

Evropský polytechnický institut, s.r.o. v Kunovicích

Studijní obor: Finance a daně

Hypoteční úvěr, jeho výhody a nevýhody v ČR

(Bakalářská práce)

**Autor: Leona Michálková
Vedoucí práce: Ing. Roman Halm**

Kunovice, únor 2006



Evropský polytechnický institut, s.r.o.

Osvobození 699, 686 04 Kunovice
☎ a fax: 572549018, 548035, e-mail: epi@vos.cz
<http://www.vos.cz/epi>

Student(ka)
Leona Michálková
Nám. Osvobození 6
695 01 Hodonín

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

NAŠE ZNAČKA
BP_FD5/2006

ODPOV. VEDOUCÍ/VYŘIZUJE
Ing. Dušek / Čápková

KUNOVICE
30.8.2005

Zadání bakalářské práce

Vážený studente, vážená studentko,

jako téma Vaší bakalářské práce ve studiu oboru Finance a daně Vám zadávám

Hypoteční úvěr, jeho výhody a nevýhody v ČR

Osnova: 1. Úvod

2. Historie a vývoj hypotečních úvěrů v ČR a EU
3. Legislativa hypotečních úvěrů v ČR a EU
4. Vliv úrokových sazeb na hypoteční úvěry
5. Srovnání hypotečního úvěru s jinými možnostmi bydlení
6. Možnosti praktického využití v domácnostech
7. Závěr

Bakalářská práce bude zpracována pro: Dr. Jiří Čermák - RYAS

Tento dokument je součástí Vaší bakalářské práce

S pozdravem


Ing. Oldřich Kratochvíl, Dr.h.c.
rektor

Evropský polytechnický institut
s. r. o.
Osvobození 699
686 04 KUNOVICE

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením Ing. Romana Halma a uvedla v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje.

Hodonín, únor 2006

Lucia Michalová

Děkuji panu Ing. Romanu Halmovi za velmi užitečnou metodickou pomoc, kterou mi poskytl při zpracování mé bakalářské práce.

Hodonín, únor 2006
Leona Michálková

Obsah:

Úvod.....	6
1 Stanovení cíle bakalářské práce.....	8
2 Historie a vývoj hypotečních úvěrů v ČR a EU.....	9
2.1 Historie úvěrových vztahů obecně.....	9
2.2 Hypoteční bankovníctví.....	10
2.3 Integrace hypotečního trhu Evropské unie.....	11
3 Legislativa hypotečních úvěrů v ČR a EU.....	13
3.1 Nový zákon o dluhopisech.....	13
3.1.1 Změny pro klienty hypotečních bank.....	13
3.2 Kdo poskytuje hypoteční úvěry.....	14
3.3 Jednotlivé typy hypotečních úvěrů – jejich dělení.....	16
3.4 Hypoteční zástavní listy.....	17
3.5 Možnosti půjček na bydlení v Evropě.....	18
3.6 Česká hypotéka a hypotéky EU.....	21
3.7 Hypoteční trh v zemích Evropské unie v číslech.....	23
4 Vliv úrokových sazeb na hypoteční úvěry.....	24
4.1 Jednotlivé sazby České národní banky a jejich vývoj.....	24
4.2 Nastavení úrokových sazeb.....	25
4.2.1 Dopad rozhodnutí centrální banky na jednotlivce.....	25
4.3 Inflace ovlivňuje výši úrokové sazby.....	26
4.4 Česká republika jako součást světové ekonomiky.....	26
4.4.1 Úrokové sazby.....	27
5 Srovnání hypotečního úvěru s jinými možnostmi na bydlení.....	29

5.1	Jak si vybrat hypoteční úvěr.....	29
5.1.1	Půjčování peněz	29
5.2	Stavební spoření.....	30
5.3	Klíčové rozdíly mezi hypotečním úvěrem a stavebním spoření	33
5.4	Spotřebitelský úvěr	34
5.5	Srovnání úvěrů u konkrétních bank a spořitelen.....	34
6	Možnosti praktického využití v domácnostech	39
6.1	Státní podpory na bydlení	39
6.2	Doklady potřebné k vyřízení žádosti o hypoteční úvěr.....	42
6.3	Průběh žádosti o hypoteční úvěr	46
6.4	Hypoteční banky a jejich produkty	48
6.5	Přehlednější hypotéky	49
Závěr		50
Resume		52
Seznam použité literatury		54
Přílohy		55

Úvod

Bydlení je bezesporu jednou ze základních potřeb člověka. Potřebu vytvořit domov měli již naši dávní předkové. Domov vždy sloužil k zajištění bezpečnosti jeho členů, tj. rodiny a mělo by to být místo, kam se všichni rádi vracíme. Ne vždy bylo ovšem snadné, a ne každý si mohl dovolit, zařídit si vlastní bydlení rovnou, bez půjček. Tak je tomu samozřejmě i dnes, možná že více, než kdy jindy. Proto jedním ze způsobů dosažení bytové výstavby jsou hypotéky.

Poslední dobou se v České republice rozhodlo rekordní množství lidí o pořízení vlastního bydlení, ať už bytu či domku. Např. v červnu 2005 si lidé vzali nejvíce hypoték v historii České republiky. Většinu z těchto lidí jistě přivedly k rozhodnutí nízké úroky. Zároveň se také potvrzuje dlouhodobý trend, kdy lidé dávají přednost vlastnímu bydlení.

Za jediný měsíc získaly některé banky více než 3500 nových klientů, kteří využili toho, že průměrná úroková míra klesla na historické minimum, hluboko pod čtyři procenta. Klienti samozřejmě musí počítat s dalšími poplatky za vyřízení a správu hypotéky, takže celkové roční náklady se pohybují mezi 5 až 6 %. Každopádně měsíční splátka hypotéky klesla za poslední dva roky o téměř tisíc korun. Zájem lidí o vlastní bydlení je spíše obecným trendem, i když nízké úrokové sazby dnes také hrají svou roli.

Pokles úrokových sazeb není ale jediným rozhodujícím prvkem. V devadesátých letech si lidé postupně zvyšovali svou životní úroveň. Nejprve se snažili najít si práci, podnikat, dobře se obléknout, potom tu byla jistě snaha pořídit si lepší auto a když to všechno už měli, rozhodli se zařídit i vlastní bydlení. Lidé se budou neustále snažit získat vlastní bydlení a proto tento jev bude zřetelný i v případě, že hypotéky o něco podraží.

Je všeobecně známo, že podle délky fixace úrokové sazby při dvacetileté splatnosti se dnes měsíční splátka hypotéky pohybuje od 5500 do 6000 korun (např. při úroku 4 %, ve výši 1 mil. Kč a při dvacetileté splatnosti je to částky 6060,- Kč). A to je většinou mnohem méně než měsíční nájem bytu na volném trhu. Proč by měl tedy člověk platit třeba 8 tisíc korun měsíčně za pronájem bytu, který mu nepatří, když může bydlet ve vlastním bytě a přitom platit bance méně?

Jak už bylo řečeno, vysoké tržní nájem zvyšují zájem o hypotéky. Někteří lidé také přišli na to, že je velice výhodné pořídit si byt na hypotéku a pak ho pronajímat za tržní cenu. Byt je v jejich vlastnictví a z nájmu lehce zaplatí měsíční splátky bance a ještě jim nějaké ty koruny zůstanou navíc. Otázkou je, nakolik to platí obráceně, tedy, jak ovlivňuje rostoucí bytová výstavba výši tržního nájmu.

To, že jsou momentálně levné hypotéky, by mohlo přispět k dalšímu poklesu tržního nájemného. V některých lokalitách už dochází k tomu, že tržní nájemné se snižuje, protože se hodně staví, a snižuje se tedy disproporce mezi nabídkou nových bytů a poptávkou po nových bytech.

Do zmíněného tržního mechanismu však může zasáhnout ještě jeden faktor. Jen do roku 2007 platí pro Českou republiku v Evropské unii výjimka, že bytová výstavba se zdaňuje sníženou pětiprocentní daní z přidané hodnoty. Pokud začne platit pro bytovou výstavbu

základní 19ti % daň, dost se prodrazí. Když k tomu připočteme ještě případné vyšší úrokové sazby, potom by už investice do vlastního bydlení nemusela být tak výhodná, jako se jeví dnes. Vládní činitelé sice už několikrát prohlásili, že se pokusí výjimku pro Českou republiku prodloužit, ale nikdo neví, jak to dopadne.

1 Stanovení cíle bakalářské práce

Cílem práce je zhodnotit hypoteční úvěry, jejich nabídku na trhu jak u nás, tak v jiných zemích Evropské unie. Dále chci poukázat na důležitost hypotečních úvěrů pro lidi, kteří nemají vyřešenou svoji bytovou potřebu a možnost určité formy pomoci od státu těmto lidem. Také bych ráda poukázala na vliv úrokových sazeb na hypoteční úvěry a hodlám nabídnout možnosti srovnání hypotečních úvěrů s jinými produkty na bydlení.

V neposlední řadě bych chtěla přehledně nabídnout možný případ praktického využití hypotečních úvěrů a s tím spojené vyřizování množství dokladů, jako je třeba potvrzení příjmů a výdajů, zařizování veškerých povolení a dokumentací na úřadech, dokumenty k nemovitosti a na katastrálním úřadě.

Sběr podkladů pro svou práci jsem ukončila 15. ledna 2006. Budu se snažit objasnit výhody a nevýhody hypotečních úvěrů. Jistěže využít výhod hypotečních úvěrů je jednou stranou mince, tou druhou je vyvarovat se kroků, které by v budoucnosti mohly zkomplikovat život. Hypotéka je závazek na dlouhou dobu a je třeba počítat i s tím, aby v rodinném rozpočtu zůstávala určitá finanční rezerva až už na "horší časy", nebo na neočekávané situace. S odhadem současných i budoucích možností klientům samozřejmě rádi pomohou odborníci z banky, ale byla bych ráda, kdyby i má práce byla přínosem a takovým malým, uceleným přehledem pro možné zájemce o hypoteční úvěr.

Chci poukázat na to, že to nejsou jednotlivé komerční banky a další subjekty na trhu, kdo nastavuje a ovlivňuje úrokové sazby, ale že je to záležitost centrální banky, která sleduje svůj vytyčený cíl a jejím cílem je ovlivňování peněžního trhu a stabilizace ekonomiky, která je v našich podmínkách uskutečňována pomocí cílování inflace. Centrální banka tedy sleduje pohyb inflace v daném období. Zprostředkujícím nástrojem je pak nastavení úrokových sazeb tak, aby bylo požadovaného inflačního cíle dosaženo.

Při analyzování nárůstu objemu poskytnutých hypoték je vhodné se zaměřit nejprve na úvěrový trh jako celek. Vývoj na něm nám může ledacos napovědět. Při pohledu na změny objemu úvěrů za poslední tři roky je zřejmé, že jsme svědky nebývalé úvěrové expanze, která není dána pouze vývojem na trhu s hypotečními úvěry, ale na úvěrovém trhu jako celku.

Jedním z důležitých faktorů přispívajících ke svižnému tempu růstu hypotečních úvěrů je nepochybně potlačená poptávka po úvěrech obecně. Ta byla vyvolána jednak tím, že ve druhé polovině devadesátých let velmi drasticky pozměnila centrální banka kurz své měnové politiky. Důsledky se projevily jednak v hospodářské recesi, v níž ekonomika setrvala téměř tři roky, a jednak ve výrazném omezení ochoty bank poskytovat úvěry - opožděná privatizace bankovního sektoru. Potlačená poptávka nicméně existuje ve všech postkomunistických zemích, a proto v nich také dochází v posledních letech k prudkému růstu hypotečních úvěrů.

2 Historie a vývoj hypotečních úvěrů v ČR a EU

2.1 Historie úvěrových vztahů obecně

Úvěr ve středověku

Úvěr je znám od starověku, ale už od antických filozofů se dozvídáme o odmítavém postoji vůči úrokům, které plynuly z těchto operací. Ve středověké feudální společnosti měla významné postavení církev, jejímž základním vztahem ohledně úvěrů byl požadavek, aby věřitel v úvěrových vztazích nepožadoval více, než kolik úvěrem poskytl. Jakékoliv zvýšení částky, která byla předmětem úvěru, bylo považováno za lichvu a ta byla stíhána nejen jako překročení tehdejších právních norem, ale i jako morálně závadné jednání, jinými slovy jako hřích.

Církevní vrchnosti se snažily prosadit zákaz braní úroku, ale vzhledem k tomu, že normativy, týkající se lichvy, byly vydávány znovu a znovu, dokonce i zpřísněné, můžeme z toho usuzovat jejich malou účinnost.

Převládající formou obchodů v Čechách ve 14. století, co se týká úvěrových operací, byly renty. Prodej rent byl vlastně středověký způsob investování peněz. Byla to v podstatě úvěrová operace s plným oprávněním a nevztahoval se na ni církevní zákaz braní úroku. Zásadní rozdíl mezi rentou a zúročenou půjčkou tu ovšem byl - půjčka byla spojena s možností její výplaty, což u rent nebylo možné.

Když někdo potřeboval peníze a vlastnil nemovitost, mohl si buď půjčit peníze, kterými zatížil dům, anebo mohl prodat rentu, která pak vázla jako břemeno na jeho nemovitosti. Pokud nemohl půjčku ve smluveném termínu vrátit, přešla nemovitost po vyřízení soudních formalit do rukou věřitele.

Dlouhodobým zdrojem úvěru ve středověku bylo zastavování či pronájem nemovitostí. Vladař pokrýval své finanční potřeby zástavou panovnických statků, mezi něž patřily hrady, panství i města.

Rok 1484 se stal významným mezníkem ohledně otevřeného úrokování. Zemský soud tehdy vydal normu, stanovující zákonný limit pro úrokovou míru – nejvýše 10 %.

Úvěrové operace ve střední Evropě

Asi od poloviny 14. století bylo možno provádět bezhotovostní platby při finančních operacích přesahujících hranice. Rozvoj těchto operací souvisel přímo s rozvojem obchodu i úvěru. Rozvoj směnárství si vynutil vznik prvních bankovních domů, což byla zásadní kvalitativní změna v pozdním středověku. Tyto bankovní domy vznikaly zejména v oblasti Flander, Katalánska a Itálie, což byly nejrozvinutější oblasti Evropy té doby.

Postavení úvěru v 19. století

V období přechodu od feudální ke kapitalistické ekonomice prošel vývoj úvěru v českých zemích spletitou cestu. Nejdříve byla příznivě ovlivněna rostoucí poptávka po zápůjčním a investičním kapitálu válečnou konjunkturou, potom byla zabrzděna nápravou měny, ale nakonec obdržela silný impuls od nastupujícího převratu v průmyslu a dopravě.

Hypoteční banka česká na začátku 20. století

Hypoteční banka česká v Praze představovala druhý zemský peněžní ústav veřejnoprávního charakteru v Čechách. Původním posláním této banky bylo poskytovat dlouhodobé hypoteční úvěry na domovní majetek i pozemky. Podle nových stanov z roku 1921 začala Hypoteční banka poskytovat půjčky, nejen na vlastní zástavní listy a státní cenné papíry, ale i na akcie, směnky, přijímala vklady na běžné účty, vkladní knížky a pokladniční poukázky. Poskytovala také stavební úvěry. Její aktivity se rychle rozvíjely.

Důsledkem zvýšených potřeb stavebního ruchu stoupla v roce 1928 poptávka po hypotečních půjčkách.

2.2 Hypoteční bankovníctví

V socialistické ekonomice sice existovali určité formy úvěrování bytových potřeb, ale o hypotečním bankovníctví to nebylo.

Až v roce 1990 vstoupil v platnost zákon o dluhopisech a vymezoval hypoteční zástavní listy i hypoteční úvěr. Ovšem k praktickému rozvoji hypotečního bankovníctví ještě nedošlo, protože nebyly vytvořeny příznivé podmínky, které by to umožňovaly. Zejména nebylo dostatečně upraveno zástavní právo a jeho realizace, neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování, což znamenalo při tehdejších tržních úrokových sazbách i vysoké úrokové sazby z hypotečních úvěrů a tedy i jejich praktickou nedostupnost. V neposlední řadě ještě nebyl dostatečně vyvinutý kapitálový trh, což podstatným způsobem ztěžovalo emisi hypotečních zástavních listů.

Rozvoj hypotečního bankovníctví tedy nastal až v roce 1995, kdy novelou pěti zákonů¹ byly vytvořeny legislativní podmínky hypotečního bankovníctví. Zároveň s přijetím právní úpravy hypotečního bankovníctví byly stanoveny i podmínky státní podpory. Její základ spočíval v dotování úroků z hypotečních úvěrů. Vedle této dotace zavedl stát i další formy podpory, jako je osvobození úrokových výnosů z hypotečních zástavních listů od daně z příjmů, bezúročnou půjčku mohl získat příjemce hypotečního úvěru v maximální výši 200 tis Kč a podmínkou pro její získání bylo i financování alespoň 10% stavby z vlastních prostředků. Od roku 1998 bylo umožněno fyzickým osobám zahrnout úroky z hypotečního úvěru jako odpočitatelnou položku ze základu daně z příjmů.

¹ Viz zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval 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 Sb., o bankách.

Celkově tedy můžeme říci, že vývoj hypotečního bankovníctví byl od svého vzniku ovlivněn ekonomickými podmínkami, které nebyly pro jeho rozvoj úplně příznivé. Především existovala nepříznivá relace mezi cenou bytů a rodinných domů a mezi příjmy obyvatel, tehdejší bytová výstavba zaostávala za potřebami a situace na kapitálovém trhu se vyznačovala nízkou nabídkou dlouhodobých zdrojů při jejich relativně vysoké ceně.

Přesto vývoj hypotečního bankovníctví zaznamenal v letech 1995 do roku 1998 dosti dynamický vývoj.

2.3 Integrace hypotečního trhu Evropské unie

Londýnští ekonomové vypracovali pro Evropskou komisi dokument, který shrnuje výnosy a náklady integrace evropského hypotečního trhu. Podle něj se investovat do integrace vyplatí.

Pod pojmem integrace se rozumí, že stejné hypoteční produkty jsou ve všech zemích EU dostupné za stejné ceny. Těchto podmínek je možno dosáhnout rozličnými mechanismy:

- Jednak rozsáhlým přeshraničním obchodem, kdy jsou dlužník a věřitelská instituce v jiných zemích.
- Banky mohou fyzicky vstoupit na cílové trhy a přijít tak do země potenciálních dlužníků, nebo tam mohou získat různými akvizicemi tamní distribuční síť.
- Alternativně mohou domácí instituce okopírovat chování zahraničních.
- V některých zemích by větší rozvoj hypotečního trhu dovolil domácím institucím nabízet podobné produkty, jaké jsou kdekoli jinde v Evropě, za stejné ceny.

Je samozřejmě jasné, že na integraci je možné nahlížet také z pohledu zavádění další regulace a další zbytečné role států v ekonomických procesech.

Teoreticky není v době volného pohybu kapitálu po EU problém vyrazit do zahraničí a sjednat si tam hypoteční úvěr. Prakticky nastává mnoho problémů. Hlavní problém je se zajištěním úvěru, kdy zahraniční banka nechce do zástavy nemovitost na území cizího státu. Důvod je samozřejmě v náročné vymahatelnosti v případě nesplacení, což je dáno neznalostí a odlišností zákonných podmínek v zemi, ze které případný dlužník přichází. Neboli právě rozdíly v právní úpravě způsobují onu nízkou přeshraniční aktivitu.

Ani klienti nejsou příliš připraveni na přeshraniční bankovníctví, neboť jsou zvyklí na jiné podmínky na bankovním trhu a mají jazykové bariéry. Pochopitelně se též velmi obávají podepisovat smlouvy, kde nejsou zcela seznámeni s významem jednotlivých pojmů a odborných termínů, byť by byly přeloženy i do jejich jazyka. To je dáno především tím, že se nabídky v jednotlivých zemích více či méně významně liší. Jsou zkrátka obtížně srovnatelné. Nakonec i ceny se tak dají proto porovnávat jen těžko.

Jak dokáže ovlivnit integrace trhu hypoték hrubý domácí produkt v Evropské unii?

Předně může ovlivnit chování spotřebitelů směrem od spotřeby k určité akumulaci kapitálu - úsporám, zprostředkovaně tedy k investicím. V dlouhém období tak vzrostou výrobní kapacity ekonomik a posunou se potenciální výrobní možnosti.

Celý mechanismus lze nastínit následovně: rozvoj hypotečního trhu zvýší dostupnost hypoték, zlevní je a zvýší tak poptávku domácností po bydlení. Kapacity ekonomiky budou přesunuty do stavebnictví a zároveň budou domácnosti splácet úvěry. Oboje tak povede ke snížení spotřeby – u domácností snížením disponibilního důchodu. Na straně nabídky, tedy firem, bude výroba přesunuta do stavebnictví právě ze sektoru spotřebního zboží. V delším časovém horizontu však zvýšené kapacity umožní vyšší výrobu, nabídku a zprostředkovaně poroste i spotřeba domácností.

Je také možné, že unifikovaný hypoteční trh zhorší postavení některých skupin, protože v některých zemích jsou zvýhodněny tamní daňovou politikou. Zejména nevhodně nastavené daňové úlevy zapříčiňují nadměrnou poptávku po bydlení. Je pak prozatím na každé vládě, aby zvážila, zda chce úlevami deformovat trh a zajistit vyšší poptávku po bydlení, nebo ne.

Podstatnou výhodou integrovaného trhu by bylo snížení rizika jednotlivých klientů, protože konkurence z celé Evropy by prakticky nedovolila jednotlivým bankám porušovat pravidla. V opačném případě by totiž jednotlivé ústavy získávaly další klienty jen obtížně a jejich přežití by bylo jen otázkou doby.

Náklady a výnosy integrace

Náklady integrace se odhadují přibližně na 2,5 miliardy eur ročně (v cenách za rok 2005). Odhad je považován za maximální a vychází ze zkušeností Velké Británie a nákladů na zavedení přísných pravidel pro hypoteční trh. Údaje pak byly přepočítány na celý uniijní prostor.

Podle odhadů londýnských ekonomů vzroste díky plné integraci hypotečního trhu HDP o 0,7 % oproti roku 2005. Pozitivní vliv na soukromou spotřebu by měl být za zmíněných 10 let přibližně 0,5 % bodu. V České republice by měl být efekt ještě příznivější, když odhady londýnských ekonomů uvádí vlivem integrace růst HDP o 1,1 % a na růst spotřeby o 0,8 %.

Z hlediska lidského blahobytu je samozřejmě nejvýznamnější spotřeba, která znamená čistý blahobyt. A proto je zásadním měřítkem dosažení jejího kladného přírůstku. To se podle studie podaří. Na oněch 0,7 % HDP by se měla podílet plnými 0,5 % bodu. Zbylé dvě desetiny se rozdělí mezi řadu dalších faktorů. Samotný přímý příspěvek růstu trhu hypoték bude minimální a je odhadován v řádu setin procenta HDP².

² <http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?NewsID=3848>

3 Legislativa hypotečních úvěrů v ČR a EU

3.1 Nový zákon o dluhopisech

Nový Zákon o dluhopisech 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem našeho vstupu do EU, tj. 1.5.2004, definoval nově hypoteční úvěry:

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

Zastavená nemovitost ke krytí hypotéky se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

3.1.1 Změny pro klienty hypotečních bank

Do konce dubna roku 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

Výhodou pro klienty je to, že tyto úvěry díky zdrojům z vydaných hypotečních zástavních listů mají lepší parametry než jaké mají spotřebitelské úvěry. Blíží se tak více doposud poskytovaným hypotečním úvěrům (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby aj.).

Přes toto všechno i nadále hypoteční banky nabízejí hypoteční úvěry, které jsou účelově vázané na pořízení nemovitosti. Tyto hypotéky mají stále lepší parametry než neúčelové, tzv. americké hypotéky.

Přesto ale nové znění zákona umožnilo jednu zásadní změnu, kterou je možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení, které nebylo možno financovat klasickým hypotečním úvěrem - na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod.

I pro stávající hypoteční úvěry, které banky poskytují jako účelové k investicím do nemovitostí, platí, že banka neposkytne tyto hypoteční úvěry na movité věci jako automobil, nábytek atd., ani na převzetí členského podílu na družstevní byt.

Investicí do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti

- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů - SMJ, vypořádání dědictví atd.)

Objektem hypotečního úvěru k investici do nemovitosti může být např.:

- stavební pozemek
- nemovitost sloužící k bydlení (např. rodinný dům či bytová jednotka)
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci
- bytový dům, provozní dům
- nemovitě příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)
- případně podnikatelské objekty

3.2 Kdo poskytuje hypoteční úvěry

Poskytovat hypoteční úvěry a zároveň vydávat hypoteční zástavní listy mohou pouze banky na základě Zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, kterým bylo k této činnosti vydáno zvláštní povolení k vydávání hypotečních zástavních listů podle Zákona č. 190/2004Sb., o dluhopisech. .

V současné době má oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů těchto deset bank:

Komerční banka, a.s. (od 9.11.1995)



Česká spořitelna, a.s. (od 9.11.1995)



HVB Bank Czech Republic a.s. (od 1.1.1996)



Českomoravská hypoteční banka, a.s. (od 15.12.1996)

Československá obchodní banka, a.s. (od 24.7.1997)



Raiffeisenbank a.s. (od 27.7.1999)



Živnostenská banka, a.s. (od 9.11.1999)



GE Capital Bank, a.s. (od 30.12.1999)



Wüstenrot hypoteční banka a.s. (od 13.11.2002)



eBanka, a.s. (od 28.8.2003)



Ostatní banky nemohou hypoteční zástavní listy vydávat a tudíž nemohou poskytovat úvěry, které by byly poskytovány ze zdrojů získaných z vydaných hypotečních zástavních listů.

3.3 Jednotlivé typy hypotečních úvěrů – jejich dělení

Podle účelu využití úvěru

Hypoteční úvěry lze v současné době rozlišit na dva základní typy a to dle účelu využití úvěru. Jedná se o hypoteční úvěry účelové a neúčelové, tzv. americká hypotéka.

Účelové hypoteční úvěry může klient použít pouze na účely definované bankou. Většinou se jedná o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti, objektu bydlení a to jak již u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví.

Neúčelový hypoteční úvěr, neboli americká hypotéka je určena fyzickým osobám starším 18-ti let s trvalým pobytem na území České republiky, mající příjem ze zaměstnání nebo z podnikání, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta. nemá pro klienta žádná omezení, na co peníze z úvěru použije. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí nebo třeba zájezd kolem světa. O úvěr mohou současně žádat až čtyři žadatelé ve dvou domácnostech. Manželé mající společné jmění manželů musí žádat o úvěr společně.

Ať již účelový nebo neúčelový úvěr, oba musí být zajištěny nemovitostí v osobním vlastnictví. Navíc většinou účelové úvěry, kdy banka ví co je úvěrem financováno (na bydlení), mají lepší podmínky (nižší úrokové sazby) než úvěry neúčelové.

Podle výše úvěru

Dále je možné hypoteční úvěry rozlišit podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořízované nemovitosti.

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

Podle možnosti kombinace

Některé banky nabízí také hypoteční úvěry v kombinaci s jinými produkty. Jedná se především o kombinaci se:

- stavebním spoření,
- životním pojištěním nebo
- hypotečními zástavními listy.

Pro tyto varianty platí, že klient splácí bance například jenom úroky z hypotéky a následně jednorázově hypotéku nebo její část splatí z peněz ze stavebního spoření, životního pojištění nebo hypotečními zástavními listy.

Podle způsobu splácení

Hypoteční úvěry lze také rozlišit podle způsobů splácení a to na splácení:

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

Najdou se i další způsoby podle čeho lze hypoteční úvěry rozlišovat např. podle toho pro koho jsou určeny, podle způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby.

3.4 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu hypotečních zástavních listů je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB).

Takto kvalitní krytí činí z hypotečního zástavního listu jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů. Hypoteční zástavní listy jsou tak vhodné pro konzervativní investory, kteří nemají příliš velké zkušenosti s angažmá na kapitálových trzích a nechťejí podstupovat významnější riziko.

Důvody k pořízení hypotečních zástavních listů

Jistota - Hypoteční zástavní listy jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou navíc zajištěny prostřednictvím zástavního práva reálně existující nemovitostí. Dvojí zajištění a fakt, že je nemůže vydávat "kdokoli", činí z hypotečních zástavních listů jistotu a

bezpečnou investicí. Hypoteční zástavní listy tak "de facto" disponují stejnou jistotou jako třeba vkladní knížky nebo státní dluhopisy, většinou ale přinesou svému majiteli vyšší výnos.

Výnosnost - Úrok, který na základě vlastnictví zástavního listu obdržíte, je obvykle stanoven jako fixní. To znamená, že bude platit po celou dobu trvání hypotečních zástavních listů. Navíc je tento výnos čistý. Úrok totiž nepodléhá dani z příjmu jako například u termínovaných vkladů nebo vkladních knížek. Mimoto můžete za předpokladu klesajících úrokových sazeb realizovat zisk rezultující z nárůstu kurzu hypotečních zástavních listů na pražské burze nebo na RM-Systému. Těžíte zde z difference ceny zástavního listu při jeho nákupu a předčasném prodeji na některém z dvou výše uvedených kapitálových trhů.

Likvidita - Hypoteční zástavní listy patří mezi veřejně obchodovatelné cenné papíry, což umožňuje jejich majiteli, aby je kdykoli prodal. Pokud tedy budete potřebovat hotovost blokovanou v hypotečních zástavních listech ještě před jejich lhůtou splatnosti, můžete se k ní jednoduše dostat.

3.5 Možnosti půjček na bydlení v Evropě



Funguje trh s úvěry na bydlení v České republice uspokojivě? Je nabídka českých stavebních spořitelen a hypotečních bank srovnatelná s vyspělou Evropou? Nebo je to v jiných zemích lepší?

Přestože v každé zemi funguje odlišný systém financování bydlení, hypoteční úvěr je jednoznačným favoritem.

Jinými slovy hypotéka je ve vyspělých zemích nejdůležitějším nástrojem financování vlastnického bydlení.

Různorodost systému je dána především tím, do jaké míry do systému zasahuje stát. Důležitost hypoték dokládá podíl nesplacených úvěrů na HDP, v Dánsku, Nizozemí, Velké Británii a Německu převyšuje 50 %. V Británii je hypoteční úvěr dominantním nástrojem financování vlastnického bydlení, v jiných zemích jako je Německo či Francie či některé skandinávské země je hypoteční trh doplněn jinými způsoby financování podporovanými vládou.

Německo

V Německu existuje relativně striktní regulační rámec, zákony omezují vydávání hypotečních zástavních listů a aktivity v oblasti stavebního spojení na speciální pro tento účel zřízené finanční instituce, což jsou hypoteční banky a stavební spořitelny. Většina z nich jsou dceřinými společnostmi velkých komerčních bank. Stavební spořitelny a hypoteční banky tradičně poskytují většinu dlouhodobých úvěrů s fixními úrokovými sazbami, dohromady okolo 50 % všech poskytnutých úvěrů.

Klienti při pořizování vlastního bydlení obvykle získávají prostřednictvím "své" domovské banky balík úvěrů, který se skládá z hypotéky od hypoteční banky (pokud žádají o úvěr s fixním úročením), nebo od mateřské banky (pokud dají přednost úvěru s variabilním úrokem) – tento úvěr obvyčejně představuje 50 % nominální hodnoty celého balíku. Dalších 30 % tvoří úvěr a úspory ze stavebního spoření od spořitelny patřící do stejné finanční skupiny jako mateřská banka a na zbylých 20 %, pokud klient nemá vlastní úspory, získá malý třetí většinou nezajištěný úvěr od mateřské banky s vyšší úrokovou sazbou.

Tento úvěr hraje klíčovou roli. U hypotéky banka požaduje zajištění zástavou nemovitosti, ovšem poměr výše úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti v SRN většinou nepřekračuje 70 %, což znamená, že pořizovaná nemovitost na zajištění úvěru nestačí. U stavebního spoření je zase pro poskytnutí úvěru požadováno naspoření 40 až 50 % z požadované částky, a to je při vyšší hodnotě úvěru pro klienta mnohdy neúnosné. Samotná hypotéka a úvěr tedy často nákup nemovitosti nepokryjí a musí být doplněny právě tím výše zmíněným třetím úvěrem. Poskytnutí tohoto doplňkového úvěru je v plné kompetenci banky. Je to právě banka, kdo nakonec rozhoduje o tom, zda (a kdy) je klient schopen zakoupit si nemovitost.

V Německu poskytuje hypoteční úvěr pět druhů institucí – stavební spořitelny, spořitelny a komerční banky, hypoteční banky, veřejné banky a kapitálové životní pojišťovny. Na konečném financování bydlení pro konkrétního klienta se většinou podílí několik institucí najednou, zpravidla z jedné velké finanční skupiny. Banky nabízejí úvěrové balíčky, obvykle se dvěma až třemi samostatnými úvěry s fixní i variabilní úrokovou sazbou. Německé domácnosti tradičně upřednostňují fixní úrokovou sazbu a významná část prostředků (okolo 45 %) na krytí ceny vlastního bydlení pochází z úspor a příspěvků rodinných příslušníků a příbuzných.

Stavební spoření je unikátní systém typický pro německý hypoteční trh, který byl později zaveden i v jiných zemích, zejména v Rakousku a tranzitivních zemích střední a východní Evropy. Smlouvy o stavebním spoření mohou uzavírat pouze specializované instituce - stavební spořitelny. Spoření je dotováno spolkovou vládou, a to ve formě státní prémie. Její maximální výše je v současnosti 8,8 % ročních úspor, maximálně však 45,06 eur, což je asi 1 300 Kč ročně na osobu. Na německém trhu působí dvacet sedm stavebních spořitelien, netřeba připomínat, že v České republice jich funguje šest.

Francie

Francouzský hypoteční trh je ve srovnání s ostatními evropskými zeměmi spíše nevyvinutý, také v důsledku vysokého podílu sociálního bydlení na bytovém fondu. Většina úvěrů na trhu je poskytována za fixní úrokovou sazbu. Úvěry s variabilní úrokovou sazbou tvoří dvacet až třicet procent z celkového objemu nesplacených úvěrů. Hlavními poskytovateli hypotečních úvěrů ve Francii jsou podílové a družstevní banky, běžné komerční banky a ostatní specializované instituce.

Francouzi k nákupu nemovitosti do vlastnictví využívají bezúročné státní půjčky, které jsou dostupné přes běžný bankovní systém, a ušlé úroky jsou bankám kompenzovány z veřejných zdrojů. Byt, který je pořízen pomocí tohoto typu úvěru, musí být hlavním bydlištěm dlužníka a musí jít o jeho první vlastní bydlení. Výše úvěru nesmí překročit 50 % z objemu všech úvěrů čerpaných na koupi bytu a 20 % z celkových nákladů na jeho pořízení. Další omezení se řídí počtem členů domácnosti a také regionem. Ve Francii

existuje také zvláštní program "smluvních" úvěrů, které mohou dosahovat až 90 % hodnoty nemovitosti a doby splatnosti 10 až 20 let.

Významným zdrojem financování vlastnického bydlení je státem podporovaný systém francouzského spoření na bydlení. Každý člen domácnosti si v rámci tohoto programu může otevřít účet a po čase získat půjčku za nižší úrokovou sazbu – jde o jakousi formu stavebního spoření, ale provozovanou běžnými bankami.

Tento systém je tvořen dvěma programy. První z nich je určen výlučně na nákup bydlení, libovolné úspory jsou úročeny nezdaněnou sazbou 2,25 % a dotovány státní premii ve výši 5/9 úroků (maximálně 1 150 eur, tj. cca 33 390 Kč ročně). Po pouhých 18 měsících spoření střadateli vzniká nárok na půjčku s úrokem 4,25 % p.a. Francouzi však tento program využívali převážně na spoření, a tak vznikl další, s ještě výhodnějšími parametry, které ovšem platí pouze při splnění určitých podmínek. Úspory musí být ukládány v dohodnuté výši, pravidelně a nejméně po dobu 5 let. Pak má střadatel nárok na téměř dvojnásobně vyšší nezdaněný výnos z úspor 4,25 %, úrok je navýšen o státní premii ve výši 2/7 úroků (maximálně 1 500 eur, tj. cca 43 500 Kč). Úvěr může dosáhnout výše až 92 000 eur s dobou splatnosti 5 až 15 let a ročním úrokem ve výši 4,8 %. Vyšší úrok je kompenzován mnohem vyšším výnosem z úspor.

Velká Británie

Britský systém financování je dnes obecně považován za nejméně regulovaný v Evropě. Hypoteční úvěry jsou dostupné široké vrstvě obyvatel včetně příjmově slabších domácností. Finanční instituce nabízí různé druhy programů a služeb a nejsou omezovány ani na straně získávání zdrojů pro své úvěrové aktivity. V Británii neexistují speciální dotované programy financování a firmy mohou do hypotečního průmyslu volně vstupovat. Přes tuto otevřenost trhu dominují, i díky své dlouhodobé tradici, stavební společnosti. Tyto finanční instituce jsou téměř nerozeznatelné od běžných bank, jediný rozdíl spočívá právě ve specializaci činnosti na poskytování hypotečních úvěrů na bydlení. Druhou největší skupinu poskytovatelů úvěrů (podle podílu na trhu) tvoří komerční banky.

Přes značnou různorodost Britové svoje bydlení nejčastěji financují hypotečním úvěrem s variabilní úrokovou sazbou. Významnou inovací na britském finančním trhu bylo zavedení hypoték kombinovaných s životním pojištěním. U těchto úvěrů je po celou dobu splatnosti splácen pouze úrok a dlužník má současně uzavřené kapitálové životní pojištění, z něhož je na konci splatnosti uhrazena jistina úvěru³.

³ <http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?NewsID=4033>

Hypoteční úvěry v zemích OECD (Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj)

Země	Hlavní poskytovatelé hypotečních úvěrů	Podíl hypotečních úvěrů s fixní a variabilní sazbou	Typická doba splatnosti
Německo	Hypoteční banky: 28 % Spořitelní banky: 26 % Družstevní a vzájemné úvěrové banky: 14 %	Fixní sazba na počáteční období: 100 %	25-30
Francie	Spořitelní banky: 13 % Komerční banky: 33 % Družstevní a vzájemné úvěrové banky: 34 %	Fixní sazba: 60 % Variabilní sazba: 40 %	15
Itálie	Komerční banky: 100 %	Fixní sazba: 50 % Fixní sazba na počáteční období: 50 %	15
Velká Británie	Stavební společnosti: 23 % Komerční banky: 71 %	Fixní sazba na počáteční období: 95 % Variabilní sazba: 5 %	25
Rakousko	Stavební spořitelny: 20 % Spořitelní banky: 26 % Hypoteční banky: 19 %	Fixní sazba na počáteční období: 100 %	20-30
Belgie	Komerční banky: 91 % Pojišťovny a penzijní fondy: 6 %	Fixní sazba: 79 % Fixní sazba na počáteční období: 21 %	20
Dánsko	Hypoteční banky: 90 % Komerční banky: 10 %	Fixní sazba: 78 % Variabilní sazba: 22 %	30
Finsko	Komerční banky: 38 % Specializovaní poskytovatelé: 38 % Družstevní a vzájemné úvěrové společnosti: 19 %	Fixní sazba na počáteční období: 90 % Variabilní sazba: 10 %	15-18
Řecko	Specializované instituce: 31 %	Fixní sazba: 12 % Fixní sazba na počáteční období: 88 %	15
Irsko	Stavební společnosti: 62 % Komerční banky: 38 %	Fixní sazba na počáteční období: 70 % Variabilní sazba: 30 %	20
Nizozemí	Komerční banky: 85 % Pojišťovny a penzijní fondy: 15 %	Fixní sazba na počáteční období: 80 % Variabilní sazba: 20 %	20
Norsko	Spořitelní banky: 43 % Komerční banky: 38 %	Fixní sazba na počáteční období: 10 % Variabilní sazba: 90 %	15-20
Portugalsko	Komerční banky: 100 %	Variabilní sazba: 100 %	15

Země	Hlavní poskytovatelé hypotečních úvěrů	Podíl hypotečních úvěrů s fixní a variabilní sazbou	Typická doba splatnosti
Španělsko	Společenské banky: 52 % Komerční banky: 38 %	Fixní sazba na počáteční období: 50 % Variabilní sazba: 50 %	15
Švédsko	Hypoteční banky: 80 % Pojišťovny a penzijní fondy: 10 % Komerční banky: 10 %	Fixní sazba na počáteční období: 100%	do 30

Pramen: Standardy bydlení 2004/2005

3.6 Česká hypotéka a hypotéky EU

Hypoteční trh prožívá v posledních letech období mimořádného růstu. A to jak u nás v České republice, tak i v Evropské unii. České úrokové sazby neustále pokořují historická minima, počty i objemy poskytnutých hypotečních úvěrů stále rostou. Jak tedy vypadá česká hypotéka ve srovnání s hypotékou zemí Evropské unie?

Porovnávat hypoteční úvěry není vůbec snadné. Jedná se o složité finanční produkty s velmi rozdílnými charakteristikami, které se navíc v jednotlivých zemích vyvíjely v různých podmínkách, a stojí tak dokonce mnohdy na odlišných základech. I přes to, že v současné době dochází k hromadné harmonizaci a sjednocování systému v rámci EU, stále neexistuje společná globální úprava a hypotéky jsou tak i nadále spíše v kompetenci jednotlivých členských států EU.

Přesto existuje mnoho společných aktivit a institucí, které se snaží o překonávání bariér, větší průhlednost a dokonalejší konkurenci na celoevropské bázi. Jednou z nejdůležitějších je Evropská hypoteční federace (European mortgage federation, EMF) založená v roce 1967, která sdružuje národní bankovní asociace všech členských států, Norska a Švýcarska, a jejímž přidruženým členem je (vedle Polska, Maďarska a Rumunska) od 1. ledna 2002 i Česká bankovní asociace. Evropská hypoteční federace představuje 70 % celkového evropského hypotečního trhu a má za úkol zastupovat zájmy svých členů na evropské úrovni.

Jakýsi společný postup je totiž v této oblasti nesmírně důležitý a jeho včasné zachycení bude zásadní i pro naši republiku. Stále se prohlubující integrace, rozpouštění překážek jednotného trhu a hromadná globalizace ani nikomu nedovolí, aby zůstal stranou. V současné době se proto prosazují především snahy o překonání problému nestejných transakčních nákladů na hypotéky v jednotlivých zemích, o zlepšování a sjednocování systému informování klienta, což by mělo vést ke zvýšení konkurence, nikoliv však k uniformitě jednotlivých produktů apod.

Největší podíl na objemu všech nesplacených hypotečních úvěrů má v Evropě Německo. V této nejlidnatější zemi EU s více než 82 miliony obyvatel si jednotlivé subjekty od

finančních institucí půjčily více než 1,1 trilionu eur. Další v pořadí je pak Velká Británie s více než 950 biliony eur, pak možná trochu překvapivě Nizozemsko s přibližně 300 biliony eur a teprve po něm Francie se sumou jen o málo menší.

Za pouhých deset let poskytování hypoték nemůže mít český hypoteční trh stejné charakteristiky jako trhy západní, kde mají hypotéky dlouhou a ničím nenarušovanou tradici. Přesto si naše republika při bližším porovnání nevede tak špatně, a především je pravděpodobné, že se situace u nás bude postupně zlepšovat a hypoteční úvěrování se bude i nadále rozvíjet.

Předvídat to můžeme díky příkladům původně ekonomicky slabších států Evropské unie (jako je např. Portugalsko, Španělsko, Řecko nebo Irsko), které v minulých letech prožívaly nesmírný vzestup objemu hypotečních půjček, dramatický pokles úrokových sazeb a zlepšení dostupnosti hypoték pro široký okruh klientů a staly se tak nejrychleji rostoucími trhy v rámci EU.

Už dnes ale můžeme říci, že české hypotéky by se se svými charakteristikami mezi hypotékami EU neztratily. Pokud vezmeme např. v úvahu úrokové sazby, v Evropě se v současné době pohybují na velmi podobných úrovních jako v České republice.

Odlišnosti můžeme najít v délce fixace úrokové sazby. Zatímco v České republice si úroky můžete zatím zafixovat na dobu od jednoho roku do patnácti let, v Evropě je možností více.

Podobné je to i s povinnou minimální akontací pro poskytnutí hypotéky. V Evropě je běžné, že banka poskytne klientovi celých 100 % odhadní ceny nemovitosti, což se v poslední době začíná objevovat i u nás.

Pokud jde o instituce, které hypotéky v Evropě poskytují, podle údajů Evropské hypoteční federace jde z celých 42 % o univerzální komerční banky. Dalších 16 % hypoték pak poskytují spořitelny a jen 15 % specializované hypoteční banky. Ostatními poskytovateli hypoték, ovšem v celoevropském měřítku méně podstatnými, jsou různé družstevní úvěrové banky, pojišťovací instituce, stavební spořitelny, ale například také samotné stavební společnosti.

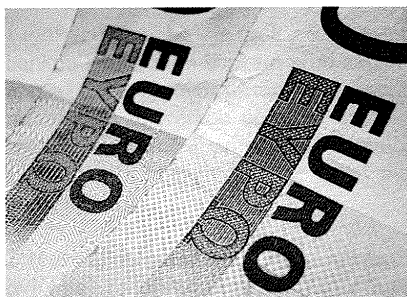
Situace v jednotlivých zemích se však velmi liší. Zatímco např. v Portugalsku nebo Itálii byste o hypotéku jinde než v univerzální komerční bance žádali marně, v Dánsku a Švédsku jsou hypotéky z velké většiny spíše doménou hypotečních bank. Univerzální banky mají zásadní podíl na nabídce hypoték také v Belgii, Řecku, Irsku, Nizozemsku a Velké Británii. Pestřejší paletu poskytovatelů těchto úvěrů mají např. v Německu a Rakousku. Zde hrají svou roli vedle univerzálních a hypotečních bank také spořitelny, tradiční stavební spořitelny a družstevní úvěrové banky. Spořitelny pak hrají významnou roli i ve Španělsku a Norsku⁴.

⁴ <http://bydleni.tvujdum.cz/hypotecni-uvery/ceska-hypoteka-versus1935.aspx>

3.7 Hypoteční trh v zemích Evropské unie v číslech

Ze statistik Evropské federace hypoték vyplývá, že každý obyvatel Evropské unie včetně nemluvňat dluží v přepočtu víc než 10 tisíc eur, tedy 300 tisíc korun na hypotečním úvěru.

Ke konci roku 2005 dlužil každý Čech v přepočtu na hlavu jen 644 eur, tedy 19 320 korun. Zatímco objem úvěrů na bydlení se v Evropě stabilizoval již před lety, s přistoupením nových členů se situace obrátila. Za posledních pět let průměrný růst hypotečního trhu činil 8,5 % ročně, loni zrychlil až na 9,7 % a celkový objem hypoték v 25 zemích EU dosáhl zhruba 4,7 bilionu eur, což je 141 bilionů korun.



Objem hypotečních úvěrů tak dosahuje zhruba 45 % HDP celé EU. V České republice pro srovnání loni objem hypoték vzrostl o téměř 35 % a dosáhl 7,6 % HDP. Experti se shodují, že v ČR tak existuje prostor pro další růst, byť se nejspíš mírně zpomalí s růstem úrokových sazeb. Přesto již v roce 2004 objem hypoték v Česku činil celkem 6,5 miliardy eur, tedy asi 195 miliard korun.

Hypoteční trh zažívá boom i na Slovensku, kde podíl hypoték na HDP dosahuje pouhých 2,5 %, ale hypoteční trh zde loni vzrostl o úctyhodných 82 %. Průměrný Slovák však na hypotéce stále dluží čtyřikrát méně - 156 eur, tedy 4 680 korun, než obyvatel ČR. Jedinou středoevropskou zemí, kde je hypoteční trh rozvinutější než v Česku, je Maďarsko, kde podíl objemu úvěrů na HDP dosahuje téměř 10 % a každý Maďar v přepočtu dluží 768 eur, což je zhruba 23 tisíc korun.

Navzdory stále větší oblibě Čechů a Slováků v úvěrování svých bytových potřeb však obě země stále výrazně zaostávají za vyhlášenými „milovníky“ hypoték, kterými jsou Dánové. Každý obyvatel této malé skandinávské země dluží v průměru 32 292 eur, což je téměř 970 tisíc korun a podíl objemu hypoték na HDP představuje téměř 90 %. Za Dány příliš neztrácejí Nizozemci, kteří dluží jen o zhruba 500 eur, asi 15 tisíc korun méně. Podíl objemu hypotečních úvěrů na HDP však o 11 % překročil stoprocentní hranici.

Navzdory oblíbenosti hypotečních úvěrů v Dánsku a Nizozemsku je největším evropským hypotečním trhem Velká Británie, kde objem hypoték činí celkem 1,2 bilionu eur, tedy 36 bilionů korun a tvoří tak asi čtvrtinu celkového hypotečního trhu v EU. Druhé místo zaujímá Německo, které až do roku 2003 zaujímalo první pozici⁵.

⁵ <http://www.czechrealestates.com/?p=81>

4 Vliv úrokových sazeb na hypoteční úvěry

4.1 Jednotlivé sazby České národní banky a jejich vývoj

Diskontní sazba - je vlastně úrok z diskontního úvěru. Banky totiž mají možnost uložit přes noc u ČNB bez zajištění svoji přebytkovou likviditu, když o to požádají 15 minut před uzávěrkou účetního dne v Zúčtovacím centru ČNB. Minimální objem je 300 mil. Kč a dále celé násobky 100 mil. Kč. Takto uložená depozita jsou úročena diskontní sazbou, která proto obvykle představuje dolní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu. Touto sazbou tedy ČNB ovlivňuje zprostředkovaně měnovou bázi.

Lombardní sazba - je úrok z lombardního úvěru. Tento typ úvěru je poskytován centrální bankou komerčním bankám proti zajištění zástavou cenných papírů. Banky si můžou přes noc od ČNB vypůjčit formou repo operace likviditu. Musí však o to požádat nejpozději 25 minut před uzávěrkou účetního dne v Zúčtovacím centru ČNB. Minimální objem není stanoven. Finanční prostředky v rámci tohoto úvěru jsou úročeny lombardní sazbou. Lombardní sazba představuje horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb na peněžním trhu.

2 týdenní Repo sazba - Repo operace jsou hlavním měnovým nástrojem ČNB, kterým ovlivňují množství peněz v ekonomice (měnové báze). Banka stahuje měnu z oběhu prodejem svým cenných papírů (nebo pokladničních poukázek) a naopak ji do oběhu uvolňuje nákupem stejných cenných papírů. Obě strany se při této operaci zavazují, že po uplynutí doby splatnosti, ČNB vrátí věřitelské bance zapůjčenou jistinu, která je zvýšená o dohodnutý úrok a věřitelská banka zase vrátí ČNB její cenné papíry. Základní doba těchto operací je 14 dní. Vyhlášená repo sazba slouží jako maximální limitní sazba, za kterou mohou být banky při repo operacích uspokojovány.

Povinné minimální rezervy - Každá banka (ale i stavební spořitelna) a pobočka zahraniční banky, která má v ČR bankovní licenci, je povinna držet na svém účtu v Zúčtovacím centru ČNB (tzv. clearingový účet) předem stanovený objem peněžních prostředků. To se nazývá Povinná minimální rezerva. Povinná minimální rezerva je stanovena na 2 % z objemu primárních závazků dané banky nebo stavební spořitelny (hlavně vkladů od nebankovních subjektů) v předchozím období. Banky a stavební spořitelny tedy musí na svém clearingovém účtu udržovat takový denní zůstatek, který v průměru za 14 dní dá minimálně stanovené povinné minimální rezervy pro daný cyklus. Délka cyklu je právě 14 dní. V roce 1999 ukončila ČNB proces snižování sazby povinné minimální rezervy na úroveň 2 %, která se rovná výši sazby povinné minimální rezervy stanovenou Evropskou centrální bankou pro banky v Hospodářské a měnové unii.

Vývoj úrokových sazeb ČNB od roku 2001 (v %)

Stav k	2T repo sazba	Diskontní sazba	Lombardní sazba	PMR
31. 10. 2005	2,00	1,00	3,00	2,00
29. 04. 2005	1,75	0,75	2,75	2,00
01.04. 2005	2,00	1,00	3,00	2,00
28.01. 2005	2,25	1,25	3,25	2,00
27. 08. 2004	2,50	1,50	3,50	2,00
25. 06. 2004	2,25	1,25	3,25	2,00
01.08. 2003	2,00	1,00	3,00	2,00
26. 06. 2003	2,25	1,25	3,25	2,00
31. 01. 2003	2,50	1,50	3,50	2,00
01. 11. 2002	2,75	1,75	3,75	2,00
26.07. 2002	3,00	2,00	4,00	2,00
26. 04. 2002	3,75	2,75	4,75	2,00
01. 02. 2002	4,25	3,25	5,25	2,00
22. 01. 2002	4,50	3,50	5,50	2,00
30. 11. 2001	4,75	3,75	5,75	2,00
27. 07. 2001	5,25	4,25	6,25	2,00
23. 02. 2001	5,00	4,00	6,00	2,00

Pramen: ČNB

4.2 Nastavení úrokových sazeb

Cílem ovlivňování peněžního trhu centrální bankou je stabilizace ekonomiky, která je v našich podmínkách uskutečňována pomocí cílování inflace. Tedy centrální banka sleduje vytyčený cíl, ve kterém se má inflace v daném období (nebo na jeho konci) pohybovat. Zprostředkujícím nástrojem je pak nastavení úrokových sazeb tak, aby bylo požadovaného inflačního cíle dosaženo.

Komerční banky a další subjekty na trhu se snaží ve svých odhadech vývoje co nejpřesněji předvídat, pro jaké sazby se v budoucnu centrální banka rozhodne, protože vyhlášené úrokové sazby centrální banky významně ovlivňují vývoj celého finančního trhu. Vodítkem pro tvorbu těchto odhadů je vývoj reálných veličin a jejich dopad zejména na zmíněný inflační cíl. Za předpokladu stabilního vývoje jsou očekávání trhu a centrálních bankéřů v souladu a míra překvapení je nulová nebo minimální.

Základní metodou analýzy míry překvapení je srovnání sazeb očekávaných trhem (1M PRIBOR ⁶) a sazeb, které na svém zasedání stanovili centrální bankéři (2T REPO). Změnili se výrazněji sazba den před a sazba den po zasedání, znamená to, že rozhodnutí ČNB nebylo trhem očekáváno, a bylo tudíž překvapivé. Míru překvapení představuje rozdíl mezi sazbou tržní a vyhlášenou.

⁶ Měsíční mezibankovní úroková sazba

PRIBOR (Prague Interbank Offered Rate), pražská mezibankovní úroková sazba, je sazbou, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu.

4.2.1 Dopad rozhodnutí centrální banky na jednotlivce

Centrální bankéři rozhodnou za jakých podmínek si u centrální banky ukládají finanční prostředky komerční banky. To ovlivní mezibankovní trh, tedy u nás PRIBOR. Podmínky mezibankovního trhu se odrazí i na podmínkách, které pak nabízejí banky svým klientům. V praxi to znamená odvozování sazeb u vkladů i úvěrů. Konkrétně stanovení úrokové sazby hypoték po uplynutí doby dané fixace může být stanoveno jako aktuální 12M⁷ PRIBOR + 2 % (1,87 % apod.). Teď již víme, čím je tato sazba zásadně ovlivněna. Například hypotéky firmám jsou nejčastěji úročeny v závislosti na 1M nebo 3M⁸ PRIBORu.

Faktem zůstává, že banky disponují mnohem lepšími, dražšími a pružnějšími nástroji než jejich průměrní klienti, a jsou tak v jisté výhodě vzhledem k orientaci na trhu, spekulacím nebo riziku. ČNB určuje cenu peněz. V případě, že máme úspory nebo naopak půjčku, nebo se chystáme zadlužit, má určitě smysl cenu peněz sledovat. Ještě důležitější než aktuální výše úroků jsou ale očekávání o jejich výši budoucí.

4.3 Inlace ovlivňuje výši úrokových sazeb

Inlace v roce 2005 v ČR rostla a sílily tak tlaky na zvyšování sazeb. V nabídkách bank se od podzimu 2005 objevily rostoucí úrokové sazby. A to jak na straně vkladů, tak i úvěrů.

Nastal tedy okamžik, který většina analytiků již očekávala delší dobu. Velmi nízké úrokové sazby již neklesají, ale naopak se jejich vývoj obrací směrem vzhůru.

Meziroční míra inflace se v září 2005 dostala do pásma, které bylo stanoveno jako inflační cíl ČNB pro rok 2005 (3 % +/- 1 %). Spotřebitelské ceny vzrostly oproti září roku 2004 konkrétně o 2,2 %, zatímco srpnová meziroční inflace dosáhla jen 1,7 %. Naopak meziměsíčně inflace poklesla o 0,3 %, což způsobily významné slevy na zahraniční zájezdy. Ceny se naopak zvýšily (a to hlavně v porovnání se zářím 2004) u ropných produktů a následně i v dopravě. V září 2005 se také projevil růst cen ubytování pro studenty na kolejích, když stát místo dotací cen vyplácel příspěvky přímo studentům.

Zvýšení úrokových sazeb Českou národní bankou zvyšuje cenu peněz a tlumí růst cen. V ČR byla 2T repo sazba do konce října 2005 na úrovni 1,75 %, zatímco v eurozóně to byla celá 2 %. Zvýšení na evropskou úroveň nastalo od 31.10.2005.

⁷ Roční mezibankovní úroková sazba.

⁸ Tříměsíční mezibankovní úroková sazba.

4.4. Česká republika jako součást světové ekonomiky

Celosvětové trendy pohybů úrokových sazeb jsou jasně patrné a nezpochybnitelné. Česká republika je součástí světové ekonomiky. Výkyvy světové ekonomiky mají přímý vliv na domácí dění. České úrokové sazby jsou tedy ovlivňovány mnoha faktory, včetně intenzity světového terorismu.

Federální rezervní systém (Centrální banka USA) okamžitě po atentátu na Světové obchodní centrum dne 11. září začal praktikovat politiku extrémně nízkých sazeb a masivně intervenoval ve prospěch nízkých výnosů dluhopisů. Účelem tohoto opatření bylo poskytnout ekonomice růstový impuls, aby byly překonány účinky psychologického šoku

na spotřebu domácností a investiční aktivitu firem – jednoduše řečeno, aby Amerika neupadla do hospodářské krize. Ještě podzim 2005 se úrokové sazby držely na úrovních hluboce pod hladinou dlouhodobého normálu.

Od 11. září 2001 uplynuly více než čtyři roky a přesto je jeho ekonomický vliv stále znát. Mezinárodní trhy si již zvykly na prostředí velmi nízkých úrokových sazeb. Historicky rekordně nízké sazby převládly ve většině světa, včetně České republiky a Slovenska. Důsledky terorismu měly paradoxně příznivý dopad na ekonomiky těchto zemí. V současné době Spojené státy již bez obav zvyšují úrokové sazby.

Úrokové sazby budou během nejbližších měsíců téměř jistě narůstat a s nimi podraží i hypotéky. To však stále nic neříká o dlouhodobém normálu úrokových sazeb. Ten lze podle historických zkušeností i podle současné situace odhadovat v rozmezí 4,5 až 5,0 % pro desetileté státní dluhopisy. Cena peněz tedy nejspíše poroste.

4.4.1 Úrokové sazby

Dříve se Češi nedívali na dluhy pozitivně. Být zadlužen nebylo běžným stavem. Nyní se hypoteční úvěr stal zcela obvyklým způsobem financování rodinných potřeb. Úvěry jsou snadno dostupné. V polovině 90. let se úrokové sazby z hypoték pohybovaly mezi 12 až 15 % per annum. V létě 2005 dosahovaly úrovně v průměru kolem 3 až 5 %. V lednu 1997 poskytly banky hypoteční úvěry za pouhé 3,4 mld. korun, koncem srpna 2005 už v hodnotě 151 mld. korun.

Hlavním motorem růstu české ekonomiky po roce 2000 byl pokles úrokových měr. Koncem srpna 2005 dosáhla zadluženost českých domácností v bankovním sektoru 336,6 mld. korun. V polovině roku 2005 byla celková částka dluhů domácností 2,5-krát vyšší než v roce 2000. Dluhy na bydlení se na úhrnné částce podílely 72 %.

Úrokové sazby představují cenu kapitálu. Úrokové sazby ovlivňují náš život stále více. Určují, jak draho nás přijde auto na splátky nebo dům na hypotéku. Růst úrokových sazeb znamená rozhodně změnu. Ekonomika již nebude čekat na to, kdy sazby přestanou klesat, ale začne se ptát, kam a jak rychle budou růst. Později, až tomu začnou ovlivňující faktory napovídat, snad budeme i přemýšlet, kdy zase začnou klesat. Může se tak stát třeba se zlevněním energií a ropy. To je ovšem obtížně předvídatelná budoucnost.

Výše úrokových sazeb přímo ovlivňuje výši hypotečních úvěrů, stejně jako ovlivňují celou ekonomiku a tím i naše životy.

Příklad :

Vezmeme si úvěr ve výši 1 mil. Kč. Úrokové sazby nám narostou po prvním roce splácení z 3,5 % na 4,5 % . Jak veliký to je rozdíl za rok a jaké je tedy navýšení měsíčních splátek?

Vezmeme si vzorec na jednoduché úročení polhůtní⁹ :

$$u = K * p * t / 100 * 360 ,$$

kde **K** je peněžní částka,

p je roční úroková sazba v procentech,

t je doba splatnosti kapitálu ve dnech (obvykle $0 < t < 360$),

u je úrok.

Dosadíme do vzorce:

K úvěr 1 000 000,-

p 3,5 % p.a.

t 365

$$u = 1\,000\,000 * 3,5 * 365 / 100 * 360$$

$$u = 35\,486,-$$

Při úrokové sazbě 3,5 % jsou roční úroky ve výši 35 486,- Kč, což je 2957,- Kč měsíčně.

Nyní do vzorce dosadíme stejné hodnoty, jen úrokovou sazbu zvýšíme na 4,5 %.

$$u = 1\,000\,000 * 4,5 * 365 / 100 * 360$$

$$u = 45\,625,-$$

Při úrokové sazbě 4,5 % jsou roční úroky ve výši 45 625,- Kč, což je 3 802,- Kč měsíčně.

Rozdíl za rok je 10 139 Kč, tedy navýšení měsíčních splátek o 845 Kč, což jistě není málo.

Otázku, kterou řeší mnohé domácnosti, tedy je, jestli použít fixní úrokovou sazbu na 1 rok ve výši 4,56 % (HVB bank ČR, typ Standart) anebo raději fixní úrokovou sazbu na 5 let ve výši 5,79 % (HVB bank ČR, typ Standart). Kdyby si klient sjednával sazbu na rok, mohlo by se další rok stát, že i nejnižší sazby budou vyšší než současná sazba na 5 let. Naopak 10 či 15 doba fixace úrokových sazeb je příliš dlouhá , třeba v té době po období růstu, budou sazby zase klesat.

⁹ O jednoduchém úročení hovoříme tehdy, jestliže se vyplácené úroky k původnímu kapitálu nepřičítají a dále se neúročí a o úročením polhůtním hovoříme v případě, že se úroky platí na konci úrokového období.

5 Srovnání hypotečního úvěru s jinými možnostmi na bydlení

5.1 Jak si vybrat hypoteční úvěr



Kritérií pro výběr nejvhodnější hypoteční banky je hodně. Největší roli samozřejmě hraje cena úvěru a rychlost jeho poskytnutí. Pokud příliš nedůvěřujete budoucí nízké inflaci, může rozhodnout i délka lhůty, na kterou lze zafixovat splátky. Úročení úvěru se totiž jinak mění podle aktuálních úrokových sazeb. Další rozdíly lze najít především v poplatkové politice, nadstandardních nabídkách pojištění, slevách, případně v kvalitě a rozsahu poradenských služeb a distribuci.

Některé banky s narůstající konkurencí oslovují nové zákazníky nabídkami procesně jednodušších služeb a nižších úroků. Např. GE Money Bank nabízí klientům hned po prokázání bonity devítiměsíční závazek, že klient na konci tohoto období hypotéku od banky získá, Česká spořitelna využívá informační databázi katastrálních úřadů a nenutí tak klienty, aby předkládali výpisy z katastru nemovitostí, Hypoteční banka zase upravila podmínky poskytování hypoték na celou hodnotu nemovitosti a zpřístupnila je širšímu okruhu lidí včetně těch s nižšími příjmy, ČSOB umožnila zpětné proplacení faktur a účtenek za období až půl roku před podpisem úvěrové smlouvy, atp.

Poplatek za uzavření smlouvy je sice citelným výdajem, účtují si jej ale všechny hypoteční ústavy, rozdíly jsou v tom, zda před nebo až po uzavření smlouvy. V průměru se odměna bance pohybuje okolo jednoho procenta z požadované cílové částky. Nejčastěji to bývá v částkách od 10 do 20 tisíc korun, dále pak platí za vedení konta měsíčně minimálně sto korun. Největší položkou je samozřejmě splátka úvěru, která v sobě zahrnuje úrok a úmor. Součet všech těchto částek, a to po celou dobu splácení hypotéky, je právě tím ukazatelem, o který by se klient měl zajímat.

Hypotéky můžeme poměrně dobře kombinovat se stavebním spořením:

- Nastrádané peníze ve stavební spořitelně včetně úvěru ze stavebního spoření mohou být využity ke krytí vlastních zdrojů, které banka požaduje
- Jednorázově v pětiletých cyklech lze penězi ze stavebního spoření splácet jistinu úvěru.

5.1.1 Půjčování peněz

Dlouhodobost a relativně nízké úročení jsou hlavní výhody hypoték. Získat ji lze při dostatečném příjmu během několika týdnů. Za vyřízení během kratší doby je třeba si připlatit a je třeba mít připraveny všechny bankou požadované dokumenty. Pro zajištění úvěru požadují hypoteční banky ocenění nemovitosti smluvním znalcem. Ocenění profesionálního odhadce spolupracujícího s bankou nemusí odpovídat ceně, za kterou nemovitost koupíte, nebo kolik zaplatíte stavební firmě. Většinou je odhad nemovitosti nižší než vaše náklady, a vyplatí se proto kombinovat hypotéku se stavebním spořením.

Podmínky úvěru

U jednotlivých bank se často liší podstatnými maličkostmi. Zásadní parametry jsou výše úročení, výše úvěru, doba splácení a zajištění úvěru.

Splátky úvěru lze rozložit až na 30 let. V rámci tohoto období se výše úrokové sazby fixuje na 1, 2, 3, 5, 10, 15, 20 i 25 let. To podle banky a typu hypotéky. Fixaci úrokové sazby si klient téměř ve všech případech volí na dobu kratší, než je doba splatnosti hypotéky. Kalkulování měsíční splátky úvěru po uplynutí první doby fixace (v dalších letech) je pak již jen odhadem. Nízká úroková sazba u krátké fixační doby se může po svém uplynutí kvůli změně tržních úroků velmi změnit. Její výše se bude odvíjet od budoucích aktuálních úrokových sazeb. Úroková sazba se u všech klientů stanovuje individuálně na základě posouzení jejich bonity a ostatních individuálních charakteristik jako je rodinný stav nebo počet dětí.

Pokud se jedná o nově vzniklou bytovou jednotku, má vlastník nemovitosti nárok na státní finanční příspěvek. Dotace se odvíjí od průměrné výše úrokové sazby za daný kalendářní rok. V současnosti je z důvodů nízkých sazeb nulová¹⁰.

Výše úvěru

Hypoteční banky vyžadují, aby po odečtení pravidelné splátky úvěru, výdajů na jídlo a dalších plateb jako pravidelné pojistné, leasing apod. zůstávala domácnosti finanční rezerva. Postupy výpočtů těchto běžných výdajů se ale u každé banky značně liší. Některé berou v úvahu určitý násobek životního minima, jiné k životnímu minimu přičítají nějakou rezervní část, jiné mají zase zcela jiné specifické postupy pro výpočet výdajů. A právě na tom, zda podle banky klientovi příjmy budou stačit na splácení úvěru, závisí jeho schválení.

Následující tabulka ukazuje stanovení výše měsíčních výdajů u některých bank:

Banka	Stanovení výše měsíčních výdajů - vzorec
ČS	1,5 násobek životního minima
ČMHB	zajištění 70 % → život. minimum + 25 % anuity
	zajištění 85 % → život. minimum + 50 % anuity
	zajištění 100 % → život. minimum + 100 % anuity
KB	1,2 násobek životního minima
Raiffeisenbank	$[(\text{život. minimum} + \text{anuita}) * 1,2] + 3000$ (pražští občané * 1,3)
Wüstenrot	1,5 násobek životního minima (u osob s převažujícími příjmy jako OSVČ → 2 násobek životního minima)

¹⁰ Průměrnou sazbu úroku zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj ve veřejných informačních prostředcích a v dálkově přístupném informačním systému. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku a činí při průměrné sazbě úroku :

- a) 8 % a více 4 procentní body,
 - b) nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % 3 procentní body,
 - c) nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 % 2 procentní body,
 - d) nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 % 1 procentní bod;
- je-li průměrná sazba úroku nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje.

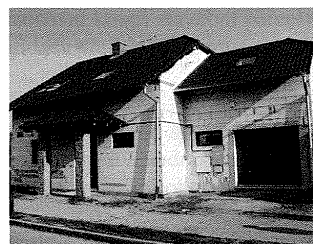
Překlenovací úvěr

Pokud je klient bonitní a jeho zástava je dostatečná, jsou banky schopny mu profinancovat pomocí nejrůznějších doplňkových úvěrů i hodnotu nad rámec stanovených 70 % hodnoty nemovitosti. Jeho úročení je ale vždy vyšší a doba splatnosti kratší, než běžné hypotéky

Jak je vidět, hypoteční úvěry jsou levným a velmi dobrým prostředkem úvěrování vlastních potřeb. Snad jedinou vadou na kráse je potřeba mít k dispozici nemovitost, kterou lze zastavit, protože nemovitost je nutnou podmínkou pro získání tohoto úvěru.

5.2 Stavební spoření

Financovat bydlení lze výhodně i ze stavebního spoření. V současné době jsou úrokové sazby velmi přijatelné, i když o něco vyšší než u úvěrů hypotečních. Za to úrok u úvěrů ze stavebního spoření je zpravidla neměnný po celou dobu splácení úvěru a tento úvěr lze kdykoliv bez sankcí splatit. U těchto úvěrů se zástava nemovitostí požaduje od výše úvěru 400 až 500 tisíc Kč. Do této výše je zajištění ručiteli, zástavním právem ke vkladu u banky, stavební spořitelny apod.



U stavebního spoření je situace v ohledu úročení jednodušší. Klient již na počátku úvěrového vztahu přesně ví, jakou úrokovou sazbu získá - a to jak u překlenovacího (překlenovací úvěr viz. str.36), tak i u řádného úvěru. Sazby jsou přitom u obou typů půjček neměnné po celou dobu trvání smluvního vztahu.

Aby variantu úvěru stavebního spoření bylo možné objektivně srovnat s hypotékou, klient nejdříve čerpá překlenovací půjčku. Ta se nesplácí, klient platí jen úroky. Umožňování začne až po překlopení této půjčky do řádného úvěru. K tomu je třeba splnit tři podmínky.

První z nich je určitá výše parametru ohodnocení (časové kumulativní číslo zohledňující vklady klienta). Čím dříve a více klient ukládá, tím rychleji ukazatel narůstá. Druhou je naspoření minimálně 40 % z cílové částky. Doplněk do 100 % pak bude činit požadovaný úvěr. Posledním omezením pro získání řádného úvěru je podmínka trvání smlouvy v minimální délce dvou let.

Jsou-li všechny tři podmínky splněny, stavební spořitelna sama osloví účastníka a nabídne mu úvěr ze stavebního spoření (přidělení cílové částky). Pro klienta to znamená, že vedle placení úroků u překlenovacího úvěru musí souběžně dospořovat. Celkové náklady jsou pak součtem poplatku za vyřízení žádosti o překlenovací úvěr, měsíční ceny za vedení úvěrového účtu, sumy úroků zaplacených u překlenovacího úvěru a vkladů v rámci dospořování. K tomu je ale nutné ještě připočítat splátky řádného úvěru.

Stavební spoření v současné chvíli není jen výhodným prostředkem k ukládání peněz, ale stále více je využíváno k získání úvěrů určených k řešení bytové situace.

Jak nejrychleji a co nejvíce peněz získat od stavebních spořitelů

Díky státní dotaci a garantovanému zhodnocení (většinou 2 % ročně) je stavební spoření stále zajímavým spořením. V současné době je koncipováno tak, aby bylo možné získat v šestiletém cyklu vždy k 31. 12. na vložených 20 000 Kč státní dotaci 15 %, tedy 3000 Kč. Nás zde však zajímá druhé využití stavebního spoření a tím jsou rozmanité půjčky na bydlení.

Účelovost je rozhodující

Důležitou podmínkou získání úvěru či meziúvěru ze stavebního spoření je prokázání využití finančních prostředků na bytové potřeby. Podle zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb., je v § 6 (Bytové potřeby) uvedeno, co přesně se bytovými potřebami rozumí. Stručně vzato, lze takto financovat koupi stavební parcely, bytu či rodinného domku, výstavbu, rekonstrukci i konsolidaci předchozích investic do bydlení.

Bezúčelově lze využít prostředky pouze po ukončení smlouvy o stavebním spoření a pouze ty prostředky, které si sám klient naspořil včetně státní podpory a zhodnocení. Úvěry mohou získat jak fyzické, tak právnické osoby, nicméně státní dotaci mohou čerpat jen občané jako fyzické osoby.

Úrokové sazby

Úroky meziúvěru a řádného úvěru se liší. Meziúvěry nabízí většina spořitelů též s možností 0% akontace. Obdobně jako u hypotéky tedy prostředky pouze čerpáte bez jednorázových vkladů. U těchto meziúvěrů bývají často tak výhodné úroky, že se v určitých případech vyplatí čerpat úvěr na nové smlouvy oproti již existujícím smlouvám, kde není výhodný úvěrový úrok, zatímco úrok z vkladů může být až 4 % p.a. Řádné úvěry pak mají garantovaný úrok po celou dobu, jehož výše vždy souvisí se zhodnocením všech vkladů v době spoření.

Podmínky získání úvěru či meziúvěru ze stavebního spoření

Bonita - Dostatečné příjmy žadatele či žadatelů se nazývají bonitou, která musí být odpovídající dlužné částce tj. výši úvěru. Klienti musí prokázat, že jsou schopni přežít za určitých měsíčních nákladů – tedy pokrýt své životní minimum, výdaje i splátky. U úvěrů ze stavebního spoření je možné zlepšit bonitu klienta přístupitelem či spoludlužníkem.

Historie klienta - Nejlepší podmínky mají klienti, kteří si již alespoň dva roky pravidelně a řádně spoří, jelikož tím prokázali svou platební morálku. Pokud jde klient do banky či spořitelny, kde nemá žádnou historii, musí si ho daná společnost dostatečně otipovat (podle vzdělání, délky pracovního poměru, věku apod.), aby si určila pravděpodobnost, s jakou se klient může stát neplatičem – toto bývá formou dotazníku. Obecně vzato klienti bez historie jsou pro banky a spořitelny vždy rizikovější.

Ručení - Úvěry ze stavebního spoření lze zajistit několika formami ručení. Je možné ručit ručiteli - jednou či více osobami ručícími za splácení klienta, dále je možnost ručit zastavením nemovitosti v osobním vlastnictví, kde max. úvěr lze až do výše 80 % odhadu

nemovitosti. Další formou ručení je zastavení finančních pohledávek (v praxi to znamená, že pokud by klient měl někde na termínovaném vkladu milion, může jej zastavit a od stavební spořitelny si milion půjčit, což není častou formou ručení). Podle výše dlužné částky (cílová částka minus úspory) se určují jednotlivé možnosti ručení. Jiné ručení je vyžadováno ve fázi řádného úvěru, kdy již klient prokázal spořitelně svou platební morálku, a tak je mu umožněno čerpat bez ručitele vyšší částku.

Stavební spoření jako zdroj peněz

Levný a dostupný úvěr je další výhodou stavebního spoření. Získat ho lze už po dvouletém spoření (podmínkou může být dosažení tzv. ohodnocovacího čísla). Standardní je žádat o půjčku o něco později. Existuje ale i rychlejší cesta, tzv. překlenovací úvěr. Teoreticky o něj lze požádat okamžitě po uzavření smlouvy. Úroky a poplatky jsou pak samozřejmě vyšší.

Výše úvěru je na první pohled poměrně nízká, zvlášť má-li sloužit ke koupi bytu. Obvyklá suma vzniklá kombinací úspor a úvěru, tedy zhruba tři sta tisíc korun získaných z jedné smlouvy, sice k nákupu vlastního bydlení ani zdaleka nepostačuje, spojením smluv tříčlenné domácnosti již ale vzniká částka, která stačí k nákupu vlastního (byť malého) bytu i v Praze. Poslední dobou je navíc možno splácet velmi dlouhou dobu, takže dostupné prostředky jsou také stále vyšší.

Podmínky úvěru

U jednotlivých spořitelen jsou podmínky úvěru v zásadě stejné, liší se jen v maličkostech. Zásadní parametry vyplývají ze zákona. Na smlouvách o stavebním spoření se vždy uvádí tzv. cílová částka, což je součet uložených prostředků, jejich zhodnocení a maximální výše úvěru, který lze získat. Například při měsíční úložce 1 500 korun a úroku 4,2 % dostanete od stavební spořitelny po šesti letech včetně úroků a státní podpory 141 564 Kč (celkový příspěvek účastníka je 109 800 Kč, výnosy z těchto příspěvků 14 925 Kč, celkové státní příspěvky 18 000 Kč a výnosy ze státních příspěvků 2 839 Kč).

Zatímco naspořené peníze lze použít na cokoliv, úvěr (který se čerpá bezhotovostně) lze využít pouze na pořízení nebo rekonstrukci bydlení. Splátky úvěru, jejichž výše zhruba odpovídá předchozí měsíčně spořené částce, lze rozložit zhruba na 12 let.

Spoření a platba

Je možné ukládat libovolnou částku od stokoruny měsíčně výše. Pro maximalizaci státní podpory je ale výhodné spořit tak, aby na vašem účtu k 31.12. bylo 20 000 Kč za daný kalendářní rok. (1 667 Kč měsíčně). Díky každoročně připisovaným úrokům však tato částka postupně o nějakou korunu klesá. Doporučuji tento detail zanedbat, neboť úročení, ani státní podpora nejsou již tak vysoké jako před rokem 2004. Při vyšších vkladech zůstává státní příspěvek nezměněný a výnosnost investice tím klesá. Vyšší úložky mají smysl pouze v jediném případě, a to když jste rozhodnutí požádat stavební spořitelnu o úvěr, neboť jeho výše a možnost poskytnutí se odvozuje právě od naspořené částky.

Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr slouží k rychlému získání peněz na některou z povolených koupí předmětu bydlení ještě předtím, než klient stavební spořitelny získá nárok na řádný úvěr. Požádat o něj může okamžitě po podepsání smlouvy, musí být ale připraven na vyšší úrok, popřípadě i poplatky za vyřízení úvěru. Na druhou stranu překlenovací úvěr slouží přesně k tomu, co jeho jméno naznačuje - překlenuje dobu, která vám chybí do získání nároku na řádný úvěr. Z něj se splatí překlenovací úvěr a dále již klient splácí spořitelně pouze řádný úvěr s nižšími úroky.

Ohodnocovací číslo

Dosažení určité hodnoty ohodnocovacího čísla může být jednou z podmínek pro přidělení řádného úvěru. Každá spořitelna jej ovšem počítá poněkud jinak a propočítává ho v různých intervalech, takže je obtížné vědět, jak na tom jste. Jednotlivé spořitelny by to měly klientovi na požádání sdělit. Pokud má klient stavební spořitelny o úvěr zájem, způsob a frekvence výpočtu ohodnocovacího čísla by měly být jedním z kritérií pro výběr vhodné stavební spořitelny.

5.3 Klíčové rozdíly mezi hypotečním úvěrem a stavebním spoření

Rozdílů mezi hypotékou a stavebním spořením je mnoho. V první řadě je nutné si uvědomit, že anuitní splátka hypotéky se podobá pouze fázi řádného úvěru ze stavebního spoření a není tedy srovnatelná s meziúvěrovou fází, která je podobná spíše překlenovacímu hypotečnímu úvěru.

Zde jsou tedy klíčové rozdíly :

Fixace úrokových sazeb: U hypotéky je úroková fixace limitována, zatímco u stavebního spoření je pevně daná po celou dobu.

Státní dotace: U hypotéky lze čerpat státní dotaci pouze na koupi nemovitosti starší 2 let, pokud žádnou jinou nemovitost klient nevlastní a je mu 36 let a méně – tato dotace je ve výši 1 % z úroků po dobu 10 let. Na účet stavebního spoření je možné využít dotaci po dobu spoření i meziúvěru, nikoli ve fázi řádného úvěru, kde pouze splácí.

Jednorázové poplatky: u hypoték bývají kolem 0,8 % z objemu úvěru a u stavebních spořitelen obvykle 1 % z cílové částky, zpoplatňuje se i využití meziúvěru (až 1 % z cílové částky).

Měsíční poplatky: U hypotečních bank se pohybují mezi 100 až 200 Kč měsíčně, u stavebních spořitelen většinou 25 až 50 Kč měsíčně.

Účelovost: Zatímco úvěry ze stavebního spoření jsou výhradně určeny k bytovým potřebám, hypoteční úvěry lze sjednat též s podnikatelským záměrem.

Předčasné splátky: Hypoteční úvěr lze zpravidla umořit bezplatně pouze ve výročích úrokové fixace¹¹, zatímco úvěry ze stavebního spoření lze většinou bezplatně umořit kdykoli.

Ručení: Hypoteční úvěr je z definice vázán na zástavní právo k nemovitosti, jediným, čím lze ručit, je tedy pozemek, byt, rodinný domek či jiná nemovitost v osobním vlastnictví. Max. výše úvěru může být až 100 % odhadu nemovitosti. U stavebního spoření je též možnost využít zajištění formou ručitele. Nad částku 500 tisíc Kč je však vždy vyžadována zástava nemovitostí. Z odhadní ceny nemovitosti je pak možné půjčit si 70 až 80 %.

5.4 Spotřebitelský úvěr

Další možností financování je spotřebitelský úvěr. Někteří klienti ho částečně používají na řešení bydlení. Tento úvěr je poměrně drahý, ale některé banky nevyžadují až do výše 120 tisíc Kč žádného ručitele, proto jsou oblíbené. Další nevýhodou je krátká doba splatnosti a proto lze jimi řešit jen krátkodobou půjčku.

5.5 Srovnání úvěrů u konkrétních bank a spořitelen

K porovnání jednotlivých úvěrů a výši měsíční splátky bez státní dotace jsem použila daný úrok banky, splatnost úvěru 15 let a výši úvěru 500 tisíc Kč.

Hypoteční banka www.stranka www.cmhb.cz

Úrok	4,20 %
Garance	1, 3, 5, 10 a 15 let
Poplatky	0,6% min 5000 Kč, max 20000 Kč; výstavba, rek.: 0,8% min 6000 Kč, max 25000 Kč
Minimální úvěr	100000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok: sazba P plus - tvořena roční sazbou PRIBOR a odchylkou, která je pevná po dobu 5 let; fixní sazba od: 4,2%(1 rok); 4,3%(3 roky); 4,8%(5 let); 5,55%(10 let); 5,7% (15let); HU 100 - od 4,85% (1 rok); HU Progres - 5,65% (5 let)
Měsíční splátka bez státní dotace	3749,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3264,- Kč

¹¹ Úroková sazba je vždy fixována na určité období, po kterém je vždy vyhlášena nová sazba. Předčasné splacení je vázáno vždy na toto výročí úrokové fixace, kdy v tento den vyhlášení nových úroků jsou umožněny částečné či úplné splátky bez poplatků, zatímco jiné splátky jsou bankami sankcionovány.

Raiffeisenbank [www stránka](http://www.stranka) www.rb.cz

Úrok	3.04 %
Garance	1 a 5 let
Poplatky	0,8% z výše úvěru, min. 4 000 Kč - max. 30 000 Kč
Minimální úvěr	250000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok: pro jednoletou fixaci sazby; 4,92% p.a. (fixace 5 let); výše úroku závisí na výši čistého příjmu žadatele a na výši zajištěné nemovitosti
Měsíční splátka bez státní dotace	3463,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3001,- Kč

GE Money Bank [www stránka](http://www.stranka) www.gemoney.cz

Úrok	3.35 %
Garance	1,3, 5 a 10 let
Poplatky	z výše poskytnutého úvěru - 0,7%, min. 5 000 Kč, max 20 000 Kč
Minimální úvěr	300000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok: jednoletá fixace sazby - garantovaná pro hypotéku Premium
Měsíční splátka bez státní dotace	3538,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3070,- Kč

Česká spořitelna [www stránka](http://www.stranka) www.csas.cz

Úrok	3.69 %
Garance	1, 2, 3, 4, 5, 10 a 15 let
Poplatky	do 5 mil Kč 0,9% z hodnoty sjednaného úvěru, min. 9500 Kč, max 25 tis. Kč
Minimální úvěr	300000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok: HYPOHIT (fixace 1 rok), 4,49% p.a. (2 roky); 4,99% p.a. (3 roky); NOVÉ TOP 5,49-6,99% p.a. (fix 4,5,10,15 let); Standard 2,99-5,99% p.a. (fix 1,2,3,4,5,10,15 let)
Měsíční splátka bez státní dotace	3621,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3147,- Kč

ČSOBwww stránka www.csob.cz

Úrok	3.96 %
Garance	1, 5, 10 a 15 let
Poplatky	0,45% - min 8000 Kč, max 20000 Kč
Minimální úvěr	200000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok pro fix jeden rok se započtením max bonusu 0,35%
Měsíční splátka bez státní dotace	3688,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3208,- Kč

Komerční bankawww stránka www.kb.cz

Úrok	4.00 %
Garance	1 - 10 let
Poplatky	0.8% z výše úvěru, min. 9 000 Kč, max. 28 000 Kč
Minimální úvěr	200000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	minimální úroková sazba na 1 rok při splnění podmínek: úvěr nad 300 tis. Kč + životní pojištění
Měsíční splátka bez státní dotace	3698,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3218,- Kč

Živnostenská banka www stránka www.zivnobanka.cz

Úrok	3.30 %
Garance	1, 3, 5 a 10 let
Poplatky	0,9% min 5000 Kč max 30000 Kč (do 5 mil Kč); individuálně (nad 5 mil Kč)
Minimální úvěr	300000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok pro 1-letou fixaci sazby: sazba platná po celé tzv. fixní období, které si u hypotečního úvěru určí sám klient a činí 1 rok, 3 roky, 5 nebo 10 let.
Měsíční splátka bez státní dotace	3526,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3059,- Kč

HVB Bank ČRwww stránka www.hvb.cz

Úrok	3.71 %
Garance	1-15 let
Poplatky	0,9 (HIT) / 1,0% z výše úvěru, min. 8000 (HIT) / 10000 Kč, max. 25 000 Kč
Minimální úvěr	400000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	při fixu 1 rok, splatnosti 10let a čerpání do 1 měsíce - HU HIT;... Standard - úrok v p.a. při splatnosti 20 let, čerpání do 1 měsíce: fixace 1 - 4.56%; fixace 2 - 5.02%; fixace 3 - 5.36%; fixace 4 - 5.6; fixace 5 - 5.79%; fixace 6 - 5.95%; fixace 7 - 6.09%; fixace 8 - 6.2%; fixace 9 - 6.29%; fixace 10 - 6.36%; fixace 11 - 6.42%; fixace 12 - 6.48%; fixace 13 - 6.51%; fixace 14 - 6.55%; fixace 15 - 6.58%
Měsíční splátka bez státní dotace	3626,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3151,- Kč

Wüstenrotwww stránka www.wuestenrot.cz

Úrok	4.70 %
Garance	2 a 5 let
Poplatky	0.8 %; min 4000 Kč, max 25 000 Kč
Minimální úvěr	300000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úroková sazba při fixaci 5 let, pro fixaci 2 roky je úrok 5,2% p.a.
Měsíční splátka bez státní dotace	3876,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	3381,- Kč

eBankawww stránka www.ebanka.cz

Úrok	2.85 %
Garance	1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 let
Poplatky	0,85%, min. 5000 Kč (do 1 mil Kč); 0,65%, max. 19 000 Kč (do 5 mil Kč); individuálně nad 5 mil Kč
Minimální úvěr	300000,- Kč
Typ	fyzická osoba
Poznámka	úrok pro fixaci 1 rok; od 3,95% p.a. pro fixaci 2 roky; od 4,35% p.a. pro fixaci 3 roky; od 4,75% p.a. pro fixaci 4 roky; od 4,95% p.a. pro fixaci 5 let; od 5,55% pro fixaci 6 let; od 6,05% pro fixaci 7 let
Měsíční splátka bez státní dotace	3417,- Kč
Měsíční splátka se státní dotací (2%):	2960,- Kč

Výsledek srovnání (zjednodušeně)

Nejmenší úroková sazba je u eBanky ve výši 2,85 % a nejvyšší je u Wüstenrot ve výši 4,70%.

U HVB Bank ČR je garantována fixace úrokových sazeb po dobu 1 až 15 let libovolně, další banky v rozmezí 1 až 15 let, ale s omezením jsou Hypoteční banka, Česká spořitelna a ČSOB. Nejmenší garantována fixace úrokových sazeb je u Raiffeisenbank po dobu 1 a 5 let a u Wüstenrot po dobu 2 a 5 let.

Minimální poplatky jsou ve výši 4 tisíce Kč a to u Raiffeisenbank a u Wüstenrot a maximální výše poplatků je 30 tisíc Kč a to u Raiffeisenbank a u Živnostenské banky.

Minimální výše úvěru je 100 tisíc Kč a to nabízí Hypoteční banka .

Z dostupných informací je nejnižší úrok pro fixaci 1 rok od 3,95% p.a. a to u eBanky a nejvyšší je úrok pro fixaci 1 rok od 4,92% p.a. a to u Raiffeisenbank.

Nejnižší měsíční splátka bez státní dotace činí 3417 Kč u eBanky a nejvyšší ve výši 3 876 Kč u Wüstenrot.

Všechny tyto srovnávané úvěry se týkaly fyzických osob.

Zjednodušeně mohu říct, že nejvíce kladných bodů mně vyšlo u eBanky. Samozřejmě ale vím, že takhle snadno se to srovnávat nedá, protože každý klient má individuální potřeby a např. banka s nejnižší úrokovou sazbou zase nemá nejlepší minimální úvěr, apod.

6 Možnosti praktického využití v domácnostech

6.1 Státní podpory na bydlení

Samostatné bydlení je pro každou rodinu nezbytné, ale zároveň je velice nákladné a není jednoduché se k němu dostat vlastními silami. Zvláště pro mladé rodiny bývá situace obtížná. Mladí lidé nemají dostatek času na naspoření potřebného počátečního kapitálu a také jejich příjmy bývají nižší, protože zpravidla stojí na začátku své kariéry.

Koncepci bytové politiky se zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se Státním fondem rozvoje bydlení.

Státní podpora bydlení se dá rozdělit do dvou skupin. První jsou dotace a příspěvky obcím nebo právnickým osobám určené například na opravu panelových domů nebo na výstavbu domů s pečovatelskou službou. Druhou jsou podpory obyvatel, mezi které patří zejména podpora úvěrování, sociální dávky a daňové úlevy.

Příspěvky na stavební spoření jsou jen jeden z možných nástrojů, které stát používá k podpoře bydlení.



Hypoteční úvěrování

Jedním z úvěrových nástrojů, který je podporován státem, je hypoteční úvěrování. Jedná se o dlouhodobé úvěry zajištěné nemovitostmi, uplatňující se především při pořizování vlastnického bydlení. V České republice jsou tyto úvěry poskytovány od roku 1995.

Podpora se poskytuje formou úhrady části úroků hypotečního úvěru¹². Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. Pokud průměrná úroková sazba klesne pod určitou, předem danou hodnotu, dotace se pro nově uzavírané úvěry sníží, případně se může dostat až na nulu.

To se stalo loni, tj. v roce 2005, kdy podpora nebyla vyplacena. Nutno dodat, že tato podpora se ovšem vztahuje už jen na lidi do 36 let, kteří si pořizují starší nemovitost. Tato forma podpory pro koupi nového bydlení byla zrušena.

Podpora se vztahuje na hypoteční úvěry pouze do určité výše. Ta je dána typickými podmínkami na trhu, za kterých je možno postavit rodinný dům nebo byt. Zamezuje se tak zbytečnému vyplácení státních peněz na velké rodinné domy nebo na luxusní byty.

¹² 249/2002 Sb., Nařízení vlády ze dne 22. května 2002 o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Podpora se vztahuje na hypoteční úvěry, které nepřekročí :

- 1,5 miliónu korun na pořízení rodinného domu s jedním bytem
- 2 milióny korun na pořízení rodinného domu se dvěma byty
- 12 tisíc korun na 1 metr čtvereční podlahové plochy, nejvýše 800 tisíc korun na jeden byt

Pokud se úvěr použije na koupi pozemku k výstavbě, zvyšuje se limit o 200 tisíc korun. V případě, že je cena nemovitosti vyšší, vztahuje se podpora pouze na uvedený limit. Podstatnou podmínkou čerpání státní podpory je dokončení stavby (vyčerpání úvěru) do čtyř let.

Podpora od Státního fondu rozvoje bydlení

Stát má pro mladé ještě jedno zvýhodnění, a to možnost poskytnutí úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení¹³. V roce 2005 šlo o úvěr až do maximální výše 300 tisíc Kč, který je úročen 2 %. Žádat o něj mohli opět mladí lidé žijící v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, nebo samostatné osoby, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno, třeba i osvojené, nezletilé dítě. Žádá se písemně přímo u fondu.

Tuto půjčku je možné kombinovat jak s úvěrem ze stavebního spoření, tak s hypotečním úvěrem, ale je i možné využít ji samostatně. Forma pomoci je nenáročná a záleží tedy jen na rozhodnutí fondu, zda úvěr poskytne.

Fond si podobně jako banka zajišťuje návratnost poskytnutých úvěrů. Proto požaduje některou z forem zajištění splácení úvěru, nejčastěji formou ručitelského závazku. S žadatelem může však být dohodnuta i jiná standardní forma zajištění. Zajištění zástavou na nemovitosti zpravidla ponechává hypoteční bance, aby nebránil složit potřebnou finanční částku z více zdrojů. Na žádost příjemce úvěru může být počátek splácení jistiny úvěru odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Po dobu tohoto odkladu příjemce splácí pouze úrok. Celková doba splatnosti však nesmí překročit 20 let. Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušení splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu 2 let. V takovém případě se doba splatnosti úvěru prodlouží o dobu, na kterou bylo povoleno přerušení splácení.

Úvěr je možno využít k financování:

- výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů,
- výstavby bytu v rodinném domě,
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení,
- koupě bytu,
- koupě rodinného domu s jedním bytem,
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.

¹³ 97/2002 Sb., Nařízení vlády ze dne 20. února 2002 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu částí nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let
Změna: 665/2004 Sb.

Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována. V případě, že byt je pořizován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tisíc Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

Sociální příspěvek na bydlení

Sociální příspěvek na bydlení se poskytuje všem domácnostem, jejichž příjem je nižší než 1,6násobek životního minima, bez ohledu na to kde a v jakém bytě domácnost bydlí. Tato forma podpory má charakter pomoci domácnostem s nejnižšími příjmy při zvyšujících se nákladech na bydlení. O příspěvek se žádá na příslušném obecním úřadu, kde domácnost písemně doloží výši svých příjmů.

Daňové odpisy

Poslední formou, kterou se snaží stát podpořit bydlení, jsou daňové úlevy. Podnikatel i zaměstnanec může částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru sníženou o státní podporu a úroky z úvěru stavebního spoření odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300 tisíc korun ročně. Podnikatel odpis zahrnuje do kolonky daňově odčitatelné výdaje v daňovém přiznání, zaměstnanec přinese z banky vždy na konci roku potvrzení své mzdové účtárně, která tento úkon provede za něj.

Odečet může provést osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy, je-li účastníků více odečet provádí jedna z nich, nebo každá z nich rovným dílem.

Bytovými potřebami dle zákona jsou:

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby,
- b) koupeň pozemku,
- c) koupeň bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů,
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečíst úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.

Část zaplaceného pojištění u životní pojistky (až 12 tisíc korun ročně), která je nezbytná k získání hypotéky, lze rovněž odečíst od daňového základu.

Dále jsou to i daňové úlevy týkající se daně z nemovitostí. Informace o tom na co se odpočet vztahuje, a zákonná opatření jednotlivých úlev najdete v následující tabulce.

Daňové úlevy

Forma	Cíl opatření	Vztahuje se na
Možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru stavebního spoření a hypotečního úvěru ze základu daně z příjmu	Podpora rozvoje úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření	Fyzické osoby čerpající úvěr
Osvobození výnosu z hypotečních zástavních listů od daně z příjmu	Podpora rozvoje hypotečních úvěrů	Držitel hypotečních zástavních listů
Osvobození přijatých úroků ze stavebního spoření včetně úroků ze státní podpory od daně z příjmu	Podpora systému stavebního spoření	Výnos ze stavebního spoření, státní podporu
Osvobození od daně z příjmu	Podpora migrace obyvatel	Příjmy z prodeje domu, bytu, nemovitostí, příjmy z převodu členských práv družstva, příjem získaný formou nabytí vlastnictví k bytu jako náhrady za uvolnění bytu
Osvobození od daně z nemovitosti novostaveb obytných domů ve vlastnictví fyzických osob a byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých (osvobození od daně na dobu 15 let od kolaudace)	Podpora nové výstavby	Novostavby obytných domů, bytů
Osvobození od daně z nemovitosti	Podpora vytváření finančních zdrojů na opravy soukromých domů ve vlastnictví osob současně sociálně potřebných a zdravotně postižených	Obytné domy ve vlastnictví fyzických osob sociálně potřebných a zdravotně postižených, slouží-li k jejich trvalému bydlení

Pramen: Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

6.2 Doklady potřebné k vyřízení žádosti o hypoteční úvěr

Banky požadují téměř veškerou dokumentaci k pořizované nemovitosti, případně i nemovitosti určené do zástavy (pokud jí není přímo pořizovaný dům či byt) včetně pojistné smlouvy k pořizované nemovitosti i k zástavě.



Doklady o příjmech a výdajích

Banka se nejprve snaží zjistit, zda žadatel má dostatek finančních prostředků na splácení hypotéky. Bere však v úvahu i to, zda zájemci zbude dost na běžné životní potřeby. Při zjišťování finanční situace banky dopodrobna prozkoumávají veškeré závazky - půjčky, leasingy a podobně. Řada zájemců o hypotéku skončí již ve stadiu posuzování příjmů a výdajů.

Dnes jsou již v nabídce i hypotéky bez dokládání příjmů. Bance postačí prohlášení, že máte peněz dost.

Po odečtení všech nutných výdajů včetně splátky hypotečního úvěru by měl rodině žadatele zbývat alespoň 1,2 násobek životního minima. Banky v praxi bývají přísnější, stanovují si totiž určitou rezervu v podobě koeficientu, kterým životní minimum násobí (viz. tabulka na str. 33).

Při posuzování příjmů se sečtou příjmy dospělých členů rodiny (ti se označují jako spoludlužníci), která má o úvěr zájem. Je nutné předložit potvrzení zaměstnavatele o výši platu za poslední půl rok (některé banky však chtějí až za poslední dva roky), v případě podnikatelů daňové přiznání potvrzené finančním úřadem rovněž za poslední dva roky. Dále musí být předloženy doklady o dalších závazcích, půjčkách a podobně.

Při první schůzce v bance je nejlépe požádat o písemné sepsání potřebných dokumentů, které banka požaduje, zda chce originály, či notářsky ověřené kopie, nebo zda stačí pouhé kopie. Zájemce o úvěr tím ušetří čas a vyřizování žádosti se zbytečně neprotáhne.

Doložení příjmů

zaměstnanci:

- průkaz totožnosti
- kopie mzdového listu nebo výplatní pásky za posledních 6 měsíců až 2 roky potvrzená zaměstnavatelem
- potvrzení zaměstnavatele o průměrném příjmu
- ostatní příjmy

podnikatelé:

- průkaz totožnosti
- živnostenský list, koncese
- potvrzení správy sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovny o prováděných platbách ve prospěch těchto institucí

- přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední dva roky potvrzené finančním úřadem
- v případě příjmů plynoucích z pronájmu: nájemní smlouva a vlastnický list k této nemovitosti
- příjmy z kapitálového majetku (například cenné papíry)

Doložení výdajů

- smlouva o dalším úvěru, půjčce, leasingu
- smlouva o stavebním spoření, penzijním připojištění
- pojistné smlouvy, doklady o platbách pojistného (pojištění nemovitosti, domácnosti, životní, úrazové, vozidel a další)
- doložení ostatních individuálních pravidelných výdajů (například rozhodnutí soudu o placení výživného)
- doložení ostatních závazků, jako ručitelské prohlášení a jiné

Banky mohou zohlednit i příjmy jiných osob, jako například příjmy rodičů žadatelů, pokud se stanou spoludlužníky. Nemusí se dokonce jednat ani o rodinné příslušníky. Spoludlužníkem však nemůže být osoba v důchodovém věku.

Dokumenty k nemovitosti

Banka dále zkoumá podklady k vlastní nemovitosti, zajímá ji stavební povolení případně územní rozhodnutí, geometrický plán, výpis z katastru nemovitostí rozpočet stavby, zároveň je třeba předložit ocenění nemovitosti. Banky často vyžadují, aby odhad byl proveden odhadcem spolupracujícím s bankou.

Obecně

- nabývací titul k nemovitosti (kupní, darovací smlouva, rozhodnutí o vypořádání dědictví)
- výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce
- snímek z katastrální mapy ne starší než 1 rok
- odhad ceny nemovitosti ne starší než 6 měsíců ve dvou vyhotoveních dle požadavků banky
- pojistná smlouva k nemovitosti
- dohoda nebo rozhodnutí soudu formou notářského zápisu v případě rozšíření či zúžení společného jmění manželů stanoveného zákonem
- muži do 35 let: doklad o absolvování základní vojenské služby

Stavba

- geometrický plán
- doložení vlastních finančních prostředků (výpisem z účtu) nutných k úhradě rozdílu rozpočtu stavby a prostředků z hypotečního úvěru, případně doklad o zaplacení z vlastních prostředků před podáním žádosti o úvěr
- územní rozhodnutí (v případě, že nebylo vydáno stavební povolení)
- stavební povolení s doložkou nabytí právní moci
- přehled rozpočtových nákladů na výstavbu nebo rekonstrukci
- časový plán čerpání (pokud není součástí smlouvy o dílo)
- smlouva o dílo podepsaná zúčastněnými stranami

Koupe

- o doložení vlastních finančních prostředků (výpisem z účtu) nutných k úhradě ceny za nemovitost zbývající po využití hypotečního úvěru, případně doklad o zaplacení z vlastních prostředků před podáním žádosti o úvěr - kopie (lze však doložit i před čerpáním úvěru - jako podmínku)
- o kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě (musí obsahovat návrh/vzor kupní smlouvy)

Zástava

- o Za hypotéku je třeba ručit. Zástavou je zpravidla pořizovaná nemovitost, která však musí být pojištěna a pojistka vinkulována ve prospěch banky. Zástavní právo k této nemovitosti se zapíše do katastru nemovitostí. V případě, že se zatím jedná pouze o stavbu, lze ji zapsat do katastru jako rozestavěnou nemovitost a zároveň jako zástavu pro hypoteční úvěr ve chvíli, kdy bude vysoká alespoň jeden metr nad zemí.

Banka dává stavebníkovi formou takzvaného příslibu úvěru jistotu, že úvěr dostane, jakmile bude mít všechny podklady k uzavření úvěrové smlouvy včetně zástavního práva. Je možné také zpočátku ručit jinou nemovitostí, rodinným domkem či chatou. Nevýhodou je, že v tomto případě jsou potřeba dva odhady nemovitosti (odhad ceny stavěné nemovitosti i nemovitosti, kterou se ručí). Ceny odhadů se pohybují zhruba mezi 4 až 10 tisíci podle typu, hodnoty a umístění nemovitosti.

Cena starších nemovitostí vychází především z toho, za jakou cenu by se dala reálně prodat. Umístění nemovitosti v menší obci snižuje odhadní cenu o 5 až 15 %. Nižší hodnotu mají i domy patřící někomu jinému, například rodičům či sourozencům žadatele, kteří nejsou spoludlužníky. Banka může nemovitost jako zástavu i zcela odmítnout.

Orientační ceny za vystavení potřebných dokumentů :

- o ocenění nemovitosti: 3 až 10 tisíc korun
- o výpis z katastru nemovitostí: 100 korun
- o vklad zástavní smlouvy: 500 korun
- o ověření podpisu notářem: 30 korun

Zařizování veškerých povolení a dokumentací na úřadech

Stavba

1. Koupený pozemek je nutné zaregistrovat do katastru nemovitostí
2. Zajištění projektové dokumentace
3. Územní rozhodnutí

Vždy je nutné prověřit, zda územní plán obce počítá s výstavbou rodinného domu na dané parcele. Pokud tomu tak není, měl by být případný zájemce předem se zástupci obce domluven na změně územního plánu a zařazení mezi stavební pozemky. Pokud k dohodě nedojde, není na pozemku možné stavět.

4. Územní řízení

Zde musí své říci projektant - pro příslušný stavební úřad musí zpracovat dokumentaci pro to, aby bylo stavebníkovi na základě územního řízení vydáno rozhodnutí o umístění stavby.

5. Projekt

6. Žádost o stavební povolení

Žadatel (stavebník) navštíví spolu s projektantem stavební úřad s projektovou dokumentací, úřad ji posuzuje (porovnává její kompatibilitu s územním plánem obce) a rozhodne o povolení. Zákon stanovuje pro rozhodnutí 30 denní lhůtu. Může se však stát, že předložená dokumentace nebude dostačující, pak se stavební řízení pozastaví a veškeré vyřizování se protáhne.

7. Ocenění nemovitosti na základě projektu odhadcem po domluvě s bankou

Pro banku je velmi důležitý odhad nemovitosti, protože na jeho základě stanovuje konečnou výši úvěru. Banky zpravidla požadují, aby jej provedl expert vybraný bankou nebo alespoň znalec, na kterém se obě strany dohodnou.

8. Rozpočet stavby

Jedním z podkladů pro přidělení úvěru je i kalkulace stavby. Ta zpravidla také bývá přílohou smlouvy o dílo s tím, kdo dům na zakázku buduje. V případě stavbou svépomocí je rovněž nutné doložit kalkulaci stavby.

Stavební firma může ve smlouvě trvat na podmínce navýšení ceny během stavby, například z důvodu zdražení materiálů. Hypotéční úvěr je však poskytován na pevnou cenu, která se stanovuje při založení smlouvy. Banky v takových případech mohou nabídnout doplňkový úvěr. Také je možné již dopředu počítat s vyšší cenou a tím vyšší hypotékou. V případě nevyužití celé částky úvěru není klient sankcionován.

Katastrální úřad

Všichni žadatelé o hypotéku tuto instituci alespoň jednou navštíví.

Stavebník nejprve musí vložit do katastru koupi pozemku, na jejímž základě lze následně získat stavební povolení a stavět.

- Další návštěva katastrálního úřadu je kvůli žádosti o vklad rozestavěné nemovitosti současně s její zástavou ve prospěch banky. Ta pak poskytne první část půjčky.
- Pokud je zástavou jiná nemovitost, je nutné ji vložit jako zástavu ve prospěch banky.
- Hotový dům se po dokončení stavby zapisuje do katastru nemovitostí
-

Při koupi nemovitosti je nutná návštěva katastrálního úřadu ve chvíli, kdy dochází ke změně majitele. Zároveň je však nutné zapsat zástavu nemovitosti ve prospěch banky.

6.3 Průběh žádosti o hypoteční úvěr

1. návštěva	Co je na klientovi	A co banka
Základní informace	▪ sdělí bankovnímu pracovníkovi své požadavky ▪ na co hypoteční úvěr požaduje a finanční náročnost svého záměru ▪ měl by se zeptat na cokoli v ohledě na produkt	▪ bude se snažit co nejlépe poznat jeho přání ▪ nabídne a vysvětlí mu produkt a jeho vhodnost dle požadavků klienta
Prescoring (údaje zatím není nutné dokládat)	▪ údaje o sobě a o osobě, se kterou o úvěr žádá - jména, rodná čísla, příjmy, výdaje ▪ čím bude ručit	▪ provede první posouzení příjmů a výdajů, rozpočet zamýšlené stavby či ocenění hotového bytu ▪ určí, zda má či nemá šanci, včetně konkrétních podmínek - úroková sazba
Podklady pro další jednání		▪ pokud má klient šanci na získání hypotéky, dozví se jaké doklady si bude muset opatřit
Před 2. návštěvou	Co je na klientovi	A co banka
Vyřízení veškerých formalit	▪ musí obejít úřady a získat veškerá povolení a dokumentaci	
2. návštěva	Co je na klientovi	A co banka
Příjmy a výdaje	▪ doložit údaje, které uvedl na první schůzce	▪ banka je porovná s předchozími údaji a znovu přehodnotí klientovu žádost o hypotéku
Předávací protokol	▪ přinést doklady k nemovitosti	▪ banka je porovná s předchozími údaji a znovu přehodnotí klientovu žádost o hypotéku
3. návštěva	Co je na klientovi	A co banka
Informace o schválení	▪ počkat, až jej banka kontaktuje	▪ sdělí mu výsledek jeho žádosti a domluví si s ním schůzku k podepsání smlouvy

Podpis smlouvy	▪ pořádně si zkontrolovat náležitosti smlouvy	▪ předloží klientovi návrh smlouvy
Čerpání úvěru	Co je na klientovi	A co banka
Hypotéka se realizuje	▪ získal úvěr, nesmí však zapomenout na řádné placení úroku	▪ poskytuje mu úvěr, po uplynutí fixní doby úrokové sazby dojde k její změně

6.4 Hypoteční banky a jejich produkty

<u>ČSOB</u>	Hypotéka na družstevní bydlení
<u>eBanka</u>	Hypoteční úvěr
<u>GE Money</u>	Optimum
<u>GE Money</u>	Standard
<u>GE Money</u>	Premium
<u>HVB Bank ČR</u>	Majordomus standard
<u>HVB Bank ČR</u>	Majordomus HIT
<u>Hypoteční banka</u>	Hypoteční úvěr na družstevní bydlení
<u>Hypoteční banka</u>	Hypoteční úvěr
<u>Hypoteční banka</u>	Hypoteční úvěr 85
<u>Hypoteční banka</u>	Hypoteční úvěr 100
<u>Komerční banka</u>	Klasik
<u>Komerční banka</u>	Plus
<u>Raiffeisenbank</u>	Klasik do 100 %
<u>Raiffeisenbank</u>	Stabilita
<u>Raiffeisenbank</u>	Profit
<u>Raiffeisenbank</u>	Klasik 70 %
<u>Wüstenrot</u>	hypotéka Wüstenrot
<u>Živnostenská banka</u>	úvěr účelový neresidenční
<u>Živnostenská banka</u>	úvěr s životním pojištěním
<u>Živnostenská banka</u>	úvěr účelový residenční

Pramen :

http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/informace/index.phtml?spol=8014&SeznamID=6246

6.5 Přehlednější hypotéky

Většina českých bank se v roce 2005 připojila k evropským pravidlům pro poskytování informací klientům při sjednávání úvěrů na bydlení. Dozvíme se tak částečně, kolik nás bude úvěr stát.

Pokud tak zákazník přijde do banky a sdělí pracovníkům banky představu o svém úvěru, měli by mu oni na požádání písemně poskytnout informace o všech nákladech a poplatcích, které během čerpání úvěru zaplatí. Formálně jde o přijetí evropských pravidel pro poskytování informací klientům při sjednávání úvěrů na bydlení, která platí ve většině členských zemí EU. Problémy s jejich aplikací se objevily pouze ve Francii a Velké Británii.

Některé banky mnohé z uvedených informací již poskytovaly dříve. Změnou k lepšímu je skutečnost, že se tak začne dít automaticky. Najednou se klient dozví, kolik ho bude úvěr stát, jaké zaplatí poplatky atd. Tím odpadne nepříjemné pročítání sazebníků, aby se zákazník dopídil všech nepříjemností i obavy o to, co přehlédl.

Ukazatel roční procentní míry nákladů APRC a roční procentní sazba nákladů RPSN

Když už víme, jaké poplatky na nás čekají, potřebujeme vědět, jak moc vlastně zaplatíme za využití služeb. Nejblíže chápání je ukazatel míry navýšení konstruovaný nějakým způsobem. Kdo rád počítá nejrůznější poplatky, které pak stejně musí ještě dělit nebo odmocňovat? Banka to bude dělat za nás.

Pro větší přehlednost by měl být pro úvěry na bydlení zaveden ukazatel APRC (Annual Percentage Rate of Charge - roční procentní míra nákladů). APRC představuje úhrn všech poplatků a jiných nákladů, které musí klient při řádném plnění svých povinností z úvěrové smlouvy nutně zaplatit bance vedle jistiny v souvislosti s poskytnutým úvěrem na bydlení za celou dobu trvání svého závazku, vyjádřený procentním podílem z dlužné částky za období jednoho roku.

Podobně byl v případě spotřebitelských úvěrů zaveden ukazatel RPSN (Annual Percentage Rate of Charge - roční procentní sazba nákladů). RPSN představuje úhrn všech poplatků a jiných nákladů, které musí klient při řádném plnění svých povinností z úvěrové smlouvy nutně zaplatit bance vedle jistiny v souvislosti s poskytnutým úvěrem za celou dobu trvání svého závazku, vyjádřený procentním podílem z dlužné částky za období jednoho roku. Povinnost uvádět RPSN u spotřebitelského úvěru je stanovena zákonem.

Klient by pak měl ihned vědět, kolik ho bude půjčka skutečně stát, přesněji kolik peněz zaplatí navíc. APRC a RPSN se však od sebe liší. U hypoték totiž obvykle nevíme, jaká bude úroková sazba po uplynutí doby fixace. Nemáme tak z čeho počítat náklady na celou dobu úvěru. APRC odkrývá alespoň náklady pro dobu, kdy je úroková sazba známá a neměnná. Klienti si mohou s pomocí tohoto koeficientu jednoduše porovnat, která banka jim nabízí nejnižší náklady po dobu fixace. A konečně, kdo si zafixuje úročení na celou dobu úvěru, bude znát míru navýšení, potažmo cenu, kterou za půjčku zaplatí.

Závěr

Češi v minulém roce (2005) využili historicky nejlevnějších úvěrů a půjčili si u bank desítky miliard korun na bydlení. Podle údajů ministerstva pro místní rozvoj poskytly české banky za rok 2005 přes 52 tisíc hypoték v celkovém objemu 72,7 miliardy korun. V meziročním srovnání vzrostl objem hypoték o 37,3 %. Jen za poslední dva roky narostl tento dluh o více než 100 miliard korun. Průměrná výše hypotečního úvěru byla více než 1,4 miliónu korun.

Konkurence hypotečních bank v následujících letech ještě zesílí. Banky se budou snažit udržet 30ti až 40ti % tempo růstu hypoték co nejdéle. Ke splnění své vize mají v České republice reálné základy. Na jednu stranu je totiž tuzemský hypoteční trh v porovnání se zeměmi eurozóny výrazně slabší a na druhou se zde očekává strmější růst HDP. Průměrný roční 3 až 4 % růst HDP bude znamenat, že lidé budou mít i více peněz. U starých zemí Evropské unie se přitom odhaduje pouze poloviční vzestup. Pro klienty bank to pak bude znamenat jediné - lepší pozici při vyjednávání hypotečních podmínek.

Přesto však bude trvat zřejmě celou jednu generaci, než Česká republika dosáhne v nasycenosti trhu stejné úrovně, jaká je nyní v Evropské unii. Podíl hypotečních úvěrů na objemu HDP dosahuje v České republice nyní pouze 6 %, zatímco v zemích bývalé evropské patnáctky je to více než 45 %. Například v Německu je tento ukazatel 51 % a ve Švýcarsku dokonce 130 %. Švýcarská banka UBS ve své studii o vývoji hypotečního trhu ve střední Evropě odhaduje, že pokud by v příštích 8 letech rostlo české hospodářství zhruba o 4 % ročně, pak by v roce 2013 mohly hypotéky v tuzemsku tvořit asi jednu pětinu HDP. Pod rozšíření hypoték v následujících letech se podepíše i to, že lidé přestávají mít postupně strach ze zadluženosti domácností.

Rychlý růst hypotečních úvěrů v řádu desítek procent ročně přitom v regionu střední a východní Evropy není jen českou specialitou, stejný trend zaznamenávají také v Polsku a v Maďarsku.

Klientelu tuzemských bank, a tím i rostoucí objemy poskytnutých hypoték budou rozšiřovat nejen Češi, ale i cizinci. Prudce rostoucí zájem zahraničních investorů přitom banky v posledním roku již zaznamenaly. Největší poptávku po půjčkách mají Slováci, Němci, Italové a obyvatelé Velké Británie. Roste i množství poskytnutých hypoték Irům. Díky poptávce cizinců po půjčkách vznikají v České republice dokonce i specializované společnosti, které za ně komunikují s bankou a vyřizují jejich jménem potřebné dokumenty. Průměrná výše hypotéky u cizinců bývá vyšší. Zatímco průměrný Čech si bere hypoteční půjčku přibližně na 1,2 miliónu korun, cizinec žádá banku téměř o trojnásobek.

Důvodů, proč mít hypoteční úvěr, je více. Záleží na účelu ke kterému hypotéku použijeme. Pokud jde o hypotéku určenou na financování vlastního bydlení, nemáme prakticky jinou možnost jak toto financovat, pokud nepoužijeme vlastních a podobných zdrojů. I když se podíváme na ostatní možnosti financování bydlení, tak ručení nemovitostí je jedním z nejlevnějších zdrojů financí. I úvěry ze stavebního spoření umožňují ručit na vyšší částky jen nemovitostí.

Hypoteční úvěry patřily a i nadále budou patřit mezi úvěry, které jsou pro klienty v mnoha směrech výhodnější než klasické spotřebitelské úvěry nabízené bankami. A to především díky nižším úrokům a zároveň delší době splatnosti než kterou mohou klientům nabídnout klasické spotřebitelské úvěry. Právě díky zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti a

s tím spojené možnosti získávat zdroje na tyto úvěry pomocí vydaných hypotečních zástavních listů mohou být tyto úvěry nabízeny s relativně nízkými úrokovými sazbami. Nyní se otvírá nová možnost, využít výše zmíněné výhody a přitom tento úvěr poskytovat jako neúčelový, a tak zajistit možnost financování nejen nemovitostí.

S rozmyslem je nutné vybírat i nemovitost, do níž se investuje. Její cena by měla odpovídat reálné tržní ceně. Když někdo investuje do vlastního bydlení, nedívá se na nemovitost jako na investici, která se bude časem zhodnocovat a která by se dala časem výhodně prodat. Kupující si nemovitost pořizuje především z důvodů svých bytových potřeb.

Co když ale po určité době si budeme chtít pořídit nemovitost jinou, větší? Jakou cenu bude mít nemovitost, kterou jsme koupili dnes?

Cena nemovitosti je určena nabídkou a poptávkou na trhu, stejně jako u jiného zboží. Je-li na trhu převaha kupujících, jsou ochotni zaplatit i vyšší cenu, která tímto vzroste a naopak při převaze prodávajících je prodávající rád, když prodá i za nižší cenu, a tím cena klesá. Obecně platí, že při hospodářské recesi je poptávka po nemovitostech nižší, a proto jejich ceny klesají, a naopak v době ekonomické prosperity ceny rostou. Dále také záleží na místě nemovitosti. Nemovitost ve městě má větší hodnotu na trhu, než podobná nemovitost v místě s menším zalidněním.

Když vezmeme v úvahu náklady, které jsou s udržováním nemovitosti spojené, výkyvy trhů daných prosperitou a recesí, atraktivitou lokality a dalších faktorů, můžeme říci, že cena nemovitosti v průběhu času roste. Z dlouhodobého hlediska reálná cena nemovitosti neklesá a může mírně růst. Její nominální hodnota se zvyšuje alespoň o tolik, kolik činí inflace. Proto se investice do nemovitostí dá použít také pro zajištění peněz proti inflačnímu znehodnocení.

Chtějí-li mladí lidé (a nejen ti), žádat o hypoteční úvěr, měli by zvážit využití půjček, které nutně nepotřebují - například k pořízení spotřebního zboží či dovolené. Výši hypotéky, kterou je klient schopen splácet, totiž neovlivňují jen jeho příjmy, ale i výdaje. Všechny své finanční závazky je rovněž třeba splácet řádně a včas. Bankovní registry¹⁴ dávají bankám jednoznačný obrázek o platební morálce klienta a jeho zadluženosti.

¹⁴ Bankovní registr je databáze informací o klientech, kteří si půjčili peníze od finanční instituce. Důležitou součástí údajů o klientech je informace o platební kázni. Registr obsahuje jak pozitivní, tak negativní informace, jsou v něm zařazeny fyzické osoby i živnostníci, kteří čerpali nebo čerpají úvěr - formou kontokorentu, spotřebitelského úvěru či z kreditní karty. V registru budou vedeny také fyzické osoby, které o úvěr či o vydání kreditní karty teprve žádají. Aby banka mohla zařadit údaje o klientovi do registru, potřebuje k tomu jeho souhlas.

Resume

Cílem mé bakalářské práce bylo zhodnotit hypoteční úvěry, jejich důležitost pro lidi, kteří nemají vyřešenou svoji bytovou potřebu, určit vliv úrokových sazeb na hypoteční úvěry a v neposlední řadě nabídnout možnosti srovnání hypotečních úvěrů s jinými produkty na bydlení.

Hypoteční úvěry si za deset let své existence na českém finančním trhu získaly důvěru obyvatel ČR a potvrdily svoji nezpochybnitelnou roli v řešení individuálních bytových potřeb.

V červnu 2005 si vzali lidé nejvíce hypoték v historii České republiky. Většinu z těchto lidí určitě přivedly k rozhodnutí nízké úroky. Průměrná úroková míra klesla na historické minimum, hluboko pod 4 %. Pokles úrokových sazeb není ale jediným rozhodujícím prvkem. Lidé se budou neustále snažit získat vlastní bydlení a proto tento jev bude zřetelný i v případě, že hypotéky o něco podraží.

Hypoteční úvěry patří mezi produkty, které jsou pro klienty v mnoha ohledech výhodnější než běžné spotřebitelské úvěry nabízené bankami. A to především díky nižším úrokům a zároveň delší době splatnosti. Díky zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti a s tím spojené možnosti získávat zdroje na tyto úvěry pomocí vydaných hypotečních zástavních listů mohou být tyto úvěry nabízeny s relativně nízkými úrokovými sazbami.

Česká republika je součástí světové ekonomiky. Výkyvy světové ekonomiky mají přímý vliv na domácí dění. Celosvětové trendy pohybů úrokových sazeb jsou jasně patrné a nezpochybnitelné. České úrokové sazby jsou tedy ovlivňovány mnoha celosvětovými faktory.

Úrokové sazby představují cenu kapitálu a jejich výše zase přímo ovlivňuje výši hypotečních úvěrů, stejně jako ovlivňují celou ekonomiku a náš život stále více. Určují, jak draze nás přijde nákup na splátky, byt nebo dům na hypotéku.

Všichni víme, že samostatné bydlení je pro každou rodinu nezbytné, ale zároveň je velice nákladné a není jednoduché se k němu dostat vlastními silami. Zvláště pro mladé rodiny bývá situace obtížná.

Koncepci bytové politiky se zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se Státním fondem rozvoje bydlení.

Státní podpora bydlení se poskytuje formou úhrady části úroků hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku.

Stát má pro mladé ještě jedno zvýhodnění, a to možnost poskytnutí úvěru od Státního fondu rozvoje bydlení. V roce 2005 šlo o úvěr až do maximální výše 300 tisíc Kč, který je úročen 2 % s možností odložení splátek.

Při využití výhod hypotečních úvěrů se musíme vyvarovat kroků, které by nám v budoucnosti mohly zkomplikovat život. Dále je nutné dobře si rozmyslet výběr nemovitosti, do níž se investuje. Její cena by měla odpovídat reálné tržní ceně. Cena nemovitosti je určena nabídkou a poptávkou na trhu, stejně jako u jiného zboží.

Resume

The objectives of my bachelor thesis was to evaluate the mortgage loans, their importance for the people, who have not solved their housing need, to determine the impact of the interest rates on mortgage loans and last but not least to offer possibilities of comparison of mortgage loans to other products for housing.

For the period of ten years of their existence mortgage loans have won the trust of the Czech Republic and proved their indisputable role in solving individual housing needs.

In June 2005 people took the most mortgage loans in the history of the Czech Republic. Most of these people were attracted to the decision of low interest rates. The average interest rate dropped to the historical minimum, well under 4 %. The interest rates decrease is not the only decisive element. People will continue to try to obtain home ownership and therefore this phenomenon will be obvious also in a case that the mortgage will slightly increase in value.

The mortgage loans belong to the products, which are more profitable for the clients in many respects than the consumer loans offered by the banks. And this is, especially, thanks to lower interest rates and at the same time to longer maturity period. Thanks to security of the loan with a lien to real property and to that related possibility to obtain sources for these loans with the help of the issued mortgage certificates, these loans can be offered with relatively low interest rates.

The Czech Republic is a part of the world's economy. The world economy fluctuations have a direct impact on the domestic events. The worldwide trends of the interest rates movements are clearly obvious and indisputable. The Czech interest rates are thus affected by many worldwide factors.

The interest rates represent the capital price and their amount directly influence the amounts of mortgage loans, similarly as they impact more and more the whole economy and our life. They determine, how expensive it will cost the purchase by instalments, a flat or a house for a mortgage loan.

We all know that the independent housing is necessary for each family, but at the same time it is very expensive and it is not easy to get it by the own capacity. Especially for young families the situation is difficult.

The concepts of the housing policy are dealt by the Ministry for Local Development in co-operation with the State Fund of Development of Housing.

The state subsidy of housing is provided in the form reimbursement of a part of the interests of the mortgage loan. The amount of the interest subsidy is annually determined on the basis of the average interest rate from the granted mortgage loans with a claim for the subsidy from preceding year.

The government has for young people another preferential treatment, this is a possibility to provide a loan from the State fund of Development of Housing. In 2005 it referred to a loan up to maximum amount of CZK 300 thousand, which will be born with interest of 2 % with a possibility of postponement of instalments.

Upon using the advantage of mortgage loans we must prevent taking such steps, that may complicate our future lives. As well it is necessary to consider well the selection of the property, in which to invest. Its price should correspond to a real market price. The price of the real estate is determined by the supply and demand of the market as well as in case of other goods.

Seznam použité literatury

HARTLOVÁ, V. SOLDÁNOVÁ, M. SVOBODOVÁ, J. ŽLEBKOVÁ, M. *Bankovníctví pro střední školy a veřejnost*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Fortuna, 2004. 200 s. ISBN 80-7168-900-9.

KARPÍŠEK, Z. DRDLA, M. *Aplikovaná statistika*. 1. vyd. Brno: Ing. Zdeněk Novotný, CSc., 2001. 131 s. ISBN 80-238-6581-1.

KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing spol. s r.o., 1999. 160 s. ISBN 80-7169-617-X.

KRUL, P. SKALSKÝ, F. *Ročenka HN 2004*. 1. vyd. Praha : ECONOMIA a.s., 2004. 141 s. ISBN 80-85378-22-1.

PEARCE, D. W. *Macmillanův slovník moderní ekonomie*. 2. vyd. Praha: VICTORIA PUBLISHING, a.s., 1995. 549 s. ISBN 80-85605-42-2.

PELC, V. *Malá daňová encyklopedie*. 115 publikace: Praha: Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví, 1996. 247 s. ISBN 80-85647-95-8.

RADOVÁ, J. DVOŘÁK, P. *Finanční matematika pro každého*. 4. rozšířené vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2003. 260 s. ISBN 80-247-0473-0.

RAIS, K. DRDLA, M. *Evropská integrace a bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Vydavatelství a nakladatelství Computer Press, 1999. 133 s. ISBN 80-7226-211-4.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing spol. s r.o., 2001. 84 s. ISBN 80-247-0127-8.

ŠIMÁČEK, M. MUSÍLEK, P. HUSTÁK, Z. POKORNÝ, J. JAKUB, F. HANZLÍK, M. TOPINKA, J. GUNTEROVÁ, P. *Průvodce kapitálovým trhem pro střední a vysoké školy*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Fortuna, 2004. 160 s. ISBN 80-7168-883-5.

VENKOVSKÝ, F.- JINDRA, Z.- NOVOTNÝ, J.- PULPÁN, K.- DVOŘÁK, P. A KOLEKTIV. *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a.s., 1999. 593 s. ISBN 80-7265-030-0.

http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/informace/

http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/hypoteky_9/

http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/dotace/odpocet/

<http://czechworldnews.com/modules.php?name=News&file=article&sid=1604>

<http://www.penize.cz/produkty/hypoteky>

http://www.finance.cz/home/financovani_bydleni/hypotecni_uvery/informace/index.phtml?spol=8014&SeznamID=6246

<http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?NewsID=3848> (15.09.2005)

<http://www.penize.cz/info/zpravy/zprava.asp?NewsID=4033> (14.12.2005)

<http://bydleni.tvujdum.cz/hypotecni-uvery/ceska-hypoteka-versus1935.aspx> (20.11.2002)

<http://www.czechrealestates.com/?p=81> (03.11.2005)

Přílohy

1 Zákon o dluhopisech

Zákon č. 190/2004 Sb.

o dluhopisech

ze dne 1. dubna 2004

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

Tento zákon upravuje vydávání dluhopisů v České republice, bez ohledu na to, kdo je emitentem dluhopisů (dále jen "emitent"), pokud dále není stanoveno jinak (§ 3 odst. 3, § 26 odst. 4).

§ 2

Dluhopis

- (1) Dluhopis je zastupitelný cenný papír, s nímž je spojeno právo na splacení dlužné částky a povinnost emitenta toto právo uspokojit.
- (2) Dluhopis může být vydán v listinné nebo zaknihované podobě.
- (3) Emisí dluhopisů se rozumí soubor dluhopisů vydávaných na základě týchž emisních podmínek a majících stejné datum emise a stejné datum splatnosti. Dluhopisům téže emise se přidělí stejné identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů (ISIN), je-li přidělováno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis.
- (4) Dluhopisem vydávaným v České republice se rozumí dluhopis, který byl v listinné podobě předán nebo v zaknihované podobě zapsán v evidenci podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu na účet prvnímu nabyvateli na území České republiky.

(5) Kupóny jsou cenné papíry na doručitele, které lze vydávat pro účely uplatnění práva na výnos z dluhopisu. Listinné kupóny se vydávají v kupónovém archu.

§ 3

Emitent

(1) Emitentem může být právnická osoba, od jejíhož vzniku uplynuly nejméně 2 roky a která má schválené a auditované alespoň 2 poslední po sobě jdoucí účetní závěrky, nestanoví-li tento zákon jinak (§ 25 až 27). Emitentem může být též fyzická osoba, která je bankou s místem podnikání na území státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, a která na území České republiky podniká na základě jednotné bankovní licence podle zvláštního právního předpisu, upravujícího činnost bank.

(2) Emitent může vydat dluhopisy, pokud Komise pro cenné papíry (dále jen "Komise") schválí emisní podmínky dluhopisů (dále jen "emisní podmínky"), nestanoví-li tento zákon jinak (§ 25 odst. 8).

(3) Emitent se sídlem nebo bydlištěm v České republice, který vydává dluhopisy v zahraničí, je povinen nejpozději k datu emise dluhopisů informovat Komisi o místě vydání, objemu emise a dále o formě a podobě dluhopisů, jejich výnosu a splatnosti. Komise bez zbytečného odkladu o sdělených skutečnostech informuje Českou národní banku.

(4) Emitent se sídlem nebo bydlištěm v zahraničí, který vydává dluhopisy v České republice, je povinen nejpozději k datu emise dluhopisů informovat Českou národní banku o objemu emise a dále o formě a podobě dluhopisů, jejich výnosu a splatnosti.

§ 4

Seznam vlastníků

(1) Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných dluhopisů znějících na jméno. Seznam vlastníků zaknihovaných dluhopisů znějících na jméno je seznam vedený osobou, která je oprávněna k vedení evidence zaknihovaných cenných papírů podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu (dále jen "osoba oprávněná k vedení evidence"). Práva spojená s dluhopisy znějícími na jméno je oprávněna ve vztahu k emitentovi vykonávat osoba uvedená v těchto seznamech, pokud ze zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu nevyplývá něco jiného.

(2) K účinnosti převodu listinného dluhopisu znějícího na jméno vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu podle odstavce 1 věty první; emitent provede tento zápis neprodleně poté, co mu bude taková změna prokázána. K účinnosti převodu zaknihovaného dluhopisu znějícího na jméno vůči emitentovi se vyžaduje zápis o změně vlastníka v seznamu podle odstavce 1 věty druhé.

§ 5

Převoditelnost listinného dluhopisu na jméno

Listinný dluhopis na jméno je převoditelný rubopisem a předáním. V rubopisu se uvede obchodní firma nebo název a sídlo právnické osoby nebo jméno a bydliště fyzické osoby,

na niž se dluhopis převádí, a den převodu dluhopisu. Na rubopis se jinak použije přiměřeně zvláštní právní předpis upravující směnky. Převoditelnost dluhopisu znějícího na jméno nelze emisními podmínkami omezit.

§ 6

Náležitosti dluhopisu

(1) Dluhopis vydávaný v listinné podobě má tyto náležitosti

- a. údaje o emitentovi
 1. u právnické osoby obchodní firma nebo název, sídlo a identifikační číslo, bylo-li přiděleno,
 2. u fyzické zahraniční osoby jméno a příjmení, datum narození, bydliště v České republice, obchodní firma, místo podnikání a identifikační číslo, bylo-li přiděleno,
- b. název dluhopisu, který obsahuje slovo "dluhopis", a u zvláštního druhu dluhopisu označení jeho druhu,
- c. identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, je-li přidělováno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis,
- d. jmenovitou hodnotu,
- e. údaj o schválení emisních podmínek,
- f. výnos dluhopisu nebo způsob stanovení jeho výše,
- g. datum emise,
- h. způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho,
- i. formu dluhopisu,
- j. prohlášení emitenta, že se zavazuje splatit dlužnou částku způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách,
- k. data splatnosti dluhopisu a výnosu z něho, není-li výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem,
- l. číselné označení dluhopisu,
- m. u dluhopisu znějícího na jméno i jméno a příjmení, obchodní firmu nebo název jeho prvního vlastníka,
- n. podpis nebo otisk podpisu osob oprávněných k datu emise jednat jménem emitenta, anebo podpis nebo otisk podpisu emitenta.

(2) Zaknihovaný dluhopis má náležitosti podle odstavce 1, s výjimkou náležitostí uvedených pod písmeny l), m) a n).

§ 7

Emisní podmínky

(1) Emisní podmínky vymezují práva a povinnosti emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi dluhopisů, a obsahují vždy

- a. údaje uvedené v § 6 odst. 1 písm. a) až k),
- b. údaj o podobě dluhopisu,
- c. lhůtu pro upisování emise dluhopisu (dále jen "emisní lhůta"),

- d. emisní kurz, případně způsob jeho stanovení, a pro případ, že emisní kurz bude určován kurzem dosaženým v aukci, způsob aukce,
- e. předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise dluhopisu,
- f. způsob a místo upisování dluhopisu a způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu,
- g. způsob případného výpočtu výnosu dluhopisu,
- h. údaje o zdaňování výnosu dluhopisu,
- i. údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu z dluhopisu, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech,
- j. údaje účetní závěrky za poslední 2 roky spolu s výrokem auditora o těchto účetních závěrkách,
- k. informace o promlčení práv z dluhopisu,
- l. způsob oznamování svolání schůze vlastníků dluhopisů, jakož i vlastníků podílů na sběrném dluhopisu (dále jen "schůze vlastníků") (§ 21); stanovení rozhodného dne pro účast na schůzi vlastníků zaknihovaných dluhopisů, jakož i vlastníků podílů na sběrném dluhopisu, který nesmí předcházet o více než 7 kalendářních dnů den konání schůze vlastníků, a způsob uveřejňování dalších informací o dluhopisu,
- m. informaci o tom, kým, kdy a s jakým výsledkem bylo provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emitenta (rating), nebo informaci, že ohodnocení nebylo provedeno,
- n. označení regulovaného trhu nebo volného trhu, na kterém emitent hodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování, nebo informaci, že nehodlá o takové přijetí požádat.

(2) Emisní podmínky obsahují též vymezení dalších práv a povinností emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi dluhopisů, pokud přicházejí v úvahu podle podmínek vydání a záměrů emitenta, a to

- a. rozhodnutí emitenta, že emise dluhopisů bude v rámci emisní lhůty vydávána postupně (v tranších),
- b. právo emitenta zvýšit objem emise [§ 11 odst. 1 písm. b)] a možný rozsah tohoto zvýšení, případně právo emitenta vydat dluhopisy v předpokládaném objemu i po uplynutí emisní lhůty [§ 11 odst. 1 písm. c)],
- c. údaj o tom, že je splacení dluhopisu nebo vyplacení výnosu z něho zajištěno třetí osobou, a údaj, kde je smlouva o zajištění přístupná veřejnosti,
- d. údaje o zástavním právu u dluhopisu, jehož splacení nebo vyplacení výnosu z něho je zajištěno zástavou, a způsob, jakým bude zástavní právo uplatněno,
- e. způsob losování u dluhopisu, jehož výnos je spojen s dluhopisem, který je losován [§ 16 písm. c)],
- f. údaj o případných dalších právech vlastníků dluhopisů, jsou-li s dluhopisem spojena,
- g. v případě zaknihovaných dluhopisů údaj o tom, kdo povede jejich evidenci, a případně rozhodnutí emitenta, že právo na výnos má osoba vlastníci dluhopis k jinému dni, než je den splatnosti výnosu dluhopisu (§ 17 odst. 1),
- h. v případě sběrného dluhopisu údaj o tom, kdo povede evidenci vlastníků podílů na sběrném dluhopisu,
- i. nepřipustnost oddělení práva na výnos dluhopisu, pokud emitent oddělení tohoto práva vylučuje,

- j. oprávnění emitenta splatit dluhopis přede dnem jeho splatnosti včetně poměrného výnosu, s vymezením podmínek a způsobu předčasného splacení a též způsobu výpočtu hodnoty nesplacených nevrácených kupónů (§ 19 odst. 4),
- k. oprávnění vlastníka dluhopisu žádat splacení dluhopisu před dobou splatnosti včetně vymezení podmínek, za kterých je oprávněn tak učinit,
- l. znění rozhodčí doložky, mají-li být spory o právech a povinnostech spojených s dluhopisem řešeny v rozhodčím řízení,
- m. u vyměnitelného dluhopisu (§ 33 odst. 1) způsob oznámení dne, od kterého lze právo na výměnu za jiný dluhopis nebo jiné dluhopisy anebo akcii či akcie uplatnit, a místo a lhůtu pro uplatnění tohoto práva; pokud jsou vyměnitelné dluhopisy vydávány v zaknihované podobě, datum rozhodného dne pro určení osoby oprávněné vykonat práva z těchto dluhopisů,
- n. u prioritního dluhopisu (§ 33 odst. 2) způsob oznámení dne, od kterého lze právo na přednostní úpis akcií uplatnit, a místo a lhůtu pro uplatnění tohoto práva; pokud jsou prioritní dluhopisy vydávány v zaknihované podobě, datum rozhodného dne pro určení osoby oprávněné vykonat práva z těchto dluhopisů,
- o. u podřízeného dluhopisu (§ 34) ustanovení, že pohledávky vlastníků těchto dluhopisů s nimi spojené budou uspokojeny až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti v případě
 - 1. vstupu emitenta do likvidace,
 - 2. prohlášení konkurzu na majetek emitenta,
 - 3. povolení vyrovnání,
 - 4. je-li emitentem zahraniční osoba, též jiného obdobného opatření.

(3) Právní vztah mezi emitentem a osobou oprávněnou vykonávat práva spojená s dluhopisem se ve věcech neupravených tímto zákonem řídí obchodním zákoníkem a zákonem o cenných papírech.

Schválení emisních podmínek

§ 8

(1) Emisní podmínky schvaluje Komise na žádost emitenta.

(2) Přílohu žádosti o schválení emisních podmínek tvoří

- a. emisní podmínky,
- b. smlouva o zajištění, je-li splatnost závazku vyplývajícího z dluhopisu zajištěna třetí osobou,
- c. nezabezpečuje-li vydání dluhopisů emitent, písemné prohlášení pověřené osoby o tom, že se zavázala emitentovi zabezpečit vydání dluhopisů (§ 15),
- d. jde-li o komunální dluhopisy, souhlas Ministerstva financí (dále jen "ministerstvo") podle § 27 odst. 2,
- e. jde-li o hypoteční zástavní listy, předpoklad stavu krytí hypotečních zástavních listů pohledávkami z hypotečních úvěrů (dále jen "prognóza stavu krytí") po dobu splatnosti nové emise, je-li doba splatnosti již vydaných emisí hypotečních zástavních listů téhož emitenta delší než doba splatnosti nové emise, tvoří přílohu prognóza stavu všech již vydaných emisí, včetně emise nově vydávané.

(3) Při schvalování emisních podmínek Komise posuzuje, zda žádost obsahuje všechny tímto zákonem požadované přílohy, zda emisní podmínky obsahují veškeré tímto zákonem stanovené náležitosti a zda cenný papír, který má být vydán, je dluhopisem podle tohoto zákona.

(4) Neobsahují-li emisní podmínky zákonem stanovené údaje nebo nejsou-li připojeny zákonem požadované přílohy, vyzve Komise žadatele, aby je doplnil a stanoví lhůtu k jejich doplnění. Komise emisní podmínky neschválí, jestliže ani po výzvě k jejich doplnění nebo k doplnění žádosti nebyla zjednána náprava nebo není-li cenný papír dluhopisem podle tohoto zákona.

(5) Nejsou-li některé údaje, které mají emisní podmínky obsahovat, ke dni jejich schvalování známy, Komise schválí emisní podmínky, pokud obsahují informaci o tom, jakým způsobem budou tyto údaje stanoveny a doplněny. Údaje musí být nejpozději do uveřejnění emisních podmínek oznámeny Komisi a emisní podmínky uveřejněny (§ 10) včetně těchto údajů.

§ 9

(1) Komise je povinna rozhodnout o žádosti o schválení emisních podmínek podle § 8 odst. 1 do 60 dnů ode dne jejího doručení nebo doplnění. Jestliže Komise neodešle žadateli rozhodnutí o žádosti v této lhůtě, platí, že emisní podmínky byly schváleny ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.

(2) Proti rozhodnutí Komise lze podat rozklad k prezidiu Komise. Prezidium Komise je povinno rozhodnout o rozkladu do 60 dnů ode dne doručení rozkladu nebo jeho doplnění. Jestliže prezidium Komise neodešle žadateli rozhodnutí o rozkladu v této lhůtě, platí, že rozhodnutí Komise se změnilo tak, že emisní podmínky byly schváleny ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.

(3) Informaci o schválení emisních podmínek Komise uveřejňuje ve Věstníku Komise pro cenné papíry.

(4) Pokud emitent do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí Komise o schválení emisních podmínek nezahájí upisování dluhopisů, pozbývá toto rozhodnutí právních účinků.

§ 10

Uveřejňování emisních podmínek

(1) Emisní podmínky musí být uveřejněny nejpozději k datu emise; k jejich uveřejnění však nesmí dojít před nabytím právní moci rozhodnutí Komise, kterým byly schváleny. Emisní podmínky se uveřejňují v plném znění ve formě inzerátu alespoň v jednom celostátně šířeném deníku nebo ve formě brožury, bezplatně poskytované v sídle emitenta, a u emitenta způsobem umožňujícím dálkový přístup, pokud tento zákon nestanoví jinak (§ 26 odst. 1 a 2). Zvolený způsob a místo uveřejnění musí být zveřejněny v Obchodním

věstníku. Tento postup uveřejnění emisních podmínek se nepoužije, jde-li o dluhopisy, které nejsou veřejně nabízeny, jejich prvnímu nabyvateli však musí být emisní podmínky vždy předány bezplatně. Emitent dluhopisů, které nejsou veřejně nabízeny, je povinen zveřejnit v Obchodním věstníku informaci o místě, kde je možné se s emisními podmínkami seznámit.

(2) Emisní podmínky musí být uveřejněny ve formě brožury též v sídle osoby, která zajišťuje vydání dluhopisů, vyplacení výnosů z dluhopisů a splacení dluhopisů a musí být uveřejněny u této osoby způsobem umožňujícím dálkový přístup. Na požádání musí být emisní podmínky zájemci poskytnuty zdarma, přičemž náklady spojené s jejich zasláním nese zájemce.

(3) Emisní podmínky dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu musí být bezplatně k dispozici též v sídle organizátora příslušného trhu nebo být u této osoby uveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup.

§ 11

Objem emise

(1) Emitent je oprávněn vydat dluhopisy

- a. v menším objemu emise, jestliže se do konce emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládaný objem emise, nebo
- b. ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů, a to i po uplynutí emisní lhůty, je-li tato možnost uvedena v emisních podmínkách, nebo
- c. až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise dluhopisů i po uplynutí emisní lhůty, je-li tato možnost uvedena v emisních podmínkách.

(2) Postupuje-li emitent podle odstavce 1 písm. b) nebo c), je povinen stanovit dodatečnou emisní lhůtu, která skončí nejpozději v den rozhodný pro splacení dluhopisu, a uveřejnit ji stejným způsobem jako emisní podmínky.

(3) Emitent je povinen po uplynutí emisní lhůty bez zbytečného odkladu oznámit Komisi, a v případě zaknihovaných dluhopisů také osobě oprávněné k vedení evidence, skutečnost podle odstavce 1 a uveřejnit ji stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky. V případě emise komunálních dluhopisů (§ 27) je emitent povinen oznámit skutečnost podle odstavce 1 písm. a) též ministerstvu.

(4) V případě emise státních dluhopisů (§ 25) vydávaných v zaknihované podobě oznámí ministerstvo skutečnost podle odstavce 1 písm. b) a c) bez zbytečného odkladu osobě oprávněné k vedení evidence a uveřejní ji stejným způsobem, jakým uveřejnilo emisní podmínky.

§ 12

Změna emisních podmínek

- (1) Emisní podmínky může emitent změnit, nejde-li o případy podle odstavce 6, jen pokud se podstatně změnily podmínky, za kterých byly stanoveny, po předchozím souhlasu schůze vlastníků (§ 21) a po schválení Komisí.
- (2) Změnu emisních podmínek schvaluje Komise na žádost emitenta.
- (3) Komise je povinna rozhodnout o žádosti o schválení změny emisních podmínek do 30 dnů ode dne jejího doručení nebo doplnění. Jestliže Komise neodešle žadateli rozhodnutí o žádosti v této lhůtě, platí, že změna emisních podmínek byla schválena ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.
- (4) Proti rozhodnutí Komise lze podat rozklad k prezidiu Komise. Prezidium Komise je povinno rozhodnout o rozkladu do 60 dnů ode dne jeho doručení nebo doplnění. Jestliže prezidium Komise neodešle žadateli rozhodnutí o rozkladu v této lhůtě, platí, že rozhodnutí Komise se změnilo tak, že změna emisních podmínek byla schválena ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.
- (5) Emitent neprodleně uveřejní změnu emisních podmínek stejným způsobem, jakým byly uveřejněny emisní podmínky a zároveň uveřejní emisní podmínky po změnách v plném znění. K uveřejnění však nesmí dojít před nabytím právní moci rozhodnutí Komise, kterým byla změna schválena.
- (6) Souhlas schůze vlastníků a schválení Komisí se nevyžaduje ke změně údajů o emitentovi, o způsobu nebo místu výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu z něho, údajů o zdaňování výnosu dluhopisu, údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplácení výnosu z dluhopisu a dále údajů, o které emisní podmínky rozšířil a které nejsou údajem emisních podmínek podle § 7, a též pokud se emitent dodatečně po vydání dluhopisů rozhodne požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném nebo volném trhu; změna těchto údajů nesmí způsobit vlastníkům dluhopisů újmu.
- (7) Není-li zákonem ke změnám emisních podmínek vyžadován souhlas schůze vlastníků a schválení Komisí, je emitent povinen bez zbytečného odkladu uveřejnit údaje o změnách stejným způsobem, jakým byly uveřejněny emisní podmínky.
- (8) V případě emise komunálních dluhopisů oznámí emitent změnu emisních podmínek též ministerstvu.

Dluhopisový program

§ 13

- 1) Emitent může požádat o schválení společných emisních podmínek, které budou stejné pro předem neurčený počet emisí dluhopisů (dále jen "dluhopisový program"). V žádosti je povinen uvést též dobu trvání dluhopisového programu a nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu.
- (2) Jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci dluhopisového programu jsou samostatné emise.
- (3) Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu nesmí emitent překročit v žádném okamžiku po dobu trvání dluhopisového programu.
- (4) Před vydáním každé jednotlivé emise dluhopisů v rámci dluhopisového programu je emitent povinen vypracovat pro tuto emisi doplněk dluhopisového programu, který musí

obsahovat doplnění náležitostí emisních podmínek podle § 7, které nejsou v dluhopisovém programu obsaženy, odkaz na dluhopisový program, popřípadě v něm uvede další specifické podmínky této emise.

(5) Na schvalování dluhopisového programu a jeho doplňku se přiměřeně použijí ustanovení § 8 a 9.

§ 14

(1) Doplňěk dluhopisového programu i jeho změnu schvaluje Komise, pokud tento zákon nestanoví jinak (§ 25 odst. 8), na žádost emitenta. Na změnu doplňku dluhopisového programu se přiměřeně použijí ustanovení § 12.

(2) Komise je povinna rozhodnout o žádosti podle odstavce 1 do 14 dnů od jejího doručení nebo doplnění. Jestliže Komise neodešle rozhodnutí o žádosti v této lhůtě, platí, že doplněk dluhopisového programu byl schválen ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.

(3) Proti rozhodnutí Komise lze podat rozklad k prezidiu Komise. Prezidium Komise je povinno rozhodnout o rozkladu do 14 dnů od jeho doručení nebo doplnění. Jestliže prezidium Komise neodešle žadateli rozhodnutí o rozkladu v této lhůtě, platí, že rozhodnutí Komise se změnilo tak, že doplněk dluhopisového programu, jakož i jeho změna, byl schválen ve znění, které emitent v řízení požadoval schválit naposledy, a má se za to, že rozhodnutí nabylo právních účinků.

(4) Dluhopisový program, doplněk dluhopisového programu i jeho změna jsou účinné dnem jejich uveřejnění emitentem, ke kterému nesmí dojít před nabytím právní moci rozhodnutí Komise o jejich schválení. Emitent je neprodleně uveřejní stejným způsobem, jaký zákon ukládá pro uveřejnění emisních podmínek (§ 10).

§ 15

Vydání dluhopisu

(1) Vydání dluhopisů zabezpečuje emitent nebo jím pověřená osoba, která je k této činnosti oprávněna podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu, a která obstará vydání emise nebo se smluvně zaváže stát se prvním nabyvatelem emise nebo její částí.

(2) Emisi dluhopisů je možné vydávat v rámci emisní lhůty i postupně po částech (tranších), je-li tato možnost uvedena v emisních podmínkách.

(3) Nedojde-li k vydání dluhopisů, je emitent povinen do 30 dnů po dni skončení emisní lhůty vrátit upisovateli jím upsanou a splacenou částku, včetně úroku ve výši průměrné diskontní sazby České národní banky za období od data splacení.

Výnos dluhopisu

§ 16

Výnos dluhopisu může být stanoven zejména

- a. pevnou úrokovou sazbou,

- b. rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem,
- c. slosovatelnou premií nebo premií v závislosti na lhůtě splatnosti dluhopisu, nebo
- d. pohyblivou úrokovou sazbou odvozenou například z jiných úrokových sazeb či výnosů, pohybu devizových kurzů, indexů či cen komodit.

§ 17

- (1) V případě zaknihovaných dluhopisů může emitent rozhodnout, že právo na výnos má osoba oprávněná vykonávat práva spojená s dluhopisem k jinému dni, než je den splatnosti výnosu dluhopisu, který však nesmí předcházet dni splatnosti výnosu o více než 1 měsíc a nesmí následovat po dni splatnosti výnosu dluhopisu (dále jen "rozhodný den").
- (2) Rozhodnutí podle odstavce 1 musí být obsaženo v emisních podmínkách [§ 7 odst. 2 písm. g)].
- (3) Rozhodnutí podle odstavce 1 se obdobně použije též na právo na splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisu.

§ 18

Oddělení práva na výnos dluhopisu

- (1) Pokud to emisní podmínky nevylučují, může být právo na výnos dluhopisu od dluhopisu odděleno a spojeno s kupónem jako samostatným cenným papírem vydaným k uplatnění tohoto práva.
- (2) Kupónový arch k listinnému dluhopisu musí být vydán (§ 2 odst. 5) současně s vydáním dluhopisu, a to se samostatným kupónem pro každý jednotlivý výnos; u zaknihovaného dluhopisu platí ustanovení věty první přiměřeně pro zápis v evidenci podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu.
- (3) Na každém z kupónů dluhopisu musí být vyznačeno, jaké právo je s ním spojeno, a u zaknihovaného dluhopisu rozhodný den.
- (4) Jestliže se dluhopisu přiděluje identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, musí být toto identifikační označení přiděleno samostatně pro
 - a. dluhopis s kupóny,
 - b. dluhopis bez kupónů (dále jen "oddělená jistina"),
 - c. pro každý kupón dluhopisu.
- (5) V případě, že zaknihovanému dluhopisu není identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů přiděleno, zabezpečí osoba oprávněná k vedení evidence přidělení jiného identifikujícího údaje ve stejném rozsahu jako v odstavci 4.
- (6) Na žádost osoby oprávněné vykonávat práva spojená s dluhopisem provede osoba oprávněná k vedení evidence

- a. rozdělení dluhopisu na oddělenou jistinu a kupóny, nebo
- b. opětovné spojení oddělené jistiny s kupóny, jestliže jejich vlastník je zároveň vlastníkem oddělené jistiny. Ke spojení může dojít pouze tehdy, pokud vlastník jistiny vlastní všechny kupóny, u kterých ještě nenastal rozhodný den.

§ 19

Splácení dluhopisu a vyplácení výnosu z dluhopisu

- (1) Splatnost dluhopisu se určuje jednorázově k určitému datu, nebo splátkami, jejichž výše se stanoví v emisních podmínkách.
- (2) Emitent je oprávněn splatit jednotlivé dluhopisy včetně poměrného výnosu přede dnem jejich splatnosti, pouze pokud emisní podmínky tento způsob splacení připouštějí a vymezují.
- (3) Vlastník dluhopisu může žádat splacení dluhopisu včetně poměrného výnosu před stanovenou dobou splatnosti, pouze pokud emisní podmínky tento způsob splacení připouštějí nebo stanoví-li tak tento zákon.
- (4) Dojde-li u dluhopisu k předčasnému splacení, musí být spolu s dluhopisem vráceny všechny kupóny, které nejsou ještě splatné. V případě nesplnění této povinnosti se hodnota nevrácených kupónů, určená podle emisních podmínek, odečte.
- (5) Právo na výnos z dluhopisu spojené s kupónem, který při předčasném splacení dluhopisu nebyl vrácen emitentovi, zůstává zachováno.
- (6) Splacení dluhopisu a vyplácení výnosu z dluhopisu může emitent provést sám nebo prostřednictvím finanční instituce.

§ 20

Vlastní dluhopisy nabyté emitentem

- (1) Vlastní dluhopisy nabyté emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, pokud emitent nerozhodne jinak.
- (2) Emitent není oprávněn uplatňovat výměnné nebo prioritní právo (§ 33) spojené s vlastními dluhopisy.
- (3) Práva a závazky spojené s vlastními dluhopisy, které jsou v majetku emitenta, zanikají datem jejich splatnosti, pokud nedošlo k zániku těchto práv a závazků před tímto datem v souvislosti s rozhodnutím emitenta podle odstavce 1.

§ 21

Schůze vlastníků

- (1) Emitent je povinen neprodleně svolat schůzi vlastníků v případě

- a. návrhu změn emisních podmínek nebo změn doplňku dluhopisového programu, s výjimkou změn v údajích podle § 12 odst. 6,
- b. návrhu na přeměnu emitenta,¹⁾
- c. návrhu na uzavření ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku²⁾ bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je,
- d. návrhu na uzavření smlouvy o prodeji podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části³⁾ bez ohledu na to, kterou smluvní stranou emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení pohledávek z dluhopisů,
- e. je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím emitovanými dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,
- f. návrhu o podání žádosti o vyřazení dluhopisů z obchodování na oficiálním trhu,⁴⁾ nebo
- g. jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit závazky vyplývající z jím vydaných dluhopisů

(dále jen "změny zásadní povahy").

(2) Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu i vlastník podílu na sběrném dluhopisu (dále jen "vlastník dluhopisu").

(3) Emitent je povinen se schůze vlastníků zúčastnit a poskytnout informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků.

(4) Vydal-li emitent v rámci dluhopisového programu více než jednu emisi dluhopisů, je povinen ke změnám zásadní povahy, s výjimkou případu podle odstavce 1 písm. a), svolat společnou schůzi vlastníků všech dosud vydaných a nesplacených dluhopisů (dále jen "společná schůze vlastníků").

(5) Osoba oprávněná k vedení evidence vydá emitentovi na jeho žádost výpis z evidence emise předmětných dluhopisů pro účely svolání a konání schůze vlastníků.

(6) Neurčí-li emisní podmínky rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků zaknihovaných dluhopisů nebo vlastníků podílů na sběrném dluhopisu, platí, že rozhodným dnem je sedmý kalendářní den přede dnem konání schůze vlastníků.

§ 22

(1) Organizačně a technicky schůzi vlastníků zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo schůzi vlastníků svolává (dále jen "svolavatel"), pokud nejde o případ, kdy emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 a schůzi vlastníků svolá namísto emitenta vlastník sám. V tomto případě jdou náklady spojené se schůzí vlastníků k tíži emitenta. Náklady spojené s účastí na schůzi vlastníků nese vlastník dluhopisu.

(2) Místo, datum a hodina konání schůze vlastníků musí být určeny tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků dluhopisů účastnit se schůze vlastníků.

(3) Svolavatel je povinen uveřejnit oznámení o konání schůze vlastníků způsobem stanoveným v emisních podmínkách, jinak alespoň ve 2 celostátně šířených denících, a to ve lhůtě nejméně 15 dnů přede dnem jejího konání. Oznámení musí obsahovat alespoň

- a. údaje o emitentovi podle § 6 odst. 1 písm. a),
- b. název dluhopisu, datum emise a identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů, bylo-li přiděleno, nebo jiný údaj identifikující dluhopis; v případě dluhopisového programu tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích,

- c. místo, datum a hodinu konání schůze vlastníků,
- d. program jednání, včetně případného návrhu změny emisních podmínek,
- e. rozhodný den k účasti na schůzi vlastníků zaknihovaných dluhopisů nebo vlastníků podílů na sběrném dluhopisu.

(4) Pokud se schůze koná na návrh vlastníka dluhopisu, je emitent povinen poskytnout potřebnou součinnost k plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona pro vlastníka, který svolává schůzi vlastníků.

(5) Ustanovení odstavců 1 až 4 a ustanovení § 21 odst. 1 až 3, 5 a 6 se vztahují i na společnou schůzi vlastníků.

§ 23

(1) Schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise dluhopisů. Společná schůze vlastníků je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní vlastníci dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k rozhodnému dni více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřeší-li se problematika společná všem emisím v rámci dluhopisového programu, je nutná účast vlastníků 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká. Rozhodným dnem pro účast vlastníků zaknihovaných dluhopisů, jakož i vlastníků podílu na sběrném dluhopisu, je den stanovený v emisních podmínkách [§ 7 odst. 1 písm. l)] nebo den uvedený v § 21 odst. 6; rozhodným dnem pro účast vlastníků listinných dluhopisů je den konání schůze vlastníků.

(2) Před zahájením schůze vlastníků je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na schůzi informaci o počtu všech dluhopisů opravňujících k účasti na této schůzi. Vlastní dluhopisy ve vlastnictví emitenta k rozhodnému dni se pro účely odstavců 1 a 3 nezapočítávají.

(3) Schůze vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných vlastníků dluhopisů. Počet hlasů každého vlastníka dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise dluhopisů. Ke změně emisních podmínek, doplňku dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce vlastníků dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných vlastníků dluhopisů.

(4) Jestliže schůze vlastníků souhlasila se změnami zásadní povahy, může osoba, která byla vlastníkem dluhopisu k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty dluhopisu včetně poměrného výnosu. Byl-li výnos stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem [§ 16 písm. b)], je emitent povinen splatit vlastníkům dluhopisů emisní kurz a poměrný výnos. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od uveřejnění usnesení schůze vlastníků nebo společné schůze vlastníků podle odstavce 6. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku do 30 dnů od doručení žádosti způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky.

(5) Nesouhlasí-li schůze vlastníků se změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až g), může současně rozhodnout, že pokud bude emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají,

jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu; byl-li výnos stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem [§ 16 písm. b)], je emitent povinen splatit vlastníkům dluhopisů na jejich žádost emisní kurz a poměrný výnos. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení dluhopisu stanoví emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

(6) Svolavatel vypracuje zápis o schůzi vlastníků do 30 dnů ode dne jejího konání. Pokud schůze projednávala některou ze změn zásadní povahy, musí být o schůzi pořízen notářský zápis. Pokud schůze vlastníků s některou z těchto změn souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků dluhopisu, kteří se změnou souhlasili, a počty kusů dluhopisů, které každý z těchto vlastníků má k rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníků (odstavec 1) ve svém vlastnictví. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání schůze vlastníků uveřejnit všechna rozhodnutí schůze vlastníků, a to způsobem, kterým uveřejnil emisní podmínky.

§ 24

Společný zástupce vlastníků dluhopisů

(1) Schůze vlastníků může svým rozhodnutím ustanovit společného zástupce všech vlastníků dluhopisů (dále jen "společný zástupce"). Společný zástupce je oprávněn:

- a. uplatňovat jménem všech vlastníků práva spojená s dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí schůze vlastníků,
- b. kontrolovat plnění emisních podmínek ze strany emitenta,
- c. činit jménem všech vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí schůze vlastníků.

(2) V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s dluhopisy společný zástupce vlastníků, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo schůze vlastníků odvolat společného zástupce, případně určit jiného společného zástupce.

(3) Rozhoduje-li schůze vlastníků o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby schůze byla schopna se usnášet.

(4) Při výkonu své funkce je společný zástupce povinen jednat s náležitou péčí a v souladu se zájmy všech vlastníků dluhopisů, které mu jsou nebo musí být známy, a je vázán pokyny schůze vlastníků. To neplatí, pokud takové pokyny odporují právním předpisům nebo pokud vyžadují jednání, které není v souladu se společnými zájmy všech vlastníků dluhopisů.

ČÁST DRUHÁ

ZVLÁŠTNÍ DRUHY DLUHOPISŮ

Státní dluhopisy a dluhopisy České národní banky

§ 25

- (1) Dluhopisy vydávané Českou republikou jsou státními dluhopisy.
- (2) Státní dluhopisy jsou vydávány na základě
 - a. zvláštního zákona o státním dluhopisovém programu, nebo
 - b. zvláštního zákona, který pověřuje ministerstvo vydat státní dluhopisy nebo mu vydání státních dluhopisů umožňuje.
- (3) Zvláštní zákon podle odstavce 2 zároveň stanoví účel, maximální rozsah a maximální dobu splatnosti
 - a. veškerých závazků vyplývajících ze státního dluhopisového programu podle odstavce 2 písm. a), nebo
 - b. státních dluhopisů vydávaných podle odstavce 2 písm. b).
- (4) V rámci státního dluhopisového programu je možné vydávat jednotlivé emise dluhopisů s různými emisními podmínkami.
- (5) Vláda České republiky je povinna předložit Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky stanovisko České národní banky k vládnímu návrhu zákona o státním dluhopisovém programu a k návrhu zvláštního zákona, který pověřuje ministerstvo vydat státní dluhopisy nebo mu vydání státních dluhopisů umožňuje.
- (6) Státní dluhopisy s dobou splatnosti do 1 roku včetně se označují jako státní pokladniční poukázky.
- (7) Ustanovení odstavců 2 až 5 se vztahují i na státní dluhopisy vydávané v zahraničí.
- (8) Ustanovení § 3 odst. 2, § 6 odst. 1 písm. e), § 7 odst. 1 písm. l), § 8 až 10, § 11 odst. 3, § 12 až 14, § 21 až 24 se nevztahují na státní dluhopisy. To platí též pro dluhopisy vydávané Českou národní bankou.

§ 26

- (1) Ministerstvo vydává státní dluhopisy v rozsahu stanoveném zvláštním zákonem a určuje jejich emisní podmínky. Ministerstvo vyhláší emisní podmínky státních dluhopisů ve Sbírce zákonů, nejde-li o emisní podmínky státního dluhopisu vydávaného v zahraničí.
- (2) Emisní podmínky dluhopisů vydávaných Českou národní bankou se zveřejňují ve Věstníku České národní banky a způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- (3) Ministerstvo nesmí změnit emisní podmínky státních dluhopisů. Česká národní banka nesmí změnit emisní podmínky dluhopisů České národní banky.
- (4) Státní dluhopisy se v tuzemsku vydávají prostřednictvím České národní banky. V zahraničí se státní dluhopisy vydávají prostřednictvím obchodníka s cennými papíry

oprávněného k této činnosti v daném státu, se kterým ministerstvo uzavře smlouvu o obstarání vydání státních dluhopisů.

(5) Činnost spojenou se správou a splácením státního dluhu z titulu státních dluhopisů zabezpečuje ministerstvo nebo jím pověřená osoba.

§ 27

Komunální dluhopisy

(1) Dluhopisy vydávané územním samosprávným celkem jsou komunálními dluhopisy. Součástí názvu tohoto druhu dluhopisu je označení komunální. Jiné dluhopisy nesmí toto označení obsahovat.

(2) K vydání komunálních dluhopisů je nutný předchozí souhlas ministerstva.

(3) Žádost územního samosprávného celku o souhlas s vydáním komunálních dluhopisů obsahuje zdůvodnění záměru vydat komunální dluhopisy, základní údaje budoucích emisních podmínek, ekonomický rozbor důvodů vydání komunálních dluhopisů a jeho dopadů na hospodářskou a finanční situaci územního samosprávného celku včetně skutečností podstatných z hlediska jeho schopnosti dostát závazkům z komunálních dluhopisů (údaje o stavu zadluženosti).

(4) Ministerstvo souhlas podle odstavce 2 neudělí, dospěje-li k názoru, že ekonomická situace územního samosprávného celku neumožňuje splnění závazků spojených s vydáním komunálních dluhopisů.

(5) Ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) se na emisi komunálních dluhopisů nevztahuje.

Hypoteční zástavní listy

§ 28

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

(2) Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

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

(4) Nemovitost podle odstavce 3 se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

(5) Emitent hypotečních zástavních listů zajišťuje dostatečné krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu tak, aby součet pohledávek z hypotečních úvěrů nebo jejich částí,

sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.

§ 29

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.

(2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a. trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b. výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c. práv a závad s nemovitostí spojených a
- d. místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

§ 30

(1) Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.

(2) Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu,⁵⁾ jakož i úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě⁶⁾ (dále jen "úvěr na družstevní bytovou výstavbu") za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta.

(3) Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.

(4) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření,⁵⁾ lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních

sloužících k řádnému krytí, a celkového náhradního krytí nepoklesl pod celkovou výši závazků ze všech jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu.

§ 29

(1) Zástavní hodnotu zastavených nemovitostí stanoví emitent hypotečních zástavních listů. Emitent hypotečních zástavních listů je povinen upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí, která musí respektovat zásady uvedené v odstavci 2.

(2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním

- a. trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,
- b. výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
- c. práv a závad s nemovitostí spojených a
- d. místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

§ 30

(1) Pro řádné krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem mohou sloužit pouze ty jeho pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části, které plní podmínky § 28 odst. 3 a 4. Tyto pohledávky nebo jejich části nesmí po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky. Náhradní krytí souhrnu závazků ze všech hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze při splnění podmínek stanovených tímto zákonem.

(2) Na zastavené nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, které by bylo ve stejném nebo v přednostním pořadí před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část, zahrnutou do krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou podle zvláštního právního předpisu,⁵⁾ jakož i úvěr poskytnutý na výstavbu bytů postavených s finanční, úvěrovou a jinou pomocí podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní bytové výstavbě⁶⁾ (dále jen "úvěr na družstevní bytovou výstavbu") za předpokladu, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi hypotečních zástavních listů ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. Bez tohoto souhlasu nelze pohledávku do krytí zahrnout. Převod zastavené nemovitosti nesmí být omezen dříve vzniklým omezením převodu nemovitosti. Tyto podmínky musí být splněny po celou dobu, po kterou je pohledávka z hypotečního úvěru do krytí zahrnuta.

(3) Nemovitost se nepovažuje za zatíženou dříve vzniklým zástavním právem nebo omezením převodu nemovitosti, jestliže takto zajištěná pohledávka třetí osoby zanikne v důsledku použití hypotečního úvěru k jejímu splacení.

(4) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr ze stavebního spoření,⁵⁾ lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních

zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

(5) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí vázne zástavní právo, kterým je zajištěn úvěr na družstevní bytovou výstavbu, ⁶⁾ lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru na družstevní bytovou výstavbu. ⁶⁾

(6) Jestliže na některé ze zastavených nemovitostí váznou současně zástavní práva podle odstavců 4 a 5, lze pro účely krytí závazků ze všech emisí hypotečních zástavních listů v oběhu zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a součtem pohledávek z úvěru poskytnutého podle odstavců 4 a 5.

§ 31

(1) Náhradní krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen

- a. hotovostí,
- b. vklady u České národní banky,
- c. vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,
- d. státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,
- e. státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- f. dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluvní stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.

(2) Majetkové hodnoty sloužící ke krytí závazků z hypotečních zástavních listů v oběhu nesmí emitent hypotečních zástavních listů zastavit ani jinak použít jako zajištění.

§ 32

(1) Emitent hypotečních zástavních listů je povinen vést o krytí souhrnu všech závazků z jím vydaných hypotečních zástavních listů v oběhu samostatnou evidenci poskytující úplné podklady pro posouzení, jak emitent hypotečních zástavních listů dodržuje ustanovení tohoto zákona.

(2) Obsah a způsob vedení evidence podle odstavce 1 stanoví Česká národní banka opatřením vyhlášeným ve Věstníku České národní banky.

§ 33

Vyměnitelné a prioritní dluhopisy

(1) Vyměnitelný dluhopis je dluhopis, s nímž je spojeno právo na jeho výměnu za jiný dluhopis nebo jiné dluhopisy anebo právo na jeho výměnu za akcii nebo akcie téhož emitenta, které jejich emitent vydá podle zvláštního právního předpisu.⁷⁾ Toto právo může být uplatněno namísto práva na splacení dluhopisu.

(2) Prioritní dluhopis je dluhopis, s nímž je spojeno právo na jeho splacení a vyplacení výnosu z dluhopisu, jakož i právo na přednostní upisování akcií, které jeho emitent vydá podle zvláštního právního předpisu.⁷⁾ Skutečnost, že jde o vyměnitelný nebo prioritní dluhopis, musí být zřetelným způsobem vyznačena na listinném dluhopisu nebo v evidenci zaknihovaných dluhopisů a ve všech materiálech používaných k propagaci takového dluhopisu.

(3) Emisní podmínky vyměnitelného nebo prioritního dluhopisu musí obsahovat místo a lhůtu pro uplatnění práv z vyměnitelného nebo prioritního dluhopisu s uvedením, jak bude oznámen počátek běhu této lhůty, a určení dne, od kterého přestává výplata výnosu dluhopisu, u kterého bylo uplatněno výměnné právo podle odstavce 1.

(4) Vyměnitelné dluhopisy, s nimiž je spojeno právo na výměnu za akcie, a prioritní dluhopisy upravuje zvláštní právní předpis.⁷⁾

§ 34

Podřízené dluhopisy

(1) Podřízené dluhopisy jsou dluhopisy, kde v případě

- a. vstupu emitenta do likvidace,
- b. prohlášení konkurzu na majetek emitenta,
- c. povolení vyrovnání, nebo
- d. je-li emitentem zahraniční osoba, též jiného obdobného opatření,

budou uspokojeny pohledávky s nimi spojené až po uspokojení všech ostatních pohledávek, s výjimkou pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti.

(2) Skutečnost, že jde o podřízený dluhopis, musí být zřetelným způsobem vyznačena na listinném dluhopisu nebo v evidenci zaknihovaných dluhopisů a ve všech materiálech používaných k propagaci takového dluhopisu.

(3) Pohledávky ze všech podřízených dluhopisů a ostatních pohledávek, které jsou vázány stejnou nebo obdobnou podmínkou podřízenosti, se v případech uvedených v odstavci 1 uspokojují podle svého pořadí.

(4) Podřízený dluhopis vydávaný v listinné podobě může znít pouze na jméno.

§ 35

Sběrný dluhopis

(1) Sběrný dluhopis je listinný dluhopis, který představuje souhrn jednotlivých dluhopisů dané emise, které jsou v rámci emisní lhůty upsány v upisovací listině. Každý sběrný dluhopis je samostatnou emisí. Počet upsaných dluhopisů každého vlastníka představuje jeho podíl na sběrném dluhopisu.

(2) Sběrný dluhopis je vydán okamžikem, kdy je plně upsána emise dluhopisů, které představuje a kdy je uložen v souladu s § 36 odst. 1. Za plně upsanou emisi dluhopisů se emise považuje rovněž v případě, že emitent využil svého oprávnění podle § 11 odst. 1 písm. a).

(3) Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků podílů na sběrném dluhopisu. Na právní vztahy mezi vlastníky podílů na sběrném dluhopisu se nepoužijí ustanovení občanského zákoníku o spoluvlastnictví.

(4) Vlastník podílu na sběrném dluhopisu má veškerá práva, která jsou spojena s vlastnictvím dluhopisu.

§ 36

(1) Sběrný dluhopis musí být uložen a evidován u osoby oprávněné k vedení samostatné evidence podle zvláštního právního předpisu upravujícího podnikání na kapitálovém trhu.

(2) Osoba podle odstavce 1 je povinna vést evidenci vlastníků jednotlivých dluhopisů. Způsob vedení této evidence a její náležitosti stanoví zvláštní právní předpis upravující podnikání na kapitálovém trhu.

(3) Evidence podle odstavce 2 je seznamem vlastníků ve smyslu § 4 odst. 2.

(4) Vlastník podílu na sběrném dluhopisu může v souladu s emisními podmínkami převést dluhopisy odpovídající tomuto podílu nebo jeho části na jinou osobu. Právní účinky převodu nastávají zápisem do evidence podle odstavce 2.

(5) Osoba podle odstavce 1 je povinna vydat vlastníkově jednotlivých dluhopisů na jeho žádost výpis z evidence o velikosti jeho podílu na sběrném dluhopisu.

(6) Osoba podle odstavce 1 je povinna vydat emitentovi sběrného dluhopisu na jeho žádost seznam vlastníků podílů na sběrném dluhopisu pro účely svolání a konání schůze vlastníků.

ČÁST TŘETÍ

STÁTNÍ DOZOR

§ 37

Základní ustanovení

(1) Státní dozor nad uplatňováním práv a dodržováním povinností stanovených tímto zákonem a podmínek stanovených v rozhodnutí vydaném podle tohoto zákona vykonává Komise, nestanoví-li tento zákon jinak.

(2) Dodržování ustanovení § 28 odst. 3 až 5, § 29 až 32 a dodržování opatření vydaného na základě § 32 odst. 2 podléhá bankovnímu dohledu České národní banky.

Opatření k nápravě

(1) Komise může uložit osobě podléhající státnímu dozoru, která porušila tento zákon nebo rozhodnutí vydané podle tohoto zákona, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti.

(2) Komise může dále

- a. pozastavit nejdéle na dobu jednoho roku právo vydat emisi dluhopisů,
- b. zakázat vydání emise dluhopisů,
- c. přikázat emitentovi předčasně splatit jistinu, včetně poměrného výnosu, nebo byl-li výnos stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem, jeho emisní kurz a poměrný výnos.

(3) Osoba, které Komise uložila opatření k nápravě podle odstavců 1 a 2, informuje Komisi o odstranění nedostatku a způsobu zjednání nápravy.

(4) Porušení povinností stanovených emitentům hypotečních zástavních listů tímto zákonem, nad jejichž dodržováním vykonává bankovní dohled Česká národní banka (§ 37 odst. 2), je nedostatkem v činnosti banky. Česká národní banka ukládá emitentovi hypotečních zástavních listů opatření k nápravě a pokuty podle zvláštního zákona upravujícího činnost bank.

Správní delikty

(1) Právnícké osobě, která jako emitent dluhopisů

- a. nevede nebo nevede řádně seznam vlastníků dluhopisů znějících na jméno (§ 4 odst. 1),
- b. neprovede neprodleně zápis o změně vlastníka poté, co jí byla taková změna vlastníka prokázána (§ 4 odst. 1 a § 36 odst. 4),
- c. vydá dluhopis bez schválení emisních podmínek (§ 3 odst. 2, § 8 a 9), dluhopisového programu nebo jeho doplňku (§ 13 odst. 5), nebo vydá dluhopis po uplynutí 6 měsíců od schválení emisních podmínek (§ 9 odst. 4),
- d. poruší emisní podmínky (§ 7), dluhopisový program nebo jeho doplněk (§ 13),
- e. neuveřejní emisní podmínky, dluhopisový program nebo jeho doplněk nebo jejich změnu v souladu se zákonem (§ 10),
- f. nedodrží postup při vydání emise dluhopisů (§ 11),
- g. nesplní řádně informační povinnost podle § 3 odst. 3 a 4,
- h. poruší povinnost uloženou v § 15 odst. 3,
- i. se nezúčastní schůze vlastníků nebo neposkytne informace nezbytné k rozhodnutí či přijetí stanoviska schůze vlastníků (§ 21 odst. 3), ačkoli jí v tom nebránil důvod hodný zvláštního zřetele,
- j. nesvolá schůzi vlastníků, ač je k tomu podle zákona povinna (§ 21 odst. 1),

- k. nevydá svolavatel schůze vlastníků seznam vlastníků dluhopisů (§ 21 odst. 5 a § 36 odst. 6),
- l. neuveřejní informace o svolání schůze vlastníků v souladu s § 22 odst. 3, je-li svolavatelem, nebo neposkytne jinou potřebnou součinnost (§ 22 odst. 4) nebo neuveřejní všechna rozhodnutí schůze vlastníků (§ 23 odst. 6),
- m. vydá dluhopisy v rozporu s § 27, je-li územním samosprávným celkem,
- n. nesplní uložené opatření k nápravě podle § 38 odst. 1, se uloží pokuta do 20 000 000 Kč.

(2) Na odpovědnost za jednání podle odstavce 1, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby ⁸⁾ (§ 3 odst. 1) nebo v přímé souvislosti s ním, se vztahují ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnické osoby.

§ 40

Společná ustanovení

- (1) Právnická ani fyzická osoba neodpovídá za správní delikt, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které na ní bylo možno požadovat, aby zabránila porušení právní povinnosti.
- (2) Při určení výměry pokuty se přihlédne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán.
- (3) Odpovědnost za správní delikt zaniká, jestliže Komise o něm nezačala řízení do 1 roku ode dne, kdy se o něm dozvěděla, nejpozději však do 5 let ode dne, kdy byl spáchán.
- (4) Správní delikty podle tohoto zákona projednává Komise.
- (5) Pokuty vybírá a vymáhá Komise. Příjem z pokut je příjmem státního rozpočtu.
- (6) Při vybírání a vymáhání uložených pokut se postupuje podle zvláštního zákona upravujícího správu daní a poplatků.

§ 41

Ustanovení § 38 až 40 se nevztahují na Českou republiku a Českou národní banku.

ČÁST ČTVRTÁ

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

§ 42

Práva spojená s dluhopisy a s kupóny k nim vydanými se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

§ 43

Správní řízení

Na řízení podle tohoto zákona se vztahuje správní řád, nestanoví-li tento zákon jinak.

§ 44

Uveřejňování informací

Pokud tento zákon vyžaduje uveřejňování informací na území České republiky, uveřejňují se tyto informace v českém jazyce.

§ 45

Zmocnění

- (1) Ministerstvo stanoví vyhláškou náležitosti žádosti o souhlas s vydáním komunálních dluhopisů a příloh k žádosti (§ 27 odst. 2).
- (2) Česká národní banka stanoví opatřením České národní banky obsah evidence zákonného krytí hypotečních zástavních listů, způsob vedení této evidence a její náležitosti a obsah a způsob plnění informační povinnosti emitenta hypotečních zástavních listů.
- (3) Ministerstvo stanoví standard pro výpočet poměrné části úrokového výnosu pro účely obchodování státních dluhopisů na druhotném trhu dluhopisů a vyhlásí je sdělením ve Sbírce zákonů.

§ 46

Přechodná ustanovení

- (1) Emitent může požádat Komisi o schválení změny emisních podmínek do 1 roku po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Podle ustanovení § 12 odst. 1, 6 a 7 se postupuje i v případě emisních podmínek dluhopisů, které byly vydány přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.
- (2) Právní vztahy z dluhopisů a emisních podmínek vydaných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.
- (3) Řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, s výjimkou řízení podle odstavce 4, se dokončí podle dosavadních právních procesních předpisů.
- (4) Řízení o schválení emisních podmínek, dluhopisového programu a jeho doplňku nebo o změně emisních podmínek a změně doplňku dluhopisového programu, zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle tohoto zákona. Komise poskytne účastníkům přiměřenou dobu na doplnění nebo změnu žádosti podle požadavků tohoto zákona; po tuto dobu lhůty pro vydání rozhodnutí neběží.
- (5) Porušení dosavadního právního předpisu nebo rozhodnutí Komise vydaného podle dosavadního zákona, která byla zjištěna po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzují podle dosavadního zákona.

(6) Za hypoteční úvěry podle tohoto zákona se považují i úvěry sjednané přede dnem nabytí jeho účinnosti, pokud splňují podmínky podle § 28.

(7) Emitent musí předat první pravidla pro stanovení zástavní hodnoty zastavovaných nemovitostí Komisi do 3 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

§ 47

Zrušovací ustanovení

Zrušuje se zákon č. 530/1990 Sb. , o dluhopisech.

§ 48

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem vstupu smlouvy o přistoupení České republiky k Evropské unii v platnost.

Zaorálek v. r.

Klaus v. r.

Špidla v. r.

¹⁾ § 69 zákona č. 513/1991 Sb. , obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ § 190a , 190b a násl. zákona č. 513/1991 Sb. , ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ § 488a a násl. zákona č. 513/1991 Sb. , ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ Zákon o podnikání na kapitálovém trhu .

⁵⁾ Zákon č. 96/1993 Sb. , o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona č. 586/1992 Sb. , o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁾ Například vyhláška č. 136/1985 Sb. , o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ § 160 a 207 zákona č. 513/1991 Sb. , ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ § 2 odst. 2 obchodního zákoníku.