

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomiky a managementu**

Možnosti hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky

Pavel Hajník

**Bakalářská práce
2012**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavel Hajník**
Osobní číslo: **E090377**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu: **Možnosti hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky**
Zadávací katedra: **Ústav systémového inženýrství a informatiky**

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

Cílem práce je podat přehled o možnostech získat hypoteční úvěr u českých bankovních ústavů pro cizí státní příslušníky.

Práce by měla obsahovat následující:

- 1) Možnosti nákupu nemovitostí cizími příslušníky (legislativní podmínky).
- 2) Hypoteční úvěr a podmínky pro poskytnutí úvěru (druhy hypotečních úvěrů).
- 3) Přehled bank poskytujících hypoteční úvěry.
- 4) Možnosti hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky žijící v ČR - případové studie .

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

cca 35 stran

Forma zpracování bakalářské práce:

tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

PAVELKA, F., OPLTOVÁ, R. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha, Nakladatelství Consultinvest 2003. 151 s. ISBN 80-901486-7-3.

PALOUČEK, S. a kol. Bankovnictví. 1. vyd. Praha, C. H. Beck 2006. ISBN 80-7179-462-7.

P., BRADA, J. Peněžní ekonomie a bankovnictví. Praha, Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1.

KROH, M. Jak si vzít úvěr. Praha, GRADA Publishing, 1991. ISBN 80-7169-617-X.

SEKERKA, B. Banky a bankovní produkty. Praha, PROFESS, 1997. ISBN 80-85235-51-X.

Vedoucí bakalářské práce:


Ing. Renáta Máchová, Ph.D.


Ústav systémového inženýrství a informatiky

Datum zadání bakalářské práce:

3. října 2011

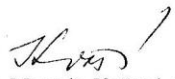
Termín odevzdání bakalářské práce:

30. dubna 2012


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 3. října 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27.4.2012

Pavel Hajník

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych rád poděkoval vedoucí mé práce Ing. Renátě Máchové, Ph.D. za její odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování této bakalářské práce.

Dále bych chtěl poděkovat Barboře Lambourne za pomoc při překladu anotace do angličtiny, inženýrce Blance Vrbové z Hypoteční banky, a. s. za trpělivost a čas, který mi věnovala, milované přítelkyni Monice Kubínové za shovívavost a toleranci mé zaneprázdněnosti a celé mé rodině za psychickou podporu.

ANOTACE

Tato bakalářská práce je zaměřena na oblast hypotečního úvěrování v České republice s důrazem na možnosti hypotečního úvěru pro cizí státní příslušníky. Práce je rozdělena do dvou částí. První část obsahující informace na teoretické úrovni, je věnována obecné charakteristice a náležitostem hypotečního bankovníctví jako takového. Dále je zde obsaženo a definováno, koho lze považovat za cizího státního příslušníka, a též metodologický postup nabývání vlastnictví k nemovitostem cizinci. V druhé, praktické části je zmapován současný český hypoteční trh. V této práci jsou cizinci rozděleni na tři skupiny, a to na občany Evropské unie, občany třetích zemí a občany rizikových zemí a též nabízí praktické řešení získání hypotečního úvěru právě pro tyto tři skupiny.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční bankovníctví, hypoteční úvěr, cizinci, třetí země, rizikové země

TITLE

Mortgage options for foreign nationals

ANNOTATION

This bachelor thesis is focused at area of mortgaging in the Czech Republic emphasising the mortgage options for foreign nationals. The thesis is dividend into two parts. First part includes information at a theory level, it is dedicated to prevailing characteristics and prerequisites of mortgage in general. Furthermore it includes and defines who is considered to be a foreign national and also methodological process of property acquisition by foreign nationals. Current Czech mortgage market is charted in the second practical part. Furthermore the thesis divides the foreign nationals into free categories which are European Union Citizens, Third Countries Citizens and Risk Country Citizens and also includes practical solution to gain a mortgage for those categories.

KEYWORDS

Mortgaging, mortgage loan, foreigners, Third Countries Citizens, Risk Country Citizens

OBSAH

ÚVOD	11
1 LEGISLATIVNÍ PODMÍNKY MOŽNOSTI NÁKUPU NEMOVITOSTÍ CIZÍMI STÁTNÍMI PŘÍSLUŠNÍKY	12
1.1 KDO JE TO CIZINEC	12
1.2 NABYTÍ VLASTNICTVÍ K NEMOVITOSTI	13
1.3 NABYTÍ NEMOVITOSTI CIZÍM PŘÍSLUŠNÍKEM	17
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR A PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ ÚVĚRU	19
2.1 HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČECHÁCH	19
2.2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	21
2.2.1 <i>Definice hypotečního úvěru a základních pojmů</i>	21
2.2.2 <i>Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování</i>	24
2.3 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	26
2.3.1 <i>Účel poskytování hypotečního úvěru</i>	26
2.3.2 <i>Výše hypotečního úvěru</i>	27
2.3.3 <i>Zajištění hypotečního úvěru</i>	28
2.3.4 <i>Doba splatnosti hypotečního úvěru</i>	28
2.3.5 <i>Úroková sazba hypotečního úvěru</i>	28
2.3.6 <i>Kdo může žádat o hypoteční úvěr</i>	30
2.3.7 <i>Možnosti splácení hypotečního úvěru</i>	31
3 PŘEHLED BANK POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	32
3.1 ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.	32
3.2 ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S.	32
3.3 GE MONEY BANK, A. S.	33
3.4 HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.	33
3.5 KOMERČNÍ BANKA, A. S.	34
3.6 RAIFFEISENBANK, A. S.	34
3.7 UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.	34
3.8 VOLKSBANK CZ, A. S.	35
4 MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO CIZÍ STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY ŽIJÍCÍ V ČESKÉ REPUBLICE – PŘÍPADOVÁ STUDIE	36
4.1 MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO CIZINCE ZE ZEMÍ EVROPSKÉ UNIE	36
4.2 MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO CIZINCE ZE ZEMÍ MIMO EVROPSKOU UNII	37
4.2.1 <i>Příjmy</i>	38
4.2.2 <i>Pobyt</i>	39
4.2.3 <i>Zástavní hodnota nemovitosti</i>	39
4.2.4 <i>Splatnost</i>	40
4.2.5 <i>Fixace</i>	40
4.2.6 <i>Dohoda o uznání závazku se svolením k vykonatelnosti</i>	40
4.2.7 <i>Úvěrová angažovanost</i>	41
4.2.8 <i>Účel</i>	41
4.3 ZÁVĚREČNÁ DOPORUČENÍ	41
ZÁVĚR	43
POUŽITÁ LITERATURA	44
SEZNAM PŘÍLOH	50

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2011

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Graf popisující vývoj počtu cizinců žijících na území České republiky v letech 1993 – 2010

Obrázek 2: Graf popisující vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2011 do března roku 2012.

SEZNAM ZKRATEK

A	annuity (anuitní platba)
a. s.	akciová společnost
AG	Aktiengesellschaft (akciová společnost)
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
BRKI	Bankovní registr clientských informací
CRÚ	Centrální registr úvěru
CZ	Czech Republic (Česká republika)
č.	číslo
ČSOB	Československá obchodní banka
GE	General Electric
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung (společnost s ručením omezeným)
GŘ	generální ředitelství
i	interest rate (úroková míra)
IPB	Investiční a poštovní banka
LTV	Loan to Value (zástavní hodnota nemovitosti)
n	number (of years) počet (let)

NGŘÚ	náměstek generálního ředitelského útvaru
NRKI	Nebankovní registr clientských informací
PV	present value (současná hodnota)
Sb.	Sbírka zákonů
tj.	to je
tzv.	tak zvaně

ÚVOD

Dříve, když chtěl dospívající člověk bydlet tzv. „ve vlastním“, musel si na převážnou část hodnoty kupované nemovitosti svépomocí vytvořit nemalou finanční rezervu. Avšak od zlomového roku 1989 začalo pro tyto lidi svítat na lepší časy, protože se bankovní sektor začal rychle vyvíjet a s ním i do té doby nemyslitelná možnost si vysněnou nemovitost snáze pořídit za pomoci hypotečního úvěru.

Hypotečním úvěrem obecně je myšleno zapůjčení finančních prostředků osobám bez vlastního kapitálu, převážně za účelem financování vlastního bydlení. Banky mezi sebou vytvářejí konkurenční prostředí, což lze shledat jako určitou výhodu pro klienta. Každá banka se totiž snaží „ulovit“ co nejvíce klientů, a proto se předhánějí ve výhodnějších nabídkách.

Tímto způsobem se snaží získat jak nové klienty, tak klienty, kteří již hypoteční úvěr mají, ale blíží se jim výročí fixace (moment, kdy se mění úroková sazba, která byla po celé období fixace stejná). V tu chvíli má klient možnost bezplatně úvěr umořit v libovolné výši, či dokonce celý úvěr doplatit (právě jiným, pro něj výhodnějším hypotečním úvěrem) [41], [44], [45].

Avšak jaké možnosti řešení vlastního bydlení nabízí český finanční trh cizincům žijícím na našem území a jak k těmto lidem přistupuje česká legislativa? Mají vůbec nárok na vlastnictví českých nemovitostí? To a mnohem více je předmětem této bakalářské práce.

Cílem této bakalářské práce je tedy podat přehled o možnostech získat hypotečního úvěru u českých bankovních ústavů pro cizí státní příslušníky. Práce proto obsahuje informace o možnostech cizinců nabývat české nemovitosti. Pozornost je dále věnována hypotečnímu úvěru jako takovému, jeho charakteristice a podmínkám pro jeho poskytnutí. V druhé části je zmapován současný český finanční trh umožňující hypoteční úvěrování cizincům. Následně je pozornost věnována případové studii, která se zabývá praktickým řešením možností hypotečního úvěru pro cizince. Ti jsou v této práci rozděleni na dvě skupiny, a to na občany Evropské unie a občany třetích zemí, kteří jsou děleni v rámci jednotlivých bank dle země jejich původu na občany z tzv. rizikových zemí. Poslední část této bakalářské práce nabízí podrobný rozbor možností a podmínek pro získání hypotečního úvěru pro tuto třetí skupinu – tedy pro cizince původem z rizikové země, protože právě pro ně je získání hypotečního úvěru u českých bankovních domů nejsložitější.

1 LEGISLATIVNÍ PODMÍNKY MOŽNOSTI NÁKUPU NEMOVITOSTÍ CIZÍMI STÁTNÍMI PŘÍSLUŠNÍKY

Aby bylo možné zjistit, jaké možnosti nákupu nemovitosti mají cizí státní příslušníci, musí být nejprve vymezen a správně definován pojem cizí státní příslušník neboli cizinec a stejně tak rozdíl mezi cizincem a cizozemcem. Dále v této kapitole bude vysvětlen samotný akt nabytí vlastnictví k nemovitosti a též specifika nabytí nemovitosti cizím státním příslušníkem.

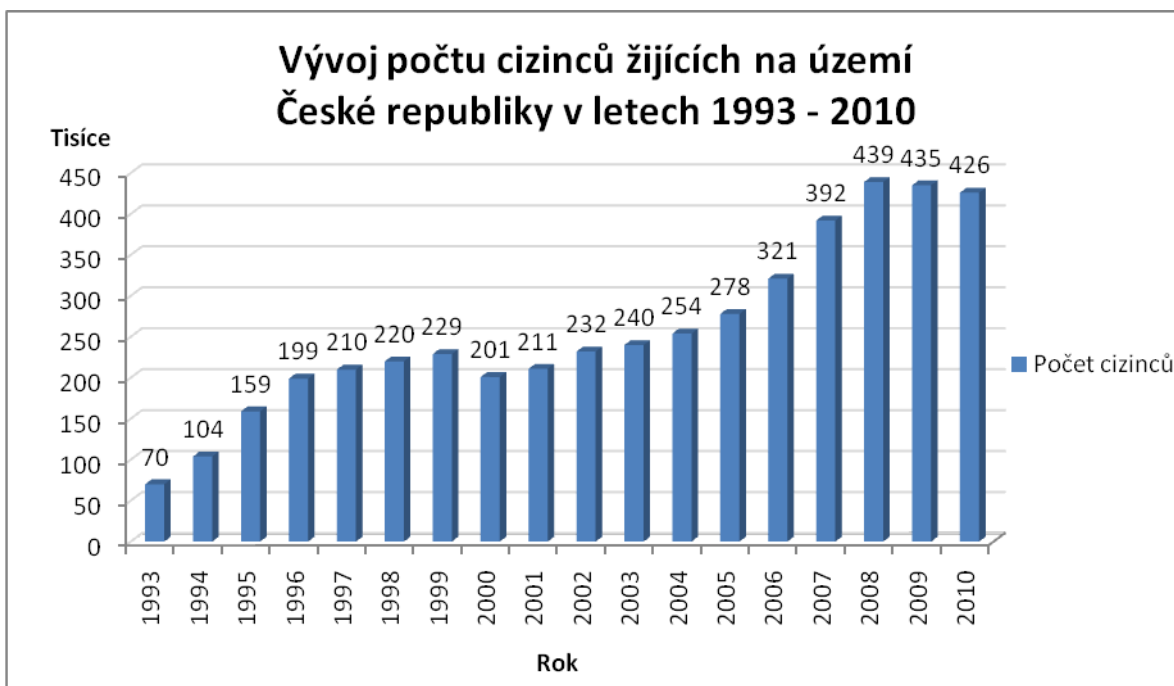
1.1 Kdo je to cizinec

Za cizince se považuje osoba, která pochází z jiné země než z České republiky, tedy z ciziny. Přesná definice dle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, zní: „*Cizincem se rozumí fyzická osoba, která není státním občanem České republiky, včetně občana Evropské unie.*“ [8]. Pojem cizinec však není shodný s pojmem cizozemec.

Dle § 1 Devizového zákona [6] je cizozemec definován jako fyzická osoba bez trvalého pobytu na území České republiky, nebo právnická osoba bez sídla v tuzemsku. Ostatní osoby se považují za tuzemce. Z čehož vyplývá, že z hlediska devizového statutu není u fyzických osob rozhodující občanství, ale jejich trvalý pobyt na území České republiky. Dle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, je trvalý pobyt fyzické osoby definován jako adresa pobytu občana v České republice [3]. Tu si občan volí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že v režimu devizového zákona může cizinec vystupovat jak v roli tuzemce, tak v roli cizozemce, a to podle toho, zda má povolen trvalý pobyt na území České republiky. O cizozemce se jedná vždy, když je povolení občanům jiných států vydáno k jinému než trvalému pobytu (například povolení k pobytu dlouhodobému či přechodnému). Dle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník [10], je sídlem právnické osoby adresa zapsaná v obchodním rejstříku (nebo v jiné zákonem upravené evidenci) jako její sídlo nebo místo podnikání.

Následující obrázek číslo 1 znázorňuje vývoj počtu cizinců žijících na území České republiky v letech 1993 až 2010.



Obrázek 1: Graf popisující vývoj počtu cizinců žijících na území České republiky v letech 1993 – 2010

Zdroj: Upraveno dle [14]

K 31. 12. 2010 z celkových 426 tisíc cizinců pocházelo 124 367 cizinců z Ukrajiny, 71 780 ze sousedního Slovenska, 60 350 z Vietnamu, 32 203 z Ruska, 18 242 z Polska a zbývajících 119 481 cizinců pocházelo z ostatních zemí [14].

1.2 Nabytí vlastnictví k nemovitosti

V této podkapitole bude blíže přiblížen samotný akt nabytí vlastnictví k nemovitosti, legislativní podmínky s tím spojené a celkový průběh tohoto poměrně složitého a rozsáhlého procesu.

Vlastnické právo lze nabýt mnoha způsoby, například darem, dědictvím, rozhodnutím státního orgánu, přírůstkem, zpracováním, zhotovením věci atd. [15] Pro potřeby této bakalářské práce je dále věnována pozornost nejčastější formě nabytí vlastnického práva k nemovitosti, kterou je nabytí vlastnického práva kupní smlouvou.

Než však bude věnována pozornost samotné problematice kupní smlouvy a jejím náležitostem, je naprosto nezbytné seznámit se s problémy spojenými se způsobem nabývání vlastnictví k nemovitostem v České republice. Je totiž velice důležité sestavit kupní smlouvu tak, aby bylo zamezeno zbytečným komplikacím a průtahům ze strany

katastrálního úřadu, proto musejí být všechny tyto problematické situace v kupní smlouvě na nemovitosti zohledněny a ošetřeny.

Na začátek je nutno podotknout, že pouhým uzavřením kupní smlouvy se kupující nestává vlastníkem nemovitosti. Vlastnictví k nemovitostem v České republice se totiž nabývá vkladem vlastnického práva k nemovitostem do katastru nemovitostí. Kupní smlouva představuje pouze závazek pro prodávajícího převést vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího za předem stanovených podmínek uvedených právě v kupní smlouvě [43].

Kupující se stane vlastníkem nemovitosti po předložení kupní smlouvy s návrhem na vklad vlastnického práva příslušnému katastrálnímu úřadu. Shledá-li katastrální úřad, že je návrh, kupní smlouva a převod vlastnického práva v ní obsažený v pořádku, povolí vklad vlastnického práva kupujícího k nemovitosti do katastru nemovitostí.

Katastrální úřad však může dojít k opačnému závěru a to buď z důvodu vady návrhu na vklad vlastnického práva, nebo vady kupní smlouvy. Poté návrh na vklad zamítá a kupující se vlastníkem nemovitosti nestane [22].

Je-li tedy návrh na vklad zamítnut z důvodu vady návrhu, je tato situace snadno řešitelná. Musí se jen vyhotovit nový návrh, který bude splňovat právní náležitosti. Ten se s původní kupní smlouvou opět podá katastrálnímu úřadu, který by ho měl v tomto stádiu již přijmout a vklad vlastnického práva k nemovitosti povolit [43].

V praxi českých katastrálních úřadů však nelze nikdy předem vyloučit, že nedojde k zamítnutí návrhu z důvodu vady samotné kupní smlouvy. V tomto případě bude sice kupní smlouva i nadále platná, ale z pohledu katastrálního úřadu už nebude považována za právní podklad k vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí a kupující se z tohoto důvodu nestane vlastníkem nemovitosti. Jediným řešením je tedy vyhotovit a předložit katastrálnímu úřadu novou kupní smlouvu [22].

Zajímavostí je, že pokud katastrální úřad zamítne původní kupní smlouvu, neexistuje žádný právní předpis, který by prodávajícímu přímo ukládal povinnost, aby s kupujícím uzavřel novou kupní smlouvu. Tato povinnost by se dala odvodit pouze z uzavření původní kupní smlouvy, která je i po jejím zamítnutí katastrálním úřadem nadále platná a tudíž i nadále představuje závazek prodávajícího převést vlastnické právo k nemovitosti na kupujícího. Nebude-li prodávající ochoten dobrovolně uzavřít smlouvu novou, může se

kupující této povinnosti domáhat soudně, což celý proces samozřejmě značně prodlouží [22].

Stejně tak nemůže v případě zamítnutí návrhu z důvodu vady kupní smlouvy odstoupit ani kupující. Obě strany jsou tedy původní kupní smlouvou na nemovitost i nadále vázány, a pokud se mezi sebou na dalším postupu nebo ukončení kupní smlouvy dobrovolně nedohodnou, pak jen nutno celou věc řešit prostřednictvím soudu. Z toho důvodu je nutno při tvorbě kupní smlouvy zohlednit i tyto alternativy tak, aby následně nedocházelo ke sporům. Kupní smlouva by tedy měla přesně definovat postup a práva a povinnosti smluvních stran v případě, kdy je katastrálním úřadem zamítnuta.

Nyní bude věnována pozornost tomu, co je pro katastrální úřad zásadní náležitostí kupní smlouvy, respektive které části kupní smlouvy přezkoumává a ve kterých se může vyskytovat výše zmíněná vada. V souladu se zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, v platném znění [7] a zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky [9] (katastrální zákon), v platném znění, přezkoumává katastrální úřad pouze to, zda kupní smlouva:

- je určitá a srozumitelná;
- písemná;
- nemovitost je popsána v souladu s Katastrálním zákonem;
- obsahuje zákonné podstatné náležitosti:
 - o kupní cenu;
 - o závazek prodávajícího prodat nemovitost a závazek kupujícího převzít nemovitost a zaplatit kupní cenu;
 - o určení prodávané nemovitosti a
 - o podpisy kupujícího a prodávajícího (a zda jsou obsaženy v jedné kupní smlouvě).

Jelikož katastrální úřad zkoumá pouze tyto skutečnosti, může se naopak stát, že vklad vlastnického práva na základě předložené kupní smlouvy bude kupujícímu povolen a ten se stane vlastníkem nemovitosti, ale soud v pozdějším soudním sporu prohlásí danou kupní smlouvu za neplatnou. Z toho vyplývá, že se kupující po právu nikdy nestal vlastníkem nemovitosti. V takovém případě bude kupující vymazán z katastru nemovitostí jako

vlastník nemovitosti, a to k původnímu dni jeho zápisu jako vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí a bude též nucen nemovitost vyklidit. Na druhou stranu má prodávající povinnost zaplacenou kupní cenu vrátit. V praxi se ale běžně stává to, že takováto pohledávka je těžce vymahatelná, neb prodávající mohl se zaplacenou kupní cenou dlouho volně nakládat a veškeré prostředky utratit a ani při případném nuceném vymožení vrácení kupní ceny prostřednictvím soudu či soudního exekutora již není z čeho pohledávku na vrácení kupní ceny vymoci [22].

Dobré je též vědět, že katastrální úřad zapisuje vlastnické právo k nemovitostem dle pořadí, ve kterém na katastrální úřad dorazí. Chceme-li tedy koupit nějakou nemovitost a katastrálnímu úřadu přijde jiný návrh na vklad vlastnického práva ke stejné nemovitosti před naším, pak katastrální úřad upřednostní návrh na vklad, který dorazil dříve a náš návrh zamítne. Proto je dobré podat návrh na vklad vlastnického práva kupujícího ke kupované nemovitosti do katastru nemovitostí spolu s podepsanou kupní smlouvou ihned po podpisu smlouvy. Rovněž je nutno počítat s tím, že řízení u katastrálního úřadu zabere nějaký čas [43].

Katastrální úřad zapíše změnu vlastnického práva do katastru nemovitostí vždy ke dni podání návrhu na vklad. Avšak samotný vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí trvá zhruba jeden až čtyři týdny (v Praze je to až od 2 do 3 měsíců). Během doby od podání návrhu na vklad do povelání vkladu zápisu vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí zde nastává bezvládí. S touto situací české právní předpisy též nepočítají a neupravují, kdo je oprávněn vystupovat jako vlastník nemovitosti během tohoto období. Kupující totiž do doby povolení vkladu není vlastníkem, ale zpětně se jím stává již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. A není-li s konečnou platností kupující zapsán jako vlastník nemovitosti v katastru nemovitostí, nemá ani jistotu, jestli katastrální úřad vklad vlastnického práva kupujícího povolí či nikoliv. Tento faktor též vyvolává velké problémy a nejistotu (obzvláště v Praze, kde zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí netrvá zpravidla kratší dobu než 2 měsíce od podání návrhu) [22].

Jak již bylo řečeno výše, kupní smlouvu lze koncipovat tak, aby všechny tyto problematické situace zohledňovala a řešila. Proto je vhodné do hry přibrat dalšího hráče, kterým je advokát. Ten může všechny výše uvedené problémy v kupní smlouvě právně ošetřit. Kupní smlouvu si od něj můžeme buď nechat jen zkontrolovat, nebo ji může celou koncipovat. Znění smlouvy, která projde pod rukama advokáta, by mělo být v pořádku a katastrální úřad by měl na jejím základě vklad vlastnického práva k nemovitosti povolit.

Prací advokáta je též navrhnout pojistky a další postup pro případ, že katastrální úřad návrh na vklad na základě kupní smlouvy zamítne [22]. Proto je vhodné na takovéto věci nešetřit a raději si připlatit za jistotu, že se nemovitost v pořádku a takřka bez starostí dostane do osobního vlastnictví kupujícího.

1.3 Nabytí nemovitosti cizím příslušníkem

Dne 19. 7. 2011 doznala problematika nabývání nemovitostí cizinci značných změn. Před tímto datem bylo nutno v první řadě rozlišovat cizince, kteří jsou občany členských států Evropské unie a občany tzv. třetích států, tj. občany jiných států než členských států Evropské unie. V následujícím textu jsou objasněny důvody těchto změn a nynější znění novely Devizového zákona č. 219/1995 Sb. [6], která proběhla v celku bez povšimnutí veřejnosti.

Nově mohou nabývat jakékoliv nemovitosti na našem území bez omezení nejen občané Evropské unie, ale i občané třetích zemí, kteří mají povolení k pobytu v České republice. Cílem celé novelizace bylo především zrušit celé ustanovení § 17 devizového zákona, které obsahovalo omezující pravidla právě pro nabývání tuzemských nemovitostí cizozemci [6].

Je třeba říci, proč k takové změně vůbec došlo. Jelikož je vnitřní trh Evropské unie založen na uplatňování čtyř základních svobod, kterými jsou volný pohyb zboží, osob, služeb a kapitálu, jsou podle článku 63 Smlouvy o fungování Evropské unie [40] zakázána všechna omezení pohybu kapitálu a plateb, a to jak mezi členskými státy, tak i vůči třetím zemím mimo Evropskou unii. Česká republika si však 1. května 2004 při vstupu do Evropské unie vyjednala k tomuto článku dvě přechodná období, a proto dnem vstupu do Evropské unie nezačala v České republice ještě plně platit v oblasti pohybu kapitálu tato unijní pravidla.

První přechodné období (pětileté, tj. do 1. května 2009) se vztahovalo na nabývání objektů vedlejšího bydlení a druhé přechodné období (sedmileté, tj. do 1. května 2011) se vztahovalo na nabývání zemědělských pozemků v soukromém vlastnictví zahraničními osobami. Znamená to tedy, že katastrální úřady musejí od tohoto data cizincům povolit žádosti o vklad do katastru nemovitostí [34].

Toto zpřístupnění trhu tedy dává příležitost jak cizincům z členských států Evropské unie, tak cizincům ze třetích zemí volně nakupovat a obchodovat s nemovitostmi na území

České republiky [34]. To však neznamená, že ke stejnému zpřístupnění došlo i ze strany hypotečních bank ve smyslu poskytování hypotečních úvěrů cizincům. Pro banku pořád existují jak cizinci z Evropské unie, tak cizinci ze třetích zemí a z tzv. rizikových zemí. Důvody pro toto dělení cizinců jsou předmětem čtvrté kapitoly této práce. Kritéria pro poskytnutí hypotečního úvěru cizincům jsou stále striktně daná a leckdy i velice přísná. To však je předmětem dalšího zkoumání.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR A PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Druhá kapitola této bakalářské práce se zabývá problematikou samotného hypotečního úvěru a podmínkám pro jeho poskytnutí. Ve stručnosti seznamuje s historií hypotečního bankovníctví v Čechách. Dále jsou zde vymezeny základní pojmy (anuita, splátka, úmor, doba fixace, úroková sazba, vinkulace, dlužník, věřitel), které je nutné znát pro lepší pochopení následujícího textu. Tato kapitola též obsahuje definici hypotečního úvěru a vymezení zákonů, kterým hypoteční úvěrování podléhá. V poslední podkapitole je hypoteční úvěr charakterizován a dělen dle určitých hledisek.

2.1 Historie hypotečního bankovníctví v Čechách

Hypoteční úvěr, myšleno ve smyslu úvěru založeného na zástavě nemovitosti, patří k nejstarším druhům bankovních úvěrů. Kořeny tohoto dlouhodobého způsobu financování sahají až do antického Řecka. Tehdy hypotéka fungovala spíše jako forma zajištění půjček, než jako dlouhodobý účelový úvěr. Hypoteční úvěry, jak jsou známy dnes, a celkově první hypoteční banky, vznikaly na přelomu 17. a 18. století v Anglii. Statkáři a šlechta totiž nechtěli při potřebě peněz prodávat svou půdu a majetky, nýbrž je jen zastavit.

Tento trend se rychle šířil do okolních zemí. Ve střední Evropě se hypoteční banky začínají rozvíjet po skončení sedmileté války, tedy zhruba v polovině 18. století. První skutečně fungující hypoteční banka v českých zemích vznikla ve druhé polovině 19. století. Byla to Hypoteční banka Království českého v Praze založená v roce 1865. Přesné znění její činnosti bylo poskytování úvěru na domovní a pozemkový majetek [27].

V Československu mezi první a druhou světovou válkou 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 zájem o takovéto zúročitelné uložení peněz. Avšak Hypoteční banka Království českého, později přejmenované na Hypoteční banku českou, nebyla na našem území jediným hypotečním bankovním ústavem. Dále zde byla Zemská banka Království Českého v Praze, Hypoteční banka Markrabství moravského v Brně, Zemská banka Markrabství moravského v Brně, Slezský pozemkový ústav v Opavě a Komunální úvěrní ústav v Opavě [44].

Obnovení hypotečního bankovníctví po tomto meziválečném období náš bankovní systém doznal již v roce 1990. Došlo totiž k vydání zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

[4], který vymezil hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Avšak ke skutečnému rozvoji hypotečního bankovníctví v této době nedošlo, protože nebyly dostatečně vytvořeny podmínky umožňující emisi zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů. Příčinou bylo zejména nedostatečně upravené zástavní právo a způsob jeho realizace, neexistence státní podpory hypotečního úvěrování a nedostatečně rozvinutý kapitálový trh [23].

K onomu kýženému rozvoji českého hypotečního bankovníctví dochází až v roce 1995 zavedením nového zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech, který novelizoval těchto pět zákonů [11]:

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník,
- zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání,
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a
- zákon č. 21/1992., o bankách.

Z tohoto důvodu došlo od té doby k velice prudkému nárůstu zájmu o hypoteční úvěry, zejména o úvěry na bydlení, jejichž počty se zvýšily z dřívějších stovek na řády tisíců.

Tabulka 1: Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 do roku 2011

**Počet a objem poskytnutých hypotečních úvěrů
od roku 2002 do roku 2011**

Rok	Počet HÚ (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)
2002	21 545	30 310 167
2003	32 165	47 596 947
2004	41 815	68 126 005
2005	52 388	98 320 399
2006	69 189	140 659 780
2007	85 757	184 052 949
2008	69 670	184 985 352
2009	45 229	89 749 795
2010	52 048	95 861 498
2011	72 721	141 197 475
Celkem	542 527	1 080 860 367

Zdroj: Upraveno dle [35]

V tabulce číslo 1 je v kusech znázorněno množství poskytnutých hypotečních úvěrů a v tisíci korunách jejich objem od roku 2002 do roku 2011. Tato tabulka zahrnuje úvěry

poskytnuté jak občanům, tak podnikatelským subjektům či municipalitám (městským samosprávám).

Z tabulky 1 je patrné, že za posledních 10 let bylo poskytnuto přes půl milionu hypotečních úvěrů, v celkové výši přes 1,08 bilionů korun.

2.2 Vymezení základních pojmů

Pro lepší pochopení obsahu této práce jsou na následujících řádcích vymezeny základní pojmy vztahující se k této oblasti. Do nich patří zejména samotná definice hypotečního úvěru, právní úprava a legislativní požadavky. Dále je důležité znát pojmy jako anuita, splátka, úmor, doba fixace, úroková sazba, vinkulace a dlužník a věřitel. Jelikož je tato práce zaměřena na specifickou oblast hypotečního úvěrování, a to na možnosti hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky, budou vysvětleny i pojmy jako daňový rezident, či zástavní právo.

2.2.1 Definice hypotečního úvěru a základních pojmů

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je hypoteční bankou poskytovaný dlouhodobý úvěr na nákup nemovitého majetku, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Není to tak dávno, co i tato problematika doznala určitých změn. Při vstupu České republiky do Evropské unie bylo změněno velké množství právních předpisů. Mimo jiné i zákon o dluhopisech [4], ve kterém došlo ke změně dosavadního chápání hypotečního úvěru. Ten byl dle původního zákona č. 84/1995 Sb., o dluhopisech [11], chápán jako úvěr, který byl poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splácení je zajištěno zástavním právem k této i rozestavěné, nebo i jiné nemovitosti na území České republiky. Díky novele zákona o dluhopisech není účel poskytnutí úvěru omezen a také došlo k rozšíření možností hypotečního úvěru.

Nová právní definice hypotečního úvěru je upravena v zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech [4], který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tedy 1. května 2004. Nová definice zní: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“ [4]. Dále vymezuje a definuje nemovitost sloužící k zajištění hypotéky: „*Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.*“ [4].

Anuitu lze chápat jako [33]: „*sérii pravidelných (anuitních) plateb ve stejné výši za určité kapitálové období.*“ V této platbě je obsaženo splácení jak samotné vypůjčené částky, tak úroků (cena za vypůjčení). Na začátku splácení hypotečního úvěru je poměr úroků větší než samotná splátka, a to z toho důvodu, kdyby chtěl dlužník uhradit hypoteční úvěr dříve. Výše anuity se během předem stanovené doby zpravidla nemění.

Anuitu lze vypočítat za pomoci nástroje podnikové ekonomiky – umořovatele, který má následující podobu [33]:

$$A = PV \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}, \text{ nebo - li } A = PV \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}} \quad (1)$$

kde: A je anuitní platba;

PV současná hodnota dluhu (výše úvěru);

i úroková míra;

n počet let.

Úrokovou sazbu lze definovat jako [33]: „*poměr výnosů (odměny za půjčení kapitálu) k celkové výši vloženého (půjčeného) kapitálu.*“ Pro účely hypotečního úvěru se jedná zejména o roční úrokovou sazbu.

Úmor (jistina), na rozdíl od anuity, představuje částku, o kterou se sníží samotný dluh, tedy vypůjčená částka peněz.

Věřitelem je v tomto případě finanční instituce, která schválí hypoteční úvěr a zapůjčí dlužníkovi požadovanou částku. **Dlužník** je osoba, která žádá o tento úvěr. Tato osoba se zpravidla stává vlastníkem zastavené nemovitosti.

Dalším ze základních atributů hypotečního úvěru je pojem **doba fixace**. Doba fixace představuje takovou dobu, po kterou banka nesmí měnit předem stanovenou úrokovou sazbu na daný hypoteční úvěr, bez ohledu na vývoj úrokové míry na trhu. Po skončení doby fixace banka stanoví novou výši úrokové sazby s ohledem na aktuální tržní situaci. Klient sám rozhoduje o délce doby fixace, a proto se snaží co nejpřesněji odhadnout budoucí vývoj ekonomiky. Banky nejčastěji nabízejí fixaci úrokové sazby po dobu jednoho, tří, pěti, deseti a patnácti let. U kratší doby fixace se dá počítat s nižší úrokovou

sazbou, a to z toho důvodu, že po uplynutí jednoho roku, respektive tří let je možné zvýšit úrokovou sazbu a banka neriskuje, že bude na úrocích tratit. Naopak u delší doby fixace banky počítají s vyšší volatilitou tržní úrokové míry, a proto nadsadí úrokovou sazbu hypotečního úvěru tak, aby pokryla případné riziko ztráty. Banky též po uplynutí doby fixace nabízejí možnost uhradit celý dluh hypotečního úvěru, nebo aspoň jeho podstatnou část. Tím si dlužník sníží nejen celkovou výši dluhu, ale logicky i splátky.

Neméně podstatným pojmem je pojem **vinkulace**. Definice vinkulace zní [39]: „*Vázání výplaty pojistného plnění na dohodnuté podmínky, zpravidla ve prospěch věřitele pojištěného. Jde o zastavení pohledávky, jejímž předmětem je pojistné plnění.*“ Většina bank povinně požaduje vinkulovat dlužníkovu pojištění ve svůj prospěch. Na tento fakt je třeba hledět pozitivně, neb je díky tomu dlužníkovu rodina chráněna například před případným zabavením nemovitosti v případě úmrtí dlužníka, či jeho dlouhodobé platební neschopnosti (trvalé následky úrazu atd.).

Jak bylo řečeno výše, **cizozemská osoba** je definována jako osoba nemající trvalý pobyt na území České republiky. Za cizozemskou osobu se nepovažuje právnická osoba se sídlem na území České republiky, byť je založena cizozemcem [6].

Ministerstvo zahraničních věcí na svých oficiálních stránkách [37] udává informaci ohledně povolení k dlouhodobému pobytu. To se vydává za účelem:

- 1) společného soužití rodiny,
- 2) studia,
- 3) vědeckého výzkumu,
- 4) rezidentovi jiného členského státu Evropské unie.

Samotné povolení k dlouhodobému pobytu je dokument umožňující cizozemské fyzické osobě přebývat na území České republiky po delší dobu, vykonávat určitou činnost, na níž je dlouhodobý pobyt vázán. Na druhou stranu omezuje práva cizozemské fyzické osoby v některých oblastech (omezená možnost uzavření veřejného zdravotního pojištění, povinnost se zapsat do obchodního rejstříku v případě podnikání na základě živnostenského oprávnění apod.) [37].

Od roku 2009 je povolení k trvalému pobytu záležitostí Ministerstva vnitra České republiky, které touto agendou bylo pověřeno. Aby cizozemská fyzická osoba mohla požádat o povolení k trvalému pobytu, musí splňovat tyto požadavky [37]:

- 1) mít pět let přechodného pobytu na území České republiky nebo,
- 2) být příslušníkem občana Evropské unie,
- 3) z jiných důvodů vhodných zřetele.

Problematika trvalého pobytu na území České republiky je mnohem složitější, než je výše popsáno, ale pro případ této bakalářské práce lze tuto oblast zestručnit. Fyzické osoby s trvalým pobytem na území České republiky mají stejná práva jako každý jiný český občan, avšak s jedinou výjimkou, kterou je právo volit.

2.2.2 Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování

Tato podkapitola pojednává o právní úpravě v oblasti hypotečního úvěrování. Neexistuje totiž žádný zákon zabývající se konkrétně problematikou hypotečního úvěrování. Toto odvětví se řídí ustanoveními, která jsou obsažena v následujících právních předpisech [4], [5], [6]:

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech,
- zákon č. 21/1992 Sb., o bankách a
- zákon č. 219/1995 Sb., devizového zákona.

„Hypotečnímu zákonu“ se však nejbližší svým obsahem přibližuje zákon o dluhopisech. V následujícím textu bude věnována pozornost každému z těchto předpisů upravujících oblast hypotečního úvěrování.

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

Mimo samotnou výše zmíněnou definici hypotečního úvěru zákon o dluhopisech pojednává o hypotečních zástavních listech a o způsobilosti banky k poskytování hypotečních úvěrů [4].

Hypoteční úvěr předpokládá vydání hypotečního zástavního listu, jehož hodnota odpovídá výši poskytnutého hypotečního úvěru a úroků. Zákon dále stanoví, že hypoteční úvěry může poskytovat pouze banka, která má k této činnosti oprávnění podle zákona o bankách [5]. V dalším paragrafu tohoto zákona je stanoven požadavek na zastavovanou nemovitost, která se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor.

Zákon dále stanoví, že cenu za poskytnutý hypoteční úvěr si určuje sama banka. Tato cena může být použita jen ze sedmdesáti procent pro krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Na zastavovanou nemovitost nesmí váznout další práva třetích osob. Poslední zmínka týkající se této oblasti je o orgánu dozoru a dohledu, kterým je samotné Ministerstvo financí [4].

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Paragraf 11a tohoto zákona je zaměřen na požadavky a podmínky pro banku, která chce získat oprávnění poskytovat hypoteční úvěry a vydávat hypoteční zástavní listy. Jednou ze základních podmínek je povinnost banky vydat obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Ty, mimo jiné, musí obsahovat postup při prodlení s platbou, a to jak úvěru, tak úroků. Dále zákon zakazuje omezovat dlužníka předčasně splatit hypoteční úvěr, avšak nezakazuje tuto možnost zpoplatnit. [5].

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

Jelikož tato práce pojednává o možnostech hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky, je nezbytné přiblížit ustanovení obsažené v devizovém zákoně týkající se podmínek pro nabývání vlastnického práva k nemovitostem cizozemskými osobami.

Zákon stanoví, že vlastnické právo k nemovitosti může cizozemská osoba nabýt [6]:

„a) děděním,

b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti,

c) jde-li o nemovitost nabyvanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů,

d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti,

e) pokud má předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti,

f) jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku,

g) pokud tak výslovně stanoví zvláštní zákon.“

Občanský zákoník

Paragraf 152 Občanského zákoníku definuje a upravuje pojem *zástavní právo*, který se též stal neodmyslitelnou součástí hypoteční problematiky [12]: „*Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky pro případ, že dluh, který jí odpovídá, nebude včas splněn s tím, že v tomto případě lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy.*“ Pro účely této bakalářské práce lze tuto definici zjednodušit tak, že v případě neuhrazení dlužné částky hypotečního úvěru, má banka právo si pohledávku uspokojit prodejem nemovitosti (i za nižší než tržní cenu).

Mimo zástavního práva lze v Občanském zákoníku dohledat pojmy jako právnická osoba a fyzická osoba, které též úzce souvisí s tímto tématem. Jednou z často užívaných možností cizozemců je zjednodušení celého procesu založením právnické osoby na našem území, která potom v hypotečním úvěru vystupuje jako žadatel o hypoteční úvěr [12].

2.3 Charakteristika hypotečních úvěrů

Tato kapitola obsahuje rozdělení hypotečních úvěrů na účelové a neúčelové hypoteční úvěry. Dále obsahuje výši hypotečního úvěru, možnosti zajištění, dobu splatnosti a úrokovou sazbu. Poslední bod této kapitoly je zaměřen na to, kdo může žádat o hypoteční úvěr a jakým způsobem se může takový úvěr splácet.

2.3.1 Účel poskytování hypotečního úvěru

Dle účelu využití úvěru nabízejí hypoteční banky dva typy hypotečních úvěrů [18]:

- a) **účelové hypoteční úvěry**, které musí klient použít pouze na předem definované účely. Tento druh hypotečního úvěru lze získat na koupi nemovitosti nebo stavebního pozemku, výstavbu nemovitosti, rekonstrukci, modernizaci či opravu nemovitosti, splacení úvěru nebo půjčky použité na investice do nemovitosti a případně k získání vlastnického podílu na nemovitosti (například vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.),
- b) **neúčelové hypoteční úvěry**, zaběhlé též pod názvem americká hypotéka, které nemají pro klienta v užití žádná omezení. Peníze z tohoto úvěru tak může klient použít například na nákup movitých věcí (automobil atd.), studium dětí v zahraničí či třeba na cestu kolem světa. Podmínkou u neúčelového hypotečního úvěru je též zastavení nemovitostí zapsané v katastru nemovitostí, bez zatížení zástavním právem třetí osoby. Díky neúčelovosti bývá americká

hypotéka zpravidla dražší než hypoteční úvěr poskytnutý za předem známým účelem.

Je tedy zřejmé, že se oba dva typy liší účelem využití peněžních prostředků získaných hypotečním úvěrem. Co však zůstává společné, je způsob zajištění úvěru – tzv. **hypotéka**. Tento pojem je dnes běžně používán pro hypoteční úvěr jako takový, avšak jeho pravý význam pro účely poskytnutí hypotečního úvěru lze chápat jako vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Jak již bylo zmíněno výše, bance, jako zástavnímu věřiteli, je v případě řádného nesplnění závazků dlužníkem tímto nástrojem umožněno uspokojit své pohledávky výtěžkem z prodeje zastavené nemovitosti.

2.3.2 Výše hypotečního úvěru

Dalším parametrem hypotečního úvěru je jeho výše. Každá banka si sama stanovuje horní i dolní hranici úvěru vyjádřenou v peněžních jednotkách, kterou si může klient od hypoteční banky půjčit. To znamená, že banky mají určenou minimální částku, kterou si budoucí dlužník musí půjčit a též i maximální částku, kterou si půjčit může. U účelového úvěru se minimální výše pohybuje v rozmezí od 100.000 Kč do 300.000 Kč. Na druhou stranu maximální výše hypotečního úvěru je limitována těmito faktory [16]:

- a) **výše disponibilních příjmů klienta**, které jsou využitelné ke splácení úvěru – tyto příjmy musejí být v takové výši, aby dávaly předpoklad k řádnému splácení úvěru po celou dobu jeho splatnosti, neb hypoteční úvěr musí být primárně splácen z těchto klientových příjmů.
- b) **cena zástavy** – protože hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, je zcela logické, že by úvěr neměl přesáhnout hodnotu této nemovitosti. Proto je jedním z požadavků bank na zastavovanou nemovitost, aby její cena byla vyšší než výše poskytovaného úvěru. Zákon bankám umožňuje poskytnout žadateli úvěr maximálně do výše 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Chce-li banka poskytnout úvěr vyšší, musí najít náhradní krytí nad zákonem stanovenou výší. Na účelový úvěr (na bydlení) může klient dostat úvěr do výše 70, 80, 90, 100 a zcela výjimečně nad 100 procent hodnoty zastavované nemovitosti.

2.3.3 Zajištění hypotečního úvěru

Jak již bylo několikrát výše zmíněno, podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Nyní bude věnována krátká pozornost této oblasti.

Dle zákona o dluhopisech [4] je zastavovaná nemovitost definována takto: „Nemovitost se podle odstavce 3 musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“. Zastavovaná nemovitost je nejčastěji totožná s nemovitostí, na kterou je hypoteční úvěr čerpán, avšak může to být i jiná nemovitost či více nemovitostí. Dalším důležitou informací je, že nemovitost musí být do zástavy vkládána celá, nikoliv jenom její část (byť většinová). Banka například neakceptuje do zástavy polovinu bytu. Pro účely zástavy není též rozhodující, zda je nemovitost již zkolaudována či nikoliv. Z toho vyplývá, že může předmětem zástavy být i rozestavěná nemovitost (zapsána v katastru nemovitostí) [19].

2.3.4 Doba splatnosti hypotečního úvěru

Celková doba splatnosti hypotečního úvěru má vliv na dva důležité faktory, kterými jsou výše jednotlivých splátek a celkový objem placených úroků. Logicky lze usoudit, že s rostoucí dobou splatnosti sice klesá výše jednotlivých splátek úvěru (protože se výše splátek rozloží do většího počtu splátek), ale na druhé straně dochází ke zvyšování celkového objemu placených úroků [16].

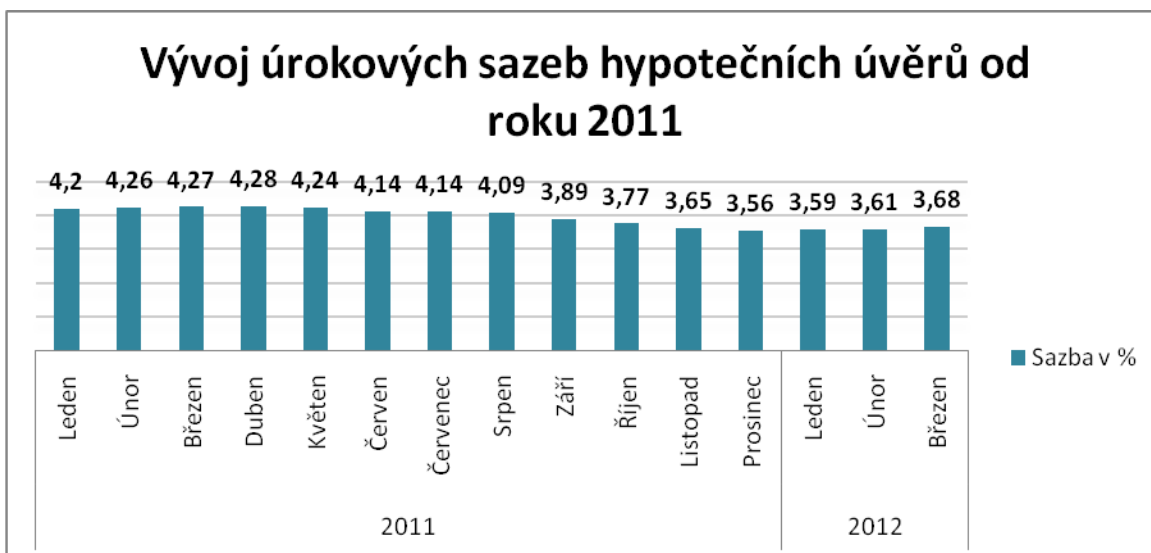
Díky efektu snižování výše splátek s rostoucí dobou splatnosti lze zpozorovat vztah mezi stanovením délky splácení úvěr a disponibilním příjmem žadatele. Dalším kritériem je životnost zastavené nemovitosti, která musí být vyšší než délka hypotečního úvěru. Jde-li o účelový úvěr, neměla by splatnost úvěru též přesáhnout životnost financovaného předmětu.

2.3.5 Úroková sazba hypotečního úvěru

S úrokovou sazbou se setkáváme nejen u hypotečních úvěrů, ale v podstatě u všech typů úvěrů. Lze ji chápat jako cenu za půjčení peněz. Díky hypotéce, tedy zastavení nemovitosti ve prospěch banky, je úroková sazba nižší než u klasických, spotřebitelských úvěrů. Tato sazba je předmětem jednání před uzavřením hypoteční smlouvy a její výše je u každého klienta individuální. Stanovení úrokové sazby je odvislé od těchto faktorů [45]:

- a) **tržní úrokové sazby**, které ovlivňují úrokovou sazbu hypotečního úvěru prostřednictvím úrokových sazeb dluhopisů, které jsou zdrojem peněz pro banku.
- b) **bonita klienta** – bonitu lze chápat jako schopnost klienta pravidelně splácet své závazky [1]. Velikost a stabilita klientových příjmů ovlivňuje úrokovou sazbu – má-li klient nižší příjmy, je bankou posuzován jako rizikovější a proto je mu nabídnuta úroková sazba vyšší. Mimo pravidelné příjmy klientovu bonitu ovlivňuje jeho rodinný stav (zda je ženatý / vdaná, svobodný, bezdětný / s dětmi atd.) a pravidelné měsíční výdaje (nájemné, pojištění, úvěry či leasing atd.). Má-li klient za sebou kladnou úvěrovou historii, je mu to též připisováno k dobru.
- c) **doba splatnosti hypotečního úvěru** – jelikož se jedná o dlouhodobý úvěr (někdy i na 40 let) je zcela pravděpodobné, že během této doby dojde u klienta k určitým změnám. Ani jeho výše příjmů nezůstává stále stejná, s čímž banky samozřejmě počítají a přizpůsobují tomu i výši úrokové sazby. Lze tedy usuzovat, že čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím je vyšší riziko poklesu příjmu klienta. Banky proto toto riziko kompenzují zvýšením úrokové sazby.
- d) **konkurenční prostředí hypotečních bank**
- e) **druh produktu** – výběr vhodného produktu z portfolia hypoteční banky může dlužníkovi ušetřit nemalé finanční prostředky. Produkty se liší nejen úrokovou sazbou, ale i například zástavní hodnotou nemovitosti (70 %, 100 % atd.) či celkovou výší úvěru.
- f) **doba fixace** – o době fixace a jejím vlivu na výši úrokové sazby bylo již pojednáno v předchozím textu.

Následující obrázek číslo 2 znázorňuje vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2011 do března roku 2012.



Obrázek 2: Graf popisující vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2011 do března roku 2012.

Zdroj: Zpracováno dle [29]

Z grafu je patrné, že od dubna roku 2011 docházelo k trvalému poklesu hypotečních úrokových sazeb. Avšak počátkem roku 2012 úrokové sazby u hypotečních úvěrů zaznamenávají lehký nárůst [29].

2.3.6 Kdo může žádat o hypoteční úvěr

Jak již bylo řečeno výše, hypoteční úvěry poskytují hypoteční banky. Hypoteční banky jsou specializované podniky, jejichž hlavním úvěrovým obchodem je poskytování dlouhodobých půjček proti zajištění nemovitým majetkem.

Kdo však může žádat o hypoteční úvěr? Žadatelem o hypoteční úvěr může být fyzická osoba, která je [41]:

- starší 18 let,
- způsobilá k právním úkonům,
- v produktivním věku po celou dobu trvání úvěru (zpravidla do 65 – 70, někdy i 73 let),
- občanem České republiky,
- občanem jiného státu s trvalým či přechodným pobytem na území České republiky (bližší požadavky si stanovuje každá banka sama).

Žadatel o jeden hypoteční úvěr však nemusí žádat sám. Žadatelé se mohou stát až čtyři osoby žijící nanejvýše ve dvou společných domácnostech. Manželé vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr (pokud nemají zúžené společné jmění manželů).

2.3.7 Možnosti splácení hypotečního úvěru

Poslední členění, kterému bude věnována pozornost v teoretické části, bude členění podle možnosti splácení hypotečního úvěru.

Poskytne-li banka žadateli hypoteční úvěr v požadované výši, na řadu přichází jeho splácení. To zpravidla probíhá postupně formou měsíčních splátek. Nyní budou popsány jednotlivé možnosti splátek. Ty mohou být [38]:

- a) **anuitní splátky**, jejichž výše je konstantní, což znamená, že se po celou dobu splácení úvěru nemění (s výjimkou úprav po uplynutí doby fixace, kdy díky změně úrokové sazby dochází ke změně výše anuitních splátek). Jak již bylo řečeno výše, anuitní splátka se skládá ze splátky jistiny (úmoru půjčeného finančního obnosu) a z úroků, přičemž se jejich vzájemný poměr v průběhu splácení mění. Výhodou tohoto druhu splácení je jeho maximální přehlednost a jednoduchost, proto je také v nabídce všech hypotečních bank.
- b) **progresivní splátky**, jejichž výše se v průběhu hypotečního úvěru zvyšují. Tento způsob splácení je vhodný zejména pro mladé lidi na počátku profesní kariéry, kteří mají momentálně nízké příjmy. Snížením splátek v počátečním období jim tedy může pomoci získat hypotéku ve výši, na jakou by při běžném anuitním splácení nedosáhli.
- c) **degresivní splátky** umožňují soustředit finanční zatížení do počátečního období hypotečního úvěru a později jej co nejvíce snížit. Tento druh splácení proto využijí lidé, kteří mají aktuálně vyšší stabilní příjmy, chtějí a momentálně též mohou měsíčně platit více než při anuitních splátkách. Pomocí degresivních splátek je hypoteční úvěr umořován zpočátku rychlejším tempem.

3 PŘEHLED BANK POSKYTUJÍCÍCH HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Tato kapitola je věnována zmapování českého hypotečního trhu. Nabízí seznámení s osmi největšími institucemi, které poskytují hypoteční úvěry na území České republiky. Těmito institucemi jsou Česká spořitelna, Československá obchodní banka, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank a Volksbank.

Na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých občanům České republiky ve výši 84,4 miliard korun [36] se ze 72,2 % podílely 3 největší instituce, kterými jsou Hypoteční banka (31,9 %), Komerční banka (23,2 %) a Česká spořitelna (17,1 %) [28]. Po přičtení podílů zbylých výše zmíněných společností je přesažena hranice 90 % celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice za rok 2010.

3.1 Česká spořitelna, a. s.

Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila svoji činnost Spořitelna česká, právní předchůdce České spořitelny. Právě díky dlouholeté tradici má tato banka pevné postavení na českém trhu s přibližně 5,3 miliony klientů a je tedy naší největší bankou. Svoji činnost orientuje jak na drobné klienty, tak na malé a střední firmy, velké korporace, a dokonce i obce a města. Stejně jako většina velkých bank i Česká spořitelna poskytuje služby v oblasti finančních trhů.

V roce 2000 se Česká spořitelna stala členem silné středoevropské skupiny Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě. Česká spořitelna na svých 653 pobočkách zaměstnává přes 10 tisíc zaměstnanců [2].

3.2 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. Roku 1999 byla privatizována a jejím prioritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která se po odkoupení minoritních podílů stala i jejím jediným akcionářem. Roku 2000 došlo k převzetí Investiční a poštovní banky (IPB).

Zajímavostí je, že tato společnost v retailovém bankovníctví v České republice působí pod dvěma základními obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna. Jejím cílovým segmentem jsou fyzické osoby, malé a střední podniky a korporátní a institucionální klienti.

Celá skupina na svých 312 pobočkách zaměstnává přes 7 700 zaměstnanců a má více než 3 miliony klientů [13].

3.3 GE Money Bank, a. s.

Skupina GE vznikla již v roce 1892 spojením společnosti samotného Thomase Alva Edisona (Edison General Electric Company) se společností Thomas-Houston Electric Company, čímž vznikla nová společnost General Electric Company (GE). Do této skupiny patří mimo GE Money Bank například GE Money Auto či GE Money Multiservis [21].

Celá skupina zaměstnává přes 327 tisíc zaměstnanců a působí ve více než 100 zemích průmyslové a technologické divize a finanční divize GE Capital (v České republice GE Money).

Působnost v České republice je datována až rokem 1997. Zde zaměstnávají více než 3,5 tisíce zaměstnanců a obsluhují přes jeden milion klientů. GE Money Bank si zakládá na neustálé inovaci a honosí se množstvím prvenství. V České republice například zavedla jako první plnohodnotný elektronický výpis z účtu, konsolidaci úvěrů či refinancování stávajících úvěrů a hypoték [20].

3.4 Hypoteční banka, a. s.

Českomoravská hypoteční banka (později jen Hypoteční banka) vznikla na začátku roku 1991 a původně působila jen jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 získala jako první banka oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a od té doby je největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice. Majoritním vlastníkem a tedy i jediným akcionářem Hypoteční banky se stala roku 2000 již výše zmiňovaná Československá obchodní banka.

Hypoteční banka si svou činností vysloužila mnohá ocenění. Například v roce 2010 obhájila první místo v soutěži Banka roku 2010, a to v kategorii hypotéka roku. Též webové stránky Hypoteční banky byly počtvrté vyhodnoceny jako nejlepší v soutěži Web Top 100 [27].

Hypoteční banka zaměstnává přes 400 zaměstnanců a má celkem 14 poboček [26].

3.5 Komerční banka, a. s.

Komerční banka, jak ji známe dnes, vznikla roku 1990 vyčleněním obchodní činnosti z bývalé Státní banky československé na území České republiky. Roku 1992 došlo k transformaci Komerční banky na akciovou společnost schválením privatizačního projektu a její akcie byly zařazeny do kuponové privatizace. V roce 2001 je zvoleno nové představenstvo a manažerské kontroly se ujímá francouzská skupina Sociétés Générale, která získala státní podíl v Komerční bance za 40 miliard Kč. V roce 2006 Komerční banka dokončila transakci koupě zbývajících akcií společnosti Modrá pyramida stavební spořitelna. Touto transakcí za 4,2 miliardy získala přes 800 tisíc nových klientů [31].

Skupina Sociétés Générale je jednou z největších finančních skupin v eurozóně a zaměstnává přes 151 tisíc lidí po celém světě. V České republice můžeme nalézt 396 poboček Komerční banky [32].

3.6 Raiffeisenbank, a. s.

Přesto že má samotné jméno Raiffeisen ve světě už více než 140 letou tradici, působí na českém trhu teprve od roku 1993. Jejím cílovým segmentem je jak soukromý, tak podnikový sektor. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, které bylo dokončeno v létě roku 2008.

Majoritním vlastníkem akcií je s 51 procenty rakouská finanční instituce Raiffeisen Bank International AG. Dalšími akcionáři banky jsou Raiffeisen Zentralbank AG s 24 procenty a Raiffeisenbank Prag-Beteiligungs GmbH, která drží 25 procent.

Emblémem Raiffeisen je zvláštní architektonický prvek: dvě zkřížené koňské hlavy (tzv. Giebelkreuz), které jsou symbolem ochrany rodin shromážděných pod společnou střechou před zlem a životním ohrožením.

Raiffeisenbank má přes 120 poboček a klientských center a mimo jiné poskytuje služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců [42].

3.7 UniCredit Bank Czech Republic, a. s.

UniCredit Bank vznikla roku 2007 integrací dvou samostatných bankovních domů HVB Bank a Živnostenské banky. Banka se rychle rozvíjí a dominuje na území střední a východní Evropy. Řadí se například na první příčku ve financování komerčních

nemovitostí. Její cílovou skupinou jsou fyzické osoby, privátní klientela i nároční podnikatelé [48].

V roce 2010 navázala UniCredit Bank spolupráci s externí finančně poradensky nezávislou společností Partners Financial Services, a. s., čímž došlo k významnému rozšíření prodejní sítě banky [47].

UniCredit Bank se umístila na druhém místě v soutěži Hospodářských novin – Nejlepší banka roku 2010 a též dvakrát obsadila přední příčky v prestižní anketě Zlatá koruna (první místo za Převratnou hypotékou s variabilní úrokovou sazbou a druhé místo v kategorii Novinka roku) [46].

3.8 Volksbank CZ, a. s.

I přes poměrně nízkou známost úspěšně působí banka Volksbank na českém trhu již od roku 1993. Jejím hlavním akcionářem je Volksbank International AG, která je dceřinou společností největší ruské banky - Sberbank. Sberbank je od 15. 2. 2012 jejím jediným vlastníkem a úspěšně podporuje expanzi skupiny Volksbank International AG do okolních zemí. Nyní se síť skupiny rozpíná v osmi zemích střední a východní Evropy, a to ve Slovensku, České republice, Maďarsku, Slovinsku, Chorvatsku, Bosně a Hercegovině, Srbsku a na Ukrajině.

Sberbank spravuje přibližně 27 % veškerých ruských bankovních aktiv a na svých 19 tisících pobočkách zaměstnává více než 240 tisíc lidí. Zakladatelem a většinovým akcionářem je Ruská národní banka (Bank of Russia) s více než 60% podílem hlasovacích akcií [49].

4 MOŽNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO CIZÍ STÁTNÍ PŘÍSLUŠNÍKY ŽIJÍCÍ V ČESKÉ REPUBLICE – PŘÍPADOVÁ STUDIE

V poslední kapitole této bakalářské práce je pozornost věnována možnostem získání hypotečních úvěrů pro cizí státní příslušníky žijících na území České republiky.

Kapitola je rozdělena do dvou částí. První část se zabývá cizinci, kteří pocházejí z Evropské unie. Český hypoteční trh nabízí občanům Evropské unie takřka srovnatelné možnosti, jako občanům České republiky, o tom bude pojednáno v následující kapitole 4.1. Druhá část této kapitoly se zabývá taktéž cizinci, ale tentokrát těmi, kteří žijí za hranicemi Evropské unie (například Vietnamci, Ukrajinci atd.). Tito cizinci jsou nazýváni jako cizinci třetích zemí. Ty dále dělíme na třetí skupinu cizinců, kteří pocházejí z tzv. rizikových zemí. Této poslední skupině je věnována největší pozornost, protože podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru takovému cizinci jsou nejpřísnější a získání hypotečního úvěru pro cizince z rizikové země je nejsložitější.

Pro případovou studii této bakalářské práce byla navázána spolupráce s dominantním poskytovatelem hypotečních úvěrů na českém hypotečním trhu – Hypoteční bankou, a. s. Hypoteční banka jako první získala oprávnění k poskytování hypotečních úvěrů na území České republiky, a proto má nejdelší hypoteční historii, nejširší portfolio hypotečních produktů a též shledávám její přístup k cizincům jako nejvládnější. To jsou důvody, proč byla spolupráce navázána právě s touto finanční institucí.

4.1 Možnosti hypotečních úvěrů pro cizince ze zemí Evropské unie

Pro první případovou studii jsem vybral cizince ze sousedního Německa – Mnichova. Tento cizinec u nás žije 8 let se svojí přítelkyní, která pochází z České republiky. Cizinec je v produktivním věku 32 let a má stabilní příjmy. Živí se jako učitel německého jazyka na střední škole ekonomického zaměření.

Jak již bylo řečeno výše, poskytnutí hypotečního úvěru cizinci z členského státu Evropské unie je poměrně jednodušší než cizincům třetích zemí. Vstupem České republiky do Evropské unie (1. května 2004) jsme se stali jedním z členských států. Společenství nyní čítá 27 států, kterými jsou Belgie, Bulharsko, Česká republika, Dánsko, Estonsko, Finsko, Francie, Irsko, Itálie, Kypr, Litva, Lotyšsko, Lucembursko, Maďarsko, Malta, Německo, Nizozemsko, Polsko, Portugalsko, Rakousko, Řecko, Slovenská republika, Slovinsko, Španělsko, Švédsko a Velká Británie [17]. Občanům těchto zemí se našim

vstupem otevřela možnost snazšího získání nemovitostí na území České republiky. Tomu se musela přizpůsobit i nabídka produktů hypotečních bank.

Občan Evropské unie, který chce získat nemovitost na našem území prostřednictvím hypotečního úvěru od Hypoteční banky, musí splňovat dvě základní podmínky.

První podmínkou je, že žadatelův příjem musí pocházet z České republiky. Ve většině případů je hypoteční úvěr poskytován cizincům, kteří v České republice pracují či mají rodinu, a proto se zřídka kdy stává, aby měl takovýto cizinec příjmy z jiného státu, než z České republiky.

Druhou podmínkou je požadavek na pobyt žadatele. Cizinec ze země Evropské unie musí mít povolen pobyt na území České republiky, a to buď dlouhodobý, přechodný nebo trvalý.

Po splnění těchto dvou podmínek je u nás žijící němec, či jakýkoliv jiný občan Evropské unie, v pohledu hypotečního úvěru posuzován jako každý jiný občan České republiky, tudíž i možnosti hypotečního úvěru jsou totožné.

Odlišná je však situace u cizinců z třetích zemí.

4.2 Možnosti hypotečních úvěrů pro cizince ze zemí mimo Evropskou unii

Pro druhou případovou studii jsem vybral cizince původem z rizikové země – Vietnamu, který se sem přistěhoval se svojí manželkou za vidinou příznivějšího platového ohodnocení. Na území České republiky žijí již 12 let a nedávno přivedli na svět druhého potomka. Cizinci je 39 let a za dobu svého pobytu se u nás vypracoval na zástupce ředitele pardubické prodejny elektroniky. Jeho příjem se pohybuje nad českým průměrem, a proto se rozhodl odejít z předraženého podnájmu malého bytu. Chce si totiž postavit vlastní rodinný dům poblíž Pardubic pomocí hypotečního úvěru.

Získání hypotečního úvěru prostřednictvím Hypoteční banky, nebo jakékoliv jiné české banky, je pro cizince ze třetích zemí složitější než pro občany Evropské unie. Každá banka navíc dělí občany třetích zemí podle země jejich původu. Nejsložitější proces získání hypotečního úvěru a nejpřísnější kritéria pro schválení takového úvěru mají občané tzv. rizikových zemí, jako je právě Vietnam či Ukrajina. Každá banka má svůj seznam těchto rizikových zemí, kterým se řídí. Tento seznam vznikl z důvodu nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Seznam rizikových zemí Hypoteční

banky je přílohou A této práce. Nyní bude pozornost věnována nejnáročnější problematice - získání hypotečního úvěru cizím státním příslušníkem původem z rizikové země.

Stejně jako občané Evropské unie, i občané rizikových zemí musejí mimo jiné splnit dvě výše zmíněné podmínky – avšak pro tyto žadatele jsou i ony dvě podmínky zpřísněny.

Následující podkapitoly popisují kritéria pro získání hypotečního úvěru pro cizince z rizikových zemí dle Hypoteční banky [50].

4.2.1 Příjmy

Příjmy občanů z rizikových zemí musejí být doloženy a též musejí pocházet z činnosti vykonávané v České republice. Tyto příjmy musejí být samozřejmě jednoznačné a prokazatelné.

Příjmy ze závislé činnosti

Pro občany z rizikových zemí je dále stanoveno, že příjem ze závislé činnosti musí pocházet od zaměstnavatele ze společnosti s ručením omezeným či akciové společnosti. Tyto společnosti nesmějí být vlastněny cizinci z rizikových zemí, nesmějí mít sídlo v rizikových zemích, a nesmějí být vlastněny příbuznými žadatele. Zaměstnavatel musí vykazovat alespoň dvouletou historii a zaměstnávat více jak 15 zaměstnanců. Zaměstnanec musí být u takto vyhovujícího zaměstnavatele zaměstnán minimálně po dobu jednoho roku. Příjem ze závislé činnosti musí být oborově průměrný, bez výkyvů a vždy doložitelný výpisy z běžného účtu žadatele vedeného bankou v České republice s historií minimálně 1 roku. Poslední podmínkou na příjem ze závislé činnosti je, že musí být telefonicky ověřitelný u zaměstnavatele na pevné telefonní lince, a to v účtárně, nikoli u jednatele. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že není akceptován příjem od zaměstnavatele, který je fyzickou osobou, což může být u některých cizinců z rizikových zemí problém.

Příjmy z podnikání

Ztíženým podmínkám se nevyhne ani osoba z rizikové země, která u nás podniká. Příjem těchto osob je akceptovatelný pouze tehdy, podniká-li žadatel minimálně dvě celá účetní období. Za tyto dvě období doloží daňová přiznání a dva doklady o zaplacení daně (nesmí mít nastaven splátkový plán). Dále musí být doložena trvalost a stabilita započítaného příjmu z daňového přiznání. Pro propočet příjmů je akceptován pouze příjem z § 6 – závislá činnost, § 7 – vlastní podnikání (zvláštní zřetel je brán na závazky klienta,

jejich krytí a nárůst od počátku do konce roku) a § 9 – příjem z pronájmu (tzn. pouze již existující nájmy z nemovitostí uvedené v daňovém přiznání).

Osobě z rizikové země je navíc zamezeno využít možnost alternativního dokládání příjmů, která je poslední dobou hojně využívána podnikateli České republiky. U alternativního dokládání příjmů se totiž příjem nepočítá z daňového přiznání, ale stanoví se z předložených výpisů z běžného účtu za 6 měsíců.

4.2.2 Pobyť

Pobyť občanů rizikových zemí v České republice musí být v minimální délce tří let. Tuto skutečnost musí žadatel doložit platným povolením k přechodnému, dlouhodobému či trvalému pobytu. Korespondenční adresa žadatele musí být též na území České republiky.

Splní-li žadatel z rizikové země tyto dvě podmínky, má reálnou šanci na získání hypotečního úvěru. Tyto obchodní případy jsou vždy posuzovány individuálně a schválení takovýchto úvěrů probíhá vždy na výjimku na samotném ústředí banky, nikoli na pobočkách.

Avšak parametry samotného hypotečního úvěru pro takového cizince nejsou totožné s těmi pro české občany. Pořád je brán zřetel na fakt, že jde o občana původem z rizikové země a tomu je také přizpůsobena podoba hypotečního úvěru limitujícími hranicemi, kterým bude nyní věnována pozornost.

4.2.3 Zástavní hodnota nemovitosti

Cizinec z rizikové země nikdy nedosáhne na úvěr ve 100% výši zastavované nemovitosti. Takovému žadateli je umožněno získat hypoteční úvěr v maximální možné míře **70 % LTV** (Loan to Value – poměr úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti [48]). Z toho vyplývá, že žadatel musí mít minimálně **30 % vlastních zdrojů**. Například chce-li žadatel narozený ve Vietnamu zakoupit nemovitost na našem území v hodnotě 2 milionů korun (zjištěná hodnota znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem banky), získá od banky hypoteční úvěr v maximální výši 1,4 milionů korun a zbylých 600 tisíc korun musí doplatit z vlastních zdrojů, kdežto český občan může na takovýto úvěr získat až 100 % LTV.

Dalším omezením pro občana pocházejícího z rizikové země je fakt, že nemůže využít možnost **neúčelového úvěru** neboli americké hypotéky a službu Hypoteční banky

s názvem **Bez příjmu**. O účelu a možnostech hypotečního úvěru pro cizince z rizikových zemí bude pojednáno v následujícím textu. Služba Bez příjmu je nabízena jako alternativa ke standardnímu dokládání příjmů a je poskytována bonitním klientům či podnikatelům. Banka si u těchto klientů ověřuje jejich finanční zázemí využitím všech dostupných informačních zdrojů. Klient musí doložit jen potvrzení o bezdlužnosti vůči finančnímu úřadu nebo případně potvrzení o bezdlužnosti vůči České správě sociálního zabezpečení. Klient dále podepíše čestné prohlášení, že má příjem dostačující na splácení hypotečního úvěru. Nakonec si ho banka prověří ve všech dostupných registrech (Akceptační jednotka, BRKI, NRKI, CRÚ apod.) a v kladném případě mu úvěr poskytne.

4.2.4 Splatnost

Dalším omezením se týká doby splatnosti hypotečního úvěru. Pro klienta pocházejícího ze země, která je na seznamu rizikových zemí Hypoteční banky, je možné poskytnout hypoteční úvěr s **maximální splatností 20 let**. Jak již bylo řečeno v teoretické části – čím kratší doba splatnosti, tím vyšší měsíční splátky, což může znamenat pro některé cizince problém. Hypoteční úvěr může být navíc poskytnut do maximálně 70 let věku žadatele, ať jde o Čecha či cizince.

4.2.5 Fixace

Hypoteční banka umožňuje českým žadatelům o hypoteční úvěr zafixovat úrokovou sazbu na 1 rok, 2 roky, 3 roky, 5 let, 10 let, 20 let, 25 let a 30 let. Cizinci z rizikových zemí jsou v tomto směru limitováni minimálními obdobími fixace, které pro ně činí **3 roky**. To může být nevýhodou například pro cizince, který nyní potřebuje získat vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru, ale ví, že do jednoho či dvou let obdrží vyšší finanční obnos, kterým by úvěr mohl doplatit dříve.

4.2.6 Dohoda o uznání závazku se svolením k vykonatelnosti

V případě, že má žadatel občanství, trvalý pobyt nebo příjem ze země uvedené v seznamu rizikových zemí, je po vyčerpání úvěru vyžadováno sepsání a předložení **dohody o uznání závazku se svolením k vykonatelnosti**. Dohoda je sepsána za přítomnosti dlužníka a pověřeného pracovníka banky formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti a musí být sepsána v souladu s Notářským řádem. Zápis musí obsahovat ustanovení, že osoba povinná (dlužník) uznává přesně stanovenou výši závazku za svůj pravý závazek vůči osobě oprávněné (bance). Dále že osoba povinná a osoba

oprávněná se dohodly na zaplacení dlužné částky vyplývající ze smlouvy o úvěru. Zápis obsahuje též způsob splátek a úročení úvěru. Nedílnou součástí je sjednání přímé vykonatelnosti. Ta umožňuje bance nepodávat žalobu na splnění závazku klienta, ale podat rovnou návrh na výkon rozhodnutí (exekuci) [24]. Laicky řečeno – nesplácí-li cizinec řádně splátky, banka může podat rovnou návrh na exekuci, namísto žaloby na splnění závazku. Tímto poměrně přísným opatřením banka nutí cizince řádně splácet. V opačném případě se dlužníci vystavují riziku zabavení nemovitosti exekutorem.

4.2.7 Úvěrová angažovanost

Maximální úvěrová výše pro cizího státního příslušníka pocházejícího z rizikové země je **10 milionů korun**. Cizinec může žádat postupně i o více úvěrů, ale součet těchto úvěrů nesmí tuto hranici překročit.

4.2.8 Účel

Jak již bylo řečeno výše, cizinec z rizikové země nemůže požádat o neúčelový úvěr, tzv. americkou hypotéku. I v účelovosti hypotečního úvěru jsou stanovena striktní pravidla. Cizinci mohou v rámci úvěrové angažovanosti (10 milionů korun) financovat **maximálně jednu nemovitost určenou k bydlení**. To znamená, že lze financovat pouze jeden rodinný dům, jednu bytovou jednotku nebo jeden celý bytový dům (bez ohledu na to, zda je či není rozdělen prohlášením vlastníka). Dále lze financovat jeden stavební pozemek. Druhý úvěr lze poskytnout pouze v případě, je-li žadateli již poskytnut hypoteční úvěr na koupi stavebního pozemku a nyní žádá o úvěr na výstavbu nemovitosti nebo má již poskytnutý úvěr na výstavbu nemovitosti a žádá o druhý úvěr na dostavbu.

4.3 Závěrečná doporučení

Z práce je patrné, že možnost získat hypoteční úvěr u českých bankovních domů mají jak cizinci z Evropské unie, tak cizinci pocházející z rizikových zemí, na jejichž příjmy a pobyt jsou kladeny přísnější požadavky. Projdou-li však tímto základním sítím, přichází na řadu samotný hypoteční úvěr, který je též přizpůsoben cizineckému statutu. Cizinec z rizikové země je limitován:

- zástavní hodnotou nesvisti, která nesmí přesáhnout 70 %,
- splatností do 20 let,
- fixací v minimální délce tří let,

- úvěrovou angažovaností maximálně 10 milionů korun,
- účelem použití finančních prostředků (maximálně 1 nemovitost určená k bydlení) a
- podpisem dohody o uznání závazku se svolením k vykonatelnosti.

Takovému cizinci je logicky zamezeno využít službu Bez příjmů a jeho příjem nesmí pocházet od zaměstnavatele – fyzické osoby. Bude-li ochoten cizinec z rizikové země podstoupit všechna tato omezující pravidla a shledá-li ho Hypoteční banka jako „vyhovujícího“, nebrání jí nic k poskytnutí hypotečního úvěru, kterým cizinec může financovat nemovitost určenou k bydlení.

Po propočítání ceny hypotečního úvěru pro cizince z Evropské unie a „vyhovujícího“ cizince z rizikové země dojdeme k závěru, že měsíční splátka takového úvěru je pro obě skupiny přibližně stejná. Jde tedy jen o to, aby cizí státní příslušník u banky tzv. prošel, tedy splnil a přistoupil na všechny výše popsané podmínky. Celý akt získání hypotečního úvěru cizím státním příslušníkem je pro cizince i banku poměrně administrativně náročným procesem. Všechny výše zmíněné skutečnosti musejí být navíc cizincem dokumentačně doloženy, což pro mnohé cizince není jednoduchý úkol.

Dalším zajímavým přínosem této práce je zjištění, že u většiny bank lze dosáhnout na jinak těžce získatelný hypoteční úvěr založením společnosti s ručením omezeným, která poté vystupuje jako žadatel o hypoteční úvěr. Požadavkem na takovou společnost je pouze doložení daňového přiznání za jedno či dvě účetní období. Tímto způsobem lze obejít celou problematiku získání hypotečního úvěru cizincem, který by jinak nesplnil některou z výše uvedených podmínek pro poskytnutí hypotečního úvěru na fyzickou osobu. Hypoteční banka, a. s. je jedním ze zástupců, kteří tuto možnost neumožňují, a to z důvodu nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce si dala za cíl podat přehled o možnostech získání hypotečního úvěru cizinci na našem území. V teoretické části byl vysvětlen samotný pojem cizinec a rozdíl mezi cizincem a cizozemcem, dále byl popsán samotný akt nabývání nemovitostí a možnosti cizinců nabývat nemovitosti v České republice. V další části této práce byla věnována pozornost hypotečnímu úvěru jako takovému, jeho charakteristice, parametrům a možnostem a podmínkám pro jeho poskytnutí. Druhá část byla zaměřena nejprve na představení současného českého hypotečního trhu - největších společností, které u nás působí a nabízejí možnost cizincům financovat nemovitosti určené k bydlení pomocí hypotečního úvěru. Poslední část této bakalářské práce se zabývá praktickým řešením možností hypotečního úvěrování pro cizince, a to konkrétně u Hypoteční banky, a. s., se kterou byla kvůli této práci navázána spolupráce. Tato poslední kapitola je rozdělena do dvou částí. První část popisuje možnosti hypotečního financování pro cizince z Evropské unie a podmínky, které musí takový cizinec splnit, chce-li u Hypoteční banky získat hypoteční úvěr. Předmětem druhé části je detailní rozbor stejné problematiky, ale tentokrát pro cizince, kteří pocházejí z tzv. rizikových zemí. Pro tuto skupinu cizinců je získání hypotečního úvěru u českých bankovních domů nejsložitější. Obě situace jsou popsány v případových studiích.

V rámci splnění cíle práce jsem došel k závěru, že možnosti hypotečního úvěru pro cizince z Evropské unie jsou po splnění dvou základních podmínek stejné jako pro českého občana. První podmínkou je požadavek na pobyt takového žadatele, který musí být buď dlouhodobý, trvalý nebo přechodný a druhou podmínkou je požadavek na příjem cizince, který musí prokazatelně pocházet z České republiky.

U cizinců z rizikových zemí jsem došel k závěru, že po splnění výše uvedených dvou podmínek je zde dalších šest omezení, které tyto cizince limitují. Tyto dvě podmínky jsou navíc ztíženy dalšími zpřesňujícími ustanoveními. Limitující omezení se týkají zástavní hodnoty nemovitosti, maximální splatnosti, délky fixace, úvěrové angažovanosti, účelu použití hypotečního úvěru a cizinec musí podepsat dohodu o uznání závazku se svolením k vykonatelnosti, která zmocňuje banku podat návrh přímo na exekuci nemovitosti neplátcího cizince.

Závěrem této práce tedy je, že obě výše zmíněné skupiny cizinců mají reálnou šanci na získání hypotečního úvěru u českých bankovních domů.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Asociace českých stavebních spořitelén. *Slovník pojmů: Bonita*. [online]. AČSS. [cit. 2012-03-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/bonita/>>.
- [2] Česká spořitelna, a. s. *Profil České spořitelny*. [online]. Česká spořitelna, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>>.
- [3] Česko. Zákon č. 133/2000 sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, ročník 2000, částka 39, číslo 133. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2000/sb039-00.pdf>>.
- [4] Česko. Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, ročník 2004, částka 63, číslo 190. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/2004/sb063-04.pdf>>.
- [5] Česko. Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, ročník 1992, částka 5, číslo 21. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb005-92.pdf>>.
- [6] Česko. Zákon č. 219/1995 sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1995, ročník 2011, částka 73, číslo 206, ISSN 1211-1244. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=5970>>.
- [7] Česko. Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, ročník 1992, částka 56, číslo 265. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb056-92.pdf>>.
- [8] Česko. Zákon č. 326/1999 sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1999, ročník 1999, částka 106, číslo 326. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1999/sb106-99.pdf>>.

- [9] Česko. Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, ročník 1992, částka 72, číslo 344. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1992/sb072-92.pdf>>.
- [10] Česko. Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, ročník 1991, částka 98, číslo 513. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1991/sb098-91.pdf>>.
- [11] Česko. Zákon č. 84/1995 Sb., o dluhopisech (původní). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1995, ročník 1995, částka 18, číslo 84. Dostupný také z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/sbirka/1995/sb18-95.pdf>>.
- [12] Česko. Zákon občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, ročník 2012, částka 33, číslo 89. Dostupný také z WWW: <aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144>.
- [13] Československá obchodní banka, a. s. *O společnosti ČSOB*. [online]. ČSOB, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>>.
- [14] Český statistický úřad. *Cizinci: Počet cizinců*. [online]. Český statistický úřad, © 2012 [cit. 2012-04-06]. Dostupný z WWW: <http://www.czso.cz/csu/cizinci.nsf/kapitola/ciz_pocet_cizincu>.
- [15] Doleček, Marek. *Nabývání vlastnictví – právní tituly a nabývání vlastnictví od nevládníka*. [online]. CzechTrade, © 2011 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/orientace-v-pravnich-ukonech/nabyvani-vlastnictvi-pravni-tituly-opu/1000818/48386/>>.
- [16] DVOŘÁK, P. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. Praha: Linde Praha, a.s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [17] EUweb.cz. *Státy Evropské unie*. [online]. EUweb.cz, © 2012 [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.eu.euweb.cz/eu.php>>.
- [18] Finance.cz. *Typy hypotečních úvěrů*. [online]. Finance media, a. s., © 2000 [cit. 2012-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>>.

- [19] Finance.cz. *Zajištění hypotečního úvěru*. [online]. Finance media, a. s. © 2000 [cit. 2012-03-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/zajisteni/>>.
- [20] GE Money, Česká republika. *GE Money*. [online]. GE Money, © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/spolecnosti/ge-money-bank>>.
- [21] GE Money, Česká republika. *Historie GE – Náš příběh*. [online]. GE Money, © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1/nase-spolecnosti/spolecnosti/historie>>.
- [22] Gürlich, Richard. *Nabytí vlastnictví k nemovitosti a problémy s tím spojené*. [online]. Liberal reality, s. r. o., © 2001 [cit. 2012-03-15]. Dostupný na WWW: <<http://www.liberalreality.cz/aktuality/3-nabyti-vlastnictvi-k-nemovitosti-a-problemy-s-tim-spojene.htm>>.
- [23] Hulmak, M.: *Hypoteční úvěr – objev posledního desetiletí?* Právník, 2001, ročník CXL, č. 3, s. 213.
- [24] Hypoindex.cz. *Hypotéky pro cizince: Velký přehled*. [online]. Fincentrum Media, s. r. o., © 2012 [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/hypoteky-pro-cizince-velky-prehled/>>.
- [25] Hypoindex.cz. *LTV (Loan to Value)*. [online]. Fincentrum Media, s. r. o., © 2012 [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>>.
- [26] Hypoteční banka, a. s. *Klíčové údaje*. [online]. Hypoteční banka, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/klicove-udaje/>>.
- [27] Hypoteční banka, a. s. *Profil*. [online]. ypoteční banka, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil/>>.
- [28] Hypoteční banka, a. s. *Výroční zpráva 2010, Hypoteční banka, a. s.* [online]. Hypoteční banka, a. s., © 2011 [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/__SYS__/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/Vyrocnizprava%202010_Hypotecni%20banka_oprava.pdf>.

- [29] iDnes.cz. *Pokles úrokových sazeb u hypoték se téměř zastavil*. [online]. MAFRA, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-06]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/pokles-urokovych-sazeb-u-hypotek-se-temer-zastavil-fxh-hypoindex.aspx?c=A110215_161316_hypoindex_hru>.
- [30] Interní materiál Hypoteční banky, a. s. *Seznam rizikových zemí z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu*. Šablona kalkulačky Modelová hypotéka, Hypoteční banka, a. s., © 2012.
- [31] Komerční banka, a. s. *Historie společnosti*. [online]. Komerční banka, a. s., © 2010 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/historie-spolecnosti.shtml>>.
- [32] Komerční banka, a. s. *Pobočky a bankomaty*. [online]. Komerční banka, a. s., © 2010 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/pobocky-bankomaty/cs/hledani.x>>.
- [33] MAREK, P. a kolektiv. *Studijní průvodce financemi podniku*. I. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 623 s. ISBN 80-86119-37-8.
- [34] Maura Aghová, Irena. *Novela: Změna zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon*. [online]. MAFRA, a. s., © 1999 [cit. 2012-03-15]. Dostupný na WWW: <<http://irenamauranovotna.blog.idnes.cz/c/201266/Novela-Zmena-zakona-c-2191995-Sb-devizovy-zakon.html>>.
- [35] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Hypoteční úvěry za rok 2002 až 2011*. [online]. MMR, © 2012 [cit. 2012-04-06]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=4c02780e-58ed-4497-a601-8561825377be>>.
- [36] Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. *Rok 2010 přinesl značné oživení v počtu poskytnutých hypoték*. [online]. MMR, © 2012 [cit. 2012-04-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Rok-2010-prinesl-znacne-oziveni-v-poctu-poskytnuty>>.
- [37] Ministerstvo vnitra České republiky. *Dlouhodobý pobyt*. [online]. Ministerstvo vnitra České republiky, © 2010 [cit. 2012-03-16]. Dostupný z WWW: <<http://www.mvcr.cz/clanek/obcane-tretich-zemi-dlouhodoby-pobyt.aspx?q=Y2hudW09OQ%3D%3D>>.

- [38] Moravec, Julius. *Hypotéka krok za krokem IX. (Splátky hypotéky)* [online]. BUSINESS MEDIA CZ, s. r. o., © 2006 [cit. 2012-03-16]. Dostupný z WWW: <http://www.dumabyt.cz/rubriky/finance/hypotecni-uver/hypoteka-krok-za-krokem-ix-splatky-hypoteky_18659.html>.
- [39] Netfinance.cz. *Vinkulace pojištění.* [online]. Netfinance, s. r. o., © 2006 [cit. 2012-03-15]. Dostupný na WWW: <<http://www.netfinance.cz/slovnicek-pojmu/vinkulace-pojisteni/>>.
- [40] Parlament České republiky. *Smlouva o fungování Evropské unie (ve znění Lisabonské smlouvy).* Kancelář Poslanecké sněmovny. Parlamentní institut. Leden 2008. Dostupný také z WWW: <http://www.psp.cz/kps/pi/PRACE/pi-1-189_SOFEU.pdf>.
- [41] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů.* Praha: Ekopress, s.r.o., 1999. 450 s. ISBN 80-861191-1-4.
- [42] Raiffeisenbank, a. s. *Profil banky.* [online]. Raiffeisen Bank International, © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/profil-banky/>>.
- [43] Státní správa zeměměřičství a katastru. *Záznam práva k nemovitostem do katastru.* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, © 2011 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=DOC:10-DOBRE2>>.
- [44] SŮVOVÁ, H., PAVELKA, F. *Specializované bankovníctví.* Praha: Bankovní institut, a.s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
- [45] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení.* Praha: GRADA Publishing, a.s., 2004. 123 s. ISBN 80-2471-097-8.
- [46] UniCredit Bank, a. s. *NOVINKY.* [online]. UniCredit Bank Czech Republic, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/novinky/205.html>>.
- [47] UniCredit Bank, a. s. *PARTNEŘI.* [online]. UniCredit Bank Czech Republic, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/o-bance/partneri.html>>.

- [48] UniCredit Bank, a. s. *UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.* [online]. UniCredit Bank Czech Republic, a. s., © 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/o-bance.html>>.
- [49] Volksbank Česká republika. *Základní údaje.* [online]. Volksbank CZ, a. s., © 2010 [cit. 2012-04-01]. Dostupný z WWW: <http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/o_bance/profil_spolecnosti/cz-o_bance-profil_spolecnosti-zakladni_udaje.html>.
- [50] Zpracováno na základě osobního rozhovoru se zaměstnancem Hypoteční banky, a. s. Ing. Helenou Vrbovou, Pardubice, 17. 4. 2012.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Seznam rizikových zemí z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Příloha A

Seznam rizikových zemí z hlediska nebezpečí legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu

Stát	Country
Afghánistán	AFGHANISTAN
Albánská republika	ALBANIA
Alžírská lidová demokratická republika	ALGERIA
Andorra	ANDORRA
Angola	ANGOLA
Anguilla	ANGUILLA
Antigua a Barbuda	ANTIGUA AND BARBUDA
Aruba	ARUBA
Ázerbájdžánská republika	REPUBLIC OF AZERBAIJAN
Bahamské společenství	BAHAMAS
Bangladéš	BANGLADESH
Belize	BELIZE
Bolívie	BOLIVIA
Britské Panenské ostrovy	VIRGIN ISLANDS, BRITISH
Burundi	BURUNDI
Čad	CHAD
Dominika	DOMINICA
Dominikánská republika	DOMINICAN REPUBLIC
Ekvádor	ECUADOR
Etiopie	ETHIOPIA
Filipínská republika	PHILIPPINES
Ghana	GHANA
Grenada	GRENADA
Gruzie	GEORGIA
Guinejská republika	REPUBLIC OF GUINEA
Guinea (Rovníková)	EQUATORIAL GUINEA
Guinea-Bissau	GUINEA-BISSAU
Haiti	HAITI
Honduras	HONDURAS
Indonéská republika	INDONESIA
Irácká republika	IRAQ
Íránská islámská republika	IRAN ISLAMIC REPUBLIC
Jemenská republika	YEMEN
Kajmanské ostrovy (brit.)	CAYMAN ISLANDS
Kambodža	CAMBODIA
Keňa	KENYA
Kolumbie	COLUMBIA
Kongo (Brazzaville)	CONGO (BRAZZAVILLE)

Konžská demokratická republika	DEMOCRATIC REPUBLIC OF THE CONGO
Korejská lidově demokratická republika	DEMOCRATIC PEOPLE'S REPUBLIC OF KOREA
Kosovo	KOSOVO
Kostarika	COSTA RICA
Kuba	CUBA
Kypr (severní část)	CYPRUS (Northern part)
Kyperská republika	CYPRUS
Kyrgyzstán	KYRGYZTAN
Laos	LAOS
Libanonská republika	LEBANON
Libérie	LIBERIA
Libyjská arabská lidová socialistická džamáhírije	LIBYAN ARAB JAMAHIRIYA
Lichtenštejnské knížectví	LIECHTENSTEIN
Malaysie	MALAYSIA
Maroko	MOROCCO
Mauricijská republika	MAURITIUS
Mauritánská islámská republika	MAURITANIA
Monacké knížectví	MONACO
Montserrat	MONTSERRAT
Myanmar (dříve Barma)	MYANMAR (previously BURMA)
Nauruská republika	NAURU
Nepál	NEPAL
Nigérie	NIGERIA
Niue	NIUE
Nizozemské Antily	NETHERLANDS ANTILLES
Okupované palestinské území	PALESTINIAN TERRITORY
Ostrovky Turks a Caicos (brit.)	TURKS AND CAICOS ISLAND
Pákistánská islámská republika	PAKISTAN
Panamská republika	PANAMA
Papua Nová Guinea	PAPUA NEW GUINEA
Paraguay	PARAGUAY
Peru	PERU
Pobřeží slonoviny	REPUBLIC OF THE IVORY COAST
Rumunsko	ROMANIA
Ruská federace	RUSSIAN FEDERATION
Řecko	GREECE
Samoa	SAMOA
Saúdskoarabské království	SAUDI ARABIA
Seychelská republika	SEYCHELLES
Sierra Leone	REPUBLIC OF SIERRA LEONE
Somálská demokratická republika	SOMALIA
Spojené arabské emiráty	UNITED ARAB EMIRATES
Sri Lanka (Demokratická socialistická republika)	DEMOCRATIC SOCIALIST REPUBLIC OF SRI LANKA
Středoafriická republika	CENTRAL AFRICAN REPUBLIC (CAR)
Súdánská republika	SUDAN

Svatá Lucie	SAINT LUCIA
Svatý Kryštof a Nevis	SAINT KITTS AND NEVIS
Svatý Tomáš a Princův ostrov	SAO TOME AND PRINCIPE
Svatý Vincenc a Grenadiny	SAINT VINCENT AND THE GRENADINES
Syrská arabská republika	SYRIAN ARAB REPUBLIC
Tádžikistán	TAJIKISTAN
Tanzánie	TANZANIA
Thajsko	THAILAND
Trinidad a Tobago	REPUBLIC TRINIDAD AND TOBAGO
Tuniská republika	TUNISIA
Turecko	TURKEY
Turkmenistán	TURKMENISTAN
Uganda	UGANDA
Ukrajina	UKRAINE
Uzbekistán	UZBEKISTAN
Vanuatská republika	VANUATU
Venezuela	VENEZUELA
Vietnamská socialistická republika	VIETNAM
Zimbabwe	ZIMBABWE

Tento seznam byl schválen GŘ a NGRÚ dne 6. 1. 2011

Zdroj: [30]