

Hypoteční úvěry z pohledu finančního poradenství a daní

Veronika Bobková

Bakalářská práce
2013

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika BOBKOVÁ**
Osobní číslo: **M100044**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Hypoteční úvěry z pohledu finančního poradenství a daní**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Zpracujte základní teoretické poznatky z oblasti účelových hypoték a finančního poradenství v kontextu daní.

II. Praktická část

- Analyzujte změny a dopady v úpravě regulace finančního poradenství.
- Porovnejte jednotlivé produkty vybraných hypotečních bank.
- Na základě této analýzy zhodnoťte a navrhněte vhodnost produktů pro fiktivní rodinu.
- Zhodnoťte dopad hypotečního úvěru na daň z příjmu.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

Česká republika. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. In: Daňové zákony 2012. 1992, roč. 12, č. 586.

KRÁL, Miloš. Bankovníctví a jeho produkty. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

SMRČKA, Luboš. Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu. Praha: C.H. Beck, 2010, 538 s. ISBN 978-80-7400-199-4.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. Praha: Grada, 2011, 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **21. června 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **12. srpna 2013**

Ve Zlíně dne 21. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
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 obhajoby¹;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou 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. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

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

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

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení 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). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít 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/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a použité informační zdroje jsem citovala;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 12.8.2013

..... Markéta Strovíková

⁴ 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:

- (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 jim 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

Předmětem mojí bakalářské práce je finanční plánování v kombinaci s hypotečním úvěrováním v daňovém kontextu.

V teoretické části mé práce je charakterizováno finanční poradenství a finanční plánování, se zaměřením na hypoteční úvěry a je zde uvedeno, jakým způsobem ovlivňují zaplacené úroky z hypotečního úvěru daňové přiznání. V praktické části představuji nástroje regulace finančního trhu ELIXIR a MiFID II a zmiňuji jejich výhody a nevýhody. Dále je zde sestaven finanční plán fiktivní nízkopříjmové rodiny, zhodnocena její finanční situace a analyzováno stávající portfolio jejich produktů. Následují kroky k zabezpečení a dosažení požadovaných cílů modelové rodiny. Jsou zde také představeny produkty bank poskytujících hypoteční úvěry, které slouží k zabezpečení bytové situace občanů.

Klíčová slova: finanční poradenství, hypoteční úvěr, hypoteční banka, hypoteční zástavní listy, účelová hypotéka

ABSTRACT

An objective of my Bachelor's thesis is a financial planning in a combination with a mortgage lending from the tax point of view.

In the theoretical part financial consultancy and planning is described focusing on mortgage loans. Moreover, this part describes how the paid-off interest of the mortgage loan influences a tax filling. In the practical part I introduce tools for regulation of a financial market called ELIXIR and MiFID II and I mention their advantages as well as disadvantages. Further, a financial plan of a fictional low-budget family is compiled, their financial situation is evaluated and their current product portfolio is analyzed. This is followed by ensuring and achieving required objectives of the family. This part also introduces products of banks providing mortgage loans, which serve to improve the living situation of citizens.

Keywords: Financial Consulting, Mortgage Loans, Mortgage Bank, Mortgage Bonds, Purpose Mortgage

Ráda bych touto cestou poděkovala především vedoucí své bakalářské práce Ing. Blance Kameníkové Ph.D. za její cenné rady a připomínky při zpracování mé práce, za poskytnuté materiály a vlídný přístup. Stejně tak patří velký dík Bc. Martinu Šůstkovi ze společnosti Fincentrum a.s., za odborné konzultace a poskytnuté materiály. A v neposlední řadě bych chtěla poděkovat také své rodině a blízkým, za jejich pomoc a podporu v době mého studia.

OBSAH

ÚVOD	11
I TEORETICKÁ ČÁST	13
1 FINANČNÍ PORADENSTVÍ	14
1.1 VZTAH OBYVATEL ČR A FINANČNÍHO PORADENSTVÍ	14
1.2 VÁZANÉ VS. NEZÁVISLÉ FINANČNÍ PORADENSTVÍ.....	15
1.3 FINANČNÍ PORADENSTVÍ VS. ZPROSTŘEDKOVÁNÍ	15
1.4 REGULACE A PRÁVNÍ ÚPRAVA FINANČNÍHO PORADENSTVÍ.....	15
1.4.1 Regulace a dohled	15
1.4.2 Právní úprava finančního poradenství.....	16
1.5 SUBJEKTY PŮSOBÍCÍ NA FINANČNÍM TRHU	17
1.5.1 Instituce finančního zprostředkování	17
1.5.2 Finanční instituce	18
1.6 FINANČNÍ PORADCE.....	19
2 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ	20
2.1 FINANČNÍ PLÁN	20
2.2 RODINNÝ ROZPOČET.....	21
2.2.1 Analýza příjmů.....	21
2.2.2 Analýza výdajů.....	22
2.2.3 Vyhodnocení rodinného rozpočtu	22
2.3 ANALÝZA MAJETKU	23
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	24
3.1 DEFINICE.....	24
3.2 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ V ČR.....	24
3.3 FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	25
3.3.1 Hypoteční zástavní listy	25
3.4 DĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	26
3.4.1 Účelové a neúčelové hypotéky.....	26
3.4.2 Americká hypotéka	26
3.4.3 Offsetová hypotéka	27
3.5 HYPOTEČNÍ BANKY	27
3.6 „CENY“ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	27
3.6.1 Podle účelu	28
3.6.2 Podle fixace	28
3.6.3 Podle výše zajištění	28
3.6.4 Podle bonity klienta.....	28
3.7 RPSN.....	29
3.8 STANOVENÍ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	29
3.9 ČERPÁNÍ ÚVĚRU	29
3.10 SPLATNOST, SPLÁTKY	30
3.10.1 Smrt dlužníka	31

3.11	POJIŠTĚNÍ SOUVISEJÍCÍ S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY	31
3.11.1	Pojištění úvěru pro fyzické osoby	31
3.12	DAŇOVÉ ÚLEVY	32
3.13	STÁTNÍ PODPORA.....	33
3.14	DANĚ SOUVISEJÍCÍ S KOUPI NEMOVITOSTI	34
3.14.1	Daň z nemovitosti	34
3.14.2	Daň z převodu nemovitostí	35
II	PRAKTICKÁ ČÁST	36
4	ZPRACOVÁNÍ FINANČNÍHO PLÁNU PRO FIKTIVNÍ RODINU.....	37
4.1	INFORMACE O FIKTIVNÍ RODINĚ.....	37
4.2	ANALÝZA CÍLŮ RODINY	37
4.3	ANALÝZA PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ RODINY	38
4.3.1	Analýza příjmů.....	38
4.3.2	Analýza výdajů.....	38
4.3.3	Vyhodnocení rodinného rozpočtu	39
4.4	ANALÝZA MAJETKU RODINY	39
4.5	ANALÝZA SJEDNANÝCH PRODUKTŮ RODINY	40
5	HYPOTEČNÍ TRH	41
5.1	POROVNÁNÍ HYPOTEČNÍCH PRODUKTŮ VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH BANK.....	42
5.2	HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.	43
5.2.1	Hypotéka pro absolventy.....	43
5.2.2	Hypotéka na byt v osobním vlastnictví.....	44
5.3	KOMERČNÍ BANKA, A.S.	44
5.3.1	Hypoteční úvěr KB	45
5.3.2	Flexibilní hypotéka.....	45
5.3.3	Hypotéka 2 v 1	45
5.4	ČESKÁ SPOŘITELNA, A.S.	46
5.4.1	Hypotéka České spořitelny	46
5.4.2	Vývoj cen bytů na realitním trhu	47
5.4.3	Volba fixace	48
6	NÁVRH ŘEŠENÍ RODINNÉ SITUACE.....	50
6.1	BYTOVÁ SITUACE	50
6.1.1	Informace o žadatelích	50
6.2	PŘEHLED NABÍDEK HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	50
6.2.1	Hypoteční banka.....	51
6.2.2	Komerční banka	52
6.2.3	Česká spořitelna	52
6.2.4	Vyhodnocení	52

6.3	ZAJIŠTĚNÍ PROTI RIZIKU	52
6.4	BĚŽNÝ ÚČET.....	53
6.5	STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	53
6.6	FINANČNÍ REZERVA	54
6.7	DŮCHODOVÉ ZAJIŠTĚNÍ.....	55
6.7.1	Státní podpora	55
6.7.2	Daňový odpočet	56
6.8	VYHODNOCENÍ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ	57
6.8.1	Dopad navrhovaného řešení na daň z příjmu	57
7	ÚPRAVA REGULACE FINANČNÍHO PORADENSTVÍ.....	58
7.1	REGISTR FINANČNÍCH PORADCŮ	58
7.1.1	Výhody a nevýhody ELIXIRu	60
7.2	MIFID.....	60
7.2.1	MiFID II.....	61
7.2.2	Výhody a nevýhody směrnice MiFID II	62
	ZÁVĚR	63
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	65
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	70
	SEZNAM OBRÁZKŮ	71
	SEZNAM TABULEK.....	72
	SEZNAM PŘÍLOH.....	73

ÚVOD

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybrala „Hypoteční úvěry z pohledu finančního poradenství a daní“. Uvedené téma mě zaujalo, protože si myslím, že v dnešní době je otázka finančního poradenství a plánování rodinných financí velice aktuální a já osobně bych do budoucna chtěla mít o takových věcech přehled, ne-li se jimi zabývat.

V naší republice není zrovna pozitivně chápáno poradenství ohledně financí, a přesto někteří občané pomoc v dané oblasti vyhledávají. Český finanční trh nabízí obrovské množství produktů, ve kterých je velice obtížné se vyznat, a proto lidé i přes malou důvěru ve finanční poradce, jejich služeb využívají. Mnohdy se ale stávají oběťmi finančních zprostředkovatelů nebo vázaných finančních poradců. Uvedení „finanční poradci“ mnohdy nemají přehled o celkové nabídce produktů na trhu, tím pádem nemohou klientovi poskytnout objektivní radu. Stát se snaží přispívat ke zvyšování důvěryhodnosti regulací finančně poradenské oblasti.

Produktů na finančním trhu je, jak už jsem uvedla výše, velmi mnoho, a vytvořit tak kvalitní finanční plán není zrovna jednoduché. Pro splnění některých cílů můžeme využít například hypoteční úvěry. Ty slouží obyvatelům především na financování jejich vlastního bydlení. Myslím si, že v dnešní době si málokterý běžný občan může dovolit koupi, výstavbu, rekonstrukci nebo modernizaci domu či bytu z vlastních peněžních prostředků a proto jsou zmíněné typy úvěrů velmi hojně využívány.

Dalším důvodem, proč jsem si vybrala řešení rodinných financí pomocí hypotečních úvěrů, je i fakt, že v mém okolí je spousta lidí, kteří právě nyní řeší vlastní bytovou situaci, a já tento problém zanedlouho můžu řešit také. Po zpracování tohoto tématu očekávám, že alespoň trochu proniknu do dané problematiky a budu tedy schopna v budoucnu si vypracovat vlastní finanční plán a také vybrat vhodné financování vlastního bydlení bez větší pomoci „odborníků“.

Hlavním cílem mé bakalářské práce je vytvořit finanční plán fiktivní, nízkopříjmové rodině, kde bude jedním z hlavních cílů řešení bydlení. Řešení tohoto cíle bude realizováno hypotečním úvěrem. Rozhodnutí o výběru konkrétního produktu (hypotečního úvěru) předem mohu provést v tuto chvíli s ohledem na to, že se jedná o fiktivní rodinu. Představím tři bankovní instituce, které jsou, co do objemu poskytnutých hypotečních úvěrů, největšími producenty. Následně také představím jejich účelové hypoteční úvěry pro fyzické osoby, které slouží především na financování vlastního bydlení klientů. Z uvedených úvěrů,

dle zadaných parametrů, poté vyberu nejvýhodnější hypotéku pro fiktivní rodinu. Zmínka, bude také o tom, jakým způsobem by ovlivnily zaplacené úroky z hypotečního úvěru, které jsou odčitatelnými položkami a snižují základ daně, daňové přiznání. A nakonec uvedu, jaké výhody a také nevýhody nese regulace poradenství ve finanční oblasti, které vzniklo především proto, aby byly zmíněné služby pro klienty důvěryhodnější a dostaly se do pozitivního podvědomí občanů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 FINANČNÍ PORADENSTVÍ

V České republice je finanční poradenství jako takové poměrně mladým odvětvím, které se rozvíjí od počátku 90. let, kdy finanční trh ovládalo pouze několik velkých institucí. Trh ale postrádal konkurenční prostředí i složitější a odlišné produkty, mezi nimiž by se klienti mohli rozhodovat. V současné době není chápáno zrovna pozitivně. Lidé si totiž myslí, že finanční poradenství je pro lidi s vyššími příjmy, tudíž těchto služeb nevyužívají. (Juřík, 2011, s. 159)

Finanční poradenství je chápáno jako jakési poradenství v široké oblasti financí, které je poskytováno jak fyzickým, tak právnickým osobám. Toto poradenství řeší otázky osobních a rodinných financí, právě u fyzických osob, ale i firemních financí klienta, v tomto případě u osob právnických. (Oškrdalová, 2009)

Finanční poradenství svým klientům poskytuje komplexní služby v oblasti financování bydlení, zabezpečení budoucnosti, investování, spoření, pojištění, využití daňových úlev, penzijní připojištění pro jednotlivce i podnik, zajištění rodiny i příjmů při pracovní neschopnosti a také zajištění majetku. Hlavním úkolem je z široké škály nabídek na trhu vybrat pro klienta tu pro něj nejvhodnější variantu. (Šindelář a Bielik, 2009; Filip, 2009)

1.1 Vztah obyvatel ČR a finančního poradenství

Občané České republiky mohou být rozděleni do tří skupin, podle přístupu s jakým k finančnímu poradenství přistupují. První skupinou jsou ti, kteří zastávají názor, že nejlépe si v těchto věcech poradí oni sami, nejčastěji po nastudování materiálů, které s touto problematikou souvisejí. Druhou skupinou jsou lidé ochotní využít služeb finančního poradce, ale pouze pokud jsou tyto služby poskytované zdarma. Tato část obyvatel se nejčastěji stává obětí pojistných prodejců, kteří doporučují produkt podle výše provize, která jim z jeho uzavření plyne a ne podle toho, co je pro klienta nejpříjemnější. A do poslední – třetí skupiny – patří lidé, kteří jsou ochotni zaplatit za kvalitní finanční poradenství. Tato skupina je ovšem nejmenší, protože je jen málo těch, kteří jsou ochotni služby tohoto typu financovat z vlastních prostředků. Toto všechno je úzce spojeno s rozvojem finančního poradenství v naší zemi, které bohužel ještě nemá na našem trhu vybudované pevné místo, jako je tomu v jiných – vyspělejších zemích.

1.2 Vázané vs. nezávislé finanční poradenství

Vázané finanční poradenství představuje závaznost finančního poradce pouze k jedné finanční instituci. Poradce nabízí služby a produkty pouze té instituce, se kterou je smluvně zavázán. Tento poradce nemá obecný přehled o produktech na trhu, zná dokonale pouze produkty instituce, se kterou spolupracuje. Tyto produkty ovšem nemusí být vždy pro klienty výhodné. (Manuál klienta: Kdo může prodávat finanční poradenství, © 2000 – 2013)

Finanční poradce, který není nijak vázaný k finančním institucím, poskytuje tzv. nezávislé finanční poradenství. Tento poradce nabízí svým klientům širokou škálu finančních produktů od všech finančních institucí na trhu. Svým klientům doporučuje produkty, které nejlépe odpovídají jejich potřebám a v budoucnu pro ně budou mít největší přínos. Finanční poradce může také spolupracovat s finančně-poradenskou společností, která sama nenabízí žádné finanční produkty, ale zastupuje finanční instituce. Tato společnost pomocí svých finančních poradců zprostředkovává nabídku produktů budoucím klientům. (Mediapol news, s.r.o., © 2010-2011; Manuál klienta: Kdo může prodávat finanční poradenství, © 2000 - 2013)

1.3 Finanční poradenství vs. zprostředkování

Hlavním úkolem finančního poradenství je vybrat klientovi nejoptimálnější variantu uspořádání jeho osobních a rodinných financí, resp. firemních financí klienta. V této oblasti často dochází ke ztotožňování finančního poradenství a finančního zprostředkování. Nevyklučuje se, že finanční poradce by nemohl klientovi zprostředkovat daný finanční produkt, ale v praxi často dochází k záměně finančního zprostředkovatele a finančního poradce. Finanční zprostředkovatel sice poskytne komplexní a systematické řešení našich financí, ale pouze od vybraných finančních produktů. (Oškrdalová, 2009)

1.4 Regulace a právní úprava finančního poradenství

V České republice reguluje finanční trh ministerstvo financí a dohled provádí Česká národní banka. Tyto instituce spolu úzce spolupracují. (Jílek, 2010, s. 173)

1.4.1 Regulace a dohled

Podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance je tato banka orgánem vykonávající dohled nad finančním trhem v České republice a pečuje o stabilitu finančního systému a institucí působících na finančním trhu. Dohled ČNB provádí nad bankovním sektorem,

pojišťovnictvím, penzijními fondy, družstevními záložnami, kapitálovým trhem i nad ostatními institucemi v oblasti platebního styku. Přípravuje legislativu, která vymezuje práva a povinnosti účastníků finančního trhu a zároveň dbá na to, aby subjekty tyto právní předpisy dodržovaly, v opačném případě je za nedodržování stanovených pravidel postihuje. Tím chce zvýšit důvěryhodnost těchto subjektů směrem k veřejnosti. (Regulace a dohled nad finančním trhem, © 2003 – 2013, Dohled nad finančním trhem, © 2003-2013)

Činnosti, které ČNB vykonává v této oblasti je v první řadě stanovení pravidel obezřetného podnikání a pravidel jednání se zákazníky. Dále je to udělování povolení ke vstupu na finanční trh (např. udělení bankovní licence, povolení k založení fondu kolektivního investování, registrace pojišťovacího zprostředkovatele apod.) a ostatní schvalování žádostí subjektů trhu. Následně zde patří i dohledové činnosti, mezi něž patří dohled na dálku a kontrola na místě. V případě zjištěných nedostatků ČNB ukládá sankce za přestupky na finančním trhu. V neposlední řadě také shromažďuje, zpracovává a vyhodnocuje získané informace, kterými potom informuje českou veřejnost o situaci na finančním trhu. (Regulace a dohled nad finančním trhem, © 2003 - 2013)

1.4.2 Právní úprava finančního poradenství

Finanční poradenství jako takové neupravuje žádný zákon v České republice. Existuje ale řada zákonů, které upravují různé části související s finančním poradenstvím.

Nejprve si musíme rozdělit produkty, které finanční poradci zpravidla nabízí. Do první skupiny patří hypotéky, stavební spoření, ostatní bankovní produkty apod. Tato skupina není upravována žádnými zvláštními pravidly, a proto se řídí zejména **Živnostenským zákonem č. 455/1991 Sb.** (Šindelář a Bielik, 2009) Finanční poradenství ve smyslu tohoto zákona je volnou ohlašovací živností a spadá do oboru činností č. 60, poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.

Druhou skupinu, do které patří investice, pojištění a penzijní připojištění již zvláštní zákony upravují. Prodej pojištění a finanční poradenství upravuje **Zákon o pojišťovnictví č. 363/1999 Sb.** Tento zákon upravuje podmínky provozování pojišťovací a zajišťovací činností a dohled nad nimi vykonávaný ČNB. Dále tuto problematiku upravuje **Zákon o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí č. 38/2004 Sb.** Tento zákon klasifikuje zprostředkovatele pojištění a provádí nad nimi dohled, dále se zabývá náležitostmi registrace, odbornými způsobilostmi zprostředkovatelů důvěryhodností fyzických a právnických osob. (Šindelář a Bielik, 2009)

Dalším nástrojem, který reguluje investiční trh, je **směrnice evropského parlamentu MiFID** z 21. dubna 2004. Tato směrnice přinesla změny především v oblasti ochrany a informovanosti drobných investorů, dále zvýšení kvality poskytování služeb spojených s investicemi v evropském prostoru a zvýšení konkurenceschopnosti poskytovatelů investičních služeb. Zároveň také novelizovala zákon č. 256/2004 o podnikání na kapitálovém trhu. (Směrnice evropského parlamentu a rady, 2011)

Další zákony upravující činnosti finančních poradců jsou občanský zákoník, zákon o penzijním připojištění se státním příspěvkem nebo také zákon o stavebním spoření a další.

1.5 Subjekty působící na finančním trhu

Subjekty finančního trhu se dělí do dvou skupin. První skupinou jsou finanční instituce, které mohou být chápány jako instituce regulované státem, pro jejichž činnost je potřeba licence. Tyto instituce poskytují velkou škálu produktů a také služeb. Druhou skupinou jsou instituce finančního zprostředkování, které doporučují produkty licencovaných institucí svým klientům v rámci finančního poradenství. Těmito subjekty mohou být jak právnické, tak fyzické osoby, které ale musí být zapsány v registrech podle specializace. Každá z těchto společností má odlišný způsob fungování a organizační strukturu, přesto spolu jakýmsi způsobem souvisí. (Rejnuš, 2012, s. 62 - 63)

1.5.1 Instituce finančního zprostředkování

Finanční poradenské společnosti jsou jakýmsi zprostředkovateli mezi licencovanými institucemi a klienty, kteří mají zájem o produkty finančních institucí. Tyto finančně-poradenské společnosti zaměstnávají finanční poradce – zprostředkovatele.

Téměř všechny poradenské společnosti v České republice fungují na principu multilevel marketingu (MLM). Pro tyto instituce je to nejlepší způsob distribuce finančních produktů. MLM je postaven na dvou hlavních myšlenkách - samospotřebitelství a pasivních příjmech. Samospotřebitelství spočívá v tom, že společnosti fungující na tomto principu se snaží zrušit mezičlánky jako velkoobchody, maloobchody nebo také reklamu a místo toho získávají klienty – přímé prodejce, kteří poté využívají produkty dané společnosti a také je nabízejí ostatním spotřebitelům. Pasivní příjem láká tím, že tito klienti – prodejci musí získat další spotřebitele, ze kterých jim poté plynou mimoprovize. Vzniká tak tzv. síťový marketing. (Zámečník, 2009)

Mezi nejznámější finančně-poradenské společnosti v České republice patří AWD Česká republika, Broker Consulting, Broker Trust, Fincentrum, OVB Allfinanz, Profit Investment, ZFP Akademia a další. (Finančně poradenské společnosti, © 2013)

1.5.2 Finanční instituce

Mezi nejvýznamnější licencované instituce poskytující hypoteční úvěry můžeme zařadit:

Univerzální obchodní banky, které poskytují finanční služby, na něž jim byla udělena Českou národní bankou licence. Tyto banky se na trhu vyskytují nejčastěji. Jejich hlavní činností bank je shromažďování dočasně volných peněžních prostředků, ze kterých následně poskytují úvěry. Dále potom vedou bankovní účty klientů, nebo zabezpečují tuzemský i zahraniční bezhotovostní platební styk. Takové banky mnohdy poskytují i služby jako stavební spoření, hypoteční úvěry apod. Obchodní banky jsou zpravidla pro klienty nejméně rizikové. (Šenkýřová, 2010, s. 51)

Hypoteční banky jsou definovány jako speciální úvěrové instituce. Hlavní činností těchto bank je poskytování dlouhodobých účelových i neúčelových půjček nazývaných hypoteční úvěry. Hypotéky jsou v tomto případě financovány z emisí hypotečních zástavních listů. Tyto úvěry musí být zajištěny nemovitostí. (Král, 2009, s. 49)

Spořitelní banky jsou instituce specializované na spoření peněžních prostředků obyvatel. Z těchto přijatých vkladů poskytují úvěry a půjčky především drobným klientům. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Stavební spořitelny patří mezi speciální spořitelny, které mají omezenou bankovní licenci na vklady klientů, z nichž mohou poskytovat fyzickým i právnickým osobám půjčky na bydlení. Spořitelna uzavře s klientem smlouvu na stavební spoření, kde jsou uvedeny i podmínky poskytnutí případného úvěru. (Šenkýřová, 2010, s. 52)

Úvěrová a bytová družstva jsou finanční instituce, které také poskytují hypoteční úvěry, ale pouze svým členům. Tato družstva poskytují především účelové úvěry na investice do nemovitostí a pro potřeby bydlení. Financování je zajištěno vklady členů nebo úvěry od jiných bank. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Další instituce, které se vyskytují na finančním trhu, jsou například pojišťovny, penzijní fondy, investiční společnosti apod.

1.6 Finanční poradce

ČNB uvádí na svých stránkách informace o aktuálních číslech institucí, které poskytují finanční produkty. V České republice je 44 bank, 22 investičních společností, 13 družstevních záložen a 52 pojišťoven. (ČNB, 2013) Na českém trhu je mnoho finančních institucí, které nabízí nejrůznější finanční produkty a tudíž je pro obyčejného člověka těžké, vybrat si nejlepší a jemu nejvíce vyhovující produkt. A právě takové problémy řeší finanční poradce.

Finanční poradce je nezávislý vzdělaný specialista, který se dokonale orientuje ve finanční oblasti a umí ohodnotit vzniklou situaci a poradit, jak nejlépe využít peněžní prostředky klienta ke splnění jeho potřeb a přání. (Lener, 2007)

Finanční poradce by svému klientovi měl v případě, kdy má dostatek peněžních prostředků poradit, jak je účelně zhodnotit. V případě, že klient není zrovna v příznivé finanční situaci, měl by mu pomoci se sestavením efektivního finančního plánu a následně s jeho realizací. (Filip, 2006, s. 297)

2 FINANČNÍ PLÁNOVÁNÍ

V dnešní době vidí téměř každý člověk problém v tom, jak nejefektivněji zhodnotit své úspory, jakým způsobem financovat vlastní bydlení, jak nejlépe zabezpečit svou rodinu. Jedna z možností, jak si na tyto otázky najít odpověď je začít plánovat osobní finance. Neexistuje žádný obecný vzorec na to, který produkt je pro klienty vhodný, každý jednotlivec nebo rodina má své individuální potřeby a cíle, kterých chce dosáhnout. (Syrový a Tyl, 2011, s. 10)

Finanční plánování tedy nejprve hledá odpovědi na otázky – proč spořit, čeho tím bude dosaženo. Poté bere v úvahu možnosti dané rodiny nebo jednotlivce a také zkoumá, jaké možnosti nabízí finanční trh. Až po vyhodnocení finančního plánu se může zvolit vhodná varianta. Se sestavením finančního plánu pomáhá právě finanční poradce. (Syrový a Tyl, 2011, s. 10)

„Cílem osobního finančního plánu je vytvoření rovnováhy mezi našimi budoucími finančními cíli a současnými a očekávanými zdroji a následně nalezení efektivní cesty k dosažení těchto cílů vycházejících z možností, které nám poskytuje finanční trh“. (Syrový a Tyl, 2011, s. 10)

Pokud se neuspokojí dostatek peněžních prostředků na financování vlastních cílů, je dobré využít cizí zdroj v podobě úvěru. Zadlužení může být i výhodné, za předpokladu, že je uzavřeno za přijatelných podmínek a v přiměřené výši ve srovnání s výší příjmů, kterou disponuje a majetkem, který daná osoba vlastní. (Syrový a Novotný, 2005, s. 11)

Ve finančním plánování se musí uvažovat i s riziky, které mohou nastat. Je potřeba snažit se o to, aby výdaje na tato rizika byla co nejnižší, ale není dobré je podceňovat. (Syrový a Tyl, 2011, s. 11) Takovou typickou eliminací rizika například u hypotečního úvěru je pojištění pro případ smrti dlužníka.

2.1 Finanční plán

Finanční plán je výstup práce finančního poradce, který ho sestavuje klientovi na míru. Obsahem finančního plánu je přehled cílů rodiny, v časovém horizontu a prostředků, které jsou nutné pro jeho naplnění. Zároveň by zde mělo být uvedeno, jakým způsobem je zabezpečena ochrana majetku i osob rodiny před riziky a nepříznivými životními situacemi, které by mohly nastat a zabránit tak dosažení určených cílů. (Syrový, 2011, s. 11) Finanční plán je tedy výstup procesu, který má vést k úspěšnému naplnění cílů.

Podle Syrového a Tyla (2011, s. 13) by bylo dobré postupovat při sestavování finančního plánu pomocí následujících kroků:

1. **Stanovení cílů** – je potřeba uvědomit si cíl, kterého se bude dosahovat
2. **Zdroje** – zde je potřeba se zamyslet, kolik peněžních prostředků je k dispozici pro splnění daného cíle
3. **Rizika** – jaké nebezpečí hrozí na cestě k cíli a jakým způsobem tato rizika eliminovat
4. **Přiřadit cílům zdroje** – kolik finančních prostředků bude vyčleněno na stanovený cíl

2.2 Rodinný rozpočet

Sestavení rodinného rozpočtu je prvním krokem ke zpracování finančního plánu. Rozpočet podává přehledné informace o příjmech, výdajích a případných disponibilních prostředcích rodiny za určité časové období. Prvním krokem finanční analýzy, kterou zpracovává finanční poradce danému jedinci nebo rodině je tedy analýza příjmů a výdajů. Poradci se tak naskytne pohled na podrobnou finanční situaci rodiny. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 308)

2.2.1 Analýza příjmů

Prvním krokem při tvorbě rodinného rozpočtu je provést analýzu příjmů. Příjmy členů domácnosti dělí Nováková a Sobotka na (2011, s. 308):

- **Příjmy ze zaměstnání** – platy, mzdy, stravenky, cestovné, apod.,
- **Sociální dávky** – přídavky na děti, podpora v nezaměstnanosti, rodičovský příspěvek, atd.,
- **Mimořádné příjmy** – příjem z prodeje nepotřebné věci, kapesné od rodičů, výhry,
- **Reziduální příjmy** – dividendy, příjmy z pronájmu, úroky. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 308)

Rodinný rozpočet by měl v první řadě počítat s příjmy pravidelnými, což jsou příjmy ze zaměstnání a sociální dávky. Zmíněné příjmy jsou pro rodinu stabilní a dle nich uzpůsobuje rodina své výdaje. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 308)

2.2.2 Analýza výdajů

Druhým krokem k vytvoření rozpočtu rodiny je zpracovat analýzu výdajů. Výdaje slouží pro zajištění chodu domácnosti, na bydlení, ale i na individuální potřeby jednotlivých členů domácnosti. Charakteristickým znakem výdajů je jejich neomezenost, naopak příjmy jsou omezené, tudíž vzácné. Neomezenost výdajů vede k situaci, že rodina nevyjde s peněžními prostředky, které má momentálně k dispozici a je „nucena“ se zadlužit. Nováková a Sobotka (2011, s. 309 - 310) dělí výdaje do následujících kategorií:

- **Běžná spotřeba** – nejobtížněji kontrolovatelné výdaje rodiny, neboť každý člen má své individuální potřeby, které se snaží si uspokojit. Tato položka nemá žádnou stabilní výši a mění se každý měsíc. Výhodou je, že tyto náklady lze v případě potřeby snížit buď využitím akčních nabídek, nebo třeba výběrem levnější alternativy.
- **Bydlení** – do této kategorie se řadí všechny platby, vztahující se k bydlení (nájem, rezerva na opravy, voda, energie, plyn, popelnice, TV a rozhlas, telefon, internet, doplatky energií a vody apod.
- **Vzdělání, zábava, luxus** – tato složka je nejlépe ovlivnitelná i kontrolovatelná. Spadají zde výdaje za koníčky, sport, kulturu, návštěvu restaurace, vzdělání, dovolenou atd.
- **Ochrana** – zde patří všechny typy pojištění (majetku, života, odpovědnosti, úrazu, atd.). Výdaje tohoto typu placené ročně se rozpočítají na měsíce.
- **Spoření** – do této skupiny patří platby na stavební spoření, penzijní připojištění, do investičních fondů, nebo na termínované vklady.
- **Dluhy** – tato kategorie zahrnuje všechny typy půjček, které rodina má – hypotéku, úvěr ze stavebního spoření, leasing, půjčku od známých či rodiny, spotřebitelský úvěr, půjčky z kreditních karet, apod.
- **Ostatní** – zde budou výdaje, které se nehodí do žádné z předešlých kategorií.

2.2.3 Vyhodnocení rodinného rozpočtu

Po sestavení analýzy příjmů a výdajů je rozpočet rodiny vyhodnocen finančním poradcem. Rodinný rozpočet se může nacházet ve třech situacích:

- **Přebytkový rozpočet** – je ideální stav, kdy jsou příjmy větší než výdaje a rodina tak může tvořit rezervy,
- **Vyrovnaný rozpočet** – je stav, kdy se příjmy a výdaje rovnají,

- **Deficitní rozpočet** – je nežádoucí stav, kdy příjmy jsou menší než výdaje. Tato situace je poté řešena formou půjček a úvěrů a to může vést k dluhové pasti. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 308)

2.3 Analýza majetku

Tato analýza, oproti analýze předchozí, která zobrazuje hospodaření rodiny, není tak složitá. Zde se nachází soupis majetku, se kterým rodina disponuje. Důležité však je brát na vědomí některé zásady. Majetek rodiny je často oceňován v historických cenách, což jsou ceny, za které byl majetek v dané době pořízen. S dobou použitelnosti se ale hodnota majetku mění. Klasickým opotřebením se cena majetku logicky snižuje, avšak u některých druhů, například starožitností, se hodnota majetku navyšuje. Rodina může mít ve vlastnictví také majetek přinášející další příjmy a to například nemovitost nebo pozemek, který pronajímá. (Nováková a Sobotka, 2011, s. 310)

Nováková a Sobotka (2011, s. 310) dělí majetek následujícím způsobem:

- Nemovitosti – dům, zahrada, pozemek, chata, garáž, ...
- Věci movité – osobní majetek, vybavení domácnosti, auto, obrazy, šperky, ...
- Majetek finanční – peníze, stavební spoření, penzijní připojištění, ...
- Majetek nehmotný – software, licence, vynálezy, ...
- Pohledávky – právo věřitele požadovat po dlužníkovi plnění jeho závazků

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Tyto úvěry jsou dlouhodobého charakteru a hlavním znakem je, že jsou zastaveny nemovitostí, která je ve vlastnictví klienta žádajícího o hypoteční úvěr. (Rejnuš, 2012, s. 85)

Hypoteční úvěry v současné době představují velmi známou formu financování vlastního bydlení a jsou hojně využívány. Hypotéka vzniká vždy na základě konkrétní úvěrové smlouvy, poskytuje ji konkrétní finanční instituce a přesně je známa její výše a druh závazku. (Kašparovská, 2010, s. 128)

3.1 Definice

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., definuje hypoteční úvěry následně: „*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*“.

Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat výhradně na investice do nemovitostí, jejichž splacení bylo zajištěno zastavením nemovitosti. Z výše uvedené definice ovšem vyplývá, že hypoteční úvěry jsou všechny úvěry, které jsou zajištěné nemovitostí. I když jejich účel nemusí být vždy spojen s investicí do nemovitosti, zpravidla bývá čerpán právě na financování výstavby, rekonstrukce či koupi domu nebo bytu.

Z historického pohledu na hypotéky plyne, že jejich hlavním znakem nebyla zástava nemovitosti, ale to, že zástavce nebyl povinen dát zastavenou věc do držby poskytovateli úvěru. Hypoteční úvěry se tak týkaly věcí movitých i nemovitých, které ale nebyly předány do držby zástavnímu věřiteli. V zemích jako je Francie, Belgie a Nizozemí se hypotéky využívají ve vazbě na oba typy majetku. V případě movitého majetku jsou to například letadla, lodě a stáda dobytka. (Kašparová, 2010, s. 128)

3.2 Legislativní úprava hypotečního úvěrování v ČR

V České republice byl prvním zákonem pro obnovu hypotečního úvěrování zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a zákona č. 190/2004 Sb. (Kašpárková, 2010, s. 135)

Tyto zákony upravují především hypoteční úvěr a způsob jeho zajištění, hypoteční zástavní listy, což jsou formy financování hypotečních úvěrů, maximální výši hypotečního úvěru a všeobecná pravidla pro poskytování těchto úvěrů. (Kašpárková, 2010, s. 135)

Zákon č. 84/1995 Sb. definoval hypoteční úvěr jako úvěr pouze účelový, na pořízení nemovitosti, která musela být zajištěna zástavním právem k této nemovitosti, i rozestavěné, ale pouze nacházející se na území České republiky. (Kašpárková, 2010, s. 135)

Při vstupu ČR do Evropské unie, vstoupila v platnost novela zákona č. 84/1995 Sb. a to zákon č. 190/2004 Sb., který definuje hypoteční úvěr takto: „...úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné.“ (Kašpárková, 2010, s. 135)

V novém znění zákona č. 190/2004 Sb. je také uvedeno, že zastavená nemovitost se nemusí nacházet jen na území České republiky, ale může se ručit i nemovitostí, která je na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu, který také tvoří Evropský hospodářský prostor.

Nynější znění zákona č. 190/2004 Sb. nově také dovoluje poskytovat hypoteční úvěry na koupi družstevního bytu, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva, které doposud nebylo možné financovat touto hypotékou.

Co se týče hypoték amerických neboli neúčelových, ty upravuje zákon č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru.

3.3 Financování hypotečních úvěrů

Kašparovská (2010, s. 130) ve své knize uvádí dva způsoby financování hypotečních úvěrů, které se využívají v bankovním sektoru České republiky. První způsob je depozitní, kdy banky jako zdroje financování využívají střednědobé a dlouhodobé vklady klientů nebo také úvěry od jiných bank. Druhým způsobem je emise hypotečních zástavních listů.

3.3.1 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou speciální dluhopisy, které jsou vydávány pouze bankami s licenci od České národní banky - hypotečními bankami. Jejich cílem je zajistit dostatečné množství finančních prostředků, které jsou využívány výhradně pro poskytování hypotečních úvěrů, čímž se také liší od standardních bankovních obligací. (Rejnuš, 2012, s. 95)

V zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který tuto problematiku upravuje, jsou hypoteční zástavní listy definovány jako: „*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 způ-*

sobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“ Tato problematika je dále upravena i v zákoně č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

Pojem řádné krytí je používán pouze tehdy, pokud jsou HZL kryty výhradně pohledávkami z hypotečních úvěrů, které nejsou vyšší než 70 % ceny zastavených nemovitostí. Pojem náhradní krytí představuje pouze velmi likvidní a bezpečné prostředky jako například vklady u ČNB, hotovost, státní dluhopisy a další zdroje specifikované v zákoně, nejvýše však do 10 %. (Kašparovská, 2010, s. 137 – 138)

3.4 Dělení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry spadají do oblasti úvěrů investičních a jsou spíše dlouhodobého charakteru. Jsou tedy využívány na financování investic dlouhodobých. Investiční majetek, tedy nějaká nemovitost, většinou slouží i jako záruka za splacení poskytnutého úvěru. (Kalabis, 2012, s. 104 - 105, s. 109)

3.4.1 Účelové a neúčelové hypotéky

U hypotečních úvěrů není ani tak důležitá doba splácení, ale spíše účel, na jaký budou vynaloženy. Proto jsou tyto úvěry děleny právě z tohoto hlediska a to na účelové a neúčelové. U neúčelových hypotečních úvěrů není konkrétně známo, na co budou finanční prostředky vynaloženy. Mezi neúčelové hypoteční úvěry jsou řazeny spotřebitelské úvěry, úvěrové kreditní karty, kontokorentní úvěry nebo tzv. americké hypotéky. Naopak účelové hypoteční úvěry si klient bere, za nějakým účelem (např. výstavba nového domu) tudíž je s naprostou přesností jasné, kam putovaly finanční prostředky z takového úvěru. (Kalabis, 2012, s. 104 – 105; Kidwell, 2012)

3.4.2 Americká hypotéka

Tento typ úvěru lze v České republice poskytovat od 1. 5. 2004, tedy ode dne vstupu ČR do Evropské unie. Problematiku poskytování tzv. amerických hypoték upravuje zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech.

Americká hypotéka je jedním z druhů neúčelových hypotečních úvěrů. Jde o výhodnou půjčku, která spočívá v tom, že lidé, kteří si o tuto hypotéku žádají, musí dát bance do zástavy nějakou nemovitost, kterou vlastní, jako například dům, byt, chatu apod. Ovšem půjčku, co z této zástavy získají, nemusejí použít na nákup nemovitosti, ale můžou ji vyu-

žit na pořízení prakticky čehokoliv (např. na vybavení nemovitosti, koupi auta či dovolenou). (Kalabis, 2012, s. 115)

Hlavní výhodou tohoto typu hypotéky je nižší úrok, než u jiných druhů půjček, které jsou třeba také zajištěny nemovitostí a dále doba splatnosti, která je u těchto hypoték až 20 let, tedy delší, než u klasických půjček. Hlavní nevýhodou je, že při nesplácení americké hypotéky může klient o zastavenou věc přijít. (Kalabis, 2012, s. 115)

Americká hypotéka může být také poskytnuta občanům, kteří mají klasickou účelovou hypotéku, z určité části splacenou a potřebují další, menší část finančních prostředků. V tomto případě by banka, která poskytla účelovou hypotéku, mohla klientovi poskytnout navíc i tuto americkou hypotéku. (Kalabis, 2012, s. 115)

3.4.3 Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je zajímavý, ale ne příliš rozšířený produkt hypotečního trhu. Jedná se o kombinaci hypotečního úvěru a spořicího účtu. Podstatou zmíněné hypotéky je tzv. bilanční mechanismus. Jedná se o vzájemné započítávání zůstatku na spořicím a úvěrovém účtu. Měsíční úroky jsou počítány pouze z hodnoty, která tvoří rozdíl mezi výší úvěru a sumou, která se právě nachází na účtu. Peníze, které jsou uloženy na spořicím účtu, jsou zhodnoceny stejnou sazbou jako hypoteční úvěr i přesto, že se jedná o účet s nulovým úročením. (Tůma, 2013)

3.5 Hypoteční banky

Hypoteční banky jsou banky, které jsou specializované na hypoteční úvěrové operace. Tyto finanční instituce se zabývají výhradně hypotečními obchody. Banky musí mít podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, od České národní banky udělenou licenci k provozování této činnosti. Hypoteční banky získávají zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů hlavně emisí zástavních listů. (Kašparovská, 2010, s. 134)

Všechny tyto banky poskytují hypoteční úvěry jak účelové, tak i neúčelové tzv. americké hypotéky. Účelové hypotéky jsou financovány emisemi hypotečních zástavních listů, tudíž jsou levnější, ale také méně ztrátové. (Kašparovská, 2010, s. 139)

3.6 „Ceny“ hypotečních úvěrů

Podle Syrového (2009, s. 31) ovlivňují „cenu“ úvěru - úrokovou sazbu - čtyři hlavní činitele. A to účel úvěru, doba fixace úvěru, výše zajištění úvěru a bonita klienta.

3.6.1 Podle účelu

Nejlevnější a tudíž nejnižší zatížení úrokovou mírou nesou účelové hypotéky, které jsou určeny na koupi, stavbu nebo například rekonstrukci domu či bytu. Tyto úvěry jsou kryty nemovitostí a tak představují malé riziko pro finanční instituci. Protože kdyby klient přestal hypotéku splácet, banka může prodat dům, který má v zástavě a tím získat zpět peněžní prostředky od dlužníka. O něco dražší jsou úvěry poskytnuté na pronájem nemovitosti. Tady je pro banku totiž větší riziko v tom, že klient by nebyl až tak moc motivovaný řádně platit hypoteční splátky, protože by mu nešlo o „střechu nad hlavou“. Dražší jsou také tzv. americké hypotéky, protože tady sice ručíte nemovitostí, ale získané finanční prostředky můžete použít téměř na cokoliv. Samozřejmě nejvyšší úrok mají hypotéky bezúčelové. (Syrový, 2009, s. 31)

3.6.2 Podle fixace

Cena hypotečního úvěru závisí i na délce fixace úrokové míry. Čím větší chceme jistotu neměnné úrokové sazby, tím více za to platíme. Banky v dnešní době poskytují fixaci úrokové sazby od 1 do 15 let. (Syrový, 2009, s. 31)

3.6.3 Podle výše zajištění

Pokud si chce klient vzít úvěr na podstatnou část hodnoty nemovitosti nebo dokonce na hodnotu celou, je to pro banku více rizikové, protože by mohla například klesnout cena nemovitostí a úvěr by nebyl krytý celý. Ovšem kdyby půlku nemovitosti uhradil ze svých peněz dlužník a na úvěr by chtěl jen polovinu z ceny nemovitosti, úvěr by byl podstatně lépe krytý, tudíž pro banku méně rizikový a tedy levnější. (Syrový, 2009, s. 32)

3.6.4 Podle bonity klienta

Při žádosti o větší objem finančních prostředků musí žadatel prokázat výši svých příjmů nejčastěji za zpětných 6 až 24 měsíců. Banka si klientovu platební morálku může zjistit i sama u jiné finanční instituce. Poskytovatelé úvěrů také mohou požadovat předložení daňového přiznání, pokud je klient občanem, který má příjmy z podnikání. (Syrový a Novotný, 2005, s. 76) Pokud tato bankovní instituce nevyžadují, zpravidla se to odráží na požadavku vyšší hodnoty zástavy a také na vysoké úrokové míře. Klient se jeví jako kvalitnější, pokud má sjednáno životní pojištění. (Syrový, 2009, s. 33)

3.7 RPSN

Roční procentní sazba nákladů (RPSN) udává procenta z dlužné částky, které musí spotřebitel zaplatit během období jednoho roku v souvislosti s půjčkou či úvěrem, jejich správou a dalšími výdaji s nimi spojenými. Úrok ukazuje pouze cenu vypůjčených peněz a nejsou v něm tedy zahrnuty ostatní náklady. Banky jsou povinny uvádět zmíněný ukazatel u svých produktů, ovšem u účelových hypotečních úvěrů tento údaj povinný není. (Nacher, 2007)

Výpočet sazby RPSN vychází ze vzorce:

$$\sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^{t_i}} = \sum_{j=1}^n \frac{B_j}{(1+r)^{s_j}} \quad (1)$$

kde m = počet poskytnutých půjček,

A_i = výše i -té poskytnuté půjčky,

t_i = doba, kdy byla i -tá půjčka poskytnuta,

n = počet plateb,

B_j = výše j -té platby,

s_j = doba, kdy byl j -tý poplatek zaplacen,

r = roční průměrná sazba nákladů klienta spojených s úvěrem.

3.8 Stanovení výše hypotečního úvěru

Minimální výše hypotečního úvěru je u bank individuální. Pohybuje se ovšem od 100 000 Kč do 300 000 Kč. Banky si ale podle zákona 84/1995 Sb. mohou stanovit maximální hranici hypotečního úvěru do výše 70 % ceny zastavené nemovitosti, v případě financování hypotečního úvěru prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Ovšem některé banky financují hypotéky i z jiných zdrojů a tak je u nich možnost vzít si hypoteční úvěr až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

3.9 Čerpání úvěru

Hypotéka bývá čerpána podle aktuálních potřeb klientů, ale až po tom, co splní podmínky, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě. První podmínkou je samotné schválení smlouvy bankovní institucí a následné podpisy banky i klienta. Dále musí být schválena zástavní smlouva k nemovitosti, která musí být podepsána vlastníkem nemovitosti. Katastrální úřad

poté potvrdí povolení vkladu zástavního práva. Na závěr žadatelé složí částku vlastních zdrojů na bankovní účet. Úvěr lze poté čerpat jednorázově, to například v případě koupi nemovitosti, kdy je finanční částka převedena přímo na účet uvedený v kupní smlouvě, nebo v částkách. Tento typ čerpání hypotéky se využívá nejčastěji při výstavbě, přestavbě nebo rekonstrukci nemovitosti, kdy se termíny čerpání určují dopředu, nebo postupně po předložení faktur. (Kašparovská, 2010, s. 146; Syrový a Novotný, 2005, s. 77)

Čerpání hypotečního úvěru je tedy konkretizováno v úvěrové smlouvě a může se u bankovních institucí nepatrně lišit. (Kašparovská, 2010, s. 146)

3.10 Splatnost, splátky

Ze zákona je stanovena doba splatnosti úvěru od 5 do 45 let. Klient si tuto dobu může určit sám, ale musí brát v úvahu fakta, která výběr této doby nějakým způsobem omezují. Splatnost úvěru totiž nesmí být delší než délka životnosti nemovitosti, kterou klient poskytl jako zástavu. Úvěr musí být zpravidla splacen před odchodem nejstaršího dlužníka do důchodu, tudíž do 65 let. (Syrový a Tyl, 2011, s. 77)

Nejpoužívanějším typem splácení je tzv. anuitní splácení. Velikost splátky se vypočítá na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Tato splátka je po celou dobu konstantní a zahrnuje v sobě úrok i jistinu, jejichž poměr se s dobou splácení mění. Nejprve větší část splátky připadne na zaplacení úroku a menší část na úmor dluhu. Postupem splácení se ale tento poměr obrátí. (Syrový, 2009, s. 35 - 37) Pro dlužníka to má význam takový, že zpočátku platí vyšší úroky, o které si ale snižuje základ daně, tudíž na začátku se projeví výraznější úspora na daních. (Vichnarová, 2007, s. 7)

Výše měsíční anuity se počítá podle následujícího vzorečku:

$$S = U \cdot \frac{(1+i)^n \cdot ((1+i) - 1)}{(1+i)^n - 1} \quad (2)$$

kde S = anuitní splátka,

U = půjčená částka,

i = úroková míra za časovou jednotku,

n = počet období (čas).

Dalším způsobem splácení je metoda progresivní, u které je nejprve částka nízká, ale časem se zvyšuje. To je vhodné pro lidi, kteří si začínají budovat svou kariéru. Opakem této metody je regresivní způsob splácení. Ten nejprve vyžaduje vyšší splátky, které se ale časem snižují. Tento model je doporučován starším lidem, kteří například plánují odchod do důchodu, tudíž jejich příjmy budou klesat spolu se splátkami úvěru. (Vichnarová, 2007, s. 7)

Hypoteční úvěr lze splatit i předčasně, ale musí se počítat se sankcemi, které bance vykompenzují případný ušlý úrokový výnos.

3.10.1 Smrt dlužníka

Po smrti dlužníka musí hypotéku splácet spoludlužníci nebo pozůstalí do doby, než proběhne dědické řízení, kde se rozhodne, kdo hypoteční úvěr převezme nebo jak to s jeho splácením bude dál. Pro tyto případy je velmi výhodné sjednat si životní pojištění nebo pojištění schopnosti splácet. Tuto situaci můžeme také vyřešit prodejem nemovitosti a následným předčasným splacením úvěru. (Kalabis, 2012, s. 113)

3.11 Pojištění související s hypotečními úvěry

Jednou z podmínek při uzavírání hypotečního úvěru je i pojištění, ať už nemovitosti nebo proti neschopnosti splácet. Ve většině případů jsou tato pojištění nezbytně nutná k uzavření těchto druhů úvěrů.

3.11.1 Pojištění úvěru pro fyzické osoby

Podle Kalabise (2012, s. 135) je to pojištění vztahující se na schopnost fyzické osoby – klienta – splácet hypoteční úvěr, který mu byl bankou poskytnut. Toto pojištění patří mezi povinně volitelné a může obsahovat následující pojistná rizika:

- Pojištění pro případ ztráty zaměstnání,
- Pojištění majetku, který je předmětem hypotečního úvěru,
- Pojištění majetku, kterým je ručeno za splacení hypotečního úvěru,
- Životní pojištění, pojištění části hypotečního úvěru, která doposud nebyla splacena.

Po celou dobu splácení dává toto pojištění klientovi jistotu, že při ztrátě příjmů pojištěného, pojišťovna toto splácení úvěru převezme za něj. Částka pojistného většinou klesá přímo úměrně se splácením hypotečního úvěru. Cena pojistného je obvykle určena procentem z měsíční splátky úvěru. (Kalabis, 2012, s. 135)

3.12 Daňové úlevy

V případě, že fyzické osoby financují bytové potřeby hypotečními úvěry, je v § 15 odstavci 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, uvedeno, že: „od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která je bytem nebo která zahrnuje byt, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.“

Tato definice nám jinými slovy říká, že odpočet úroků od základu daně je podmíněn použitím finančních prostředků z úvěru na financování vlastního bydlení. Využití hypotéky na bytové účely zahrnuje rekonstrukci, stavbu nebo koupi nemovitosti k trvalému bydlení. Tato podmínka není splněna v případě chat a chalup. Další podmínkou je, že osoba, která podává daňové přiznání je přímým účastníkem úvěru, tzn. je to osoba, jejíž jméno je uvedeno v úvěrové smlouvě. (Dlouhá, 2013)

Důležitá je také maximální odčitatelná částka úroků, kterou si lze uplatnit, a to až do výše 300 000 Kč ročně, což při aktuální dani z příjmů, která je 15 %, znamená snížení daně až o 45 000 Kč. Částka 300 000 Kč je celková suma úroků všech úvěrů, osob v téže domácnosti, o které je základ daně snížen. Základ daně si ale může osoba hypotečně zavázaná snížit pouze o zaplacené úroky, ne o celkovou výši splátek. (Dlouhá, 2013; Macháček, 2012, s. 154)

Pokud platíme úroky z úvěru jen část roku, nesmíme uplatnit částku převyšující měsíčně 1/12 maximální částky 300 000 Kč, což odpovídá snížení základu daně o částku 25 000 Kč za měsíc. (Macháček, 2012, s. 154)

Hodnota úspory na dani se postupným splácením úvěru zpravidla snižuje. I když částka, která je zasílána formou splátek, zůstává stejná - anuitní, v průběhu placení hypotéky se mění poměr úroků a splácené jistiny. Na počátku doby splácení jde větší procento z částky na platbu úroků a menší částka jde na umoření dluhu. Na konci splácení hypotečního úvěru je daňová úspora téměř nulová. (Vichnarová, 2007, s. 21)

V případě, že je úvěrově zavázáno více osob, uplatnit odpočet úroků může pouze jedna z nich v plné výši, nebo každá osoba, ale rovným dílem. (zákon o dani z příjmů) Pokud tedy splácí klient hypotéku s manželem nebo manželkou, pouze jeden z nich si může uplatnit odpočet úvěrových úroků ze základu daně, zpravidla ten, jehož základ daně je výrazně vyšší. (Dlouhá, 2013; Macháček, 2012, s. 154)

Výhodou také je, že lidé, kteří si chtějí uplatnit úlevu na dani a mají hypoteční úvěr, nemusejí sami podávat daňové přiznání a tuto administrativu mohou nechat zpracovat přímo v zaměstnání. (Vichnarová, 2007, s. 19) Je ale nutné doložit do 15. února běžného roku k daňovému přiznání potvrzení o tom, jaká částka byla na úrocích zaplacená v loňském roce. Finanční instituce zpravidla toto potvrzení posílají klientům na začátku roku automaticky, pokud ale toto potvrzení nepřijde, klient si o něj musí zažádat. (Dlouhá, 2013)

Jiné úvěry, které jsou poskytnuty v souvislosti s hypotečními úvěry, dělíme na dva typy. Prvním jsou tzv. předhypoteční úvěry, které jsou poskytnuty ještě před získáním hypotečního úvěru. Druhé tzv. doplňkové úvěry k hypotečním úvěrům jsou poskytovány současně s hypotečním úvěrem nebo těsně po jeho získání. (Macháček, 2012, s. 155)

Neplátce daně si daňový odpočet může uplatnit pouze tehdy, pokud celková suma jeho příjmů ze zdrojů na území České republiky činí nejméně 90 % všech jeho příjmů. Výjimkou jsou příjmy, které nespádají do předmětu daně nebo jsou osvobozeny od daně nebo z příjmů, které jsou zdaňovány srážkovou daní. (Macháček, 2012, s. 157)

3.13 Státní podpora

Státní podpora na rozdíl od daňové úlevy není určena pro všechny. Zažádat si o ni mohou jen lidé (žadatel i partner) mladší 36 let. Je určena na byty a rodinné domy starší 2 roky, které se nacházejí na území České republiky a slouží výhradně k trvalému bydlení žadajících. Ti nesmí mít ve vlastnictví ani spoluvlastnictví jinou nemovitost (byt, bytový nebo rodinný dům) než tu, co kupují. Podpora je poskytována pouze k hypotékám, jejichž hodnota nebude vyšší než 800 tis. Kč u bytu a 1,5 mil. Kč v případě koupi rodinného domu s jedním bytem. Příspěvek je poskytován maximálně na 10 let a dotace je platná po dobu platnosti úrokové sazby, nejdéle však 5 let. Podmínky pro žádosti jsou uvedeny v zákoně č. 249/2002 Sb. (Vichnarová, 2007, s. 22)

Sazba této podpory je v současné době 0 %, ale hypoteční úvěr si člověk často bere na dlouhou dobu, tudíž by se v budoucnu mohla vyplatit. O tento příspěvek si mohou požádat

mladí lidé do začátku čerpání úvěru, poté už žádost o státní podporu nebude možná. (Vichnarová, 2007, s. 22)

Podpora je poskytována formou úrokové dotace. Její výše závisí na výši úrokových sazeb hypoték v předchozím roce. Pokud by v budoucnu sazby hypotečních úvěrů vzrostly, roční úrok by s tímto příspěvkem mohl být až o 4 % nižší. (Vichnarová, 2007, s. 22)

3.14 Daně související s koupí nemovitosti

V souvislosti s pořízením nemovitosti, vzniká účastníkům povinnost platit daně, vztahující se ke koupi nebo prodeji nemovitosti. Daň z nemovitosti platí kupující, ale také každý, kdo nemovitost vlastní. Naopak daň z převodu nemovitosti zatěžuje prodávajícího. Tato situace by se měla změnit od roku 2014, kdy by povinnost platit daň z převodu nemovitosti měla přejít na nabyvatele nemovitosti. V důvodové zprávě je uveden hlavní cíl změny poplatníka na nabyvatele, a to vyšší efektivita při výběru zmíněné daně, která spočívá ve zkrácení daňového řízení a snížení náročnosti v administrativní oblasti. To dále souvisí se snazší vymahatelností daně v případě daňové exekuce, kterou lze vypořádat i formou prodeje nemovitosti, která je vlastnictví nabyvatele. (Lazarevič, 2012)

3.14.1 Daň z nemovitosti

V případě daně z nemovitosti musí daňové přiznání k této dani podat do konce ledna daného roku každý, kdo v předchozím roce pořídil nemovitost koupí nebo ji dostal darem, ale také ten, kdo nemovitost koupil nebo dostal již dříve, ale u koho se v předchozím roce změnila okolnosti zásadní pro vyměření této daně. Mezi tyto okolnosti patří přestavba, změna výměry nemovitosti a dokonce i situace, kdy se z pole stane stavební parcela. Důležité je však vědět, že pokud je daňové přiznání k této dani jednou absolvováno, každý další rok bude složenka k úhradě daně z nemovitosti v určité výši chodit klientům automaticky. Daň z nemovitosti se platí na příslušném finančním úřadě a to do konce měsíce května daného roku. V případě, že daň z nemovitosti přesahuje částku 5 000 Kč, je možné si ji rozdělit na dvě splátky. První z nich bude uhrazena v květnu a druhá do konce měsíce listopadu daného roku. Výpočet daně z nemovitosti je poměrně složitý. Ovlivňuje ho mnoho okolních aspektů, pravidlem pro výpočet je ale výměra nemovitosti vynásobená koeficientem platným pro danou obec a koeficientem místním. (Dlouhá, 2012)

3.14.2 Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí se podle zákona platí „z úplatného převodu nebo přechodu vlastnictví k nemovitostem“ a to ve výši 4 % ze základu daně. Ten je vypočten z vyšší ze dvou cen a to kupní nebo odhadní a navíc je zaokrouhlen na stokoruny nahoru. Daňové přiznání se musí předložit na finančním úřadu do konce třetího měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém došlo k převodu nemovitosti, tedy k zápisu změny do katastru nemovitostí. V této lhůtě musí být daň také uhrazena. Daň se nemusí platit, pouze pokud je nižší než 100 Kč, v ostatních případech se podává daňové přiznání vždy. Je důležité vědět, že ve většině případů daň platí prodávající, který tuto daň obvykle zohlední v ceně nemovitosti. Kupující je ale ručitelem za zaplacení daně, proto je dobré tuto situaci ošetřit smluvně nebo zaplatit za nemovitost pouze polovinu ceny, a druhou polovinu až poté, co bude daň uhrazena. (Smrčka, 2010, s. 219 – 220; Dlouhá, 2013)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ZPRACOVÁNÍ FINANČNÍHO PLÁNU PRO FIKTIVNÍ RODINU

Cílem následující části mé bakalářské práce je zpracování finančního plánu pro danou fiktivní rodinu. Tím převedu do praxe postup popsany v teoretické části. Následně se také pokusím vyřešit jejich bytovou situaci pomocí hypotečního úvěru, což je hlavním cílem rodiny. V tomto směru je opravdu potřeba individuálního přístupu ke klientům a není možné uvést zde obecně nejlepší produkty.

4.1 Informace o fiktivní rodině

Moje fiktivní rodina je složena ze dvou členů. Kateřina má 28 let a Tomáš má 27 let. Oba členové rodiny mají pravidelný příjem a jsou zaměstnáni na dobu neurčitou. Muž pracuje jako řidič a žena je zaměstnána jako účetní. Práce muže je celkem riziková, neboť je každý den vystaven nebezpečí na silnicích. Tito manželé provizorně bydlí u rodičů ženy a neplatí žádné nájemné. Přispívají pouze na běžné provozní náklady a energie. Nemají žádné pravidelné měsíční závazky v podobě leasingu, úvěru, alimentů, atd.

Tito mladí lidé nejsou spokojeni se svou bytovou situací a vzhledem k tomu, že by do budoucna chtěli založit rodinu, zvažují koupi vlastního bytu, do něž by se přestěhovali. Nedisponují však dostatkem vlastních finančních prostředků, za které by koupi bytu mohli zrealizovat, tudíž se jim pokusím vybrat vhodné financování jejich hlavního cíle. Dále by manželé chtěli věnovat více pozornosti financím v době stáří a také poradit, kam s penězi, které jim volně leží na běžném bankovním účtu.

Tab. 1. Základní údaje o fiktivní rodině

Tomáš		Kateřina	
Věk:	27	Věk:	28
Vzdělání:	středoškolské (výuční list)	Vzdělání:	středoškolské s maturitou
Zaměstnání:	řidič	Zaměstnání:	účetní
Příjem:	18 000 Kč	Příjem:	12 000 Kč

4.2 Analýza cílů rodiny

Prvním krokem při sestavování finančního plánu je analýza cílů rodiny. Hlavním cílem manželů je tedy pořídit si vlastní bydlení. To, že mají manželé trvalé zaměstnání s pravidelným příjmem je výhodné a získat hypoteční úvěr tedy bude snazší. Mladý pár bude chtít zanedlouho založit rodinu, tudíž jeho příjem do budoucna poklesne, protože

jeden z manželů půjde na mateřskou dovolenou. Společně s narozením dítěte se musí počítat s novými nepravidelnými i pravidelnými výdaji (kočárek, vybavení pro dítě, plenky, oblečky, apod.). Proto je dalším cílem manželů naspořit si během následujících 2 let 160 000 Kč na zajištění prvního roku dítěte. Rodině jsem také navrhla vytvoření finanční rezervy na případné nenadálé výdaje nebo krátký výpadek příjmů. Tato rezerva bude vytvořena na 96 000 Kč, což je šestinásobek pravidelných výdajů rodiny. A posledním, neméně důležitým cílem, je zajištění financí pro spokojené stáří.

Tab. 2. Cíle rodiny

Cíle		
Co	Kdy	Kolik Kč
Koupě bytu 3+1 v Bystřici pod Hostýnem	ihned	1 300 000
Zabezpečení na stáří Tomáš	40 let	3 000 000
Zabezpečení na stáří Kateřina	40 let	3 000 000
Zajištění prvního roku dítěte	2 roky	160 000
Finanční rezerva	1 rok	96 000

4.3 Analýza příjmů a výdajů rodiny

4.3.1 Analýza příjmů

Nejprve je uvedena analýza příjmů, jejichž přehled je podrobně zpracován do tabulky (Tab. 3). Veškeré příjmy, kterými rodina disponuje, jsou pouze příjmy ze zaměstnání. U muže činí měsíční mzda 18 000 Kč, žena vydělává 12 000 Kč za měsíc.

Tab. 3. Analýza měsíčních příjmů rodiny

PŘÍJMY	Kč
Muž zaměstnání	18 000
Žena zaměstnání	12 000
Σ příjmy	30 000

4.3.2 Analýza výdajů

Dále je uvedena analýza výdajů, která je zpracována v následující tabulce (Tab. 4).

Tab. 4. Analýza měsíčních výdajů rodiny

VÝDAJE	Kč
Bydlení a energie	3 000
Jídlo	5 000
Doprava do zaměstnání	1 500
Mobil	400
Internet	350
Automobil	2 500
Kultura, osobní péče, oblečení, kosmetika...	1 600
Poplatky v bance	250
Povinné ručení	300
Stavební spoření	2 000
Penzijní připojištění	400
Výdaje	17 300
Rezerva 10 % na neočekávané výdaje	1 700
Σ výdaje	19 000

4.3.3 Vyhodnocení rodinného rozpočtu

Celkové příjmy rodiny činí 30 000 Kč a suma celkových výdajů rodinného rozpočtu je přibližně 19 000 Kč. Rodina má tedy každý měsíc k dispozici zhruba 11 000 Kč volných finančních prostředků. Rozpočet rodiny je tedy přebytkový.

Důležité je si také uvědomit, že když si mladí manželé koupí byt a odstěhují se z jejich nynějšího bydliště, budou mít k dispozici další 3 000 Kč, kterými přispívali na bydlení, volné cash flow rodiny tedy bude 14 000 Kč. Na druhou stranu musí také počítat s výdaji na elektřinu, plyn, vodu, poplatky za TV, rádio apod., které odhadují přibližně na 4 000 Kč. Nyní nám měsíční disponibilní zdroje vychází na 10 000 Kč.

4.4 Analýza majetku rodiny

Rodina má ve vlastnictví osobní automobil a jejich movitým majetkem je část vybavení domácnosti. Volné finanční prostředky, které rodině měsíčně přebývají, mají uloženy v bance na jejich běžném účtu. Manželství těchto lidí trvá 3 roky a za tuto dobu naspořená částka jejich finančních prostředků činí 200 000 Kč z toho, jako novomanželský svatební dar dostali od rodiny dohromady 100 000 Kč. Oba manželé mají sjednáno stavební spoření

na 80 000 Kč, na které si spoří již 4 roky. Tomáš má naspořeno 55 000 Kč, stejně jako Kateřina. Penzijní připojištění si platí 7 resp. 8 rokem a za tuto dobu si naspořili dohromady zhruba 50 000 Kč.

Tab. 5. Analýza majetku rodiny

MAJETEK	Kč
Nemovitost	0
Automobil	100 000
Vybavení domácnosti	50 000
Finanční majetek	200 000
Stavební spoření	110 000
Penzijní připojištění	50 000
Σ majetku	510 000

4.5 Analýza sjednaných produktů rodiny

Moje fiktivní rodina má ve svém portfoliu produkty, které se nacházejí v tabulce (Tab. 6). Oba manželé tedy mají sjednáno stavební spoření. Částka, kterou ukládají pravidelně každý na jednotlivé stavební spoření je 1 000 Kč. Ani jeden z páru nemá uzavřeno žádné pojištění. Protože se rodina žádostí o hypoteční úvěr vystavuje velkému riziku, je dobré se proti tomuto riziku pojistit, ať už pro případ smrti, trvalé újmě na zdraví nebo invaliditě. Manželé mysleli i na své stáří a tak si sjednali důchodové připojištění, kde si každý z nich posílá nyní 200 Kč měsíčně. Mladý pár vlastní automobil a pojištění takového automobilu je vyjde měsíčně na 300 Kč.

Tab. 6. Analýza sjednaných produktů rodiny

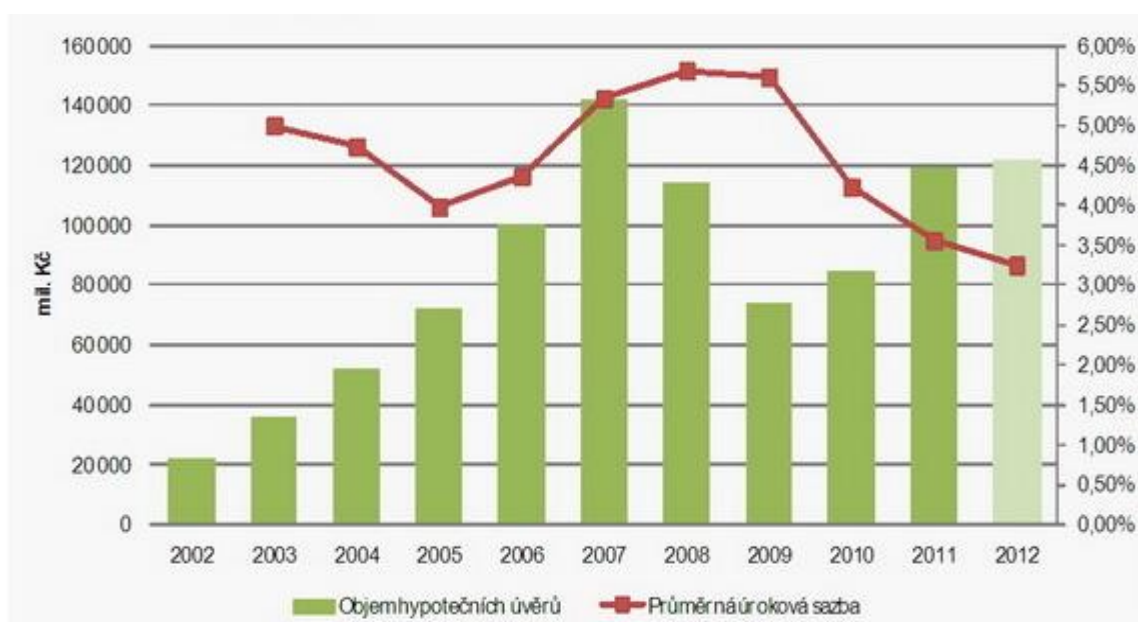
PRODUKT	Kč za měsíc
Stavební spoření Tomáš	1 000
Stavební spoření Kateřina	1 000
Penzijní připojištění Tomáš	200
Penzijní připojištění Kateřina	200
Povinné ručení	300
Σ produktů	2 700

5 HYPOTEČNÍ TRH

V současné době je na českém finančním trhu evidováno 44 bankovních institucí a poboček zahraničního bankovníctví. Licenci na poskytování hypotečních úvěrů, kterou uděluje Česká národní banka bankám, které splňují dané podmínky, má 17 z nich. Těchto 17 bankovních institucí může klientům poskytovat účelový hypoteční úvěr, který může být použit k financování vlastního bydlení.

Banky, které v České republice poskytují hypoteční úvěry, jsou Česká spořitelna, Československá obchodní banka, Hypoteční banka, GE Money Bank, ING Bank, mBank, Komerční banka, Raiffeisenbank, Poštovní spořitelna, Wüstenrot hypoteční banka, Fio banka, Citibank Europe plc., LBBW Bank CZ, Oberbank AG, Volksbank CZ, UniCredit Bank a Waldviertler Sparkasse von 1842.

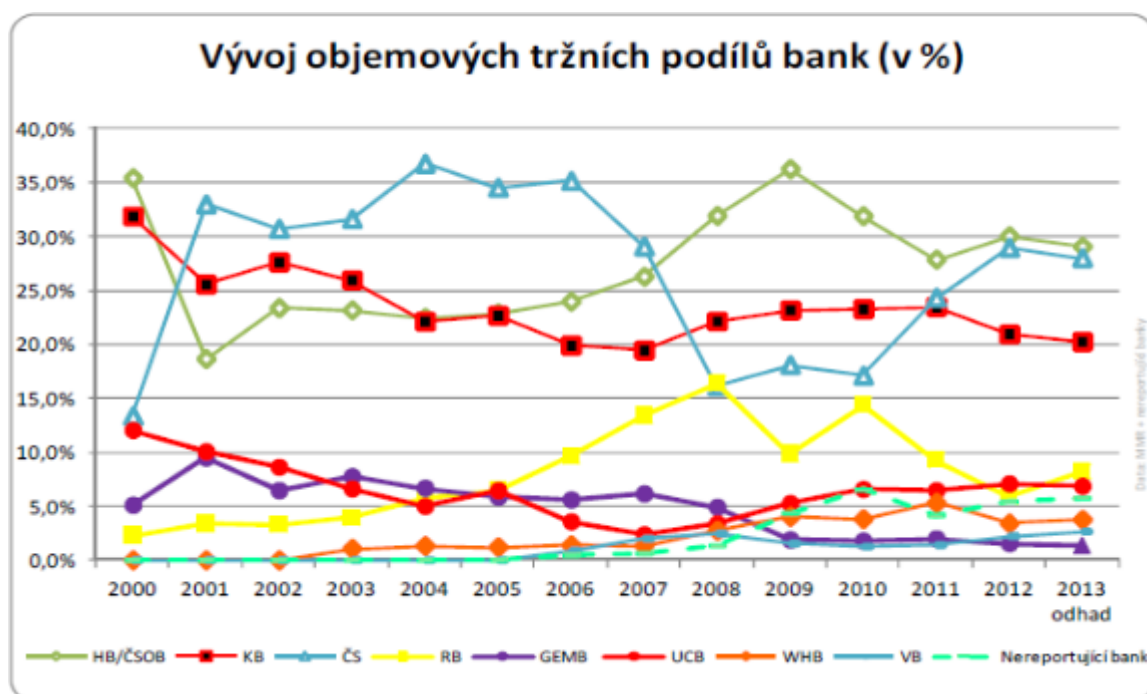
Následující graf (Obr. 1) zobrazuje závislost objemu hypotečních úvěrů na výši průměrné úrokové sazby. Z obrázku je patrné, že nižší úroková sazba vede k poskytování vyššího objemu hypotečních úvěrů. V níže uvedeném období 10ti let, můžeme vidět rok 2007, který je rokem hypotečního boomu, kde zájem o hypotéky podporovaly zájem především obavy z plánovaných změn, růst cen nemovitostí a také zvýšení DPH. Z grafu také vidíme, že rok 2012 je co do objemu poskytnutých hypoték druhý nejsilnější a to i proto, že úrokové sazby byly na svých dosavadních minimech.



Obr. 1. Vývoj hypotečního trhu 2002 – 2012 (Bubák, 2013)

5.1 Porovnání hypotečních produktů vybraných hypotečních bank

V následujících podkapitolách budu srovnávat produkty Hypoteční banky, České spořitelny a Komerční banky. Tyto tři banky, patří do TOP 3 v poskytování hypotečních úvěrů, a také proto, jsem se rozhodla porovnat a představit právě jejich účelové hypoteční úvěry, konkrétně pro fyzické osoby, sloužící k financování vlastního bydlení. Zmíněné bankovní instituce jsou největšími hráči na trhu a drží dohromady $\frac{3}{4}$ hypotečního trhu. Hypoteční banka je jasnou „jedničkou“ na hypotečním trhu a drží si tržní podíl ve výši 28,4%. Česká spořitelna s podílem 27,4% lídra hypotečního trhu téměř dorovnává. Komerční banka drží 19,8% podílu na hypotečním trhu.



Obr. 2. Vývoj objemových tržních podílů bank (Hypoindex.cz, 2013)

Zmíněné bankovní instituce patří mezi největší bankovní instituce v České republice, tudíž jsou i velmi stabilní a klient se nemusí obávat krachu banky. Hypoteční banka patří, co do velikosti mezi středně velké instituce, ale jejím hlavním akcionářem je ČSOB, tudíž má velmi silné zázemí na neustálý rozvoj své činnosti a to jí umožňuje být dlouhou dobu v čele hypotečního trhu. Hypoteční banka je největším poskytovatelem hypotečních úvěrů na financování rodinného bydlení. Své prvenství si drží již 5 let. Jako jednička na trhu hypotečních úvěrů pravidelně inovuje své produkty i procesy. O její prvenství však usiluje Česká spořitelna a také Komerční banka. V současné době se navzájem předhánjí v co nejnížších úrokových sazbách.

Rodina má bankovní účet u Komerční banky a to je další důvod, proč je jedna ze tří vybraných bank právě tato. U Komerční banky, jakožto u jediné, je podmínkou schválení hypotečního úvěru zřízení běžného účtu.

U příležitosti tradičního ocenění „Fincentrum Banka roku 2012“, se na prvních příčkách umístily bankovní instituce TOP 3 v kategorii „Hypotéka roku“, a to v následujícím pořadí:

1. Česká spořitelna, a.s. – Hypotéka České spořitelny,
2. Komerční banka, a.s. – Hypotéka od KB,
3. Hypoteční banka, a.s. – Virtuální pobočka. (Hrušová, 2012)

5.2 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je lídrem trhu s hypotečními úvěry. Bezesporu tak můžeme říci, že je přímo specialistou na hypoteční úvěry. Ve své nabídce má několik typů úvěrů, které jsou rozděleny dle účelu, na který budou použity nebo také podle volitelných parametrů. Hypoteční banka tedy nabízí Hypotéku na byt v osobním vlastnictví, Hypotéku na družstevní byt, Hypotéku na rodinný dům, Hypotéku na koupi pozemku, Hypotéku na stavbu nebo rekonstrukci. Dále nabízí speciální hypotéky jako Hypotéku pro absolventy a mnoho dalších.

5.2.1 Hypotéka pro absolventy

Jako hodně zajímavou nabídku úvěru bych uvedla právě Hypotéku pro absolventy. Podstatou dané hypotéky je progresivní typ splácení, kde se zpočátku platí nižší částka, která se postupně zvyšuje. Zmíněná hypotéka je určena absolventům, jak vysokých, tak středních škol, do 30 let věku, kteří jsou na počátku své kariéry, a je zde reálný předpoklad pro zvyšování jejich příjmů. Dále ji také mohou využít mladé rodiny, u kterých je jeden z partnerů na mateřské dovolené a plánuje návrat zpět do zaměstnání. (Hypoteční banka, © 2013)

Hlavní výhodou uvedeného hypotečního úvěru je zajištění vlastního bydlení již na počátku své kariéry a to díky volbě výše počátečních splátek. V okamžiku navýšení příjmů, je možné okamžitě zvýšit splátky úvěru. (Hypoteční banka, © 2013)

Dobu splatnosti hypotéky si klient může zvolit v rozmezí 20 – 25 let. Garantované fixní sazby jsou 3,24 – 4,94 % p. a. a jsou závislé na výši doby fixace. (Hypoteční banka, © 2013)

5.2.2 Hypotéka na byt v osobním vlastnictví

Tato hypotéka, jak už název napovídá, je určena na koupi bytu do osobního vlastnictví, ale také na vypořádání majetkových poměrů spojených s touto nemovitostí nebo profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků. (Hypoteční banka, © 2013)

Banka rozděluje své hypoteční úvěry do tří kategorií podle LTV. Hlavní parametry jednotlivých hypoték zůstávají stejné, liší se pouze svým účelem.

Tab. 7. Přehled hypotečních úvěrů Hypoteční banky

Hypoteční úvěr	Hypotéka do 70 %	Hypotéka do 85 %	Hypotéka do 100%
Min. hodnota úvěru	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
Max hodnota úvěru	70 % LTV	85 % LTV	100 % LTV
Fixní úroková sazba	2,89 – 4,59 % p. a. závisí na fixaci úrokové sazby	3,09 – 4,79 % p. a. závisí na fixaci úrokové sazby	4,09 – 5,79 % p. a. závisí na fixaci úrokové sazby
Fixace úrokové sazby	1 - 30 let		
Doba splácení	5 – 40 let	5 – 30 let	5 – 30 let
Poskytnutí úvěru	0,4 % z výše poskytnutého úvěru Minimálně 2 000 Kč Maximálně 10 000 Kč		
Vedení úvěrového účtu	150 Kč/měsíc		
Ohodnocení domu	4 500 Kč		
Ohodnocení bytu	3 500 Kč		
Povinný běžný účet	Ne		

5.3 Komerční banka, a.s.

Komerční banka patří na přední místa bankovních institucí v České republice. Je bankou s univerzální nabídkou služeb retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Jedním z jejich hlavních produktů, které Komerční banka poskytuje, jsou hypoteční úvěry. Mezi tyto produkty patří Hypoteční úvěr od KB, Flexibilní hypotéka a Hypotéka 2 v 1. Žadatelé o výše zmíněné hypotéky mohou být až čtyři osoby představující maximálně dvě domácnosti. Manželé v žádosti o úvěr vystupují vždy jako spolužadatelé. (Komerční banka, © 2013)

5.3.1 Hypoteční úvěr KB

Tento hypoteční úvěr lze použít na koupi nemovitosti do vlastnictví, vypořádání nároků k nemovitosti, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci i opravy. Z tohoto úvěru lze proplatit i vedlejší náklady, které s investicí do nemovitosti souvisí, jako projektovou dokumentaci, geometrické zaměření stavby, stavební dozor, ale třeba i náklady na kuchyňskou linku, které ale v souhrnu nesmí přesáhnout 50 % objemu hypotečního úvěru. (Komerční banka, © 2013)

5.3.2 Flexibilní hypotéka

Hlavní výhodou této hypotéky je, že si v jejím průběhu může klient měnit výši splátek. Je zde také možnost odkladu počátečních splátek až o 12 měsíců či přerušení splácení na dobu až 3 měsíců. Snižování splátek, mimořádnou splátku nebo přerušení splácení je možné provádět opakovaně, vždy však nejdříve po řádném uhrazení dvanácti po sobě jdoucích měsíčních splátek. Flexibilní hypotéku lze použít na stejné účely, jako Hypoteční úvěr KB. (Komerční banka, © 2013)

5.3.3 Hypotéka 2 v 1

Tato hypotéka je určena klientům, kteří chtějí získat úvěr včetně jeho neúčelové části, kterou lze použít například na vybavení bytu nábytkem, elektronikou a podobně. Podmínkou však je, že financování musí souviset s danou nemovitostí. Současně s touto hypotékou můžeme využít i Flexibilní hypotéku a odložit tak počátek splácení, nebo kdykoliv zvyšovat a snižovat výši měsíčních splátek. (Komerční banka, © 2013)

Minimální hodnota úvěru u této hypotéky je 250 000 Kč, z toho účelová část tvoří min. 200 000 Kč a neúčelová část tvoří min. 50 000 Kč. (Komerční banka, © 2013)

Tab. 8. Přehled hypotečních úvěrů KB

Hypoteční úvěr	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Hypotéka 2 v 1
Minimální hodnota úvěru	200 000 Kč	200 000 Kč	250 000 Kč
Maximální hodnota úvěru	100 % LTV		
Fixní úroková sazba	2,99% - 5,09% → dle doby fixace a výše LTV		
Fixace úrokové sazby	1 – 15 let		
Splatnost úvěru	5 – 30 let	5 – 30 let	5 – 30 let
Poskytnutí úvěru	2 900 Kč		
Vedení úvěrového účtu	zdarma		
Ohodnocení domu	4 500 Kč		
Ohodnocení bytu	3 500 Kč		
Povinný běžný účet	Ano		

5.4 Česká spořitelna, a.s.

Česká spořitelna je největší bankou co do počtu klientů. Stejně jako Komerční banka nabízí širokou škálu bankovních produktů. V nabídce České spořitelny je mnoho produktů, kterými se dá financovat bydlení klientů, ale obvyklý účelový hypoteční úvěr nabízí banka pouze jeden, a to Hypotéka České spořitelny. (Česká spořitelna, © 2013)

5.4.1 Hypotéka České spořitelny

Hypotéka České spořitelny je určena jak na koupi vlastní nemovitosti, tak na financování její výstavby, modernizace i rekonstrukce. U použití úvěru na výstavbu může klient čerpat peněžní prostředky bez předkládání faktur. Tento úvěr lze také použít na financování družstevních bytů a dřevostaveb, dokonce bez zástavy jinou nemovitostí. (Česká spořitelna, © 2013)

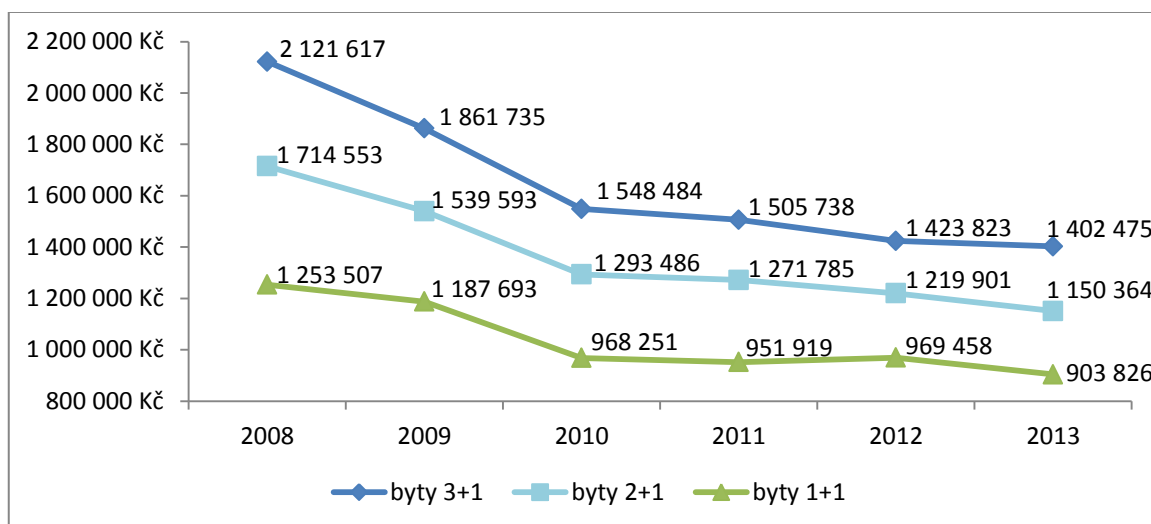
Tab. 9. Hypotéka České spořitelny

Hypoteční úvěr	Hypotéka České spořitelny
Minimální hodnota úvěru	bez omezení
Maximální hodnota úvěru	100 % zástavní hodnoty nemovitosti
Fixní úroková sazba	2,79
Fixace úrokové sazby	1 – 20 let
Splatnost úvěru	až 30 let
Poskytnutí úvěru	0 Kč
Vedení úvěrového účtu	150 Kč
Ohodnocení domu	4 900 Kč
Ohodnocení bytu	3 900 Kč
Povinný běžný účet	Ne

5.4.2 Vývoj cen bytů na realitním trhu

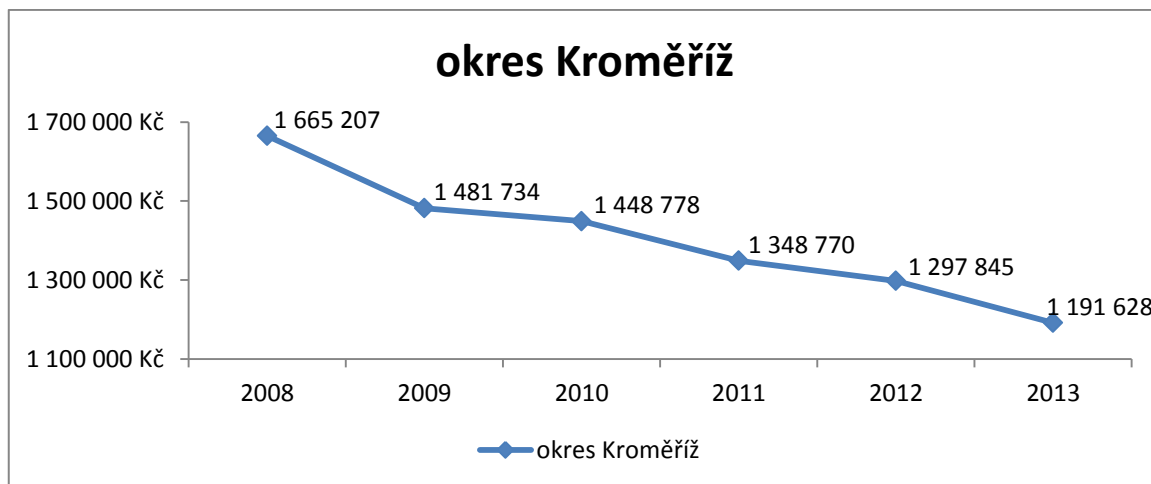
Za posledních 5 let ceny bytů rapidně klesly. Před rokem 2008 byly nemovitosti svými cenami výrazně nadhodnoceny. Od 1. 9. 2008 monitorují český realitní trh portály reality-cechy.cz a realitymorava.cz.

Na následujícím obrázku (Obr. 3) můžeme vidět ceny bytů v jednotlivých letech od roku 2008 až do června roku 2013. Toto srovnání je za celou Českou republiku.



Obr. 3. Vývoj cen bytů v letech 2008 – červen 2013 za celou ČR (Realitymorava.cz, 2013)

Na letošní rok se předpokládalo, že ceny nemovitostí by měly být stabilní. Pokud by banky nabízely stále výhodné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů, předpokládalo se, že ceny nemovitostí by mohly i růst. Také letošní povodně, které zasáhly zejména Čechy, ceny nemovitostí ovlivní, předpokládá se, že na mnoho let. Ceny nemovitostí v zátopových oblastech budou rapidně nízké, naopak ceny nemovitostí mimo tato území budou vyšší.



Obr. 4. Vývoj cen bytů (3+1) v letech 2008 – 2013 v okrese Kroměříž (Realitymorava.cz, 2013)

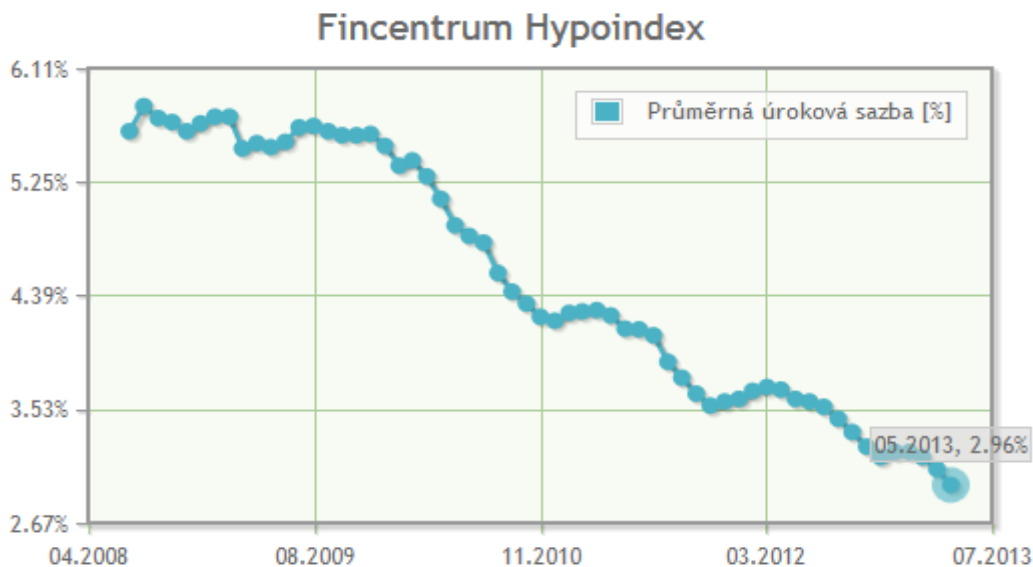
V kroměřížském okrese ceny bytů 3+1 za posledních 6 let také rapidně klesly a to až o 450 000 Kč (Obr. 4). Protože se v brzké době nepředpokládá další pokles cen nemovitostí tohoto typu, naopak ceny mohou mírně růst, je i díky výhodným úrokovým sazbám hypotečních bank správné, rozhodnout se pro koupi nemovitosti právě nyní.

5.4.3 Volba fixace

V současné době jsou podle Hypoindexu (Obr. 5) úrokové sazby hypotečních úvěrů v průměru okolo 2,96 % což je pokles za posledních 5 let zhruba o 2,86 %. Tento pokles zapříčinila akce dvou velkých bank, které garantovaly hranici sazeb pod 3 %. Analytici tvrdí, že v nejbližší době sazby hypoték klesat nebudou, naopak, předpokládá se mírný růst. Díky výhodným úrokovým sazbám bych rodině zvolila 5ti letou fixaci sazby hypotečního úvěru, která spadá ještě do kategorie běžných fixací, a právě jejich sazby se v posledních měsících dostaly pod magickou hranici 3 %.

Při výběru fixace jsem také přihlédla ke skutečnosti, že manželé budou během brzké doby pravděpodobně účastníky dědického řízení. Rodiče ženy totiž do budoucna uvažují o prodeji domu, ve kterém nyní bydlí, a následně koupí malého bytu. Peníze, které jim zůstanou

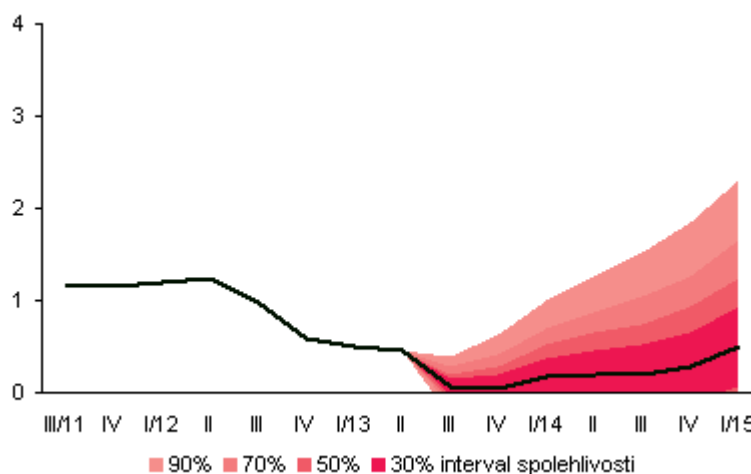
z prodeje nemovitosti, rozdělí mezi své 2 děti. V době, kdy manželům bude končit fixace úrokové sazby, mohou splatit část hypotečního úvěru bez sankcí.



Obr. 5. Vývoj úrokových sazeb (Hypoindex, © 2013)

Úrokové sazby u hypotečních úvěrů se v České republice odvíjejí od PRIBOR sazby (pražská mezibankovní nabídková sazba). Je to úroková sazba, za kterou si banky poskytují úvěry mezi sebou na českém mezibankovním trhu. Je tedy klíčovým ukazatelem pro výši úroků hypotečních úvěrů. Vývoj úrokových sazeb je těžko předvídatelný i pro odborníky, výběr ideální doby fixace je tedy velmi složitý.

Graf (Obr. 6), který můžeme vidět níže, zachycuje nejistotu budoucího vývoje úrokových sazeb. Čím světlejší pásmo vidíme, tím je pravděpodobnost vývoje úrokové sazby větší.



Obr. 6. Predikce 3M PRIBORU od ČNB (ČNB, 2013)

6 NÁVRH ŘEŠENÍ RODINNÉ SITUACE

6.1 Bytová situace

Jak již bylo několikrát zmíněno, hlavním cílem této modelové rodiny je pořízení vlastního bydlení. Manželé uvažují o koupi rekonstruovaného bytu 3+1 v Bystřici pod Hostýnem za 1 300 000 Kč. Pro splnění svého cíle vkládají vlastní prostředky ve výši 150 000 Kč a na zbylou část 1 150 000 Kč musí využít cizího zdroje a to účelového hypotečního úvěru. Byt nevyžaduje žádné další investice a je možné se do něj nastěhovat neprodleně po jeho pořízení.

V této části mé bakalářské práce tedy zpracuji nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank, které byly sestaveny přímo těmito institucemi podle zadaných parametrů. Originály nabídek oslovených institucí pro danou rodinu jsou vloženy do přílohy této bakalářské práce.

6.1.1 Informace o žadatelích

Muž bude žadatelem o úvěr a žena bude spolužadatelem.

Tab. 10. Shrnuté údaje o fiktivní rodině

Žadatelé o úvěr	Tomáš, 27 let, občan ČR
	Vzdělání: středoškolské (výuční list)
	Zaměstnání: řidič, HPP na dobu neurčitou
	Čistý příjem: 18 000 Kč/měsíc
	Kateřina, 28 let, občan ČR
	Vzdělání: střední odborné s maturitou
	Zaměstnání: účetní, HPP na dobu neurčitou
	Čistý příjem: 12 000 Kč/ měsíc
Účel úvěru	Koupe bytu 3+1 v Bystřici pod Hostýnem
Hodnota nemovitosti	1 300 000 Kč
Výše úvěru	1 150 000 Kč
Vlastní prostředky	150 000 Kč
Měsíční závazky	0 Kč

6.2 Přehled nabídek hypotečních úvěrů

Lidé si většinou vybírají banky pro své hypotéky na základě velikosti úrokových sazeb nebo podle velikosti poplatků, které by zaplatili během uzavření úvěrové smlouvy. Tyto informace jsou již běžně dostupné na internetových stránkách institucí. Zmíněné informace

ale mohou být zkreslené. Každý klient by si měl zjistit podmínky dané banky, za kterých by právě jemu byl úvěr poskytnut. Není tedy smysluplné srovnávat produkty bankovních institucí dle kalkulačtorů dostupných na internetu, pokud nevíme, zda právě pro naše účely banka poskytuje vhodný produkt. Proto jsem navštívila hypoteční specialisty vybraných bankovních institucí a nechala si nabídku hypotečního úvěru sestavit na míru přímo pro své klienty.

Dále je potřeba uvést, že získané nabídky jednotlivých bankovních institucí nelze jednoznačně a přesně srovnat, neboť se liší individuálními nabídkami a výhodami pro jednotlivé klienty.

Splatnost úvěru jsem ve všech případech zvolila nejdelší možnou, a to 30 let, aby manželé eliminovali riziko neschopnosti splácet hypoteční úvěr a mohli tak spořit finanční prostředky například na penzi. Dobu fixace jsem zvolila v závislosti na budoucích okolnostech 5 let.

Tab. 11. Nabídka hypotečních úvěrů od vybraných bank

Banka	Hypoteční banka	Komerční banka	Česká spořitelna
Úroková sazba	2,99%	2,99%	2,79%
Fixace sazby	5 let	5 let	5 let
Splatnost úvěru	30 let	30 let	30 let
Výše splátek	4 744 Kč	4 842 Kč	4 719 Kč
Jednorázové poplatky	0 Kč	2 900 Kč	0 Kč
Pravidelné poplatky	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Pojištění schopnosti splácet	446 Kč	403 Kč	386 Kč
RPSN	3,54%	3,65%	3,41%

6.2.1 Hypoteční banka

U této banky nám byla nabídnuta Hypotéka s bonusem, kde k poskytnuté hypotéce získá moje rodina 5 % z celkové výše hypotéky, což je bonus 57 500 Kč. Bonus bude vyplacen formou odpuštění části hypotéky a to ve dvou částech. Po 12 letech splácení banka mým klientům promine 1. polovinu bonusu ve výši 28 750 Kč – o tuto částku bude snížena nesplacená část úvěru. Po splacení hypotéky bude rodině vyplacena 2. polovina bonusu. Minimální hodnota zajištění však musí být u tohoto typu úvěru 1 352 942 Kč, tudíž by bylo potřeba provést odhad na nemovitost, který při volbě expresního ocenění bytu provádí

banka zdarma. Hypoteční banka nabízí dlouhodobou akci na slevu za využívání účtu u ČSOB a pojištění od ČSOB.

6.2.2 Komerční banka

V současné době i Komerční banka nabízí letní hypoteční akci, v níž jde získat u hypotéky s 5ti letou fixací úrokovou sazbu ve výši 2,99%. Zde se platí poplatek za zpracování úvěru ve výši 2 900 Kč. K této hypotéce je také možno sjednat pojištění proti neschopnosti splácet za 403 Kč měsíčně.

6.2.3 Česká spořitelna

U Hypotéky České spořitelny je úroková sazba ve výši 2,99%. Pokud by se manželé ještě nechali pojistit proti neschopnosti splácet, úroková sazba by se snížila o 0,2% na 2,79%. Vzhledem k nízkým příjmům rodiny bych zvolila soubor pojištění, který kryje dlouhodobou pracovní neschopnost, invaliditu i úmrtí, které by moje klienty vyšlo měsíčně na 386 Kč za osobu. Měsíční splátka úvěru by činila 4 719 Kč. Měsíční poplatky za služby se u smluv uzavřených od 1. 3. – 31. 12. 2013 neuvažují. To platí po celou dobu trvání úvěru.

6.2.4 Vyhodnocení

Jako nejvýhodnější se mi zde jeví nabídka České spořitelny, která má nejnižší měsíční splátky, nemá žádné jednorázové ani pravidelné poplatky a navíc cena pojištění je také ze zvolených variant nejnižší. Také nabídka Hypoteční banky je velmi zajímavá. Dle mého názoru nabídka těchto dvou bank je více méně vyrovnaná. Myslím, že rozhodnutí, jaký úvěr od které hypoteční banky zvolit bude s největší pravděpodobností záviset ještě na dalších nabídnutých službách souvisejících s individuálními požadavky a představami klientů.

6.3 Zajištění proti riziku

Jelikož se rodina hodlá v brzké době zadlužit v podobě hypotečního úvěru na relativně dlouhou dobu, je téměř nezbytné, aby se žadatelé o úvěr nějakým způsobem zajistili proti riziku neschopnosti splácet. V případě zmíněné modelové rodiny by pokles mzdy kteréhokoliv z manželů vedl ke komplikacím. V nejhorším případě by mohlo dojít k úmrtí jednoho z dvojice, což by vedlo k nemožnosti splácet hypoteční úvěr a následné ztrátě nemovitosti. V současné době některé bankovní instituce přímo vyžadují zajištění hypotečního úvěru

životním pojištěním. Banky také v některých případech nabízejí i nižší úrokovou sazbu v případě uzavření životního pojištění.

Své modelové rodině bych tedy určitě doporučila pojištění jak proti riziku úmrtí a plné invalidity, tak v jejich případě i proti pracovní neschopnosti. Při jejich nízkých příjmech jsou zmíněná pojištění vhodná, protože výpadek příjmu každého z nich by měl na rodinu velmi negativní dopad.

Tomášovi i Kateřině bych doporučila pojistit se proti neschopnosti splácet na sumu, která se rovná výši hypotečního úvěru, což je 1 150 000 Kč. Výše pojistné částky je stanovena podle výše hypotečního úvěru. V případě hypotéky České spořitelny by tato částka dělala měsíčně 386 Kč na osobu. Zmíněná částka bude postupně klesat, protože hodnota hypotečního úvěru se také bude splácením snižovat a výše potřebného zajištění tedy bude nižší.

Dále bych Tomášovi, jako živiteli rodiny, doporučila pojistit se vůči rodině na smrt z jakýchkoliv příčin na částku 500 000 Kč, invaliditu 2. a 3. stupně na částku 1 000 000 Kč a trvalé následky úrazu s progresí od 0,01% poškození také na 1 000 000 Kč. Částku, která by se měsíčně na toto pojištění platila, odhaduji na 700 Kč.

6.4 Běžný účet

V dnešní době je běžný účet nepostradatelným produktem téměř každého občana. Bezhotovostní bankovní operace začínají být čím dál víc rozšířené i ve většině obchodů a nákupních centrech. Výhodou pro majitele těchto platebních karet je i fakt, že u sebe nemusí nosit velké množství peněz v hotovosti a když hotovost nutně potřebují, mají relativně rychlý přístup k jejímu výběru z bankomatů.

Klienti by si ale měli dávat pozor na různé poplatky při používání platebních karet a vedení účtů. Moje rodina má společný bankovní účet u Komerční banky, kde měsíčně na poplatcích zaplatí zhruba 250 Kč. Zrušením tohoto běžného účtu by rodina za rok ušetřila přibližně 3 000 Kč. V jejich případě bych volila účet například u mBanky, kde nejsou žádné nesmyslné poplatky.

6.5 Stavební spoření

Oba manželé tedy mají sjednáno stavební spoření, u Modré pyramidy stavební spořitelny, na dobu 6 let, což je minimální, tzv. vázací doba, po kterou nesmí peníze vybírat. Ani jeden z páru nemá v úmyslu brát si úvěr ze stavebního spoření a chtějí pouze naspořit cílové

částky, jejichž výše je u každého stanovena na 80 000 Kč. Obě stavební spoření běží již čtvrtým rokem a naspořená částka na jednotlivých spořeních je 55 000 Kč. Tomáš i Kateřina si posílají na svá stavební spoření 1 000 Kč měsíčně. Za dva roky se jim tedy podaří naspořit částku 160 000 Kč, kterou se manželé rozhodli použít na zabezpečení prvního roku jejich dítěte. Stavební spoření je pro mou nízkopříjmovou rodinu výhodné, protože v případě nouze není nezbytné spořit.

Tab. 12. Specifikace stavebního spoření

Stavební spoření	
Úroková sazba	2 % p.a.
Příspěvek od státu	10 % z vkladu a max. 2 000 Kč za rok
Doba spoření	6 let
Správa a vedení účtu	300 Kč

Pokud by rodina měla na konci roku volné peněžní prostředky, může využít možnosti vložit na stavební spoření částku ve výši, aby docílili vložené hodnoty 20 000 Kč za rok a tak získali maximální státní příspěvek, který činí 2 000 Kč za rok pro jednu fyzickou osobu.

6.6 Finanční rezerva

Manželé si také uvědomují, že může nastat nějaká nečekaná událost, kdy ve velice krátké době budou muset vynaložit větší množství peněžních prostředků na její řešení. Částka výdajů může být malá, ale může se jednat i o vynaložení větší finanční částky. Ať už se jedná o nezbytnou opravu automobilu, či koupi domácího spotřebiče. Na krytí zmíněných vzniklých situací nám slouží finanční rezerva, která by se měla pohybovat ve výši šestinásobku průměrných měsíčních výdajů rodiny.

Vzhledem k tomu, že rodina má na běžném účtu volné finanční prostředky, doporučovala bych manželům zřízení spořicího účtu, na kterém by finanční rezervu mohli držet. Spořicí účet je pro mou nízkopříjmovou rodinu atraktivní, protože je sjednán na dobu neurčitou a může být dokonce i bez výpovědní lhůty. Je tedy likvidnější, než například termínovaný vklad, který je sjednán na dobu určitou. U spořicího účtu je další výhodou, že vkládání prostředků může být libovolné a minimální vklad nemusí být žádný, nebo je nízký. Také úročení těchto účtů je vyšší než u běžných bankovních účtů a pohybuje se od 1,2 do 1,7%.

Výše finanční rezervy by měla být pro danou rodinu 96 000 Kč, což je již zmíněný šestinásobek průměrných měsíčních výdajů rodiny. To by mělo manželům při náhlém výpadku

nebo poklesu příjmu zabezpečit překlenutí nejkritičtějšího období. Manželé mají na běžném účtu volných 50 000 Kč, které bych na začátek na spořicí účet vložila. Dále bych doporučila ukládat na tento účet alespoň 3 000 Kč měsíčně po dobu 1 roku.

6.7 Důchodové zajištění

Další z cílů mladého páru je také zajistit si dostatek peněžních prostředků na důchodový věk, protože díky současné situaci bude velmi těžké žít v penzi bez úspor, pouze ze starobního důchodu. Pro tento případ si manželé sjednali penzijní připojištění.

V následující tabulce (Tab. 10) jsou uvedeny částky důchodů u průměrných, podprůměrných a nadprůměrných příjmů dle legislativy pro rok 2013. Průměrná mzda za rok 2012 činila 25 101 Kč za měsíc. Podprůměrná mzda je tedy 50 % z průměrné, což představuje 12 551 Kč. Nadprůměrnou mzdou se označují částky nad 150 % ze mzdy průměrné, což vychází na hodnotu od 37 652 Kč. Doba pojištění bude u všech důchodů 41 let. (Gola, 2013)

Tab. 13. Výpočet důchodu u jednotlivých příjmů (Gola, 2013)

Položka	Podprůměr	Průměr	Nadprůměr
Vyměřovací základ	12 551 Kč	25 101 Kč	37 652 Kč
Čistá mzda	10 705 Kč	19 354 Kč	28 004 Kč
Měsíční penze	9 528 Kč	11 612 Kč	13 321 Kč
Doba pojištění	41 let	41 let	41 let
Náhradový poměr	89 %	60 %	47,6 %

Zdroj: Gola, 2013

Z tabulky jasně vidíme, že lidé s nižšími příjmy mají od státu mnohem vyšší důchod v porovnání s občany s příjmy vyššími. U těch nejnižších mezd je náhradový poměr až přes 90 %. U příliš vysokých mezd je náhradový poměr i pod 30 %. Náhradový poměr také klesá s nízkou dobou pojištění. (Gola, 2013)

6.7.1 Státní podpora

Kateřina má založeno penzijní připojištění 8 let, Tomáš 7 let. Manželé si na penzijní připojištění posílají nyní 200 Kč měsíčně každý. Penzijní připojištění mají založeno ještě za starých podmínek, kdy k jimi vkládané částce stát přispíval navíc každý měsíc 90 Kč. Penzijní reforma však posunula minimální vkládanou částku, od které bude vyplácen příspě-

vek od státu, na hranici 300 Kč. K dané částce přísluší minimální příspěvek od státu, a to 90 Kč.

Tab. 14. Přehled měsíčních státních příspěvků

Příspěvek účastníka	Měsíční částka v Kč									
	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000≤
Příspěvek státu do r. 2012	50	90	120	140	150	150	150	150	150	150
Příspěvek státu od r. 2013	0	0	90	110	130	150	170	190	210	230

6.7.2 Daňový odpočet

Pravidelné měsíční úložky částek na penzijní připojištění snižují daňovou povinnost. Musí být však splněny podmínky dané zákonem. Daňové zvýhodnění se vztahuje až na měsíční úložku nad 1 000 Kč, protože do zmíněné částky jsou občané podporováni státem v podobě státního příspěvku. Tedy v případě spoření nad 12 000 Kč ročně, bude možné snížit si základ daně o částku, která přesáhne za zdaňovací období výše zmíněný limit. Maximální daňový odpočet je ale 12 000 Kč za zdaňovací období.

Maximální úspory na daních dosáhne tedy občan při pravidelném spoření 2 000 Kč měsíčně.

Tab. 15 Daňový odpočet u penzijního připojištění dle měsíčního vkladu

Měsíční úložka	Hodnoty v Kč										
	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000≤
Nezdanitelná položka	0	1200	2400	3600	4800	6000	7200	8400	9600	10800	12000
Nižší daňová povinnost	0	180	360	540	720	900	1080	1260	1440	1620	1800

Manželům bych doporučila, aby si měsíčně z volných peněžních prostředků spořili každý alespoň 300 Kč a získali tak minimální příspěvek od státu ke vkládané částce, který činí 90 Kč měsíčně, což je ke vkládané částce 1 080 Kč za rok pro každého. Výhodou je, že částky na penzijní připojištění jdou libovolně měnit, zvyšovat i snižovat.

6.8 Vyhodnocení navrhovaného řešení

V úvodu praktické části jsem uváděla, že rodina má měsíčně 10 000 Kč volných peněžních prostředků. Uvedla jsem zde i cíle, kterých by rodina chtěla v budoucnu dosáhnout, a těm přiřadila zdroje jejich financování. Po sečtení všech částek placených za finanční produkty se dostaneme na částku 9 391 Kč, což přibližně odpovídá výši volného měsíčního cash flow rodiny. Do výše uvedené částky není započítáno stavební spoření a část penzijního přípojištění, neboť tyto částky byly placeny již dříve a jsou zahrnuty do běžných výdajů rodiny. Konkrétně tohle řešení situace by se dalo považovat za jedno z mnoha. Vše totiž závisí i na dalších faktorech, jako změna v legislativě, změny výší úrokových sazeb, apod. V případě, že by bylo splnění vytyčených cílů ohroženo, rodina by měla flexibilně reagoval, upravovat finanční plán podle potřeby a soustředit se vždy na ty důležité výdaje a platby. Finanční plánování a práce s financemi samotnými není nic, z čeho by lidé měli mít strach.

6.8.1 Dopad navrhovaného řešení na daň z příjmu

Pokud by si tedy manželé vzali úvěr od České spořitelny a začátek doby splácení by byl v září, v daňovém přiznání za rok 2013 by mohli uplatnit částku zaplacených úroků maximálně do výše 25 000 Kč za měsíc ($1/12$ z 300 000 Kč). Při výši jejich úvěru se nemusí obávat limitu, který je stanoven v zákoně, protože za první 4 měsíce splácení by si mohli uplatnit částku 10 666 Kč, výsledná daň by poté byla 15 % ze zmíněné částky, a to 1 600 Kč. Tato částka by byla uvedena jako odpočet od základu daně v daňovém přiznání za rok 2013.

V daňovém přiznání za rok 2014 už by ale uplatňovali částku zaplacených úroků za celý uplynulý rok 2014, tudíž 31 537 Kč a výsledná daň, kterou by si mohli odečíst od základu daně, by byla 4 731 Kč.

V přiznání k dani za rok 2015 by se částka celkových zaplacených úroků za uplynulý rok pohybovala ve výši 30 827 Kč, tedy zhruba o 700 Kč méně, než v předešlém roce. Hodnota placených úroků se totiž každým rokem snižuje, tím pádem bude nižší i výsledná odčitatelná daň. Na konci doby splatnosti daňový odpočet nebude téměř žádný.

7 ÚPRAVA REGULACE FINANČNÍHO PORADENSTVÍ

O finančním poradenství můžeme s jistotou říci, že je to obor mladý, který se ovšem pomalu, ale jistě rozvíjí. Toto poradenství je zaměřeno na pomoc jak s rodinnými, tak s firemními financemi. Jde o pomoc v rozhodování v oblastech financování vlastního bydlení, investice, spoření, životního pojištění apod. Na základě komplexních informací je pro klienta vybrána nejlepší varianta produktu, který je momentálně na trhu k dispozici. Stát se snaží regulovat finanční trh několika způsoby.

7.1 Registr finančních poradců

V oficiálním registru České národní banky je zapsáno víc než 140 tisíc poradců v oblasti financí. Od září 2012 je spuštěn nový registr finančních poradců ELIXIR, který by měl nabídnout občanům, vybrat si kvalitního poradce ve finančních záležitostech. (Vlnas, 2013)

Tento registr vznikl jako společný projekt makléřů, finančních poradců, finančních a pojišťovacích institucí. Zakládající členové jsou finanční společnosti Broker Consulting, Fincentrum, INSIA, Broker Expert a Partners Financial Services. Partnery projektu jsou AFIZ, USF a AČPM. Jedním z hlavních účelů, pro které byl ELIXIR založen je, aby veřejnost začala na finanční poradenství nahlížet pozitivně a s důvěrou. Toho uživatelé docílí snížením rizik a zvyšováním kvality jejich služeb prostřednictvím záznamů o včasném hrazení vzniklých finančních závazků a zvyšováním přehlednosti poradenství. Uživatelé tohoto registru jsou právnické osoby, a to poskytovatelé finančních služeb a také zprostředkovatelé, kteří distribuují finanční, bankovní či pojišťovací produkty. Spolupracující subjekty se nazývají osoby, prostřednictvím kterých uživatelé nabízejí a také poskytují služby svým klientům. Společnost Czech Credit Bureau, a.s. je poskytovatelem služeb ELIXIR. Tato společnost zpracovává a spravuje údaje o členech (uživatelích) i spolupracujících osobách. (© 2013 CRIF — Czech Credit Bureau, a. s.)

ELIXIR tedy můžeme chápat jako přehlednou databázi „životopisů“ poradců ve finančních oblastech, zprostředkovatelů burzovních obchodů, agentů a ostatních subjektů, které nabízejí finanční poradenství na českém trhu. V této databázi jsou uvedeny osobní údaje spolupracujících osob registru, jako titul, jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého bydliště, identifikační číslo a samozřejmě číslo, pod kterým je poradce veden v registru u České národní banky. Tyto údaje slouží pouze pro registraci do ELIXIRu a neposkytuje je

finanční poradce přímo, ale prostřednictvím člena registru. Dostupné jsou informace o jednotlivých finančních poradcích, jako identifikační údaje, datování vstupu mezi finanční poradce nebo pojišťovací agenty a také tedy informace o závazcích jednotlivých poradců. Aby registr mohl tyto informace podávat, musí s tím osobně souhlasit každý jedinec. Finanční poradci, kteří jsou zapsáni do ELIXIRu, mohou prostřednictvím žádosti, která musí být ověřena notářem, získat tištěnou zprávu o tom, které informace jsou o nich dostupné. Tento výpis je zpoplatněn v řádech stokorun. Do registru finančních poradců se zatím mohou nahlížet pouze členové registru, což jsou zaregistrované právnické osoby nebo fyzické osoby podnikající. Data z registru v současné době nejsou přístupná široké veřejnosti, ale do budoucna by se tato situace měla změnit a informace by měly být dostupné i koncovým klientům. (© 2013 CRIF — Czech Credit Bureau, a. s.)

ELIXIR je v současné době nejvíce přínosný pro pojišťovny a banky, makléřské a finančně poradenské společnosti, ale také pro ostatní poradce a zprostředkovatele. Na kultivaci trhu se podílí všechny finanční instituce, které jsou v ELIXIRu zaregistrovány. Eliminace rizika je díky dostupným údajům o zprostředkovatelích výrazná. Členové registru si mohou podle „pověsti“ poradce vybrat toho nejkompetentnějšího. Z pohledu finančně poradenských společností mají členové registru velkou konkurenční výhodu, protože na trhu působí mnoho neprofesionálních poradců, kteří svým jednáním poškozují oblast vnímání finančního poradenství. I pro samotné zprostředkovatele a poradce je zapojení do registru konkurenční výhodou. Nezávislé hodnocení kvality své dřívější práce by mělo být krokem ve vytváření své budoucí činnosti v této oblasti. (© 2013 CRIF — Czech Credit Bureau, a. s.)

V současné době je v ELIXIRu zaregistrováno na 5 000 finančních poradců. Zhruba u 4 % se vyskytují negativní nebo varovné informace. Svědčí to o tom, že registrovaní členové dbají na profesionalitu svých poradců. Informace, které registr poskytuje, jsou cenné především pro poradenské společnosti, protože omezují těmto institucím spolupráci s neprofesionálními finančními poradci a tím posilují u veřejnosti pozitivní vnímání finančního poradenství. (© 2013 CRIF — Czech Credit Bureau, a. s.)

Během fungování ELIXIRu bylo ukončeno zhruba 10 % smluv mezi finančními poradci a členy registru, z toho ze tří čtvrtin spolupráci ukončila poradenská společnost. (© 2013 CRIF — Czech Credit Bureau, a. s.)

7.1.1 Výhody a nevýhody ELIXIRu

Tab. 16. Výhody a nevýhody ELIXIRu

Výhody	Nevýhody
Zkvalitnění finančního poradenství	Nepřístupné pro veřejnost
Regulace množství finančních poradců	Zpoplatněné dotazy do registru
Větší důvěra finančním poradcům	Neeviduje všechny poradce, pouze dobrovolníky
Zvýšení ochrany spotřebitele	

7.2 MiFID

V roce 2008 vstoupila v platnost novela zákona č. 256/2004 Sb., která byla přijata na základě rámcové směrnice vydané Evropskou unií č. 2004/39/ES, o trzích finančních nástrojů, zkráceně MiFID (Market in Financial Instruments Directive). Na tuto směrnici ještě navazují jiné dva předpisy Evropské unie, a to prováděcí směrnice a prováděcí nařízení. V roce 2008 se tedy odehrály zásadní změny vztahující se na obchodníky s cennými papíry, investiční společnosti, zprostředkovatele investičních služeb a poradce, bankovní instituce i samotné klienty, kteří se pohybují na kapitálovém trhu. V posledních deseti letech nepřišla na tento trh větší změna, než zavedením této směrnice. (Směrnice o trzích finančních nástrojů, 2011)

Hlavním cílem směrnice MiFID je především zlepšení přehlednosti nabízených služeb, podpora konkurenčního prostředí a zvýšení ochrany investorů na kapitálovém trhu. Směrnice dále rozšiřuje regulaci služeb v Evropské unii na nástroje, které v předešlé směrnici uvedeny nebyly, a to například komoditní deriváty, kreditní deriváty a finanční kontrakty na vyrovnání rozdílů.

Důvodem vzniku této směrnice je především snaha odstranit národní burzovní monopoly, zajistit konkurenční prostředí pro obchody s cennými papíry na evropské úrovni a také zajistit přehlednost probíhajícího obchodování s cennými papíry. Zásadní změna, která se odehrála v oblasti zprostředkování finančních služeb, je přechod poradenství v investiční oblasti do kategorie hlavních investičních služeb, z čehož vyplývá, že toto poradenství již nebude možné poskytovat na základě volné živnosti, jako tomu doposud bylo.

Směrnice MiFID rozděluje investiční služby na dvě skupiny, a to na hlavní investiční služby a doplňkové.

Hlavní investiční službou je hospodaření s majetkem zákazníka na základě smlouvy. Obchodník s cennými papíry se rozhoduje o tom, jakým způsobem bude s majetkem zákazníka naloženo a následná realizace daného rozhodnutí musí být podepřena o kvalifikované doporučení vhodnosti příslušného obchodu.

Doplňkovou investiční službou je například správa, úschova, uložení nebo jiné svěření finančních nástrojů. Tento typ investičních služeb mohou poskytovat pouze licencované společnosti.

Směrnice také obsahuje konkrétní pravidla pro prodej investičních služeb zákazníkům. Tato pravidla jsou zaměřena zejména na drobné investory, kteří nemají zrovna velké zkušenosti a znalosti v investiční oblasti. U zkušených klientů, jako jsou bankovní a pojišťovací instituce, dále burzovní makléři a společnosti zabývající se investičními službami, není ochrana tak intenzivní, protože profesionální zákazník chrání příslušné předpisy, podle kterých se řídí. (Směrnice o trzích finančních nástrojů, 2011)

7.2.1 MiFID II

Finanční krize odhalila slabá místa směrnice MiFID a Evropská komise přišla s novým návrhem směrnice o trzích finančních nástrojů tzv. MiFID II a s tím přišel i návrh nařízení, které směrnici MiFID II provádí.

Cíle, které by tato legislativa měla upravovat, jsou:

- Dosáhnout odolnější a efektivnější tržní struktury. Cílem je postarat se o regulaci obchodních míst, na kterých se obchodování uskutečňuje a dále zajistit, aby se všechna obchodní místa řídila danými požadavky transparentnosti. Povolit nový typ místa převodu, OTF (organised trading facility), kde se obchoduje se smlouvami o standardizovaných derivátech, ale regulovány momentálně nejsou.
- Zajistit transparentnost. Díky zavedení výše zmíněné kategorie OTF vzroste přehlednost obchodních činností na kapitálových trzích.
- Posílit úlohu a pravomoci regulačních orgánů. Orgány zabezpečující dohled spolu s Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy, v případě ohrožení ochrany investorů, stability financí nebo fungování trhů, budou moci zakázat určité služby, postupy či produkty.

- Zajistit silnější dohled nad trhy s komoditními deriváty. Nastává povinnost označovat tzv. investiční pozice, pro lepší posouzení situace na těchto trzích.
- Zabezpečit silnější ochranu investorů. Zpřísnění požadavků, za nichž mohou investiční společnosti a jejich zprostředkovatelé operovat s finančními prostředky nebo nástroji, které patří klientům. A zlepšení informovanosti těchto klientů v rámci služeb, které jim poskytují investiční podniky, a způsobu, jakým jsou jejich příkazy prováděny.

7.2.2 Výhody a nevýhody směrnice MiFID II

Tab. 17. Výhody a nevýhody MiFID II

Výhody	Nevýhody
Ochrana investorů	Růst nákladů pro regulované objekty
Zvýšení transparentnosti	
Větší zodpovědnost finančních poradců za poskytnuté služby	
Poskytnutí navrhovaných řešení srozumitelných pro klienta	

ZÁVĚR

Moje bakalářská práce byla zaměřena především na finanční poradenství, jehož stěžejním bodem je vypracování finančního plánu, kde jedním z hlavních vytyčených cílů je zajistit klientovi vlastní bydlení, pomocí účelového hypotečního úvěru.

Hlavním cílem praktické části mé bakalářské práce tedy bylo sestavení finančního plánu pro zvolenou nízkopříjmovou rodinu. Pro danou rodinu jsem nejprve vypracovala analýzu jejich cílů, což je stěžejní bod celého řízení rodinných nebo osobních financí. Zjišťovala jsem také, jakými pravidelnými příjmy rodina disponuje a jaké měsíční výdaje vynakládá. Poté jsem mohla určit výši volných peněžních prostředků, které má manželský pár každý měsíc k dispozici. Provedla jsem i analýzu majetku, jež rodina vlastní a sjednaných produktů rodiny, které mají ve svém portfoliu. Na základě všech těchto informací jsem navrhla vhodná řešení k zabezpečení a dosažení zvolených cílů.

Ve finančním plánování je nezbytné nejprve řešit otázku cílů, poté zjistit, jaké zdroje máme pro splnění svých cílů, zohlednit a ošetřit možná rizika, při cestě za cílem a nakonec můžeme přiřazovat jednotlivým cílům prostředky, které na ně vynaložíme.

Rodina se rozhodla pořídit si vlastní bydlení. Je velmi obtížné pojednat v jedné bakalářské práci o tak širokém odvětví jako je hypoteční úvěrování. Zaměřila jsem se proto na problematiku účelových hypotečních úvěrů pro fyzické osoby, konkrétně úvěry, sloužící ke koupi nemovitosti. Tuto oblast jsem poté aplikovala na modelovou rodinu.

Představila jsem tedy produkty zvolených hypotečních bank, které by připadaly v úvahu pro mou fiktivní rodinu. Zde jsem uvedla základní informace o vybraných bankovních institucích (Hypoteční banka, Komerční banka, Česká spořitelna) a také o jejich hypotečních produktech, které jsem zpracovala do tabulek. Poté jsem si nechala hypotečními specialisty zmíněných bank vypracovat návrhy hypotečních úvěrů přímo pro svou modelovou rodinu a doporučila, ke kterému z produktů bych se naklonila já osobně.

Tato rodina je nízkopříjmová, tak bylo velmi důležité zabezpečit a ošetřit rizika proti dlouhodobějšímu výpadku příjmů obou manželů. Bylo zvoleno pojištění na smrt z jakékoli příčiny, trvalé následky úrazu a invaliditu.

Navrhla jsem také rodině, držet finanční rezervu na spořicímu účtu, která by měla sloužit především na výpadky příjmů krátkodobého charakteru, nebo na nenadálé výdaje rodiny.

Výši této rezervy jsem rodině doporučila ve výši 6ti násobku měsíčních výdajů, kde jsme pro začátek vložili 50 000 Kč, které měla rodina k dispozici.

Mladý pár bude v brzké době chtít založit rodinu, a proto se rozhodli naspořit si na první rok života dítěte. K tomu jsem využila zdroje v podobě stavebního spoření, na které manželé již 4 roky spoří. Tento produkt jsem ponechala beze změny, protože se nachází ve vázací době, která je stanovena na 6 let a cílová částka naprosto odpovídá určenému cíli.

Další změnu jsem doporučila provést v penzijním připojištění. Manželům jsem navrhla zvýšit částku na penzijní připojištění tak, aby mohli čerpat alespoň minimální státní příspěvek, jenž se k danému produktu vztahuje.

V závěru navrhovaného řešení jsem uvedla, jakým způsobem ovlivní zaplacené úroky z hypotečního úvěru daňové přiznání.

Vyznat se v rodinných financích není mnohdy jednoduché, a proto bychom měli své finanční prostředky svěřit odborníkům. Většina českých občanů ale finančním poradcům nevěří, protože si myslím, že jim nabízí produkty, které jsou výhodné spíš pro ně, z hlediska provizí. Lidé v České republice jsou většinou myslí, že se o své finance dokáží postarat sami. Pravdou ale je, že v ČR je velmi nízká úroveň finanční gramotnosti. Tuto problematiku si uvědomují i odborníci v této oblasti a proto pomalu, ale jistě vchází v platnost legislativa, která by měla situaci na trhu zlepšit, posílit důvěryhodnost finančních poradců a zredukovat jejich množství. Proto se na konci své bakalářské práce zmiňuji o regulátorech trhu (ELIXIR, MiFID), kterými chce stát přispět k větší důvěryhodnosti tohoto odvětví.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Aktuální prognóza ČNB. ČNB. *Česká národní banka* [online]. 1.8.2013 [cit. 2013-08-08]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html#PRIBOR
- BUBÁK, Michal. *Finparáda* [online]. 10.1.2013 [cit. 2013-08-09]. Dostupné z: <http://www.finparada.cz/1164-.aspx>
- CRIF - CZECH CREDIT BUREAU, a. s. *ELIXIR registr poradců* [online]. 2013 [cit. 2013-04-26]. Dostupné z: <http://www.registrporadcu.cz/home>
- Česká republika. Zákon o daních z příjmů. In: *Daňové zákony*. 1992, č. 586. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/dprij/>
- Česká republika. Zákon o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů*. 2004, č. 190. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html
- Česká republika. Zákon o ochraně spotřebitele. In: *Sbírka zákonů*. 1992, č. 634. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spotrebitel/>
- Česká republika. Zákon o živnostenském podnikání. In: *Sbírka zákonů*. 1991, č. 455. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/zivnost/uvod.aspx>
- ČESKÁ SPOŘITELNA, a. s. Česká spořitelna a.s. [online]. © 2013 [cit. 2013-05-05]. Dostupné z: http://www.csas.cz/banka/content/inet/internet/cs/open_product_80.xml
- ČNB. *Česká národní banka* [online]. 2013 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: https://apl.cnb.cz/apljerrsdad/JERRS.WEB24.SUBJECTS_COUNTS_2
- DLOUHÁ, Petra. Daňové přiznání 2013. *Peníze* [online]. 2013 [cit. 2013-03-28]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/248276-danove-priznani-2013-dan-z-prijmu-fyzickych-osob-dil-druhy-co-muzete-z-dani-odecist>
- DLOUHÁ, Petra. Daň z nemovitosti 2013. *Peníze. cz a dodavatelé* [online]. 14. 12. 2012 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-nemovitosti/246875-dan-z-nemovitosti-2013-podrobny-prehled-a-aktualni-danovy-formular>
- DLOUHÁ, Petra. *Peníze.cz* [online]. 20.2.2013 [cit. 2013-08-11]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prevodu-nemovitosti/250196-dan-z-prevodu-nemovitosti-2013-prehled-a-kalkulacka-a-prulomove-novinky-pro-rok-2014>
- Dohled nad finančním trhem. ČNB. Česká národní banka [online]. © 2003-2013 [cit. 2013-04-27]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/dohled_financi_trh/

FILIP, Miloš. *Osobní a rodinné bohatství: jak chytře investovat*. Vyd. 1. Praha: C.H. Beck, 2006, xiii, 381 s. ISBN 80-7179-523-2.

Finančně poradenské společnosti. *Investia.cz: Zaměřeno na peníze* [online]. © 2010 - 2013 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.investia.cz/adresar/financne-poradenske-spolecnosti>

Finanční gramotnost. ČNB [online]. 2011 [cit. 2013-03-26]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/spotrebitel/financni_gramotnost/index.html

Fincentrum hypindex. © 2008 – 2013 FINCENTRUM A. S. Hypindex.cz [online]. © 2008 – 2013 [cit. 2013-08-07]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>

GOLA, Petr. *Finance* [online]. 11. 4. 2013 [cit. 2013-07-07]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/385263-porovnani-penze-v-zavislosti-na-prijmu/>

HESOVÁ, Alena a Eva ZELENDOVÁ. *Finanční gramotnost ve výuce*. Praha: Národní ústav pro vzdělávání, školské poradenské zařízení a zařízení pro další vzdělávání pedagogických pracovníků (NÚV), divize VÚP, 2011. ISBN 978-80-86856-76-6.

HRUŠOVÁ, Monika. *Hypindex.cz* [online]. 14.11.2012 [cit. 2013-08-11]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-banka-roku-2012-vitezi-hypoteka-ceske-sporitelny-a-wustenrot-undefined-stavebni-sporitelna/>

HYPOTEČNÍ BANKA, a.s., člen FS ČSOB. *Hypoteční banka a.s.* [online]. © 2013 [cit. 2013-05-05]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/>

JÍLEK, Josef. *Finanční a komoditní deriváty v praxi*. 2., upr. vyd. Praha: Grada, 2010, 630 s. ISBN 978-80-247-3696-9.

JUŘÍK, Pavel. *Historie bank a spořitelen v Čechách a na Moravě*. 1. vyd. Praha: Libri, 2011, 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. Vyd. 1. Kravaře: Marreal servis, 2010, 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.

KIDWELL, David S. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, c2012, xxviii, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.

KOMERČNÍ BANKA – SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GROUP. *Komerční banka a.s.* [online]. © 2013 [cit. 2013-05-05]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/bydleni/index.shtml>

KRÁL, Miloš. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

LAZAREVIČ, Arsen. Daň z převodu nemovitostí: Konec podvodům?. Měšec [online]. 18.12.2012 [cit. 2013-05-02]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/dan-z-nemovitosti-2013-konec-podvodum/>

LENER, Jan. Kdo je finančním poradcem. Investujeme [online]. 02.10.2007 [cit. 2013-05-01]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/kdo-je-financnim-poradcem/>

MEDIAPOL NEWS, s.r.o., © 2010-2011. Nezávislý finanční poradce. Rodina-finance.cz [online]. [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.rodina-finance.cz/finance.201/nezavisly-financni-poradce.21594.html>

MACHÁČEK, Ivan. *Fyzické osoby a daň z příjmů...: publikace je zpracována podle právního stavu k...* Praha: ASPI, 2006-. Vychází nepravidelně.

Manuál klienta: Kdo může prodávat finanční poradenství. *Penize.cz a dodavatelé* [online]. © 2000 - 2013 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/51185-manual-klienta-kdo-muze-prodavati-financni-produkty>

NACHER, Vilém. *Bankovní poplatky.com* [online]. 13.7.2007 [cit. 2013-08-11]. Dostupné z: <http://www.bankovnipoplatky.com/co-je-tedy-to-casto-zminovane-rpsn-613.html>

NOVÁKOVÁ, Vladimíra a Věroslav SOBOTKA. Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti. 2., aktualiz. vyd. Praha: COFET, 2011, 416 s. ISBN 978-80-904396-1-0.

Ochrana spotřebitele. ČNB. *Česká národní banka* [online]. 2003-2013 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/cs/spotrebitel/ochrana_spotrebitel/index.html

OŠKRDALOVÁ, Gabriela. *O finančním poradenství* [online]. 2009 [cit. 2013-03-13]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/271696-o-financnim-poradenstvi/>

Provize finančních poradců pod drobnohledem. *Investia.cz* [online]. 2. května 2011 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.investia.cz/provize-financnich-poradcu-pod-drobnohledem>

Rámcová politika MF v oblasti OSFT. MFCR. *Ministerstvo finanční České republiky* [online]. 2007 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Ramcova_politika_MF_OSFT2007_pdf.pdf

Realitní zpravodaj. MAZÁČOVÁ, Lucie. *Reality Morava* [online]. 3. 9. 2012 [cit. 2013-06-10]. Dostupné z: <http://www.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/715-exkluzivni-data-vyvoj-cen-bytu-v-letech-2008-2012>

Regulace a dohled nad finančním trhem. ČNB. *ČNB pro všechny* [online]. © 2003 - 2013 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://cnbprovsechny.cnb.cz/cs/dohled/>

REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2008, 559 s. ISBN 978-80-87071-87-8.

Směrnice evropského parlamentu a rady o trzích finančních nástrojů. ČNB [online]. 2011 [cit. 2013-04-29]. Dostupné z: http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/legislativni_zakladna/stanoviska_cnb/download/navrh_smernice_mifid_ii_a_narizeni_mifir_material_mifid_ii.pdf

SMRČKA, Luboš. *Osobní a rodinné finance: (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing - Kamil Mařík, 2007, 227 s. ISBN 978-80-86946-41-2.

SMRČKA, Luboš. *Rodinné finance: ekonomická krize a krach optimismu*. V Praze: C. H. Beck, 2010, xxii, 538 s. ISBN 978-80-7400-199-4.

Statistika cen bytů. EURONET MEDIA S.R.O. Reality Morava [online]. © 2005 – 2013 [cit. 2013-06-10]. Dostupné z: <http://www.realtymorava.cz/statistiky>

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

SYROVÝ, Petr a Martin NOVOTNÝ. *Osobní a rodinné finance*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2005, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. Praha: Grada, 2011, 207 s. ISBN 978-80-247-3813-0.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2010, 253 s. ISBN 978-80-7408-029-6.

ŠINDELÁŘ, Jiří a Igor BIELIK. *Jaká je současná právní úprava finančního poradenství v ČR?* [online]. 2009 [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/243289-jaka-je-soucasna-pravni-uprava-financniho-poradenstvi-v-cr/>

TŮMA, Ondřej. Úvěry na bydlení. *Peníze.cz* [online]. 11. 4. 2013 [cit. 2013-07-11]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/252902-novinky-na-hypotecnim-trhu-v-roce-2013>

VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA, 2007, v, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

VLNAS, Martin. Petr Kučera: Náš registr finančních poradců rozhybe trh a označí nepoctivce. In: *Finmag* [online]. 05.01.2013 [cit. 2013-04-26]. Dostupné z: <http://www.finmag.cz/cs/finmag/financni-poradenstvi/petr-kucera-nas-registr-financnich-poradcu-rozhybe-trh-a-oznaci-nepoctivce/>

ZÁMEČNÍK, Petr. Multilevel ve finančním poradenství. *Investujeme.cz* [online]. 27. 04. 2009 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.investujeme.cz/multilevel-ve-financnim-poradenstvi/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

AČPM	Asociace českých pojišťovacích makléřů
AFIZ	Asociace finančních zprostředkovatelů a finančních poradců ČR
ČNB	Česká národní banka
ELIXIR	ELectronic Information eXchange Intermediary Register
LTV	Loan to value (Poměr úvěru k hodnotě nemovitosti)
MiFID	Markets in Financial Instruments Directive
MLM	Multilevel marketing
PRIBOR	Prague InterBank Offered Rate
OTF	Organised Trading Facility
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
USF	Unie společností finančního zprostředkování a poradenství

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1. Vývoj hypotečního trhu 2002 – 2012 (Bubák, 2013).....</i>	<i>41</i>
<i>Obr. 2. Vývoj objemových tržních podílů bank (Hypoindex.cz, 2013)</i>	<i>42</i>
<i>Obr. 3. Vývoj cen bytů v letech 2008 – červen 2013 za celou ČR (Realitymorava.cz,2013)</i>	<i>47</i>
<i>Obr. 4. Vývoj cen bytů (3+1) v letech 2008 – 2013 v okrese Kroměříž (Realitymorava.cz, 2013)</i>	<i>48</i>
<i>Obr. 5. Vývoj úrokových sazeb (Hypoindex, © 2013)</i>	<i>49</i>
<i>Obr. 6. Predikce 3M PRIBORU od ČNB (ČNB, 2013)</i>	<i>49</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1. Základní údaje o fiktivní rodině.....</i>	<i>37</i>
<i>Tab. 2. Cíle rodiny</i>	<i>38</i>
<i>Tab. 3. Analýza měsíčních příjmů rodiny</i>	<i>38</i>
<i>Tab. 4. Analýza měsíčních výdajů rodiny</i>	<i>39</i>
<i>Tab. 5. Analýza majetku rodiny</i>	<i>40</i>
<i>Tab. 6. Analýza sjednaných produktů rodiny</i>	<i>40</i>
<i>Tab. 7. Přehled hypotečních úvěrů Hypoteční banky</i>	<i>44</i>
<i>Tab. 8. Přehled hypotečních úvěrů KB</i>	<i>46</i>
<i>Tab. 9. Hypotéka České spořitelny</i>	<i>47</i>
<i>Tab. 10. Shrnuté údaje o fiktivní rodině</i>	<i>50</i>
<i>Tab. 11. Nabídka hypotečních úvěrů od vybraných bank.....</i>	<i>51</i>
<i>Tab. 12. Specifikace stavebního spoření.....</i>	<i>54</i>
<i>Tab. 13. Výpočet důchodu u jednotlivých příjmů (Gola, 2013).....</i>	<i>55</i>
<i>Tab. 14. Přehled měsíčních státních příspěvků</i>	<i>56</i>
<i>Tab. 15 Daňový odpočet u penzijního připojištění dle měsíčního vkladu</i>	<i>56</i>
<i>Tab. 16. Výhody a nevýhody ELIXIRu</i>	<i>60</i>
<i>Tab. 17. Výhody a nevýhody MiFID II</i>	<i>62</i>

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Návrh hypotéky Hypoteční banky
- P II Návrh hypotéky České spořitelny
- P III Návrh hypotéky Komerční banky

PŘÍLOHA P I: NÁVRH HYPOTÉKY HYPOTEČNÍ BANKY



10.8.2013 12:51:48
ver. 5.2.13 build 20
verze sazeb: 7/2013 - 24.6.2013

Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	HUF - Hypoteční úvěr pro FO BONUS 57 500 Kč, Do 85 %, Úvěr bez poplatků	Typ splácení:	Bonusový
Výše hypotéky:	1 150 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:		85 %
Minimální hodnota zajištění:	1 352 942,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):		5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	4 743,60 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	25 053,30 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,65 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 2,99 %

Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zaslání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB!
Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Individuální slevu Vám garantujeme pokud předáte kompletní Návrh na uzavření úvěru v rámci akční nabídky.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	nelze	nelze	6 197	5 319	4 744	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	nelze	nelze	26 965	25 810	25 053	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	
Hypotéka:	1 150 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	30 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	23 743,60 Kč
splátka hypotéky:	4 743,60 Kč
Pojištění Ú+N+D:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	19 000,00 Kč
životní minimum:	0,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 211,00 Kč
Zůstatek příjmů:	4 946,70 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **2 089 000,00 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:

E-mail:	
Telefon:	
FAX:	
WWW:	
Mobil:	

Zprostředkovatel: ; , PSČ:

Prohlašuje, že vykonává činnost pro vícero subjektů nabízejících nebo poskytujících spotřebitelský úvěr.

PŘÍLOHA P II: NÁVRH HYPOTÉKY ČESKÉ SPOŘITELNY

v.1.98Akce_epak.

Nabídka Hypotéky České spořitelny - Letní hypotéka 2,99%



I. Možnosti úvěru

Maximální možná výše úvěru: 3 542 000 Kč Je poskytnutí úvěru reálné? ANO NE

II. Vaše údaje

Jméno a příjmení: Počet žadatelů: 2

Čistý měsíční příjem žadatelů: 30 000 Kč Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS

Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 1 300 000 Kč

Výše úvěru: 1 150 000 Kč Podíl úvěru na zajištění (LTV): 88%

Splatnost úvěru: 30 let Doba fixace úrokové sazby: 5

Úroková sazba: 2,99% Měsíční splátka úvěru: 4 870 Kč

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	20 681	11 122	7 960	6 397	5 474	4 870

Výchozí úroková sazba 2,99% Úroková sazba je ZDARMA garantována do 9.9.2013

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

IV. Poplatky

Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Celková cena za služby	0 Kč
Měsíční poplatky za služby	200 Kč
Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA
Mimořádné splátky	200 Kč

Pokud nemáte uzavřené pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

V. Kontakty

Hypotéční specialista:

Datum vytvoření nabídky: 10.8.2013

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném případě závazek České spořitelny, a.s. k poskytnutí hypotéčního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.

PŘÍLOHA P III: NÁVRH HYPOTÉKY KOMERČNÍ BANKY

Fincentrum a.s.
Bc. Šustek Martin
Hypoteční makléř

tel.: 602 513 966
fax:
e-mail: martin.sustek@fincentrum.com

Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr Plus

Celková cena objektu úvěru: 1 300 000 Kč
Vlastní prostředky: 150 000 Kč
Požadovaná výše úvěru 1 150 000 Kč
Doba splatnosti úvěru: 30 let
Platnost úrokové sazby: 5 let
Předpokládaná výše zajištění: 1 300 000 Kč
Úrokový bonus ANO
Domicilace plateb u KB: 10 000 - 24 999 Kč
Životní pojištění ANO

Úroková sazba: 2,99 % p.a. Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi*
Splátka úvěru: 4 842 Kč měsíčně

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek a max. výše úvěru při daných splatnostech:

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
20 659 Kč	11 099 Kč	7 936 Kč	6 372 Kč	5 447 Kč	4 842 Kč

Hodnocení bonity klienta nebylo zpracováno

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytované bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s.

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	
bytová jednotka	3 500 Kč
rodinný dům	4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Poplatek za nedočerpání úvěru ***)	5% z výše nedočerpané části úvěru
Cena za správu úvěrového účtu	zdarma
Cena za flexibilitu úvěru	99 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy z podnětu klienta(dodatek)	4 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 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 výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Garance úrokové sazby u hypotéky Dopředu	11 000 Kč
Zaslání 1. upomínky při neprovedení splátky	100 Kč
Potvrzení o výši zůstatku na úvěrovém účtu	1 500 Kč

*) Garance úrokové sazby - Uvedená úroková sazba je Klientovi Komerční bankou, a.s. garantována po dobu 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi za předpokladu, že hypoteční úvěr bude poskytnut za splnění všech podmínek uvedených v této garanci. Další podmínky:

- Zprostředkovatel doručí Komerční bance, a.s. tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude hypoteční úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídla úrokovou sazbu uvedenou v této garanci Klientovi,
- Klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- Hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.

Zpracováno dne 10.8.2013

Hypoteční kalkulačka KB verze 5.0.4813
Úrokové sazby k: 11.03.2013

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná cesta
k vlastnímu bydlení



***) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. Komerční banka Vám poskytne finanční prostředky již před zápisem zástavního práva do katastru nemovitosti.

****) Poplatek za nedočerpání úvěru je účtován v případě nedočerpání více než 20% ze sjednané výše úvěru.

Tyto ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku Komerční banky a.s. platného k níže uvedenému dni. Přehled všech poplatků, ostatních cen a jiných plateb za bankovní služby související s hypotečním úvěrem je uveden v Sazebníku Komerční banky a.s.

Jedná se o předběžnou nabídku na základě nezávazných podkladů. 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 níže uvedenému dni.

Zpracováno dne 10.8.2013

Hypoteční kalkulačka KB verze: 5.0.4813
Úrokové sazby k: 11.03.2013

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná cesta
k vlastnímu bydlení

