

Univerzita Pardubice
Dopravní fakulta Jana Pernera

Hypoteční bankovníctví v České republice

Bc. Petra Šmejkalová

Diplomová práce

2008

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

Jméno a příjmení: **Bc. Petra ŠMEJKALOVÁ**

Studijní program: **N3708 Dopravní inženýrství a spoje**

Studijní obor: **Dopravní management, marketing a logistika**

Název tématu: **Hypoteční bankovníctví v České republice**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Úvod

1. Hypoteční bankovníctví v České republice
2. Charakteristika základních pojmů v oblasti hypotečního bankovníctví
3. Komparace vybraných bank
4. Multikriteriální hodnocení bank

Závěr

Rozsah grafických prací: **dle doporučení vedoucího**
Rozsah pracovní zprávy: **50 - 60 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**
Seznam odborné literatury:
dle pokynů vedoucího práce

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Rudolf Kampf, Ph.D.**
Katedra dopravního managementu, marketingu
a logistiky

Datum zadání diplomové práce: **30. listopadu 2007**
Termín odevzdání diplomové práce: **26. května 2008**


prof. Ing. Bohumil Culek, CSc.
děkan

L.S.


prof. Ing. Vlastimil Melichar, CSc.
vedoucí katedry

dne *30. 11. 2007*

Děkuji vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Rudolfu Kampfovi, PhD. za cenné rady a pomoc, kterou mi poskytl během zpracování této diplomové práce.

SOUHRN

Diplomová práce se zabývá hypotečním bankovníctvím v České republice. V úvodu se zaměřuje na historii a současnost hypotečního bankovníctví. V práci jsou vysvětleny základní pojmy týkající se této oblasti. Dále se zabývá komparací vybraných bank. V poslední části je na základě multikriteriální analýzy doporučena banka, vhodná pro poskytnutí hypotečního úvěru, která by nejlépe vyhovovala požadavkům klienta.

KLÍČOVÁ SLOVA

bankovníctví; hypoteční úvěry; úrokové sazby; fixace; zástavní právo; nemovitosti

TITLE

Hypothecary banking in the Czech Republic

ABSTRACT

This thesis deals with the hypothecary banking in the Czech Republic. The introduction focuses on the history and present of the mortgage banking. It further describes basic terms that refer to the issue. Further part deals with comparison of selected banks. In the conclusion, there is recommended competent bank from client's point of view on the basis of the knowledge of multi-criterial analysis.

KEYWORDS

banking; mortgage loan; interest rates; fixation; right of lien; real estate

Obsah

	strana
Úvod	8
1 Hypoteční bankovníctví v České republice	10
1.1 Počátky hypotečního bankovníctví v Čechách	10
1.2 Hypoteční bankovníctví po roce 1989	11
1.3 Hypoteční úvěry v současné době	11
1.4 Kdo poskytuje HÚ	12
1.5 Kdo může o hypoteční úvěr požádat	13
1.6 Doklady k vyřízení hypotéky	13
1.7 Postup banky při poskytování úvěru	13
1.8 Typy hypotečních úvěrů	14
1.9 Podmínky pro poskytování úvěrů v současné době	15
2 Charakteristika základních pojmů v oblasti hypotečního bankovníctví	16
2.1 Hypoteční úvěr	16
2.2 Fixace	18
2.3 Nemovitost	18
2.4 Úvěrový příslib	18
2.5 Účelovost úvěru	18
2.6 Stanovení úrokové sazby	19
2.7 Stavební spoření	20
2.8 Katastr nemovitostí a nabyvatelských práv	20
2.9 Ocenění	20
2.10 Rozestavěné stavby	21
2.11 Doklady k prokázání vlastnictví	21
2.11.1 Nabývací titul	22
2.11.2 Snímek z katastrální mapy	22
2.11.3 List vlastnictví	22
2.12 Zástavní právo	23
2.12.1 Vhodná zástava	25
2.12.2 Nemovitost jako předmět zástavního práva	26
2.12.3 Způsoby vzniku a zániku zástavního práva	26
2.13 Pojištění	28

3	Komparace vybraných bank	30
3.1	Komerční banka, a.s.	30
3.2	Československá obchodní banka, a.s. a Hypoteční banka, a.s.	33
3.3	Česká spořitelna, a.s.	34
3.4	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	36
3.5	GE Money Bank, a.s.	37
3.6	Raiffeisenbank, a.s.	37
3.7	Současná situace na trhu hypotečních produktů	39
3.8	Poskytnuté hypotéky v roce 2007 u vybraných bank	42
4	Multikriteriální hodnocení bank.....	45
4.1	Richmondova matice	45
4.2	Výběr oblastí vlivu	45
4.2.1	Roční úroková sazba.....	46
4.2.2	Poplatek za vedení účtu	46
4.2.3	Poplatek za zpracování žádosti.....	46
4.2.4	Délka vyřízení úvěru	47
4.2.5	Změna podmínek smlouvy	48
4.3	Vyhodnocení efektivnosti u vybraných bank	48
4.3.1	Vyhodnocení hypotečního úvěru u KB	48
4.3.2	Vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS	50
4.3.3	Vyhodnocení hypotečního úvěru u Hypoteční banky	52
4.3.4	Vyhodnocení hypotečního úvěru u GE Money bank	54
4.3.5	Vyhodnocení hypotečního úvěru u Raiffeisenbank.....	56
4.3.6	Vyhodnocení hypotečního úvěru u UniCredit Bank	58
4.4	Shrnutí celkového hodnocení vybraných bank.....	60
	Závěr	63
	Použitá literatura	64
	Seznam tabulek.....	66
	Seznam obrázků.....	67
	Seznam zkratk.....	68
	Seznam příloh	69

Úvod

Vzhledem k tomu, že hypoteční úvěrování je ze své podstaty úvěr na bydlení, a to úvěr dlouhodobý, jedná se v mnoha případech o „prožití“ velké části svého života společně s hypotékou. Skutečnost, že hypoteční úvěr ovlivňuje život čím dál více lidem v naší zemi, byl také jeden z důvodů, proč si toto téma autorka zvolila ke psaní své diplomové práce.

Dalším významným důvodem pro zvolení tohoto tématu je samotná problematika hypotečních úvěrů, která je přes svůj nebývalý rozmach v posledních letech velmi diskutovaným tématem.

Vlastnit nemovitost představuje jednu ze základních životních jistot a je zároveň cílem snažení mnoha lidí. Naplnění tohoto cíle je finančně náročné a zajištění potřebných prostředků bývá největší překážkou. Hypoteční bankovníctví se zaměřuje na tento problém, a sice na poskytování dlouhodobých prostředků na koupi nemovitostí formou hypotečních úvěrů na straně jedné a na získávání dlouhodobých finančních zdrojů pro banku formou emisí hypotečních zástavních listů na straně druhé.

Rozhýbání trhu s nemovitostmi, zejména dostupností úvěrů s dlouhou dobou splatnosti, je velmi významné nejen z hlediska hospodářského, přičemž mobilita pracovních sil hraje pro dobré fungování ekonomiky podstatnou roli, ale má svou velkou důležitost také pro životní úroveň obyvatel a pro spokojený osobní život člověka.

Hypoteční úvěr je chápán jako úvěr na investici do nemovitostí, jehož splácení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Investovat do nemovitostí lze různými formami při různých druzích motivů a záměrů. Může jít o investování v podobě koupě nemovitosti nebo také o investici formou výstavby nemovitosti. Hypoteční úvěr může být použit na pořízení pozemku, na pořízení nemovitosti za účelem bydlení, rekreace nebo za účelem podnikání. Může jít o investice do nové nemovitosti nebo jen na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci již existující nemovitosti.

Hypoteční úvěr, který patří mezi dlouhodobé úvěry, společně se všemi státními podporami a daňovým zvýhodněním se stává možným řešením bytové výstavby.

V této práci bude uveden stručný vývoj hypotečního úvěru od jeho vzniku do současnosti. Dále budou objasněny pojmy související se získáním hypotečního úvěru.

Téměř každý řešil, řeší a nebo v budoucnu bude řešit problematiku bydlení. Cílem této diplomové práce je pomocí multikriteriální analýzy nalézt vhodnou banku pro poskytnutí hypotečního úvěru, která by nejlépe vyhovovala požadavkům klienta. Pro objektivní stanovení kritérií a jejich vah bude analýza vycházet z marketingového průzkumu formou dotazníku.

1 Hypoteční bankovníctví v České republice

V České republice zažívá v současné době hypoteční bankovníctví velice dynamický rozvoj.

Hlavním úvěrovým obchodem hypotečních bank je poskytování dlouhodobých půjček proti zajištění nemovitým majetkem. Tyto banky se na jedné straně specializují na získávání zdrojů emisí vlastních hypotečních zástavních listů a na druhé straně na poskytování hypotečních úvěrů, tj. úvěrů zajištěných stanoveným způsobem zástavním právem na nemovitost. Hypoteční obchody jsou zpravidla v určité formě podporovány státem.

1.1 Počátky hypotečního bankovníctví v Čechách

Tradice hypotečního bankovníctví se na našem území datuje nejméně od počátku druhé poloviny 19. století. Skutečně fungující hypoteční banka vznikla v roce 1865. Šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze. Tato banka sloužila k získávání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

„V Československu mezi dvěma světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank, fungujících jako veřejnoprávní ústavy podléhající dozoru zemských správních orgánů. Zemské banky vydávaly na schválené úvěry zástavní listy, které dlužník prodával tomu, kdo měl o takovéto zúročitelné uložení peněz zájem.“¹ Výnosy z hypotečních úvěrů (respektive z prodeje hypotečních zástavních listů) mohly být používány ke koupi nemovitostí, vypořádání dědických podílů apod. Značný podíl činily také investice do výstavby nemovitostí a investice do zemědělských pozemků zaměřené na zvýšení jejich úrodnosti a tím i jejich výnosů. Hypoteční úvěr byl zajišťován nemovitostmi s vyznačením zástavy v pozemkových knihách. V právní úpravě té doby šek dlužník ručil za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Nominální hodnota vydávaných hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout 60 % ceny zastaveným nemovitostí, u zemědělských pozemků pak dvě třetiny.

¹ VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0. s. 187.

1.2 Hypoteční bankovníctví po roce 1989

Vývoj českého hypotečního bankovníctví byl zastaven německou okupací a poté byl na více než padesát let zcela přerušen. V důsledku poúnorového vývoje v roce 1948 vymizela oblast hypoték jak z právního řádu, ekonomické praxe, tak i z povědomí občanů. Po listopadu 1989 se začaly objevovat první snahy a pokusy o obnovení předválečné tradice hypotečního bankovníctví. Jako první získala licenci na vydávání hypotečních zástavních listů Československá obchodní banka, a. s. K praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví však v této době ještě nedochází. Příčiny lze hledat v tom, že přes možnost emise zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů nebyly vytvořeny podmínky, které by toto skutečně umožňovaly.

Šlo především o to, že:

- nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a způsob jeho realizace. Úprava zástavního práva vzniklého na základě emise hypotečních zástavních listů (HZL) nesprávně vymezovala podmínky vzniku zástavního práva, předpokládala rovněž velmi problematickou přímou vazbu mezi zástavním listem a zástavním právem ke konkrétní nemovitosti,
- neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což by znamenalo při tehdejší úrovni tržních úrokových sazeb i vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a jejich praktickou nedostupnost,
- nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh, což by podstatným způsobem ztěžovalo emisi HZL.

K nápravě tohoto stavu dochází až v pozdějších letech, kdy byla přijata řada nezbytných právních předpisů.

1.3 Hypoteční úvěry v současné době

Za poslední roky se hypoteční úvěry² staly finančním nástrojem dostupným téměř pro každého. Rok 2007 znamenal pro všechny banky hypoteční boom a to jak v počtu uzavřených úvěrů, tak v jejich objemu. Rekordní zájem o hypotéky zažívaly finanční instituce z několika důvodů: nízké úrokové sazby, obava ze zvýšení DPH, silná populace s potřebou řešit bydlení,

² Hypoteční úvěr je označován také jako hypotéka.

zavedení nových typů úvěrů, kvalitnějších a rychlejších služeb, zjednodušení administrativy a nárůst počtu bankovních domů, poskytující hypotéky.

V současné době upravují oblast hypotečního bankovníctví následující právní předpisy: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech § 14, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách § 11.

I přes růst úroků očekávaných odborníky v letošním roce by neměly být hypoteční úvěr (HÚ) dramaticky dražší. Analytici vesměs očekávají zvýšení úrokových sazeb ČNB, který budou hypoteční banky nuceny promítnout do svých úrokových sazeb.

Při stanovení úrokové sazby dává banka na výběr, zda si chce klient zvolit úrok, který bude platit jeden rok, nebo si ho „zafixovat“ po dobu několika let. V první variantě bývá sazba o něco nižší, ale existuje riziko, že se po roce úroky zvýší a budou méně výhodné. Při volbě fixace je tedy vhodné řídit se předpokládaným vývojem úrokových sazeb na trhu. To znamená, že očekáváme-li růst úrokových sazeb v budoucnu, budeme volit fixaci delší, v opačném případě fixaci kratší.

1.4 Kdo poskytuje HÚ

Hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá HZL a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů. V současné době poskytují hypoteční úvěry tyto banky:

- Komerční banka, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s., Hypoteční banka, a. s.
- Raiffeisenbank a. s.
- GE Money Bank, a. s.
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.
- BAWAB Bank CZ a. s.
- Volksbank CZ a. s.
- Citibank a. s.

- ING Bank N. V.

1.5 Kdo může o hypoteční úvěr požádat

- Fyzická osoba (FO)
- Podnikatelé – právnické osoby (PO)
 - fyzické osoby podnikatelé
- Obce a města

1.6 Doklady k vyřízení hypotéky

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání žadatele o úvěr, že je schopen poskytnutý úvěr ze svých příjmů splatit.

Banka bude vždy požadovat:

- Doložení výše příjmů žadatelů, případně spoludlužníků či ručitelů
- Ocenění zastavované nemovitosti, výpis z katastru o zanesení zástavního práva + vinkulaci pojištění této nemovitosti ve prospěch banky

V případě koupě nemovitosti:

- Kupní smlouva (smlouva o smlouvě budoucí).
- Výpis z katastru nemovitostí (KN) (zda nemovitost existuje, kdo ji vlastní a že na ní nevázne jiné zástavní právo či věcné břemeno).

V případě výstavby, rekonstrukce, oprav apod.

- stavební povolení,
- projektovou dokumentaci,
- rozpočet stavby,
- výpis z KN.

1.7 Postup banky při poskytování úvěru

Základními postupnými kroky jsou:

1. žádost o poskytnutí úvěru předkládá žadatel bance a obsahuje: základní údaje o klientovi, podnikatelský záměr, požadovaný druh úvěru, jeho výši a dobu splatnosti, účel použití, návrh způsobu splácení a zajištění,
2. ústní projednání žádosti výše a splatnost úvěru, jeho účel a zajištění,
3. prozkoumání žádosti,
4. hodnocení nabízeného zajištění úvěru,
5. stanovení úrokové sazby,
6. projednání způsobu splácení,
7. vypracování, projednání a schválení úvěrového návrhu,
8. uzavření úvěrové smlouvy – pokud je úvěr schválen, vyzve banka klienta k jejímu podpisu,
9. kontrola plnění úvěrových podmínek,
10. vyhodnocení efektu poskytnutého úvěru.

1.8 Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to **dle účelu využití úvěru:**

- účelové a
- neúčelové, tzv. americká hypotéka

Účelové HÚ může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti.

Neúčelový HÚ, americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí. Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí.

Dle výše úvěru

Výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízené nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 %.

Dle možnosti kombinace

Banky nabízí také HÚ v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se:

- stavebním spořením,
- životním pojištěním,
- HZL.

Dle způsobu splácení

- Anuitní – klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky.
- Progresivní – klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují.
- Degresivní – klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje.

1.9 Podmínky pro poskytování úvěrů v současné době

„Před poskytnutím úvěru banka zpravidla posuzuje:

- Může-li být požadovaný úvěr bankou poskytnut.
- Charakter žadatele (klienta) o úvěr (serióznost).
- Schopnost žadatele splatit úvěr, tj. návratnost úvěru, která závisí na budoucích peněžních tocích u žadatele (výše budoucích příjmů a výdajů).
- Majetkové postavení žadatele (strukturu pasiv s ohledem na vlastní jmění a cizí zdroje a velikost vlastního jmění).
- Předpokládané podmínky v bance a u žadatele.
- Zajištění v dynamickém aspektu.“³

Úvěrový vztah vzniká na základě úvěrové smlouvy.

³ SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess consulting s. r. o., 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X. s. 168.

2 Charakteristika základních pojmů v oblasti hypotečního bankovníctví

2.1 Hypoteční úvěr

Charakteristickým rysem hypotečního úvěru je to, že se jedná o úvěr na investici do nemovitosti, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. „Hypoteční úvěr je tedy vysoce účelový a v praxi je poskytován na koupi nebo výstavbu nemovitosti, její rekonstrukci, modernizaci nebo opravu, koupi podílu nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků nebo splacení dříve poskytnutých krátkodobých a střednědobých úvěrů, použitých k investicím do nemovitostí.“⁴

Základním předpisem pro oblast poskytování hypotečních úvěrů je především zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

V § 14 odstavec 3:

„Hypotečním úvěrem je úvěr, který je poskytnut na investice nemovitosti na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“⁵

„Hypoteční úvěr patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů. Hypotečním úvěrem se rozumí úvěr poskytnutý na zástavu nemovitosti. Forma hypotečního úvěru byla dlouho dobu doménou vlastníků pozemkového a domovního majetku. Postupně začal být poskytován dlužníkům také na nemovitosti, které budou pomocí úvěru teprve vznikat.

Hypoteční úvěr se splácí měsíčně formou anuitních částek. Dle doby splatnosti jsou to úvěry dlouhodobé, splácené obvykle od pěti do třiceti let.

Existují instituce specializované na poskytování hypotečních úvěrů – tzv. hypoteční banky, které si obvykle zajišťují financování prodejem hypotečních zástavních listů. HZL

⁴ SEKERKA, Bohuslav, TEPLÁ, Liběna. *Peněžnictví I.* Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 97 s. ISBN 80-7194-738-5. s. 68.

⁵ Česko. Zákon č. 190 ze dne 23. dubna 2004 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 2888.

jsou zvláštním druhem dluhopisů. Hypoteční banky získávají emisí HZL finanční zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů.“⁶

Hypoteční úvěry jsou širokou veřejností chápány jako účelové úvěry k financování bytových potřeb. Jejich hlavním charakteristickým rysem však je způsob zajištění a to zástavním právem na nemovitost (kupovanou, opravovanou nebo vznikající).

Hypoteční úvěry

„Hypoteční úvěr (HÚ) patří ke klasickým a oblíbeným bankovním úvěrovým produktům. Za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitostem. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko HÚ i jejich možná dlouhodobost.“⁷

Z vymezení HÚ vyplývá, že není omezen z hlediska účelu, na který je poskytován. Nicméně v praxi jsou zcela převládající HÚ poskytované jako účelové na financování bytových potřeb.

Pokud HÚ není refinancován zdroji z emise HZL, potom se na něj vztahuje shodný režim jako na jiné druhy úvěrů (pouze podmínka zajištění musí být splněna). To znamená, že takové HÚ mohou poskytovat všechny banky.

V případě, že pohledávky z HÚ jsou použity jako krytí emitovaných HZL, potom již musí HÚ splňovat stanovené podmínky týkající se jejich zajištění zástavním právem k nemovitostem.

Výše úrokové sazby z HÚ je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavním právem k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami z alternativním úvěrů. Úrokové sazby z HÚ poskytovaných FO na financování bydlení mohou být dále snižovány v důsledku státní podpory.

Úroková sazba z HÚ může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.

⁶ SEKERKA, Bohuslav; TEPLÁ, Liběna. *Peněžnictví I*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 97 s. ISBN 80-7194-738-5. s. 68.

⁷ REVENDA, Zbyněk; a kolektiv. *Peněžní ekonomie a bankovnictví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1. s. 178.

2.2 Fixace

Období, po které banka garantuje úrokovou sazbu.

2.3 Nemovitost

„Slovo nemovitost je odvozeno od latinského slova *movere* = hýbati se. Na jeho základě vzniklo české slovo *movitost*, což znamená věc, se kterou se dá snadno pohybovat, aniž by došlo k změně její podstaty. Aby se vyjádřil protiklad, tj. nemožnost podobného zacházení s jinými věcmi, použila se záporná předpona *ne* a vznikl pojem *nemovitost*.“⁸

Nemovitosti jsou věci v právním slova smyslu. Občanský zákoník (§119 odst.2) uvádí, že nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Český právní řád odlišuje rozdílný právní režim pozemku a stavby, což znamená, že vlastník stavby nemusí být také vlastníkem pozemku stojícím pod stavbou.

Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se nemovitost znehodnotila. Posouzení, zda se jedná o součást nemovitosti je důležité pro posouzení účelovosti úvěru.

2.4 Úvěrový příslib

„Úvěrový příslib je nečerpaný úvěr. Banka vydává klientovi jednoznačný příslib s omezenou časovou platností, že mu poskytne finanční prostředky v určité výši na přesně stanovenou dobu a obvykle i přesně stanovený účel.“⁹

Příslib zaniká a je poskytnut úvěr v případě, že klient požádá o čerpání bankou přislíbených finančních prostředků a jeho žádost je schválena.

2.5 Účelovost úvěru

Hypoteční úvěr je ze zákona účelový, proto hypoteční banka požaduje doklady prokazující účel tohoto úvěru. V případě koupě nemovitosti je to kupní smlouva nebo v případě nákupu bytu do vlastnictví obvykle smlouva o převodu vlastnického práva k bytové

⁸ *Businessinfo* [online]. [cit. 2008-04-30]. Dostupný z WWW:

< <http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti/1000818/7109/#definice>>.

⁹ ZEMAN, Václav. *Bankovníctví 2. díl*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2006. 88 s. ISBN 80-214-3256-X. s. 21.

jednotce. V případě stavby to je rozpočet a smlouva o dílo. Banka potom proplácí faktury, které odpovídají uzavřené smlouvě o dílo, nebo v případě stavby svépomocí faktury odpovídající nákupu materiálu použitého na stavbu. Banka si obvykle v určitých intervalech také kontroluje, zda nakoupený materiál byl na stavbu skutečně použit. Banka preferuje bezhotovostní čerpání úvěru, aby zabezpečila účelové použití prostředků hypotečního úvěru. Pokud by se jednalo o nákup drobných položek materiálu odpovídající rozpočtu a projektové dokumentaci za hotové, je možné, že po dohodě s bankou, banka uvolní část úvěru v hotovosti s tím, že veškeré tyto nákupy musí být doloženy doklady o nákupu tohoto materiálu za hotové. Banka si také ověřuje přímo na stavbě, zda byl nakoupený materiál skutečně použit na stavbu.

V případě splacení úvěru hypotečním úvěrem, jehož účelem byla investice do nemovitosti, je dokladem minimálně úvěrová smlouva, ve které banka prověří účel tohoto úvěru a doklady o použití těchto prostředků. Při získání spoluvlastnického podílu na nemovitost je dokladem obvykle smlouva o koupi spoluvlastnického podílu, dohoda o zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání nebo rozhodnutí soudu o zrušení spoluvlastnictví k nemovitosti. V případě vypořádání spoluvlastnictví manželů po rozvodu je takovým dokladem buď dohoda manželů o vypořádání nebo rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví manželů. Dohody týkající se nemovitosti vyžadují k účinnosti vklad do katastru nemovitosti.

2.6 Stanovení úrokové sazby

Minimální výše úrokových sazeb jsou vyhlášovány Oznámením o úrokových podmínkách banky. Výše úrokové sazby v bance je stanovena s přihlédnutím k:

- právní subjektivitě klienta (FO, PO),
- finanční stabilitě, resp. schopnost klienta splácet,
- významnosti klienta,
- typu produktu, který si klient volí,
- zaměstnavateli klienta (např. zvýhodněné úvěry pro zaměstnance banky).

V praxi je běžné, že úvěrující subjekty nabízejí různá zvýhodnění pro své klienty. V neposlední řadě je běžnou praxí bank zvýhodňovat tzv. V.I.P. klienty. Pro takovou klientelu platí možnost získání nejvýhodnější úrokové sazby.

2.7 Stavební spoření

Stavební spoření je podle zákona o stavebním spoření účelové spoření, spojené s výstavbou, rekonstrukcí a opravou bytového fondu, spočívající v přijímání vkladů a poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření včetně poskytování příspěvků fyzickým osobám, účastníkům tohoto spoření.¹⁰

2.8 Katastr nemovitostí a nabyvatelských práv

Od 1.1. 1993 nabyt účinnosti katastrální zákon č. 344/1992 Sb., podle kterého jsou nemovitosti evidovány v katastru nemovitostí. Katastr je soubor údajů o nemovitostech v ČR zahrnující jejich soupis a popis jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Nemovitosti se v katastru evidují podle katastrálních území.

Od 1. 1. 1993 je také účinný zákon č. 265/1992 Sb., o vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, podle kterého se k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí, zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s věcnými účinky. Zápis se provádí vkladem, záznamem, poznámkou nebo výmazem.

Nabyvatelský titul představuje listinu, na základě které byla nemovitost nabyta. Tato listina prokazuje oprávnění vlastníka nakládat s nemovitostí, je nezbytná pro podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí i k podání návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti. Tyto listiny je možné získat od vlastníka nebo ve sbírce listin katastrálního úřadu.

S účinností od 1. 7. 1996 se v katastru neevidují drobné stavby. Pokud se na základě smlouvy převádí nemovitá věc, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti této smlouvy.

2.9 Ocenění

Ocenění zástavy nemovitosti je velice diskutabilní a problematické. Banky se pochopitelně nespokojí pouze s účetní hodnotou, ale zajímá je především ocenění tržní.

¹⁰ ZEMAN, Václav. *Bankovníctví 2. díl*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2006. 88 s. ISBN 80-214-3256-X. s. 15.

2.10 Rozestavěné stavby

Podle našeho práva se stává rozestavěná budova věcí ve smyslu práva, pokud je tato stavba alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční nebo na ni nebylo dosud vydáno kolaudační rozhodnutí. Obvykle se ovšem nechávají novostavby do KN zapisovat až po dokončení a kolaudaci a přidělení čísla popisného.

Pokud se má stát zástavou rozestavěná budova je nutné, aby byla zapsána v katastru nemovitostí. Na katastr nemovitostí se musí doručit:

- pravomocné stavební povolení,
- geometrický plán od oprávněného zeměměřičského inženýra,
- čestné prohlášení vlastníka, že se jedná o rozestavěnou budovu (ověřené podpisy).

Jako vlastníka rozestavěné budovy zapíše katastrální úřad stavebníka uvedeného ve stavebním povolení, pokud není jinou listinou prokázáno něco jiného.

Zákon dnes počítá i s rozestavěnými bytovými jednotkami a nebytovými prostory. Rozestavěným bytem a nebytovým prostorem je místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

2.11 Doklady k prokázání vlastnictví

Prokázání vlastnictví k nemovitosti, která bude zastavována jako jištění hypotečního úvěru, je jednou z významných podmínek poskytnutí hypotečního úvěru. Prokázání právních vztahů k nemovitosti se v běžných případech opírá o následující dokumenty:

- nabývací titul,
- snímek z katastrální mapy,
- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví).

2.11.1 Nabývací titul

Nabývací titul je listina, na základě které získal současný vlastník nemovitosti vlastnické právo k nemovitosti (např. kupní smlouva, darovací smlouva, u novostaveb kolaudační rozhodnutí, atd.). Tyto listiny se nacházejí ve sbírce listin KÚ, pokud nejsou ještě uloženy u soudu nebo u notáře.

2.11.2 Snímek z katastrální mapy

Katastrální mapa je závazným státním mapovým dílem a obsahuje body bodového pole, polohopis a popis. Předmětem polohopisu jsou hranice katastrálních území, hranice územních správních jednotek, hranice chráněných území, ochranných pásem a geometrické a polohové určení evidovaných nemovitostí s odlišením v terénu neznatelných hranic zemědělských a lesních pozemků a geometrické a polohové určení dalších prvků polohopisu.

Ze snímku z katastrální mapy je vhodné si ověřit zda je k nemovitosti přístup z komunikace. Pokud je k pozemku přístup pouze přes cizí pozemek je vhodné si získat údaj o vlastníku tohoto pozemku a začít s ním jednat o řešení vzájemných vztahů.

2.11.3 List vlastnictví

List vlastnictví je dokument, ze kterého je možné vyčíst mnoho údajů o nemovitostech. Při žádosti o hypoteční úvěr se předkládá originální list vlastnictví, který není příliš starý. List vlastnictví se skládá ze záhlaví a pěti částí. V záhlaví je uveden údaj o katastrálním území, název obce a číslo listu vlastnictví. V první části vlastnictví jsou údaje o vlastnících či spoluvlastnících nemovitosti. V druhé části je identifikována nemovitost. Třetí část se nazývá „omezení vlastnického práva“ a jsou zde zapisována zástavní práva, omezení převodu nemovitosti, věcná břemena a předkupní práva s věcnými účinky. Další část je část „poznámky“ a poslední část „nabývací tituly listu vlastnictví“.

Jednou z významných podmínek poskytnutí hypotečního úvěru je, aby v okamžiku uzavření úvěrové smlouvy na nemovitosti nevázly žádné podstatné překážky, které by bránily jejímu nakládání nebo vložení zástavního práva ve prospěch úvěrující hypoteční banky. Takovými překážkami mohou být zejména tzv. omezení vlastnického práva. To zda na nemovitosti vážnou nebo nevážnou taková omezení se můžeme dozvědět z KN, z třetí části listu vlastnictví. Omezení vlastnického práva, vážnoucí na nemovitosti, jsou zejména:

- předkupní právo s věcnými účinky,
- věcná břemena,

- omezení převodu vlastnického práva,
- zástavní právo.

Předkupní právo s věcnými účinky a věcná břemena, nejsou ze zákona překážkou použití takové nemovitosti jako jištění hypotečního úvěru. Mají ale většinou vliv na obvyklou cenu zastavené nemovitosti, a tím i na maximálně možnou výši hypotečního úvěru. Omezení převodu nemovitosti a zástavní právo, jsou až na výjimky zákonnou překážkou pro zajištění hypotečního úvěru této nemovitosti. Pokud tyto překážky nejsou odstraněny, je prakticky vyloučeno získat na zástavu takové nemovitosti hypoteční úvěr. Existují však dvě výjimky. Podle zákona o dluhopisech nesmí ke dni uzavření smlouvy o hypotečním váznout na nemovitosti žádné zástavní právo třetí osoby a ani nesmí být převod této nemovitosti podle dříve platné právní úpravy omezen. Výjimkou je pouze zástavní právo, kterým je jištěn úvěr poskytnutí stavební spořitelnou.

2.12 Zástavní právo

„Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky tím, že v případě, když klient řádně a včas nesplní své závazky vůči bance, má banka právo uspokojit svoje pohledávky realizací (zpeněžením) zástavy včetně jejího příslušenství (např. úroky plynoucí ze zástavy). Zástavní věřitel – banka se nestává majitelem zástavy, ale má právo hojit se z ní.“¹¹

Zlatým pravidlem hypotečních obchodů je podmínka, aby splacení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. U hypotečních úvěru jsou to ze zákona nemovitosti.“¹²

Na nemovitostech, které slouží jako zajištění hypotečního úvěru, nesmí ke dni čerpání úvěru váznout žádné jiné zástavní právo třetí osoby. Převod této nemovitosti nesmí být podle dříve platné právní úpravy omezen, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního zákona.

¹¹ DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. 212 s. ISBN 80-7079-079-2. s. 82.

¹² BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-7-0. s. 95.

Zástavní právo nebo omezení převodu nemovitosti, tedy skutečnosti, pro které nelze hypoteční úvěrový obchod sjednat jsou zapsány na výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastní v části C „Omezení vlastnického práva“.

„Katastr nemovitostí je evidence nemovitostí, která je ze zákona volně přístupná. Podle katastrálního zákona je katastr nemovitostí veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat z něho pro svou potřebu opisy, výpisu nebo náčrty.“¹³

Věcná břemena obecně nejsou skutečností, pro kterou nelze hypoteční úvěrový obchod sjednat, mohou však mít vliv na hodnotu úvěrované nemovitosti. Věcné břemeno doživotního užívání má vždy na cenu obvyklou nemovitostí výrazný vliv, a to v závislosti a ujednaném rozsahu užívání. V některých případech může vést i k faktické neobchodovatelnosti nemovitosti.

Obdobně může cenu obvyklou ovlivnit i **předkupní právo**. V případě stanovení konkrétní výše ceny vyplývající z předkupního práva je tato částka akceptována bankou jako maximální ceny obvyklé zástavy.

Zajištění úvěrů je v bance vyžadováno vždy formou zástavního práva k nemovitosti ohodnocené dle příslušné metodiky na tzv. zadlužitelnou hodnotu, která vychází z ceny obvyklé. Tato hodnota udává zejména možnost přijatelného zadlužení dané nemovitosti formou poskytnutí úvěru.

Zástavní právo je neodmyslitelnou součástí hypotečního úvěrování a je podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru. Do doby než klient přinese z katastru nemovitostí výpis listu vlastnictví s vloženým zástavním právem, banka nezačne úvěrovat, i když je úvěrová smlouva schválená a podepsána. Dále pokud je nemovitost zatížena zástavním právem jiného zástavního věřitele než banky, jedná se až na výjimky o zákonnou překážku použití takové nemovitosti jako zástavy pro jištění hypotečního úvěru.

Zástavní právo patří mezi obecně používané zajišťovací instrumenty. Slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je

¹³ BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-7-0. s. 101.

zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené. Základní způsoby vzniku realizace a zániku zástavního práva jsou upraveny občanským zákoníkem.

2.12.1 Vhodná zástava

Ne všechny nemovitosti jsou vhodnou zástavou pro jištění hypotečního úvěru. Vhodnost či nevhodnost nemovitosti sloužit jako zástava pro hypoteční úvěr je posuzována zejména z hlediska případné prodejnosti při realizaci zástavního práva. Hypoteční banky jsou v zásadě ochotny jako kvalitní zástavu uznat:

- stavební pozemky,
- bytové a nebytové domy,
- rodinné domky,
- chaty pro individuální rekreaci,
- rekreační domy a rekreační chalupy a chaty,
- stavby pro výrobu, dopravu a skladování,
- nebytové prostory ve vlastnictví osob,
- byty ve vlastnictví osob.

Jako nevhodné zástavy jsou obvykle posuzovány nemovitosti, které jsou jen obtížně nebo vůbec prodejné. Jedná se obvykle o nemovitosti s jednoúčelovým použitím, jako jsou úzce specializované nemovitosti, jejichž prodej k jiným účelům, než k těm, pro které jsou dnes využívány by byl obtížný. Dále nemovitosti s krátkou dobou životnosti či ohroženou existencí, protože k zániku zástavního práva dochází zánikem zástavy. Za nevhodnou zástavu se považuje dočasná stavba, stavba ve špatném technickém stavu, nemovitosti s velmi nízkou hodnotou, kde by předpokládaný výtěžek z prodeje nepokryl ani náklady na jeho prodej.

Banky dávají obecně přednost tomu, aby úvěr byl zajištěn tou nemovitostí, která se financuje. Úvěr může být také zajištěn v případě nedostatečné hodnoty této nemovitosti ještě jinou nemovitostí, buď ve vlastnictví dlužníka nebo tzv. třetí osoby. Touto třetí osobou mohou být např. přátelé dlužníka z úvěru, kteří jsou ochotni zastavit svou nemovitost jako zajištění úvěru tohoto dlužníka. Toto řešení může být praktickým řešením po dobu výstavby, kdy úvěr na výstavbu je do dokončení a zastavení nemovitosti zajišťován jinou nemovitostí. Po dokončení nemovitosti, její kolaudací, přidělení čísla popisného, zápisu novostavby do katastru nemovitostí a zastavení novostavby, je bankou dán souhlas k výmazu zástavního práva k první zástavě.

2.12.2 Nemovitost jako předmět zástavního práva

Úvěr zajištěný zástavou nemovitosti patří k nejlépe jištěným úvěrům.

Pokud je nemovitost předmětem zajištění hypotečních úvěrů je třeba posoudit následující otázky. Zda nemovitost i z právního hlediska existuje, posouzení právních vztahů k nemovitosti a určení, zda se zejména z hlediska prodejnosti jedná o vhodnou zástavu. Poté je nutné také odhadnout obvyklou cenu nemovitosti, obvyklá na základě odhadu odhadcem spolupracujícím s bankou nebo přímo pracovníky hypoteční banky.

Existenci nemovitosti lze prokazovat různým způsobem: fotografií, výpovědí očitých svědků, předvedením nemovitosti. Tyto důkazy jsou prověřením skutečné existence nemovitosti, ovšem musí být podpořeny dalšími listinami, a to listem vlastnictví z katastru nemovitostí a nabyvatelským titulem.

2.12.3 Způsoby vzniku a zániku zástavního práva

Zástavní právo vzniká:

- nejčastěji na základě uzavřené zástavní smlouvy vkladem zástavního práva do katastru nemovitosti,
- ze zákona,
- rozhodnutím soudu.

Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitostí zástavní právo vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a vkladu zástavního práva do KN.

Smluvní zástavní právo

Zástavní smlouva obsahuje označení smluvních stran (zástavního dlužníka a zástavního věřitele), pohledávku, která je zástavou jištěna (hypoteční úvěr) a samotnou zástavou, tj. zastavovanou nemovitost. Pokud je hypoteční úvěr zajišťován nemovitostí ve vlastnictví třetí osoby odlišné od dlužníka, je tento dlužník obvykle v zástavní smlouvě také uveden.

Smluvní strany jsou v zástavní smlouvě definovány standardním způsobem. Jméno nebo obchodní název, adresa bydliště nebo sídla a rodné číslo nebo IČO.

Zastavované nemovitosti jsou ve smlouvě charakterizovány v souladu s katastrálním zákonem. Označení se liší podle typu nemovitosti, a to zda se jedná o pozemek, pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem, budovu, rozestavěnou budovu, byt či nebytový prostor

nebo rozestavěný byt či nebytový prostor. Je třeba také přesně specifikovat, zda je zastavována pouze budova bez pozemku, či budova a pozemek, na kterém je vystavěna či rozestavěna.

Pohledávka, kterou nemovitost zajišťuje, tj. hypoteční úvěr, je obvykle v zástavní smlouvě charakterizována číslem úvěrové smlouvy, výší poskytnutého úvěru a datem uzavření úvěrové smlouvy. Pokud zástavní dlužník není totožný s klientem banky, který žádá o hypoteční úvěr, uvádí se v popisu pohledávky i jméno nebo obchodní název klienta banky, jeho rodné číslo nebo IČO a popřípadě i adresa bydliště nebo sídla.

V zástavních smlouvách uděluje obvykle zástavce také plnou moc pro zástavního věřitele k prodeji nemovitosti a podáním návrhu na vklad vlastnického práva do KN. Zástavce v zástavní smlouvě obvykle zavazuje nepřevádět bez souhlasu úvěrující banky vlastnictví k zastaveným nemovitostem a nezastavit je bez souhlasu banky další osobě a nezřídít k nim věcné břemeno nebo jiné věcné právo. Tyto závazky jsou obvykle spojeny se sjednanou smluvní pokutou při jejich porušení. Zástavce se dále obvykle v zástavní smlouvě zavazuje, že bude uzavírat dlouhodobé zástavní smlouvy k zastavené nemovitosti pouze s předchozím souhlasem zástavního věřitele, že bude o zástavu řádně pečovat a udržovat její hodnotu a že bude po celou dobu trvání zástavního práva mít nemovitost pojištěnou.

Uvedená omezení závazky pro zástavního dlužníka mají za cíl předejít případnému zničení nebo znehodnocení zástavy. Většinou je sjednáno, že pojišťovny vyplatí pojistné plnění buď na účet zástavního věřitele nebo pojištěnému pouze se souhlasem zástavního věřitele, který odsouhlasí použití prostředků k uvedení nemovitosti v předešlý stav. Zákon zástavci ukládá, že se musí zdržet všeho, co by mohlo zástavu zhoršit na újmu zástavního věřitele.

Zástavní smlouva je v souladu s občanským zákoníkem uzavírána písemně s ověřenými podpisy smluvních stran.

Při podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí je třeba připojit vedle originálů zástavních smluv nebo jejich ověřených kopií další přílohy:

- plnou moc, pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku,
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce,

- listinu prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu (nabyvatelský titul), jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993 nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny.

Povolení vkladu zástavního práva vyznačí KÚ doložkou na zástavní smlouvě. Teprve poté může dlužník čerpat hypoteční úvěr, aby byly splněny podmínky zákona o dluhopisech.

Zánik zástavního práva

Jedním z nejčastějších způsobů zániku zástavního práva je zánik zajištěné pohledávky. Vzhledem k tomu, že je toto zástavní právo zapisováno v katastru nemovitostí, musí být dán podnět k jeho výmazu. K tomu slouží prohlášení zástavního věřitele o tom, že zajišťovaná pohledávka byla uhrazena a že dává souhlas s výmazem zástavního práva.

Další možné způsoby zániku zástavního práva jsou vzdání se tohoto práva zástavním věřitelem a zánik zástavy či uplynutí doby, na kterou bylo zástavní právo sjednáno.

Posledním způsobem je složení ceny zastavěné věci zástavnímu věřiteli.

2.13 Pojištění

Pojištění je nástrojem omezujícím rizika vyplývající ze škod vzniklých na objektu zástavy a eliminující riziko v případě úmrtí klienta. Co se týče hypotečních úvěrů, přichází tedy v úvahu následující typy pojištění, a to:

Pojištění zástavy

U nemovitostí, které jsou pojistitelné, banka vždy vyžaduje pojištění a vinkulaci pojištění, a to po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

Pojistná smlouva musí obsahovat alespoň pojištění těchto rizik:

- pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelní událostí (požár, výbuch, vichřice, potopa, záplava apod.)
- pojištění pro případ poškození nebo zničení věci vodou unikající z vodovodního zařízení.

Vždy je třeba prostudovat pojistné podmínky, protože v některých případech může být pojištění sjednáno pouze na vybrané riziko nebo mohou být stanoveny velmi nízké limity plnění.

Běžnou praxí jednotlivých bank je uzavřít dohodu o spolupráci s vybranými pojišťovnami. Riziko výluky z pojištění se tím výrazně omezuje.

Životní pojištění, pojištění úvěru

Pojištění není vyžadováno povinně. Pokud banka požaduje pojištění a to z důvodu rizika souvisejícího se zaměstnáním, typem podnikatelské činnosti nebo věkem žadatelů, pojistné plnění musí být v každém okamžiku splácení úvěru rovno částce potřebné na předčasné splacení takové části úvěru, aby byl příjem ostatních žadatelů dostatečný na splacení úvěru. Banka akceptuje tyto typy pojištění:

Pojištění úvěru - pojistné plnění je v každém okamžiku splácení úvěru rovno nesplacenému zůstatku jistiny úvěru. Z pohledu banky se jedná o nejvhodnější typ pojištění, cena tohoto pojištění je v porovnání s ostatními typy nejnižší.

Životní pojištění - pojistné plnění je v každém okamžiku splácení úvěru ve výši smluvně stanovené pevné částky. Jedná se o nejběžnější typ životního pojištění. Výhodou tohoto produktu pro klienta je možnost vyplacení částky převyšující výši nesplaceného zůstatku jistiny úvěru v případě smrti dlužníka pozůstalým. S touto výhodou je však spojena vyšší cena tohoto typu pojištění.

Kapitálové životní pojištění – pojistné plnění je v každém okamžiku splácení úvěru minimálně ve výši smluvně stanovené pevné částky, pojištění je spojeno se spořením – po ukončení doby, na kterou je pojištění sjednáno, je klientovi vyplacena naspořená částka ve smluvně stanovené výši a smluvně stanový výnos.

3 Komparace vybraných bank

V této práci byly ke komparaci vybrány tyto banky: Komerční banka, a. s.; ČSOB, a. s.; ČS, a. s.; UniCredit Bank Czech Republic, a. s.; GE Money Bank, a. s. a Raiffeisenbank a. s..

3.1 Komerční banka, a.s.

Komerční banka (KB) patří k nejvýznamnějším bankovním institucím v České republice a v regionu střední a východní Evropy. Je součástí mezinárodní skupiny Société Générale (SG) a poskytuje komplexní služby drobného, podnikového a investičního bankovníctví.

Služby KB využívá více než 1,5 milionu zákazníků. Banka má k dispozici 378 poboček a 649 bankomatů po celé České republice.

Skupina Komerční banky

Finanční skupina KB byla k 31. prosinci 2006 tvořena devíti společnostmi, ve který KB uplatňovala jistou úroveň kontroly. V sedmi společnostech drží KB nadpoloviční podíl a dvě jsou přidružené společnosti s podstatným vlivem KB. Průměrný počet zaměstnanců skupiny KB v roce 2006 činil 8 266.

Skupina Société Générale

Komerční banka je součástí skupiny Société Générale od října 2001. Poskytuje služby v oblastech detailového bankovníctví a finančních služeb, globálního investičního managementu a služeb a v podnikovém a investičním bankovníctví. V oblasti retailového bankovníctví a finančních služeb obsluhuje ve Francii i po celém světě 22,5 milionů zákazníků. V 77 zemích světa zaměstnává celkem 120 tisíc lidí.

Celkový základní kapitál banky činí 19 004 926 000 Kč.

Dělení dle maximální výše úvěru

Hypoteční úvěr Klasik – banka poskytne klientovi úvěr až do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Hypoteční úvěr Plus – banka poskytne klientovi úvěr až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Hypoteční úvěr Plus 150 – banka poskytne klientovi úvěr až do 150 % hodnoty zastavené nemovitosti (u bonitních klientů) maximálně však do výše kupní ceny nebo rozpočtových nákladů. Tuto možnost mohou využít klienti v případě, že cena nemovitosti pro zajištění stanovená odhadcem je nedostatečná vzhledem k požadované výši úvěru.

Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr – klasický úvěr na investici do nemovitosti zajištěný zástavním právem k nemovitosti, který je určen pro občany České republiky, cizince s trvalým pobytem v České republice a občany členských zemí Evropské unie s povolením k pobytu v České republice. Minimální výše úvěru je 200 000 Kč, maximální je omezena hodnotou zástavy (viz rozdělení výše), rozpočtovými náklady nemovitosti a schopností klienta splácet úvěr. Úvěr je splácen anuitními splátkami, klient si může zvolit splatnost od 5-ti do 30-ti let. Hypoteční úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně, s prvním čerpáním do 9-ti měsíců od podpisu smlouvy o úvěru, a vyčerpán musí být do dvou let od uzavření úvěrové smlouvy. U hypotečního úvěru se používá pevná úroková sazba s fixací 1 – 10 a 15 let. V době změny fixace lze provést mimořádnou splátku nebo úvěr zcela doplatit bez poplatku.

Překlenovací hypoteční úvěr – typ úvěru, jehož splacení je zajištěno z kapitálového životního pojištění nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. Pojištění nebo účet stavebního spoření musí být vinkulovány ve prospěch Komerční banky, a.s.. Klient po celou dobu splacení platí pouze úroky a v den splatnosti úvěru zaplatí celou výši jistiny z kapitálového či stavebního spoření. V kombinaci se stavebním spořením je výše úvěru omezena 69 % hodnoty zastavené nemovitosti a výši cílové částky stavebního spoření. Doba splatnosti úvěru je maximálně 30 let, v kombinaci se stavebním spořením pak maximálně 7 let; v tomto případě je úroková sazba po celých 7 let neměnná.

Předhypoteční úvěr – tento typ úvěru se poskytuje v kombinaci s následným hypotečním úvěrem v případě, kdy klient nemá vhodnou nemovitost k zajištění úvěru. Splatnost předhypotečního úvěru je 1 rok. Tento úvěr může být zajištěn ručením třetí osoby nebo zástavním právem k pohledávce. Předhypoteční úvěr klient splácí pouze ve formě úroků a jistinu splatí z následného hypotečního úvěru. Tento úvěr je využíván v případě koupě

družstevního bytu, provádění výstavby či rekonstrukce svépomocí nebo v případě, kdy prodávající není ochoten převést na klienta vlastnické právo před převodem peněz a klient nevlastní jinou nemovitost vhodnou k zajištění úvěru. Komerční banka také nabízí v určitých případech předhypoteční úvěr bez zajištění.

Flexibilní hypotéka – klient si může snížit splátku až o 50 % nebo ji zvýšit až o 100 % s tím, že se prodlužuje nebo zkracuje splatnost hypotečního úvěru. Další výhodou flexibilní hypotéky je možnost odkladu počátku splácení až o 12 měsíců nebo přerušeni splácení až na tři měsíce. Při odkladu splátek klient neplatí jistinu ani úroky. Flexibilní hypotéku klient může použít i na financování kuchyňské linky, vestavěných skříní nebo i k úhradě provize realitní kanceláře, to vše až do 50 % výše úvěru.

Úpravu výše splátek nebo přerušeni splátek je však možné provádět maximálně jednou ročně. Délka fixace úrokové sazby při uzavření úvěru musí být nejméně 3 roky. Dalším omezením je fakt, že při každé změně se znovu přepočítá splatnost úvěru, a aby změna mohla proběhnout, nesmí nová splatnost při snížení splátky přesáhnout 30 let a při navýšení splátky nesmí být menší než 5 let. Tím, co možná mnohé klienty odradí od pořízení flexibilní hypotéky, je fakt, že měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu se u flexibilní hypotéky navyšuje oproti ostatním hypotečním produktům o 100 Kč tedy na 250 Kč.

Pro názornost je zde uveden konkrétní příklad: výše úvěru 1 500 000 Kč, splatnost úvěru 20 let, úroková sazba 4,8 % p.a., výše anuitní splátky: 9 734 Kč. Zvýšení splátky úvěru po pěti letech splácení o 30 % má za následek zkrácení délky splatnosti úvěru o 54 měsíců. Naopak snížení splátky úvěru po pěti letech splácení o 20 % má za následek prodloužení splatnosti úvěru o 78 měsíců.

Hypotéka 2 v 1 – hypoteční úvěr, který lze použít na investice do nemovitostí a současně z 20 % čerpat neúčelově. Hypotéku 2 v 1 může klient zároveň čerpat i jako Flexibilní hypotéku. Minimální výše úvěru činí 250 000 Kč, z toho účelová část je minimálně 200 000 Kč a neúčelová část 50 000 Kč. Maximální výše neúčelové části může činit 400 000 Kč.

Hypotéka bez příjmů – při žádosti o tento typ úvěru klient nemusí dokládat potvrzení o výši příjmů ani daňové priznání. Úvěr banka poskytne na investici do vlastního bydlení nebo vlastního rekreačního objektu. Podmínkou poskytnutí hypotéky bez příjmů je shoda majitele nemovitosti s žadatelem o úvěr, předložení potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu a doložení potvrzení o profinancování vlastních zdrojů minimálně ve výši 30 %

z celkové výše investice. Banka poskytne úvěr maximálně do 60 % ceny zastavené nemovitosti a zároveň minimální hodnota zastavované nemovitosti musí být alespoň 1 000 000 Kč.

Úvěr na nemovitost – tento typ úvěru lze použít na libovolnou investici do nemovitosti například koupi družstevního podílu, předplacení nájemného, koupi nemovitosti, rekonstrukci nebo vybavení domácnosti (do 50 % z celkové výše investice). Maximální splatnost úvěru je 10 let. Úvěr je zajištěn ručením třetí osoby, vkladem u Komerční banky, stavební spořicí u Modré pyramidy stavební spořitelny, a.s. nebo zástavou nemovitosti. Výhodou je možnost předčasného splacení úvěru kdykoliv bez sankcí a možnost získání pojištění proti nesplácení úvěru v případě nemoci nebo ztráty zaměstnání.

3.2 Československá obchodní banka, a.s. a Hypoteční banka, a.s.

Československá obchodní banka a. s. (ČSOB) je jednou z nejsilnějších, nejstabilnějších bank působících na našem trhu. Je to také banka se silným postavením v celé střední a východní Evropě.

V červnu 2000 převzala ČSOB podnik Investiční a Poštovní banky, a. s..

ČSOB je hlavním akcionářem Hypoteční banky, a.s.

Druhy hypotečních úvěrů

Hypotéka 2 v 1 – jedná se o kombinaci účelové hypotéky na bydlení a neúčelové americké hypotéky, kdy 20 % z celé výše hypotéky může klient čerpat přímo na svůj běžný účet. Neúčelovou část může klient splatit kdykoliv bez poplatku. ČSOB nabízí pojištění schopnosti splácet hypotéku (pokrývá riziko úmrtí, trvalé invalidity následkem úrazu, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání). Úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a zastavená nemovitost musí být pojištěna proti živelním a jiným rizikům. Minimální výše poskytovaného úvěru je 200 000 Kč a maximální je limitována 100 % hodnoty zastavované nemovitosti a schopností klienta splácet úvěr. Úvěr je splatný od 5-ti až do 40-ti let a banka nabízí fixaci úrokové sazby na 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 nebo i 30 let.

Hypotéka bez dokládání příjmů – pro získání tohoto typu úvěru klient nemusí dokládat příjmy, což je výhodné pro podnikatele, jejichž výše příjmů uvedená v daňovém přiznání není dostačující pro získání hypotéky za standardních podmínek nebo majetnější

osoby, které bance nechtějí prokazovat výši svých příjmů. Klient může získat úvěr do 50 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Předhypoteční úvěr – úvěr na nákup nemovitosti, kterou zpočátku nelze financovat hypotékou, protože klient nemůže zastavit nabývanou nemovitost (např. privatizace obecního bytu, koupě družstevního bytu nebo koupě domů nebo bytů v rámci developerských projektů, koupě stavební parcely atd.). Úvěr je splatný maximálně do 1 roku, kdy je splacen z poskytnuté ČSOB Hypotéky.

Hypotéka na družstevní bydlení – účelem tohoto typu úvěru je koupě družstevního podílu, rekonstrukce či modernizace družstevního bytu. Úvěr musí být zajištěn jinou než úvěrovanou nemovitostí (k zástavě nelze použít družstevní byt). Úvěr může být poskytnut do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Americká hypotéka – jde o neúčelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Splatnost úvěru je 3 – 20 let. Zastavovaná nemovitost musí být zkolaudovaná nebo rozestavěná minimálně z 90 %. Výše úvěru je omezena 70 % hodnoty zastavované nemovitosti, výši investice a schopností klienta splácet úvěr.

Hypotéka s garantovanou výší splátky – měsíční splátka zůstává stejná po celou dobu trvání hypotéky.

ČSOB je hlavním akcionářem Hypoteční banky, a.s. (dále jen Hypoteční banka). Produkty obou finančních institucí jsou proto téměř totožné. Jediný zásadní rozdíl, který byl při porovnávání nalezen, je délka splatnosti poskytovaných úvěrů. Maximální splatnost je u většiny úvěrů poskytovaných ČSOB 40 let u Hypoteční banky je to 30 let.

Navíc nabízí Hypoteční banka produkt **Hypotéka ON-LINE**, kdy si klient na Internetu v pěti krocích stanoví požadované parametry hypotečního úvěru, které odešle hypotečnímu poradci. Klient je poté poradcem kontaktován. Výhodou tohoto způsobu je získání slevy 50 % z poplatku za žádost o úvěr.

3.3 Česká spořitelna, a.s.

Kořeny České spořitelny, a.s. (ČS) sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce ČS. Na tradici českého a později

československého spořitelnictví navázala v roce 1992 ČS jako akciová společnost. Téměř 5,5 milionů klientů hovoří o jejím pevném postavení na českém trhu.

Od roku 2000 je ČS členem silné středoevropské Finanční skupiny Erste Group s více než 16 miliony klientů. V červenci roku 2001 úspěšně dokončila svoji transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky.

ČS je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Finanční skupina ČS je počtem klientů – 5,3 milionu – největší bankou na trhu. Česká spořitelna disponuje sítí 636 poboček a provozuje více než 1100 bankomatů

Druhy hypotečních úvěrů

ČS Hypotéka na počkání – nabízí možnost podpisu úvěrové smlouvy a tím i zafixování úrokové sazby, aniž by klient měl již vybranou nemovitost. Úvěr může být poskytnut do 100 % hodnoty zastavované nemovitosti a do maximální výše 6 000 000 Kč, minimální výši banka nestanovuje. Maximální splatnost úvěru je 30 let. Klient má možnost odkladu a změny výše splátek. Úvěr lze čerpat také na financování všech souvisejících nákladů (poplatky za bankovní služby, ocenění nemovitosti, realitní a právní služby).

Hypotéka bez doložení příjmů – úvěr lze získat bez doložení příjmů nebo předložením čestného prohlášení o zdrojích pro splácení úvěru a majetku žadatele. Úvěr banka poskytne do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti, přičemž podíl vlastních zdrojů klienta musí být minimálně ve výši 30 %. Maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč. Česká spořitelna, a.s. (dále jen Česká spořitelna) nabízí fixaci úrokové sazby až na 20 let a maximální možná splatnost úvěru je 30 let.

Hypotéka na investice – je určena fyzickým osobám pro financování nemovitostí, které nejsou (nebo jsou jen částečně) určeny k bydlení. Úvěr může být poskytnut až do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti a minimální podíl vlastních prostředků klienta je požadován ve výši 15 % z celkových nákladů. Minimální a maximální výši úvěru banka nestanovuje. Splátlost úvěru je maximálně 20 let s možností fixace taktéž až na 20 let.

Americká hypotéka – spotřebitelská – jde o účelový úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti určený například k financování nákupu automobilu, studia v zahraničí, vypořádání společného jmění manželů při rozvodovém řízení, vypořádání závazků mezi občany při převodu užívacího práva k družstevnímu bytu a k úhradě notářských a soudních poplatků. Minimální výše úvěru je 150 000 Kč. Úvěr banka poskytuje maximálně do 90 %

hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální doba splatnosti úvěru je 20 let. Banka garantuje vyšší úrokové sazby po celou dobu splácení úvěru a možnost mimořádné splátky úvěru bez sankcí.

3.4 UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

UniCredit Bank Czech Republic a.s. zahájila svoji činnost na českém trhu 5. listopadu 2007. Vznikla integrací dvou dosud samostatně působících úspěšných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky.

UniCredit Bank Czech Republic a.s. je silnou a rychle se rozvíjející bankou, která nabízí širokou škálu kvalitních produktů pro firemní zákazníky i privátní klientelu.

Druhy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr účelový rezidenční – úvěr na financování bydlení je poskytován v minimální výši 200 000 Kč, maximální výše je omezena pouze hodnotou zajištění a schopností klienta splácet. Úvěr může být poskytnut do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti v Praze a Brně a do 90 % hodnoty zastavené nemovitosti v ostatních obcích. Doba splatnosti úvěru je až 35 let a banka nabízí možnost fixace až na 20 let.

V rámci rezidenčního úvěru rozlišuje UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (dále jen UniCredit Bank) další typy úvěrů:

Hypotéka Start – možnost odkladu počátku splácení jistiny až o 1 rok,

Hypotéka Plus – 100 % sleva na vstupním poplatku a měsíčním poplatku za spravování úvěru v případě fixace úrokové sazby na 5 a více let,

Hypotéka Flexi – možnost předčasného splacení úvěru kdykoliv bez sankce,

Hypotéka Twin – možnost čerpání 20 % objemu hypotéky neúčelově.

Hypoteční úvěr účelový nerezidenční – úvěr je poskytován k pořízení nemovitosti za účelem pronájmu. Úvěr může být poskytnut až do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Doba splatnosti je až 35 let a banka nabízí možnost fixace až na 20 let.

Hypoteční úvěr neúčelový – maximální výše úvěru je 10 000 000 Kč. Úvěr může být poskytnut do 60 % hodnoty zastavené nemovitosti a musí být čerpán jednorázově do šesti měsíců.

Podmínkou, kterou jiné banky nepožadují, je minimální příjem žadatele o úvěr ve výši 15 000 Kč.

3.5 GE Money Bank, a.s.

Patří k největším českým finančním ústavům. Je moderní univerzální bankou s rozsáhlou sítí více než 210 obchodních míst a více jak 500 bankomatů po celé ČR. Její služby jsou určeny jak drobným klientům, tak malým a středním firmám.

Druhy hypotečních úvěrů

100% Hypotéka – klient má možnost až 30 % úvěru čerpat přímo na běžný účet a následně doložit použití finančních prostředků. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální je omezena 100 % hodnoty nemovitosti nebo 8 000 000 Kč. GE Money Bank, a.s. (dále jen GE Money Bank) garantuje schválení hypotéky do 3 pracovních dnů od předání veškerých podkladů a dále nabízí možnost mimořádných splátek v průběhu fixace bez sankcí. K této hypotéce si klient může vzít i neúčelovou půjčku až do výše 900 000 Kč.

HypoExpres – banka garantuje schválení hypotéky již do 3 hodin. Klient nemusí předložit doklad k nemovitosti (list vlastnictví) a má možnost výběru nemovitosti během následujících 9 měsíců.

Americká hypotéka – neúčelový úvěr. Minimální výše je 200 000 Kč, maximální do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti nejvíce však 1 500 000 Kč. Splatnost úvěru je 5 až 20 let s možnou fixací maximálně na 5 let.

Doplňkový úvěr – doplňuje hypoteční úvěr, pokud tento není vyčerpaný až do 85 % hodnoty nemovitosti. Jedná se o neúčelový úvěr v minimální výši 100 000 Kč, a maximální 900 000 Kč. Splatnost úvěru je 5 – 30 let (musí být shodná nebo kratší než splatnost hypotečního úvěru). Fixace je možná maximálně na 5 let.

U všech úvěrů banka deklaruje schválení úvěru nejdéle do 3 pracovních dnů.

3.6 Raiffeisenbank, a.s.

Raiffeisenbank a.s. poskytuje od roku 1993 v České republice široké spektrum bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. eBanka působí na českém trhu od roku 1998. V roce 2006 zahájily obě banky proces vzájemné integrace.

Druhy hypotečních úvěrů

Hypotéka KLASIK – hypotéku lze využít na koupi, výstavbu, rekonstrukci nemovitosti i financování družstevního bytu. Úvěr může být poskytnut až do 120 % hodnoty zastavené nemovitosti. Minimální výše úvěru je 300 000 Kč, maximální 30 000 000 Kč. Splatnost úvěru si klient může zvolit na 5 – 40 let a fixaci až na 15 let. V rámci této hypotéky Raiffeisenbank a.s. (dále jen Raiffeisenbank) nabízí hypotéku Klasik 2 v 1, u které umožňuje neúčelové čerpání až do 20 % z výše úvěru. V případě uzavření životní pojistky na plnou výši úvěru banka nabízí úrokové zvýhodnění ve výši 0,1 %. Mimořádná splátka mimo období fixace je spojena s poplatkem 10 % z výše mimořádné splátky. Klient si může sjednat mimořádné „turbo“ splátky, kdy má možnost vždy po 12 splátkách uhradit až 25 % z výše nesplacené jistiny bez poplatku.

Hypotéka STABILITA – je zajištěna životním pojištěním, ze kterého je následně i splacena. Bance klient splácí pouze úroky, jistina je pak zaplacená na konci splatnosti úvěru z výnosu pojištění. Úvěr banka poskytuje do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Hypotéka STABILITA INVEST – je založena na kombinaci hypotečního úvěru a investičního životního pojištění. Jistina je bance splacena jednorázově na konci splatnosti úvěru z výnosu pojištění. Výnos z investičního životního pojištění nad rámec hypotečního úvěru je klientovi vyplacen.

Hypotéka PROFIT – hypotéka na nemovitost určenou k následnému pronájmu. Banka poskytuje tento typ úvěru až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Tato banka také poskytuje hypotéku Profit 2v1, kdy 20 % z celkové částky hypotéky je možno čerpat neúčelově.

Americká hypotéka UNIVERZÁL – umožňuje neúčelové čerpání úvěru až do 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální splatnost úvěru je 20 let.

Variabilní hypotéka – je neúčelová hypotéka, která klientovi umožňuje libovolně čerpat úvěr, snižovat vyčerpanou částku vkladem na úvěrový účet, čerpat opakovaně nebo odložit splátku. Klient může čerpat úvěr až do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti. Maximální výše úvěru je 5 000 000 Kč a splatnost 30 let. Banka nastaví klientovi na běžném účtu limit kontokorentního úvěru na polovinu období celkové splatnosti úvěru. Ve druhé polovině je úvěr splácen anuitními splátkami. V případě kombinace úvěru s životním pojištěním je klientovi po celou dobu splatnosti úvěru nastaven limit kontokorentního rámce

a úvěr je splacen na konci období jednorázově z výnosu pojištění. Úroková sazba u tohoto typu hypotéky je nastavena jako pohyblivá, proto banka nepožaduje sankce za předčasnou splátku úvěru.

Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu – banka při vyřizování tohoto typu úvěru požaduje pouze prohlášení klienta o výši příjmů a majetku. Maximální výše úvěru je 30 000 000 Kč a je možné jej čerpat až do 70 % hodnoty zastavené nemovitost.

3.7 Současná situace na trhu hypotečních produktů

Klient si může zvolit délku období, po které je fixována úroková sazba. Zatímco před časem v nabídce bank figurovala pouze standardních pět let, dnes je na výběr z několika možností mezi jedním až deseti roky.

Je možné se setkat s kombinací hypotečního úvěru s životním kapitálovým pojištěním, stavebním spořením či investicí do HZL. Princip všech těchto kombinovaných produktů spočívá v odděleném placení úroků z hypotečního úvěru o splácení jistiny. Úroky jsou placeny ve standardních periodách, zatímco splátky jistiny jsou spláceny vždy z výnosy daného doplňkového instrumentu v delších časových obdobích. Klient tedy po určitou dobu bance splácí pouze úroky a následně po uplynutí 5-leté lhůty umoří část hypotečního úvěru výnosem například z kapitálového životního pojištění. Kapitálově životní pojištění je v tomto ohledu velmi populární, neboť banky většinou vyžadují vinkulaci pojistného plnění ze životního pojištění ve svůj prospěch jako jeden ze zajišťujících instrumentů při poskytování hypotečního úvěru. Klient tedy musí uzavřít životní pojistku v každém případě, pokud ale zvolí kombinovaný produkt, může výnos z této pojistky použít přímo k umoření části jistiny úvěru.

Nabídka bank je v oblasti hypotečních úvěrů nebývale široká a vlivem tvrdé konkurence mezi jednotlivými hypotečními domy se dále rozšiřuje. Lze se domnívat, že tento segment finančního trhu má stále velkou budoucnost před sebou.

Současná nabídka jednotlivých hypotečních bank je uvedena v následujících tabulkách. Pro přehlednost je uvedena každá banka v tabulce zvlášť.

Tabulka č. 1 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u České spořitelny

Česká spořitelna	
Roční úroková sazba*	5,19 % (do 2 mil. Kč na byt a 3 mil. Kč na RD)
Poplatek za zpracování žádosti	0,9 % z objemu úvěru, min 9500 Kč, max. 28 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíc
Maximální výše úvěru	90 %, 100 % u hypotéky bonus
Minimální výše úvěru	300 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	0,2 % z objemu zůstatku, min. 1 000 Kč, max. 3 000
Vyřízení úvěru	7 – 10 dnů

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Tabulka č. 2 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u Hypoteční banky

Hypoteční banka	
Roční úroková sazba*	5,54 %
Poplatek za zpracování žádosti	0,8 % z objemu úvěru, min. 6000 Kč, max. 25 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíc
Maximální výše úvěru	100 %
Minimální výše úvěru	300 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	Min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč Z podnětu banky 200 Kč
Vyřízení úvěru	5 dnů, expres do 3 dnů

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Tabulka č. 3 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u GE Money Bank

GE Money Bank	
Roční úroková sazba*	5,69 %
Poplatek za zpracování žádosti	0,8 % z objemu úvěru, min. 8000 Kč, max. 25 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíc
Maximální výše úvěru	85 %, 100 %
Minimální výše úvěru	300 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	2 000 Kč
Vyřízení úvěru	5 dnů

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Tabulka č. 4 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u UniCredit Bank

UniCredit Bank	
Roční úroková sazba*	5,41 %
Poplatek za zpracování žádosti	0,8 % z objemu úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu	150 Kč
Maximální výše úvěru	100 % tržní ceny
Minimální výše úvěru	400 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	2 000 – 5 000 Kč
Vyřízení úvěru	10 dnů

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Tabulka č. 5 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u KB

KB	
Roční úroková sazba*	5,59 %
Poplatek za zpracování žádosti	0,8 % z objemu úvěru, min. 9000 Kč, max. 28 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	150 Kč/měsíc
Maximální výše úvěru	90 %, 100 %
Minimální výše úvěru	200 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	2 000 Kč
Vyřízení úvěru	Až 10 dnů, do 7 dnů expres

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Tabulka č. 6 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u Raiffesisenbank

Raiffesisenbank	
Roční úroková sazba*	6,21 %
Poplatek za zpracování žádosti	0,8 % z úvěru, min. 5000 Kč, max. 29 000 Kč
Poplatek za vedení účtu	80 Kč/měsíc
Maximální výše úvěru	90 %, 100 %
Minimální výše úvěru	250 000 Kč
Změna podmínek smlouvy	Min. 2 000 Kč
Vyřízení úvěru	Až 5 dnů, expres ne

Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

* Roční úroková sazba je uvedena při pětileté fixaci.

3.8 Poskytnuté hypotéky v roce 2007 u vybraných bank

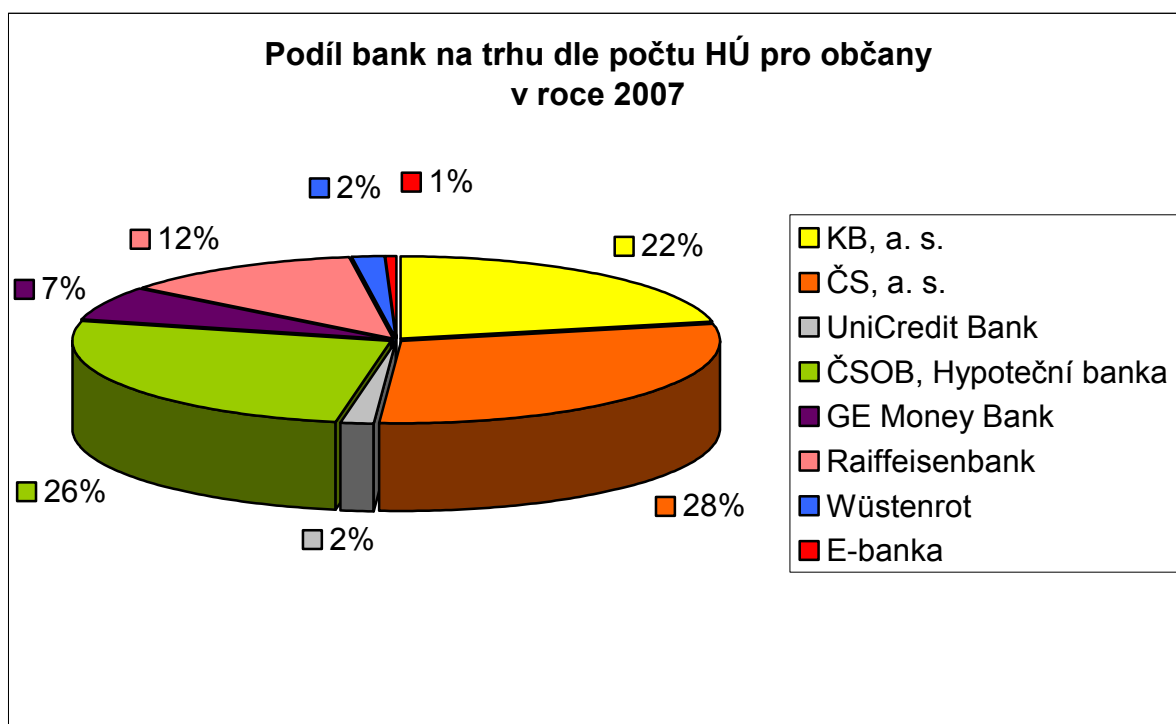
Potencionální žadatel má možnost výběru mezi jednotlivými subjekty. Počet uzavřených smluv o hypotečním úvěru u jednotlivých bank v roce 2007 je uveden v tabulce č. 7 a dále tento počet znázorňuje následující obrázek č. 1. Mimo jiné obsahuje tabulka také údaje o výši HÚ v tis. Kč. Tyto údaje jsou na obrázku č. 2.

Tabulka č. 7 - Počet hypotečních úvěrů od jednotlivých bank

Úvěry od	Počet HÚ (ks)	Objem HÚ (tis. Kč)
KB, a. s.	18 005	28 222 255
ČS, a. s.	24 509	42 174 804
UniCredit Bank	1 410	3 444 613
ČSOB, Hypoteční banka	21 828	38 098 147
GE Money Bank	5 579	8 924 422
Raiffeisenbank	10 138	18 636 806
Wüstenrot	1 422	1 975 761
E-banka	453	812 113
celkem	83 344	142 288 921

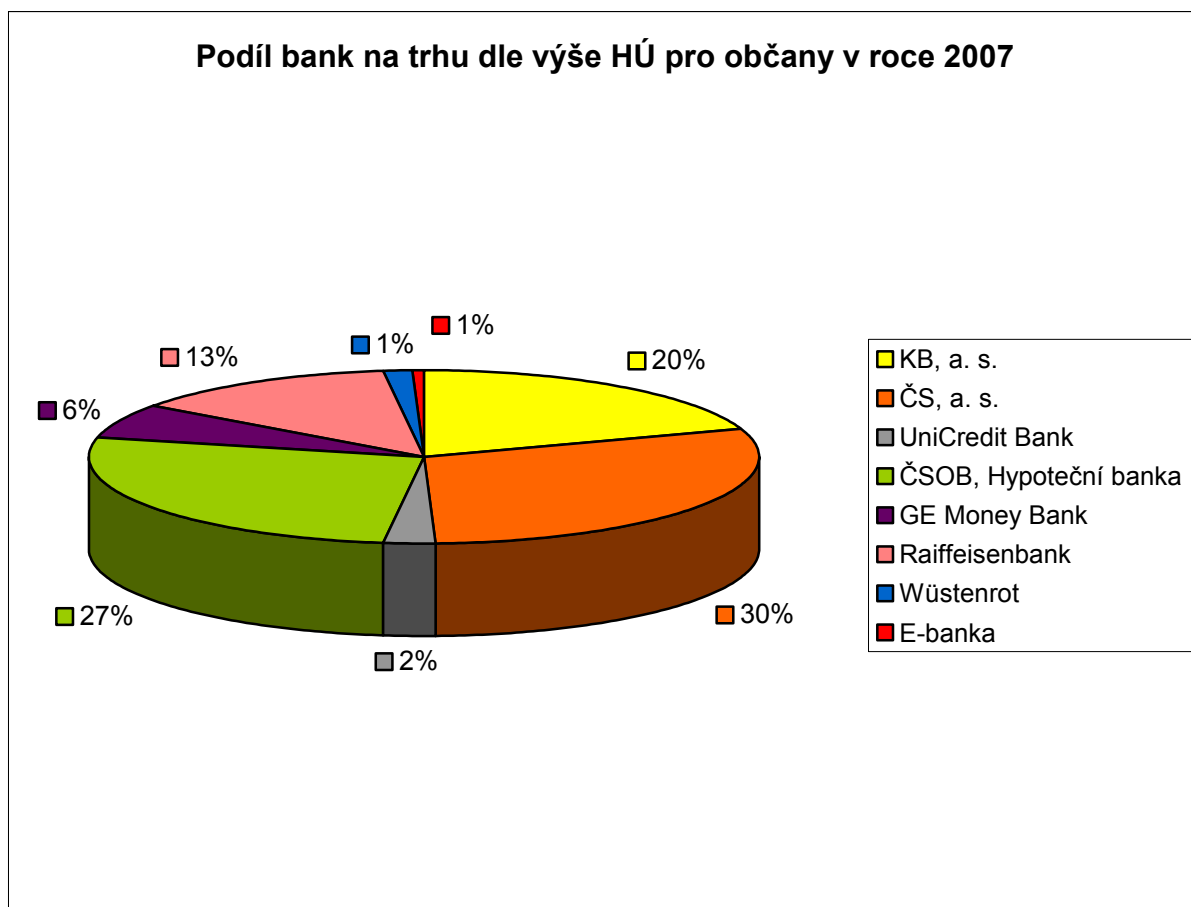
Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Obrázek č. 1 - Grafické vyjádření podílu jednotlivých bank v %



Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Obrázek č. 2 – Grafické vyjádření podílu banka dle výše HÚ



Zdroj: Interní materiály Komerční banky, a. s.

Z obrázků č. 1 a č. 2 vyplývá, že v loňském roce měla největší podíl na trhu dle počtu uzavřených smluv i dle výše poskytnutých úvěrů ČS.

4 Multikriteriální hodnocení bank

Pro multikriteriální hodnocení vybraných bank bude použita Richmondova matice.

4.1 *Richmondova matice*

Jde o vyhodnocovací matici, která umožňuje provést numerické porovnání jednotlivých námětů (podle Richmonda) podle následující stupnice A x B:¹⁴

Tabulka č. 8 - Výsledek hodnocení pomocí Richmondovy matice

A x B (váha x koeficient)	Výsledek hodnocení
0 - 40 %	slabý
41 - 75 %	střední
76 - 100 %	dobrý

Zdroj: MAINZOVÁ, E. Praktický marketing

4.2 *Výběr oblastí vlivu*

Jednotlivé oblasti vlivu kritérií, které jsou podstatné při rozhodování o výběru hypotečního úvěru u různých peněžních ústavů, byly vybrány pomocí marketingového průzkumu formou dotazníku (viz příloha č. 1 a příloha č. 2). Bylo osloveno 300 klientů. Oslovení klienti vybírali z 11 kritérií pět, které považovali za nejdůležitější a které by ovlivnily jejich rozhodnutí. Cílem tohoto průzkumu bylo, dosáhnout pokud možno, co nejužšího výběru kritérií při rozhodování.

Na základě průzkumu (viz příloha č. 1) bylo vybráno těchto pět kritérií: roční úroková sazba, poplatek za vedení účtu, poplatek za zpracování žádosti o úvěr, délka vyřízení úvěru a změna podmínek smlouvy. Tato kritéria jsou dominantní, ostatní jsou zanedbatelná. U vybraných kritérií byly vypočítány relativní váhy.

¹⁴ MAINZOVÁ, E. *Praktický marketing*. Plzeň: Hana Staňková, 1996. s. 126.

4.2.1 Roční úroková sazba

Bydlení je jednou ze základních a nejdůležitějších lidských potřeb, kterou je nutné řešit. Hypoteční úvěr patří mezi dlouhodobé úvěry. Rozhodování a poté výběr hypotéky u správné banky je velmi důležitým kritériem. Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě. Doba fixace úrokové sazby si může klient zvolit na 1 – 10 nebo na 15 let. Výše úrokové sazby má při tomto rozhodování a dále při výběru zásadní vliv, proto byla zvolena vysoká hodnota koeficientu hodnocení. Roční úroková sazba je stanovena pro všechny vybrané banky za stejných podmínek: při pětileté fixaci a při 100 % čerpání úvěru. Doba splatnosti úvěru je 20 let. Na základě dotazníkové šetření byla stanovena relativní váha 27 %. Hodnoty úrokových sazeb budou ohodnoceny koeficienty v intervalu $\langle 0,2; 1,0 \rangle$. Nejvyšší koeficient, hodnota 1,0 bude přiřazen k úrokové sazbě 5,19 % (ČS), což je nejnižší sazba a celkově je to hodnota přijatelná. Naopak nejhůře dopadla Raiffeisenbank, která má roční úrokovou sazbu 6,21 % a proto byla ohodnocena koeficientem 0,2.

4.2.2 Poplatek za vedení účtu

Výše poplatků se řídí platným sazebníkem dané banky. Poplatky jsou zpravidla hrazeny z běžného účtu klienta, který je určen pro splácení úvěru. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu.

Dle dotazníkového šetření dosáhla relativní váha výše 25 %. Koeficient hodnocení je stanoven pro částku 80 Kč/měsíc u Raiffeisenbank hodnotou 0,9, neboť je to nejnižší cena ze všech uvedených. Ostatní banky uvádějí jednotnou cenu 150 Kč/ měsíc, která byla ohodnocena koeficientem 0,6.

Poplatky jsou neustále diskutovány a kritizovány laickou veřejností.

4.2.3 Poplatek za zpracování žádosti

Poplatek za zpracování žádosti je částka stanovena procentem z objemu poskytnutého úvěru, zároveň je limitována minimální a maximální výší. Cena je jednorázová a nevratná. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 9.

Tabulka č. 9 - Poplatky za zpracování žádostí u jednotlivých bank

Banka	% z objemu úvěru	Minimální výše (Kč)	Maximální výše (Kč)	Koeficient ohodnocení
KB	0,9	9 000	28 000	0,5
ČS	0,9	9 500	25 000	0,5
Hypoteční banka	0,8	6 000	25 000	0,9
GE Money Bank	0,8	8 000	25 000	0,6
Raiffeisenbank	0,8	5 000	29 000	0,7
UniCredit Bank	0,8	8 000	25 000	0,6

Zdroj: autor

Některé bankovní domy se snaží přilákat klienty a tak ve svých hypotečních kampaních nabízejí hypotéku bez poplatku, nebo procentuální slevu pokud klient podá žádost o úvěr do určitého data.

Po vyhodnocení dotazníku byla relativní váha stanovena ve výši 18 % a koeficient hodnocení nabývá hodnot v intervalu $\langle 0,5;0,9 \rangle$. Nejvyšší hodnota koeficientu patří Hypoteční bance, která si za zpracování žádosti účtuje 0,8 % z objemu úvěru, minimálně však 6 000 Kč a maximálně 25 000 Kč. Naopak nejnižší hodnota je přiřazena KB a ČS. KB, která za zpracování žádosti účtuje 0,9 % z objemu úvěru, minimálně 9 000 Kč a maximálně až 28 000 Kč. ČS si za zpracování žádosti účtuje 0,9 % z objemu úvěru, minimálně až 9 500 Kč a maximálně 25 000 Kč. V tomto případě není uvažováno o hypotečních kampaních.

4.2.4 Délka vyřízení úvěru

Délka vyřízení úvěru se pohybuje v rozmezí od 5 do 10 dnů. V případě možnosti expres vyřízení je možné pořídit úvěr i do 3 dnů. Oslovenými klienty byla stanovena relativní váha na 16 %. Koeficient hodnocení je v intervalu $\langle 0,4;0,9 \rangle$. Nejnižší hodnota koeficientu, tedy 0,4 byla přiřazena k UniCredit Bank, která vyřizuje úvěry do 10 dnů, tedy v tomto případě nejdéle. Nejkratší lhůtu na vyřízení úvěru a tedy i nejvyšší koeficient dostala Hypoteční banka, která je schopna vyřídit úvěr za 5 dnů, v expres případě do 3 dnů.

4.2.5 Změna podmínek smlouvy

V úvěrové smlouvě je stanoven den splatnosti jednotlivých splátek. V termínu, kdy dochází ke změně úrokové sazby (klient si volí v letech dobu platnosti úrokové sazby), může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení.

Pomocí vyhodnocení průzkumu byla při změně podmínek smlouvy stanovena relativní váha 14 %. Koeficient hodnocení je v intervalu $\langle 0,3;0,8 \rangle$. Nejnižší hodnota koeficientu připadá Hypoteční bance, která si za změnu podmínek smlouvy z podnětu klienta účtuje minimálně 2000 Kč, maximálně 10 000 Kč. Mimo jiné si také účtuje změnu z podnětu banky a to ve výši 200 Kč. Nejvyšší hodnota připadá GE Money Bank a Komerční bance. Obě si účtují 2 000 Kč z podnětu klienta. Pokud jde o změnu z podnětu banky, je tato změna provedena zdarma.

4.3 Vyhodnocení efektivnosti u vybraných bank

Podstatou této kapitoly je vyhodnocení kritérií u jednotlivých bank.

4.3.1 Vyhodnocení hypotečního úvěru u KB

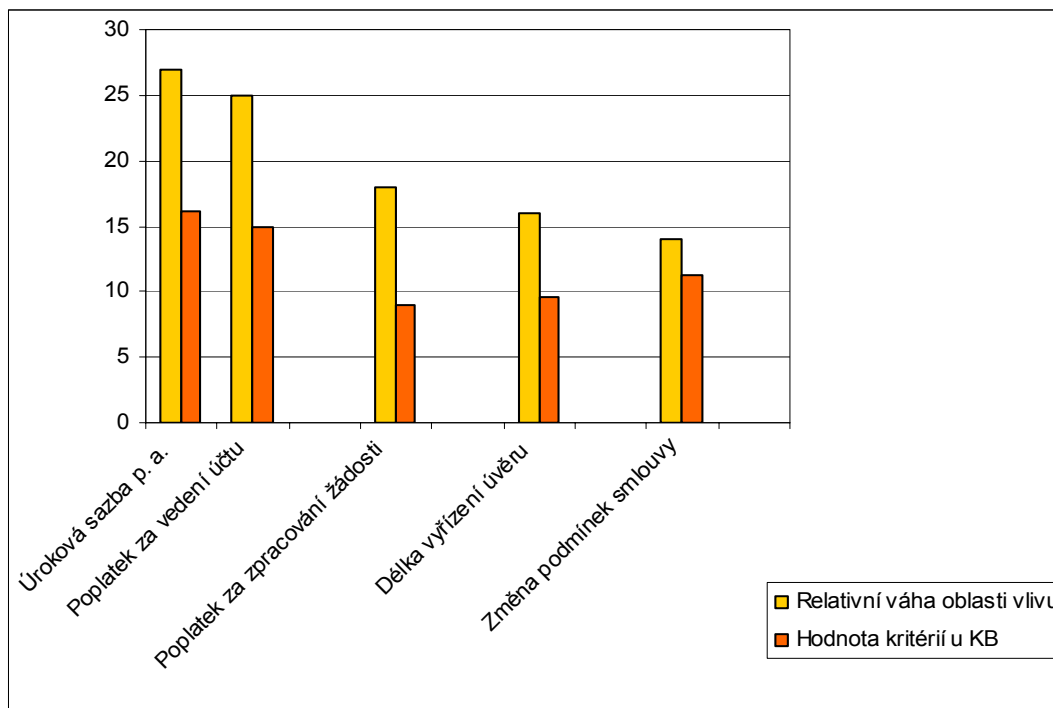
Vyhodnocení hypotečního úvěru u KB je provedeno pomocí Richmondovy matice v tabulce č. 10 a následně graficky znázorněno na obrázku č. 3.

Tabulka č. 10 - Vyhodnocení hypotečního úvěru u KB

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koeficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27						x					16,2
Poplatek za vedení účtu	25						x					15
Poplatek za zpracování žádosti	18					x						9
Délka vyřízení úvěru	16						x					9,6
Změna podmínek smlouvy	14								x			11,2
	100											61

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 3 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u KB



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u Komerční banky, a. s. při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 5,59 %. Z tohoto důvodu bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 0,6.

- **Poplatek za vedení účtu**

Poplatek u Komerční banky, a. s. činí 150 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let, má tato kritérium podstatný vliv při rozhodování. Koeficient výše tohoto poplatku je stanoven na 0,6.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

KB si zpracování žádosti účtuje 0,9 % z objemu úvěru, minimálně 9 000 a maximálně až 28 000 Kč. Z tohoto důvodu byl ohodnocen koeficientem 0,5

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení u Komerční banky je 10 dnů, v případě expres vyřízení je to 7 dnů. Koeficient hodnocení byl ohodnocen hodnotou 0,6. V tomto případě má KB prostor k zlepšení a zkrácení doby na vyřízení úvěru, aby mohl konkurovat ostatním bankám.

- **Změna podmínek smlouvy**

Vyhodnocením dotazníků byla stanovena relativní váha 14 % a v případě KB byl koeficient hodnocení 0,8. Komerční banka spolu s GE Money Bank účtuje při změně podmínek ve smlouvě nejnižší poplatek a to ve výši 2000 Kč. Pokud jde o podnět banky je tato změna provedena zdarma.

4.3.2 Vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS

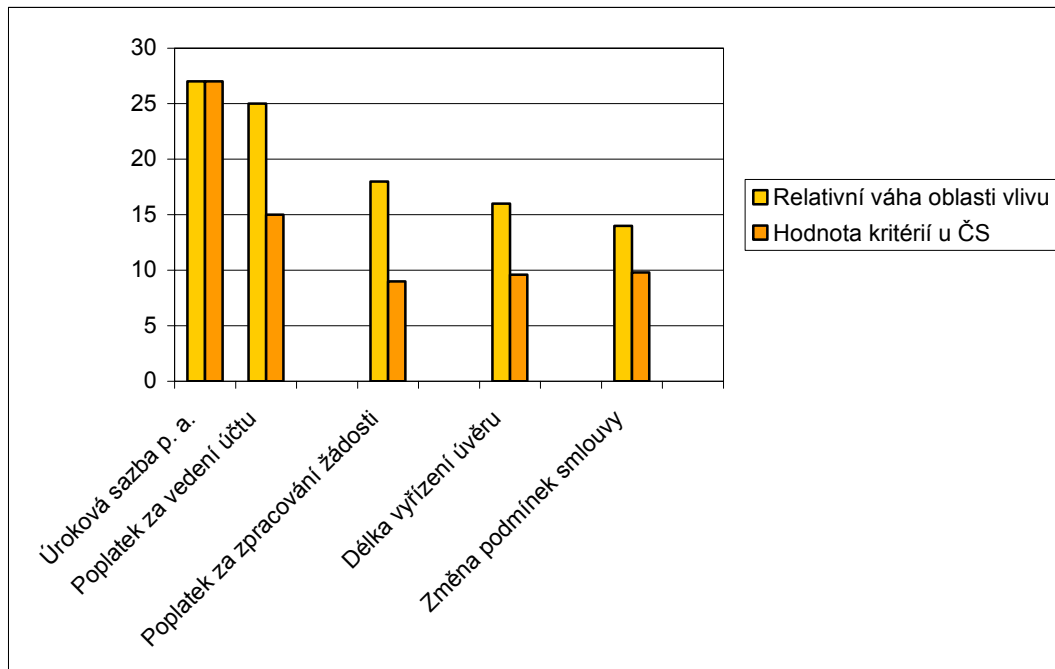
Vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS je provedeno pomocí Richmondovy matice v tabulce č. 11 a následně graficky znázorněno v obrázku č. 4.

Tabulka č. 11 - Vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koefficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27										x	27
Poplatek za vedení účtu	25						x					15
Poplatek za zpracování žádosti	18					x						9
Délka vyřízení úvěru	16						x					9,6
Změna podmínek smlouvy	14							x				9,8
	100											70,4

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 4 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u ČS při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 5,19 %. Tato roční úroková sazba je nepřijatelnější. Z tohoto důvodu bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 1,0.

- **Poplatek za vedení účtu**

Poplatek u ČS činí 150 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let (neuvažujeme možnost, že by klient splatit hypoteční úvěr dříve), má toto kritérium podstatný vliv při rozhodování. Koeficient výše tohoto poplatku je stanoven na 0,6.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

Toto kritérium je ohodnoceno koeficientem 0,5. Je to ovlivněno buď minimální výší 9 500 Kč a nebo maximální výší 25 000 Kč. Samozřejmě je dále nutné zmínit, že poplatek činí 0,9 % z objemu úvěru, přičemž musí být dodrženy výše uvedené podmínky.

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení hypotečního úvěru u ČS je 7 - 10 dnů. Hodnota koeficientu činí 0,6. ČS by se měla snažit, aby doba vyřízení byla spíše při dolní hranici.

- **Změna podmínek smlouvy**

Vyhodnocením dotazníku byla stanovena relativní váha 14 % a v případě ČS byl koeficient hodnocení 0,7, protože horní hranice činí až 3000 Kč.

4.3.3 Vyhodnocení hypotečního úvěru u Hypoteční banky

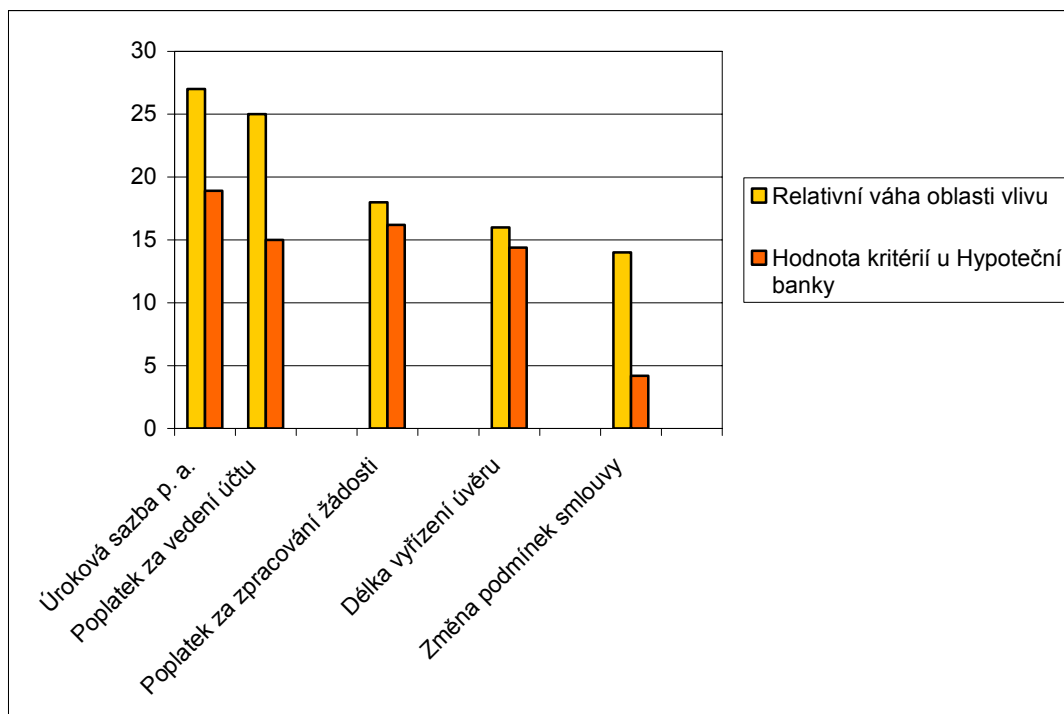
Vyhodnocení hypotečního úvěru u Hypoteční banky je provedeno pomocí Richmandovy matice v tabulce č. 12 a následně graficky znázorněno v obrázku č. 5.

Tabulka č. 12 - Vyhodnocení hypotečního úvěru Hypoteční banky

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koefficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27							x				18,9
Poplatek za vedení účtu	25						x					15
Poplatek za zpracování žádosti	18									x		16,2
Délka vyřízení úvěru	16									x		14,4
Změna podmínek smlouvy	14			x								4,2
	100											68,7

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 5 - Grafické znázornění vyhodnocení hyp. úvěru u Hypoteční banky



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u Hypoteční banky při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 5,54 %. Z tohoto důvodu bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 0,7.

- **Poplatek za vedení účtu**

Poplatek u Hypoteční banky činí 150 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let, má toto kritérium podstatný vliv při rozhodování. Koeficient výše tohoto poplatku je stanoven na 0,6.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

Toto kritérium je ohodnoceno koeficientem 0,9. Hypoteční banka si za zpracování žádosti účtuje 0,8 % z objemu úvěru. Ovšem musí být dodrženy podmínky: minimálně 6 000 Kč a maximálně 25 000 Kč.

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení u Hypoteční banky je 5 dnů, v případě expres vyřízení jsou to 3 dny. Koeficient hodnocení byl ohodnocen hodnotou 0,9. V tomto případě zaujímá Hypoteční banka nelepší pozici, protože je schopna vyřídit úvěr v nejkratším čase ve srovnání s konkurencí.

- **Změna podmínek smlouvy**

Vyhodnocením dotazníku byla stanovena relativní váha 14 % a v případě Hypoteční banky byl koeficient hodnocení 0,3. Hypoteční banka byla ohodnocena nejnižším koeficientem, neboť si při změně účtuje minimálně 2 000 Kč, maximálně 10 000. V případě změny z podnětu banky je klientovi účtováno 200 Kč.

4.3.4 Vyhodnocení hypotečního úvěru u GE Money bank

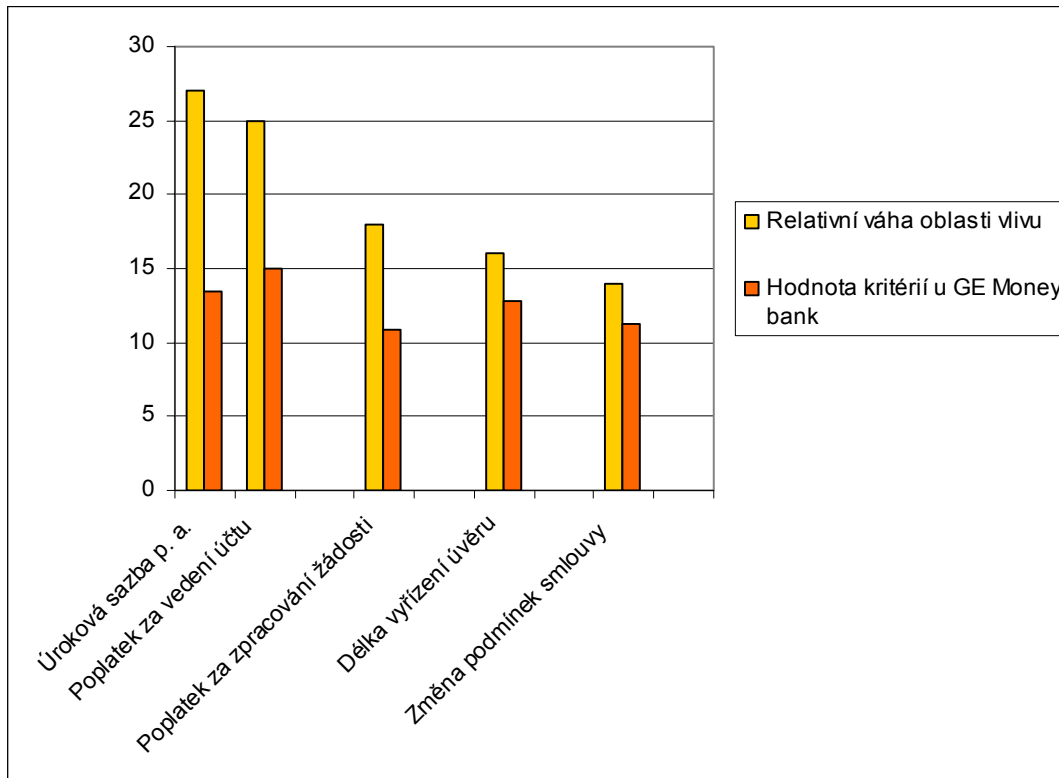
Vyhodnocení hypotečního úvěru u GE Money Bank je provedeno pomocí Richmondovy matice v tabulce č. 13 a následně graficky znázorněno v obrázku č. 6.

Tabulka č. 13 - Vyhodnocení hypotečního úvěru GE Money Bank

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koefficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27					x						13,5
Poplatek za vedení účtu	25						x					15
Poplatek za zpracování žádosti	18						x					10,8
Délka vyřízení úvěru	16								x			12,8
Změna podmínek smlouvy	14								x			11,2
	100											63,3

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 6 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u GE Money bank



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u GE Money Bank. při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 5,69 %. Je to druhá nejvyšší hodnota z úrokových sazeb porovnávaných bank. Z tohoto důvodu bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 0,5.

- **Poplatek za vedení účtu**

Poplatek u GE Money Bank činí 150 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let, má tato kritérium podstatný vliv při rozhodování. Výše koeficientu tohoto poplatku je stanoven na 0,6.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

Toto kritérium je ohodnoceno koeficientem 0,6. GE Money Bank si účtuje za zpracování žádosti 0,8 % z objemu úvěru. Ovšem i zde musí být dodrženy podmínky: minimálně 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč.

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení úvěru u GE Money Bank je 5 dnů. Je to jedna z nejkratších dob, které banky uvádějí, proto byl koeficient ve výši 0,8. V tomto kritériu je GE Money Bank silný konkurent.

- **Změna podmínek smlouvy**

Vyhodnocením dotazníku byla stanovena relativní váha 14 % a v případě GE Money Bank byl koeficient hodnocení 0,8. GE Money Bank spolu s KB účtuje při změně podmínek ve smlouvě nejnižší poplatek a to ve výši 2 000 Kč.

4.3.5 Vyhodnocení hypotečního úvěru u Raiffeisenbank

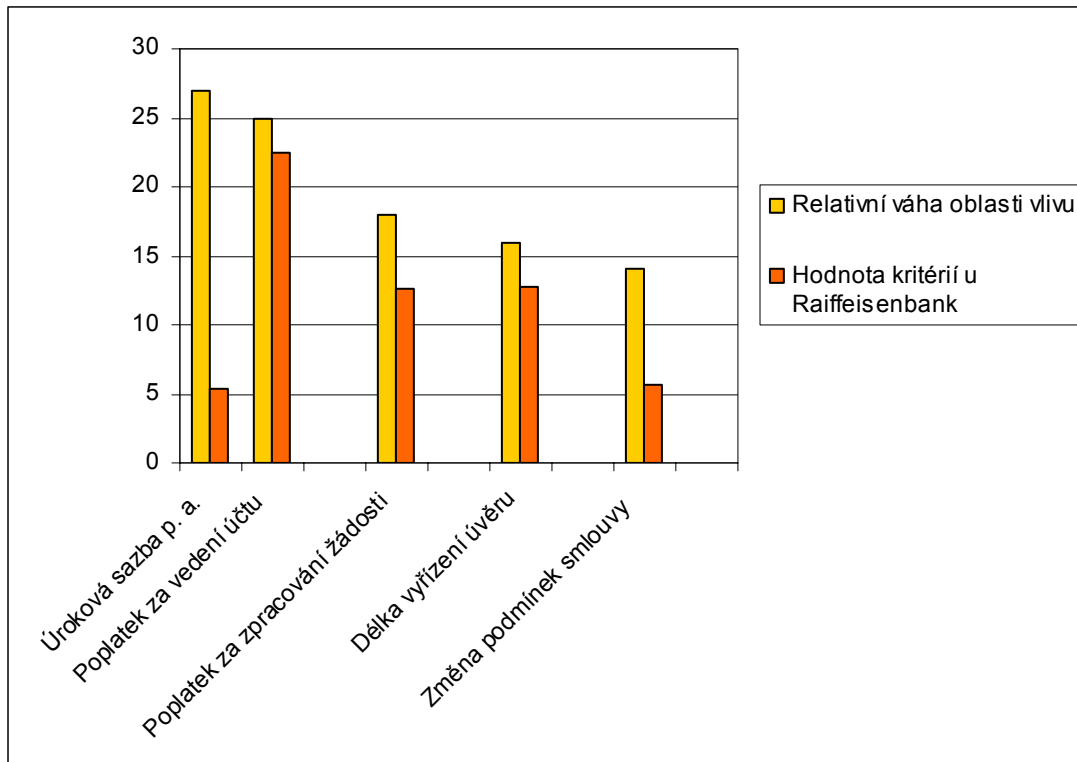
Vyhodnocení hypotečního úvěru u Raiffeisenbank je provedeno pomocí Richmondovy matice v tabulce č. 14 a následně graficky znázorněno v obrázku č. 7.

Tabulka č. 14 - Vyhodnocení hypotečního úvěru Raiffeisenbank

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koefficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27		x									5,4
Poplatek za vedení účtu	25									x		22,5
Poplatek za zpracování žádosti	18							x				12,6
Délka vyřízení úvěru	16								x			12,8
Změna podmínek smlouvy	14				x							5,6
	100											58,9

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 7 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru Raiffeisenbank



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u Raiffeisenbank při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 6,21 %. Neboť je tato úroková sazba nejvyšší ze všech uváděných, bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 0,2. Vzhledem k celkem vysoké relativní váze u tohoto kritéria, by mohla mít tato sazba zásadní negativní vliv na klienta při jeho rozhodování.

- **Poplatek za vedení účtu**

Poplatek u Raiffeisenbank činí 80 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let, má tato kritérium podstatný vliv při rozhodování. Vzhledem k tomu, že je to oproti konkurenci nejnižší uváděná sazba, byla výše koeficientu stanoven na 0,6. Byl zvažován i koeficient s vyšší hodnotou, ale vzhledem k neustálému diskutování a kritizování poplatků za vedení účtu, byla zvolena již zmiňovaná hodnota 0,6.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

Raiffeisenbank si účtuje za zpracování žádosti 0,8 % z objemu úvěru. I zde musí být dodrženy podmínky minimální a maximální výše poplatku. Minimální poplatek činí 5 000 Kč a maximální 29 000 Kč. Koeficient tohoto kritéria je určen hodnotou 0,7.

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení úvěru u Raiffeisenbank je 5 dnů. Je to jedna z nejkratších dob, které banky uvádějí, proto byl koeficient ve výši 0,8. V tomto kritériu je Raiffeisenbank spolu s GE Money Bank silný konkurent.

- **Změna podmínek smlouvy**

Vyhodnocením dotazníků byla stanovena relativní váha 14 % a v případě Raiffeisenbank byl koeficient hodnocení 0,4. Raiffeisenbank účtuje při změně podmínek ve smlouvě poplatek minimálně 2 000 Kč. Jelikož zde není uvedena maximální hodnota, nebo alespoň rozmezí, ve které se může částka pohybovat, byla zvolena tak nízká hodnota koeficientu.

4.3.6 Vyhodnocení hypotečního úvěru u UniCredit Bank

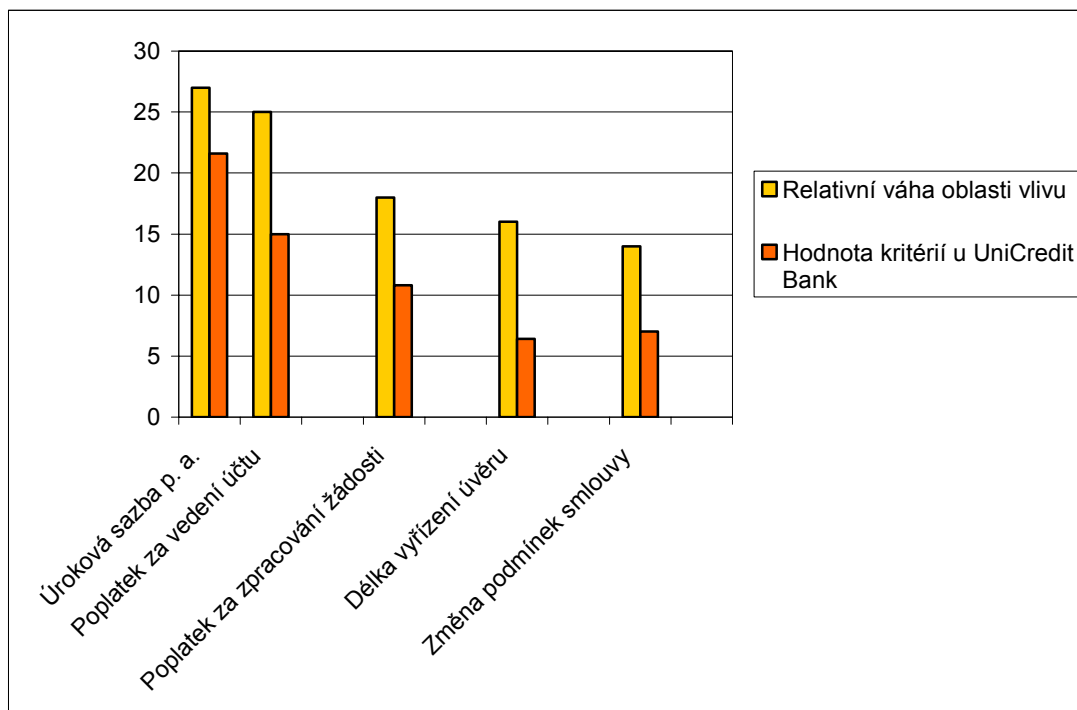
Vyhodnocení hypotečního úvěru u UniCredit Bank je provedeno pomocí Richmondovy matice v tabulce č. 15 a následně graficky znázorněno v obrázku č. 8.

Tabulka č. 15 - Vyhodnocení hypotečního úvěru UniCredit Bank

Oblasti vlivu	A Relativní váha (%)	B Koefficient hodnocení námětů										A x B (%)
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	
Úroková sazba p. a.	27								x			21,6
Poplatek za vedení účtu	25						x					15
Poplatek za zpracování žádosti	18						x					10,8
Délka vyřízení úvěru	16				x							6,4
Změna podmínek smlouvy	14					x						7
	100											60,8

Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

Obrázek č. 8 Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru UniCredit Bank



Zdroj: vlastní návrh a vyhodnocení

- **Roční úroková sazba**

Roční úrok u UniCredit Bank při 100 % čerpání úvěru s pětiletou fixací je 5,41 %. Z tohoto důvodu bylo toto kritérium ohodnoceno koeficientem 0,8, neboť je to druhá nejvyšší úroková sazba z šesti uváděných.

- **Poplatek za vedení účtu**

Výše koeficientu tohoto poplatku je 0,6. Poplatek u UniCredit Bank činí jako u většiny 150 Kč/měsíc. Cena za vedení účtu je inkasována od data uzavření smlouvy o úvěru za každý kalendářní měsíc (i započatý) po celou dobu trvání úvěrového obchodu. Jelikož je splatnost úvěru 20 let, má tato kritérium podstatný vliv při rozhodování.

- **Poplatek za zpracování žádosti**

UniCredit Bank si účtuje stejně jako GE Money Bank za zpracování žádosti 0,8 % z objemu úvěru. I zde musí být dodrženy podmínky, které jsou také shodné s GE Money Bank: minimálně 8 000 Kč a maximálně 25 000 Kč. Na základě těchto hodnot je výše koeficientu 0,6.

- **Délka vyřízení úvěru**

Délka vyřízení u UniCredit Bank je 10 dnů. Koeficient hodnocení byl ohodnocen hodnotou 0,4. Ze všech uvedených bank je to nejdelší lhůta na vyřízení úvěru. V tomto případě by měla UniCredit Bank považovat o zkrácení doby na vyřízení úvěru, aby mohla konkurovat ostatním bankám. Nebo alespoň zřídít expres vyřízení.

- **Změna podmínek smlouvy**

UniCredit Bank účtuje při změně podmínek ve smlouvě poplatek 2 000 – 5 000 Kč. Z tohoto důvodu byla bance stanovena hodnota koeficientu ve výši 0,5. Oproti Raiffeisenbank je UniCredit zvýhodněna tím, že má stanovené rozmezí, ve kterém se může cena pohybovat.

4.4 Shrnutí celkového hodnocení vybraných bank

V této kapitole je souhrnné hodnocení jednotlivých bank uvedených v kapitolách 4.3.1 až 4.3.6 uvedeno v tabulce č. 16.

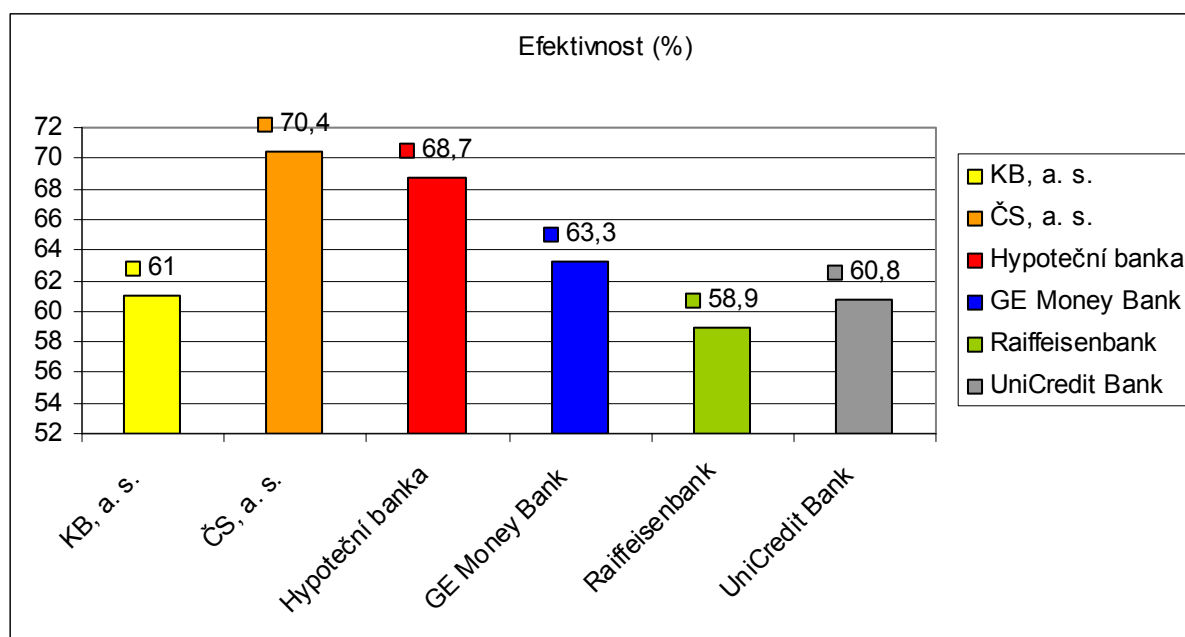
Tabulka č. 16 - Efektivnost jednotlivých bank

Jednotlivé banky	Efektivnost (%)
KB	61
ČS	70,4
Hypoteční banka	68,7
GE Money Bank	63,3
Raiffeisenbank	58,9
UniCredit Bank	60,8

Zdroj: předchozí data a vlastní řešení

Pro lepší názornost je efektivnost jednotlivých bank zobrazena na obrázku č. 8.

Obrázek č. 9 - Vyhodnocení efektivnosti jednotlivých bank



zdroj: předchozí data a vlastní řešení

Již z tabulky je zřejmé, že nejvhodnější volba pro klienta pro uzavření hypotečního úvěru je Česká spořitelna, a. s., která nejlépe splnila požadovaná kritéria a dosáhla tak nejlepšího hodnocení. Naproti tomu Raiffeisenbank byla shledána jako nejméně vyhovující. Druhá nejlépe hodnocená banka pro uzavření hypotečního úvěru je Hypoteční banka. Třetího

místa dosáhla GE Money Bank s 63,3 %. O čtvrté a páté místo se s minimálním rozdílem dělí Komerční banka a UniCredit Bank.

I přes celkem vysoká procenta efektivnosti výběru bank, je nutné zkonstatovat, že ani jedna z uvedených bank se nedostala do pásma 76 – 100 % tedy výsledek hodnocení – dobrý. Všechny banky jsou ve středním pásmu 41 – 75 % .

Závěr

Hypoteční úvěry patří k nejstarším druhům bankovního úvěru. Je možné ho považovat za jeden z klasických finančních zdrojů, který se používá k financování výstavby či pořízení nemovitosti.

První dvě části práce byly zaměřeny na historii a současnost hypotečního bankovníctví. Dále byly vysvětleny základní pojmy týkající se této oblasti. Třetí část analyzuje nabídku hypotečních úvěrů vybraných bank. Poslední část této práce se zabývá multikriteriální analýzou, které musel předcházet marketingový průzkum formou dotazníku, na jehož základě byla stanovena kritéria a jejich váhy.

Cílem této diplomové práce bylo pomocí multikriteriální analýzy nalézt vhodnou banku pro poskytnutí hypotečního úvěru, která by nejlépe vyhovovala požadavkům klienta. Smysl a cíl práce byl naplněn. Tato práce by měla pomoci dalším studujícím či jiným zájemcům při výběru hypotečního úvěru na dnešním trhu.

Tato práce ukázala, že hypoteční bankovníctví patří v současné době mezi efektivní formy investice do nemovitostí, a to v případě, kdy vlastník nemovitosti nemá dostatečnou hotovost pro financování koupě z vlastních zdrojů.

Na bankovním trhu nastává opravdu konkurenční boj, i přesto, že byla stanovena nejvhodnější banka pro klienta, která by odpovídala jeho požadavkům, byly hodnoty ostatních bank přibližně vyrovnané.

Hypoteční úvěr má velkou budoucnost, za poslední roky se hypoteční úvěry staly dostupným téměř pro každého. Podle odborníků je očekáván růst úrokových sazeb. Vzhledem ke konkurenčnímu tlaku by nemělo dojít k rapidnímu nárůstu těchto sazeb.

Použitá literatura

- [1] BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. Praha: Nakladatelství Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-7-0.
- [2] BARDOVÁ, Dagmar, OPLTOVÁ, Radka, PAVELKA, František. *Úvěrové obchody*. Praha: Bankovní institut, 2001. 279 s. ISBN 80-7265-037-8.
- [3] DVOŘÁK, Petra. *Bankovníctví*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. 212 s. ISBN 80-7079-079-02.
- [4] KAMPF, Rudolf. *Financování a bankovníctví*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 114 s. ISBN 80-7194-712-1.
- [5] MAINZOVÁ, Eva. *Praktický marketing*. 2. vyd. Plzeň: Hana Staňková, 1996. 226 s.
- [6] PÁNEK, Dalibor. *Bankovní služby*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 70 s. ISBN 80-210-2691-X.
- [7] POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 1999. 450 s. ISBN 80-86119-11-4.
- [8] POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2005. 390 s. ISBN 80-7248-287-4.
- [9] REVENDA, Zbyněk; a kolektiv. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.
- [10] SEKERKA, Bohuslav, TEPLÁ, Liběna. *Peněžnictví I*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2005. 97 s. ISBN 80-7194-738-5.
- [11] SEKERKA, Bohuslav. *Banky a bankovní produkty*. Praha: Profess consulting s. r. o., 1997. 532 s. ISBN 80-85235-51-X.
- [12] VENCOVSKÝ, František. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. Praha: Bankovní institut, 1999. 594 s. ISBN 80-7265-030-0.
- [13] ZEMAN, Václav. *Bankovníctví 2. díl*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2006. 88 s. ISBN 80-214-3256-X.

Elektronické dokumenty

- [14] *Businessinfo* [online]. [cit. 2008-04-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nemovitosti/1000818/7109/#definice>>.
- [15] *Česká národní banka* [online]. [cit. 2008-05-02]. Dostupný z WWW: <<http://www.cnb.cz>>.
- [16] *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2008-05-05]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/bydleni>>.
- [17] *Československá obchodní banka* [online]. c2005 [cit. 2008-04-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/bankcz/cz/>>

- [18] *GE Money bank* [online]. 2006 [cit. 2008-05-05]. Dostupný z WWW: < <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/hypoteky/>>.
- [19] *Hypoteční banka* [online]. 2006 [cit. 2008-05-05]. Dostupný z WWW: < <http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/produkty/>>.
- [20] *Komerční banka* [online]. [cit. 2008-04-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/>>.
- [21] *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2008-05-03]. Dostupný z WWW: <<http://www.raiffeisenbank.cz/default.aspx?section=245&server=1&article=305>>.
- [22] *UniCreditbank* [online]. [cit. 2008-05-02]. Dostupný z WWW: < <http://www.unicreditbank.cz/cz/urokove-sazby/hypotecni-uvery.html>>

Zákony

- [23] Česko. Zákon č. 21 ze dne 20. prosinec 1991 o bankách, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*, 1992, částka 5, s. 98
- [24] Česko. Zákon č. 190 ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 2888
- [25] Česko. Zákon č. 265 ze dne 28. dubna 1992 o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 56, s. 1535
- [26] Česko. Zákon č. 344 ze dne 7. května 1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů České republiky*, 1992, částka 72, s. 1981

Seznam tabulek

	strana
Tabulka č. 1 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u České spořitelny.....	40
Tabulka č. 2 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u Hypoteční banky.....	40
Tabulka č. 3 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u GE Money Bank.....	41
Tabulka č. 4 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u UniCredit Bank.....	41
Tabulka č. 5 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u KB.....	42
Tabulka č. 6 - Podmínky poskytování hypotečních úvěrů u Raiffesisenbank.....	42
Tabulka č. 7 - Počet hypotečních úvěrů od jednotlivých bank.....	43
Tabulka č. 8 - Výsledek hodnocení pomocí Richmondovy matice.....	45
Tabulka č. 9 - Poplatky za zpracování žádostí u jednotlivých bank.....	47
Tabulka č. 10 - Vyhodnocení hypotečního úvěru u KB.....	49
Tabulka č. 11 - Vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS.....	51
Tabulka č. 12 - Vyhodnocení hypotečního úvěru Hypoteční banky.....	53
Tabulka č. 13 - Vyhodnocení hypotečního úvěru GE Money Bank.....	55
Tabulka č. 14 - Vyhodnocení hypotečního úvěru Raiffeisenbank.....	57
Tabulka č. 15 - Vyhodnocení hypotečního úvěru UniCredit Bank.....	59
Tabulka č. 16 - Efektivnost jednotlivých bank.....	61

Seznam obrázků

	strana
Obrázek č. 1 - Grafické vyjádření podílu jednotlivých bank v %	43
Obrázek č. 2 – Grafické vyjádření podílu banka dle výše HÚ	44
Obrázek č. 3 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u KB.....	49
Obrázek č. 4 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u ČS.....	51
Obrázek č. 5 - Grafické znázornění vyhodnocení hyp. úvěru u Hypoteční banky.....	53
Obrázek č. 6 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru u GE Money bank	55
Obrázek č. 7 - Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru Raiffeisenbank	57
Obrázek č. 8 Grafické znázornění vyhodnocení hypotečního úvěru UniCredit Bank	59
Obrázek č. 9 - Vyhodnocení efektivnosti jednotlivých bank	61

Seznam zkratek

a. s.	akciová společnost
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a. s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
FO	fyzická osoba
HÚ	hypoteční úvěry
HZL	hypoteční zástavní listy
IČO	identifikační číslo organizace
KB	Komerční banka, a. s.
KN	katastr nemovitostí
KÚ	katastrální úřad
LV	list vlastnictví
PO	právnícká osoba

Seznam příloh

Příloha č. 1 - Dotazník

Příloha č. 2 - Vyhodnocení dotazníku

**Dotazník pro občany ke stanovení a vyhodnocení kritérií
ovlivňujících klienta při výběru banky
k uzavření hypotečního úvěru**

Dobrý den,

Prosím, Vás o vyplnění tohoto dotazníku. Cílem průzkumu je zjistit, co patří mezi nejdůležitější kritéria ovlivňující klienta při výběru banky k uzavření hypotečního úvěru.

1. Pohlaví

- Muž
- Žena

2. Máte uzavřenou hypotéku?

- Ano
- Ne

3. Jsou podle Vás bankovní poplatky u účtů v ČR vysoké?

- ano jsou
- jsou tak akorát
- nejsou
- nevím

4. Jaké byste zvolil(a) procentuální krytí hodnoty nemovitosti hypotečním úvěrem?

- 60 %
- 70 %
- 85 %
- 100 %
- jiné

5. Jakou dobu splatnosti byste zvolili?

- 5 let
- 10 let
- 15 let
- 20 let
- 30 let
- jiné

6. Jakou fixaci byste zvolili?

- 1 rok
- 2 roky
- 3 roky
- 4 roky
- 5 let
- 10 let
- jiné

7. Vyberte 5 nejdůležitějších kritérií, která by ovlivnila Vaše rozhodování?

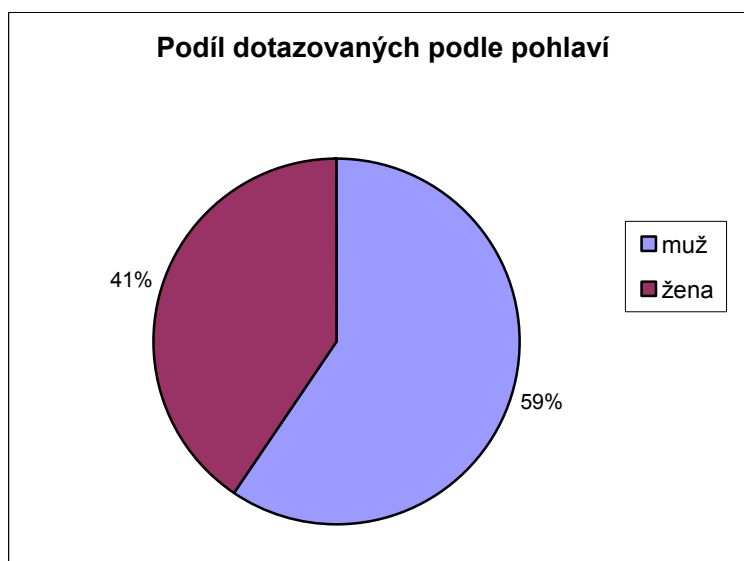
- Poplatek za vedení účtu
- roční úroková sazba
- poplatek za zpracování žádosti
- délka vyřízení úvěru
- změna podmínek smlouvy
- pokuta za předčasné splacení
- zasílání upomínek
- poplatek za výpis z úvěrového účtu
- poplatek za vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků
- poplatek za čerpání úvěru
- jiné poplatky

Děkuji za čas strávený vyplňováním dotazníku.

Vyhodnocení dotazníku

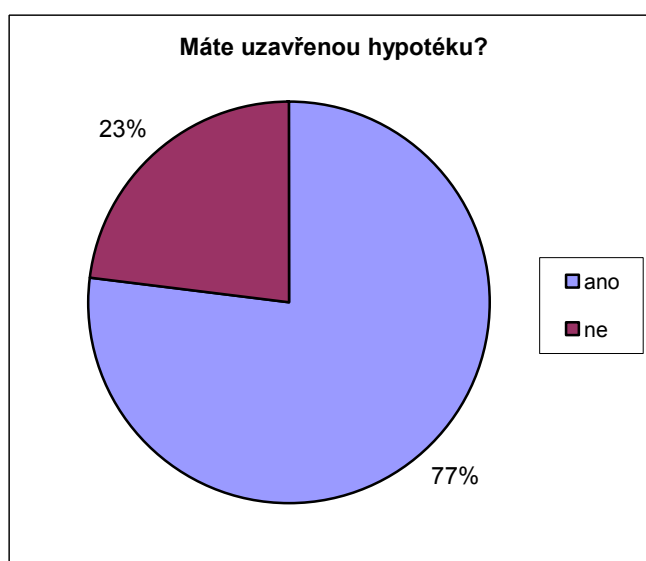
1. Pohlaví

- Muž
- Žena



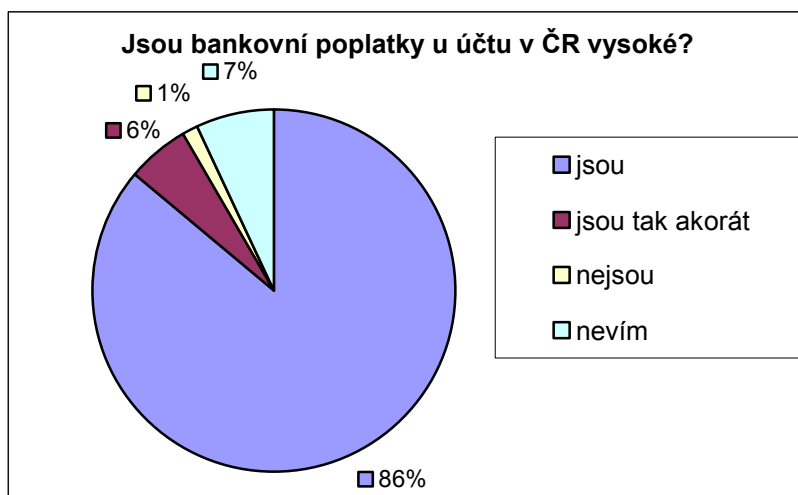
2. Máte uzavřenou hypotéku?

- Ano
- Ne



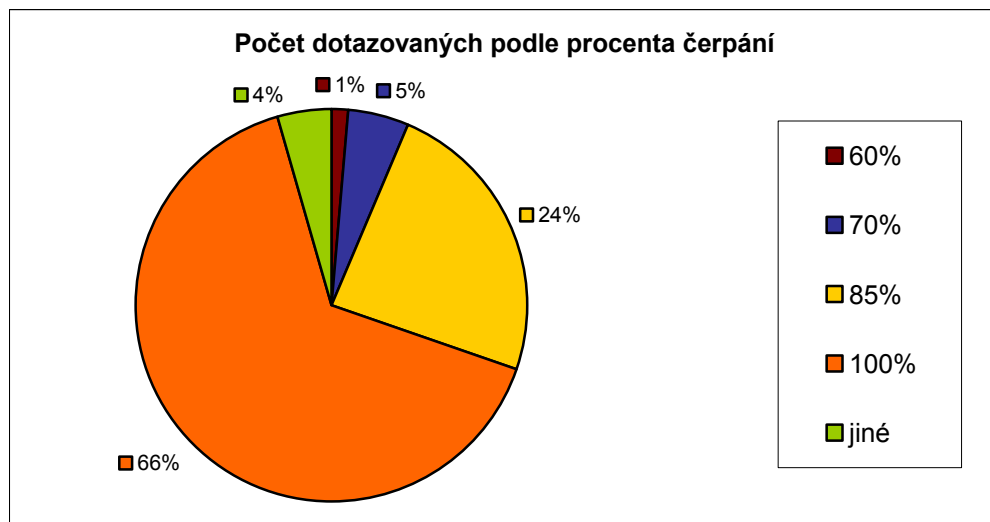
3. Jsou podle Vás bankovní poplatky u účtů v ČR vysoké?

- ano jsou
- jsou tak akorát
- nejsou
- nevím



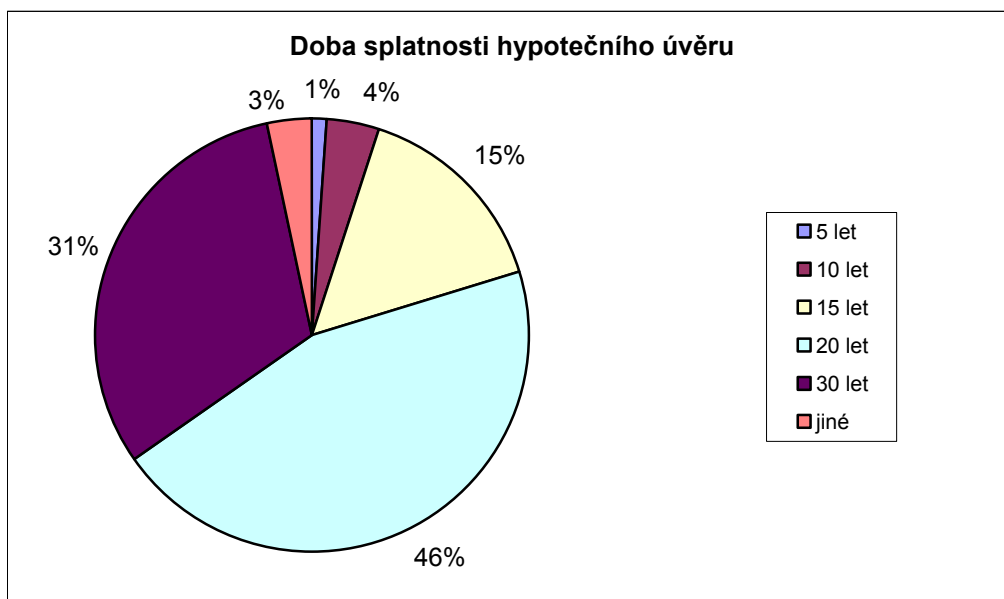
4. Jaké byste si zvolil(a) procentuální krytí hodnoty nemovitosti úvěrem?

- 60 %
- 70 %
- 85 %
- 100 %
- jiné



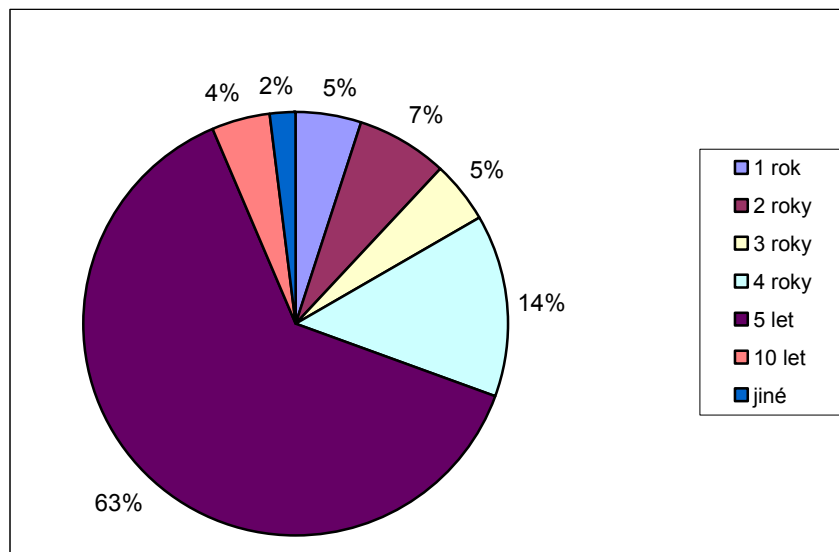
5. Jakou dobu splatnosti hypotečního úvěru byste zvolil(a)?

- 5 let
- 10 let
- 15 let
- 20 let
- 30 let
- jiné



6. Jakou fixaci byste zvolil(a)?

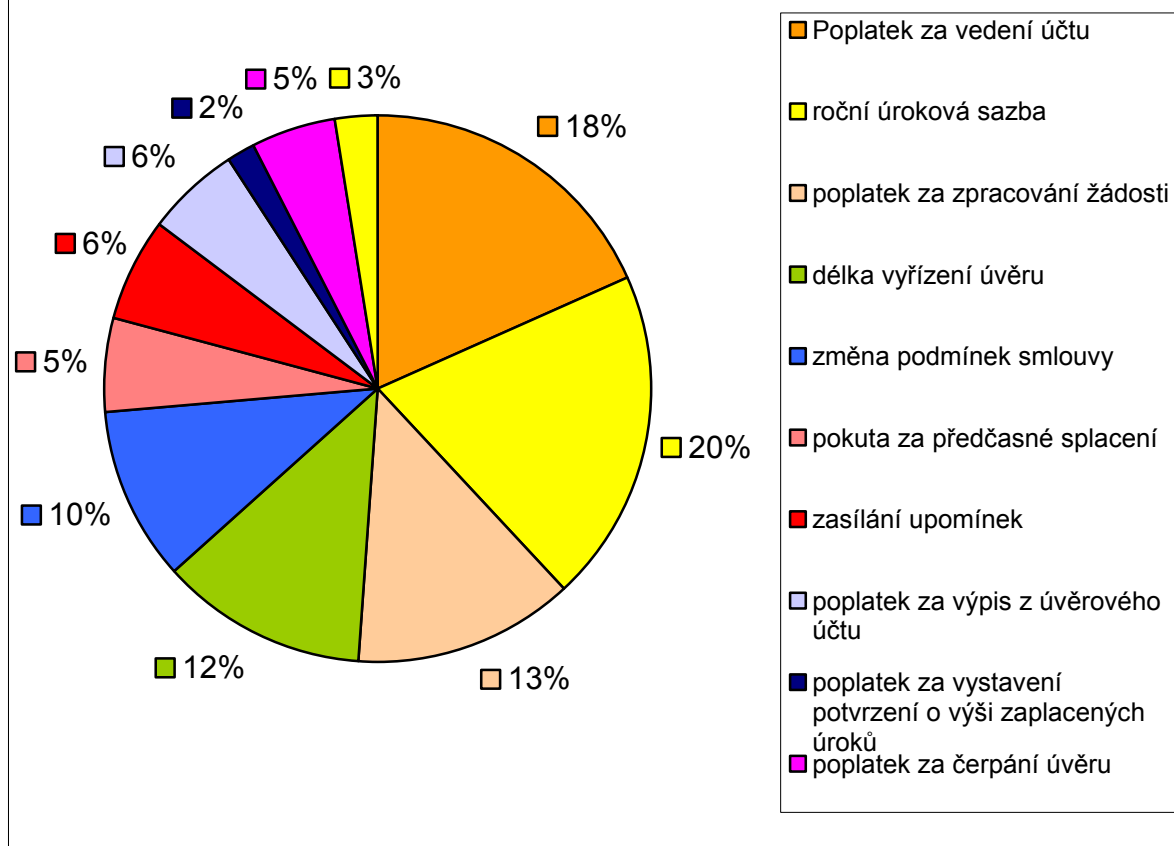
- 1 rok
- 2 roky
- 3 roky
- 4 roky
- 5 let
- 10 let
- jiné



7. Vyberte 5 nejdůležitějších kritérií, která by ovlivnila Vaše rozhodování?

- Poplatek za vedení účtu
- roční úroková sazba
- poplatek za zpracování žádosti
- délka vyřízení úvěru
- změna podmínek smlouvy
- pokuta za předčasné splacení
- zasílání upomínek
- poplatek za výpis z úvěrového účtu
- poplatek za vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků
- poplatek za čerpání úvěru
- jiné poplatky

Vyhodnocení dotazovaných kritérií



Nejdůležitější kritéria ovlivňující rozhodování

