253
1	6	1 315 253	6 510	1 978	1 313 275
1	7	1 313 275	6 500	1 988	1 311 287
1	8	1 311 287	6 490	1 998	1 309 288
1	9	1 309 288	6 480	2 008	1 307 281
1	10	1 307 281	6 470	2 018	1 305 263
1	11	1 305 263	6 460	2 028	1 303 235
1	12	1 303 235	6 450	2 038	1 301 197

Rok	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1 325 000	78 053	23 803	1 301 197
2	1 301 197	76 600	25 256	1 275 941
3	1 275 941	75 059	26 797	1 249 144
4	1 249 144	73 424	28 432	1 220 710
5	1 220 710	71 689	30 167	1 190 542

PŘÍLOHA P IX: ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

– UNICREDIT BANK, A. S.

UniCredit Bank HODNOCENÍ ÚVĚROVÉ SOLVENTNOSTI - HYPO

Pracovník: _____

ZÁKLADNÍ DATA ÚVĚROVÉHO PŘÍPADU		
jméno a příjmení žadatele		
datum narození		
druh financované nemovitosti	<input type="checkbox"/> byt <input type="checkbox"/> rodinný dům <input type="checkbox"/> bytový dům <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> ostatní	
požadovaná výše úvěru v Kč	1 358 125 Kč	
požadovaná délka úvěru v letech	25	
úroková sazba	4,44%	
měsíční splátka v Kč	7 503 Kč	

POSOUZENÍ BONITY KLIENTA		
Čisté měsíční příjmy ¹⁾		
	žadatele	spolužadatele
1 příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky	16 000 Kč	10 000 Kč
2 příjmy z podnikání		
3 příjmy z jiné samostatné výdělečné činnosti		
4 příjmy z kapitálového majetku		
5 příjmy z pronájmu		
6 příjmy ostatní (důchody, sociál. dávky, výživné, ap.)		
7 celkem	16 000 Kč	10 000 Kč
8 Čisté měsíční příjmy celkem		26 000 Kč

Čisté měsíční výdaje		
9 náklady na domácnost dle počtu osob	3 členové domácnosti mimo Prahu	4 500 Kč
10 náklady na osoby	Dospělí: 2 osoby mimo Prahu Děti do 15 let: 1 dítě mimo Prahu	10 700 Kč
11 pojištění: nemovitosti		0 Kč
12 životní / úrazové		0 Kč
13 úvěru		0 Kč
14 ostatní		0 Kč
15 spoření: stavební		0 Kč
16 penzijní		0 Kč
17 ostatní		0 Kč
18 pravidelné splátky: úvěr / půjčka		0 Kč
19 leasing		0 Kč
20 výživné		0 Kč
21 ostatní		0 Kč
22 nařízené srážky ze mzdy		0 Kč
23 ostatní (školné, kurzovné apod.)		0 Kč
24 Čisté měsíční výdaje celkem		15 200 Kč
25 Měsíční disponibilní prostředky (ř.8- ř.24)		10 800 Kč
26 Měsíční splátka úvěru		7 503 Kč
27 Finanční rezerva (ř.25 - ř.26)		3 297 Kč
28 Debt ratio		69,47%

¹⁾ Průměrný měsíční příjem za poslední 3 měsíce, pro osoby samostatně výdělečně činné po odečtení výdajů vynaložených na dosažení a udržení příjmů, event. u OSVČ příjmy za poslední zdaňovací období

**PŘÍLOHA P X: VZOROVÝ SPLÁTKOVÝ PLÁN NA DOBU 12
MĚSÍCŮ A NA DOBU FIXACE SAZBY – UNICREDIT BANK, A. S.**

Rok	Měsíc	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1	1 325 000	5 170	2 333	1 322 667
1	2	1 322 667	5 161	2 342	1 320 326
1	3	1 320 326	5 152	2 351	1 317 975
1	4	1 317 975	5 143	2 360	1 315 615
1	5	1 315 615	5 134	2 369	1 313 246
1	6	1 313 246	5 125	2 378	1 310 868
1	7	1 310 868	5 115	2 388	1 308 480
1	8	1 308 480	5 106	2 397	1 306 083
1	9	1 306 083	5 097	2 406	1 303 677
1	10	1 303 677	5 087	2 416	1 301 261
1	11	1 301 261	5 078	2 425	1 298 836
1	12	1 298 836	5 068	2 435	1 296 401

Rok	Počáteční hodnota	Splátka úroku	Splátka jistiny	Konečná hodnota
1	1 325 000	61 436	28 600	1 296 401
2	1 296 401	60 070	29 966	1 266 434
3	1 266 434	58 636	31 400	1 235 033
4	1 235 033	57 132	32 904	1 202 130
5	1 202 130	55 559	34 477	1 167 652

PŘÍLOHA P XI/1: SEZNAM DOKLADŮ PŘEDKLÁDANÝCH PŘI ŽÁDOSTI O HYPOTEČNÍ ÚVĚR



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitosti)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

PŘÍLOHA P XI/2: SEZNAM DOKLADŮ PŘEDKLÁDANÝCH PŘI ŽÁDOSTI O HYPOTEČNÍ ÚVĚR



Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

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

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

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

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

PŘÍLOHA P XII/1: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

registrační číslo žádosti

referenční číslo žádosti¹

Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení²

- úvěru příslibu úvěru
- spotřebitelského
- překlenovacího hypotečního
- předhypotečního
- hypotečního

podána

<input type="checkbox"/> na pobočce KB	<input type="checkbox"/> pomocí distribučního kanálu DCS dne _____
Obchod zprostředkovaný externím partnerem	Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/>

Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova
	<input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka)
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:
Kontaktní adresa:	---
Telefon domů:	do zaměstnání: mobilní telefon:
Vzdělání:	
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium	
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
Zaměstnavatel/Název firmy: ³	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	

Příjem klienta v Kč: ⁴

Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:
Slovy:

¹ Týká se pouze příslibu úvěru.

² Je vyznačena předemtná varianta.

³ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁴ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztrát z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

PŘÍLOHA P XII/2: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově	<input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	Poslední den lhůty k čerpání:
Platnost úrokové sazby	<input type="checkbox"/> 1 rok <input type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 15 let	<input type="checkbox"/> 2 roky <input type="checkbox"/> 7 let <input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 8 let <input type="checkbox"/> 4 roky <input type="checkbox"/> 9 let <input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 10 let
Účel úvěru:		
Počet odložených splátek na začátku:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zasilání výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> papírový	<input type="checkbox"/> elektronický <input type="checkbox"/> elektronický a papírový

Účastníci stavebního spoření/kapitálového životního pojištění:

Příjmení, jméno, titul:	rodné číslo nebo datum narození	č. smlouvy o staveb. spoření/životního pojištění	cílová částka	částka/pojistná částka

Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Úvěru v Kč:		
Slovy:		
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově	<input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:		
Předpoklad čerpání od	do	
Účel úvěru:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zasilání výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> v papírové podobě	<input type="checkbox"/> elektronicky

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/pani _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

jsem propojen s obchodní společností:

PŘÍLOHA P XII/3: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

neboť disponuji nedisponuji
 zastávám nezastávám
 jsem nejsem

nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

obchodní firma společnosti, IČ

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

PŘÍLOHA P XII/4: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Manžel/ka žadatele“)

Příjmení, jméno, titul:		
Adresa (trvalý pobyt):		
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):		
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:		
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu	<input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> ostatní
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:	
Kontaktní adresa:	---	
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:
Vzdělání:		
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium		
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně		
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁵		
Odvětví:		
Povolání:		
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:		

Příjem klienta v Kč:⁶

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

jsem
propojen s obchodní společností:

_____ obchodní firma společnosti, IČ

neboť disponuji nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
 zastávám nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
 jsem nejsem ovládací osobou ve vztahu k této společnosti.

nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

⁵ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁶ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

PŘÍLOHA P XII/5: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Žadateli a Manželovi/ce žadatele

Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku:
od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	Upravení SJM: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
Měsíční výdaje domácnosti/Kč:	Měsíční platby pojistného/Kč:
Nájemné:	Životní pojištění:
Výživné:	Úrazové pojištění:
Ostatní výdaje:	Penzijní připojištění:
Daň z majetku / ročně:	Jiné pojištění:
Závazky/Kč:	Stavební spoření:
Závazky k jiným peněžním ústavům:	
Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB	
Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Celková výše limitů kreditních karet mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB	
z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	

PŘÍLOHA P XII/6: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Další žadatel“)

Příjmení, jméno, titul:		
Adresa (trvalý pobyt):		
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):		
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:		
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á)	<input type="checkbox"/> rozvedený(á)
	<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/> vdovec/vdova
	<input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka)	
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu	<input type="checkbox"/> nájemník
	<input type="checkbox"/> ostatní	
Rok uzavření manželství:	Trvalý pobyt od roku:	
Kontaktní adresa:	---	
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:
Vzdělání:		
<input type="checkbox"/> ZŠ	<input type="checkbox"/> SŠ	<input type="checkbox"/> SŠ s maturitou
<input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium	<input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium	
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně		
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁷		
Odvětví:		
Povolání:		
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:		

Příjem klienta v Kč:⁸

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v _____

jsem
propojen s obchodní společností:

_____ obchodní firma společnosti, IČ

neboť disponuji nedisponuji alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
 zastávám nezastávám funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
 jsem nejsem ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

⁷ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

⁸ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

PŘÍLOHA P XII/7: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

nejsem
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Fyzická osoba - nepodnikatel (dále jen „Manžel/ka dalšího žadatele“)

Příjmení, jméno, titul:		
Adresa (trvalý pobyt):		
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):		
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:		
Bytové poměry: <input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> ostatní		
Rok uzavření manželství:		Trvalý pobyt od roku:
Kontaktní adresa: ---		
Telefon domů:	do zaměstnání:	mobilní telefon:
Vzdělání:		
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium		
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně		
Zaměstnavatel/Název firmy: ⁹		
Odvětví:		
Povolání:		
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:		

Příjem klienta v Kč: ¹⁰

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem nejsem
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem nejsem
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní _____, který(á) je zaměstnancem
obchodního místa/centrály Banky v _____

jsem _____

⁹ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

¹⁰ V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.

PŘÍLOHA P XII/8: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

propojen s obchodní společností:

obchodní firma společnosti, IČ

neboť

- disponuji
 zastávám
 jsem

- nedisponuji
 nezastávám
 nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

nejsem

propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Komerční banka, a.s. odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

Další údaje o Dalším žadateli a Manželovi/ce dalšího žadatele

Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku:

od 10 do 15 let věku:

od 6 do 10 let věku:

od 15 do 26 let věku:

Vypořádání majetku po rozvodu: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	Upravení SJM: <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
Měsíční výdaje domácnosti/Kč:	Měsíční platby pojistného/Kč:
Nájemné:	Životní pojištění:
Výživné:	Úrazové pojištění:
Ostatní výdaje:	Penzijní připojištění:
Daň z majetku / ročně:	Jiné pojištění:
Stavební spoření:	
Závazky/Kč: Závazky k jiným peněžním ústavům: Celková výše půjček a úvěru (kromě KK/PD/KTK) mimo KB Měsíční splátka půjček a úvěrů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů kreditních karet mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo KB z toho konsolidováno úvěrem od KB	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	

Navrhované zajištění úvěru:

Bez zajištění

Druh zajišťovacího prostředku:
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:
Identifikace zajišťovacího prostředku:

PŘÍLOHA P XII/9: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru
a čestné prohlášení Flexibilní hypotéka²

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/jsmo si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a. s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Souhlas se zpracováním osobních údajů a použitím rodného čísla – registry clientských informací

V souvislosti s touto žádostí souhlasím/souhlasíme s tím, aby Komerční banka, a.s., IČ: 45 31 70 54 získávala, shromažďovala, uchovávala, zpracovávala a předávala mé/naše osobní údaje, včetně mého/našeho rodného čísla a údajů o mé/naší bonitě, podle textu Oznámení o souhlasu klienta se zpracováním osobních údajů, s jehož obsahem jsem seznámen/jsmo seznámeni a souhlasím/souhlasíme s ním.

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí.*

* Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti Bankou není její akceptací.

PŘÍLOHA P XIII/1: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PŘÍSPĚVKU K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU

ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ

příspěvků k hypotečnímu úvěru dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „Žádost“)

Číslo žádosti¹ _____

I. Údaje o žadateli, spolužadateli, manželovi (manželce)

Žadatel

Příjmení, rodné příjmení _____

Jméno _____ Titul před _____ za _____ jménem

Rodné číslo _____ Datum narození _____

Adresa trvalého pobytu:

Okres _____ Obec _____

Část obce _____ Městská čtvrť _____

Ulice _____ Číslo popisné / orientační _____ PSČ _____

Kontaktní adresa:

Jméno / Název _____

Okres _____ Obec _____

Ulice _____ Číslo popisné / orientační _____ PSČ _____

Spolužadatel/ka (v případě nemodifikovaného BSM/SJM)²

Příjmení, rodné příjmení _____

Jméno _____ Titul před _____ za _____ jménem

Rodné číslo _____ Datum narození _____

Adresa trvalého pobytu:

Okres _____ Obec _____

Část obce _____ Městská čtvrť _____

Ulice _____ Číslo popisné / orientační _____ PSČ _____

Manžel/ka (v případě modifikovaného BSM/SJM)²

Příjmení, rodné příjmení _____

Jméno _____ Titul před _____ za _____ jménem

Rodné číslo _____ Datum narození _____

Adresa trvalého pobytu:

Okres _____ Obec _____

Část obce _____ Městská čtvrť _____

Ulice _____ Číslo popisné / orientační _____ PSČ _____

¹ Vyplní Banka

² Bezpodílové spoluvlastnictví manželů § 143-151 Občanského zákoníku ve znění k 31.7.1998 Společné jmění manželů § 143-151 Občanského zákoníku v platném znění

PŘÍLOHA P XIII/2: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PŘÍSPĚVKU K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU

II. Údaje o smlouvě o hypotečním úvěru

Číslo smlouvy o hypotečním úvěru: _____ uzavřené dne: _____
Celková výše úvěru podle Smlouvy o hypotečním úvěru _____

III. Objekt hypotečního úvěru

Účel hypotečního úvěru³ koupě rodinného domu s jedním bytem
 koupě bytu

IV. Údaje o kupovaném bytu nebo rodinném domě s jedním bytem

Identifikace nemovitosti

List vlastnictví č. _____
Katastrální území (přesná specifikace): _____
Kód ČSÚ – šestimístný⁴: _____ Skupinové číslo parcely⁵: _____
Kmenové parcelní číslo: _____ Poddělení čísla parcely: _____ Díl parcely: _____
Číslo nemovitosti popisné: _____ (evidenční) _____
Č. bytové jednotky dle LV: _____
Poštovní adresa nemovitosti:
Obec _____ Část obce _____ Městská čtvrť _____
Ulice _____
Číslo popisné / orientační _____ PSČ _____

Údaje o dalších kupovaných nemovitostech a pozemcích nebo jejich odpovídající části, které jsou kupovány společně s bytem nebo rodinným domem s jedním bytem.

Číslo pozemku se vyplňuje dle aktuálních údajů z výpisu z katastru nemovitostí – uvádí se číslo(a) parcely, která(é) vznikla(y) po vkladu stavěné nemovitosti do KN.

Č. listu vlastnictví pozemku: _____ Kód ČSÚ – šestimístný⁴: _____
Skup. č. parcely pozemku⁵: _____
Kmenové parcelní číslo: _____ Poddělení č. parcely pozemku: _____ Díl parcely pozemku: _____
Č. listu vlastnictví pozemku: _____ Kód ČSÚ – šestimístný⁴: _____
Skup. č. parcely pozemku⁵: _____
Kmenové parc. číslo: _____ Poddělení č. parcely pozemku: _____ Díl parcely pozemku: _____
Údaje o dalších pozemcích uveďte ve zvláštních přílohách.

V. Obecná ustanovení

1. Žadatel, spolužadatel nebo manžel(ka) tímto prohlašuje(i), že:

- Údaje, které uvedl(i) v této Žádosti, nebo v souvislosti s ní, jsou platné, pravdivé, správné, úplné a aktuální.
- Veškeré písemnosti jím (jimi) k této Žádosti předložené a přiložené jsou platné, pravdivé, správné, úplné a aktuální.
- Souhlasí s předáváním údajů týkajících se jeho úvěrové smlouvy a dalších nezbytných údajů pro poskytování příspěvků Ministerstvu pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvu“) v rozsahu, který je potřebný pro účinnou kontrolu plnění podmínek nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let (dále jen „nařízení vlády“), ze strany kontrolních orgánů.
- Byl seznámen s nařízením vlády č. 249/2002 Sb., v platném znění.

³ Správný údaj vyplň křížkem

⁴ Dle LV, uveden za označením katastrálního území

⁵ Je-li ve výpisu z katastru nemovitostí v oddíle B, ve sloupci číslo parcely uvedeno před číslem parcely znaménko „-“ či „st.“, uvádí se ve skupinovém čísle parcely hodnota „1“, v ostatních případech hodnota „2“.

PŘÍLOHA P XIII/3: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ PŘÍSPĚVKU K HYPOTEČNÍMU ÚVĚRU

2. Žadatel(é) tímto bere (berou) na vědomí, že:

- Tuto Žádost může (mohou) uplatnit pouze u pobočky té banky, s níž uzavřel(i) smlouvu o hypotečním úvěru.
- Nebudou-li v Žádosti vyplněny všechny potřebné údaje, nebudou-li vyplněny pravdivě, správně a úplně, nebudou-li platné či aktuální nebo nebudou-li řádně doloženy příslušnými písemnostmi, které splňují obdobná kritéria, Žádost nebude pokládána za podanou.
- Podmínky a termín zahájení vyplácení příspěvků budou uvedeny ve smlouvě o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, která bude uzavřena mezi ním (nimi) a hypoteční bankou, tato smlouva může být uzavřena po ukončení čerpání hypotečního úvěru a provedení vkladu vlastnického práva k bytu nebo rodinného domu s jedním bytem do katastru nemovitostí.
- Příspěvek se nevztahuje na úvěry poskytnuté stavebními spořitelny podle předpisů o stavebním spoření.

V _____ dne _____

Podpis žadatele, spolužadatele nebo manžela - manželky

V. Přílohy

- doklad o splnění podmínky § 3 odst. 1, písm. c) nařízení vlády č. 249/2002 Sb., v platném znění (tj. k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky od nabytí vlastnictví k bytu nebo rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem),
- Čestné prohlášení, že splňuje podmínky § 3 odst. 1, písm. b) nařízení vlády č. 249/2002 Sb., v platném znění (tj. žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádány příspěvky podle tohoto nařízení),
- Čestné prohlášení, že se jedná o rodinný dům s jedním bytem (pokud nevyplývá z výpisu z katastru nemovitostí)

Datum podání (převzetí) Žádosti _____

Převzal _____

Kód banky _____ Kód pobočky _____

Vyřizuje _____
(příjmení, jméno, titul, funkce, telefon odpovědného zaměstnance banky)

PŘÍLOHA P XIV/1: DOTAZNÍK

Dobrý den, jmenuji se Jiří Ponižil, jsem studentem třetího ročníku Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně a v rámci své bakalářské práce provádím průzkum informovanosti občanů v oblasti hypotečních úvěrů. Prosím Vás o chvíli věnovanou vyplnění krátkého anonymního dotazníku. Vždy označte pouze jednu správnou odpověď.

1. Svou bytovou potřebu jste řešil/a:

- využitím stavebního spoření
- využitím hypotečního úvěru
- vlastními zdroji
- tuto situaci jsem neřešil/a

2. Hypoteční úvěr je úvěr zajištěný:

- zástavním právem k nemovitosti
- zástavním právem k věci movité
- ručitelem
- není zajištěný

3. Hypoteční úvěr je úvěr:

- krátkodobý
- střednědobý
- dlouhodobý

4. Hypoteční úvěr může být poskytnut na:

- koupi nemovitosti, stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti
- rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- na jakékoli zboží a služby

5. Průměrná úroková sazba z hypotečního úvěru se pohybuje v rozmezí:

- 3 – 5 %
- 5 – 6 %
- 6 – 7 %
- 7 – 12 %

6. Hypoteční úvěr lze bez sankcí splatit:

- v době fixace
- vždy
- nikdy
- pouze v době splatnosti

7. Zkratkou RPSN se označuje:

- roční procentní sazba nákladů
- reálná pololetní sleva nákladů
- rovná pasivní sazba navýšení
- riziková prioritní sazba nákladů

PŘÍLOHA P XIV/2: DOTAZNÍK

8. Refinancováním úvěru se rozumí:

- předčasné splacení úvěru
- splacení již existujícího úvěru novým úvěrem
- koupě movité či nemovité věci na úvěr
- zhodnocování finančních prostředků

9. Předem domluvená doba, po kterou se nemění úroková sazba hypotečního úvěru se nazývá:

- doba splatnosti
- úrokové období
- fixace
- vinkulace

10. Hypoteční úvěr lze kombinovat:

- se stavebním spořením
- s životním pojištěním
- se stavebním spořením i s životním pojištěním
- nelze kombinovat

11. Podpora hypotečního úvěrování na bydlení nespočívá v:

- poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru
- zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení
- poskytování příspěvku ve výši až 3000 Kč ročně
- možnosti snížení daňového základu

12. Na státní podporu hypotečních úvěrů v ČR nemají nárok:

- žadatelé mladší 36 let
- žadatelé, kteří nevlastní byt, rodinný dům či bytový dům
- žadatelé, kteří kupují přinejmenším dva roky starou nemovitost
- pouze noví žadatelé o úvěr

13. Uveďte prosím Vaše pohlaví:

- muž
- žena

14. Věk:

- 18 – 25 let
- 26 – 35 let
- 36 – 59 let
- nad 60 let

15. Vzdělání:

- základní
- středoškolské bez maturity
- středoškolské s maturitou
- vysokoškolské

Děkuji Vám za čas věnovaný vyplnění dotazníku a přeji příjemný zbytek dne.