

**VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, O. P. S., ČESKÉ BUDĚJOVICE**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**ANALÝZA PRODUKTŮ BANKOVNÍHO TRHU SE  
ZAMĚŘENÍM NA HYPOTEČNÍ ÚVĚRY**

**Autor práce:** Jana Kalinová  
**Studijní obor:** Management a marketing služeb – specializace finanční  
služby  
**Forma studia:** Prezenční  
**Vedoucí práce:** Ing. Pavel Studík  
**Katedra:** Katedra managementu a marketingu služeb

**2015**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně, na základě vlastních zjištění a s použitím odborné literatury a materiálů uvedených v této práci.

Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

.....

Děkuji vedoucímu bakalářské práce Ing. Pavlu Studíkovi za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce.

## ABSTRAKT

KALINOVÁ, J. *Analýza bankovního trhu se zaměřením na hypoteční úvěry: bakalářská práce*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2015.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Studík.

**Klíčová slova:** analýza, bankovní trh, bankovní produkt, hypoteční úvěr, likvidace úvěru, splátka, refinancování.

Práce shrnuje nejběžněji používané produkty bankovního trhu v České republice se zaměřením na hypoteční úvěry. Cílem práce je analyzovat tyto úvěry, které jednotlivé banky klientům nabízejí, a na případové studii zpracovat způsob likvidace hypotečního úvěru a porovnat, jak tuto situaci jednotlivé banky řeší.

Bakalářská práce je rozčleněna do dvou částí. Teoretická část je zaměřena na historii a současnou situaci bankovního sektoru na našem území. Dále se zabývá charakteristikou nabízených služeb bankovních organizací a klade důraz na detailní průzkum hypotečních úvěrů. Praktická část analyzuje produktové portfolio těchto úvěrů u dvou vybraných bankovních společností a na fiktivní případové studii porovnává způsoby řešení likvidace těchto úvěrů. Porovnáním výsledků je vybráno nejvýhodnějšího financování pro daného klienta. Závěr práce je věnován analýze výsledků, závěrům a hodnocení zjištěných informací.

## ABSTRACT

KALINOVÁ, J. *The analysis of products of the banking market with a focus of mortgage loans: Bachelor thesis.* České Budějovice: The College of European and Regional Studies, 2015.

Bachelor's Thesis Supervisor: Ing. Pavel Studík

**Key words:** banking market, banking product, mortgage loan, finance loan, payment, refinance.

The thesis summarizes the most frequently used products of banking market focusing on mortgage loans in the Czech Republic. The aim is to analyze the loans that are offered by the banks to the clients and to outline the ways of liquidation of the mortgage loan and to compare the solutions of the banks.

This bachelor thesis consists of two parts. The theoretical part focuses on the history and present situation of the banking sector in our country. Furthermore it deals with the characteristics of the offered services by banking organizations and puts emphasis on the detailed research of the mortgage loans. The practical part analyses the product portfolio of these loans by two selected banking companies and it compares the quotes by these companies on a fictional case study. The best financing for the client is identified through the comparison of the results. The conclusion of the thesis deals with the analysis of the results, deductions and evaluation of the results.

# Obsah

Úvod.....	8
1 Cíl a metodika bakalářské práce .....	9
2 Základní pojmy v bankovníctví .....	11
3 Historie bankovníctví .....	13
3.1 Počátky bankovníctví na českém území.....	14
3.2 Bankovníctví v Československu .....	16
3.3 Období 2. světové války .....	18
3.4 Období po roce 1945 .....	19
3.5 Aktuální situace v bankovníctví .....	20
3.5.1 Platební karty .....	21
4 Bankovní produkty na trhu.....	26
4.1 Běžný účet .....	26
4.2 Spořicí účet.....	27
4.3 Termínovaný vklad.....	27
4.4 Spotřebitelský úvěr.....	28
4.5 Stavební spoření .....	28
5 Hypoteční úvěr .....	30
5.1 Účel hypotéky.....	31
5.2 Typy hypotečních úvěrů.....	31
5.2.1 Účelový hypoteční úvěr .....	32
5.2.2 Neúčelový hypoteční úvěr.....	32
5.2.3 Australská hypotéka .....	33
5.2.4 Kombinovaná hypotéka .....	33
6 Hypoteční banka.....	34
6.1 Nabídka hypoték.....	36
6.1.1 Hypoteční úvěr na vlastní bydlení .....	39
6.1.2 Hypoteční úvěr na refinancování úvěru .....	40

6.1.3	Americká hypotéka .....	41
7	Wüstenrot .....	42
7.1	Portfolio služeb v oblasti hypotečních úvěrů .....	44
7.1.1	Hypotéka Wüstenrot.....	44
7.1.2	Hypotéka Refin .....	45
7.1.3	Bydlíme s hypotékou .....	45
7.1.4	100% hypotéka.....	46
7.1.5	Hypotéka bez příjmů .....	46
7.1.6	Hypotéka na domácnost .....	46
7.1.7	Hypotéka na cokoliv .....	46
7.2	Hypoteční úvěr na vlastní bydlení.....	49
7.3	Hypoteční úvěr na refinancování úvěru .....	50
7.4	Hypoteční úvěr na vlastní bydlení bez doložení příjmů.....	51
7.5	Americká hypotéka.....	52
	Závěr .....	53
	Seznam použitých zdrojů .....	55
	Seznam tabulek, obrázků a grafů .....	58
	Seznam příloh.....	59

## Úvod

Tématem této bakalářské práce je analýza bankovních produktů se zaměřením na hypoteční úvěry. Bankovní služby jsou již dlouhou řadu let součástí lidského života. Po celou tuto dobu se mění produkty, které banky nabízejí. V poslední době je nejpoužívanějším produktem hypoteční úvěr. V minulosti tento komfort využívala spíše bohatá část populace. Lidé z nižších tříd nebyli mnohdy schopni splácet několik desítek tisíc korun každý měsíc. Od té doby se ale situace razantně změnila a hypoteční úvěry se staly mnohem dostupnějšími, neboť postupně došlo ke snižování úrokových sazeb. V případě, že se následně prodloužila doba půjčky, to znamenalo snížení průměrné měsíční splátky. Proto se v dnešní době jedná dost často o jediný možný způsob, jak získat finanční prostředky k tvorbě vlastního bydlení v případě, že si nemůžeme dovolit vynaložit tak velký obnos ze soukromých zdrojů, kterými dnes disponuje málokdo.

Vzhledem k dnešnímu velmi silnému konkurenčnímu boji existuje obrovská škála hypotečních úvěrů, jejichž nabídka je v současnosti dost vyrovnaná. Samostatným tématem je tzv. Americká hypotéka, která již svým názvem napovídá, že je velice oblíbená v USA. Rozdíly mezi jednotlivými nabídkami hypoték najdeme především v doplňkových službách a programech. Nemusí se nutně jednat o výši hypotečního úvěru či dobu splácení. Velmi důležitá je také výše úrokové sazby a délka fixace. To všechno jsou faktory, které rozhodují o správné volbě hypotečního úvěru. Ta se ne vždy musí podařit a lidé nejsou schopni úvěr splácet. Následně tento problém řeší refinancováním hypotéky a díky tomuto kroku se dostávají do bludného kruhu.

Autorka se velice zajímá o obor finančních služeb a to byl jeden z důvodů, proč si toto téma vybrala. Nejen, že se jedná v současnosti o dost aktuální záležitost, ale především se týká téměř každého z nás. V posledních letech zájem o hypoteční úvěry neustále roste a do budoucna se předpokládá, že se bude ještě zvyšovat. Proto se budou banky neustále předhánět, která nabídne klientům lepší produkt a za jakých podmínek.



# 1 Cíl a metodika bakalářské práce

Základním cílem bakalářské práce je analýza produktů bankovního trhu se zaměřením na hypoteční úvěry. V praktické části je jedním z dalších cílů práce zpracovat návrhy hypotečních úvěrů na vybraných příkladech a porovnat, která ze dvou zvolených bank má výhodnější podmínky.

Teoretická část práce byla vytvořena na základě informací zjištěných během studia na střední a vysoké škole, osobních zkušeností získaných díky praxi v bance a v neposlední řadě studiem odborné literatury o finanční gramotnosti a základních finančních postupech v běžném životě. Tato část je zaměřena především na obecné poznatky vybraných témat.

Bakalářskou práci lze rozdělit do několika kapitol. První z nich stanovuje cíl a metodiku celé práce. Další v pořadí má teoretickou formu v podobě základních pojmů v bankovníctví a historii bankovníctví. Jsou zde popsány počátky tohoto oboru, ale také současná situace a aktuální trendy v bankovníctví, včetně dnes velice hojně využívaných platebních karet. Stručně je zde vysvětleno, jak tyto karty fungují, jaké jsou jejich druhy, ale i rizika při používání.

Další část je věnována charakteristice nejběžnějších nabízených bankovních produktů současnosti. Jedná se především o běžný účet, spořicí účet, termínovaný vklad, spotřebitelský úvěr a stavební spoření. Jsou zde popsány rozdíly mezi těmito produkty, dále jejich výhody a nevýhody a situace, při kterých je vhodné volit vybraný produkt.

Následující část se zabývá hypotečním úvěrem. Je zde uvedena jeho podrobná charakteristika a základní definice, které tento pojem vymezují, a dále podmínky, které je nutné splnit k jeho uzavření. První podkapitola je zaměřena na několik základních typů hypotečních úvěrů a jejich podrobný popis. Další části jsou věnovány účelu úvěru a splácení úvěru.

Další část je zaměřena na aktuální nabídku hypotečních úvěrů u Hypoteční banky a Wüstenrot hypoteční banky. Stručně jsou zde popsány historické okamžiky ve vývoji těchto institucí, aktuální nabídka hypotečních úvěrů a dále výhody a nevýhody

uzavření tohoto úvěru u obou bank v závislosti na finančních možnostech daného klienta.

V praktické části autorka analyzuje různé možnosti návrhů uzavření hypotečních úvěrů na fiktivním zákazníkovi u dvou vybraných bank a porovnává, jak tuto situaci každá z nich řeší. U obou je kladen důraz na takový způsob uzavření úvěru, který je pro fiktivního klienta nejméně finančně náročný.

Po podrobné analýze možných návrhů se v závěru práce vyhodnocují výsledky každé banky a jsou zaznamenány v tabulce. Díky těmto výsledkům zjistíme, která banka je pro uzavření hypotečního úvěru pro fiktivního klienta výhodnější.

## 2 Základní pojmy v bankovníctví

**Banka** – instituce, jejíž hlavní funkcí je poskytování finančních služeb. Smyslem její existence je sběr financí na účtech svých klientů a následné poskytování úvěru, přičemž jsou tyto prostředky zhodnocovány prostřednictvím úroku.

**Bankovní účet** – účet klienta u jeho banky. Existuje několik typů bankovních účtů. Mezi nejznámější patří běžný účet, spořicí účet, termínovaný vklad a úvěrový účet.

**Bankomat** – finanční výdejový automat, jehož úkolem je výdej peněz v hotovosti pomocí platební karty.<sup>1</sup>

**Bankomatová karta** – karta, se kterou lze pouze vybírat hotovost v bankomatu, ale nelze s ní provádět transakce za zboží a služby.

**Platební karta** – karta, díky které je možné za zboží a služby platit a vybírat hotovost v bankomatech.

**Blokace karty** – dochází k ní výhradně na žádost klienta v případě ztráty či podezření z krádeže karty.

**Bankovní převod** – prostředek, který slouží k uskutečnění platebního styku na základě příkazu klienta na účet příjemce.

**PIN** – osobní identifikační číslo, které slouží pro autorizaci transakcí prostřednictvím platební karty.

**Elektronické bankovníctví** – umožňuje přístup a správu účtu klienta, aniž by musel fyzicky navštívit banku. Jedná se především o obsluhu pomocí internetu či mobilu.

**Bezhotovostní operace** – operace prováděná bez přítomnosti peněz v hotovosti pomocí bankovního převodu.

---

<sup>1</sup>Pojmy [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.bankovniagramotnost.cz/pojmy>

**Cash** – finanční prostředky v hotovosti. Bankovky a mince, které jsou fyzicky hmatatelné.

**Vklad** – finanční prostředky uložené na účet v hotovosti i bezhotovostně.

**Výpis z účtu** – dokument, ve kterém jsou zaznamenány veškeré pohyby financí na účtu a též dostupný zůstatek. Na vyžádání klienta ho může banka vystavit a osobně předat.

**Úvěr** – jeden z několika typů závazků, který vzniká na základě uzavření smlouvy o úvěru. Při poskytnutí půjčky věřitel půjčí finanční prostředky dlužníkovi, který se pomocí smlouvy zaváže v dohodnuté době tyto peníze vrátit a zaplatit za tuto služby úroky.

**Věřitel** – osoba, která půjčí svoje finanční prostředky a jako odměnu získá úrok.

**Dlužník** – osoba, která přijme peníze od věřitele a jako odměnu mu zpět s vrácenými financemi zaplatí úrok.

**Úrok** – finanční odměna za poskytnutí peněz. Věřitel, který půjčí dlužníkovi svoje finance, o ně dočasně přijde a dlužník mu je v dohodnuté době vrátí a odmění věřitele úrokem.

**Úroková sazba** – znamená měřítko ceny peněz. Je charakterizována jako procentní vyjádření zvýšení půjčené částky za určité časové období. Určuje, kolik z jistiny musí dlužník za předem stanovenou dobu věřiteli za půjčku či úvěr zaplatit.

**RPSN** – roční procentní sazba nákladů. Zahrnuje součet veškerých poplatků, které musí klient včetně jistiny při plnění svých povinností bezpodmínečně bance zaplatit s ohledem na poskytnutý úvěr, a to během celé doby trvání svého závazku. Obvykle je vyjádřen určitým procentním dílem za jeden rok.

**Splátka** – předem domluvená částka mezi věřitelem a dlužníkem zaznamenaná ve smlouvě.

### 3 Historie bankovníctví

Dějiny bankovníctví jsou od počátku neodmyslitelně spojené s rozvojem oběhu peněz a již v této době se na trhu začínají objevovat profesionálové, jejichž hlavním cílem je půjčování finančních prostředků a také jejich směna. Nejstarší doložená fakta o existenci směnárníků jsou vázána na Egypt a Babylonii, a to již v letech před naším letopočtem. Ve starém Řecku bylo velice oblíbené zaměstnání zkušebnictví mincí a postupem času začali lidé hojně využívat služeb ve formě úschovy mincí za poplatek a jejich půjčování na úrok.<sup>2</sup> Obdobné služby v té době nabízel i starověký Řím. Jednalo se především o peněžnictví a využívání poukázek na drahé kovy.

Největší rozmach tohoto oboru je spojen s hlavními obchodními centry celé Evropy, především pak s městy středověké Itálie. Právě zde se hromadily mince různých původů. Peněžníci tyto finanční prostředky přijímali ve formě vkladů a díky nim mohli zprostředkovávat platby do jiných míst. Vzhledem k tomu, že se tento způsob transakce stal velice populárním, směnárníci si začali vytvářet vlastní účty za účelem nákupu i prodeje zboží. Díky tomu vznikaly první obchodní společnosti, později též nazývané žirové banky, které sloužily k vypořádávání společníků pomocí převodů v obchodních knihách.

Počátky komerčního bankovníctví se objevily na britských ostrovech, konkrétně v Anglii. Lidé si zde ukládali nejrůznější cennosti včetně zlata. Ještě před uložením obdrželi lidé stvrzenku od zlatníka a museli zaplatit poplatek za úschovu. Teprve poté dostali vložené zlato zpátky. Tuto službu si obyvatelstvo oblíbilo natolik, že zlatníci neměli vhodné prostory, kam cennosti ukládat, a byli nuceni si pořídit sejf. Díky obrovské finanční hodnotě uložených vkladů se zlatníci začali věnovat úvěrovým obchodům. Majitel zlata byl za tuto službu od zlatníka odměněn úrokem.

Název banka pravděpodobně vznikl již ve třináctém století. Jeden z členů rodu Medicejů často sedával před svým domem ve Florencii a podnikatelé si u něj ukládali přebytky mincí, které momentálně nepotřebovali. Na základě hodnoty byla podnikateli vydána obdoba dnešní směnky s částkou, kterou si uložil. Tyto peníze pan Medici dále propůjčoval jiným podnikatelům a za tuto službu si počítal úroky.

---

<sup>2</sup> *Historie bankovníctví* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: <[http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_historie](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie)>

### 3.1 Počátky bankovníctví na českém území

První české peníze jsou datovány do období 2. poloviny 10. století. Jednalo se o mince, které byly raženy za dob vlády Boleslava I., a jejich funkcí bylo nahradit mince, které na našem území obíhaly, a sice především keltské a římské. Ražbou těchto stříbrných denárů byla podpořena suverenita panovníka. Na našem území se ale příliš neuplatnily a byly využívány zejména pro dálkový obchod. Postupem času docházelo ke zlehčování mincí, též klesala jejich kupní hodnota a to vedlo k mnoha mincovním reformám.<sup>3</sup> K jedné z nich došlo v roce 1300, v době vlády Václava II., zavedením grošové měny. Díky tomuto kroku došlo k obrovskému rozvoji služeb a řemesel, což vedlo k úpadku naturální směny. Groše byly raženy v centrální mincovně v Kutné Hoře. V této době byla vydána první právní norma a její součástí byly podmínky pro zpracování a těžbu stříbra a dále pro řízení peněžního oběhu na našem území. V roce 1325, za doby vlády Jana Lucemburského, došlo v českém mincovnictví k obrovskému převratu. Až do této doby se na našem území mince razily ze stříbra. V tomto období se objevily první mince ze zlata, tzv. zlaté dukáty, které později razil Karel IV. Ani tyto mince se na našem území příliš nepoužívaly a byly využívány zejména pro zahraniční obchod. Dalším výrazným mezníkem vývoje českého bankovníctví bylo období husitských válek, kdy bylo potřeba vynaložit obrovské množství finančních prostředků na krytí válečných výdajů.<sup>4</sup> Ty se ale na našem území nevyskytovaly. Proto českou měnu nahradily peníze z ciziny. Toto období našťastí netrvalo příliš dlouho a během vlády Jiřího z Poděbrad došlo k nápravě českého mincovnictví a opět byla zavedena grošová měna.

Velmi důležitým obdobím se stal rok 1526 a nástup Habsburků na trůn. Ve všech zemích monarchie byla zavedena jednotná měna a jejím základem se stala vídeňská hřivna, z níž se razilo 12 tolarů.<sup>5</sup> Značnou roli zde hrály potřeby habsburských panovníků a potíže ve světové těžbě stříbra, což vedlo k výrazné nestabilitě financí. Vídeňská hřivna byla později nahrazena hřivnou kolínskou, ze které se razilo 20 zlatých.

---

<sup>3</sup>VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000, s. 56

<sup>4</sup>VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000, s. 61

<sup>5</sup>*Historie českého bankovníctví* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: < [http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_historie-cr](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie-cr)

Jedním z nejdůležitějších období se stala vláda Marie Terezie. V této době se na našem území historicky poprvé dostaly do oběhu papírové bankovky. Později našly využití i v jiných zemích, především pak v Rakousku. Hlavním smyslem existence těchto peněz byla snaha vlády zajistit dostatečné množství finančních prostředků na splacení válečných dluhů. Vláda nařídila přijímat tyto bankovky i při soukromých platbách a díky tomu se staly tyto papírové peníze státovkami. Nebyly to ovšem jediné papírové peníze na našem území. Dalšími byly tzv. směnné listy a anticipační listy. Tyto peníze byly nejčastěji využívány pro snížení deficitu státního rozpočtu. Současná situace naznačovala hrozící měnový rozpad, což vedlo k úsudku, že není jiné východisko než zastavit dosavadní způsob financování státních peněz a vložit řízení peněžního oběhu do rukou takové instituce, která bude více sledovat stabilitu kupní síly a tím docílí znovu získání důvěry obyvatelstva ve finance. V roce 1816 došlo ke vzniku Privilegované rakouské národní banky, jejímž hlavním úkolem bylo vydávat bankovky kryté stříbrnými mincemi. Cílem celého měnového politického systému byla kontrola inflace a snaha o měnovou stabilitu. Do této doby využívané peníze v papírové formě byly stahovány z oběhu a byly kryty vládními obligacemi. Ovšem opak se stal skutečností. K jejich splacení nikdy nedošlo. Neustálý úpadek státních financí vedl k zadlužování státu u Rakouské národní banky a emisi papírových bankovek v podobě říšských pokladních listů, mincovních či pokladních poukázek. V roce 1878 se na trhu objevuje Rakousko-uherská banka, jež měla ve vlastnictví monopol pro společnou rakousko-uherskou měnu. Měnová politika byla zaměřena především na kurzové intervence a diskontní politiku. Peněžní reforma, která proběhla v roce 1892, se týkala zavedení korunové měny jako měny devizové.<sup>6</sup> Zástupci českého hospodářského systému vnímali tuto činnost Rakousko-uherské banky jako určitou diskriminaci. Český průmysl působil na trhu jako velmi podstatný vývozní artikl, a proto před první světovou válkou zaujímal přes dvě třetiny veškerého průmyslu rakouské monarchie. Tento vzrůstající potenciál se negativně projevil ve formě nedostatku počtu poboček centrální banky na našem území a její způsob fungování a organizace nedostačovaly v tehdejší době rozmachu průmyslu a obchodu. Tato skutečnost přispěla k rozvoji českého bankovníctví a ke vzniku několika podstatných bank. Tento krok měl přispět k vysokému stupni centralizace a k vytvoření kvalitní základny pro dlouhodobý rozvoj bankovníctví v samostatném československém státě. Tohoto výsledku bylo dosaženo ve druhé polovině 19. století. Na našem území vzniklo několik družstevních záložen a

---

<sup>6</sup>*O penězích* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: <[http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_o-penezich](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_o-penezich)

soukromých bankovních domů. Jako ústředí českých a moravských záložen vznikla v roce 1868 nejdůležitější česká obchodní akciová banka.<sup>7</sup> Živnostenská banka pro Čechy a Moravu byla jednoznačným odrazovým můstkem pro hospodářský rozvoj českých zemí a přispěla k vytvoření bankovní kultury.

### 3.2 Bankovníctví v Československu

Období vzniku českého bankovníctví lze datovat k době rozpadu Rakouska-Uherska. Počátek války přinesl situaci, kdy došlo nejen ke zrušení předpisu o zlatém krytí měny, ale i předpisu, který zakazoval Rakousko-uherské bance poskytnout vládě úvěr, což s sebou neslo řadu následků, jako obrovský nárůst státního dluhu, dále vzestup cenové hladiny a nárůst oběživa.

Situace se začala postupně stabilizovat v době po první světové válce. Hlavním cílem Československa byla snaha o navrácení peněžních poměrů v zemi, určitý odstup peněžního oběhu od ostatních států monarchie a též zvětšování vnější i vnitřní kupní síly nově vzniklé měny v Československu za účelem odstranit její znehodnocení inflací a povznést českou korunu na světovou úroveň. V roce 1919 proběhla další z několika peněžních reforem, tentokrát pod vedením Aloise Rašína, ministra financí. Polovina vybraných bankovek byla okolkována a vrácena zpět do oběhu a na druhou polovinu byly vydány státní dluhopisy, jejichž hlavní funkcí byla později splátka mimořádné dávky z majetku. V tomtéž roce začala fungovat měnová jednotka koruna československá. Okolkované peníze byly později vyměněny v poměru 1:1 za československé státovky. Bankovní úřad ministerstva financí v období 1919 – 1926 plnil funkci centrální banky.

V roce 1926 byla v Československu zřízena instituce Národní banka československá. Byla založena jako akciová společnost a z jedné třetiny byla ve vlastnictví státu. Vilém Pospíšil, první guvernér této banky, dříve pracoval jako ředitel Městské spořitelny pražské. Postupem času došlo k vyrovnání státního rozpočtu, stabilitě měnového vývoje a k usazení hospodářské situace, a proto se v polovině dvacátého století koruna stala měnou s vyrovnanou vnitřní i vnější kupní silou. Nejen proto byla zařazena mezi měny zlaté devizy. Na počátku 30. let se objevila hospodářská

---

<sup>7</sup>VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000, s. 128



krize, která bohužel zasáhla i tehdy velmi silné Československo. Docházelo k problémům v bankovním sektoru, firmy krachovaly a značně se zvýšila nezaměstnanost. To se projevovalo i na světových trzích. Obrovsky se zvýšila cena zlata a to mělo vliv na deflaci a devizový kurz. Československá koruna byla dokonce v roce 1934 a 1936 devalvována, pokaždé o 16 %.

Velmi výrazný vliv na organizaci bankovního systému a přesuny v samostatném státě měla nostrifikace peněžnictví z 13. září 1920, tehdy nařízená ministerstvem financí. Předmětem bylo obchodování cizích peněžních akciových společností. Hlavní smysl tohoto kroku bylo převedení nebo rozdělení poboček na území Československa, přičemž hlavní sídla a vedení se nacházely na území bývalé monarchie. Na konci první světové války se na území Československa nacházelo celkem 22 akciových institucí. Z celkového počtu bylo 14 bank českých, 8 německých a 101 vídeňských. Tato situace se ve většině případů řešila zakládáním německo-českých finančních ústavů s domácím kapitálem. Podobným způsobem došlo ke vzniku Banky pro obchod a průmysl či České komerční banky.

V období po válce zaznamenalo Československo v bankovníctví obrovský rozvoj. Na našem území se začaly zakládat ryze české banky akciového typu a během roku 1918 se jejich počet navýšil z původních 22 na 27.<sup>8</sup> Tento počet ovšem neodpovídal finančním potřebám Československa. Na počátku dvacátých let se značně projevila deflační politika, což mělo výrazný vliv i na bankovní sektor a postupně došlo ke snižování počtu bank. V tomto období akciové společnosti představovaly nejvýznamnější instituce celého bankovního sektoru, především v podobě výše kapitálu, ale i rozsahem své činnosti. Funkce těchto společností spočívala v poskytování depozitních a úvěrových obchodů, dále v zajišťování peněžních transakcí v mezinárodním obchodě, zakladatelské činnosti a manipulaci se státními obligacemi. V této době se na našem území začaly poprvé objevovat bankovní koncerny. Mezi ty nejdůležitější patřily především Česká eskontní banka, Česká průmyslová banka, Živnobanka, Česká banka Union, Anglopragobanka, Moravská banka, Legiobanka, Tatrabanka, Banka pro obchod a průmysl a Agrární banka.<sup>9</sup>

Důležitou roli v tomto období hrály zemské a hypoteční banky a veřejnoprávní ústavy. Tyto banky poskytovaly dlouhodobé finance za účelem rozvoje infrastruktury.

<sup>8</sup>ŽÁK, M. *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. rozš. vyd. Praha : Linde, 2002, s. 543

<sup>9</sup>Banky [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z WWW: <[http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_o-penezich](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_o-penezich)

Mezi nejznámější patřily Hypoteční banka česká v Praze, Zemská banka v Praze, Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav v Opavě a Hypoteční a zemědělská banka moravská v Brně.<sup>10</sup>

V třicátých letech byl založen Československý reeskontní a lombardní ústav, jehož hlavní funkcí bylo zajišťování bezpečí státních cenných papírů.

### 3.3 Období 2. světové války

Zřízení protektorátu Čechy a Morava se odrazilo i v bankovním systému. Měnová politika byla více zaměřena na německé zájmy. Státním platidlem se na našem území stala říšská marka, přičemž poměr této měny a české koruny vedl k podhodnocování českého platidla. Tato skutečnost bývá často označována jako hlavní důvod silné inflace a následně razantního podhodnocení české měny. V tomto období na našem území neexistovala centrální banka, proto její funkci převzala nově vzniklá Národní banka pro Čechy a Moravu, v jejímž čele stál říšský pracovník. Její bankovní politika byla směřována k válečným potřebám německých okupantů.

V době okupace Československo přišlo o značnou část měnového zlata. Tak se stalo v březnu roku 1939, kdy bylo nevyhnutelné převézt zlato uložené v Bance pro mezinárodní obchod do Anglické banky v Londýně. O rok později přišel další příkaz, tentokrát o předání veškerého zlata do Říšské banky. Tento obnos banka využila ve formě platidla za své nákupy v zahraničí v období války. V celkovém součtu přišlo Československo během války o 45 490 kg měnového zlata.<sup>11</sup> Postupem času došlo k měnové regulaci, což způsobilo fatální kolaps tržní ekonomiky a celého hospodářství. Tato situace předznamenala počátek cenových deformací v tržní ekonomice a tato skutečnost se i nadále prohlubovala a našla své pokračování v roce 1948 a následně ještě na dalších téměř padesát let. V tomto období zde významnou roli hrálo i nacistické Německo. Jejich snaha se projevila jako řídicí motor průmyslových podniků, finančních ústavů, ale i bankovních koncernů. V Československu byl velký rozsah přímých kapitálových účastí bank v průmyslovém sektoru tržního hospodářství. Snad jedinou doposud existující bankou, která si svým způsobem ponechala určitou samostatnost,

---

<sup>10</sup>*Historie* [online], Praha : Učitelka, 2015 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z WWW: <<http://www.ucitelka.info/bankovnictvi/historie-bankovnictvi>

<sup>11</sup>ŽÁK, M. *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. rozš. vyd. Praha : Linde, 2002, s. 659

byla Živnostenská banka. Nicméně ani tento fakt nemůžeme říct s jistotou. Později došlo ke spekulacím o kolaborování vedoucích pracovníků této banky.

### 3.4 Období po roce 1945

V době po skončení druhé světové války se Československé bankovníctví ocitlo ve velmi špatné situaci. Jeho hlavním úkolem bylo vrátit ekonomiku a hospodářství na světovou úroveň, zavést jednotnou československou měnu a zajistit způsob fungování měnové politiky, která by snížila přebytek inflace kupní síly.

Centrální bankovní systém zastávala Národní banka československá a dále se v bankovním sektoru objevily soukromé bankovní domy, reeskontní a lombardní ústav, družstevní záložny a poštovní spořitelny, zemské banky a akciové obchodní banky. Rozvoj bankovníctví po druhé světové válce byl v Československu značně ovlivněn politickým a hospodářským systémem v zemi, který směřoval k centralizaci bankovního systému a vzniku tzv. monobanky.<sup>12</sup> Podobně jako v ostatních zemích socialistického režimu fungoval v Československu jednostupňový bankovní systém.

Inhed po skončení druhé světové války proběhla v Československu další měnová reforma. Jejím hlavním cílem bylo zavedení stabilní měnové jednotky, československé koruny. Vedlejším cílem bylo zavést takovou měnovou politiku, která by zmírnila inflační přebytek, který vznikl dotováním válečných výdajů německé armády a následným podhodnocováním české měny. Postupně došlo k zablokování finančních hotovostí a cenných papírů. Fyzické osoby byly ochuzeny o část svých hotovostí výměnou za hotovost složenou na vázané vklady. Provozní potřeby podniků též podstupovaly velmi přísný dohled na jejich řízení. Kurz tehdejší platící československé koruny byl odvozen z cen ve vyspělých zemích a byl stanoven na 50 Kč za 1 USD.<sup>13</sup>Následně byl stanoven i zlatý obsah koruny.

---

<sup>12</sup>VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000, s. 375

<sup>13</sup>VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000, s. 392

Vzhledem k aktuální platnosti jednostupňového bankovního systému se funkce centrální a komerční banky spojila a vznikla Státní banka československá.<sup>14</sup> Na našem území tehdy fungovaly i ostatní banky, které nebyly podnikatelskými subjekty, ale byly podřízené státní bance. V tomto období nebyla zajištěna měnová politika, ale vše fungovalo řízením peněžního oběhu v souladu s měnovým plánem. V 80. letech vstoupila v platnost další bankovní reforma, která podporovala reformu z poloviny tohoto století. Hlavní smysl reformy spočíval v kombinovaném centrálním plánování a tržních nástrojích. Snad nejdůležitějším krokem v demokratickém státě bylo přijetí nového zákona o Státní bance československé, jenž přispěl k zavedení dvoustupňového bankovního systému.

### **3.5 Aktuální situace v bankovníctví**

Na území České republiky se v současnosti nachází Česká národní banka, která vykonává funkci centrální banky a dále několik bank obchodních. Aktuálně na českém trhu působí okolo 40 bank, z čehož je přibližně čtvrtina s českou účastí, další čtvrtina se zahraniční účastí a polovina poboček přímo zahraničních. Bankovní sektor je nyní stabilizovaný, přestože se v posledních letech potýkal s finanční krizí, která se později dotkla téměř celého světa.

V posledních několika letech se na vývoji bankovníctví na celém světě výrazně odráží zavedení nových trendů a nejrůznějších technologií. Snad největším rozdílem oproti minulým letům je dostatečná konkurenceschopnost nebankovních subjektů, což do jisté míry souvisí se sekuritizací a srůstáním bank. Dalším výrazným faktorem, který ovlivňuje současný stav, je rozvoj informačních technologií a s ním spojené odstraňování hotovostního platebního styku. Též dochází k finančním inovacím a neustále se zvyšujícímu omezování rizika a v neposlední řadě ke globalizaci bankovních aktivit v návaznosti na neustále se zvyšující počet mezinárodních bankovních institucí a holdingových společností.

Přibližně od druhé poloviny dvacátého století se v oblasti bankovního systému začínají projevovat tři základní dimenze. Jedná se o deregulaci, harmonizaci pravidel a koordinaci dohledu v mezinárodní sféře. Nejdůležitějším cílem centrální banky je držení

---

<sup>14</sup> VELEK, J. *Základní informace o českém bankovníctví*. Praha : Bankovní institut - vysoká škola, 2000, s. 21

ochranné ruky nad ostatními bankovními institucemi a nad celým bankovním systémem.

Velmi významnou součástí světového bankovníctví představuje Banka pro mezinárodní platby, včetně Výboru bankovního dohledu. Smyslem její existence je vzájemná spolupráce a respektování stanovených pravidel mezi jednotlivými institucemi a finanční dohled v zemi.<sup>15</sup> Častým důvodem pro zakládání těchto subjektů je možnost obejít tato pravidla a vyhnout se tak státnímu finančnímu dozoru.

Snad nejvýraznější rozdíl oproti minulým letům můžeme zaznamenat v bezhotovostním platebním styku. V dřívějších dobách docházelo ke směně peněz pouze v hotovosti. V posledních letech jsou největším světovým fenoménem platební karty.

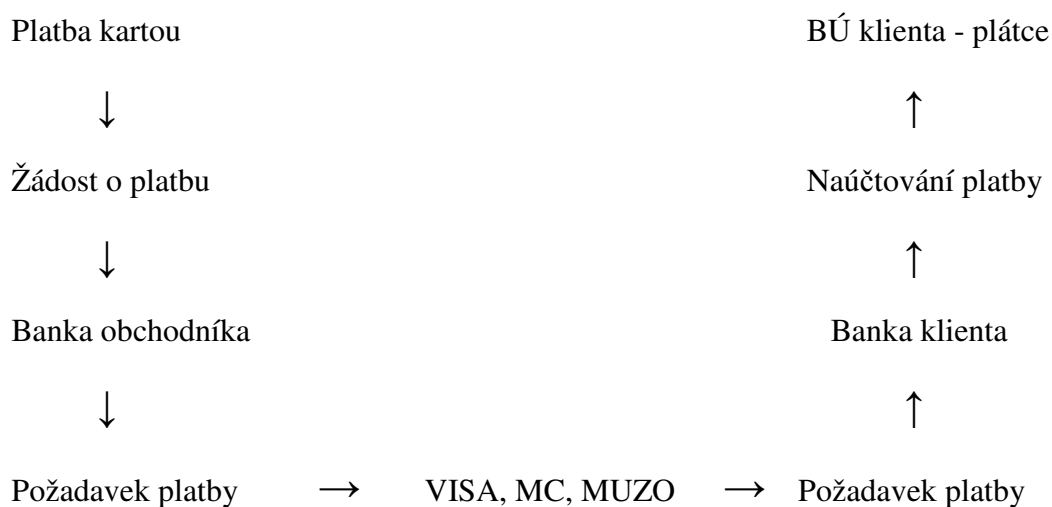
### **3.5.1 Platební karty**

Platební karta je nástrojem, který je nejčastěji využíván k bezhotovostnímu platebnímu styku. Můžeme ji charakterizovat jako malou plastovou kartu vyrobenou takovým způsobem, aby vydržela co nejdéle. Zpravidla jsou bankou vydávány fyzickým i právnickým osobám. Jedná se o jednu z mála položek, kde lze v bankovníctví ušetřit. Platba touto kartou je zcela zdarma, za výběry hotovosti platí klient bance předem stanovené poplatky, přičemž výběr u jiné než domovské banky je většinou zpoplatněn vyšší částkou. Mnohdy se odborníci ptají, proč jsou výběry hotovosti zpoplatněny. Princip je jednoduchý. Bankomat znamená pro banku jisté náklady, ať už na jeho pořízení, udržování či obsluhu. Je potřeba do něj pravidelně ukládat určité množství hotovosti. Při výběru těchto peněz klient zaplatí bance poplatek. Jedná se o předem stanovenou částku, o které je klient informován před uzavřením smlouvy s danou bankou. Tohoto způsobu placení bezhotovostním stykem v posledních letech hojně využívají větší obchodníci. Dá se předpokládat, že obchodník pomocí platební karty získá více příjmů než při placení výhradně v hotovosti. Mnohdy si totiž zákazník, předtím než si peníze vybere, může koupit rozmyslet a obchodník tak o své peníze přijde.

---

<sup>15</sup> ŽÁK, M. *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. rozš. vyd. Praha : Linde, 2002, s. 682

## Obrázek č. 1: Princip fungování platebních karet<sup>16</sup>



Každá platební karta má svoje charakteristické vlastnosti. Jednou z nich je rozměr karty, který je dán mezinárodní normou ISO/IEC 7810.<sup>17</sup> Obdobným způsobem se na kartě vyskytují ochranné znaky, aby nemohlo dojít k jejich padělení. Těmito kartami se pak může platit nejen v bankomatu, ale i v platebním terminálu, platebním internetovém portálu či imprinteru.<sup>18</sup>

Ochranné znaky na přední straně karty:

- Logo banky
- EMV čip
- Hologram
- Číslo kreditní karty
- Logo vydavatele karty
- Platnost karty
- Jméno majitele karty

Ochranné znaky na zadní straně karty:

- Magnetický proužek
- Podpisový vzor
- Kód CVC

<sup>16</sup> NOVESKÝ, I., a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. Praha : COFET, 2009, s. 174

<sup>17</sup> *Platební karty* [online], Praha : Peníze, 2015 [cit. 2014-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/platebni-karty>

<sup>18</sup> JUŘÍK, P. *Platební karty*. Praha : Grada, 2007, s. 75

Přestože se zdá, že ochranných znaků se na platebních kartách vyskytuje dost, velmi často dochází k jejich zneužití, a to především prostřednictvím internetu. Transakce právě po internetu bývá nejčastěji označována jako nejnebezpečnější varianta utrácení peněz. Na trhu existuje několik odborných časopisů či článků věnujících se otázce, jak bezpečně přistupovat k internetovému bankovníctví. Platba na tomto serveru probíhá takovým způsobem, že klient vyplní do předem připraveného formuláře číslo své karty, datum platnosti karty a CVC kód. K přenosu informací dojde přes zabezpečené kanály. Přesto se vyskytuje několik případů, kdy došlo ke zneužití karty. Pachatelé velmi často zneužívají již několikrát zmiňované internetové bankovníctví a odčerpají finanční obnos z účtu majitele. Tento způsob krádeže je pro ně nepřijatelnější, neboť přináší dostatečnou anonymitu. V posledních letech narůstá případů tzv. skimmingu.<sup>19</sup> Jedná se o fyzické okopírování magnetického proužku na platební kartě a posléze odcizení financí pomocí internetového platebního portálu.

Platební karty podle jejich vydavatele:

- Maestro
- VISA Electron, Classic, Gold
- Master Card Electron, Standard, Gold
- Ostatní (charge karty – Dinners Club, American Express)
- Úvěrové karty (Home Credit, Aura)

Platební karty podle způsobu přenosu informací:

- Elektronické
- Embosované
- Čipové

Elektronickou platební kartou lze platit pouze v případě, že je obchodník napojen na elektronický platební materiál. Obdobným způsobem funguje i platba přes elektronický platební terminál. V dnešní době je tento způsob platby velice rozšířený, přestože náklady na jeho pořízení jsou mnohem vyšší než na běžnou čtečku, která se využívá pro karty embosované. Mají ovšem jednu obrovskou výhodu. Pomocí tohoto

---

<sup>19</sup>SKIMMING [online], Praha : Policie ČR, 2015 [cit. 2014-12-30]. Dostupné z WWW: <<http://www.policie.cz/clanek/skimming.aspx>

terminálu lze ověřit platnost karty a aktuální zůstatek na účtu, aby mohlo dojít k přenosu financí online. V tomto ohledu je elektronický platební terminál mnohem rychlejší než prostřednictvím účtenky.

V posledních letech velmi často využívaná embosovaná karta je vybavena vystouplým reliéfním písmem a na zadní straně u podpisového proužku je opatřena CVC nebo CVV kódem.<sup>20</sup> Jedná se o trojmístný kód, který funguje na stejném principu jako běžný PIN. Embosovaná platební karta při transakci prochází čtecím zařízením a na účtenku se okopírují obrysy vystouplého čísla karty. Díky tomuto systému si může obchodník nárokovat platbu u banky, přestože nemá zavedený online elektronický platební terminál.<sup>21</sup>

Fenoménem v oblasti bezhotovostního platebního styku se v současné době stávají čipové karty. Fungují na jednoduchém principu uložení dat na čip, který si tyto informace zapamatuje a dokáže je chránit před jejich zneužitím. V případě několikanásobného neoprávněného pokusu o čtení těchto dat je schopen tato data zablokovat.

Základní rozdělení platebních karet:

- Debetní
- Kreditní

Nejjednodušší rozdělení platebních karet je na debetní a kreditní karty. V případě debetní karty není možné se na účtu dostat do mínusových částek v případě, že nemáme zařízený kontokorent. Funkce debetní karty tedy neumožňuje půjčit si peníze a platit na dluh. K transakci může dojít pouze v případě, pokud máme na účtu dostatečné množství finančních prostředků. Obvykle lze platit jen do předem stanoveného limitu. Nejčastěji bývá stanoven na jeden či více dní. V mnoha případech bývají karty propojené na obchodní partnery vydavatele karty, kteří následně klientům nabízejí bonusy u vybraných obchodníků. Debetní karty se rozlišují na tuzemské a mezinárodní. Tuzemskou kartu lze použít pouze na území České republiky, zatímco s mezinárodní lze platit i v zahraničí.

Kreditní karta má oproti debetní tu obrovskou výhodu, že funguje nejen jako platební karta, ale i jako úvěr. Má tedy univerzální použití a lze ji mnohem častěji

---

<sup>20</sup> BALABÁN, Z. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*. 2. aktualiz., vyd. Praha : Cofet, 2011, s. 264

<sup>21</sup> NOVESKÝ, I., a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. Praha : COFET, 2009, s. 179



využívat. Je možné s ní platit v restauracích, obchodech, na čerpacích stanicích, ale i vybírat z bankomatu a platit jeho prostřednictvím bezhotovostní platby. Vše takto funguje, ovšem pouze do výše úvěrového limitu. Zpravidla bývá nabídnuta klientům podle výše obrátu na účtu. Na první pohled se zdá, že kreditní karta je v podstatě úplně stejná jako debetní s kontokorentem. Opak je pravdou. Nejzásadnějším rozdílem je možnost využití bezúročného období. Toto období zpravidla trvá 45 dní. V praxi to pak funguje jednoduchým způsobem. Klient si v případě vlastnictví kreditní karty u své banky založí úvěr, a pokud tyto finance bance vrátí do stanoveného termínu splatnosti, pak neplatí žádný úrok a veškeré peníze si půjčil zcela zdarma. Pokud ale nastane situace, že klient do stanoveného termínu svůj úvěr nesplatil, platí úroky i v dalším období, přestože stav jeho účtu již vykazuje kladné hodnoty. Další neméně důležitou výhodou je možnost platby v zahraničí i tuzemsku, neboť ji obchodníci akceptují raději než kartu debetní. Obdobně potom funguje i výběr hotovosti z bankomatu, přičemž je tato služba v zahraničí bez poplatku. Jednou z mála nevýhod kreditních karet je výběr z bankomatu v tuzemsku. Tato služba je vysoce zpoplatněna. Při výběru peněz z bankomatu jsou tyto finance vzápětí úročeny a navíc musíme zaplatit jednorázový poplatek, který činí přibližně 0,5 % z vybrané částky.

## 4 Bankovní produkty na trhu

V současné době je portfolio služeb bankovních organizací na trhu velice široké. Nejběžnějším produktem je běžný účet, dále spořicí účet, termínovaný vklad, spotřebitelský úvěr a stavební spoření. V nedávné minulosti byly hojně rozšířeny vkladní knížky, ale postupem času jejich oblíbenost upadá.

### 4.1 Běžný účet

Běžný účet je nejčastěji nabízeným produktem bankovních institucí. Jedná se o nejjednodušší typ bankovního účtu. Zajišťuje snadný platební styk prostřednictvím jednorázových příkazů k úhradě, trvalých platebních příkazů a inkasních plateb.<sup>22</sup> Běžný účet si může založit fyzická i právnická osoba. V případě uzavření smlouvy o podnikatelském účtu banka zpravidla upraví podmínky pro jeho používání. Jeho primární funkcí je převod finančních prostředků a také jejich úschova. K těmto penězům má klient přístup pomocí bankomatu. Spravovat účet lze pomocí internetu i telefonu. Tento účet neslouží ke spoření a je na něm zanedbatelné úročení.

Poplatky:

- vedení a správa účtu
- uskutečněné transakce (odchozí i příchozí platby)
- vklad hotovosti na účet
- výběr hotovosti z účtu
- výpis z účtu
- vystavení karty
- ostatní poplatky (expresní platby apod.)

V posledních letech se situace v oblasti bankovních poplatků zlepšuje. Pro založení běžného účtu je nutné si porovnat cenové nabídky jednotlivých produktů a zvolit takovou službu, kterou budeme maximálně využívat a která pro nás bude znamenat nejmenší náklady. Dnes již banky nabízejí zvýhodněné služby v podobě

---

<sup>22</sup>*Bankovní produkty* [online], Praha : Banky, 2015 [cit. 2015-01-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.banky.cz/bankovni-produkty>

balíčku, za který klient zaplatí měsíční paušál, a může využívat několik služeb najednou.

## 4.2 Spořicí účet

Po běžném účtu je spořicí účet asi nejčastěji využívanou službou bankovního sektoru. Jedná se o určitý kompromis mezi již zmiňovaným bankovním účtem a termínovaným vkladem. Je úročen vyšší úrokovou mírou oproti běžnému účtu, proto vložené finance zhodnocuje o něco lépe a zároveň je možné mít finanční prostředky, které jsou na něm uloženy, rychle k dispozici.<sup>23</sup> Úroky jsou připisovány každý třetí měsíc nebo jednou za rok. Ve výjimečných situacích je možné je připisovat každý den. Tuto službu nabízejí téměř všechny bankovní instituce, včetně družstevních záložen.

Zřízení spořicího účtu je zpravidla zdarma, avšak jeho vedení a správa bývají většinou zpoplatněny. Proto je výhodné si tento typ účtu zřídit v totožné bance jako běžný účet a poplatky za jejich hospodaření se nám výrazně zmenší. Velmi důležitá je i délka výpovědní lhůty, neboť do jejího vypršení nemáme finance okamžitě k dispozici. Existuje zde možnost vybrat peníze předčasně, ale sankce, kterou bychom museli v tomto případě zaplatit, je vysoká téměř jako zisk z úroků.

## 4.3 Termínovaný vklad

Termínovaný vklad je oproti spořicímu účtu ještě mnohem výhodněji úročen. Tato služba je velice výhodná v případě, že bezpečně víme, že finanční prostředky na něm uložené nebudeme po dobu výpovědní lhůty potřebovat.

Pro jeho založení je stanovena minimální částka, která musí být předem složena. Obdobným způsobem jako u spořicího účtu je stanovena i výpovědní lhůta, avšak u termínovaného vkladu je několikanásobně vyšší. Čím je tato lhůta a objem peněz vyšší, tím je vyšší i výnos v podobě úroku. Ten může být buď pevný, který se po celou dobu vkladu nemění, nebo pohyblivý, který se mění v závislosti na aktuální výši úrokové sazby.<sup>24</sup> V období, kdy se vklad úročí, není možné provádět jakékoliv transakce.

---

<sup>23</sup> NOVESKÝ, I., a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. Praha : COFET, 2009, s. 192

<sup>24</sup> *Termínovaný vklad* [online], Praha : Peníze, 2015 [cit. 2015-01-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/terminovane-vklady>

V případě jednorázového účtu platí úrok po celou dobu. Po jejím vypršení se vklad již neúročí a je možné peníze vybrat. V případě cyklického účtu dopředu víme výši úroku pouze na první cyklus a na další se stanují podle aktuálních úrokových sazeb daného dne.

#### **4.4 Spotřebitelský úvěr**

Spotřebitelský úvěr je jeden z několika úvěrů, který nabízejí banky klientům ke krytí jejich potřeb. Zpravidla se jedná o nákup elektroniky, auta, vybavení domácnosti. Výjimkou ale není ani lázeňská péče, dovolená či nákup nemovitosti. Tuto službu zpravidla nabízejí banky, peněžní instituce a v současnosti velmi rozšířené úvěrové společnosti. Spotřebitelský úvěr je charakterizován stejnou výší splátky po celou dobu splácení, pevnou dobou splatnosti a aktuálním ukazatelem RPSN.<sup>25</sup>

V posledních letech se spotřebitelský úvěr těší stále větší oblibě mezi klienty. Jedním z důvodů jsou velmi lákavé a nenáročné podmínky pro jeho získání. Těmi jsou dosažení plnoletosti, nutnost českého občanství či trvalý pobyt na území České republiky a existence běžného účtu v bance, u které žádáme spotřebitelský úvěr. V dnešní době velice často dochází k uzavření tohoto úvěru pouze na základě dokladu totožnosti a potvrzení o příjmu. V tomto případě klient získá finance během několika hodin. I to je jeden z důvodů, proč spotřebitelský úvěr klienti tak hojně využívají.

Ve většině případů jsou spotřebitelské úvěry uzavírány pouze pod podmínkou ručení. V případě, že je půjčená částka vyšší, než je stanovený limit pro výši úvěru, musí klient ručit movitou věcí či nemovitostí. Existují ale i úvěry, kde není potřeba ručit ničím.

#### **4.5 Stavební spoření**

Stavební spoření je jedna z možností, jak získat relativně vysoký výnos díky státní podpoře. Jeho uzavření většinou vzniká na základě potřeby finančních prostředků k tvorbě vlastního bydlení. V posledních letech je v ČR stavební spoření

---

<sup>25</sup>*Co to je spotřebitelský úvěr?* [online], Praha : Finance, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/co-je-to-spotrebitelsky-uver/>>

nejoblíbenějším produktem bankovních institucí. Smyslem jeho existence je možnost získání úvěru na bydlení.

Stavební spoření je rozděleno na dvě základní etapy. První z nich je fáze spoření, kdy klient střeďává svoje finance na požadovaný účet a následně z těchto peněz získá úvěr.<sup>26</sup> V současnosti stavební spořitelny poskytují i meziúvěr. Je možné ho získat poměrně krátce po uzavření smlouvy o stavebním spoření. Slouží především takovým klientům, kteří na účtu nenaspořili dostatečný finanční obnos, a přesto chtějí financovat vlastní bydlení.

Výhody stavebního spoření:

- stát dotuje tento způsob spoření 10 % ročně z naspořené částky
- v případě předčasného splacení úvěru klient nezplatí žádnou sankci
- naspořené prostředky nemusí být primárně použity na bydlení, ale klient z nich může financovat cokoliv

Nevýhody stavebního spoření:

- několikaletý cyklus spoření – obvykle 6 let (po tuto dobu není možné si peníze vybrat)

Klient, který má zájem o stavební spoření, podepíše smlouvu s příslušnou stavební spořitelnou na určitou částku. Po jejím uzavření zaplatí poplatek za zřízení a vedení stavebního spoření. V tuto dobu může začít spořit. Jednotlivé částky je možné na účet připisovat pravidelně či nepravidelně, nebo existuje možnost spoření pouze jednou ročně.

Pokud se klientovi podaří naspořit alespoň 40 % z konečné částky a splní předem stanovené podmínky, příslušná instituce mu nabídne uzavření úvěru za velice výhodných podmínek. Díky tomuto úvěru pak klient může financovat bydlení mnohem snadněji. V případě, že klient předem stanovené podmínky nesplní, spořitelna mu nabídne možnost uzavření překlenovacího úvěru. Tato varianta je ale velice nevýhodná. Po uplynutí obvykle šestiletého cyklu spoření může klient automaticky ve spoření pokračovat opět dalších šest let nebo ukončit smlouvu a naspořené peníze vybrat a použít.

---

<sup>26</sup> BALABÁN, Z. *Slabikář finanční gramotnosti*: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti. 2. aktualiz, vyd. Praha : Cofet, 2011, s. 369

## 5 Hypoteční úvěr

Definice hypotečního úvěru podle zákona o dluhopisech č. 190/2004 zní: „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.“<sup>27</sup>

Hypoteční úvěr již od svého vzniku až po současnost jednoznačně patří k nejoblíbenějším bankovním produktům na trhu. Na poskytování těchto služeb se specializují především hypoteční banky, ale našli bychom je i u běžných bankovních společností jako doplňkový produkt. Lze ho poskytnout jak fyzické, tak právnické osobě. Smysl jeho existence tkví v půjčení finančních prostředků k realizaci vlastního bydlení. Mnohdy bývá vyžíván k pořízení čehokoli nebo slouží ke splacení nevýhodně zřízených úvěrů. V tomto případě pak funguje podobně jako spotřebitelský úvěr.

Tento typ úvěru vzniká na základě založení písemné smlouvy, která je uzavřena mezi klientem a bankou. Splácení hypotečního úvěru včetně vzniklých úroků a všech bankovních poplatků, které souvisí s jeho poskytnutím, založením a vedením, si banka jistí zástavním právem k nemovitosti. Zda banka úvěr poskytne či nikoliv, posuzuje teprve tehdy, až jí klient dodá veškeré podklady nutné k jeho zřízení. Tato fáze ve většině případů trvá mnohem déle než vlastní rozhodování banky, zda žádosti vyhoví nebo ji zamítne.

O hypoteční úvěr může v České republice zažádat občan, který dosáhl věku osmnácti let, ale i osoba, která na území ČR dlouhodobě žije či zde má trvalý pobyt. Při posuzování, zda banka úvěr poskytne, nejčastěji zjišťuje možnosti splácení úvěru, a to v podobě velikosti příjmů. U fyzických osob se jedná o příjmy ze zaměstnání, u právnických osob o příjmy z podnikání. Institute, které poskytují hypotéky, též velmi pečlivě sledují platební morálku daného klienta. I to je jeden z důvodů pro neposkytnutí úvěru.

---

<sup>27</sup>*Co to je hypoteční úvěr?* [online], Praha : Finance, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>>

## 5.1 Účel hypotéky

Hypoteční úvěr je obvykle zřizován za účelem financování vlastního bydlení. Zde uvádím nejčastější důvody k jeho založení.<sup>28</sup>

- koupě nemovitosti (byt, rodinný dům, pozemek)
- koupě podílu v družstvu
- vypořádání společného jmění manželů
- vypořádání dědictví
- financování výstavby nemovitosti
- financování přestavby nemovitosti
- financování nástavby nemovitosti
- financování dostavby nemovitosti
- financování vestavby nemovitosti
- modernizace nemovitosti
- rekonstrukce nemovitosti
- oprava nemovitosti
- refinancování vlastních prostředků
- refinancování meziúvěru u stavebního spoření
- refinancování hypotečního úvěru
- refinancování jiného existujícího úvěru
- refinancování půjčky
- neúčelová hypotéka
- konsolidace úvěru

## 5.2 Typy hypotečních úvěrů

V současnosti existují dva základní typy hypotečních úvěrů. Jejich rozdíl spočívá v účelu, za jakým jsou zřízeny.

---

<sup>28</sup> *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online], Praha : Hypotéky, 2015 [cit. 2015-01-23]. Dostupné z WWW: < <http://www.hypoindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>

### **5.2.1 Účelový hypoteční úvěr**

Jedná se o typ úvěru, který může klient použít pouze na účely, které jsou uvedené v úvěrové smlouvě. Zpravidla ho lze využít na koupi nemovitosti, kterou má klient obvykle v osobním vlastnictví, ale není to podmínkou. Též ho lze zřídit z důvodu splácení jiného úvěru či půjčky.

Účelový hypoteční úvěr poskytují banky většinou okolo 70 % do výše hodnoty nemovitosti. V ojedinělých případech to může být až do výše 100 %. Doba splatnosti se pohybuje od 5 do 40 let. V České republice je lhůta obvykle stanovena na dobu 20 let. Stejně dlouhou dobu stát poskytuje finanční podporu.

Obnos, který banka získá na úrocích z účelového hypotečního úvěru, lze každoročně odepsat od základu daně z příjmu, a to v takové výši, která je daná zákonem. Tento odpočet si může uplatnit pouze taková osoba, která je podepsána pod úvěrovou smlouvou. V případě, že existuje několik osob podepsaných pod touto smlouvou, odpočet smí provést pouze jedna z nich nebo každá rovným dílem. Pokud je účelový hypoteční úvěr zřízen za účelem koupě, výstavby, přestavby, dostavby, nástavby, vestavby, rekonstrukce, opravy či modernizace nemovitosti, pak obvykle banky nabízejí výhodnější úrokovou sazbu.

### **5.2.2 Neúčelový hypoteční úvěr**

Neúčelovému hypotečnímu úvěru v praxi odborníci obvykle přezdírají americká hypotéka. Jedná se o typ úvěru, který není účelově vázán. Finance, které klient získá díky jeho poskytnutí, pak může využít téměř na cokoli. Nejčastěji se jedná o koupi dovolené, automobilu, vybavení domácností, ale i financování studia. Banka po klientovi nepožaduje účel, ke kterému si americkou hypotéku pořídil. Možná proto je mezi klienty tak oblíbená. Další obrovskou výhodou je mnohem menší úroková sazba než u klasické účelové hypotéky. Obnos, který je potřeba složit, abychom mohli o hypotéku žádat, je u většiny bank stanoven ve výši 100 000 Kč.



### **5.2.3 Australská hypotéka**

Tento typ hypotečního úvěru se poprvé objevil na podzim roku 2012. Jednalo se o jednu z několika kampaní Hypoteční banky. Během dvou let došlo k její aktualizaci, a to do takové podoby, ve které ji nyní známe. Mnozí odborníci jsou ale přesvědčeni, že je to obdoba běžného hypotečního úvěru a na bankovní trh byla vpuštěna pouze jako marketingový tah.

Australská hypotéka funguje na principu degresivního výpočtu úrokové sazby. Čím větší finanční obnos si klient u banky vypůjčí, tím větší slevu získá na úrokové sazbě. Za každý vypůjčený 1 000 000 Kč navíc zákazník ušetří o 0,1 procentního bodu více na úrokové sazbě.

Účel tohoto úvěru je rozmanitý. Je ovšem velice důležité, aby klient přesně věděl, kolik finančních prostředků bude od banky potřebovat půjčit. Pokud je úvěr vyšší, pak z něj může financovat nejen koupi nemovitosti, ale i její rekonstrukci či vybavení. Pro klienta to tedy znamená relativně rychlé získání peněz na tvorbu vlastního bydlení pouze díky tomu, že si od banky půjčil vysoký obnos.

### **5.2.4 Kombinovaná hypotéka**

Kombinovaná hypotéka byla mnohem více rozšířena v dřívějších letech. Dnes již takové uplatnění nemá. Jedná se o jeden z několika typů hypoték, který souvisí s investičním životním pojištěním. V tomto případě klient platí bance pouze vzniklé úroky a zbytek financí investuje do některého z produktů životního pojištění.

## 6 Hypoteční banka

Dominantní institucí v oblasti poskytování hypotečních úvěrů je v dnešní době právě Hypoteční banka. Pod tímto názvem funguje od roku 2005. Její počátky jsou datovány k 1. 1. 1991, kdy jí byla udělena licence a 10. 1. 1991 byla zahájena její činnost. Posledních šest let je Hypoteční banka označována jako největší poskytovatel hypotečních úvěrů v České republice. Tento fakt dokazuje i několik významných ocenění. V roce 2013 získala prvenství v soutěži Banka roku a o rok později se umístila druhá. Loňský rok byl pro banku též velice bohatý. Její generální ředitel Ing. Jan Sadil si odnesl titul Bankéř roku.<sup>29</sup> Jedná se jistou odnož Československé obchodní banky, jejímž domovským sídlem je ulice Radlická v Praze 5. Základní zapsaný kapitál činil 5 076 328 000 Kč, který je v tuto dobu již dávno splacený. Banka se oproti jiným institucím specializuje výhradně na poskytování úvěru fyzickým osobám.

Historie licence:

- do 1. 9. 1992 AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost
- 1. 9. 1992 – 27. 12. 1994 Regiobanka, akciová společnost
- 27. 12. 1994 – 30. 7. 1998 Českomoravská hypoteční banka, akciová společnost
- 30. 7. 1998 – 1. 1. 2006 Českomoravská hypoteční banka, a. s.

„Hypoteční banka je ideálním řešením pro zisk úvěru pro ty, kteří chtějí bydlet tzv. ve svém.” To je motto, kterým se Hypoteční banka řídí a prezentuje na veřejnosti či v médiích. Hypoteční banka pomáhá svým klientům splnit si své sny v oblasti bydlení. Odbornost a profesionalita jsou zde na prvním místě. Banka disponuje kvalifikovanými pracovníky, kteří jsou ochotni spolu s klientem projít cestu od návrhu hypoteční smlouvy přes způsob splácení či podmínky poskytnutí úvěru až po podepsání samotné smlouvy.

Hypoteční úvěr ale není jedinou doménou této instituce. Hypoteční banka se též zaměřuje na vyřizování žádosti k pojištění či poskytování půjček na cokoli. Je možné zde uzavřít smlouvu o spotřebitelském úvěru i americké hypotéce.

---

<sup>29</sup>Ocenění [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-23]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/oceneni/>

**Tabulka č. 1: Finanční výsledky Hypoteční banky (v mil. Kč)<sup>30</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Objem úvěrů a pohledávek	196 097	180 679
Nominální objem hyp. zástavních listů	108 380	90 395
Bilanční suma	213 948	201 176
Základní kapitál	5 076	5 076
Zisk po zdanění	2 858	2 796

**Tabulka č. 2: Poměrové ukazatele Hypoteční banky<sup>31</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Kapitálová přiměřenost (v %)	33,81	43,60
Rentabilita aktiv (v %)	1,38	1,44
Rentabilita vlastního kapitálu (v %)	11,43	12,12
Zisk na 1 zaměstnance (v tis. Kč)	5 813	5 923
Aktiva na 1 zaměstnance (v tis. Kč)	434 853	426 220
Náklady na 1 zaměstnance (v tis. Kč)	1 501	1 509
Poměr provozních nákladů a výnosů	16,4	16

**Tabulka č. 3: Obchodní ukazatele Hypoteční banky<sup>32</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Počet uzavřených úvěrů	164 481	148 202
Objem uzavřených úvěrů (v mil Kč)	196 097	180 679
Počet poboček	16	17
Počet zaměstnanců	490	47

<sup>30</sup> Interní materiál Hypoteční banky

<sup>31</sup> Interní materiál Hypoteční banky

<sup>32</sup> *Klíčové údaje* [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/klicove-udaje/>>

## 6.1 Nabídka hypoték

Hypoteční banka nejčastěji poskytuje úvěr na tyto objekty:

- byt v osobním vlastnictví
- družstevní byt
- rodinný dům
- rekreační objekt
- pozemek
- stavba či rekonstrukce nemovitosti

Minimální částka, která je potřebná pro poskytnutí úvěru, činí 300 000 Kč. Maximální hodnota hypotečního úvěru není nijak omezena. Klient ale zpravidla nedisponuje takovým množstvím finančních prostředků, aby mohl splácet vysoké splátky. Proto se maximální výše úvěru pohybuje okolo 5 milionů. Banka zpravidla nabízí hypotéky do 70 %, do 85 % a do 100 %. V případě uzavření smlouvy banka požadované finance ihned pošle na účet klienta jednorázově nebo v měsíčních splátkách po dobu 2 let. Hypoteční banka nabízí možnost čerpání úvěru i v cizí měně nebo v zahraničí.

Měsíční splátka úvěru je závislá na možnostech a finančních příjmech daného klienta. U fyzických osob banka zpravidla přihlíží na výši příjmů za poslední tři měsíce, u právnických osob na posledních šest měsíců. Čím déle bude klient hypoteční úvěr splácet, tím menší bude požadovaná měsíční splátka. Minimální doba splácení je 5 let a maximální 40 let. Tato doba je odvozena od výše úvěru.

Úroková sazba je stejně jako měsíční splátka výrazně ovlivněna výší úvěru. Existuje zde možnost zvolit pevnou úrokovou sazbu na 1 rok, 3 roky, 5, 7, 10, 15, 20, 25 či 30 let. Po tuto dobu banka garantuje podmínky úrokové sazby zapsané ve smlouvě o hypotečním úvěru. Po skončení tohoto období banka domluví s klientem nové úrokové podmínky na delší období. V tomto případě má klient možnost mimořádnou splátkou zaplatit část úvěru nebo ho splatit celý. Tuto možnost nabízí Hypoteční banka zcela zdarma.

**Tabulka č. 4: Úrokové sazby Hypoteční banky<sup>33</sup>**

<b>Úvěr/fixace (v letech)</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
Hypoteční úvěr do 70 %	3,59	2,09	3,69	4,19	4,19
Hypoteční úvěr do 85 %	3,69	2,59	3,79	4,29	4,29
Hypoteční úvěr do 100 %	4,79	3,69	4,89	5,39	5,39
Hyp. úvěr bez doložení příjmů	- - -	3,99	5,19	5,69	5,69
Realitní hypotéka	3,89	2,79	3,99	4,49	- - -
Americká hypotéka	7,79	7,59	- - -	- - -	- - -

**Tabulka č. 5: Poplatky za přípravu úvěru<sup>34</sup>**

<u>Garance úrokové sazby po dobu 1 měsíce</u>	zdarma
<u>Analýza rizik a hodnoty zajištění nemovitosti</u>	
<i>Bytová jednotka – expresní ocenění bytu</i>	zdarma
<i>Bytová jednotka – podklady od klienta</i>	1 900 Kč
<i>Bytová jednotka, nebytový prostor</i>	3 700 Kč
<i>Rodinný dům nebo rekreační objekt</i>	4 700 Kč
<i>Ostatní nemovitosti</i>	6 000 Kč
<u>Zpracování návrhu smlouvy</u>	3 900 Kč
<u>Refinancování úvěru</u>	zdarma
<u>Pořízení listu vlastnictví z Katastru nemovitostí</u>	zdarma

<sup>33</sup>Úrokové sazby [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: <<https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>>

<sup>34</sup> Interní materiál Hypoteční banky s vlastním zpracováním

## **Tabulka č. 6: Poplatky za vedení a správu úvěru<sup>35</sup>**

### Vedení a správa úvěru

<i>Vedení a správa úvěru</i>	150 Kč/měsíc
<i>Vedení a správa úvěru s možností mimořádné splátky</i>	250 Kč/měsíc
<i>Vedení a správa úvěru se státní finanční podporou</i>	220 Kč/měsíc

### Změna podmínek podle požadavku klienta

<i>Změna předmětu nemovitosti provedená dodatkem ke smlouvě</i>	5 000 Kč
<i>Ostatní změny provedené dodatkem ke smlouvě</i>	3 000 Kč
<i>Změna provedená bankou</i>	500 Kč

### Správa účtu

<i>Zaslání výpisu z účtu v elektronické podobě</i>	zdarma
<i>Zaslání výpisu z účtu v písemné podobě</i>	30 Kč

### Výzva k uhrazení splátky

<i>Zaslání SMS o nedostatku financí ke splátce</i>	zdarma
<i>Zaslání první výzvy</i>	500 Kč
<i>Zaslání druhé a každé další výzvy</i>	1 000 Kč

### Čerpání úvěru

<i>První čerpání</i>	zdarma
<i>Druhé a každé další čerpání</i>	500 Kč
<i>Expresní čerpání</i>	2 000 Kč
<i>Platba do zahraničí související s čerpáním úvěru</i>	1 500 Kč

### Nedočerpání dohodnuté výše úvěru

<i>Nedočerpání Americké hypotéky</i>	zdarma
<i>Nedočerpání více než 20 % z výše dohodnutého úvěru</i>	5 % z úvěru
<i>Nedočerpání úvěru, který byl poskytnut nad 1 milion</i>	5 % z úvěru

<u>Ukončení úvěru</u>	1 000 Kč
-----------------------	----------

<sup>35</sup> Interní materiál Hypoteční banky s vlastním zpracováním

### 6.1.1 Hypoteční úvěr na vlastní bydlení<sup>36</sup>

#### Varianta č. 1: Hypotéka do 70 %

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Vlastní peníze	1 000 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	2,09 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>7 483 Kč</b>

#### Varianta č. 2: Hypotéka do 85 %

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Vlastní peníze	500 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	2,39 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>9 736 Kč</b>

#### Varianta č. 3: Hypotéka do 100 %

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	3 000 000 Kč
Vlastní peníze	0 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	3,69 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>13 792 Kč</b>

---

<sup>36</sup> Vlastní zpracování

## 6.1.2 Hypoteční úvěr na refinancování úvěru<sup>37</sup>

### Varianta č. 1: Hypotéka do 70 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	700 000 Kč
Vlastní peníze	300 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	2,49 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>3 706 Kč</b>

### Varianta č. 2: Hypotéka do 85 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	850 000 Kč
Vlastní peníze	150 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	2,59 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>4 542 Kč</b>

### Varianta č. 3: Hypotéka do 100 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Vlastní peníze	0 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	3,69 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>5 898 K</b>

---

<sup>37</sup> Vlastní zpracování



### 6.1.3 Americká hypotéka<sup>38</sup>

#### Varianta č. 1:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	5 let
Úroková sazba	7,59 %
RPSN	9,92 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>14 057 Kč</b>

#### Varianta č. 2:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	10 let
Úroková sazba	7,59 %
RPSN	9,45 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>8 342 Kč</b>

#### Varianta č. 3:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	7,59 %
RPSN	9,1 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>5 678 Kč</b>

---

<sup>38</sup> Vlastní zpracování

## 7 Wüstenrot

Historie této bankovní instituce sahá až do roku 1921, kdy byl v německém městečku Wüstenrot založen Spolek přátel, jehož hlavním mottem bylo „Každé rodině střechu nad hlavou“.<sup>39</sup> K tomuto období se datuje vznik stavebního spoření na evropském kontinentě a též stavební spořitelny Wüstenrot, která se stala stavebním kamenem finanční skupiny Wüstenrot. Tato instituce postupně začala expandovat do mnoha evropských zemí a později se stala součástí jedné z největších německých pojišťovacích společností, Württembergische AG.

V České republice je tato společnost prvotně spojena s poskytováním stavebního spoření. Stavební spořitelna Wüstenrot zahájila na našem území svou činnost na podzim v roce 1993. Ve stejném roce došlo ke schválení zákona o stavebním spoření. Během doby její existence si získala statisíce věrných klientů, kteří díky její pomoci mohli financovat vlastní bydlení a šetřit tak peníze na jiné potřeby.

Nejen na území České republiky existovala snaha nabídnout zákazníkům širokou škálu finančních služeb v oblasti rodinných financí. Z tohoto důvodu byla v roce 1988 založena Wüstenrot-životní pojišťovna. Smyslem její existence byla nabídka produktů v oblasti rizikového a kapitálového pojištění. Tyto produkty byly později doplněny investičním životním pojištěním.

Wüstenrot hypoteční banka zahájila svoji činnost v roce 2003. Portfolio služeb, které v té době nabízela, bylo zaměřeno především na poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám, a vydávání hypotečních zástavních listů. Později banka svoje služby rozšířila o poskytování podnikatelských úvěrů na účely bydlení právnickým osobám. Velmi důležitým obdobím v oblasti bankovních služeb se stal přelom let 2010 a 2011. V této době došlo k zavedení internetového bankovníctví a depozitních produktů.

Nejmladší společností celé finanční skupiny je Wüstenrot pojišťovna. Svoji činnost zahájila teprve v roce 2008. Nabídka služeb je zaměřena především na neživotní pojištění. Portfolio služeb se specializuje na pojištění bydlení, malých a středních podnikatelů, cestovního pojištění a pojištění vozidel.

---

<sup>39</sup>*Profil společností skupiny Wüstenrot* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: < <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>

**Tabulka č. 7: Finanční výsledky Wüstenrot hypoteční banky (v mil. Kč)<sup>40</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Závazky z emitovaných dluhopisů	8 046	7 408
Rezervní fond	11	8
Bilanční suma	24 970	20 149
Základní kapitál	1 090	1 090
Zisk po zdanění	136	62
Závazky vůči klientům	15 300	11 261
Pohledávky za klienty	21 745	18 582

**Tabulka č. 8: Poměrové ukazatele Wüstenrot hypoteční banky<sup>41</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Kapitálová přiměřenost (v %)	11,10	12,63
Rentabilita aktiv (v %)	0,55	0,31
Rentabilita vlastního kapitálu (v %)	10,80	5,65
Zisk na 1 zaměstnance (v mil. Kč)	3,5	1,5
Aktiva na 1 zaměstnance (v mil. Kč)	640	480
Náklady na 1 zaměstnance (v mil. Kč)	3,7	3,6
Celková výše kapitálu	1 282	1 211

**Tabulka č. 9: Obchodní ukazatele Wüstenrot Hypoteční banky<sup>42</sup>**

<b>Údaje k</b>	<b>31. 12. 2013</b>	<b>31. 12. 2012</b>
Počet uzavřených úvěrů	4 685	3 485
Objem uzavřených úvěrů (v mil. Kč)	6 571	4 376
Počet regionálních center	8	8

---

<sup>40</sup> Interní materiál Wüstenrot

<sup>41</sup> Interní materiál Wüstenrot

<sup>42</sup> Interní materiál Wüstenrot

## 7.1 Portfolio služeb v oblasti hypotečních úvěrů

Wüstenrot hypoteční banka v současnosti nabízí tyto hypoteční úvěry:

- Hypotéka Wüstenrot
- Hypotéka Refin
- Bydlíme s hypotékou
- 100% hypotéka
- Hypotéka bez příjmů
- Hypotéka na pronájem
- Hypotéka na domácnost
- Hypotéka na cokoliv

Minimální částka, která je potřebná pro poskytnutí úvěru od Wüstenrot hypoteční banky, činí 300 000 Kč. Maximální hodnota hypotečního úvěru je na rozdíl od Hypoteční banky stanovena na 10 000 000 Kč.<sup>43</sup> Tato částka je značně ovlivněna typem hypotéky, kterou klient od banky požaduje.

### 7.1.1 Hypotéka Wüstenrot

Hypotéka Wüstenrot je nevyužívanějším bankovním produktem v oblasti hypotečních úvěrů. Je ideální pro financování vlastního bydlení, a to až do 90 % hodnoty nemovitosti. Zpravidla se využívá pro koupi nemovitosti do osobního vlastnictví či na výstavbu, přestavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Dále je vhodná k vypořádání dědických nároků k nemovitosti či k získání členských práv v družstvu. Obrovskou výhodou tohoto úvěru je možnost jeho čerpání zcela zdarma a dále uzavření hypotečního úvěru bez nutnosti existence běžného účtu. Minimální doba splatnosti je 5 let a maximální 30 let. Pevnou úrokovou sazbu je možné volit na 1, 2, 3, 5 nebo 10 let. V případě uzavření smlouvy o životním a majetkovém pojištění zde existuje možnost slevy na úrokovou sazbu o 0,2 %.

---

<sup>43</sup>Hypoteční úvěry [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>

### 7.1.2 Hypotéka Refin

Druhým nejčastěji využívaným produktem je Hypotéka Refin. Jak už napovídá její název, slouží k refinancování stávajícího hypotečního úvěru. Část hypotéky může být použita k jinému účelu, např. na rekonstrukci či modernizaci vlastního bydlení.<sup>44</sup> Banka v tomto případě nabízí možnost refinancovat více úvěrů, ale pouze v případě, že doba mezi konci fixací nepřekročila dva roky. Ani u tohoto typu hypotéky není čerpání úvěru zpoplatněno. Doba splatnosti je totožná jako u Hypotéky Wüstenrot. Možnost pevné úrokové sazby je stanovena na 3 nebo 5 let.

Pro stanovení zástavní hodnoty nemovitosti, která slouží k zajištění refinancovaného úvěru, žadatel dokládá:

- původní odhad ceny nemovitosti
- aktuální fotodokumentaci
- čestné prohlášení o stavu nemovitosti na formuláři banky

Při posuzování platební morálky klienta musí být splněny tyto podmínky:

- úvěr, který je refinancován, musí být alespoň 1 rok včas a řádně splácen
- žadatel musí být dlužníkem refinancovaného úvěru
- splátka požadovaného úvěru nesmí přesáhnout 1,2 násobek splátky refinancovaného úvěru

### 7.1.3 Bydlíme s hypotékou

Další možností poskytnutí hypotečního úvěru od Wüstenrot hypoteční banky je úvěr Bydlíme s hypotékou. V současnosti se jedná o jeden z úvěrů s největší rostoucí poptávkou na trhu. Banka zde nabízí možnost spojení tohoto úvěru s úvěrem překlenovacím a tím umožňuje 100% financování vlastního bydlení bez nutnosti soukromých peněžních prostředků. Proto je vhodný pro takové klienty, kteří nedisponují vlastními zdroji.

---

<sup>44</sup>Hypotéka Refin [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-refin/>>

#### **7.1.4 100% hypotéka**

Tento hypoteční úvěr představuje nejjednodušší možnou cestu k vlastnímu bydlení. Hypoteční banka pokryje veškeré náklady, a proto není potřeba, aby klient vlastnil soukromé zdroje. 100% hypotéka je nejčastěji využívaná za účelem modernizace, ale pouze v případě, že celkové náklady na ní tvoří maximálně 20 % z celkové výše úvěru.

#### **7.1.5 Hypotéka bez příjmů**

Tato možnost poskytnutí úvěru je zaměřena na podnikatelské subjekty, které nejsou schopny doložit pravidelný měsíční příjem. V tomto případě je maximální výše úvěru stanovena částkou 3 000 000 Kč a zároveň 50 % zástavní hodnoty nemovitosti stanovené bankou.<sup>45</sup> Maximální doba splatnosti nesmí přesáhnout 20 let. Čerpat úvěr je možné až po povolení vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí.

#### **7.1.6 Hypotéka na domácnost**

Dnes velice hojně využívaným úvěrem je Hypotéka na domácnost. Minimální částka k poskytnutí úvěru je 170 000 Kč a maximální je stanovena na 70 % zástavní hodnoty nemovitosti, která je stanovena bankou. Doba splácení nesmí být kratší než 5 let a delší než 20 let. V případě současného uzavření úvěru Hypotéky na bydlení se doba splácení řídí dle splatnosti Hypotéky na bydlení.

#### **7.1.7 Hypotéka na cokoliv**

Nejméně výhodný způsob uzavření hypotečního úvěru je Hypotéka na cokoliv. Jedná se o obdobu Americké hypotéky, přičemž žadatel nemusí uvádět účel jejího použití. Minimální a maximální výše úvěru je totožná jako u Hypotéky na domácnost, banka nabízí možnost kratší doby splácení než 5 let.

---

<sup>45</sup>*Hypotéka Bez příjmů* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <<https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-bez-prijmu/>>

**Tabulka č. 10: Úrokové sazby Wüstenrot hypoteční banky<sup>46</sup>**

Úvěr/fixace (v letech)	1	2	3	5	10
Hypotéka pro vlastní bydlení	3,64	3,64	2,14	2,19	3,90
Hypotéka Refin	---	---	2,04	2,09	---
Hypotéka bez příjmů	---	---	4,14	4,19	---
Hypotéka na pronájem	---	---	5,19	5,69	---
Hypotéka na domácnost	---	---	4,59	4,69	---
Hypotéka na cokoliv	---	---	4,79	4,89	---
HypoRevit (právnícké osoby)	---	---	2,49	2,79	---
TopRevit (právnícké osoby)	---	---	2,59	2,79	---

**Tabulka č. 11: Poplatky za přípravu úvěru u Wüstenrot hypoteční banky<sup>47</sup>**

<u>Zpracování návrhu smlouvy u fyzické osoby</u>	2 400 Kč
<u>Zpracování návrhu smlouvy u právnické osoby</u>	4 900 Kč
<u>Posouzení nemovitosti</u>	
<i>Bytová jednotka</i>	3 500 Kč
<i>Bytový dům</i>	6 000 Kč
<i>Rodinný dům s pozemkem</i>	4 800 Kč
<i>Stavba pro individuální rekreaci</i>	4 800 Kč
<i>Stavební pozemek</i>	2 500 Kč
<i>Ostatní nemovitosti</i>	individuálně
<u>Refinancování úvěru</u>	zdarma
<u>Pořízení výpisu z Katastru nemovitostí</u>	100 Kč

<sup>46</sup>Přehled úrokových sazeb [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1536\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1536_GENERAL.pdf)>

<sup>47</sup>Sazebník poplatků [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1119\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf)>

## **Tabulka č. 12: Poplatky za vedení a správu úvěru u Wüstenrot hypoteční banky<sup>48</sup>**

### Vedení a správa úvěru

<i>Správa úvěru</i>	150 Kč/měsíc
<i>Vystavení duplikátu z dokladů úvěrové dokumentace</i>	100 Kč/dokument
<i>Stavební zpráva – supervize</i>	zdarma
<i>Průběžná stavební zpráva</i>	1 000 Kč
<u>Změna podmínek podle požadavku klienta</u>	3 000 Kč

### Správa účtu

<i>Zaslání výpisu z účtu v elektronické podobě</i>	zdarma
<i>Zaslání ročního výpisu z účtu poštou</i>	zdarma
<i>Mimořádný výpis z účtu</i>	zdarma
<i>Potvrzení o výši úroků z úvěru na konci kalendářního roku</i>	zdarma
<i>Potvrzení o výši úroků z úvěru v průběhu kalendářního roku</i>	zdarma
<i>Vyčíslení výše zůstatku úvěru na žádost klienta</i>	1 000 Kč
<i>Potvrzení banky o průběhu úvěru na žádost klienta</i>	1 000 Kč

### Výzva k uhrazení splátky

<i>Upozornění na nutnost řádného splácení (1. upomínka)</i>	zdarma
<i>Upomínka při prodlení do 90 dnů (FO)</i>	500 Kč
<i>Upomínka při prodlení do 90 dnů (PO)</i>	1 000 Kč

### Čerpání úvěru

<i>Čerpání úvěru</i>	zdarma
----------------------	--------

### Nedočerpání dohodnuté výše úvěru

<i>Smluvní pokuta za nedočerpání úvěru</i>	3 % z úvěru
<i>Mimořádná splátka</i>	5 % z úvěru
<i>Mimořádná splátka u spotřebitelského úvěru</i>	1 % ze splátky

<sup>48</sup>Sazebník poplatků [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1119\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf)>



## 7.2 Hypoteční úvěr na vlastní bydlení<sup>49</sup>

### Varianta č. 1: Hypotéka do 70 %

Cena nemovitosti:	3 000 000 Kč
Výše úvěru	2 000 000 Kč
Vlastní peníze	1 000 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	2,09 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>7 483 Kč</b>

### Varianta č. 2: Hypotéka do 85 %

Cena nemovitosti:	3 000 000 Kč
Výše úvěru	2 500 000 Kč
Vlastní peníze	500 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	2,34 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>9 671 Kč</b>

### Varianta č. 3: Hypotéka do 100 %

Cena nemovitosti:	3 000 000 Kč
Výše úvěru	3 000 000 Kč
Vlastní peníze	0 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	30 let
Úroková sazba	3,99 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>14 305 Kč</b>

---

<sup>49</sup> Vlastní zpracování

### 7.3 Hypoteční úvěr na refinancování úvěru<sup>50</sup>

#### Varianta č. 1: Hypotéka do 70 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	700 000 Kč
Vlastní peníze	300 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	2,09 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>3 554 Kč</b>

#### Varianta č. 2: Hypotéka do 85 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	850 000 Kč
Vlastní peníze	150 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	2,34 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>4 438 Kč</b>

#### Varianta č. 3: Hypotéka do 100 %

Cena nemovitosti	1 000 000 Kč
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Vlastní peníze	0 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	-----
<b>Měsíční splátka</b>	<b>nelze poskytnout</b>

---

<sup>50</sup> Vlastní zpracování

## 7.4 Hypoteční úvěr na vlastní bydlení bez doložení příjmu<sup>51</sup>

### Varianta č. 1:

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	500 000 Kč
Vlastní peníze	2 500 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	4,19 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>3 080 Kč</b>

### Varianta č. 2:

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Vlastní peníze	2 000 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	4,19 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>6 160 Kč</b>

### Varianta č. 3:

Cena nemovitosti	3 000 000 Kč
Výše úvěru	1 500 000 Kč
Vlastní peníze	1 500 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	4,19 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>9 241 Kč</b>

---

<sup>51</sup> Vlastní zpracování

## 7.5 Americká hypotéka<sup>52</sup>

### Varianta č. 1:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	5 let
Úroková sazba	4,79 %
RPSN	4,89 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>13 143 Kč</b>

### Varianta č. 2:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	10 let
Úroková sazba	4,79 %
RPSN	4,89 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>7 353 Kč</b>

### Varianta č. 3:

Výše úvěru	700 000 Kč
Doba fixace	5 let
Doba splácení	20 let
Úroková sazba	4,79 %
RPSN	4,89 %
<b>Měsíční splátka</b>	<b>4 539 Kč</b>

---

<sup>52</sup> Vlastní zpracování

## Závěr

Bakalářská práce se zabývá nabídkou bankovních produktů zaměřených na hypoteční úvěry finančních institucí v České republice. Cílem bakalářské práce je analýza těchto produktů u dvou vybraných bank a jejich podrobná charakteristika. Vedlejším cílem práce je na modelových případech zpracovat nabídky hypotečních úvěrů takovým způsobem, který je pro fiktivního klienta nejméně finančně náročný, a zároveň tyto možnosti porovnat a stanovit, která banka nabízí lepší portfolio služeb v oblasti hypotečních úvěrů.

Úvodní část bakalářské práce se obecně věnuje bankovníctví jako samostatnému oboru, stručně popisuje pojmy, které je potřeba v tomto oboru znát, a dále se zaměřuje na jeho historii a vývoj nejen na českém území, ale i ve světě. Dále jsou v práci stručně charakterizovány nejzákladnější bankovní produkty, které finanční instituce u nás nabízejí.

Další část práce je podrobně zaměřena na v současnosti jeden z nejaktuálnějších bankovních produktů na trhu v současnosti. Z popisu hypotečního úvěru je patrné, že zájem o něj neustále roste a jednotlivé banky se snaží vzájemně předhánět, která nabídne výhodnější možnost uzavření tohoto bankovního produktu. V této části práce jsou vyjmenovány typy hypotečních úvěrů a nechybí ani jejich stručná charakteristika. Dále je zde zmíněn účel uzavření smlouvy o hypotečním úvěru.

Pro vypracování konkrétních nabídek k modelové situaci jsem zvolila dvě vybrané finanční instituce. První z nich je Hypoteční banka, které je věnována samostatná kapitola. V jejím úvodu je zmíněna historie a důležité mezníky v jejím vývoji. Dále jsou zde popsány produkty v oblasti hypotečních úvěrů, které tato banka nabízí. Do této části práce jsem zařadila několik tabulek, které se týkají finančních výsledků a v neposlední řadě obchodních a poměrových ukazatelů Hypoteční banky. Nechybí zde stručný výčet poplatků, které banka požaduje za přípravu úvěru, vedení a správu účtu.

Druhou vybranou finanční institucí je Wüstenrot hypoteční banka. Historie této banky je popsána podrobněji než u Hypoteční banky, neboť její vznik a vývoj je mnohem bohatší. Obdobným způsobem je zde uvedeno portfolio hypotečních úvěrů a opět nechybí jeho podrobný popis. Stejně jako u Hypoteční banky jsem do této části bakalářské práce zařadila obchodní, poměrové a finanční ukazatele Wüstenrot hypoteční banky.

Poslední a zároveň nejdůležitější částí bakalářské práce jsou možnosti nabídek hypotečních úvěrů fiktivnímu zákazníkovi u dvou výše zmíněných bank. Obě finanční instituce nabízejí hypoteční úvěry do 70 %, 85 % a 100 %. Z logiky věci je naprosto jasné, že nejvýhodnější úvěr u obou bank je ten, kdy si zákazník část zaplatí ze svého a úvěr uzavře pouze do 70 %. V práci jsem se zaměřila na hypoteční úvěr na vlastní bydlení, na refinancování úvěru, na poskytnutí úvěru bez doložení příjmů a na americkou hypotéku.

V případě uzavření smlouvy o hypotečním úvěru na vlastní bydlení jsou nabídky obou bank téměř totožné. V případě úvěru do 70 % jsou na korunu stejné, u úvěru do 85 % je mírně výhodnější Wüstenrot a u 100 % úvěru je výhodnější k uzavření smlouvy Hypoteční banka.

Značný rozdíl nastává v poskytování úvěru na refinancování již stávajícího úvěru. Při uzavření smlouvy do 70 % i 85 % je naprosto jednoznačně finančně výhodnější Wüstenrot. V případě poskytnutí 100 % úvěru je jedinou možností nabídka od Hypoteční banky, neboť Wüstenrot touto možností vůbec nedisponuje.

Posledním srovnáním jsou nabídky amerických hypoték. I v tomto případě je jasným vítězem Wüstenrot. Čím déle je hypotéka splácena, tím je finančně výhodnější oproti Hypoteční bance.

Hypoteční úvěry vždy byly, jsou a budou neodmyslitelnou součástí lidského života. Proto je velmi důležité porovnávat nabídky, které jednotlivé banky nabízejí, a vybrat takovou, která pro nás bude znamenat nejmenší finanční zátěž. Ne nadarmo se říká, že lepší než předvídat budoucnost, je si ji vytvořit, a hypoteční úvěr je tím nejlepším prostředkem.

## Seznam použitých zdrojů

### Literární zdroje

1. JUŘÍK, P. *Platební karty*. Praha : Grada, 2007. 296 s. ISBN 80-147-1381-0.
2. NOVESKÝ, I., a kol. *Slabikář finanční gramotnosti*. Praha : COFET, 2009. 448 s. ISBN 80-254-4207-4
3. BALABÁN, Z. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*. 2. aktualiz., vyd. Praha : Cofet, 2011, 416 s. ISBN 978-80-9043-96-1-0.
4. PŮLPÁN, K., DUCHÁČKOVÁ, E., MUSÍLEK, P., a kol. *Slovník bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů*. Praha : PublicHistory, 1998. 236 s. ISBN 80-902193-2-2.
5. ŽÁK, M. *Velká ekonomická encyklopedie*. 2. rozš. vyd. Praha : Linde, 2002. 887 s. ISBN 80-7201-381-5
6. VENCOVSKÝ, F., JINDRA, Z., NOVOTNÝ, J., PULPÁN, K., DVOŘÁK, P., a kol.: *Dějiny bankovníctví v českých zemích*. 1. vyd. Praha : Bankovní institut, 2000. 594 stran. ISBN 80-7265-030-0
7. VELEK, J. *Základní informace o českém bankovníctví*. Praha : Bankovní institut - vysoká škola, 2000. 58 s. ISBN 80-7265-034-3.

### Elektronické zdroje

1. *Pojmy* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13].
2. *Historie bankovníctví* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: <[http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_historie](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie)
3. *Historie českého bankovníctví* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: <[http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_historie-cr](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_historie-cr)
4. *O penězích* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-13]. Dostupné z WWW: < [http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_o-penezich](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_o-penezich)

5. *Banky* [online], Praha : Bankovní gramotnost, 2015 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z WWW: < [http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost\\_vstup-do-banky\\_o-penezich](http://www.bankovniagramotnost.cz/gramotnost_vstup-do-banky_o-penezich)
6. *Historie* [online], Praha : Učitelka, 2015 [cit. 2014-12-28]. Dostupné z WWW: < <http://www.ucitelka.info/bankovnictvi/historie-bankovnictvi>
7. *Platební karty* [online], Praha : Peníze, 2015 [cit. 2014-12-30]. Dostupné z WWW: < <http://www.penize.cz/platebni-karty>
8. *SKIMMING* [online], Praha : Policie ČR, 2015 [cit. 2014-12-30]. Dostupné z WWW: < <http://www.policie.cz/clanek/skimming.aspx>
9. *Bankovní produkty* [online], Praha : Banky, 2015 [cit. 2015-01-06]. Dostupné z WWW: < <http://www.banky.cz/bankovni-produkty>
10. *Termínovaný vklad* [online], Praha : Peníze, 2015 [cit. 2015-01-06]. Dostupné z WWW: < <http://www.penize.cz/terminovane-vklady>
11. *Co to je spotřebitelský úvěr?* [online], Praha : Finance, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: < <http://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/co-je-to-spotrebitelsky-uver/>
12. *Co to je hypoteční úvěr?* [online], Praha : Finance, 2015 [cit. 2015-01-15]. Dostupné z WWW: < <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
13. *Na co všechno je možné použít hypotéku?* [online], Praha : Hypotéky, 2015 [cit. 2015-01-23]. Dostupné z WWW: < <http://www.hypoindex.cz/na-co-vsechno-je-mozne-pouzit-hypoteku/>
14. *Ocenění* [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-23]. Dostupné z WWW: < <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/oceneni>
15. *Klíčové údaje* [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: < <https://www.hypotecnibanka.cz/o-nas/klicove-udaje/>
16. *Úrokové sazby* [online], Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: < <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
17. *Profil společností skupiny Wüstenrot* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-28]. Dostupné z WWW: < <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>
18. *Hypoteční úvěry* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: < <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/>



19. *Hypotéka Refin* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: < <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-refin/>
20. *Hypotéka Bez příjmů* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: < <https://www.wuestenrot.cz/uvery/hypotecni/hypoteka-bez-prijmu/>
21. *Přehled úrokových sazeb* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1536\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1536_GENERAL.pdf)
22. *Sazebník poplatků* [online], Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-02-04]. Dostupné z WWW: <[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1119\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1119_GENERAL.pdf)
23. Uzavření hypotečního úvěru [online]. Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: < <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/dokumenty-ke-stazeni/#pro-uzavreni>
24. Formuláře [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: < [https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1168\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1168_GENERAL.pdf)
25. Formuláře [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: < [https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1521\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1521_GENERAL.pdf)

### **Ostatní zdroje**

Kromě výše uvedených zdrojů byly při zpracování bakalářské práce využity následující materiály:

- Interní materiály Hypoteční banky
- Interní materiály Wüstenrot hypoteční banky

## Seznam tabulek, obrázků a grafů

### Seznam obrázků

Obrázek č. 1: <i>Princip fungování platebních karet</i> .....	21
---	----

### Seznam tabulek

Tabulka č. 1: <i>Finanční výsledky Hypoteční banky</i> .....	35
Tabulka č. 2: <i>Poměrové ukazatele Hypoteční banky</i> .....	35
Tabulka č. 3: <i>Obchodní ukazatele Hypoteční banky</i> .....	35
Tabulka č. 4: <i>Úrokové sazby Hypoteční banky</i> .....	37
Tabulka č. 5: <i>Poplatky za přípravu úvěru u Hypoteční banky</i> .....	37
Tabulka č. 6: <i>Poplatky za vedení a správu účtu u Hypoteční banky</i> .....	37
Tabulka č. 7: <i>Finanční výsledky Wüstenrot hypoteční banky</i> .....	43
Tabulka č. 8: <i>Poměrové ukazatele Wüstenrot hypoteční banky</i> .....	43
Tabulka č. 9: <i>Obchodní ukazatele Wüstenrot hypoteční banky</i> .....	43
Tabulka č. 10: <i>Úrokové sazby Wüstenrot hypoteční banky</i> .....	47
Tabulka č. 11: <i>Poplatky za přípravu úvěru u Wüstenrot hypoteční banky</i> .....	47
Tabulka č. 12: <i>Poplatky za vedení a správu úvěru u Wüstenrot hypoteční banky</i> ....	48

## Seznam příloh

Příloha č. 1: <i>Žádost o přípravu návrhu smlouvy u Hypoteční banky</i> .....	35
Příloha č. 2: <i>Žádost o přípravu návrhu smlouvy u Wüstenrot</i> .....	35
Příloha č. 3: <i>Potvrzení o výši příjmů u Wüstenrot</i> .....	35

# Příloha č. 1 – Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru u Hypoteční banky<sup>53</sup>

V12/2014



Číslo služby úvěru .....  
(doplň pobočka)

## žádost

o přípravu návrhu smlouvy o úvěru (dále jen „žádost“)

Vážený kliente,  
jsme potěšeni Vaším zájmem o úvěry z nabídky produktů Hypoteční banky a.s. („Banka“). V předcházejících jednáních jsme se seznámili s Vaším záměrem a nyní bychom Vás chtěli požádat o poskytnutí níže uvedených informací a upřesnění příslušných údajů. S přípravou Žádosti Vám rádi pomůžeme.

Typ produktu		Typ služby	
Doporučitel	Provizní číslo		
	Jméno a příjmení		
Zpracovatel	Provizní číslo		
	Jméno a příjmení		
	Sídlo		
	IČO		
	Společnost <sup>1</sup>		
Zpracovatel	<input type="checkbox"/> zaměstnanec/pobočka Banky <input type="checkbox"/> obchodní zástupce Banky		

### 1. Základní informace o úvěru

Výše úvěru v Kč		Čerpání na návrh na vklad	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Z toho doplňková část úvěru v Kč <sup>2</sup>		Délka úvěru (roky + měsíce)	
Předpoklad čerpání od		Den splátky v měsíci <sup>3</sup>	
Předpoklad čerpání do		Platnost a typ úrokové sazby	

### 2. Účel úvěru

Koupě:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Splacení úvěru, půjčky:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Vystavba:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Vypořádání dědictví:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Vypořádání SJM:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Koupě družstevního podílu:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší
Rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší	Jiný účel	<input type="checkbox"/> hlavní <input type="checkbox"/> vedlejší uvedte účel:

### 3. Údaje o klientovi

Klient	1.	2.
Jméno (příp. další jména) a příjmení (vč. titulu)		
Rodné číslo <sup>4</sup>		
Průkaz totožnosti / číslo		
Rodinný stav / vztah k 1. klientovi		
Nejvyšší dosažené vzdělání <sup>5</sup>		

<sup>1</sup> Vypíšte společnost, pro kterou obchodní zástupce (zpracovatel) svou činnost vykonává.

<sup>2</sup> Vypíšte pouze v případě, požadujete-li službu „Doplňková část“.

<sup>3</sup> Vyjma 29. - 31. dne v měsíci.

<sup>4</sup> U cizinců datum narození, státní příslušnost, DIČ (nelze-li zjistit DIČ, vyžaduje se místo narození) a stát daňového rezidentství, u osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění vyplňte IČO.

<sup>5</sup> Bez vzdělání – základní – střední odborné (vyučen) – úplně střední odborné – střední všeobecné – VŠ.

Hypoteční banka, a.s., Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČO: 13584324, Člen KBC

skupiny

Stránka 1 z 8

<sup>53</sup>Uzavření hypotečního úvěru [online]. Praha : Hypoteční banka, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: < <https://www.hypotecnibanka.cz/jak-na-hypoteku/dokumenty-ke-stazeni/#pro-uzavreni>

Země a místo narození		
Státní příslušnost, trvalý pobyt v ČR		
Trvalý pobyt, ulice, č.p./orientační		
Obec, město, PSČ		

Bydliště (liší-li se od místa trvalého pobytu), ulice, č.p./orientační <sup>6</sup>		
Obec, město, PSČ		

Žádáme, aby veškerá korespondence byla zaslána osobě oprávněné pro styk s Bankou, tj. osobě:

1. Klienta      Nebo       2. Klienta

a to  na výše uvedenou adresu trvalého pobytu     na výše uvedenou adresu bydliště

nebo  na dále uvedenou adresu

Jméno a příjmení	
Ulice a č.p. / orientační	
Město/obec	
PSČ	

Telefon - domů		
- mobilní		
- zaměstnání		
E-mail		
Zaměstnanecký statut	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce	<input type="checkbox"/> zaměstnanec <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> důchodce
Zaměstnavatel - název		
- sídlo		
- IČO		
Zaměstnán od:		
Pracovní poměr sjednán na dobu:	<input type="checkbox"/> Neurčitou <input type="checkbox"/> Určitou do .....	<input type="checkbox"/> Neurčitou <input type="checkbox"/> Určitou do .....
Máte oprávnění k podnikání?/Jaké?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
IČO		
Sídlo dle živnostenského rejstříku		
Je v současné době Vaše podnikatelská činnost pozastavena?	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Výše dluhů z podnikání?		
Jste politicky exponovanou osobou podle §4, odst. 5) zákona č. 253/2008 Sb. v platném a účinném znění? <sup>7</sup>	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Jsem osobou se zvláštním vztahem k bance? <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE

#### 4. Průměrné měsíční výdaje v Kč

Druh výdaje	1. klient	2. klient
-------------	-----------	-----------

<sup>6</sup> Bydliště – místo, kde se člověk zdržuje s úmyslem žít tam trvale, tedy žije na tomto místě. Může být odlišné od trvalého pobytu.

<sup>7</sup> Poučení ve věci politicky exponovaných osob:

Politicky exponovanou osobou je: Fyzická osoba s bydlištěm mimo ČR, která vykonává v zahraničí významnou veřejnou funkci s celostátní působností, a osoby jí blízké. Spolumajitelé a společníci v právnické osobě, kterou společně vlastní s politicky exponovanou osobou.

Postavení politicky exponované osoby platí nejenom po dobu výkonu funkce, ale ještě jeden další rok. **Osoby, které vykonávají veřejné funkce v ČR a současně mají trvalé bydliště v ČR, nejsou z pohledu zákona politicky exponované osoby.**

<sup>8</sup> Za osoby, které mají k Bance zvláštní vztah, se považují členové představenstva a dozorčí rady Banky, členové výboru pro audit, rizika, odměňování a jmenování (dále jen „členové orgánů Banky“), osoby ovládající Banku a osoby s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členové vedení těchto osob, osoby blízké členům orgánů Banky a právnické osoby, ve kterých mají členové orgánů Banky kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Bance a jakákoliv osoba jimi ovládaná, členové bankovní rady České národní banky a osoby, které Banka ovládá.

Splátky úvěrů a půjček		
Leasingové splátky		
Stavební spoření		
Životní pojištění		
Jiné pojištění		
Výživné		
Splátky vůči Hypoteční bance		
Ostatní		

Údaje je možno rozvést na zvláštní příloze

**5. Ostatní dluhy výše neuvedené (např. vůči státu, občanům, ručitelské prohlášení, směnky apod.)**

Druh dluhu, věřitel	
Výše dluhu	

**6. Údaje o majetkových podílech klienta**

Název společnosti / IČO	
Procentní podíl	

**7. Ostatní údaje o klientovi a pojištění**

Počet osob v domácnosti	1.klient	2.klient
Dospělí		
Děti do 6 let	Děti 6 – 10 let	
Děti 10 - 15	Nezaopatřený 15 - 26	
Mám účet u ČSOB/PS	<input type="checkbox"/> ANO    Číslo účtu ..... <input type="checkbox"/> NE    Založím si <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE Pobočka ČSOB .....	
Vlastník účtu v ČSOB/PS pro inkaso splátky	<input type="checkbox"/> 1. klient	<input type="checkbox"/> 2. klient
Požadují pojištění stavby/domácnosti u ČSOB Pojišťovny	<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
Požadují Pojištění hypotéky u ČSOB Pojišťovny <sup>9</sup>	1. klient <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var 1 <input type="checkbox"/> var 2 <input type="checkbox"/> var 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu .....%	2. klient <input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> var 1 <input type="checkbox"/> var 2 <input type="checkbox"/> var 3 rozsah pro smrt a plnou invaliditu .....%.

**8. Ostatní údaje o požadovaném úvěru**

Celková výše investičního záměru v Kč	
Vlastní zdroje celkem Kč	
Cizí zdroje v Kč (bez požadovaného úvěru)	

**9. Popis objektu úvěru**

Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	
Nemovitost pro vlastní bydlení	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Nemovitost k pronájmu	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE

**10. Nemovitost zajišťující úvěr (druh a adresa nemovitosti se vyplní jen tehdy, není-li shodná s objektem úvěru)**

Žádáme o provedení Analýzy rizik a hodnoty zajištění (nemovitosti), zpoplatněné dle Sazebníku Banky	<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
Druh nemovitosti, č. parcely a č. LV	
Adresa nemovitosti	

<sup>9</sup> Varianta pojištění úvěru, kterou je možné uzavřít:

Varianta 1 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity (v rozsahu 25 – 100% výše úvěru).

Varianta 2 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti (vždy v rozsahu 100% splátky úvěru).

Varianta 3 - pojištění pro případ: smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání (vždy v rozsahu 100% splátky úvěru).

**Návod k vyplnění Žádosti:**

V případě použití symbolu  označte křížkem správnou variantu. VŠECHNY KOLONKY MUSÍ BYT VYPLNĚNY NEBO PROŠKRTNUTY.

Pro prověření v Bankovním registru klientských informací je nutné vyplnit 1. až 5. část Žádosti.

**11. Čestné prohlášení**

Čestně prohlašujeme, že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé.

Čestně prohlašujeme, že v okamžiku podání této Žádosti, ani v uplynulých letech, nebylo zahájeno insolvenční řízení na náš majetek, a není na náš majetek nařízena exekuce či výkon rozhodnutí. Čestně prohlašujeme, že ke dni předložení této Žádosti nemáme vůči České republice, ČSSZ, zdravotním pojišťovnám a finančnímu úřadu žádné neuhrazené dluhy po lhůtě splatnosti.

Zavazujeme se neprodleně informovat Banku o všech změnách, týkajících se výše uvedených skutečností, a to po celou dobu trvání obchodního vztahu mezi námi a Bankou, pokud dojde k uzavření obchodního vztahu mezi námi a Bankou.

Současně bereme na vědomí, že si Banka může údaje uvedené v této Žádosti ověřit a pokud Banka zjistí, že jsme v této Žádosti uvedli nesprávné nebo nepravdivé údaje nebo nespĺnili povinnost neprodleně informovat Banku o všech změnách, které v této souvislosti nastaly, bude naše jednání posuzováno ze strany Banky jako podstatné porušení podmínek pro poskytnutí úvěru.

Čestně prohlašujeme, že s námi není vedeno jednání o ukončení pracovního poměru, případně, že nejsme ve výpovědní době z pracovního poměru.

Souhlasíme s pořízením kopií průkazů totožnosti s našimi identifikačními údaji.

Tímto dále bereme na vědomí, že výše uvedené údaje budou Bankou dále posouzeny, a na základě tohoto posouzení Banka rozhodne o nabídce, kterou nám případně učiní. Dále výslovně potvrzujeme převzetí dokumentů, které tvoří přílohu této Žádosti a seznámení se s níže uvedenými Ostatními dokumenty.

**Příloha:**

Souhlas se zpracováním osobních údajů

**Ostatní dokumenty**, jejichž plné znění je dostupné na internetových stránkách Banky [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz),

případně v tištěné verzi na jakémkoliv z obchodních prostor Banky:

Obchodní podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů a dalších úvěrů,

Obchodní podmínky pro provádění převodů,

Sazebník Hypoteční banky za peněžní a obchodní služby poskytované fyzickým osobám.

V ..... dne .....

Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru:

- byla předána dne .....

- včetně kompletních informací (podkladů) předána dne .....

.....  
**Podpis 1. klienta (vyplňte modrým perem)**

.....  
**Podpis 2. klienta (vyplňte modrým perem)**

Totožnost ověřil dle<sup>10</sup>:

1. klient

2. klient

Jméno a příjmení ověřovatele:


(*hůlkovým písmem*)

Dne

.....  
podpis ověřovatele

<sup>10</sup> Uvedte druh a číslo průkazu totožnosti a poříďte kopie obou stran OP či jiného průkazu totožnosti obsahující identifikační údaje klienta, příp. strany pasu s fotografií.

## Příloha č. 2 – Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru u Wüstenrot<sup>54</sup>

Číslo smlouvy (číslo účtu)		/7980		<b>Žádost o hypoteční úvěr</b>		<b>wüstenrot</b>		
				<input type="checkbox"/> IOC <input type="checkbox"/> EOC				
		Wüstenrot hypoteční banka a.s., Na Hřebenech II 1718/8, 140 23 Praha 4, IČO: 26 74 71 54, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8055 (dále také „banka“ nebo „WHB“)				bezplatná infolinka: 800 22 55 55 www.wuestenrot.cz kontakt@wuestenrot.cz		
<b>Žadatel o úvěr</b> (vždy uveďte adresu trvalého pobytu) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Pan <input type="checkbox"/> Paní</span>								
Příjmení							Titul	
Jméno(a)								
Rodné číslo	/	Státní <sup>1)</sup> občanství	Stát <sup>1)</sup> narození	Místo narození				
Ulice						Číslo domu	/	
Obec							PSČ	
Stát <sup>1)</sup>						Telefon (+420)		
E-mail						@		
Rodinný stav	<input type="checkbox"/> Svobodný/á	<input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná - zákonné SJM		<input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná - jiné SJM <sup>2)</sup>		<input type="checkbox"/> Rozvedený/á	<input type="checkbox"/> Vdovec/vdova	<input type="checkbox"/> Registrované partnerství
Číslo komunikačního účtu **	předčíslí účtu	číslo účtu	kód banky	název banky				
<b>Manžel(ka) / Druh (družka) / Registrovaný partner</b> (vždy uveďte adresu trvalého pobytu) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Pan <input type="checkbox"/> Paní</span>								
Příjmení							Titul	
Jméno(a)								
Rodné číslo	/	Státní <sup>1)</sup> občanství	Stát <sup>1)</sup> narození	Místo narození				
Ulice						Číslo domu	/	
Obec							PSČ	
Stát <sup>1)</sup>						Telefon (+420)		
E-mail						@		
Rodinný stav	<input type="checkbox"/> Svobodný/á	<input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná - zákonné SJM		<input type="checkbox"/> Ženatý/vdaná - jiné SJM <sup>2)</sup>		<input type="checkbox"/> Rozvedený/á	<input type="checkbox"/> Vdovec/vdova	<input type="checkbox"/> Registrované partnerství
<b>Korespondence na jinou adresu</b>								
Upřesnění adresy								
Ulice						Číslo domu	/	
Obec						PSČ	Stát <sup>1)</sup>	
<b>Osobní poměry žadatele a jeho rodiny</b>								
Počet členů domácnosti		Počet dětí ve věku do 6 let		Počet dětí ve věku od 6 (včetně) do 15 let		Počet dětí ve věku od 15 (včetně) do 18 let		Počet dětí ve věku od 18 (včetně) do 26 let
			<b>Povolační</b>				<b>Zaměstnavatel</b>	
Žadatel								
Manžel(ka) / Druh (družka) / Registrovaný partner								
<b>Příjmy a výdaje domácnosti (měsíční)</b>								
	<b>Čisté příjmy domácnosti</b>				<b>Čisté výdaje domácnosti</b>			
Žadatel				,-Kč	Předpokládaná splátka úvěru			,-Kč
Manžel(ka) / Druh (družka) / Registrovaný partner				,-Kč	Splátka již existujícího úvěru/leasingu			,-Kč
Výživné				,-Kč	Placené výživné			,-Kč
Důchod				,-Kč	Pojistné			,-Kč
Ostatní				,-Kč	Ručitelské závazky			,-Kč
					Ostatní			,-Kč
<b>Celkem příjmy</b>				,-Kč	<b>Celkem výdaje</b>			,-Kč
<small>1) viz zadní strana formuláře; 2) je třeba doložit smlouvou nebo rozhodnutím soudu      ** Komunikační účet je Váš bankovní účet, který slouží pro zaslání případných přeplatků (např. přeplatek při rušení úvěrového účtu apod.)</small>								
WHB-POK-01-06		1.4001 B (01/14) - 1/4				Vyhotovení pro hypoteční banku		

<sup>54</sup>Formulář [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: <  
https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\_filename=file\_1168\_GENERAL.pdf



Číslo smlouvy (číslo účtu) /7980

Žádám o:  Hypoteční úvěr (HÚ)  Hypoteční úvěr s překlenovacím úvěrem  
 Příslib úvěru  Hypoteční úvěr se stavebním spořením

Kód zvýhodnění  Kód akce  Kód akce

Číslo svázaných smluv kombiproduktů:

Číslo smlouvy /7970 Číslo smlouvy /7970  
Číslo smlouvy /7970 Číslo smlouvy /7970  
Číslo smlouvy /7970 Číslo smlouvy /7970

Výše úvěru ,-Kč Čerpání úvěru  jednorázově  ANO  NE  
Délka úvěru  v měsících Čerpání na návrh na vklad  ANO  NE  
Doba platnosti úrokové sazby  1 rok  2 roky  3 roky  
 5 let  6 let  10 let

### Účel použití

- Novostavba
- Koupě
- Modernizace / rekonstrukce / změna stavby
- Splacení dříve poskytnutých úvěrů či půjček
- Vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- Vybavení domácnosti
- Bez uvedení účelu
- Ostatní

### Financovaný objekt

- Byt
- Rodinný dům – počet bytových jednotek
- Obytný dům – počet bytových jednotek
- Stavební pozemek
- Jiný objekt

### Údaje o financované nemovitosti

Ulice  Číslo domu  /   
Obec  PSČ   
Nemovitost specifikována v příloženém výpisu z katastru nemovitostí LV č.  vydaném dne  Číslo bytu

### Finanční plán

	Náklady		Prostředky financování		
Kupní cena	<input type="text"/>	,-Kč	Prostředky proinvestované	<input type="text"/>	,-Kč
Stavební náklady	<input type="text"/>	,-Kč	Vlastní prostředky	<input type="text"/>	,-Kč
Pozemek	<input type="text"/>	,-Kč	Hypoteční úvěr	<input type="text"/>	,-Kč
Ostatní náklady	<input type="text"/>	,-Kč	Úvěr – stavební spoření	<input type="text"/>	,-Kč
Refinancování	<input type="text"/>	,-Kč	Jiné úvěry / půjčky	<input type="text"/>	,-Kč
<b>Celkem</b>	<input type="text"/>	,-Kč	<b>Celkem</b>	<input type="text"/>	,-Kč

### Nabízím následující zajištění hypotečního úvěru

Zástava nemovitosti specifikované v příloženém výpisu z katastru nemovitostí

1. LV č.  vydaném dne  katastrálním úřadem pro  katastrální pracoviště   
Ulice, č.p., PSČ, Obec   
Kontakt na majitele nem. (jméno + tel.)

2. LV č.  vydaném dne  katastrálním úřadem pro  katastrální pracoviště   
Ulice, č.p., PSČ, Obec   
Kontakt na majitele nem. (jméno + tel.)

Číslo smlouvy (číslo účtu)

/ 7980

**Právo na výplatu pojistného plnění z pojištění zastavované nemovitosti**

1. Pojišťovna

částka

2. Pojišťovna

částka

**Zástavní právo k pohledávce / právo na výplatu pojistného plnění z životního/kapitálového pojištění - žadatel o úvěr dokládá toto pojištění pro případ smrti**

Pojištěná osoba

pojišťovna

pojistná částka

Pojištěná osoba

pojišťovna

pojistná částka

**Zřízení Skupinového hypotečního pojištění ve prospěch WHB - viz příložená přihláška k účasti ve Skupinovém hypotečním pojištění**

**Jiné (např. blankosměnka)**

**Odvětví, ve kterém pracujete** (vyberte jedno převládající odvětví)

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

1) zemědělství, lesnictví a rybolov 2) těžba nerostných surovin 3) zpracovatelský průmysl 4) výroba a rozvod el., vody a plynu 5) stavebnictví 6) obchod, opravy motorových vozidel a spotřebního zboží 7) ubytování a stravování 8) doprava, skladování 9) pošta a telekomunikace 10) peněžnictví a pojišťovnictví 11) výzkum a vývoj, podnikatelské činnosti \* 12) veřejná správa, obrana, sociální zabezpečení 13) vzdělávání 14) zdravotní a sociální péče, veterinární činnost 15) ostatní veřejné, sociální a osobní služby \*\*

\* činnost v oblasti nemovitostí, pronájem strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, činnosti v oblasti výpočetní techniky, výzkum a vývoj, ostatní podnikatelské činnosti: právní, účetní, poradenské, architektonické, geologické, zeměměřičské, hydrometeorologické, reklamní, nábor pracovních sil, pátrací a ochranné činnosti, průmyslové čištění a úklid atd.

\*\* odstraňování odpadních vod a odpadů, čištění města, sanační činnosti, činnosti odborových, profesních a podobných organizací, rekreační, kulturní a sportovní činnosti, ostatní činnosti: praní a chemické čištění, kadeřnické, kosmetické, tělesné hygieny (např. fitcentra, sauny), pohřební

**V současném zaměstnání od roku**

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

**Nejvyšší dosažené vzdělání**

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

1) základní / nedokončené 2) vyučen 3) vyučen s maturitou 4) úplné střední 5) vyšší odborné 6) vysokoškolské

**Typ příjmu** (vyberte převládající typ)

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

1) státní zaměstnanec 2) zaměstnanec 3) podnikatel / živnostník 4) dítě / student 5) důchodce 6) v domácnosti / mateřská dovolená 7) nezaměstnaný 8) ostatní

**Pracovní pozice** (vyberte jednu pozici)

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

1) zaměstnanec 2) nižší manažer 3) vyšší manažer 4) majitel / podílčík firmy 5) svobodné povolání 6) jiná

**Počet zaměstnání za poslední tři roky**

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

**Způsob dosavadního bydlení** (vyberte jeden způsob)

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka)  
/ Registrovaný partner

1) vlastní dům / byt 2) družstevní byt 3) obecní byt 4) u rodičů 5) v nájmu u soukromé osoby 6) jiný

**Ostatní finanční produkty, které používáte**

Žadatel

Manžel(ka) / Druh (družka) / Registrovaný partner

Životní pojištění u Wüstenrot, životní pojišťovny, a.s.

Stavební spoření u Wüstenrot - stavební spořitelny a.s.

Hypoteční úvěr u jiné společnosti

Jiné (penzijní, životní nebo důchodové pojištění u jiné společnosti)

**Poznámky ke zpracování**





## Informace o zpracování osobních údajů a poučení ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. (dále jen „Zákon“)

Wüstenrot hypoteční banka a.s., IČO 26 74 71 54, Vás tímto jako správce osobních údajů informuje o následujících skutečnostech:

- a) nejste povinen správcí osobních údajů poskytnout jakékoliv údaje o své osobě ani souhlas s jejich zpracováním a jste oprávněn toto odmítnout, poskytnete-li jakékoliv osobní údaje a/nebo souhlas s jejich zpracováním, činíte tak zcela dobrovolně. Rozhodnete-li se své osobní údaje a/nebo souhlas s jejich zpracováním (v požadovaném nezbytně nutném rozsahu) neposkytnout, správce osobních údajů může odmítnout nebo nebude moci s Vámi navázat smluvní vztah. Učiníte-li tak až v době trvání takového smluvního vztahu (včetně případů i jen částečného odvolání souhlasu se zpracováním osobních údajů), správce osobních údajů může odmítnout nebo nebude moci poskytnout Vám jinak dohodnutá plnění;
- b) poskytnutý souhlas se zpracováním osobních údajů můžete kdykoli písemně odvolat na adrese sídla správce osobních údajů, a to v celém rozsahu nebo jen částečně v závislosti na jeho povaze nebo povaze těch kterých osobních údajů (viz i předchozí odstavec);
- c) zpracování vašich osobních údajů bude po zániku vašeho souhlasu se zpracováním osobních údajů (při zohlednění rozsahu Vašeho event. odvolání tohoto poskytnutého souhlasu) nebo po uplynutí oprávněné doby zpracování Vašich osobních údajů bez zbytečného odkladu ukončeno nebo omezeno, pokud správce osobních údajů nebude oprávněn či povinen v něm pokračovat z jiného titulu;
- d) Vaše osobní údaje budou zpracovány ručně i automatizovaně v rozsahu, ve kterém byly (resp. i budou) poskytnuty, v jakém trvání toho kterého závazku vznikají a/nebo v jakém je správce osobních údajů oprávněn (event. povinen) tyto sám zjišťovat na základě Vašeho svolení nebo právních předpisů;
- e) aniž by nastaly nepříznivé následky uvedené pod písm. a), nemusíte správcí osobních údajů poskytnout: osobní údaje v rozsahu elektronická adresa a telefonní číslo (s výjimkou produktů nebo služeb, u kterých z povahy jejich konstrukce nutnost jejich poskytnutí plyne), souhlas se zpracováním osobních údajů za účelem nabízení obchodu a služeb a souhlas se zasláním tzv. obchodních sdělení podle zvláštního právního předpisu. Jejich poskytnutím můžete však získat některé výhody (např. výhodné nabídky v rámci produktových kampaní);
- f) Vaše osobní údaje budou zpracovány prostřednictvím zaměstnanců správce osobních údajů a dále třetích osob (zejména zpracovatelů) na základě smluv o zpracování osobních údajů nebo jiných obdobných za podmínek Zákona (zpracovatelé jsou zejména společnost Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s., IČO 25 72 01 98, Wüstenrot - stavební spořitelna a.s., IČO 47 11 52 89 a Wüstenrot pojišťovna a.s., IČO 28 40 06 82, dále také obchodní zástupci činní pro správce osobních údajů nebo některou z uvedených společností); Vaše osobní údaje mohou být zpřístupněny jen osobám k tomu oprávněným v rámci plnění jejich pracovních úkolů, ať již smluvně převzatých nebo plynoucích z právních předpisů, a podléhajících zákonné či smluvně převzaté povinnosti mlčenlivosti;

v této souvislosti Vás správce osobních údajů dále informuje, že je uživatelem Bankovního registru klientských informací (dále jen „BRKI“), prostřednictvím kterého se banky na základě a v souladu s právními předpisy vzájemně informují o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů, a tedy do tohoto registru příslušné osobní údaje klientů poskytují a z něj přebírají, k čemuž není třeba Vašeho souhlasu;

Vaše osobní údaje může správce osobních údajů s Vaším souhlasem zpracovávat také:

- i) za účelem zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů BRKI a Nebankovního registru klientských informací (dále jen „NRKI“) o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů;
- ii) za účely nutnými pro zajištění vzájemného informování členů Sdružení SOLUS o bonitě a důvěryhodnosti jejich klientů prostřednictvím tímto sdružením vytvářených registrů.

Další podrobnější informace o zpracování osobních údajů v uvedených registrech, včetně popisu jejich struktury, identifikace jejich provozovatelů, seznamu oprávněných uživatelů a osob, které jsou oprávněny se účastnit na tomto zpracování osobních údajů (u zpracování osobních údajů dle bodu i) rovněž o způsobu, rozsahu a podmínkách vzájemného informování oprávněných uživatelů dotčených registrů), naleznete zejména v Informačním memorandu BRKI, Informačním memorandu BRKI a NRKI a v Poučení o registrech Sdružení SOLUS, aktuální znění těchto dokumentů je Vám vždy k dispozici na internetových stránkách [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz), v sídle správce osobních údajů, v regionálních centrech Wüstenrot; na informační lince klientského centra provozovatelů těchto registrů nebo jejich internetových stránkách [www.cbcb.cz](http://www.cbcb.cz), [www.lcb.cz](http://www.lcb.cz) a [www.solus.cz](http://www.solus.cz). Zpracování osobních údajů dle bodů i) a ii) může začít nejdříve dnem účinnosti smlouvy o spolupráci správce osobních údajů s NRKI a/nebo Sdružením SOLUS.

- g) Vaše osobní údaje budou zabezpečené uchovávány v elektronické nebo listinné podobě;
- h) máte právo přístupu ke svým osobním údajům; na základě Vaší písemné žádosti je Vám správce osobních údajů jednou za kalendářní rok povinen bezplatně poskytnout informace o osobních údajích o Vás zpracovávaných, jinak kdykoli za přiměřenou úhradu nepřevyšující náklady nezbytné k poskytnutí informace;
- i) máte právo, domníváte-li se, že správce osobních údajů nebo zpracovatel provádí zpracování Vašich osobních údajů v rozporu s ochranou Vašeho soukromého a osobního života nebo v rozporu se Zákonem:
  - i) požádat správce osobních údajů nebo zpracovatele o vysvětlení,
  - ii) požadovat, aby správce osobních údajů nebo zpracovatel odstranili takto vzniklý stav; správce osobních údajů nebo zpracovatel jsou povinni neprodleně odstranit takto vzniklý stav, je-li Vaše žádost shledána oprávněnou;
- j) máte právo obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů ([www.uouu.cz](http://www.uouu.cz)) s podnětem nebo stížností, pokud správce osobních údajů nebo zpracovatel nevyhoví Vaší žádosti podle předchozího odstavce, můžete se na tento úřad obrátit i přímo.

Další podrobnější informace o zpracování osobních údajů naleznete na internetových stránkách [www.wuestenrot.cz](http://www.wuestenrot.cz), v sídle správce osobních údajů a v regionálních centrech Wüstenrot. Tyto internetové stránky jsou průběžně aktualizovány a informace na nich zveřejňované se proto budou v čase měnit tak, aby odpovídaly skutečnosti.

<sup>1)</sup> ISO kódy států:

CZ - Česká republika  
SK - Slovenská republika  
AT - Rakousko  
DE - Německo  
GB - Velká Británie  
HU - Maďarsko  
RU - Rusko  
PL - Polsko  
UA - Ukrajina  
VN - Vietnam  
US - Spojené státy americké

### Příloha č. 3 – Potvrzení o výši příjmů u Wüstenrot<sup>55</sup>



## Potvrzení o výši příjmu

(ze závislé činnosti)

**wüstenrot**

vystavené pro účely podání žádosti o úvěr u společnosti Wüstenrot – stavební spořitelna a.s.  
nebo Wüstenrot hypoteční banka a.s.

Informace o:  žadateli o úvěr  další osobě \*)

Příjmení ..... Jméno ..... Titul .....

Rodné číslo .....

Trvalý pobyt: ulice, číslo domu .....

PSČ, město .....

Zaměstnán od [ ]/[ ]/[ ] jako .....

Pracovní poměr je sjednán na dobu: určitou  do ..... / neurčitou

Zaměstnanec je  /  není ve zkušební době.

Průměrný měsíční čistý příjem za posledních 12 měsíců ..... Kč

V případě kratší doby uveďte číslicí počet měsíců .....

Mimo zákonné srážky ze mzdy se provádějí:

Srážky na základě výkonu rozhodnutí ..... Kč

Splátky dříve poskytnutých úvěrů ..... Kč

Informace o zaměstnavateli:

Obchodní firma: ..... IČO .....

Sídlo: ulice, číslo domu .....

PSČ, město .....

Kontaktní osoba (jméno, příjmení, telefon) .....

Potvrzujeme, že veškeré zde uvedené údaje jsou platné a že zaměstnanec není ve výpovědní lhůtě.

Jméno odpovědné osoby ..... Telefon .....

Datum vystavení ..... Místo vystavení .....

Razítko  
a podpis odpovědné osoby

Poznámka: Toto potvrzení je platné po dobu 2 měsíců ode dne vystavení.

\*) v případě spoluzadatele/ ručitele/ přístupitele/ příjematele

WSS-POK-13-09

1 5912 C (01/15)

1

<sup>55</sup>Formuláře [online]. Praha : Wüstenrot, 2015 [cit. 2015-01-20]. Dostupné z WWW: <  
[https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1521\\_GENERAL.pdf](https://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1521_GENERAL.pdf)