

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Firemní hypotéky

Lucie Kuběnová

**Bakalářská práce
2013**

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie Kuběnová**
Osobní číslo: **E10754**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Ekonomika a provoz podniku**
Název tématu: **Firemní hypotéky**
Zadávající katedra: **Ústav podnikové ekonomiky a managementu**

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

Bakalářská práce se zabývá firemními hypotékami, cílem práce je charakteristika a vyhodnocení včetně komparace vybrané firemní hypotéky.

Definice základních pojmů.

Charakteristika firemní hypotéky.


Vyhodnocení a komparace firemní hypotéky včetně podmínek pro její získání.

Vlastní návrhy a doporučení.

Rozsah grafických prací: -
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, Petr. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty. 2. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2001, 471 s. ISBN 80-7201-310-6.
POLOUČEK, Stanislav. Peníze, banky, finanční trhy. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2009, 415 s. ISBN 978-80-7400-152-9.
VOCHOZKA, Marek. Metody komplexního hodnocení podniku. 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 246 s. ISBN 978-80-247-3647-1.
REVENDA, Zbyněk. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 5. vyd. Praha: Management Press, 2012, 423 s. ISBN 978-80-7261-240-6.
KALABIS, Zbyněk. Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.


Vedoucí bakalářské práce:


Ing. Josef Novotný


Ústav podnikové ekonomiky a managementu

Datum zadání bakalářské práce: 28. června 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Marcela Kožená, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 9. října 2012

PROHLÁŠENÍ

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

Byla jsem seznámena 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.

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

V Pardubicích dne 30. 4. 2013

Lucie Kuběnová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Josefu Novotnému, Ph.D. za jeho obětavý přístup, odbornou pomoc a cenné rady, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Chtěla bych také poděkovat zaměstnancům společnosti ELLA - CS, s. r. o. a ČSOB, a. s. za konzultace, poskytnuté informace a materiály a své rodině za podporu po celou dobu studia.

ANOTACE

Bakalářská práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část práce popisuje firemní hypoteční bankovníctví v České republice, charakterizuje firemní hypoteční úvěr, je zaměřena na související legislativní úpravu a definuje odbornou terminologii. V praktické části je popsán úvěrový proces, komparována a vyhodnocena firemní hypotéka. V závěru jsou popsány vlastní návrhy a doporučení.

KLÍČOVÁ SLOVA

bankovníctví, banka, hypoteční banka, hypoteční úvěr, firemní hypotéka, hypoteční zástavní list

TITLE

Mortgage loans for entrepreneurs

ANNOTATION

The bachelor's thesis is divided into theoretical and practical part. Theoretical part describes commercial mortgage banking, commercial mortgage, relevant legislation and terminology. The practical part focuses on comparison of commercial mortgage and describes credit process. In conclusion are suggestions and recommendations.

KEYWORDS

banking, bank, mortgage bank, mortgage loan, commercial mortgage, mortgage bonds

OBSAH

ÚVOD	10
1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ SOUVISEJÍCÍCH S TÉMATEM	11
1.1 BANKA JAKO PODNIKATELSKÝ SUBJEKT	11
1.2 BANKOVNÍ REGULACE A DOHLED	12
1.3 ÚVĚROVÁ POLITIKA BANKY	14
2 CHARAKTERISTIKA FIREMNÍ HYPOTÉKY	17
2.1 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LIST	17
2.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY A JEJICH ČLENĚNÍ	20
2.3 CHARAKTERISTIKA FIREMNÍHO HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	22
3 PROFIL SPOLEČNOSTI ELLA – CS, S. R. O.	25
4 KOMPARACE A VYHODNOCENÍ FIREMNÍ HYPOTÉKY	27
4.1 PROCES ZÍSKÁNÍ FIREMNÍ HYPOTÉKY	27
4.2 INVESTIČNÍ ZÁMĚR PODNIKU ELLA – CS, S. R. O.	29
4.3 KOMPARACE A VYHODNOCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	32
4.4 VLASTNÍ NÁVRHY A DOPORUČENÍ	42
ZÁVĚR	44
POUŽITÁ LITERATURA	45

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: SX - ELLA Stent Danis	26
Obrázek 2: Novostavba společnosti ELLA - CS, s. r. o.	30
Obrázek 3: Úroková sazba a přepčení úvěru (LTV 1).....	34
Obrázek 4: Výše měsíční splátky (LTV 1).....	34
Obrázek 5: Doba splatnosti úvěru (LTV 1).....	35
Obrázek 6: Úroková sazba a přepčení úvěru (LTV 2).....	36
Obrázek 7: Výše měsíční splátky (LTV 2).....	37
Obrázek 8: Doba splatnosti úvěru (LTV 2).....	37
Obrázek 9: Úroková sazba a přepčení úvěru (LTV 3).....	39
Obrázek 10: Výše měsíční splátky (LTV 3).....	39
Obrázek 11: Doba splatnosti úvěru (LTV 3).....	40

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: ČSOB, a. s. - LTV 1	32
Tabulka 2: ČSOB, a. s. - LTV 2	35
Tabulka 3: ČSOB, a. s. - LTV 3	38
Tabulka 4: ČSOB, a. s. - poplatky	41

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

AÚV	alíkvotní úrokový výnos
CDCP	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
ČNB	Česká národní banka
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
HZL	hypoteční zástavní list
LTV	částka k zapůjčení (loan to value)
MRP	splátkový kalendář (mortgage repayment plan)
NP	nadzemní podlaží
p. a.	za rok (per annum)
SCP	Středisko cenných papírů
SME	malé a střední podniky

ÚVOD

Hypoteční bankovníctví je významnou součástí finančního trhu. Poskytování hypotečních úvěrů nejen zvyšuje aktiva obchodních bank, ale svůj význam má i při řešení bytových potřeb fyzických osob, financování investičních potřeb municipalit a při realizaci podnikatelských záměrů. Poskytování hypotečních úvěrů podnikatelům a živnostníkům umožňuje financování nemovitostí za účelem jejich vlastního užívání, pronájmu, či dalšího prodeje, splacení předchozích úvěrů na investice do nemovitostí nebo zpětného proplacení investičních výdajů. Pro podnikatele má hypoteční úvěr výhodu v podobě rychlého přístupu k nemovitosti, úspor nákladů ve formě nájemného, přidané hodnoty z prodeje nemovitosti nebo získání neúčelových zdrojů na vyrovnání výkyvů cash flow prostřednictvím americké hypotéky. Poskytování hypotečních úvěrů podnikatelskému sektoru má také společenský význam ve formě realizování investic, které sebou přinášejí inovace.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou částí - teoretické a praktické. Teoretická část popisuje hypoteční bankovníctví z hlediska jeho základních principů, charakterizuje firemní hypoteční úvěr a jeho výhody oproti ostatním úvěrovým produktům, je zaměřena na související legislativní úpravu a odbornou terminologii. V úvodu praktické části je popsán úvěrový proces, dále je charakterizován konkrétní podnik z hlediska jeho vzniku, předmětu podnikání, postavení na trhu a popsán investiční záměr. Podle interních předpisů banky je proveden finanční a nefinanční rating podniku pro potřeby úvěrové analýzy a navrženy varianty financování investičního záměru, které jsou následně komparovány.

Cílem práce je charakterizovat firemní hypoteční úvěr, komparovat a vyhodnotit navržené možnosti financování investičního záměru pro konkrétní podnik.

V závěru jsou popsány vlastní návrhy a doporučení pro podnik ELLA - CS, s. r. o.

1 DEFINICE ZÁKLADNÍCH POJMŮ SOUVISEJÍCÍCH S TÉMATEM

1.1 Banka jako podnikatelský subjekt

Legislativní úprava založení banky, bankovní činnosti, bankovního dohledu a ukončení bankovní činnosti je obsažena v zákoně o bankách. [2] Banka je finanční zprostředkovatel, tedy subjekt, který na principu návratnosti a ziskovosti realizuje tok finančních prostředků mezi ekonomickými subjekty, tedy od jednotek přebytkových (přijímání vkladů) alokuje finanční prostředky k jednotkám deficitním (poskytování úvěrů).

Bankovní systémy

Bankovní systém představuje banky působící v určitém teritoriu, jejich vzájemné vztahy a vazby s okolím. Při stanovování hranic systému, které stále více tendují k vymizení, je třeba určit instituce, které se do bankovního systému zahrnují. Přístup ke stanovování institucí zahrnutých do bankovního systému nebývá jednotný, což ztěžuje porovnávání bankovních systémů jednotlivých zemí. V užším pojetí jsou do bankovního systému zahrnuty pouze instituce, které jsou podle legislativy bankami, v širším pojetí se do bankovního systému zahrnují i další nebankovní instituce operující na finančních trzích, které se tak snaží vyhnout přísné bankovní regulaci. Fungování bankovního systému je determinováno rozvinutostí finančního trhu, měnovou stabilitou, směnitelností měny, zapojením dané měny do nadnárodních struktur, způsobem regulace bankovního systému, historickým vývojem dané země a řadou dalších faktorů. [5, str. 71]

Variety uspořádání bankovních systémů

- **Z hlediska existence centrální banky** lze rozlišit dvoustupňovou bankovní soustavu, která je založena na oddělení makroekonomické funkce, jež zabezpečuje centrální banka, a mikroekonomických funkcí, které jsou doménou sítě bank komerčních. Hlavní cíl centrální banky je dosažení měnové stability, komerční banky fungují na ziskovém principu. O jedностupňovou bankovní soustavu se jedná v případě, kdy systém představují pouze banky komerční.
- **Z hlediska specializace bankovních produktů** rozlišujeme banky podle rozsahu oprávnění k jednotlivým bankovním obchodům a podle institucionálních vazeb mezi komerčním a investičním bankovníctvím na bankovní systémy univerzální a specializované.

1.2 Bankovní regulace a dohled

Tržní selhání

Regulace znamená určení pravidel pro chování ekonomických subjektů v dané ekonomice. Tato pravidla mohou být stanovena samotným trhem, nebo administrativně, kdy regulaci provádí instituce za tímto účelem zřízené. V současné době je bankovníctví regulováno tržním mechanismem prostřednictvím bankovních věřitelů, kteří na základě získaných informací sledují a vyhodnocují finanční situaci a následně rozhodují o alokaci svých aktiv. Nedostatkem tržní regulace je omezená míra informací a schopnost klientů tyto informace vyhodnotit, čímž dochází ke snížení efektivnosti trhu, tzv. selhání trhu, a nutnosti administrativní regulace.

Základní typy tržních selhání

1. **Asymetrie informací**, kdy subjekty bankovního trhu disponují rozdílným objemem a kvalitou informací o tržních podmínkách nebo podmínkách kontraktu, který uzavírají. Je zřejmá informační výhoda jednoho subjektu oproti druhému, ze které vyplývá možnost profitovat na úkor méně informovaného účastníka. Tím se ekonomické transakce některých subjektů trhu mohou stát neefektivními, čímž se zvyšuje neefektivní alokace zdrojů. [11, str. 36]
2. **Zneužití dominantního postavení** nastává tehdy, kdy jeden se subjektů na straně nabídky či poptávky disponuje postavením, které mu umožňuje jednat nezávisle vůči svým klientům nebo konkurentům a tím narušovat konkurenční prostředí trhu. [11, str. 37]
3. **Zneužití trhů** bývá spojováno s využitím tzv. insider informací, které jsou neveřejné, za účelem obchodování s cennými papíry na finančních trzích. Investoři na základě neveřejných informací mohou generovat vyšší výnosy z investic a tím znevýhodňovat jiné subjekty trhu. [11, str. 38]
4. **Systémové riziko** nastává v situaci, kdy se platební neschopnost jedné banky dostát svým splatným závazkům z obchodů přenáší na další banky. Systémové riziko tak ohrožuje celý bankovní sektor a může způsobit krizi v celé ekonomice. Systémové riziko může být zapříčiněno špatným řízením banky nebo externími příčinami. [11, str. 38]

Cílem administrativní regulace bankovního systému je snížení počtu výskytů tržních selhání prostřednictvím legalizování pravidel a jejich kontroly za účelem ochrany účastníků trhu. [11, str. 39]

Bankovní licence

Vstup do bankovní sféry je jednou ze základních regulovaných oblastí, a to hlavně z důvodu nutnosti chránit tuto sférou před nekvalitními subjekty, jejichž případné problémy by měly dopad na samotné klienty banky a v závislosti na velikosti jejich tržního podílu také na celý bankovní systém. O udělení povolení k činnosti rozhoduje Česká národní banka na základě žádosti ze zákona o bankách. [2] Před udělením licence, která je na dobu neurčitou, si Česká národní banka vyžádá stanovisko Ministerstva financí. Získání bankovní licence je založeno především na splnění několika podmínek, které se týkají původu a výše kapitálu, vlastnické struktury banky, odborné způsobilosti a praxe vrcholového managementu banky, systému vnitřních kontrol banky a reálnosti obchodních a finančních plánů.

Subjekty regulace a dohledu

- Regulující subjekty, tj. instituce na základě zákona zmocněné ke stanovování pravidel a k dohledu nad jejich dodržováním. V České republice se jedná o Českou národní banku ve spolupráci s Ministerstvem financí.
- Regulované subjekty jsou samotné banky působící na trhu. [11, str. 39]
- Externí auditorské firmy, jejichž úkolem je prověřit pravdivost, úplnost a správnost účetních dokumentů. [11, str. 40]

Při výkonu bankovní regulace a dohledu spolu regulující a auditorský orgán vzájemně spolupracují, rovněž je k jejich výkonu nezbytné, aby jim banka poskytla potřebné informace.

Oblasti regulace a dohledu

Při výkonu bankovního dohledu a regulace se kontrolní orgány zaměřují především na následující ukazatele:

- **Kapitálová přiměřenost** vyjadřuje podíl kapitálu banky k rizikově váženým aktivům. Kapitál banky je tvořen vlastním kapitálem (majetek zapsaný v OR, rezervní fondy a ážiové fondy) a kapitálem dodatkovým (všeobecné rezervy na krytí ztrát do výše 1,25 % rizikově vážených aktiv, částku podřízeného dluhu až do výše 50 % vlastního kapitálu). [18, str. 230]

„S vyšší kapitálovou přiměřeností je finanční stabilita banky vyšší a zvyšuje se pravděpodobnost, že banka bude schopná dostát svým závazkům. Hodnota kapitálové přiměřenosti by neměla klesnout pod 8 %. Kapitálová přiměřenost českého bankovního sektoru se v posledních letech drží nad 15% hranicí a ke konci března 2012 činila 15,2 %.“ [4] České banky disponují poměrně velkým kapitálovým polštářem.

- **Likvidita** je dalším sledovaným aspektem, který vyjadřuje schopnost banky dostát svým splatným závazkům. Vzhledem k tomu, že likvidnost aktiv je opakem výnosnosti aktiv, je úkolem řízení likvidity najít optimální kombinaci, jež zabezpečí požadovanou likviditu a zároveň přijatelnou rentabilitu podnikání. *„Vzhledem k tendencím podnikatelských subjektů preferovat rentabilitu mají pravidla likvidity za cíl zesílit tlak na bezpečnost podnikání a důvěryhodnost bank.“* [11, str. 53]
- **Pravidla úvěrové angažovanosti** limitují maximální objemy úvěrových aktiv banky ve vztahu k jednomu klientovi nebo skupině klientů a tak eliminují rizika plynoucí z neschopnosti klienta, nebo skupiny klientů splatit své závazky vůči bance. Pravidla úvěrové angažovanosti jednotlivé banky jsou definovány ve vztahu k jejímu kapitálu a snižují riziko portfolia plynoucí z koncentrace.
- **Pojištění vkladů** je nástroj ochrany věřitelů banky a je realizováno na principu povinném, dobrovolném, nebo kombinovaném. Pojištění vkladů má aspekt sociální, který je založen na částečné nebo úplné kompenzaci případných ztrát vkladatelů banky a aspekt ekonomický, který stabilizuje bankovní systém a zároveň zvyšuje konkurenceschopnost bankovních institucí oproti nebankovním, jež nabízejí substituty vkladových produktů, ovšem bez pojištění případných ztrát vkladatelů. [11, str. 57]
- **Tvorba opravných položek a rezerv** slouží pro pokrytí očekávaných ztrát banky a zahrnuje aspekty účetní a daňové.
- **Povinné minimální rezervy** jsou stanovené minimální objemy likvidních prostředků držených na účtu platebního styku v Zúčtovacím centru ČNB za účelem zajištění plynulosti platebního styku. Minimální výše povinných likvidních prostředků uložených u ČNB ve formě povinných minimálních rezerv činí 2 % objemu závazků banky, jejichž splatnost nepřevyšuje dva roky. [11, str. 57]
- **Limity úrokových sazeb bank** představují přímou cenovou kontrolu úvěrů. *„Použití limitů z úrokových sazeb z úvěrů bank se vždy týká jejich maximální výše. Při snížení limitů lze očekávat růst poptávky po bankovních úvěrech, zvýšení limitů by mělo vést k poklesu poptávky, ale jen za předpokladu, že banky své sazby z úvěrů skutečně zvýší.“* [17, str. 343]

1.3 Úvěrová politika banky

Poskytování úvěrů klientům je jednou z nejvýznamnějších činností banky, protože úroky přijaté, které banka obdrží ze svých poskytnutých úvěrů, jsou zpravidla největším zdrojem

výnosů banky. Stejně jako ostatní podnikatelské subjekty je také banka založena na principu ziskovosti. „Každá banka proto koncipuje svou úvěrovou politiku - tj. soubor zásad a metod, které banka a její zaměstnanci uplatňují při poskytování úvěrů zákazníkům.“ [18, str. 15]

Koncept úvěrové politiky banky

Koncepce úvěrové politiky vychází z respektování dvou základních zásad.

1. **Zásada návratnosti** úvěru je založena na míře pravděpodobnosti očekávání, že poskytnutý úvěr bude splacen řádně a včas. Právě návratnost je základním kritériem pro rozhodnutí o poskytnutí či neposkytnutí úvěru. Respektováním této zásady se banka chrání před možnými nepříznivými důsledky, které plynou z úvěrového rizika.
2. **Zásada výnosnosti** úvěru je založena na požadavku ziskovosti banky. Základem zisku jsou výnosy, a ty mají u poskytovaných bankovních úvěrů podobu přijatých úroků.

Bankovní rizika

Každá podnikatelská aktivita s sebou přináší určitou míru rizika. Banky při realizaci svých obchodů čelí celé řadě rizik, které mohou výrazným způsobem ovlivnit jejich hospodářský výsledek a v neposlední řadě fungování celého bankovního trhu. Úkolem managementu banky je nalézt optimálně vyváženou kombinaci ziskovosti a rizika za předpokladu, že větší riziko znamená vyšší výnos. „Vzhledem k tomu, že banky z dlouhodobého hlediska maximalizují svůj zisk, musejí podstupovat určitá rizika. Pokud by banky omezily rizikové operace, popř. pokud by jejich činnost vedla k úplnému odstranění rizik, znamenalo by to pokles ziskovosti banky.“ [11, str. 72]

Řízení bankovních rizik

Řízení rizik se v České republice vyvíjí od počátku 90. let 20. století. Řízení rizik zahrnuje následující fáze:

- identifikace (kde a jaké riziko vzniká),
- měření (cílem je riziko kvantifikovat) a vyhodnocování,
- sledování (pravidelné měření rizika a porovnávání skutečné velikosti s požadovanou, resp. maximálně povolenou),
- případné přijímání takových rozhodnutí, která vedou k omezení podstupovaných rizik a minimalizaci možných ztrát. [11, str. 72]

Členění bankovních rizik

Na řízení bankovních rizik je zainteresována nejen obchodní banka, ale také regulátor bankovního sektoru a auditor banky.

1. **Úvěrové riziko** představuje riziko ztráty plynoucí ze selhání smluvního partnera tím, že nedostojí svým splatným závazkům z úvěrové smlouvy a úvěr nesplatí. [11, str. 73] Řízení úvěrového rizika využívá především úvěrové analýzy, která má za cíl prověřit bonitu žadatele o poskytnutí úvěru, tedy svého potencionálního úvěrového dlužníka. „Bonitou klienta se rozumí souhrnné označení pro kvalitu právních, finančních a ekonomických charakteristik klienta, které jsou důležitými indikátory jeho schopnosti a ochoty splnit závazek vůči bance.“ [11, str. 75] Kvalita poskytnutých úvěrů banky determinuje její úvěrové portfolio, proto je úkolem řízení úvěrového rizika najít optimální kombinaci mezi náklady na úvěrový proces a jeho efektivností. Metodika úvěrové analýzy banky je součástí jejího obchodního tajemství. Je založena na zkoumání a vyhodnocování finančních a nefinančních ukazatelů. Mezi nejvýznamnější poměrové ukazatele finanční analýzy patří ukazatele rentability (rentabilita aktiv, tržeb, vlastního kapitálu), aktivity (doba obratu aktiv, dlouhodobého majetku, zásob), likvidity (likvidita běžná, pohotová, hotovostní). [20, str. 23] Hodnocené nefinanční ukazatele jsou například riziko země, ve které žadatel realizuje svou činnost či riziko zahraničních zemí, se kterými obchoduje, charakter a vývojové trendy odvětví firmy, zajištění dodavatelsko – odběratelských vztahů, postavení podniku na trhu, dobrá pověst žadatele a posouzení kvality managementu a organizace podniku.
2. **Tržní riziko** představuje riziko ztráty způsobené změnou podmínek na finančních trzích, nejčastěji se za tržní riziko považuje pohyb úrokových sazeb, měnového kurzu, cen akcií nebo jiných komodit.
3. **Riziko likvidity** nastává v okamžiku, kdy banka není schopna splatit své finanční závazky nebo není schopna financovat svá aktiva.
4. **Operační riziko** znamená riziko ztráty způsobené selháním vnitřních procesů, lidského faktoru (např. chybná rozhodnutí zaměstnanců) nebo systémů (nejčastěji výpadky) či riziko ztráty vlivem vnějších událostí (např. přírodní katastrofa).
5. **Ostatní rizika** mohou představovat ztráty v důsledku změn podmínek nastavené regulátorem trhu (regulační riziko), riziko nevymahatelnosti kontraktů (právní riziko), nedostatečnou velikost kapitálu banky (riziko kapitálové přiměřenosti), riziko ztráty dobrého jména banky (reputační riziko) a další.

2 CHARAKTERISTIKA FIREMNÍ HYPOTÉKY

2.1 Hypoteční zástavní list

Právní úprava hypotečních zástavních listů je obsažena v zákoně o dluhopisech. [12]

Funkce hypotečních zástavních listů v bance

Hypoteční zástavní listy jsou dlouhodobé úvěrové cenné papíry, které jsou jednou z forem dluhopisů. Emitenty hypotečních zástavních listů jsou pouze hypoteční a univerzální banky na základě speciální licence získané od České národní banky se souhlasem Ministerstva financí. Hypoteční zástavní listy jsou emitovány bankami za účelem získání finančních zdrojů pro poskytování hypotečních úvěrů, přičemž na jiné účely nesmí být podle současně platné legislativy použity.

Podmínky zastavení nemovitosti za účelem krytí HZL

Hypoteční úvěr je takový úvěr, jehož splacení včetně příslušenství (výnosových úroků z poskytnutého úvěru) je zajištěno zástavním právem k nemovitosti uvedeným v Katastru nemovitostí. Nemovitost musí splňovat následující podmínky.

- Na nemovitosti sloužící k zajištění hypotečního úvěru nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru. [12]
- Nemovitost zastavená za účelem krytí hypotečních zástavních listů se musí nacházet na území České republiky. Ode dne vstupu České republiky do Evropské unie v roce 2004 se zastavená nemovitost může nacházet také na území členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tzn. na území Evropského hospodářského prostoru. Možnost použít nemovitosti nacházející se v zahraničí jako zástavu je bankami působícími v České republice stále málo využívaná, protože jako záruka k hypotečnímu úvěru je zahraniční nemovitost problematická z důvodu odlišných národních zákonných úprav a také jazykové bariéry. Pro rozšíření poskytování hypotečních úvěrů a následných zástav nemovitostí v zahraničních zemích bude třeba sjednotit pravidla pro poskytování úvěrů, způsoby realizace zástavního práva a právo jednotlivých států v této oblasti. [10, str. 112]

Způsoby krytí závazků z emise hypotečních zástavních listů

Řádné krytí

Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech emitovaných hypotečních zástavních listů v oběhu mohou sloužit pouze ty pohledávky z poskytnutých hypotečních úvěrů, které u jednoho emitenta nepřevýšily podíl 70 % zástavní hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění těchto pohledávek na základě zástavních práv. [12]

Alternativní krytí

Alternativní náhradní krytí souhrnu závazků ze všech emitovaných hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné do výše 10 % této jmenovité hodnoty a je omezeno pouze na zajištění vysoce likvidními a málo rizikovými prostředky, kterými jsou například hotovost, státní dluhopisy, vklady na účtech České národní banky nebo vklady u centrální banky členského státu Evropské unie. [12]

Specifické vztahy mezi objemy emitovaných HZL a hypotečních úvěrů

Nominální hodnota dluhopisu a poměrný výnos (tvoří dohromady závazek banky z vydaných hypotečních zástavních listů) jsou plně kryty pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů, které jsou podle platné české legislativy poskytovány maximálně do výše 70 % hodnoty zastavené nemovitosti (toto opatření chrání zajištění úvěru proti případným významným výkyvům tržních cen zastavených nemovitostí). Vzniká tak vztah, kdy objem emise hypotečních zástavních listů včetně příslušenství nesmí převýšit objem poskytnutých hypotečních úvěrů a ten zase nesmí být větší než je 70 % hodnoty zastavených nemovitostí. [19]

Stanovení zástavní hodnoty nemovitosti

Zástavní hodnotu zastavené nemovitosti stanoví emitent hypotečních zástavních listů, tedy hypoteční banka. Banka je ze zákona povinna upravit ve svých interních předpisech postupy a metody pro stanovení hodnoty zastavené nemovitosti, které musí respektovat níže uvedené zásady. [12]

Zastavená nemovitost se oceňuje cenou obvyklou se zohledněním následujících faktorů:

- trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností zastavené nemovitosti,
- práv a závad spojených s nemovitostí,
- místních podmínek trhu nemovitostí a jeho předpokládaného vývoje. [12]

Výhody pro investora a emitující banku

Riziko hypotečních zástavních listů je zabezpečeno splátkami hypotečních úvěrů od klientů, zástavou k reálně existující nemovitosti a také jištěno bankou, která tyto dluhopisy vydala (formou rezerv a opravných položek). Jsou tak bezpečným cenným papírem. [3] „Vzhledem k dokonalému jištění jsou tyto dluhopisy méně úročeny oproti jiným dluhopisům, ale ani to nebrání konzervativnějším investorům v pořízení hypotečních zástavních listů, které mají stejnou jistotu jako vkladní knížky nebo státní dluhopisy, avšak obvykle s vyšším výnosem. Jsou určeny i drobným vkladatelům, protože nominální hodnota některých listů je nízká (kolem 10 000 Kč).“ [3]

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

- jsou méně rizikové,
- zpravidla jsou dobře sekundárně obchodovatelné.“ [5, str. 246]

Vzhledem k výše uvedeným výhodám HZL pro investory je jejich výnos ve srovnání s jinými bankovními dluhopisy relativně nižší a znamená tak pro banku levnější zdroj kapitálu. [5, str. 246] Jejich výnos se pohybuje mírně nad úrovní inflace. [1]

Obchodování hypotečních zástavních listů

Nákup i prodej HZL se odehrává u jejich emitenta, tedy banky v zaknihované podobě. Sekundárně obchodovatelné jsou na finančních trzích, tzn. na burze v RM Systému. Změnu jejich vlastnictví registruje od roku 2010 Centrální depozitář cenných papírů, a. s. (CDCP), který eviduje i ostatní cenné papíry a vypořádává burzovní i mimoburzovní obchody. [13]

Kurz hypotečních zástavních listů a jejich úrok

HZL jsou obchodovány za kurz udaný v procentech nominální hodnoty, který závisí na nabídce a poptávce determinované vývojem úrokových sazeb. „Mimo to se kurz ještě upravuje o tzv. alikvotní úrokový výnos (AÚV), kompenzující prodávajícímu část úroků, které by mu náležely za dobu od poslední výplaty úroků do doby prodeje HZL.“ [1] Z tohoto důvodu se je třeba pro zjištění ceny HZL informovat, zda je cena HZL upravena o AÚV nebo nikoli. [1]

Vývoj hypotečních zástavních listů od roku 1996

První banka, která získala od ČNB licenci na emitování HZL, byla zároveň první bankou, která mohla poskytovat hypoteční úvěry. „Toto prvenství patří Hypoteční bance, která v roce 1996 (ještě pod názvem Českomoravská hypoteční banka, a. s.) vydala první českou emisi

HZL.“ [19] Objem této emise byl roven jedné miliardě korun se splatností 5 let a jednalo se o veřejnou emisi. [19]

Do konce roku 2001 přibylo pouze několik dalších emisí od ostatních bank (Komerční banka, a.s., Česká spořitelna, a.s., nynějších UniCredit Bank Czech Republic, a.s. a Raiffeisenbank, a.s.). Největším emitentem hypotečních zástavních listů v České republice přesto zůstala Hypoteční banka, a.s. [19]

2.2 Hypoteční úvěry a jejich členění

„Pojem úvěr vyjadřuje zapůjčení peněžního kapitálu: znamená přenechání hospodářského práva disponovat kapitálem oproti závazku vrátit později zapůjčený kapitál majiteli a vyplatit mu jistou peněžní částku (úrok), která je odměnou za zapůjčení. Stručně lze říci, že úvěr je časově omezené, úplatné přenechání peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití.“ [18, str. 13] Dalším termínem pro pojem úvěr je slovo kredit, které pochází z latinského slova „credere“ (důvěřovat) a lze jej interpretovat jako důvěru poskytovatele úvěru ve vrácení půjčených peněz zpět.

Legislativní úprava hypotečních úvěrů

Právní úprava v oblasti hypotečního úvěrování je obsažena zejména v zákoně o dluhopisech. [12] Hypoteční úvěr je dlouhodobý účelový nebo neúčelový úvěr na investice do nemovitosti, jehož splacení včetně příslušenství (úroků) je zajištěno zástavním právem k nemovitosti (i rozestavěné).

Účel použití hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány za účelem:

- koupi nemovitosti,
- stavby nemovitosti,
- opravy, modernizace, přestavby nebo dostavby stávající nemovitosti,
- získání podílu na nemovitosti (vyplacení společníka),
- splacení dříve poskytnutého úvěru na investice.

Specifika hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je specifický tím, že je zajištěný zástavním právem k financované nebo jiné nemovitosti, přičemž je zástavní právo vloženo do Katastru nemovitostí. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku zástavního práva.

Členění úvěrů pro podnikatele podle jednotlivých kritérií

- **Podle subjektu, který úvěr poskytl**
 - konsorcium (syndikát bank v případě úvěru poskytovaného více bankami na základě syndikační úvěrové smlouvy),
 - centrála banky,
 - oblastní pobočka,
 - pobočka.
- **Podle subjektu (příjemce) úvěru**
 - úvěry pro fyzické osoby – drobné podnikatele a živnostníky,
 - úvěry pro malé a střední firmy (např. podle výše ročního obratu),
 - úvěry pro střední a větší firmy,
 - úvěry pro municipality.
- **Podle účelu, na který je úvěr určen**
 - provozní úvěry,
 - účelové úvěry (investiční),
 - neúčelové úvěr.
- **Podle doby splatnosti úvěru**
 - krátkodobé (do 1 roku),
 - střednědobé (od 1 roku do 5 let),
 - dlouhodobé (nad 5 let).
- **Podle výše hypotečního úvěru**
 - „hypotéka do 70 % hodnoty nemovitosti (cena stanovená bankou),
 - hypotéka do 85 % hodnoty nemovitosti,
 - hypotéka do 100 % hodnoty nemovitosti.“ [7]
- **Podle způsobu splácení**
 - anuitní způsob (výše splátky zůstává po celou dobu splácení stejná),
 - degresivní způsob splácení (výše splátek postupně snižuje),
 - progresivním způsob splácení (výše splátek zvyšuje).

- **Podle prokázaných příjmů**
 - klasická hypotéka s doložením příjmů,
 - americká neúčelová hypotéka bez doložených příjmů žadatele.
- **Podle metody splácení**
 - jednorázová splátka jistiny a úroku,
 - jednorázová splátka jistiny a pravidelná úhrada úroků,
 - splácení ve více částkách.
- **Podle zajištěnosti**
 - nezajištěné,
 - zajištěné.
- **Podle měny**
 - korunové poskytované v korunách českých,
 - devizové poskytované v devizových prostředcích, tedy v cizí měně.
- **Podle metody čerpání**
 - jednorázové poskytnutí,
 - kontokorentní variabilní čerpání,
 - revolvingové poskytnutí v dílčích částkách.

2.3 Charakteristika firemního hypotečního úvěru

Firemní hypotéka je bankovní úvěrový produkt zajištěný zřízením zástavního práva k nemovitosti dlužníka - podnikatele, který je právnickou osobou nebo osobou fyzickou podnikající podle živnostenského či podobného zákona, a který úvěrové prostředky čerpá za účelem financování svých podnikatelských aktivit. V případě, kdy si podnikatel fyzická osoba vezme hypoteční úvěr za účelem financování svého soukromého bydlení, postupuje se obdobně jako u žadatele se zaměstnáním (s příjmy ze závislé činnosti). Rozdíl je pouze ve způsobu prokazování příjmů, kdy podnikatel fyzická osoba prokazuje příjmy pomocí dokumentů o příjmech z podnikání (např. daňové přiznání).

Účel firemního hypotečního úvěru

1. **Firemní hypoteční úvěr účelový** je možné použít na financování nemovitosti za účelem:
 - užívání,

- dalšího prodeje,
 - pronájmu,
 - na splacení předchozích úvěrů poskytnutých na financování nemovitosti určené k podnikání.
2. **Neúčelové hypoteční úvěry** (tzv. americkou hypotéku) je možné použít na cokoli bez udání důvodu, pouze je nutné splnit podmínku zřízení zástavního práva k nemovitosti. Její nespornou výhodou je fakt, že se banka po důvodu vypůjčení peněz příliš neptá, rozhodující je, zda je klient dostatečně bonitní a jestli má kvalitní zástavu. Další výhodou americké hypotéky je mj. i rychlost jejího vyřízení (přibližně jeden týden) ve srovnání s hypotékou klasickou (obvykle 4 týdny). Za vyřízení žádosti o americkou hypotéku si banky zpravidla účtují poplatek pohybující se v rozmezí 0,5 – 1 % z cílové částky úvěru, zároveň má tento poplatek svůj horní i dolní limit. [14]

Americká hypotéka je vhodná pro:

- subjekty, které příjem nedoloží z důvodu např. nízkého obratu,
- subjekty s příjmem, který banka z nějakého důvodu neuzná,
- subjekty, jejichž obrat je vysoký, ovšem vlivem daňové optimalizace základ daně snižují a tak je výše jejich příjmu nedostatečná, [6]
- začínající podnikatele na rozjezd svých podnikatelských záměrů,
- podnikatele, kteří neodhadli své finanční možnosti a dostali se do takzvané dluhové pasti a s pomocí americké hypotéky chtějí splatit předchozí závazky. [14]

Stanovení výše hypotečního úvěru

Horní hranice výše hypotečního úvěru je limitována následujícími faktory:

- **Výše disponibilních zdrojů klienta** využitelných ke splácení úvěru, kterou primárně představují klientovy příjmy snížené o jeho finanční závazky. Výše disponibilních zdrojů musí být dostatečná, aby dávala předpoklad k řádnému splácení úvěru s příslušenstvím po celou dobu jeho splatnosti.
- **Hodnota zástavy**, kterou je hypoteční úvěr zajištěn na základě zástavního práva k nemovitosti, nesmí být nižší, než je výše poskytnutého hypotečního úvěru. Obvykle je požadováno, aby cena zástavy převýšila výši hypotečního úvěru. V České republice jsou hypoteční úvěry poskytovány maximálně do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti.

- **Cena financovaného předmětu.** V případě účelového hypotečního úvěru k financování nemovitosti nesmí jeho výše přesáhnout hodnotu této nemovitosti. [16, str. 171]

Úroková sazba firemní hypotečních úvěrů

„Úrok je cenou, kterou požaduje věřitel na dlužníkovi za dočasné poskytnutí práva používat jeho kapitál (peníze). Pro dlužníka je úrok cenou, kterou musí zaplatit za dočasné používání zdrojů věřitele.“ [15, str. 97] Tím vzniká mezi věřitelem a dlužníkem konflikt zájmů, zatímco věřitel se dluží o maximalizaci úroku a maximalizaci výnosu kapitálu, dlužník o minimalizaci úroku a minimalizaci nákladů. Úrok je, stejně jako každá jiná cena, určen nabídkou a poptávkou na finančním trhu a v případě hypotečního úvěru řadou dalších faktorů (bonita klienta, hodnota zástavy, délka splatnosti úvěru, úvěrová částka atd.). [15, str. 97]

Úrokové sazby jsou největší výhodou hypoték, protože díky kvalitnímu zajištění jsou nižší oproti ostatním bankovním úvěrovým produktům pro podnikatele. Úrokové sazby podnikatelských úvěrů obvykle začínají tam, kde končí úrokové sazby hypoték pro občany. Nejnižšími sazbami jsou zpravidla úročeny hypotéky klasické na nákup nemovitosti, americké hypotéky představuje úvěr obvykle nižší a úročeny vyššími sazbami.

Žádosti podnikatelských subjektů o hypoteční úvěry jsou v bance řešeny velmi individuálně stejně jako stanovení výše úrokové sazby, která je ovlivněna také samotným klientem (bonita, kvalita podnikatelského záměru, projekce cash flow), délkou splatnosti úvěru, procentem z hodnoty nemovitosti, výší hypotéky a kvalitou zástavy.