

# **Analýza hypotečního úvěru se zaměřením na bonitu klienta**

Lenka Režňáková

---

Bakalářská práce  
2011



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Vyšší odborná škola ekonomická  
akademický rok: 2010/2011

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lenka REŽŇÁKOVÁ**  
Osobní číslo: **M080989**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Finanční řízení podniku**

Téma práce: **Analýza hypotečního úvěru se zaměřením na bonitu klienta**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Prostudujte literaturu z oblasti hypotečních úvěrů.

II. Praktická část

- Provedte analýzu hypotečního úvěru v UniCredit Bank Czech republic, a.s.
- Na modelových příkladech zpracujte bonitu klienta při žádosti o hypoteční úvěr.
- Zpracujte doporučení pro klienty banky vyplývající z předchozí analýzy.

Závěr

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:


Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:


- [1] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha : Nakladatelství Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.  
[2] DVOŘÁK, P. Bankovnictví. 3. vyd. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1998. 341 s. ISBN 80-7079-585-9.  
[3] JÍLEK, J. Finanční rizika. 1. vyd. Praha : GRADA Publishing, spol. s r.o., 2000. 640 s. ISBN 80-7169-579-3.  
[4] KRÁL, M. Bankovnictví I. 5. vyd. Zlín : Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2006. 216 s. ISBN 80-7318-442-7.  
[5] REVENDA, Z., MANDEL, M., KODERA, J., MUSÍLEK, P., DVOŘÁK, P., BRADA, J. Peněžní ekonomie a bankovnictví. 3. vyd. Praha : Management Press, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.  
[6] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. vyd. Praha : GRADA Publishing a.s., 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.  
[7] ŠEVČÍK, A. Bankovnictví. 1. vyd. Brno : Masarykova Univerzita v Brně, 2002. 159 s. ISBN 80-210 3019-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Šedová, Ph.D.**  
Vyšší odborná škola ekonomická  
Datum zadání bakalářské práce: **25. února 2011**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **26. dubna 2011**

Ve Zlíně dne 22. března 2011

  
PaedDr. Josef Rydlo  
Zast. děkanka



  
Ing. Eva Heczková, Ph.D.  
Zast. ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
  - bez omezení;
  - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

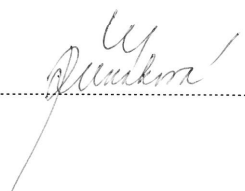
- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 26.4.2011



<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výtěžku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výtěžku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Bakalářská práce je zaměřena na vyhodnocování bonity fyzických osob jako potenciálních příjemců hypotečních úvěrů. Teoretická část se zabývá obecněji bankovními obchody a problematikou hypotečních úvěrů. Praktická část je zaměřená na procesy schvalování hypotečních úvěrů s důrazem na vyhodnocování bonity žadatelů a hlavní momenty, které ovlivňují rozhodnutí o poskytnutí hypotečního úvěru. Součástí praktické části je uvedení modelových příkladů, které se v praxi v různých modifikacích objevují. Zkušenosti z těchto případů jsou zobecněny a je vytvořena sada doporučení, jejichž respektování by mělo žadatelům zvýšit pravděpodobnost úspěšného získání hypotečního úvěru.

Klíčová slova:

hypoteční úvěr, bonita, úvěrové riziko, anuita, zadluženost, žadatel, banka

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis focuses on the evaluation of financial status of natural persons as potential beneficiaries of mortgage loans. The theoretical part deals with bank trading and the area of mortgage loans in general. The practical part concentrates on the approval procedure of mortgage loans with an emphasis on analysing the applicant's financial status, as well as the main motives that influence the decision to grant a mortgage loan. The practical part also comprises model examples of situations, which occur – in different modifications – in real life. Some general conclusions and a set of recommendations are drawn from this experience, which – if adhered to – should increase the probability of a successful application for a mortgage loan.

Keywords:

mortgage loan, financial status, credit risk, annuity, indebtedness, applicant, bank

Děkuji své vedoucí bakalářské práce Ing. Haně Šedové, Ph.D. za ochotnou pomoc a cenné rady vždy, když jsem je při zpracování bakalářské práce potřebovala. Ráda bych také poděkovala své rodině za trpělivost, porozumění a vytvoření potřebného zázemí při tvorbě této práce.

Motto:

Thomas Alva Edison

„Tajemství úspěchu v životě není dělat, co se nám líbí, ale nalézat zalíbení v tom, co děláme.“

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 BANKOVNÍ OBCHODY</b> .....	<b>12</b>
1.1 AKTIVNÍ OBCHODY .....	12
1.2 PASIVNÍ OBCHODY .....	13
1.3 BILANČNĚ NEUTRÁLNÍ OBCHODY .....	14
1.4 OBCHODY NA VLASTNÍ ÚČET .....	14
<b>2 ÚVĚROVÉ RIZIKO</b> .....	<b>15</b>
2.1 ŘÍZENÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA .....	16
2.2 ZDROJE KRYTÍ ÚVĚROVÉHO RIZIKA .....	17
<b>3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>18</b>
3.1 KDO MŮŽE BÝT ŽADATELEM O HYPOTEČNÍ ÚVĚR .....	18
3.2 ÚČEL HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	19
3.3 VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	19
3.4 ÚROČENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	20
3.5 DOBA SPLATNOSTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	21
3.6 BONITA KLIENTA .....	22
3.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	24
3.8 SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	24
3.9 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	26
<b>4 DAŇOVÉ ÚSPORY</b> .....	<b>28</b>
<b>5 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA</b> .....	<b>30</b>
5.1 PODMÍNKY PRO POSKYTNUTÍ STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORY .....	30
5.2 REALIZACE ŽÁDOSTI O POSKYTNUTÍ PŘÍSPĚVKŮ .....	30
5.3 VÝŠE STÁTNÍ PODPORY .....	31
<b>II ANALYTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>33</b>
<b>6 UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.</b> .....	<b>34</b>
6.1 CHARAKTERISTIKA UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.....	34
6.2 SKUPINA UNICREDIT .....	35
<b>7 PROCES POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU</b> .....	<b>36</b>
7.1 ÚVODNÍ JEDNÁNÍ S KLIENTEM .....	36
7.2 ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	37
7.3 ZPRACOVÁNÍ ŽÁDOSTI O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	39
7.4 PODPIS SMLUVNÍ DOKUMENTACE .....	41
7.5 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	41
<b>8 BONITA VYBRANÝCH KLIENTŮ PŘI ŽÁDOSTI O HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>43</b>
8.1 MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 1.....	43
8.1.1 Úvodní jednání s klientem.....	43
8.1.2 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru .....	44



8.1.3	Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.....	45
8.1.4	Vyhodnocení úvěrového případu .....	48
8.2	MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 2.....	48
8.2.1	Úvodní jednání s klientem.....	48
8.2.2	Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru .....	49
8.2.3	Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.....	50
8.2.4	Vyhodnocení úvěrového případu .....	54
8.3	MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 3.....	55
8.3.1	Úvodní jednání s klientem.....	55
8.3.2	Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru .....	56
8.3.3	Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.....	57
8.3.4	Vyhodnocení úvěrového případu .....	64
<b>9</b>	<b>VÝSLEDKY A DOPORUČENÍ.....</b>	<b>66</b>
9.1	MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 1.....	66
9.1.1	Doporučení pro klienta .....	66
9.2	MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 2.....	67
9.2.1	Doporučení pro klienta.....	67
9.3	MODELOVÝ PŘÍPAD Č. 3.....	68
9.3.1	Doporučení pro klienta.....	69
9.4	VŠEOBECNÁ DOPORUČENÍ .....	70
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>73</b>
	<b>RESUMÉ .....</b>	<b>75</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>78</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>79</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>80</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>81</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>82</b>

## ÚVOD

Otázka bydlení hraje velmi důležitou roli v životě každého člověka. Jednou z možností, jak tuto otázku řešit, je pronájem bytu, případně rodinného domu. Tento způsob řešení je nejjednodušší, a také relativně nejméně náročný z pohledu aktuální finanční situace člověka nebo rodiny. Alternativou, která je však z pohledu velké části populace atraktivní, je pořízení vlastního bytu nebo jiné obytné nemovitosti. Kromě řady výhod, které vlastnictví obytné nemovitosti nabízí oproti nájemnímu vztahu, má však tato forma řešení bytové otázky jedno dost podstatné úskalí: zdaleka ne každý disponuje prostředky potřebnými v určitém okamžiku na pořízení – koupi nebo výstavbu – vlastního bydlení. Tento aspekt je zvýrazněn skutečností, že otázky bydlení řeší často lidé ve věku, kdy ještě nejsou ekonomicky nejvýkonnější, kdy neměli možnost našetřit potřebnou hotovost. V těchto případech je jednou z nejtradičnějších a nejosvědčenějších cest využití hypotečního úvěru, který umožní okamžité pořízení vlastní nemovitosti, avšak rozloží finanční náročnost tohoto kroku na dostatečně dlouhé období.

Nabídka hypotečních úvěrů na trhu v České republice je velká – od úvěrů nabízených největšími bankovními domy, které představují jen jeden ze segmentů jejich obchodních aktivit, až po specializované hypoteční banky.

Jednotlivé banky a jejich produkty se mohou odlišovat různými podmínkami, cenami a dalšími specifickými vlastnostmi. V jednom ohledu však je a musí být přístup bank k hypotečním úvěrům stejný – je třeba zodpovědně a důkladně posoudit bonitu jednotlivých žadatelů o hypoteční úvěr, jejich schopnost dostát svým závazkům vůči bance, to znamená schopnost splácet potenciálně poskytnutý úvěr, a to v relativně velmi dlouhém časovém horizontu, často několika desítek let.

Tato bakalářská práce je zaměřena na vyhodnocování bonity fyzických osob jako potenciálních příjemců hypotečních úvěrů bankou, a to jak z pohledu finančního, tak i z pohledu nefinančních kritérií. Cílem této práce je definování podstatných aspektů ovlivňujících hodnocení bonity žadatele o hypoteční úvěr a následné vytvoření souboru doporučení pro fyzické osoby žádající o hypoteční úvěr, jejichž respektování by mělo zvýšit pravděpodobnost úspěšného získání hypotečního úvěru.

# **I TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 BANKOVNÍ OBCHODY

Bankovní obchody vyjadřují obchodní činnosti banky a vznikají na základě věřitelsko dlužnických vztahů. Na kvalitě bankovních obchodů je budována strategie každé banky, která je nutná pro její rozvoj a konkurenceschopnost. Jednotlivé obchody jsou realizovány bankovními produkty, které mají specifické vlastnosti a mají také určitou cenu. [1], [2].

Tab. 1. Základní typy bankovních obchodů [vlastní zpracování]

Aktivní obchody	Pasivní obchody	Bilančně neutrální obchody	Obchody na vlastní účet
-----------------	-----------------	----------------------------	-------------------------

### 1.1 Aktivní obchody

V rámci aktivních obchodů se banka nachází v postavení věřitele, dochází tímto ke vzniku pohledávek bank (úvěry, nákupy dluhopisů) a ke vzniku vlastnických práv (cenné papíry atd.). Hlavní podstatou aktivních obchodů bank je investování vlastních i cizích zdrojů do úvěrů, půjček a finančních investic.

Podstatný objem aktivních obchodů tvoří bankovní úvěry. Bankovní úvěry jsou členěny dle různých kritérií:

- z hlediska splatnosti úvěrů (krátkodobé, střednědobé, dlouhodobé),
- dle účelu úvěru (spotřební úvěry, provozní úvěry, investiční úvěry, hypoteční úvěry, privatizační úvěry),
- dle povahy úvěrování (revolvingové, kontokorentní),
- dle zajištění (kryté úvěry – osobním anebo reálným zajištěním, nekryté úvěry),
- dle příjemce (komunální úvěry, průmyslové úvěry, zemědělské úvěry).

Charakteristika úvěrů, půjček a finančních investic dle pana Aleše Ševčíka je následující:

„Úvěry a půjčky jsou aktivní rizikové aktiva s malou likviditou, které představují základ bankovního úrokového výnosu a zajišťují rentabilitu banky. Jsou různě rizikové. Úvěry mají charakter zajištěných úvěrů (zásoby, nemovitosti, akcie, dluhopisy...) a nezajištěných částí úvěrů (podnikatelský projekt, obchodní případ...)“

„Finanční investice jsou dlouhodobá aktiva ve formě cenných papírů, představují dodatečné finanční zdroje k realizaci úvěrů, jsou různě likvidní, výnosové a riziko je značné. Za základní druhy jsou považovány průmyslové dluhopisy, státní a komunální obligace a akcie, ostatní druhy dlouhodobých cenných papírů.“ [1], [2].

## 1.2 Pasivní obchody

Pasivní obchody jsou veškeré operace, které se odrážejí v pasivech, kde banka je v dlužnickém vztahu a dochází ke vzniku závazků banky.

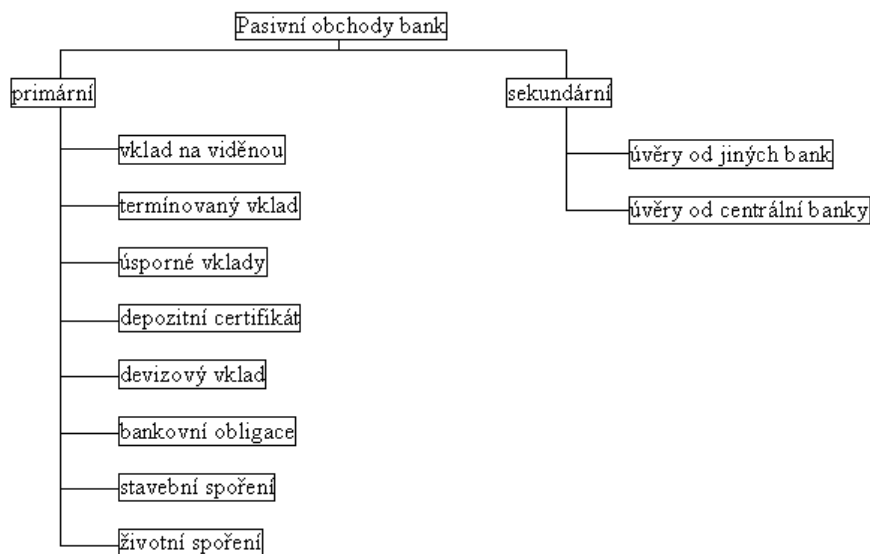
Pan profesor Miloš Král' prezentuje pasivní obchody následovně:

„Pasivní obchody bank jsou ty obchody banky, které se v bankovní rozvaze projeví na straně pasiv ve formě cizích zdrojů. Jsou primárním obchodem bank, protože bez jejich získání - bez získání zdrojů - nelze provozovat půjčování peněžního kapitálu dalším subjektům. Banky tyto obchody (rovněž i aktivní obchody) provozují prakticky výlučně ve formě standardizovaných produktů a tím zvyšují produktivitu při jejich realizaci.“ [3].

Cizí zdroje bank jsou získávány formou primárních a sekundárních zdrojů.

- a) Primární zdroje jsou přijímány od obyvatelstva, podniků, od státu a jiných organizací. Pro banky jsou nezbytné z důvodu zajištění povinných minimálních rezerv, které musí banka bezúročně držet u centrální banky.
- b) Sekundární zdroje si banka zajišťuje od jiných peněžních ústavů, které si je předtím nakoupily od primárních zdrojů a nevyužijí je samy v aktivních obchodech. Tyto zdroje tedy poskytují jiné bance za určitou cenu – úrok. [1], [3].

Graf 1. Pasivní obchody bank [3]



### 1.3 Bilančně neutrální obchody

Jedná se o bankovní obchody, které neovlivňují bilanci banky a nezpůsobují žádný věřitelský ani dlužnický vztah, ale uvádějí se v účtu zisku a ztrát. Výnos z neutrálních bankovních obchodů je tvořen zejména z poplatků nebo rozdílu mezi kursem nákup a prodej a mají stále výraznější dopad na celkový hospodářský výsledek.

Mezi neutrální bankovní obchody patří:

- národní platební styk,
- zahraniční platební styk,
- valutové a devizové obchody,
- burzovní obchody,
- investiční poradenství,
- leasing, factoring, forfaiting,
- správa depotu.

[2], [4].

### 1.4 Obchody na vlastní účet

Jde o obchody, které se odrážejí v bilanci a banky při nich dosahují obchodního zisku.

Mezi obchody na vlastní účet patří např.:

- nákup a prodej cenných papírů,
- obchody se vzácnými kovy,
- devizové obchody,
- emisní obchody.

[2].

## 2 ÚVĚROVÉ RIZIKO

Rizika jsou nevyhnutelnou součástí při provádění obchodů bank. Jednou ze základních podmínek efektivní činnosti banky je jejich správná identifikace, měření a řízení. Banky se snaží z dlouhodobého hlediska maximalizovat a stabilizovat svůj zisk, a proto musí s určitými riziky počítat, ale zároveň směřovat své činnosti k minimalizaci či úplnému vyloučení rizika.

„Úvěrové riziko (credit risk) je rizikem ztráty ze selhání (default) partnera (dlužníka) tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek kontraktu, a tím způsobí držiteli pohledávky (věřiteli) ztrátu. Tyto závazky vznikají z úvěrových aktivit, obchodních a investičních aktivit, z platebního styku a vypořádání cenných papírů při obchodování na vlastní i cizí účet (tj. při působení subjektu jako agenta ve jménu klientů). Úvěrové riziko je tak staré jako úvěrování samotné. Jestliže úvěr je možné definovat jako očekávání přijetí peněžních prostředků, potom úvěrové riziko je pravděpodobnost, že toto očekávání nebude splněno.“ [5].

Mezi kategorie úvěrového rizika patří:

- a) Přímé úvěrové riziko – riziko ztráty ze selhání partnera u úvěrů, půjček, dluhopisů, směnek apod.
- b) Riziko úvěrových ekvivalentů – riziko ztráty ze selhání partnera u poskytnutých záruk, poskytnutých dokumentárních akreditivů apod.
- c) Vypořádací riziko – riziko ztráty ze selhání transakcí v procesu vypořádání.
- d) Riziko úvěrové angažovanosti – riziko ztráty z angažovanosti vůči určitému partnerovi, zemi, nástroji apod.

Příčiny úvěrového rizika

- Interní příčiny – vznikají díky vlastnímu rozhodnutí banky, dokonce mohou vyplývat ze špatných rozhodnutí banky související s alokací aktiv.
- Externí příčiny – jsou nezávislé na rozhodnutích banky, jsou dány vývojem ekonomiky, politickou situací apod. [5], [6].

## 2.1 Řízení úvěrového rizika

Banka je vystavena úvěrovému riziku z titulu svých obchodních aktivit, poskytování úvěrů, zajišťovacích transakcí, investičních aktivit a zprostředkovatelských činností. Z tohoto důvodu je banka nucena ve své úvěrové politice definovat obecné zásady, metody a nástroje používané za účelem řízení rizik.

- a) Na úrovni klienta – je prováděno prostřednictvím analýzy jeho bonity a následné stanovení limitů úvěrové angažovanosti. Analýza je prováděna jak před poskytnutím úvěru, tak i v průběhu úvěrového vztahu s klientem. Na základě vyhodnocení bonity klienta je provedeno zařazení klienta do příslušné ratingové třídy v rámci interního ratingového systému. U pohledávek za fyzickými osobami je bonita klienta posuzována na základě standardizovaného bodování a prostřednictvím metody behaviorálního ratingu. Jako dodatečný zdroj informací pro posouzení bonity využívá dotazů do úvěrových registrů. V rámci své strategie řízení úvěrových rizik vyžaduje před poskytnutím úvěru, v závislosti na bonitě klienta a charakteru transakce, zajištění svých úvěrových pohledávek.
- b) Na úrovni portfolia – řízení úvěrového rizika se zaměřuje zejména na výkaznictví o úvěrovém portfoliu včetně analýz a monitoringu trendů v jednotlivých dílčích úvěrových portfoliích. Provádí se měření koncentračního rizika úvěrového portfolia a stanovují se koncentrační limity ve vztahu k jednotlivým hospodářským odvětvím či ekonomicky spjatým skupinám.
- c) Kategorizace pohledávek, účtování ztráty ze snížení hodnoty a tvorba rezerv – pravidelně je posuzováno, zda-li nedošlo ke snížení rozvahové hodnoty pohledávek. V případě, že identifikuje takové snížení, banka účtuje k jednotlivým pohledávkám ztrátu.
- d) Vymáhání pohledávek za dlužníky – banka má zřízen zvláštní odbor pro vymáhání a restrukturalizaci úvěrů, který tzv. ohrožené pohledávky spravuje. Hlavní činností tohoto odboru je kontrolovat ohrožené úvěrové pohledávky a zajistit kroky vedoucí k uspokojení věřitele. Jedná se o restrukturalizaci úvěru, úplné splacení úvěru, minimalizaci ztráty z úvěru – tzn. realizace zajištění či prodej pohledávky apod. [7].



## 2.2 Zdroje krytí úvěrového rizika

Pokud banky evidují ve svém portfoliu pohledávky za svými klienty vykazující zvýšené úvěrové riziko, a které zároveň nejsou plně zajištěny, vzniká pro banku možnost finanční ztráty. V těchto případech banka musí vytvářet zdroje ke krytí těchto ztrát a mít tak možnost odepsat nedobytné pohledávky.

Formy zdrojů krytí úvěrového rizika:

- Opravné položky – jsou vytvářeny na vrub nákladů banky a to účelově k jednotlivým úvěrovým pohledávkám, které jsou ohroženy nesplacením. Případný odpis nedobytné pohledávky se neprojeví v rozvaze banky právě díky vytvoření opravných položek.
- Rezervy – jsou vytvářeny k celkovému úvěrovému portfoliu banky a to ve výši určitého procenta z celkových pohledávek banky.
- Rezervní fond – vytváří se ze zdaněného zisku. [8].

### 3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr patří mezi klasické bankovní úvěrové produkty. Charakteristickým rysem hypotečních úvěrů je způsob jejich zajištění a to zástavním právem na nemovitost. Díky povaze zajištění je úvěrové riziko hypotečních úvěrů relativně nízké. Hypoteční úvěry se stávají výhodnějším zdrojem financování výstavby či koupě nemovitosti k bydlení než jiné úvěrové formy a to díky možnosti využití licence banky emitovat hypoteční zástavní listy, což představuje výhodný zdroj financování hypoték společně s použitím nabízené státní podpory.

V roce 2004, dnem našeho vstupu do EU, vstoupil v platnost zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který definuje nově hypoteční úvěry:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ [9]

Zákon o dluhopisech také stanovuje, že zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Od 1. 5. 2004 je možné použít hypoteční úvěr nejen k financování bydlení, ale i k jiným účelům. Jedinou podmínkou je to, že úvěr musí být zajištěn zástavním právem na nemovitost. Z tohoto důvodu mohou banky poskytovat hypoteční úvěry s odlišností účelu, účelové na bydlení anebo neúčelové – tzv. americké hypotéky. [1], [6], [8], [9].

#### 3.1 Kdo může být žadatelem o hypoteční úvěr

O úvěr nebo hypotéku může žádat fyzická osoba, která splňuje následující parametry:

- osoba starší 18-ti let,
- osoba způsobilá k právním úkonům,
- občan České republiky,
- tuzemec (fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku),
- cizozemec s českým státním občanstvím,

- cizozemec z členského státu Evropských společenství, který má příjmy v České republice nebo v zahraničí,
- cizozemec mimo EU s příjmy na území ČR,
- cizozemec mimo EU s příjmy na území EU.

V případě, že žádá o hypoteční úvěr osoba v manželském stavu, stává se manžel/ka automaticky spolužadatelem s výjimkou případu, kdy manželé mají vypořádáno či zúženo společně jmění manželů. [10], [11], [12], [13].

### 3.2 Účel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry můžeme rozlišit na účelové a neúčelové tzv. americké hypotéky. V případě účelových hypoték banky rozlišují a předem definují účel hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěr lze získat na:

- koupi nemovitosti, stavebního pozemku do vlastnictví,
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti,
- koupi spoluvlastnického podílu nemovitosti,
- výstavbu nemovitosti,
- rekonstrukci, modernizaci a opravy nemovitosti,
- vyrovnání dříve poskytnutých půjček použitých na investice do nemovitosti. [10], [14], [15].

### 3.3 Výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru je většinou omezena a to minimální částkou hypotečního úvěru (např. 200 000 Kč) a maximální částkou, která je limitována několika faktory:

- do 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka,
- objemem investice, která musí být žadatelem prokázána např. kupní smlouvou při koupi, při výstavbě rozpočtem stavby atd.,
- schopností žadatele splácet úvěr.

Jednotlivé faktory mají významný podíl na ovlivnění poskytnuté výše hypotečního úvěru. [10], [16].

### 3.4 Úročení hypotečního úvěru

Úroková sazba je sjednávána mezi bankou a klientem před uzavřením obchodu. Je uvedena v úvěrové smlouvě a může být stanovena následujícími způsoby:

- fixní úroková sazba – je garantována po celou dobu splatnosti úvěru,
- pohyblivá úroková sazba – mění se v průběhu splatnosti úvěru.

Pohyblivá úroková sazba může být stanovena následujícími způsoby:

- a) Bezprostřední vazba na určitou úrokovou sazbu – úroková sazba se mění v případě, že dochází ke změně sazby, na kterou je tato úroková sazba vázána. Jedná se především o úročení, které je vázáno nejčastěji na základní sazbu banky, kterou banka vyhláší. Mluvíme potom o floating rate.
- b) Vazba na vybranou tržní úrokovou sazbu – úroková sazba se mění v pravidelných intervalech v závislosti na výši referenční sazby, která je platná od počátku sjednaného intervalu. Referenční sazby představují obvykle tržní úrokové sazby PRIBOR, LIBOR, FIBOR. Tuto sazbu označujeme jako variable rate.
- c) Pohyblivý způsob úročení – banka sice dohodne pevnou úrokovou sazbu, ale vyhradí si právo upravovat tuto sazbu v průběhu splatnosti úvěru.

Sjednání úrokové sazby je individuální záležitostí, banka klientovi nabídne určitou úrokovou sazbu a ten se rozhodne, zda-li ji přijme či nikoliv. Nabídka úrokových sazeb závisí na několika faktorech:

- Úrokové sazby na trhu – úroková sazba je primárně odvozena od ceny zdrojů. Právě dluhopisy jsou zdrojem peněz pro banky, a proto úrokové sazby z hypotečních úvěrů jsou ovlivňovány úrokovými sazbami dluhopisů.
- Kvalita klienta – klient se stabilními a do budoucna jistými příjmy, nabízející velkou hodnotu zástavy proti výši hypotečního úvěru je méně rizikový pro banku než klient, který má vůči splátce nízké a nestabilní příjmy. Vzhledem k vyššímu riziku banka většinou klientovi nabídne vyšší úrokovou sazbu.
- Doba splatnosti hypotečního úvěru – dlouhá doba splatnosti úvěru může být pro banku rizikovější, protože je dost času na to, aby se situace klienta za tu dobu změnila.

- Doba fixace – výše úrokové sazby závisí na době fixace. V případě, že zvolíme kratší dobu fixace, budeme mít nižší úrokovou sazbu (např. 1 roční fixaci). Pokud však chceme mít větší jistotu, zvolíme delší dobu fixace a budeme mít vyšší úrokovou sazbu. Toto vyplývá z vlastnosti kapitálového trhu a jeho výnosové křivky, kde dluhopisy s delší dobou splatnosti vykazují vyšší výnos než dluhopisy s kratší dobou splatnosti.
- Konkurenční prostředí bank – úrokové sazby mohou být stlačeny dolů díky konkurenceschopnosti mezi hypotečními bankami.
- Druh produktu – banky nabízejí svým klientům různé druhy hypotečních úvěrů, které se od sebe liší úrokovou sazbou. Výše úrokové sazby závisí také na hodnotě nemovitosti, tzn. úvěry do 70 % hodnoty nemovitosti mohou mít jinou sazbu než úvěry, které jsou zajištěny do 100 % hodnoty nemovitosti. Úvěry, které jsou lépe zajištěny, jsou vnímány jako méně rizikové a nabízejí nižší úrokovou sazbu.

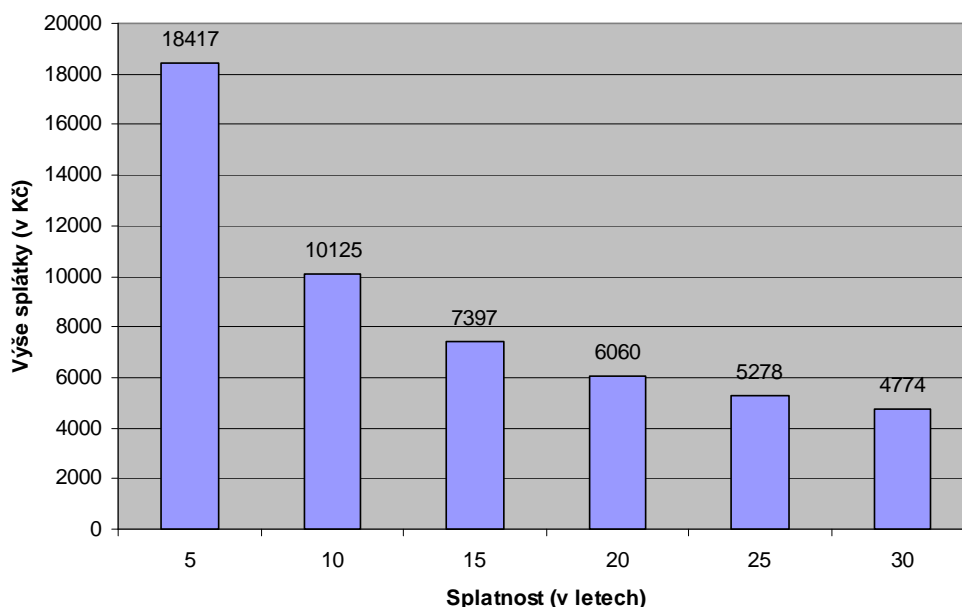
Hypoteční úvěry se poskytují s dobou splatnosti často i na 20 let a více. Bylo by tedy velmi riskantní jak pro klienta tak pro banku zavázat se předem k určité úrokové sazbě na tak dlouhou dobu. V případě, že by tržní úrokové sazby klesly v průběhu splácení, klient by tak musel stále platit vysoký úrok a prodělával by. Kdyby byla situace opačná, prodělávala by banka. Z tohoto důvodu klienti většinou využívají možnost sjednat pevnou sazbu na určité období. Volba doby fixace by měla vycházet z naší současné situace, očekávání naší budoucnosti, ale také i z ekonomického vývoje. [6], [15], [17].

### **3.5 Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Doba splatnosti, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut by neměla překročit dobu životnosti nemovitosti, který je z úvěru pořizován. Banky většinou nabízejí splatnost úvěru od 5 do 30 let. Prodloužení doby splatnosti snižuje splátky hypotečního úvěru a zajišťuje tak jeho dostupnost, ale naopak celkově zaplacené úroky zvyšuje. Doporučená doba splatnosti úvěru je 20 let. Při této splatnosti má klient relativně nízkou splátku a neprodlužuje se mu splacení závazku. Doba splatnosti je individuálně sjednávána bankou a klientem. Při stanovení doby splatnosti banka kontroluje, aby byl úvěr splacen ještě v produktivním věku klienta. Je si vědomá skutečnosti, že jakmile klient půjde do důchodu, jeho příjmy poklesnou a nebude mít z čeho hradit splátky hypotečního úvěru. Důchodový věk tímto omezuje volbu doby splatnosti. [16], [17].

Následující graf je příkladem splácení hypotečního úvěru. Údaje jsou jen názorným příkladem výše splátek.

*Graf 2. Výše splátky v závislosti na době splatnosti pro hypoteční úvěr 1 000 000 Kč a pro úrokovou sazbu 4 % [vlastní zpracování]*



### 3.6 Bonita klienta

Bonita klienta představuje prokázání platební schopnosti klienta a je zjišťována pomocí scoringu. Banka poskytne úvěr jen takovým žadatelům, u kterých zjistí dostatečnou pravděpodobnost splacení poskytnutého úvěru. Je prokazována porovnáním příjmů žadatele ke svým nutným výdajům a odhadnuté výši splátek úvěru plus určitou rezervu. Prokazování příjmů závisí na skutečnosti, zda-li je žadatel zaměstnán na hlavní pracovní poměr či podniká jako osoba samostatně výdělečně činná anebo má příjmy z jiných zdrojů.

Příjmy žadatele/ů mohou být prokázány následovně:

- Prokázání příjmů ze závislé činnosti – zaměstnanci dokládají potvrzení o příjmech, které nesmí být obvykle starší než 30 dní. Žadatel nesmí být ve výpovědní ani zkušební lhůtě. Příjmy jsou potvrzovány zejména za posledních 6 měsíců až 2 roky. Pracovní poměr musí být na dobu neurčitou. Pracovní smlouva na dobu určitou, kratší než jeden rok, která nebyla alespoň jednou obnovena, může přinést velké komplikace při schvalování hypotečního úvěru. Banka nemá potvrzeno, že tento příjem bude mít formu trvalého charakteru.

- b) Prokázání příjmů z podnikání – má-li žadatel příjmy z podnikání, předkládá bance daňová priznání za poslední 2 zdaňovací období. Daňové priznání nemůže být předloženo v kopii, banka vyžaduje doložení daňových priznání ve formě kopie oražené razítkem příslušného finančního úřadu, aby byly podklady důvěryhodné.
- c) Příjmy z jiných zdrojů – pokud má žadatel další příjmy, jedná se především o příjmy z pronájmu, banka tyto příjmy akceptuje. Žadatel doloží dokumentaci, z nichž plyne výše takových příjmů a že tyto příjmy stále trvají.

Při posuzování schopnosti klienta splácet své závazky, vstupují do výpočtu bonity žadatele také výdajové složky. Nejdříve banka vychází z toho, jaké je stanovené životní minimum a zda-li toto minimum bude mít žadatel i ve chvíli, kdy bude muset splácet určitou výši závazku z úvěru vyplývající. Banky většinou navyšují životní minimum určitým koeficientem, například 1,5. Životní minimum je součtem všech částek životního minima jednotlivých členů domácností. Stanovené životní minimum není jediným výdajem žadatele. Banky do výdajů započítávají také pravidelné splátky úvěrů, které žadatel dluží u jiných věřitelů. Bonita klienta je také ovlivněna existencí kontokorentních účtů či kreditních karet, svoji roli také hrají ručitelské závazky.

Již při počátečním posuzování bonity klienta se může stát, že příjmy žadatelů/dlužníků nejsou dostatečné. V tomto případě je možné přistoupení dalšího žadatele jako spoludlužníka, který předkládá všechny podklady jako žadatelé a může tak posílit jejich bonitu. Pro spoludlužníka se hypoteční úvěr stává stejným závazkem jako pro dlužníka/žadatele.

Výše příjmu žadatele však není jediným ukazatelem bonity klienta. Do svého rozhodování banka většinou zahrnuje i posuzování osobních údajů jako jsou:

- pracovní profese - v jakém oboru žadatel pracuje, zda-li má perspektivní zaměstnání anebo je jeho pracovní pozice díky oboru ohrožená,
- dosažené vzdělání – čím vyšší, tím je posuzováno lépe,
- věk klienta – zvýhodnění je pro skupinu třicátníků a čtyřicátníků, kteří mají rodinu a potřebují ji zajistit, oproti klientům blížícím se k důchodovému věku,
- bydliště klienta – je velmi důležité, když přijde klient o práci ve velkoměstě, najde si ji snadněji než na vesnici,
- rodinný stav či počet vyživovaných dětí.

Při stanovení bonity je posuzována také úvěrová historie a platební morálka žadatele. Tyto informace banka získává prostřednictvím úvěrových registrů. Z výstupu těchto registrů lze zjistit, zda-li žadatel splácí řádně své závazky anebo je v prodlení se splátkami úvěrů, leasingu apod. V úvěrových registrech jsou dostupné veškeré informace o stávajících či splacených úvěrových závazcích. V případě, že žadatel řádně splácí své stávající závazky, banka pozitivně ohodnotí žadatele. Pokud má ovšem žadatel uvedenou špatnou platební morálku, má to negativní vliv na jeho bonitu. [16], [18], [19], [20].

### 3.7 Čerpání hypotečního úvěru

V případě schválení žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, banka stanoví v úvěrové smlouvě podmínky čerpání úvěru, podle kterých je čerpání realizováno. Základní podmínkou je, aby bylo zapsáno zástavní právo banky v příslušném katastru nemovitostí. Vzhledem ke skutečnosti, že na některých katastrálních úřadech trvá zápis až 3 měsíce, banky nabízejí čerpání úvěru již po podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Čerpání úvěru probíhá na základě podmínek stanovených v úvěrové smlouvě a předem stanoveného plánu čerpání. Úvěr může být čerpán jednorázově anebo postupně.

- a) Jednorázové čerpání – jedná se o čerpání související při koupi nemovitosti, splacení dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti nebo při získání vlastnického podílu na nemovitosti.
- b) Postupné čerpání – je využíváno v případě financování výstavby nové nemovitosti nebo opravě, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti již existující. Při postupném čerpání se úrok neplatí z celé schválené částky úvěru, ale jen z té, která již byla čerpána. Dále platí, že čím delší je doba čerpání, tím více je zapláceno na úrocích. Pokud je vyčerpáno více finančních prostředků na počátku doby čerpání, tím větší úroky jsou zapláceny a obráceně. [16], [19].

### 3.8 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru. Hypoteční banky nabízejí svým klientům obvykle tři základní možné způsoby splácení hypotečních úvěrů, v praxi je však nejvíce využíváno splácení anuitní.

- a) Degresivní splácení – charakteristickým znakem tohoto typu splácení je, že úmor se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá. Je využíván ve spojení s hypotečními úvěry podnikatelskými anebo je



vhodný například pro starší lidi, kteří očekávají, že se bude jejich příjem snižovat díky odchodu do důchodu jednoho z partnerů.

- b) Progresivní splácení – celková splátka úvěru se neustále zvyšuje a to díky tomu, že úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok. Tento způsob splácení je vhodný pro některé podnikatelské záměry rozvojového charakteru, kde je předpoklad zvýšení výnosů související s postupným náběhem podnikatelských aktivit. Hodí se také pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou – jsou na počátku pracovní kariéry anebo pro páry, kdy jeden z partnerů nepracuje (např. je na rodičovské dovolené), očekávají však, že do budoucna budou moci počítat se dvěma příjmy.
- c) Anuitní (konstantní) splácení – jde o nejčastější formu splácení. Celková splátka úvěru je po celou dobu splácení ve stejné výši, mění se pouze jejich struktura z hlediska podílu úmoru (splátka jistiny) a úroku. Úmor neustále roste a úrok trvale klesá. Jejich součet se nemění. Tento způsob splácení hypotečních úvěrů představuje trvalou a relativně stabilní položku rodinného rozpočtu, lépe se plánuje a zajišťuje. Výpočet anuitní splátky je dán vzorcem:

$$a = D \cdot \frac{r}{1 - v^n}$$

D = počáteční výše úvěru

r = úroková sazba za úrokovací období

v = diskontní faktor [ $v = 1/(1+r)$ ]

n = počet úrokovacích období splácení úvěru.

*Obrázek 1. Vzorec výpočtu anuity [26]*

V rámci splácení hypotečního úvěru lze realizovat jeho předčasné splácení částečné anebo úplné. V případě, že je hypoteční úvěr umořen částečně či úplně v rámci ukončení fixního období, banka si neúčtuje žádnou sankci. Pokud ovšem mimořádné splacení probíhá v průběhu fixního období, banka si účtuje jako sankci určité procento z této splátky a to v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. [6], [15], [16], [18], [19].

Následující tabulka je příkladem anuitního splácení hypotečního úvěru. Údaje jsou jen názorným příkladem výše splátek.

Tab. 2. Rozložení anuitní splátky [vlastní výpočet]

měsíce	rok	úrok	úmor	nesplacená jistina	anuitní splátka
1	1	3 491,67 Kč	2 668,72 Kč	997 331,28 Kč	6 160,39 Kč
2	1	3 482,35 Kč	2 678,04 Kč	994 653,24 Kč	6 160,39 Kč
3	1	3 473,00 Kč	2 687,39 Kč	991 965,85 Kč	6 160,39 Kč
4	1	3 232,71 Kč	2 927,68 Kč	989 038,17 Kč	6 160,39 Kč
5	1	3 683,62 Kč	2 476,77 Kč	986 561,40 Kč	6 160,39 Kč
6	1	3 444,74 Kč	2 715,64 Kč	983 845,75 Kč	6 160,39 Kč
7	1	3 435,26 Kč	2 725,13 Kč	981 120,63 Kč	6 160,39 Kč
8	1	3 425,75 Kč	2 734,64 Kč	978 385,99 Kč	6 160,39 Kč
9	1	3 302,32 Kč	2 858,06 Kč	975 527,92 Kč	6 160,39 Kč
10	1	3 519,76 Kč	2 640,63 Kč	972 887,30 Kč	6 160,39 Kč
11	1	3 397,00 Kč	2 763,39 Kč	970 123,91 Kč	6 160,39 Kč
12	1	3 161,53 Kč	2 998,86 Kč	967 125,04 Kč	6 160,39 Kč
13	2	3 602,00 Kč	2 558,38 Kč	964 566,66 Kč	6 160,39 Kč
14	2	3 367,95 Kč	2 792,44 Kč	961 774,22 Kč	6 160,39 Kč
15	2	3 246,26 Kč	2 914,13 Kč	958 860,09 Kč	6 160,39 Kč
16	2	3 459,62 Kč	2 700,77 Kč	956 159,32 Kč	6 160,39 Kč
17	2	3 338,59 Kč	2 821,80 Kč	953 337,52 Kč	6 160,39 Kč
18	2	3 217,78 Kč	2 942,61 Kč	950 394,91 Kč	6 160,39 Kč
19	2	3 429,08 Kč	2 731,31 Kč	947 663,60 Kč	6 160,39 Kč
20	2	3 308,93 Kč	2 851,46 Kč	944 812,14 Kč	6 160,39 Kč
21	2	3 079,04 Kč	3 081,35 Kč	941 730,79 Kč	6 160,39 Kč
22	2	3 507,42 Kč	2 652,96 Kč	939 077,83 Kč	6 160,39 Kč
23	2	3 278,95 Kč	2 881,44 Kč	936 196,38 Kč	6 160,39 Kč
24	2	3 268,89 Kč	2 891,50 Kč	933 304,88 Kč	6 160,39 Kč

### 3.9 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou vždy zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Základním pravidlem hypotečních bank je, aby splácení úvěru bylo zajišťováno tím objektem, na který je úvěr poskytován. Ve výjimečných případech je přípustné zajištění nemovitostí, které nesouvisí s financovaným záměrem. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti ležící na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zastavená nemovitost musí být pojištěna minimálně do výše úvěru proti živelním rizikům a vinkulována ve prospěch banky. Velmi důležitá je také odhadní cena zastavené nemovitosti. Odhadní hodnota nemovitosti je určena tržní cenou obvyklou a určuje ji oprávněný znalec a je následně kontrolována kompetentním odborem v bance. Může se stát, že banka vyhodnotí nemovitost jako nepřijatelnou a to z důvodu existence věcných

břemen váznoucích na nemovitosti či problému se zajištěním práva přístupu k nemovitosti. Banky mohou v určitých případech požadovat další dozajištění hypotečního úvěru než jen zástavním právem k nemovitosti. Mezi nejrozšířenější dozajištění patří ručení třetí osoby anebo zástavní právo k pohledávce. [9], [16], [19].

## 4 DAŇOVÉ ÚSPORY

Významnou podporou pro úvěry na bydlení je možnost daňových poplatníků využít daňových odpočtů, podle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v § 15 odst. 3:

„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou nebo pobočkou zahraniční banky anebo zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým poplatníkem na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatně výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu.“ [21].

Bytovými potřebami pro účely tohoto zákona se rozumí:

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

Daňové odpočty si může uplatnit poplatník, který je účastníkem smlouvy o úvěru na financování bytové potřeby. V případě, že účastníky úvěrové smlouvy je více zletilých osob, uplatní odpočet jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem.

Úhrnná částka úroků, o které se snižuje základ daně podle § 15 odstavce 3 ze všech úvěrů poplatníků v téže domácnosti, nesmí překročit 300 000 Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí uplatňovaná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Pro uplatnění odpočtu zaplacených úroků, banka pošle na začátku kalendářního roku klientovi potvrzení o výši úroků, které zaplatil v loňském roce. O tuto částku je možné snížit daňový základ při výpočtu daně z příjmu fyzických osob. Daňové úspory poplatníka se při splácení úvěru mění. V případě anuitního splácení se výše daňové úspory postupně snižuje. Nejvyšší daňovou úsporou poplatník pocítí na počátku splácení hypotečního úvěru, tzn. v době kdy je placeno větší množství úroků, na konci splácení hypotéky je téměř nulová.

V současné době jsou daňové úspory vyplývající ze zaplacených úroků diskutovanou otázkou a není jisté, zda přetrvají i do budoucna. [18], [21].

## 5 STÁTNÍ FINANČNÍ PODPORA

Bydlení patří mezi nejvýznamnější lidské potřeby, ale současně je i nákladnou záležitostí, proto se nikde na světě prakticky neobejde bez státní podpory. Podpora hypotečního úvěrování na bydlení je poskytována ze státního rozpočtu Ministerstvem pro místní rozvoj ČR dle nařízení vlády 249/2002 Sb. ze dne 22. května 2002, ve znění pozdějších předpisů. [16], [22].

### 5.1 Podmínky pro poskytnutí státní finanční podpory

- žadatel ani jeho manželka v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvku nedovrší 36 let,
- žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvku vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, který byl zakoupen s pomocí úvěru, k němuž jsou žádány příspěvky podle nařízení,
- byt nebo rodinný dům s jedním bytem jsou na území České republiky,
- nárok na poskytování příspěvků podle tohoto nařízení nemůže vzniknout příjemci nebo nabyvateli opakovaně,
- příspěvky se poskytují příjemci nebo nabyvateli k úvěru nebo jeho části určeným na koupi bytu nejvýše do částky 800 tis. Kč, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1,5 mil. Kč. Přesahuje-li úvěr nebo jeho část určená na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem částky uvedené, příspěvky se na část úvěru přesahující tyto částky neposkytnou.
- příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let. [22].

### 5.2 Realizace žádosti o poskytnutí příspěvků

Písemnou žádost o poskytnutí příspěvků předkládá žadatel hypoteční bance nejdříve v den uzavření smlouvy o úvěru a nejpozději v den započetí čerpání úvěru, k němuž jsou příspěvky požadovány. Žádost musí obsahovat jméno a příjmení žadatele, jeho trvalý pobyt, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum jeho narození.

Příspěvek se poskytuje ke splátce úvěru stanovené ve smlouvě o úvěru. Příspěvek má formu úrokové dotace, která se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na

průměrné výši úrokových sazeb, které byly hypotečními bankami poskytnuty v uplynulém kalendářním roce. V případě, že průměrná sazba úroku klesne pod 5 %, výše příspěvku je přepočítána na nulovou.

Při stanovení výše příspěvku dle procentních bodů se vychází ze skutečné doby splatnosti úvěru. Je-li doba jeho splatnosti delší než 10 let, vychází se při stanovení výše příspěvku z doby splatnosti 10 let. Pokud však dojde ke zkrácení doby splatnosti úvěru tak, že nová doba splatnosti je kratší než 10 let, provede se přepočet výše příspěvku. Výše procentních bodů se poprvé stanoví podle data prvního čerpání úvěru a platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané ve smlouvě o úvěru, nejdéle však na dobu 5 let. Po uplynutí doby platnosti úrokové sazby se stanoví nová výše procentních bodů. Při přerušení splácení hypotečního úvěru se výplata příspěvků pozastavuje s výjimkou případů uvedených v nařízení vlády.

Pro zabezpečení poskytování příspěvků podle nařízení a pro zajištění podkladů kontroly splnění podmínek pro poskytování příspěvků ke dni žádosti uzavře ministerstvo s hypoteční bankou smlouvu, která je tímto zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory. [22].

### 5.3 Výše státní podpory

Příspěvek připadající na měsíční splátku se poskytne ve výši, která se stanoví jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku bez příspěvků podle nařízení a výší splátky při úroku sníženém o procentní body, jejichž počet závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů hypotečních bank.

Průměrnou sazbu úroku zveřejní Ministerstvo pro místní rozvoj. Úpravu provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku. [22].

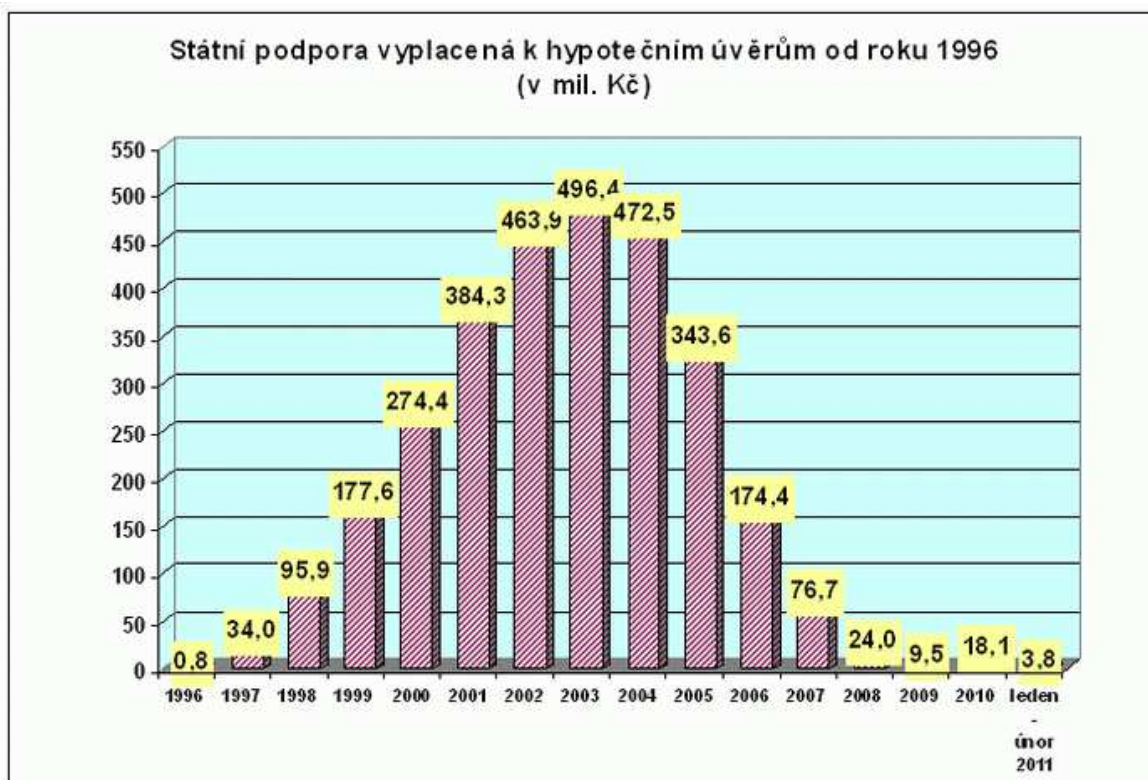
Tab. 3. Výše příspěvku ze SR v závislosti na výši průměrné úrokové sazby [22]

Průměrná úroková sazba nově poskytnutých hypotečních úvěrů	8 % a více	7 – 8 %	6 – 7 %	5 – 6 %	pod 5 %
Výše příspěvku v % bodech	4	3	2	1	0

Rozhodné období pro výpočet průměrné úrokové sazby je vždy předešlý rok. V roce 2010 klesly průměrně úrokové sazby podpořených úvěrů pod hranici 5 % a v takovém případě se

příspěvek pro nové čerpané úvěry neposkytuje. Snížení podpory na nulovou hodnotu bude dále provedeno rovněž u stávajících příjemců podpory, u kterých po 31. lednu dojde ke změně běžné úrokové sazby banky. [23].

Graf 3. Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 [24]





## **II PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.

Jedná se o silnou a výkonnou evropskou banku s dominantním postavením ve střední a východní Evropě. Díky tomu usnadňuje klientům mezinárodní obchod a kontakty s jejich obchodními partnery. Nabízí komplexní, spolehlivé a precizní produkty a služby. Ke každému klientovi přistupuje individuálně a vztah s klienty buduje na vzájemné důvěře a diskrétnosti. V současné době vstupuje do další fáze expanze pobočkové sítě v České republice, aby si upevnila výraznější zastoupení na českém bankovním trhu a zajistila tak pro své klienty větší dostupnost nabídky kompletních bankovních služeb a produktů. [25].



Obrázek 2. Pobočky a bankomaty UniCreditBank [25]

### 6.1 Charakteristika UniCredit Bank Czech Republic, a. s.

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

UniCredit Bank Czech Republic a.s. je silnou a rychle se rozvíjející bankou, která nabízí širokou škálu kvalitních produktů pro privátní klientelu i firemní zákazníky. Je jednou z nejsilnějších bank na trhu v oblasti projektového, strukturovaného a syndikovaného financování Corporate Finance. Mimořádně silnou pozici si banka vybuodovala také v oblasti akvizičního financování a řadí se na první příčku ve financování komerčních nemovitostí.

V oblasti služeb pro privátní klientelu je UniCredit Bank významným hráčem na trhu privátního bankovníctví, cenných papírů, kreditních karet a hypoték. Důležitou roli hraje také v oblasti služeb pro zákazníky působících v oborech svobodných povolání (lékaři, soudci, advokáti, notáři apod.).

Základníci UniCredit Bank mají možnost využívat nabídku služeb pro financování projektů ze strukturálních fondů EU nabízených prostřednictvím Evropského kompetenčního centra UniCredit Bank.

Jediným akcionářem UniCredit Bank Czech republic, a.s.:

UniCredit Bank Austria AG

Shottengasse 6-8

1010 Vídeň, Rakouská republika [25].

## 6.2 Skupina UniCredit

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. je součástí skupiny UniCredit Group, která patří podle bilanční sumy ve výši 1,028 bilionu EUR k největším finančním skupinám v Evropě. Působí přímo ve 22 zemích a ve 27 zemích prostřednictvím svých obchodních zastoupení, má přes 40 mil. klientů, přibližně 10 000 poboček a 168 000 zaměstnanců. V regionu střední a východní Evropy disponuje největší mezinárodní bankovní sítí, kterou představuje 4 000 poboček a prodejních míst a 28 mil. klientů.

Skupina působí v těchto zemích: Ázerbájdžán, Bosna a Hercegovina, Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Chorvatsko, Itálie, Kazachstán, Kyrgyzstán, Litva, Lotyšsko, Maďarsko, Německo, Polsko, Rakousko, Rumunsko, Rusko, Srbsko, Slovensko, Slovinsko, Turecko, Ukrajina. [25].

## 7 PROCES POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Investování do vlastního bydlení je jednou z největších investic v našem životě. V případě, že k investování využijeme hypoteční úvěr, je velmi důležité seznámit se s individuálními podmínkami poskytnutí hypotečního úvěru a připravit se na jeho realizaci. Hypoteční banky poskytují bezplatné poradenství na specializovaných obchodních místech banky. Před prvním setkáním s úvěrovým bankéřem či specialistou je vhodné, aby klient věděl, co bude prostřednictvím hypotečního úvěru kupovat, kolik činí kupní cena nemovitosti, jaké jsou jeho příjmy, popřípadě byl připraven podat prvotní informace k záležitosti, kterou chce hypotečním úvěrem vyřešit. [10].

### 7.1 Úvodní jednání s klientem

Při jednání s klientem o hypotečním úvěru zjistí pracovník banky od klienta jeho základní potřebu financování a jeho podrobnější požadavky. Podle získaných informací je klientovi předložena nabídka vhodného typu financování a poskytnuta základní informace:

- o nabízeném produktu (typech hypotečních úvěrů) a jeho podmínkách,
- o aktuálním úrokovém rozpětí,
- o poplatcích.

V závislosti na účelu požadovaného úvěru a věku spolužadatelů je klient informován o možnosti zprostředkování poskytování státního příspěvku a podmínkách nutných pro poskytování státního příspěvku.

V rámci úvodního jednání a na základě od klienta získaných informací je proveden orientační výpočet finanční bonity žadatele, který předběžně vyhodnotí možnost získání hypotečního úvěru. Zároveň je klientovi předávána rezervace nabízené úrokové sazby s omezeným termínem platnosti. V případě kladného vyhodnocení je možné v realizaci hypotečního úvěru pokračovat.

## 7.2 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

Na základě předložené nabídky banky a předběžného vyhodnocení poskytnutí hypotečního úvěru se klient rozhodne, zda-li jsou pro něho podmínky přijatelné a pokračuje v jednání s bankou. Úvěrový bankéř předává klientovi seznam podkladů požadovaných k vyřízení hypotečního úvěru.

Podklady předkládané klientem při podání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru:

- **Podklady identifikující žadatele/spolužadatele/zástavce**
  - průkaz totožnosti,
  - doklad o vypořádání či zúžení SJM žadatele (pouze je-li SJM dotčeno).
  
- **Podklady prokazující příjmy žadatele/spolužadatele**
  - potvrzení zaměstnavatele (formulář banky) spolu: s výplatními páskami za poslední 3 měsíce nebo pracovní smlouvu včetně mzdového výměru nebo výpisy z běžného účtu za poslední 3 měsíce (v případě příjmu ze závislé činnosti),
  - přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední 2 zdaňovací období (v případě příjmu z podnikání),
  - v případě příjmu z pronájmu, sociálních dávek apod. je nutné předložit doklady prokazující tento příjem.
  
- **Podklady požadované k nemovitosti zajišťující hypoteční úvěr**
  - výpis z katastru nemovitostí předmětu zástavy i předmětu financování s obsahem odpovídající aktuálnímu formálnímu stavu v době předložení (ne starší 3 měsíce),
  - kopie příslušné části katastrální mapy s obsahem odpovídající aktuálnímu formálnímu stavu v době předložení (ne starší 1 roku),
  - odhad nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem,
  - listina prokazující nakládat s nemovitým předmětem zástavy – nabývací titul,
  - smlouva o pojištění zastavované nemovitosti včetně pojistných podmínek.

- **Podklady vyžadované v souvislosti s koupí, výstavbou, rekonstrukce nemovitosti**
  - smlouva směřující k převodu vlastnického práva – kupní smlouva/smlouva o smlouvě budoucí/návrh kupní smlouvy,
  - přehled zdrojů pro financování nákladů stavby,
  - územně plánovací informace – je-li účelem výstavba nebo koupě pozemku určeného pro výstavbu,
  - návrh na vklad rozestavěné stavby do katastru nemovitostí včetně příloh – geometrický plán, čestné prohlášení vlastníka,
  - pravomocné stavební povolení,
  - smlouva o dílo.
  
- **Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním spoluvlastnických nebo dědických nároků k nemovitosti**
  - dohoda o vypořádání SJM, pravomocné Rozhodnutí o dědictví schválené soudem,
  - darovací smlouva se závazkem k vyrovnání, resp. Dohoda o finančním vyrovnání.
  
- **Podklady vyžadované v souvislosti se splacením dřívější půjčky/úvěru**
  - smlouva o úvěru obsahující účel, částku, splatnost, číslo účtu věřitele včetně všech dodatků,
  - příslib výmazu zástavního práva dosavadního zástavního věřitele,
  - vyčíslení aktuálního zůstatku dluhu (včetně příslušenství) ke skutečnému dni čerpání.
  
- **Podklady vyžadované v souvislosti s koupí družstevního podílu**
  - smlouva o smlouvě budoucí o převodu členských práv a povinností člena družstva, doklad o členství převodce v družstvu, list vlastnictví předmětné nemovitosti, stanovy družstva.

- **Podklady vyžadované v souvislosti s úhradou družstevního podílu**
  - nájemní smlouva (uzavřená s bytovým družstvem a prodávajícím), list vlastnictví předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku bytového družstva.

Při předložení požadovaných podkladů klient vyplňuje osobní údaje v žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru a podpisem stvrzuje, že veškeré údaje v žádosti uvedené jsou úplné a odpovídají skutečnosti. Zároveň svým podpisem dává souhlas s prověřením jeho osoby v Bankovním a nebankovním registru klientských informací.

### 7.3 Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru prochází několika fázemi schvalovacího procesu:

- kontrola předložených podkladů,
- verifikace znaleckého posudku,
- finanční analýza žadatelů,
- hodnocení „behaviorální rating“,
- ověření údajů v bankovním a nebankovním registru,
- vyhodnocení úvěrového případu.

I přes skutečnost, že každý požadavek na hypoteční úvěr má své specifické rysy, lze konstatovat, že pro zpracování veškerých žádostí je možno využít standardizované kroky a postupy.

#### a) kontrola předložených podkladů

Prvním krokem zpracování hypotečního úvěru je provedení kontroly kompletnosti požadovaných dokumentů a vzájemný soulad informací uvedených v žádosti a v příložených dokumentech. V případě hypotečního úvěru účelového se kontroluje znění předložené dokumentace, které by mělo být v souladu se záměrem klienta a účelem úvěru. Z hlediska podkladů prokazující příjem žadatelů jsou prověřovány příjmy ze závislé činnosti, daňová přiznání a finanční výkazy společnosti.

**b) verifikace znaleckého posudku**

Provádí se verifikace znaleckého posudku vypracovaného smluvním znalcem a ověření výpisu z katastru nemovitostí, kdo je vlastníkem nemovitosti, zda na nemovitosti nevázne zástavní právo nebo jiné omezení vlastnického práva (věcná břemena, omezení dispozice apod.) bránící zástavě a zda na výpisu není vyznačena plomba, zda zastavovaná nebo financovaná nemovitost není předmětem konkurzního řízení.

**c) finanční analýza žadatelů**

Další fází zpracování obchodního případu je posouzení bonity klienta. Při výpočtu finanční bonity se vychází z potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, z příjmů vyplývajících z daňového přiznání anebo z finančních výkazů společnosti, ve které klient vlastní určitý obchodní podíl. Od těchto příjmů se odečtou pravidelné klientovy výdaje (splátky úvěrů a půjček, limity kontokorentních úvěrů, limity kreditních karet, výživné, životní pojištění) společně s životním minimem rodiny, které si banka stanovuje. Banka navíc požaduje i určitou rezervu finančních prostředků.

**d) hodnocení „behaviorální rating“**

Posouzení bonity klienta nespočívá pouze v hodnocení finanční analýzy, ale také v posouzení klienta samotného – v jakém oboru pracuje, zda-li je jeho příjem pravidelný a stabilní, jaké má vzdělání, věk klienta, počet vyživovaných dětí apod. Všechny tyto údaje mají velký význam při schvalování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru.

**e) ověření údajů v bankovním a nebankovním registru**

Velmi významnou úlohu ve schvalovacím procesu hraje náhled do bankovních a nebankovních registrů, kde se ověřuje existence úvěrových závazků klienta a jeho platební morálka.

**f) vyhodnocení úvěrového případu**

V konečné fázi schvalovacího procesu je dle výsledku šetření sděleno stanovisko k obchodnímu případu a banka se rozhoduje úvěr schválit či zamítnout.



## 7.4 Podpis smluvní dokumentace

V případě, že banka schválí žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, vyhotovuje smluvní dokumentaci a klient je vyzván k jejímu podpisu. Sada smluvní dokumentace obsahuje:

- smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru,
- smlouvu o zřízení zástavní práva k nemovitosti,
- návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti,
- dohodu o vinkulaci pojistného plnění z pojistné události,
- smlouvu o pojištění zastavované nemovitosti (v případě, že ji klient s bankou sjednává).

Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru obsahuje tyto náležitosti:

- určení smluvních stran, kde banka vystupuje jako věřitel na straně jedné a dlužník na straně druhé,
- výše úvěru a měna úvěru,
- účel úvěru,
- úroková sazba a doba její platnosti, určení způsobu úročení,
- způsob splácení,
- podmínky čerpání úvěru – termín ukončení čerpání úvěru, způsob čerpání,
- povinnosti klienta,
- doba splatnosti úvěru,
- zajištění úvěru zástavním právem k nemovitostem – specifikace nemovitosti.

## 7.5 Čerpání hypotečního úvěru

Ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru jsou přesně stanovené podmínky pro uvolnění finančních prostředků. Klient tedy předkládá požadovanou dokumentaci k čerpání úvěru a zároveň podepisuje příkaz k čerpání. Úvěrový bankéř zkontroluje, zda předložené dokumenty odpovídají podmínkám čerpání definovaným úvěrovou smlouvou.

Kontrola platebních dokumentů je provedena:

- U účelu koupě nebo vypořádání spoluvlastnických nebo dědických nároků k nemovitosti – kontrola znění kupní smlouvy, vč. všech dodatků, zejména předmět kupní smlouvy, částka a konstrukce úhrady kupní ceny, bankovní spojení, splatnost kupní ceny a další ujednání smlouvy; kontrola Dohody o vypořádání SJM, darovací smlouvy. Uvolnění prostředků probíhá na účet prodávajícího.
- U účelu výstavba nebo rekonstrukce – v případě předložení faktury se provádí kontrola, zda předmět faktury a částka odpovídá smluvním ujednáním, zejména účelu uvedenému v úvěrové smlouvě. Předkládá se také smlouva o dílo, kde je specifikován platební kalendář jednotlivých plateb. Uvolnění prostředků probíhá na účet dodavatele.
- U účelu splacení dřívější půjčky nebo úvěru – podmínkou čerpání je předložení potvrzení zůstatku úvěru ke dni provedení splátky. Finanční prostředky jsou zasílány na účet dosavadního věřitele.
- U neúčelového úvěru – čerpání prostředků probíhá neúčelově a to na běžný účet klienta.

S výjimkou výše uvedených platebních dokumentů je čerpání podmíněno následujícími povinnostmi klienta:

- podepsání smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem,
- předložení návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ve prospěch banky do katastru nemovitostí k nemovitostem specifikovaným ve smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem s vyznačením přijetí tohoto návrhu příslušným katastrálním úřadem a předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, na němž bude vyznačena plomba dokládající podání tohoto návrhu,
- předložení pojistné smlouvy, která pojišťuje nemovitost sloužící k zajištění pohledávky banky,
- potvrzení pojišťovny o provedení vinkulace pojistného plnění ve prospěch příslušné banky.

## 8 BONITA VYBRANÝCH KLIENTŮ PŘI ŽÁDOSTI O HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Následující modelové případy z praxe, které je možno považovat za typické, jsou zaměřeny na zpracování obdržených vstupů a informací, tj. na samotné hodnocení žadatele o hypoteční úvěr. Zejména na základě prokázání příjmů žadatele, posouzení jeho výdajové stránky, je analyzována jeho platební schopnost a to prostřednictvím scoringu. V rámci bonity klienta je také poukázáno na řadu dalších aspektů podstatných pro vyhodnocení úvěrového rizika (profese, dosažené vzdělání, věk žadatele, úvěrová historie apod.).

### 8.1 Modelový případ č. 1

Manželé Krajčovi žádají o hypoteční úvěr za účelem koupě rodinného domu. Kupní cena rodinného domu je ve výši 3 800 000 Kč.

#### 8.1.1 Úvodní jednání s klientem

Při prvním setkání s klienty úvěrový bankéř zjišťuje prvotní informace a záměr klienta. Klienti požadují hypoteční úvěr ve výši 3 200 000 Kč za účelem koupě rodinného domu k vlastnímu bydlení. Preferují nejnížší cenovou nabídku s možností využití mimořádných splátek či úplného předčasného splácení hypotečního úvěru, splatnost úvěru max. 15 let.

Na základě jejich požadavků je klientům nabídnuta možnost vyřízení hypotečního úvěru s využitím variabilního úročení tzv. plovoucí sazby, která je v současné době nejnížší na bankovním trhu a je vedena pod obchodním názvem Převratná hypotéka. Variabilní úročení je založeno na 1M PRIBORu a stanovené marži banky. Výše splátky je tedy odvozena od aktuální situace na trhu peněz a je nižší než u hypoték s fixní úrokovou sazbou. Tento typ hypotečního úvěru zaručuje klientům možnost mimořádných splátek 4x ročně. Klienti souhlasí s nabídnutou možností, obdrží rezervaci úrokové sazby s výpočtem měsíční splátky a seznam podkladů požadovaných bankou k vyřízení hypotečního úvěru.



Obr. 3. Hypoteční kalkulátor UniCreditBank k modelovému případu č. 1 [25]

### 8.1.2 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

Při žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, kde klienti poskytují informace související s osobními údaji, jsou předkládány následující podklady:

- doklady totožnosti,
- potvrzení o příjmu ze závislé činnosti,
- znalecký posudek prokazující současnou tržní hodnotu nemovitosti ve výši 3 800 000 Kč, příslušné listy vlastnictví z katastrálního úřadu týkající se nemovitosti,
- kupní smlouva vykazující kupní cenu, konstrukci úhrady kupní ceny, bankovní spojení, splatnost kupní ceny.

### 8.1.3 Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

#### a) kontrola předložených podkladů

Úvěrový bankéř provádí kontrolu předložených dokladů a ověřuje zda-li jsou v souladu s žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru. V tomto případě kontroluje náležitosti kupní smlouvy a ověřuje, zda-li je konstrukce úhrady kupní ceny v souladu s předpisovou základnou banky. Dochází také k prověření předložených potvrzení o příjmu ze závislé činnosti.

#### b) verifikace znaleckého posudku

Znalecký posudek vypracovaný smluvním znalcem banky je verifikován tzn. že se provádí kontrola současné tržní hodnoty nemovitosti a stanovuje se maximální LTV poskytnutí hypotečního úvěru. V případě manželů Krajčových je tržní cena nemovitosti verifikována a potvrzena dle předloženého znaleckého posudku, úvěr je tedy poskytován do 85 % LTV. Na výpisu z katastru nemovitostí předmětu zástavy nevážnou žádná jiná zástavní práva a nejsou uvedena jiná omezení. Z titulu prověření nemovitosti a podkladů souvisejících je zajištění úvěru hodnoceno pozitivně.

#### c) podklady prokazující příjem klientů

Manželé Krajčovi jsou zaměstnání a dokládají své příjmy formou potvrzení o příjmu ze závislé činnosti. Potvrzení o příjmu klientů vykazují tyto údaje:

- potvrzení o příjmu ze závislé činnosti – Ing. Petr Krajča:

*Tab. 4. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Petr Krajča [vlastní zpracování s využitím modelového případu]*

Ing. Petr Krajča	Prosinec	Leden	Únor	Čistý příjem *
	43 929 Kč	44 490 Kč	43 890 Kč	529 236 Kč

\* za poslední zdaňovací období

- potvrzení o příjmu ze závislé činnosti – Iveta Krajčová, Dis.:

Tab. 5. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Iveta Krajčová [vlastní zpracování s využitím modelového případu]

Iveta Krajčová, Dis.	Prosinec	Leden	Únor	Čistý příjem *
	<b>17 990 Kč</b>	<b>18 253 Kč</b>	<b>17 790 Kč</b>	<b>216 132 Kč</b>

\* za poslední zdaňovací období

#### d) finanční analýza žadatelů

V žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru klienti vyplňují své osobní údaje, počet osob v rodině a měsíční výdaje, které obsahují zejména informace o úvěrových závazcích klientů. Manželé Krajčovi v žádosti uvádějí, že mají vysokoškolské vzdělání, žijí ve společné domácnosti se dvěma nezletilými dětmi. Jejich výdaje spočívají zejména v úvěrových závazcích – leasingová splátka ve výši 3 300 Kč, limit kreditní karty ve výši 30 000 Kč, kontokorentní úvěr ve výši 10 000 Kč. Na základě potvrzených příjmů ze závislé činnosti a výdajů uvedených v žádosti je prováděna finanční analýza a to následovně:

Tab. 6. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 1 [vlastní konstrukce]

řádek	příjmy a výdaje klienta	žadatel	spolužadatel
<b>ČISTÉ MĚSÍČNÍ PŘÍJMY V KČ</b>			
1	příjmy ze závislé činnosti	44 103	18 011
2	příjmy z podnikání	0	0
3	příjmy z pronájmu	0	0
4	měsíční příjem celkem	<b>62 114</b>	
<b>MĚSÍČNÍ VÝDAJE KLIENTA</b>			
5	náklady na domácnost podle počtu dětí	2 dospělí 2 děti	20 200
splátkové závazky:			
6	úvěry	3 300	
7	půjčky	0	
8	leasing	0	

nesplátkové závazky			
9	limity kreditních karet / minimální měsíční splátka	30 000	1 926
10	limity kontokorentů / minimální měsíční splátka	10 000	642
SOUHRN			
11	čisté měsíční výdaje	26 068	
12	<b>měsíční splátka úvěru</b>	<b>22 099</b>	
13	měsíční disponibilní prostředky po poskytnutí úvěru	13 947	
14	debt ratio (max. 70 % u převratné hypotéky)	66,72%	

ZÁKLADNÍ DATA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU			
	stanovená částka	počet anuitních splátek	úroková sazba
	3 200 000 Kč	180	3,00%

#### e) hodnocení „behaviorální rating“

Pan Ing. Petr Krajča má 38 let, pracuje jako finanční ředitel společnosti XY, a.s. od roku 2005, má vysokoškolské vzdělání, stabilní měsíční příjem ze zaměstnání, který je ve výši 44 000 Kč.

Paní Iveta Krajčová, Dis. má 35 let, pracuje na pozici asistentky ve společnosti ABC, a.s. od roku 2008, má vyšší odborné vzdělání, stabilní měsíční příjem ze zaměstnání ve výši 18 000 Kč. V současné době manželé bydlí v bytové jednotce v osobním vlastnictví se dvěma nezletilými dětmi.

Při posuzování osobních údajů klientů je pozitivně hodnocen pravidelný a stabilní příjem klientů s ohledem na jejich pracovní pozici u zaměstnavatele. Rovněž pracovní poměr na dobu neurčitou a jejich vysokoškolské vzdělání vyhodnocuje klienty jako bonitní.

#### f) ověření údajů v bankovním a nebankovním registru

V rámci vyhodnocování finanční bonity klienta jsou ověřovány úvěrové závazky klientů v bankovním a nebankovním registru. V pořízeném výpisu manželů Krajčových byly nalezeny pouze úvěrové závazky, které klienti v žádosti uvedli a současně byla prověřena

jejich dobrá platební morálka. Klienti tedy nevykazují žádný negativní záznam v registrech.

#### **8.1.4 Vyhodnocení úvěrového případu**

Na základě prověření všech kritérií je žádost o poskytnutí hypotečního úvěru manželů Krajčových posouzena kladně a hypoteční úvěr je ze strany banky schválen a to z těchto důvodů:

- pozitivní hodnocení nemovitosti z hlediska verifikace znaleckého posudku a prověření podkladů souvisejících se zajištěním úvěru,
- na základě finanční analýzy jsou klienti vyhodnoceni jako velmi bonitní, dluhový poměr je stanoven na hranici 66,72 %, čímž klienti splňují dané kritérium (max.70 %), významná je také rezerva finančních prostředků po poskytnutí hypotečního úvěru,
- z hlediska behaviorálního hodnocení jsou klienti díky svému vzdělání, dlouhodobému pracovnímu poměru, stabilnímu a pravidelnému příjmu vnímáni jako vhodní příjemci hypotečního úvěru,
- ověření údajů v bankovním a nebankovním registru vykazuje kladné stanovisko.

## **8.2 Modelový případ č. 2**

Manželé Suchánkovi žádají o hypoteční úvěr za účelem výstavby rodinného domu. Ve svém osobním vlastnictví již evidují stavební pozemek, který si pořídili z vlastních zdrojů.

### **8.2.1 Úvodní jednání s klientem**

Manželé Suchánkovi žádají o zpracování cenové nabídky k vyřízení hypotečního úvěru a to na částku 1 800 000 Kč na výstavbu rodinného domu. Vzhledem k tomu, že se jedná o mladou rodinu se dvěma dětmi, preferují maximální splatnost hypotečního úvěru. Zároveň požadují využití fixní úrokové sazby, která garantuje stejnou výši úroku na stanovené období a pro klienty tak možnost plánovat své rodinné výdaje pro určité období. Klienti žádají o cenovou nabídku s fixní úrokovou sazbou na 5 let a splatností 30 let.



Úvěrový pracovník klientům zpracovává cenovou nabídku a předává klientům rezervaci úrokové sazby s výpočtem měsíční splátky. Klienti jsou s nabídkou banky spokojeni a požadují seznam podkladů k vyřízení hypotečního úvěru.

**Cena nemovitosti**  
240 000 3 600 000 7 000 000  
2 150 000 Kč

**Výše úvěru**  
200 000 1 013 750 1 827 500  
84 % 1 800 000 Kč

**Doba splatnosti**  
1 rok 15 let 30 let  
30 let

**Typ úrokové sazby** fixní

**Délka fixní úrokové sazby** 5

**Úroková sazba** 4,39%

**Měsíční splátka** 9 004 Kč

Obrázek 3. Hypoteční kalkulačor UniCredit Bank k modelovému případu č. 2 [25]

### 8.2.2 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

V rámci předání žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru jsou předkládány podklady požadované bankou a to následující:

- doklady totožnosti,
- podklady prokazující příjem klientů, v tomto případě se jedná o předložení daňového přiznání a potvrzení o výplatě rodičovského příspěvku,

- znalecký posudek vypracovaný smluvním znalcem banky prokazující současnou tržní hodnotu nemovitosti, budoucí hodnotu nemovitosti a přehled zdrojů pro financování nákladů stavby,
- listy vlastnictví z katastru nemovitostí k předmětu zástavy i předmětu financování,
- projektová dokumentace.

### 8.2.3 Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

#### a) kontrola předložených podkladů

Předložené podklady při žádosti o hypotečním úvěru jsou důkladně kontrolovány, zda-li jsou v souladu s účelem úvěru a s žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru. V případě manželů Suchánkových se jedná o výstavbu rodinného domu, která bude realizována převážně svépomocí, částečně jednotlivými dodavatelskými subdodávkami. Klienti dokládají přehled zdrojů pro financování nákladů stavby, projektovou dokumentaci, která se kontroluje v rámci hodnocení nemovitosti. Ověřují se informace související s doloženými podklady o příjmu, jako jsou potvrzení o rodičovském příspěvku a daňové přiznání.

#### b) verifikace znaleckého posudku

Dle znaleckého posudku vypracovaného podle předložené projektové dokumentace, byly stanoveny celkové náklady na výstavbu rodinného domu ve výši 2 150 000 Kč. Přehled zdrojů pro financování nákladů stavby obsahuje popis položek rozpočtu, období realizace a náklady, které budou hrazeny z vlastních zdrojů klientů a náklady, které budou hrazeny z hypotečního úvěru. V tomto případě budou klienti hradit z vlastních zdrojů náklady ve výši 350 000 Kč a z hypotečního úvěru budou čerpat finanční prostředky ve výši 1 800 000 Kč.

Znalecký posudek také obsahuje budoucí hodnotu nemovitosti, která slouží jako kritérium pro určení maximálního úvěrového limitu. Celková tržní budoucí hodnota nemovitosti (hodnota pozemku + hodnota dokončeného rodinného domu) je ve znaleckém posudku ohodnocena smluvní znalcem banky a stanovena ve výši 2 700 000 Kč a je stanovena následovně:

- stavební pozemek si klienti pořídili z vlastních zdrojů a jeho aktuální tržní hodnota je stanovena ve výši 700 000 Kč,
- tržní hodnota rodinného domu po dokončení je stanovena ve výši 2 000 000 Kč.

Úvěrový pracovník na základě výše uvedených informací doporučuje poskytnutí úvěrového limitu 1 800 000 Kč a stanovuje procentuální podíl výše úvěru na tržní (budoucí) hodnotě zastavené nemovitosti. V tomto případě banka poskytuje 66 % LTV. Ověřují se informace na příslušném listu vlastnictví pořízeného z katastrálního úřadu s obsahem odpovídajícím aktuálnímu formálnímu stavu nemovitosti. Pracovník banky zjišťuje, že k zastavené nemovitosti není zajištěn právní přístup, a proto požaduje doložení dokumentace prokazující zřízení věcného břemene chůze a jízdy k nemovitosti.

### c) doklady prokazující příjem

Manželé Suchánkovi dokládají své příjmy formou daňového přiznání prokazující příjmy z podnikání a ze samostatně výdělečné činnosti a oznámení o výplatě rodičovského příspěvku.

Jednotlivé podklady prokazující příjem klientů vykazují tyto náležitosti:

- oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory vydané Úřadem práce potvrzuje přiznání rodičovského příspěvku ve výši 7 600 Kč měsíčně,
- daňové přiznání – p. Libor Suchánek:

*Tab. 7. Příjmy v daňovém přiznání [vlastní zpracování s využitím údajů modelového případu]*

Příjmy podle §7 zákona	Výdaje související s příjmy podle §7 zákona	Rozdíl mezi příjmy a výdaji nebo výsledek hospodaření	Sazba výdajů % z příjmů	Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona*
852 277 Kč	511 366 Kč	340 911 Kč	60	4 935 Kč

\* (uplatněná sleva na poplatníka a děti)

**d) finanční analýza žadatelů**

Na základě předložených příjmů v daňovém přiznání se finanční analýza zpracovává v několik fázích.

- **výpočet příjmu z podnikání a z OSVČ**

Příjmy z podnikání a samostatně výdělečné činnosti pana Suchánka vykazované v daňovém přiznání jsou uvedeny formou daňového základu navýšeného o sociální a zdravotní pojištění. Abychom mohli stanovit jeho čistý měsíční příjem vyplývající z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti, je nutné dílčí základ daně upravit o položky sociálního a zdravotního pojištění, od upraveného základu odečíst daňovou povinnost vyplývající z těchto příjmů. V konečné fázi stanovit čistý měsíční příjem.

Prvním krokem je stanovení jeho příjmu a to tak, že dílčí základ daně je upraven o položky sociálního a zdravotního pojištění:

*Tab. 8. Úprava dílčího základu daně o položky SaZP (v Kč) [vlastní výpočty za pomoci interního kalkulátoru]*

Dílčí základ daně uvedené v DP	Příjem po odečtení soc. a zdrav.pojištění
340 911	268 127

V další fázi se provádí odpočet daňové povinnosti od upraveného příjmu a stanoví se čistý měsíční příjem. V případě pana Suchánka je měsíční příjem stanoven ve výši 21 933 Kč.

- **hodnocení úvěrové solventnosti**

V žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru klienti prohlašují, že žijí ve společné domácnosti se dvěma nezletilými dětmi. Jejich měsíční výdaje představují dvě pravidelné měsíční splátky spotřebitelských úvěrů. Jedná se o spotřebitelský úvěr splácený u společnosti Home Credit, a.s., a to měsíční splátkou ve výši 1 800 Kč, nesplacená část úvěru je ve výši 42 000 Kč. Dalším výdajem je splátka ve výši 1 320 Kč, kterou klienti hradí měsíčně věřiteli Česká spořitelna a.s., nesplacená část úvěru je ve výši 36 000 Kč. Pan Suchánek uvádí, že využívá kontokorentní limit ve výši 10 000 Kč.

Tab. 9. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 2 [vlastní zpracování s využitím údajů modelového příkladu]

řádek	příjmy a výdaje klienta	žadatel	spolužadatel
<b>ČISTÉ MĚSÍČNÍ PŘÍJMY V KČ</b>			
1	příjmy ze závislé činnosti	0	0
2	příjmy z podnikání	21933	0
3	příjmy z pronájmu	0	0
4	jiné příjmy	0	7600
5	měsíční příjem celkem	<b>29533</b>	
<b>MĚSÍČNÍ VÝDAJE KLIENTA</b>			
6	náklady na domácnost podle počtu dětí	2 dospělí 2 děti	20200
	splátkové závazky:		
7	úvěry	1800	
8	půjčky	1320	
9	leasing	0	
	nesplátkové závazky		
10	limity kreditních karet / minimální měsíční splátka	0	0
11	limity kontokorentů / minimální měsíční splátka	10000	642
<b>SOUHRN</b>			
12	čisté měsíční výdaje	23962	
13	<b>měsíční splátka úvěru</b>	<b>9003</b>	
14	měsíční disponibilní prostředky po poskytnutí úvěru	-3432	
15	debt ratio (max. 80%, max 70 % u převratné hypotéky)	136,77%	

<b>ZÁKLADNÍ DATA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU</b>			
	stanovená částka	počet anuitních splátek	úroková sazba
	1 800 000 Kč	360	4,39%

**e) hodnocení „behaviorální rating“**

Pan Libor Suchánek má 32 let, podniká jako osoba samostatně výdělečně činná a to v oboru poskytování softwaru od roku 2001, má středoškolské vzdělání.

Paní Kateřina Suchánková Dis., má 30 let, pracuje jako pedagogický pracovník v mateřské škole. V současné době však nemá pravidelný příjem z této činnosti, ale pobírá rodičovský příspěvek na 1 dítě, její vzdělání je vyšší odborné.

Jde o klienty s vyšším stupněm vzdělání, kteří prokazují kvalifikaci ve svém oboru. Díky těmto kritériím je zde předpoklad udržitelnosti stabilních příjmů i v budoucnu.

**f) ověření údajů v bankovním a nebankovním registru**

Provedením kontroly v bankovním a nebankovním registru byly zjištěny závazky, které klienti do žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru uvedli. Z výpisu registrů vyplývá, že klienti hradí své závazky řádně a včas s výjimkou dvou záznamů, kdy klienti přečerpali limit kontokorentního úvěru. Přečerpání limitu kontokorentního úvěru reprezentuje negativní záznam, přesto tato skutečnost je vzhledem k ostatním kritériím posuzována bankou individuálně.

**8.2.4 Vyhodnocení úvěrového případu**

Na základě podané žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru za účelem výstavby rodinného domu k vlastnímu bydlení, banka provedla analýzu úvěrového případu a poskytnutí úvěru nedoporučuje. Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru je ze strany banky zamítnuta z následujícího důvodu:

- Finanční analýza případu vyhodnocuje příjmy klientů jako nedostatečné, dluhový poměr nabývá hodnoty na 136,77 %, přestože maximální hranice je stanovena do 80 %. Měsíční disponibilní prostředky rodiny po poskytnutí úvěru jsou vykázány v minusových číslech.
- Ze strany banky bylo také negativně přihlíženo k záznamu v bankovních a nebankovních registrech.

### 8.3 Modelový případ č. 3

Manželé Skřivánkovi žádají o hypoteční úvěr za účelem refinancování stávajícího hypotečního úvěru, který splácí u jiného peněžního ústavu. Hypoteční úvěr byl původně poskytnut za účelem koupě rodinného domu a sjednán ve výši 2 500 000 Kč. Aktuální zůstatek nesplacené části hypotečního úvěru je v současné době 1 750 000 Kč a má být na základě požadavku klientů refinancován.

#### 8.3.1 Úvodní jednání s klientem

Díky nespokojenosti s nabídkou úrokových sazeb a stanoveným podmínkám již poskytnutého hypotečního úvěru u stávajícího věřitele, se klienti rozhodli k refinancování svého závazku a žádají o zpracování cenové nabídky. Klienti jsou ve středním věku, přesto požadují maximální splatnost hypotečního úvěru a to z důvodu výše měsíční anuitní splátky, která je pro ně přijatelná. Dalším požadavkem ze strany klientů je poskytnutí hypotečního úvěru s možností realizace mimořádných splátek či úplného předčasného splacení úvěru a to bez jakýchkoliv sankcí v průběhu fixního období, které si stanovují na 3 roky.

Na základě požadavků je klientům nabídnuta možnost vyřízení hypotečního úvěru FLEXI, který díky svému unikátnímu parametru zaručuje klientům možnost provádění mimořádných splátek či úplného předčasného splacení úvěru bez sankčního poplatku. Klientům je nabídnuta úroková sazba ve výši 4,49% p.a. při délce fixní úrokové sazby 3 roky, splatnost 22 let (do 70 let věku žadatele). Klienti souhlasí s nabídnutým řešením, obdrží potvrzení o rezervaci úrokové sazby s informací o výši měsíční anuitní splátky a seznam podkladů požadovaných k vyřízení hypotečního úvěru.

**Cena nemovitosti**  
240 000      3 600 000      7 000 000  
3 300 000 Kč

**Výše úvěru**  
200 000      1 502 500      2 805 000  
53 %      1 750 000 Kč

**Doba splatnosti**  
1 rok      15 let      30 let  
22 let

**Typ úrokové sazby**      fixní

**Délka fixní úrokové sazby**      3

**Úroková sazba**      4,49%

**Měsíční splátka**  
10 445 Kč

Obrázek 4. Hypoteční kalkulátor UniCredit Bank k modelovému případu č. 3 [25]

### 8.3.2 Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

S podpisem žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru klienti předkládají tyto požadované podklady:

- doklady totožnosti,
- potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, daňové priznání, finanční výkazy společnosti, ve které klient vlastní 50 % obchodního podílu,
- znalecký posudek vypracovaný smluvním znalcem banky na nemovitost sloužící jako zajištění úvěru, příslušné listy vlastnictví z katastru nemovitostí k předmětu zástavy,
- smlouva o úvěru u stávajícího věřitele včetně všech dodatků,



- vyčíslení aktuálního zůstatku dluhu a příslib výmazu zástavního práva dosavadního zástavního věřitele.

### **8.3.3 Zpracování žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru**

#### **a) kontrola předložených podkladů**

Úvěrový pracovník provádí kontrolu požadovaných podkladů a ověřuje, zda-li je v souladu s předloženou žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru. Z hlediska účelu úvěru kontroluje náležitosti smlouvy o úvěru u stávajícího věřitele, zda-li obsahuje účel, částku, číslo účtu věřitele. Ověřují se náležitosti potvrzení vystaveném stávajícím věřitelem, zda-li obsahuje vyčíslení aktuálního zůstatku dlužné částky, souhlas se zástavou v druhém pořadí pro refinancující banku a příslib výmazu zástavního práva dosavadního zástavního věřitele. Z hlediska podkladů prokazující příjem žadatelů jsou prověřovány příjmy ze závislé činnosti, daňová přiznání a finanční výkazy společnosti – rozvaha a výkaz zisku a ztrát.

#### **b) verifikace znaleckého posudku**

Klienti předkládají aktuální odhad nemovitosti vypracovaný smluvním znalcem banky, který stanovuje současnou tržní hodnotu nemovitosti ve výši 3 300 000 Kč. Tržní hodnota nemovitosti je ze strany banky verifikována a potvrzena na uvedenou částku ve znaleckém posudku. V poměru výše poskytovaného úvěru a současné tržní hodnoty nemovitosti stanovuje banka úvěrovou angažovanost ve výši 53 % LTV. Na listu vlastnictví z katastru nemovitostí vázne pouze zástavní právo dosavadního věřitele, které banka dočasně akceptuje. Verifikace znaleckého posudku je vyhodnocena kladně bez jakýchkoliv rizik plynoucích z titulu nemovitosti.

#### **c) doklady prokazující příjem klientů**

Manželé Skřivánkovi dokládají své příjmy následující formou:

- potvrzením o příjmu ze závislé činnosti (p. Skřivánková),
- daňové přiznání vykazující příjem z podnikání a ze samostatně výdělečné činnosti, příjem ze závislé činnosti ze společnosti KLM, s. r. o., kde klient vlastní 50 % obchodního podílu (p. Skřivánek),
- finanční výkazy společnosti KLM, s.r.o. – rozvaha, výkaz zisku a ztrát (p. Skřivánek).

Jednotlivé podklady prokazující příjem klientů vykazují tyto údaje:

- **potvrzení o příjmu ze závislé činnosti pí. Kláry Skřivánkové za poslední 3 měsíce:**

*Tab. 10. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Klára Skřivánková [vlastní zpracování s využitím údajů modelového případu]*

Klára Skřivánková	Prosinec	Leden	Únor	Čistý příjem *
	<b>13 125 Kč</b>	<b>13 160 Kč</b>	<b>13 158 Kč</b>	<b>157 788 Kč</b>

\* za poslední zdaňovací období

- **daňové přiznání p. Petra Skřivánka:**

*Tab. 11. Daňové přiznání, Petr Skřivánek [vlastní zpracování s využitím údajů modelového případu]*

Úhrn příjmů od všech zaměstnavatelů	96 063
Úhrn povinného pojistného podle § 6 odst. 13 zákona	32 662
Dílčí základ daně podle § 6 zákona	128 725
Příjmy podle § 7 zákona	709 122
Výdaje související s příjmy podle § 7 zákona	425 473
Sazba výdajů % z příjmů	60
Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti podle § 7 zákona	283 649
Základ daně	412 374
Daň po uplatnění slevy podle § 35c zákona*	26 325

\* (uplatněná sleva na poplatníka a dítě)

- finanční výkazy společnosti KLM, s. r. o.

Tab. 12. Zjednodušená rozvaha, společnost KLM, s.r.o. [vlastní zpracování s využitím modelového případu]

<b>ROZVAHA</b>		
<b>(ve zjednodušeném rozsahu)</b>		
<b>AKTIVA</b>	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
Aktiva celkem	9 312	9 173
Pohledávky za upsaný ZK	0	0
Dlouhodobý majetek	325	146
Dlouhodobý NM	146	146
Dlouhodobý HM	179	0
Dlouhodobý FM	0	0
Oběžná aktiva	8 802	8 734
Zásoby	0	1 287
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	3 122	1 667
Krátkodobý FM	5 680	5 780
Časové rozlišení	185	293
<b>PASIVA</b>	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
Pasiva celkem	9 312	9 173
Vlastní kapitál	-177	1 001
Základní kapitál	200	200
Kapitálové fondy	0	0
Rezerv.fond, nedělit.fond a ostat. fondy ze zisku	10	10

VH minulých let	791	753
VH běžného účet. období	-1 178	38
Cizí zdroje	9 478	8 164
Rezervy	0	0
Dlouhodobé závazky	0	0
Krátkodobé závazky	6 593	5 529
Bankovní úvěry a výpomoci	2 885	2 635
Časové rozlišení	11	8

\* (uvedeno v celých tisících Kč)

Tab. 13. Výkaz zisků a ztrát, společnost KLM, s.r.o. [vlastní zpracování s využitím modelového případu]

<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT*</b>		
Text	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Tržby za prodej zboží	1 207	15 806
Výkony	5 781	8 740
Odpisy DNM a DHM	22	124
Změna stavu rezerv a OP	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-1 052	159
Výsledek hospodaření před zdaněním	-1 178	63

\*(zkrácená verze výkazu zisku a ztrát, tj. uvedené údaje z výkazu zisku a ztrát použitelné pro výpočet ratingu společnosti)

## d) finanční analýza žadatelů

- **výpočet ratingu společnosti KLM, s. r. o.**

Na základě předložených příjmů je nutné provést nejdříve výpočet ratingu společnosti KLM, s. r. o. , a to z předložených výkazů společnosti, aby byla zjištěna finanční situace společnosti. Na základě zjištěného ratingu se banka rozhoduje, zda-li příjmy bude akceptovat či nikoliv.

Tab. 14. Výpočet ratingu společnosti KLM, s.r.o. [vlastní výpočet za použití interního kalkulátoru]

Údaje o žadateli		Údaje o vlastníkov	
Název firmy	KLM, s.r.o.	Jméno a příjmení	Petr Skřivánek
Typ účetnictví	DP 2009	Datum narození	2.6.1963
IČO	12345678	Rodinný stav	ženatý
Klientem banky od	01/2011	Vzdělání	odborné učiliště
Datum založení firmy	11/2005	V oboru od	11/2005
Počet zaměstnanců	6		

Rozvaha		Výsledovka	
Celková aktiva	9 312	Celk. obrat za posl. rok	6 988
Oběžná aktiva	8 802	Odpisy celkové	22
Krát. finanční majetek	5 680	Zisk před zdaněním	-1052
Bank. úvěry dlouhodobé	2 885	VH před zdaněním	-1178
Běžné bank. úvěry	0		
Roční splátky úvěrů	0		
Krátkodobá pasiva	6 593		
Krátkodobé závazky	6 593		

<b>spočítat rating</b>	<b>negativní</b>	<b>předběžné rozhodnutí</b>	<b>NO - GO</b>
------------------------	------------------	-----------------------------	----------------

Vzhledem k tomu, že rating společnosti KLM, s. r.o. je hodnocen negativně, příjmy ze závislé činnosti vyplývající z této společnosti nemohou být použity jako vstupní údaj při výpočtu finanční analýzy žadatelů.

- **výpočet příjmu z podnikání (OSVČ)**

Příjmy z podnikání a samostatně výdělečné činnosti pana Skřivánka jsou uvedeny v daňové přiznání formou daňového základu navýšeného o sociální a zdravotní pojištění. Abychom mohli stanovit jeho čistý měsíční příjem vyplývající z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti, je nutné dílčí základ daně upravit o položky sociálního a zdravotního pojištění, zjistit daňovou povinnost vyplývající z těchto příjmů. V konečné fázi stanovit čistý měsíční příjem.

Tab. 15. Stanovení příjmu – úprava o SaZP (v Kč) [vlastní výpočet za použití interního kalkulátoru]

Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti podle § 7 zákona	Příjem po odečtení soc. a zdrav.pojištění
<b>283 649</b>	<b>223 090</b>

Tab. 16. Stanovení příjmu – úprava o SaZP – výpočet daně – OSVČ - §7 (v Kč) [vlastní výpočet za použití interního kalkulátoru]

Dílčí základ daně nebo ztráta z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti podle § 7 zákona	Daň vyplývající z příjmu dle § 7 a to po uplatnění slevy podle § 35c zákona*
<b>283 649</b>	<b>7 020</b>

\* (po uplatnění slevy na poplatníka a na 1 dítě)

V rámci individuálního posouzení příjmů pana Skřivánka se čistý měsíční příjem stanovuje ve výši 18 005 Kč.

- **hodnocení úvěrové solventnosti žadatelů**

V žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru klienti prohlašují, že žijí ve společné domácnosti s 1 nezletilým dítětem ve věku 17 let. Splácejí podnikatelský úvěr ve výši 320 000 Kč s měsíční splátkou 3 050 Kč. Dalším výdajem je životní pojištění, které slouží jako dozajištění hypotečního úvěru a to z důvodu požadované splatnosti do 70 let věku žadatele. Životní pojištění je hrazeno ve výši 1 450 Kč měsíčně.

Tab. 17. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 3 [vlastní zpracování s využitím údajů modelového příkladu]

řádek	příjmy a výdaje klienta	žadatel	spolužadatel
<b>ČISTÉ MĚSÍČNÍ PŘÍJMY V KČ</b>			
1	příjmy ze závislé činnosti	0	13 148
2	příjmy z podnikání	18 005	0
3	příjmy z pronájmu	0	0
4	měsíční příjem celkem	<b>31 153</b>	
<b>MĚSÍČNÍ VÝDAJE KLIENTA</b>			
5	náklady na domácnost podle počtu dětí	2 dospělí 1 dítě	15 500
splátkové závazky:			
6	úvěry	3 050	
7	půjčky	0	
8	leasing	0	
nesplátkové závazky			
9	limity kreditních karet / minimální měsíční splátka	0	0
10	limity kontokorentů / minimální měsíční splátka	0	0
pojištění			
11	úvěru/životní pojištění	1 450	
<b>SOUHRN</b>			
12	čisté měsíční výdaje	20 000	
13	<b>měsíční splátka úvěru</b>	<b>10 445</b>	
14	měsíční disponibilní prostředky po poskytnutí úvěru	708	
15	debt ratio (max 80%, max 70 % u převratné hypotéky)	95,01%	

<b>ZÁKLADNÍ DATA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU</b>			
	stanovená částka	počet anuitních splátek	úroková sazba
	1 750 000 Kč	264	4,49%

**e) hodnocení „behaviorální rating“**

V žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru byly poskytnuty ze strany klientů následující osobní údaje a vyhodnoceny následovně:

Pan Petr Skřivánek má 48 let, podniká jako osoba samostatně výdělečně činná na základě živnostenského listu, obor činnosti: zprostředkovatelská činnost, výroba obuvi. Je zaměstnán ve společnosti KLM, s. r. o., je 50% vlastníkem obchodního podílu společnosti. Jeho dosažené vzdělání – vyučen v oboru.

Paní Klára Skřivánková má 42 let, je zaměstnána na základě pracovní smlouvy na dobu určitou, která již byla obnovena. Pracuje jako kuchařka ve školní jídelně u zaměstnavatele ZŠ ve Zlíně a její maximálně dosažené vzdělání je základní. Její měsíční příjem ze zaměstnání je pravidelný a je ve výši 13 150 Kč.

Klienti dlouhodobě bydlí v rodinném domě v osobním vlastnictví. Jedná se o klienty s nižším stupněm vzdělání, existence většího rizika při ztrátě zaměstnání. Příjmy klientů jsou však dlouhodobé a stabilní. Klienti jsou hodnoceni jako středně riziková.

**f) ověření údajů v bankovním a nebankovním registru**

Při kontrole údajů v bankovním a nebankovním registru byly u manželů Skřivánkových nalezeny informace o existenci podnikatelského úvěru ve výši 320 000 Kč s měsíční splátkou 3 050 Kč, dále informace o existenci kontokorentního limitu ve výši 30 000 Kč, který nebyl uveden v žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru. V rámci výpisu z bankovních registrů vyplývá, že je za klienty evidována splátka po splatnosti související s podnikatelským úvěrem. Jde tedy o negativní záznamy a banka vnímá klienty jako nespolehlivé.

**8.3.4 Vyhodnocení úvěrového případu**

Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru za účelem refinancování stávajícího úvěru je ze strany banky zamítnuta z následujících důvodů:

- Finanční bonita klientů je nedostačující, dluhový poměr je stanoven na hranici 95,01 % (akceptováno max. 80 %), klienti nejsou bonitní z hlediska příjmů akceptovatelných bankou.



- Negativní záznamy v bankovním a nebankovním registru – evidence splátky po splatnosti, klienti neuvedli v žádosti závazek o kontokorentním limitu, který je pravidelně čerpán.
- Z hlediska „behaviorálního“ hodnocení jsou klienti hodnoceni jako středně rizikovní.

## 9 VÝSLEDKY A DOPORUČENÍ

### 9.1 Modelový případ č. 1

Při žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru byla provedena šetření z hlediska finanční analýzy, osobních údajů zahrnující věk klientů, jejich vzdělání, pracovní pozici, stabilitu pravidelných příjmů a prověření informací v bankovním a nebankovním registru. Na základě prověření všech kritérií byla žádost o poskytnutí hypotečního úvěru manželů Krajčových posouzena kladně a hypoteční úvěr byl ze strany banky schválen. V tomto případě můžeme konstatovat, že klienti vykazují téměř ideální parametry pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Hypoteční úvěr byl doporučen a schválen z těchto důvodů:

- Zajištění hypotečního úvěru bylo zhodnoceno jako standardní, bez jakýchkoliv rizik.
- V rámci finanční analýzy jsou příjmy klientů ze závislé činnosti vzhledem k jejich závazkům dostatečné a klienti jsou vnímáni jako bonitní. Úvěrová zadluženost je stanovena do 67 %, čímž klienti splňují dané kritérium banky – maximálně 70 %. Jako pozitivum je také vnímána výše disponibilních prostředků po poskytnutí úvěru.
- Velmi důležitou roli hraje také jejich vzdělání, pracovní pozice, stabilní a dlouhodobý příjem z pracovního poměru klienta, který vykazuje dlouhodobější předpoklad udržitelnosti těchto příjmů.
- Při ověření informací v bankovním a nebankovním registru klienti nevykazují žádné negativní záznamy, veškeré závazky ze strany klientů byly bance předem oznámeny a jsou řádně a včas placeny.

#### 9.1.1 Doporučení pro klienta

Přestože stanovisko banky je při stanovených parametrech doporučující, je nutno podotknout, že klienti využili nejnižší cenovou nabídku banky tj. variabilní úročení a je pravděpodobné, že může dojít ke změně úrokové sazby, může se zvýšit. Změna úrokové sazby tak bude mít dopad na změnu výše měsíční anuitní splátky a klienti budou vystaveni platit splátky vyšší, což může výrazně ovlivnit jejich měsíční výdaje a tím rodinný rozpočet. Z tohoto důvodu by bylo vhodnější využít delší splatnost hypotečního úvěru. Pro

hypoteční úvěr je důležitá dobrá volba splatnosti úvěru zohledňující nejen aktuální rodinnou situaci žadatele, ale její udržitelnost a bezprostřední možné vlivy v budoucnu. V případě restrukturalizace či prodloužení splatnosti se může klient dostat do situace, kdy banka nevyhoví jeho požadavku a bude ho vykazovat v určitých rizikových kritériích. Z tohoto důvodu je doporučována delší splatnost s možností předčasných splátek.

## 9.2 Modelový případ č. 2

Na základě prověření všech kritérií je žádost o poskytnutí hypotečního úvěru manželů Suchánkových vyhodnocena negativně a hypoteční úvěr je ze strany banky zamítnut.

Hypoteční úvěr nebyl doporučen ke schválení a to z následujících důvodů:

- Na základě finanční analýzy žadatelů byly příjmy vyhodnoceny jako nedostačující pro poskytnutí hypotečního úvěru. Dluhový poměr je stanoven na 136,77 %, přestože maximální akceptovaná hranice je doporučena do 80 %. Významnou úlohu hraje také rezerva finančních prostředků, která by klientům zůstala po poskytnutí hypotečního úvěru – disponibilní prostředky nabývají záporných hodnot.
- Překročení limitu kontokorentního úvěru je hodnoceno ze strany banky individuálně, nicméně tato informace je v konečném důsledku vnímána jako průvodní jev nedostatku finančních prostředků.
- Přestože se jedná o klienty s vyšším odborným vzděláním a z hlediska těchto parametrů jsou klienti vnímáni pozitivně, díky současným příjmům jsou hodnoceni jako rizikovní.

### 9.2.1 Doporučení pro klienta

Při zjišťování finanční situace klientů se vychází z potvrzení o rodičovském příspěvku a z dílčího základu daně uvedeném v daňovém přiznání. V tomto případě byl dílčí základ daně stanoven procentuální sazbou výdajů z příjmů a to ve výši 60 % nikoliv prokazatelnými výdaji. Mohlo tedy dojít k optimalizaci daňového přiznání, tzn. zvýšení výdajů související s příjmy podle zákona § 7 a to do maximálně stanovené výše. Díky této optimalizaci mohou daňoví poplatníci snížit svůj daňový základ a tím snížit jejich daňovou povinnost. Vzhledem k této skutečnosti může být diskutabilní, zda-li jsou příjmy klienta opravdu na úrovni daňového základu anebo mohou být vyšší.

Banka ovšem není schopna posoudit, zda-li jde o optimalizaci daňového přiznání anebo skutečné výdaje klienta, proto vždy posuzuje finanční situaci klienta ze základu daně uvedeném v daňovém přiznání.

Manželé Suchánkovi jsou z titulu věku, vzdělání, pracovní pozice hodnoceni kladně a zamítavé stanovisko banky bylo vyřčeno výhradně z titulu nedostatečných příjmů klientů.

Z toho vyplývají následující doporučení:

- Daňové přiznání pana Suchánka by nemělo být optimalizováno tzv. paušálními výdaji, které tak snižují daňový základ a tím daňovou povinnost. Klient by se měl zaměřit na to, aby uplatňoval své skutečné příjmy a výdaje a prokázal tak bance jeho dobrou finanční situaci a dlouhodobější stabilitu svých příjmů.
- Paní Suchánková dokládá svůj příjem potvrzením prokazující rodičovský příspěvek s určitou výší státní podpory. Je však zaměstnaná jako pedagogický pracovník v mateřské škole a po návratu do zaměstnaneckého poměru získá zpět své pravidelné a stabilní příjmy, které jsou výrazně vyšší než rodičovský příspěvek. Prokázání zvýšení a stability příjmů zaručují větší šanci na úspěch získat hypoteční úvěr.
- Klienti splácejí dva spotřebitelské úvěry. Bylo by vhodné snížit jejich úvěrovou angažovanost a to vyplacením alespoň jednoho z nich. Dojde tak ke snížení jejich pravidelných měsíčních výdajů, které jim také znemožňují získat hypoteční úvěr.
- Kontrola finančních prostředků na běžných účtech, ze kterých klienti hradí své úvěrové závazky, popř. čerpají limit kontokorentního úvěru je velmi důležitá. Klienti tak předchází situacím, kdy se dostávají do kategorie klientů, kteří jsou po splatnosti či přečerpávají limity stanovených debetních/kontokorentních úvěrů. Klienti by měli vykazovat dobrou platební morálku.

### 9.3 Modelový případ č. 3

V souvislosti s podanou žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru a předloženými doklady byla provedena analýza všech kritérií, které banka hodnotí při posuzování bonity klienta a vyhodnocuje případ negativně. Banka nedoporučuje poskytnutí hypotečního úvěru manželům Skřivánkovým a žádost zamítá.

Hypoteční úvěr nebyl doporučen a byl zamítnut z následujících důvodů:

- V rámci finanční analýzy byly společné příjmy manželů Skřivánkových s ohledem na výdaje domácnosti vyhodnoceny jako nedostačující pro poskytnutí hypotečního úvěru. Dluhový poměr nabývá hodnoty 95,01 %, maximální akceptovaná hranice je doporučena do 80 %. Disponibilní prostředky po poskytnutí úvěru vykazují velmi nízkou hodnotu.
- Negativní záznamy v bankovním a nebankovním registru – reprezentují informace o existenci splátky po splatnosti, limitu kontokorentního úvěru, který klienti neoznámili bance.
- Z hlediska věku, pracovní pozice a vzdělání jsou klienti vnímáni jako středně riziková.

### 9.3.1 Doporučení pro klienta

Zjišťování finanční analýzy klientů se skládá z několika fází:

- V první fázi analýzy byla prověřována finanční situace společnosti, ve které pan Skřivánek vlastní 50 % obchodního podílu a byla vyhodnocena ratingem vykazující špatnou finanční situaci společnosti. Pro banku tato informace signalizuje špatný vývoj společnosti a představuje velké riziko z hlediska udržitelnosti těchto příjmů. Příjmy ze závislé činnosti, které pan Skřivánek prokazuje ve svém daňovém přiznání, a které souvisejí s touto společností tak nemohly být započítány v rámci konečného hodnocení úvěrové solventnosti klientů.
- V druhé fázi analýzy se prověřovaly příjmy z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti pana Skřivánka. V tomto případě byl dílčí základ daně stanoven procentuální sazbou výdajů z příjmů a to ve výši 60 %, nikoliv prokazatelnými výdaji. Klient si mohl tímto způsobem optimalizovat jeho daňové přiznání a snížit si tak daňový základ a tím daňovou povinnost. Dochází k diskuzi s klientem, že jeho reálné příjmy jsou daleko vyšší a klient využil možnosti ze zákona snížit svůj dílčí základ daně. Banka není však schopna posoudit, zda-li jde o optimalizaci daňového přiznání či nikoliv a posuzuje finanční situaci ze základu daně uvedeném v daňovém přiznání.

Z toho vyplývají následující doporučení:

- Daňové přiznání prokazující příjmy z podnikání a z jiné samostatně výdělečné činnosti by nemělo být optimalizováno, klient by měl uplatňovat své prokazatelné výdaje, tím zvýšit svůj dílčí základ daně a prokázat kvalitnější příjmy z podnikání a jejich dlouhodobější udržitelnost. Klient vlastní 50 % obchodního podílu ve společnosti KLM, s.r.o. Vzhledem ke špatnému vývoji společnosti, který signalizuje téměř její úpadek a neočekává se její ozdravení, doporučujeme klientovi zaměřit své pracovní aktivity výhradně na své podnikání a zvýšit si tak své příjmy z této činnosti.
- Klienti pravidelně splácejí jeden podnikatelský úvěr. Bylo by vhodné tento úvěr předčasně umořit a tím snížit jejich úvěrovou angažovanost. Klienti neuvedli limit kontokorentního úvěru ve výši 30 000 Kč a to z důvodu jeho nečerpání. Navrhujeme limit kontokorentního úvěru zrušit, aby klienti prokázali snížení jejich závazků, které jim také komplikují získat hypoteční úvěr.

Tab. 18. Výsledky modelových případů [vlastní konstrukce]

1	2	3
SCHVÁLENO	ZAMÍTNUTO	ZAMÍTNUTO

#### 9.4 Všeobecná doporučení

Každý úvěrový případ a každý žadatel o hypoteční úvěr má svá specifika, je ojedinělý. Přesto lze při posuzování a hodnocení většího množství žádostí o hypoteční úvěr identifikovat některé faktory, které se vyskytují s větší četností, opakují se u mnoha hodnocených případů.

Na základě identifikace těchto faktorů lze následně odvodit soubor obecnějších základních doporučení pro žadatele o hypoteční úvěr, která by ve velkém procentu případů mohla zvýšit pravděpodobnost úspěšného získání hypotečního úvěru. Jedná se o následující základní doporučení s obecnější platností:

- Správná volba splatnosti úvěru – pokud možno delší splatnost s možností umořování hypotečního úvěru mimořádnými splátkami dle vlastních potřeb a momentální situace klienta. I když klient vykazuje ideální parametry při poskytnutí úvěru, jeho situace v průběhu let se může změnit díky nepředvídaným událostem.
- Prokázání dobré finanční situace žadatele z hlediska dlouhodobější stability příjmů a jejich udržitelnosti do budoucna. Podporou udržitelnosti příjmu je vzdělání klienta, může být i učební obor představující řemeslo, ve kterém je klient velmi dobrý a pro pracovní trh nepostradatelný.
- Pokud klient předkládá daňové přiznání, kde uplatňuje možnost snížení daňového základu formou procentuálních výdajů stanovených příslušným zákonem a daňové přiznání tak optimalizuje, doporučujeme klientovi vykazovat pouze prokazatelné výdaje, aby banka mohla jeho finanční situaci posoudit z dílčího základu daně přiznaného v daňovém přiznání a vyvarovat se tak diskuzi s klientem, že pouze využívá možnosti daně zákonem a reálně generované prostředky pro splácení jsou větší.
- Snížení úvěrové angažovanosti žadatele je velmi důležité. Klient by neměl vykazovat větší množství úvěrů u bankovních či nebankovních ústavů, aby nebyl vyhodnocen jako předlužený. Pokud klient žádá o hypoteční úvěr a jeho bonita je nedostačující, měl by si nejdříve umořit závazky předešlé, které pro něj z pohledu řešení dlouhodobé životní situace nemají takový význam, jako hypoteční úvěr a snížit si tak jeho zadluženost, která by ho mohla v budoucnosti velmi významně zatížit.
- Vykázání dobré platební morálky v bankovních a nebankovních registrech. Klientům doporučujeme splácet své závazky řádně a včas, neboť banka je schopná na základě dotazů do úvěrového registru zhodnotit, zda-li je pro ni klient perspektivní a dostojí svým závazkům anebo má čekat nějaké problémy díky záznamům splátek po splatnosti.

Schválení hypotečního úvěru je založeno na šetření určitých kritérií, které si banka stanoví. Pokud klienti budou dodržovat alespoň výše uvedená doporučení, žádost o poskytnutí hypotečního úvěru by měla být schválena. V případě, že v určitých kritériích banka vnímá klienta negativně, dokáže situaci vyřešit individuálně ovšem s ohledem na

akceptovatelnost negativní informace bankou, tzn., že úvěr může vyřešit dozajištěním úvěru popř. jinými navrhovanými možnostmi banky.



## ZÁVĚR

Získání hypotečního úvěru není vždy jednoduchou záležitostí. Ve většině případů se jedná o dlouhodobý úvěr, téměř na celý život. Přestože banka vyhodnocuje žádosti o poskytnutí úvěru na základě stávajících příjmů žadatele, kontroluje současnou situaci žadatele jak z pohledu jeho výdajů, tak z hlediska udržení stabilních příjmů, je nezbytné přihlížet také k vlivům, které mohou klienta ovlivnit v jeho budoucnosti.

Je zcela jasné, že podstatou úspěšného získání hypotečního úvěru je reálná ekonomická situace žadatele o úvěr, jeho schopnosti, uplatnění na trhu a předpoklad udržení jeho tržní pozice v dlouhodobém časovém horizontu. Tyto skutečnosti jsou zcela základním předpokladem získání hypotečního úvěru a nelze je nahradit sebelépe připravenými podklady pro banku.

Tato práce si však klade za cíl identifikovat a eliminovat ty negativní vlivy na posuzování žádosti o hypoteční úvěr, které mají určitou míru ovlivnitelnosti ze strany žadatele, a to ať administrativního nebo faktického charakteru. Snahou bylo zachytit faktory, jejichž výskyt při posuzování žádostí o hypoteční úvěr je opakovaný a relativně častý.

Řešení své bytové situace přijetím hypotečního úvěru je pro každého natolik závažným životním krokem a závazkem, že by jej měl plánovat a promýšlet relativně dlouho před jeho vyřizováním, často v několikaletém horizontu. A právě toto období je tou fází, kdy je možno podpořit proces hodnocení a schvalování hypotečního úvěru „správným“ a prozíravým ekonomickým chováním. To znamená mimo jiné oprostít se pokud možno od jiných drobných závazků, například různých forem nevýznamných a ne zcela potřebných spotřebitelských úvěrů a úvěrových limitů, které pro život žadatele zdaleka nejsou tak prioritní jako hypoteční úvěr, dávat si pozor na důsledné dodržování platební morálky ve vztahu k veškerým věřitelským a dodavatelským subjektům, na daňovou problematiku a optimalizaci daňových základů v obdobích před předpokládaným požadavkem na hypoteční úvěr se dívat tak, že daňová přiznání jsou jedním z hlavních a závazných informačních zdrojů pro banku při posuzování bonity žadatele a podobně.

Jedná se tedy často o zdánlivě standardní a logické kroky, procesy a chování. Z reálné praxe je však zřejmé, že přesto tyto faktory poměrně často nejsou brány v úvahu, dodržovány a respektovány a v mnoha případech, které by mohly být završeny pozitivním hodnocením bonity žadatele a poskytnutím hypotečního úvěru, jsou příčinou zamítnutí.

Cíl práce byl splněn. Na základě modelových příkladů byla vyslovena doporučení (viz. kapitola 9). Přestože posuzování a hodnocení bonity žadatelů o hypoteční úvěr bankou se může zdát někdy až příliš detailní a striktní, je třeba si uvědomit, že banka v postavení věřitele musí mít v zájmu udržení kvality úvěrového portfolia skutečně konzervativní pohled. Informační vstupy odpovídající strukturou i po obsahové stránce, které odrážejí současnou situaci žadatele a na jejichž základě se banka snaží predikovat jeho platební schopnost v budoucnu, jsou pro schvalovací proces zcela nezbytné. Je v zájmu každého žadatele o hypoteční úvěr, aby zdárný průběh tohoto schvalovacího procesu co nejvíce podpořil – mimo jiné i přihlédnutím k doporučením uvedeným v této bakalářské práci.

## RESUMÉ

Elaboration of the theoretical part of this thesis involved research and study of technical literature dealing with bank trading, credit risk and mortgage loans. Information from the literature relevant to the area in question was then used.

The practical part utilizes practical experience of providing mortgage loans. It describes the individual steps of the applicant-bank negotiations, the bank's requirements for information, and the documents and materials for the evaluation of the potential beneficiary's financial status. The following section concentrates on the processing of the received input, i.e. the applicant analysis itself. The client's ability to pay – in other words, the probability of the prospective mortgage loan being paid back – is analysed predominantly on the basis of the client's documented income and his or her expenses (subsistence minimum, instalments of other loans and liabilities, etc.). Besides the direct financial influences, which are assessed through a process called scoring, the analysis of the applicant's financial status comprises a number of other aspects essential for the assessment of the credit risk connected with the mortgage loan (occupation, qualifications, age, marital status, address, credit history, etc.). This part of the bachelor thesis also lists model real-life examples, which can be regarded as typical and which can serve as the basis of generally valid conclusions. The bachelor thesis intends to point out some of the recurring influences present in the approval procedure, which may complicate – or possibly aid – successful processing of mortgage applications. The specification of these influences as well as the recommendations drawn from them can be useful for the preparation of applicants, who, by adhering to them, may avoid some repeated mistakes and may be more successful in financing their housing needs by way of a mortgage loan.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] ŠEVČÍK, Aleš. *Bankovníctví*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2002. 159 s. ISBN 80-210 3019-4.
- [2] ŠEDOVÁ, Hana., ŠILHANOVÁ, Jana., JANÁČOVÁ, Radana., KAŇOVÁ, Petra., MIKULKOVÁ, Petra., BAĎUROVÁ, Alena., KUDLÁČKOVÁ, Miriam. *Finance a my, Bankovníctví*. Zlín : Obchodní akademie T. Bati a Vyšší odborná škola ekonomická Zlín, 2008. 71 s. ISBN 978-80-7318-694-4.
- [3] KRÁL, Miloš. *Bankovníctví I*. 5. vyd. Zlín : Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně, 2006. 216 s. ISBN 80-7318-442-7.
- [4] *Leccos – neutrální bankovní obchody* [online]. [cit. 2011-02-19]. Dostupný z WWW: <<http://leccos.com/index.php/clanky/neutralni-bankovni-obchody>>.
- [5] JÍLEK, J. *Finanční rizika*. 1. vyd. Praha : GRADA Publishing, spol. s r.o., 2000. 640 s. ISBN 80-7169-579-3.
- [6] REVENDA, Zbyněk., MANDEL, Martin., KODERA, Jan., MUSÍLEK, Petr., DVOŘÁK, Petr., BRADA, Jaroslav. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3. vyd. Praha : Management Press, 2002. 634 s. ISBN 80-7261-031-7.
- [7] *Výroční zpráva UniCredit Bank Czech Republic, a.s., 2009* [online]. [cit. 2011-02-18]. Dostupné z WWW: <[http://www.unicreditbank.cz/download/vyrocnizpravy/VZ\\_UCB\\_2009.pdf](http://www.unicreditbank.cz/download/vyrocnizpravy/VZ_UCB_2009.pdf)>.
- [8] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví*. 3. vyd. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1998. 341 s. ISBN 80-7079-585-9.
- [9] Zákon č. 190/2004 Sb. Ze dne 1. dubna 2004 o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] *Komerční banka* [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz/cs/lide/obcane/hypotecni-uver.shtml>>.
- [11] *Hypotéka.biz* [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný z WWW: <[http://www.hypoteka.biz/co\\_je\\_hypoteka.htm](http://www.hypoteka.biz/co_je_hypoteka.htm) 20.2.2011>.
- [12] *Finance Albatros* [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.financealbatros.cz/stranky3/hypoteky.htm>>.
- [13] *Raiffeisen Bank* [online]. [cit. 2011-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.rb.cz/osobni-finance/hypoteky/vse-o-hypotekach/pozadavky-na-zadatele/>>.

- [14] *Finance.cz – financování bydlení* [online]. [2011-02-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/>>.
- [15] ŠIMÁNKOVÁ, Jitka., SYROVÝ, Petr., ŠÍMA, Jan. *Jak na úvěry*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, s.r.o., 2004. 106 s. ISBN 80-7357-015-7.
- [16] BARDOVÁ, D., OPLTOVÁ, R., PAVELKA, F. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha : Nakladatelství CONSULTINVEST, spol. s r.o., 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
- [17] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2000. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [18] VICHNAROVÁ, Lenka., NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA Group, spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
- [19] SYROVÝ, Petr., NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance* 2. vyd. Praha : GRADA Publishing, a.s., 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [20] *Finance.cz – bonita klienta...* [online]. [cit. 21-02-2011]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/zpravy/finance/208678-bonita-klienta-jak-a-proc-ji-banky-zjistuji-/>>.
- [21] Zákon č. 586/1992 ze dne 20. listopadu 1992 o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- [22] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ze dne 22. května 2002 o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.
- [23] *Ministerstvo pro místní rozvoj – tiskové zprávy* [online]. [cit. 4.3.2011]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Hypoteky-mladym-se-letos-ocitly-mimo-mozny-interva>>.
- [24] *Ministerstvo pro místní rozvoj – bytová politika* [online]. [cit. 4.3.2011]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-s-priznanou-statni-financi-podpor>>.
- [25] *UniCredit Bank* [online]. [cit. 4.3.2011]. Dostupný z WWW: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/o-bance.html>>.
- [26] *Finanční matematika pro SVSE...* [online]. [cit. 2011-03-30]. Dostupný z WWW: <<http://svse.sweb.cz/materialy/uvery.pdf>>.

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČR	Česká republika
EU	Evropská Unie
FIBOR	Frankfurt Interbank Offer Rate
LIBOR	London Interbank Offer Rate
LTV	Loan to value
Max.	maximálně
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p.a.	per annum
PRIBOR	Prague Interbank Offer Rate
S a ZP	sociální a zdravotní pojištění
SJM	společné jmění manželů
SR	státní rozpočet

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1. Vzorec výpočtu anuity .....	25
Obrázek 2. Pobočky a bankomaty UniCreditBank .....	34

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Základní typy bankovních obchodů .....	12
Tab. 2. Rozložení anuitní splátky .....	26
Tab. 3. Výše příspěvku ze SR v závislosti na výši průměrné úrokové sazby.....	31
Tab. 4. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Petr Krajča.....	45
Tab. 5. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Iveta Krajčová .....	46
Tab. 6. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 1 .....	46
Tab. 7. Příjmy v daňovém priznání.....	51
Tab. 8. Úprava dílčího základu daně o položky SaZP (v Kč) .....	52
Tab. 9. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 2 .....	53
Tab. 10. Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, Klára Skřivánková.....	58
Tab. 11. Daňové priznání, Petr Skřivánek .....	58
Tab. 12. Zjednodušená rozvaha, společnost KLM, s.r.o. ....	59
Tab. 13. Výkaz zisků a ztrát, společnost KLM, s.r.o.....	60
Tab. 14. Výpočet ratingu společnosti KLM, s.r.o.....	61
Tab. 15. Stanovení příjmu – úprava o SaZP (v Kč).....	62
Tab. 16. Stanovení příjmu – úprava o SaZP – výpočet daně – OSVČ - §7 (v Kč) .....	62
Tab. 17. Finanční analýza žadatelů – modelový příklad 3 .....	63
Tab. 18. Výsledky modelových případů.....	70



**SEZNAM GRAFŮ**

Graf 1. Pasivní obchody bank.....	13
Graf 2. Výše splátky v závislosti na době splatnosti pro hypoteční úvěr 1 000 000 Kč a pro úrokovou sazbu 4 % .....	22
Graf 3. Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996.....	32

## SEZNAM PŘÍLOH

- P I Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru
- P II Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru

# PŘÍLOHA P I: SMLOUVA O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



## SMLOUVA O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU č. 990815

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

se sídlem Na Příkopě 858/20, Praha 1, PSČ 111 21, IČ: 64948242,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 3608  
pobočka: 7000 - Na Příkopě 858/20, Praha 1  
zastoupená zmocněnci: Ing. Jaroslav Martinec, manažer pobočky a Yveta Kvapilová, osobní bankéř  
(dále jen "Banka")

a

rodné číslo: [REDACTED], bytem: [REDACTED]  
(dále jen "Klient")

uzavírají podle ustanovení § 497 a násl. obchodního zákoníku, zák. č. 513/1991 Sb. v platném znění tuto smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru (dále jen "Smlouva" a "úvěr").

### I. Předmět Smlouvy

1. Banka se touto Smlouvou zavazuje, že poskytne Klientovi za podmínek sjednaných v této Smlouvě úvěr ve výši uvedené v čl. VII této Smlouvy, a Klient se zavazuje tento úvěr řádně a včas splatit a zaplatit úroky.

### II. Účel úvěru

1. Úvěr může být použit pouze k účelu sjednanému v článku VII.
2. Banka posuzuje účelovost každého požadovaného i dílčího čerpání úvěru a je oprávněna odmítnout Klientovi čerpání peněžních prostředků, které nebude řádně doloženo a Bankou odsouhlaseno nebo pokud vzniknou pochybnosti o účelovosti požadovaného i kteréhokoliv dřívějšího čerpání podle podmínek této Smlouvy.
3. Za podmínek stanovených touto Smlouvou je Banka oprávněna povolit čerpání části úvěru i bez nutnosti doložení účelovosti použití těchto prostředků.

### III. Úroky z úvěru

1. Úroková sazba se stanoví jako fixní a její výše je sjednána v čl. VII této Smlouvy. Je platná ode dne uzavření této Smlouvy do dne uvedeného v čl. VII této Smlouvy, pokud není ve Smlouvě stanoveno jinak. Pro následující období pak smluvní strany sjednávají výši a dobu platnosti úrokové sazby podle dále stanovených pravidel.
2. Banka nejméně 30 kalendářních dnů před datem ukončení platnosti sjednané fixní úrokové sazby předloží Klientovi písemnou nabídku nové délky období platnosti a výše fixní úrokové sazby pro následující období. Klient je povinen písemně sjednat s Bankou délku následujícího období platnosti a výši fixní úrokové sazby nejpozději 5 pracovních dnů před datem konce platnosti aktuální fixní úrokové sazby.

3. Neakceptuje-li Klient žádnou z nabídnutých variant fixní úrokové sazby, je povinen svůj nesouhlas Bance oznámit písemně ve lhůtě nejpozději 10 kalendářních dnů před datem konce platnosti aktuální fixní úrokové sazby a celý zůstatek poskytnutého úvěru včetně příslušenství a případně jiných dlužných částek splatit, a to k poslednímu dni platnosti stávající fixní úrokové sazby.
4. Nedojde-li mezi Bankou a Klientem k dohodě o délce období platnosti fixní úrokové sazby a její výši uvedeným způsobem v důsledku nečinnosti Klienta, zvolí Banka období platnosti úrokové sazby, které je z variant obsažených v písemné nabídce Banky zaslané Klientovi nejkratší, a jemu odpovídající výši úrokové sazby.
5. Ujednání ohledně výše úrokové sazby (čl. VII odst. 5 této Smlouvy) pozbývá platnosti v den splatnosti dílčí splátky úvěru (čl. VII odst. 9 této Smlouvy), který bezprostředně předchází poslednímu dni pracovněprávního vztahu mezi Klientem a Bankou. Nejpozději k tomuto dni je Klient povinen v případě, že mu bude Bankou předložen návrh na uzavření dodatku této Smlouvy obsahující sazbu dle aktuální nabídky Banky, tento návrh přijmout nebo celý dluh z úvěru i s příslušenstvím jednorázově Bance splatit.

#### IV. Poplatky

1. Jednorázový poplatek za poskytnutí úvěru ve výši uvedené v čl. VII této Smlouvy je splatný nejpozději k datu uzavření Smlouvy. Poplatek za správu a vedení úvěru je splatný měsíčně k ultimu kalendářního měsíce. Úhrada těchto poplatků bude realizována formou inkasa z účtu Klienta uvedeného v čl. VII této Smlouvy.
2. Po dobu pracovněprávního vztahu mezi Klientem a Bankou se poplatky řídí separátním ujednáním.

#### V. Čerpání

1. Klient se zavazuje vyčerpat úvěr během lhůty uvedené v této Smlouvě; případně-li konec této lhůty na nepracovní den, je Klient oprávněn čerpat úvěr nejpozději v poslední předcházející pracovní den. Nedojde-li k jiné dohodě formou písemného dodatku k této Smlouvě, není Klient po uplynutí lhůty stanovené pro vyčerpání úvěru oprávněn úvěr čerpat.
2. Čerpání úvěru se uskutečňuje na základě dokladů předaných Klientem Bance pro účely čerpání úvěru. Doklady k čerpání je Klient povinen doručit Bance nejpozději dva pracovní dny před požadovaným dnem čerpání úvěru. Podmínkou každého čerpání úvěru je uhrazení všech splatných závazků Klienta vůči Bance, zejména pak poplatku za poskytnutí úvěru ve výši podle čl. VII této Smlouvy, jakož i splnění dalších podmínek uvedených v této Smlouvě.
3. Pokud bude nedočerpaná část úvěru činit maximálně 5% z celkové výše úvěru, maximálně však 100 tisíc CZK, může Banka tuto část úvěru na základě písemné žádosti Klienta převést ve prospěch běžného účtu Klienta.

#### VI. Splácení

1. Klient se zavazuje splatit celý úvěr včetně příslušenství řádnými měsíčními anuitními splátkami, jejichž počet je uveden v článku VII této Smlouvy, a to počínaje dnem první anuitní splátky stanoveným v odstavci 3 tohoto článku.
2. Před dnem první anuitní splátky je v den určený pro splácení úvěru stanovený v čl. VII této Smlouvy splatná pouze úhrada úroků z vyčerpané části úvěru za příslušné měsíční, resp. dílčí, období.
3. První anuitní splátka je splatná v den určený pro splácení úvěru v nejbližším kalendářním měsíci následujícím po měsíci, v němž došlo k ukončení čerpání úvěru, a to za předpokladu, že k ukončení



čerpání došlo v den předcházející kalendářnímu dni určenému pro splácení úvěru. Jestliže k ukončení čerpání úvěru dojde v den totožný se dnem určeným pro splácení úvěru a následujících dnech v kalendářním měsíci, je první anuitní splátka splatná až v druhém kalendářním měsíci následujícím po měsíci, v němž došlo k ukončení čerpání úvěru.

4. Úhrada splatných pohledávek z této Smlouvy je realizována formou inkasa z účtu Klienta uvedeného v čl. VII této Smlouvy.

#### VII. Individuální smluvní podmínky

1.	<i>Produkt:</i>	rezidenční - INDIVIDUAL
2.	<i>Číslo běžného účtu:</i>	██████████2700
3.	<i>Výše úvěru (číselně a slovně):</i>	1 000 000,- CZK (slovy : Jedenmiliónkorunčeských)
4.	<i>Účel úvěru:</i>	Koupě
5.	<i>Předmět financování:</i>	Bytová jednotka č. 5308/31, v bytovém domě čp. 5308 v k.ú. a obci Zlín
6.	<i>Úroková sazba a doba její platnosti:</i>	3,51% p.a.; 1 rok - do 24.7.2010
7.	<i>Zajištění úvěru zástavním právem k nemovitostem: (číslo Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti):</i>	ZS 990815 / 01
8.	<i>Doplňkové zajištění/pojištění (číslo a předmět zajišťovací smlouvy nebo směnky):</i>	---
9.	<i>Výše pravidelné měsíční anuitní splátky úvěru:</i>	5 286,- CZK
10.	<i>Splacení úvěru ke kalendářnímu dni v měsíci:</i>	25.
11.	<i>Počet pravidelných měsíčních anuitních splátek:</i>	276
12.	<i>Způsob splácení:</i>	anuitní
13.	<i>Roční procentní sazba nákladů (RPSN)*</i>	---
14.	<i>Termín ukončení čerpání úvěru:</i>	25.07.2009
15.	<i>Poplatek za poskytnutí úvěru</i>	0,- CZK
16.	<i>Poplatek za správu a vedení úvěru</i>	0,- CZK
17.	<i>Pojištění úvěru CARDIF: Poplatek za pojištění: Pojištěná osoba:</i>	B 585,- CZK ██████████ RČ/datum narození ██████████

\*) Uvádí se pouze v zákonem vymezených případech (Zákon č. 321/2001 Sb.). Roční procentní sazba nákladů ve smyslu zák. č. 321/2001 Sb., o některých podmínkách sjednávání spotřebitelského úvěru, je stanovena na základě předpokladu, že Klient vyčerpá celou částku úvěru v první možný den čerpání úvěru. Banka bude Klienta informovat o všech změnách této sazby. K těmto změnám

UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Na Příkopě 858/20, 111 21, Praha 1, IČ: 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608

může dojít v důsledku nedodržení, příp. změn podmínek splácení stanovených v této smlouvě, resp. zaplacení splátky mimo předpis splátek a změny úrokové sazby v souladu s čl. III této Smlouvy.

#### VIII. Podmínky čerpání úvěru

1. Čerpání úvěru je podmíněno splněním následujících povinností Klienta:
  - a) Předložení návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu zástavního práva ve prospěch Banky do katastru nemovitostí k nemovitostem specifikovaným ve Smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitostem (uvedené v čl. VII této Smlouvy) s vyznačením přijetí tohoto návrhu příslušným katastrálním úřadem a předložení aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, na němž bude vyznačena plomba dokládající podání tohoto návrhu. V řízení přitom musí být řádně pokračováno a na předloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí nesmí být vyznačeno žádné právo ve prospěch třetí osoby.
  - b) Pojištění nemovitosti, která slouží k zajištění pohledávky Banky plynoucí z této Smlouvy, (s výjimkou pozemků) pro případ vzniku škody v důsledku zničení nebo poškození nemovitosti živelní událostí (minimálně v rozsahu těchto rizik: požár, výbuch, přímý úder blesku, vichřice, krupobití, tíha sněhu nebo námrazy), pro případ vzniku škody v důsledku zničení nebo poškození nemovitosti vodou unikající z vodovodního zařízení a pro případ odcizení části nebo součástí nemovitosti, úmyslné poškození nebo zničení nemovitosti. Nemovitost musí být pojištěna takovým typem pojištění a na takovou částku, aby v případě pojistné události pojišťovna poskytla nejvyšší objektivně možné plnění, minimálně na částku ve výši poskytnutého úvěru. Uzavření Dohody o vinkulaci pojistného plnění z tohoto pojištění s Bankou.
  - c) Předložení pojistné smlouvy uzavřené ve smyslu předchozího odstavce a Potvrzení Pojišťovny o provedení vinkulace tohoto pojištění ve prospěch Banky.
  - d) Předložení dokladu o úhradě části kupní ceny za koupi nemovitostí, které jsou specifikovány v článku VII této Smlouvy, a to ve výši rozdílu mezi konečnou cenou předmětných nemovitostí a výši poskytnutého úvěru podle této Smlouvy.
  - e) Předložení platně uzavřené kupní smlouvy vztahující se k financované nemovitosti specifikované v čl. VII této Smlouvy.

#### IX. Další povinnosti Klienta

1. Klient je povinen v závislosti na charakteru zdroje vlastních příjmů předávat Bance na vyzvání doklad o výši příjmů ze závislé činnosti vystavený mzdovou účetárnou zaměstnavatele, příp. jedná-li se o fyzickou osobu mající dle zákona o dani z příjmu povinnost podat daňové přiznání k dani z příjmů fyzických osob, kopii daňového přiznání potvrzenou příslušným správcem daně včetně všech povinných příloh. Klient, který má povinnost ověření účetní závěrky auditorem, předkládá Bance i zprávu auditora. Klient je zároveň povinen plnit svoje povinnosti vyplývající z daňových předpisů a z předpisů o sociálním a zdravotním pojištění.
2. Klient se zavazuje Bance předložit výpis z katastru nemovitostí dokládající vznik zástavního práva Banky v prvním pořadí jako zajištění pohledávky plynoucí z této Smlouvy, a to do 6 měsíců ode dne prvního čerpání úvěru; a výpis z katastru nemovitostí dokládající naplnění účelu úvěru, tj. převod vlastnického práva k nemovitosti financované úvěrem, a to do 6 měsíců ode dne uzavření kupní smlouvy o převodu vlastnického práva.

Na předloženém výpisu z katastru nemovitostí nesmí být vyznačeno žádné právo (vč. věcných břemen) ve prospěch třetí osoby.

3. Klient se zavazuje zajistit, aby pojištění nemovitosti, ke které je zřízeno zástavní právo k zajištění pohledávky plynoucí z této Smlouvy, bylo udržováno po celou dobu trvání úvěrového vztahu, event. rozšiřováno, zejména v závislosti na hodnotě zástavy a pojistných podmínkách pojišťovny.

Klient se zavazuje předkládat Bance doklad o zaplacení pojistného, k němuž byla uzavřena Dohoda o vinkulaci, a to pravidelně ročně vždy k 31. lednu každého kalendářního roku.

4. Na základě rámcové pojistné smlouvy uzavřené mezi Bankou a **POJIŠŤOVNOU CARDIF PRO VITA, a.s.**, se sídlem: Na Rybníčku 1329/5, Praha 2-Nové Město, 120 00 IČ 25080954 (dále jen "pojišťovna") a klientova písemného prohlášení učiněného v rámci podání žádosti o úvěr, že je klient pojištěn pro případ neschopnosti splácet úvěr, provádí Banka pravidelné úhrady pojistného pojišťovně ve výši uvedené v článku VII Smlouvy v termínu shodném s úhradami anuitních splátek úvěru na vrub běžného účtu dlužníka. Klient se zavazuje včas převádět bezhotovostní platbou či hotovostním vkladem na běžný účet dostatek finančních prostředků k platbám pojistného zároveň se splátkami úvěru dle ustanovení VOP.
5. Klient se zavazuje předložit Bance originál smlouvy o koupi financované nemovitosti uvedené v čl. VII této Smlouvy s vyznačením provedení vkladu vlastnického práva Klienta k této nemovitosti.
6. Pro případ, že katastrální úřad zamítne návrh na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, resp. nedojde z jakéhokoli jiného důvodu k převodu vlastnického práva ve prospěch Klienta, zavazuje se Klient informovat o této skutečnosti Banku, a to do 30 dnů ode dne vydání rozhodnutí o zamítnutí návrhu příslušným katastrálním úřadem. Dále se Klient zavazuje zajistit, aby prostředky čerpané z úvěru byly poukázány zpět Bance na účet, jehož číslo vč. příslušného variabilního symbolu mu Banka písemně sdělí, a to do 10 dnů ode dne, kdy mu banka příslušné bankovní spojení sdělila. Klient souhlasí s tím, že tyto prostředky budou použity k úhradě pohledávek Banky za Klientem plynoucích z této Smlouvy.
7. Dojde-li k převodu spoluvlastnického podílu na pozemcích parc.č. 2788/6 a 2788/1 na vlastníka financované nemovitosti, klient se zavazuje ihned po provedení tohoto převodu uzavřít s Bankou smlouvu o zřízení zástavního práva ke spoluvlastnickému podílu na tomto pozemku.
8. Jestliže Klient poruší některou z těchto povinností, s výjimkou povinnosti uvedené v odst. 1 tohoto článku, je Banka oprávněna za každé porušení povinnosti požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 30.000,- CZK, kterou je Klient povinen zaplatit na základě písemné výzvy Banky. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Banky na náhradu škody v plném rozsahu.

## X.

### Společná ustanovení

1. Další práva a povinnosti smluvních stran touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí Všeobecnými obchodními podmínkami UniCredit Bank Czech Republic, a.s. v platném znění (dále jen "VOP"). Podpisem této Smlouvy Klient potvrzuje, že VOP převzal, seznámil se s jejich obsahem a s tímto obsahem souhlasí; současně se zavazuje jednat v souladu se všemi jejich ustanoveními.
2. V případě neuhrazení splatného závazku založeného touto Smlouvou je Banka oprávněna v průběhu trvání prodloužit úročit dlužnou částku, s jejíž úhradou je Klient v prodloužení, místo řádně sjednané úrokové sazby, úroky z prodloužení stanovenými VOP.
3. Za závažné porušení této smlouvy a jiné závažné skutečnosti ve smyslu VOP s důsledky stanovenými ve VOP se považuje i skutečnost, že Klient porušuje povinnosti sjednané v jiné úvěrové smlouvě uzavřené s Bankou, než je tato Smlouva.
4. Pro případ uzavření dohody se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu týkající se závazku z této Smlouvy smluvní strany sjednávají, že Banka je oprávněna požadovat splacení celého úvěru, jestliže nebudou splaceny kterékoliv dvě splátky, přičemž se nemusí jednat o splátky po sobě jdoucí (ztráta výhody splátek).



5. Je-li na straně Klienta více spoludlužníků, jsou vůči Bance zavázáni společně a nerozdílně a Banka je oprávněna požadovat splnění závazku vyplývajícího z této Smlouvy na kterémkoli z nich. Veškeré jednostranné písemné úkony Klienta či informace a sdělení určené Bance musí být podepsány alespoň jednou osobou uvedenou ve Smlouvě na straně Klienta.
6. Klient bere na vědomí, že jako podpisový vzor pro ověření podpisu Klienta slouží jeho podpis na této Smlouvě.

**XI.  
Závěrečná ustanovení**

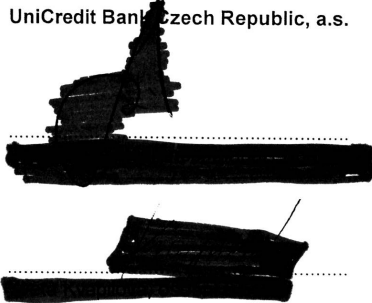
1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou vprvopisech, z nichž Klient i Banka obdrží po jednom.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Ustanovení této Smlouvy platí pro vztah mezi Bankou a Klientem v plném rozsahu až do dne, kdy budou zcela uhrazeny všechny závazky vyplývající pro Klienta z této Smlouvy.
3. Obsah této Smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze formou písemných a datovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

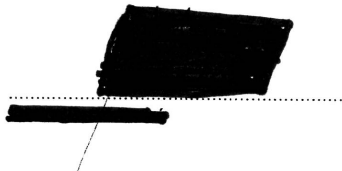
V Praze dne 24.06.2009

v *Yluč* ..... dne *30.6.2009*

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Klient





Tento podpis Klienta slouží současně jako podpisový vzor pro ověřování podpisů na listinách o veškerých Klientových úkonech či na informacích a sděleních určených Bance v souvislosti s poskytnutím úvěru podle této smlouvy pro případ, že příslušný podpis nebude učiněn před pracovníkem Banky.

Totožnost osob podepisujících za Klienta -  dle OP č.  ověřil ..... dne .....

 *30-06-2009*  




# PŘÍLOHA P II: ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

## Identifikační údaje zpracovatele úvěru

Pobočka č.:

Adresa:

Pracovník:

Kontakt:

Razítko "Doručeno dne"

podpis pracovníka, který ověřil totožnost a podpisy klientů

Doklad, podle kterého byla ověřena totožnost klienta/klientů:



## ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

### A. ÚDAJE O ŽADATELÍCH

#### ŽADATEL

##### A.1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

**Titul**  Stav  Svobodný/svobodná  
 Ženatý/vdaná  
 Rozvedený/rozvedená  
 Vdovec/vdova

**Jméno**

**Příjmení**

**Rodné číslo / u cizinců datum narození**

**Země narození**

**Státní příslušnost**

#### SPOLUŽADATEL

**Titul**  Stav  Svobodný/svobodná  
 Ženatý/vdaná  
 Rozvedený/rozvedená  
 Vdovec/vdova

**Jméno**

**Příjmení**

**Rodné číslo / u cizinců datum narození**

**Země narození**

**Státní příslušnost**

#### Vztah (příbuzenský) žadatele a spolužadatele

Ano  Ne Jaký?

#### Společné jmění manželů (SJM) – upraveno smlouvou

Ano  Ne

#### A.2. MÍSTO TRVALÉHO POBYTU

Adresa (město, ulice, č.p., PSČ)  Koresp. adresa \*)

Adresa (město, ulice, č.p., PSČ)  Koresp. adresa \*)

#### A.3. MÍSTO SKUTEČNÉHO POBYTU (je-li odlišné od místa trvalého pobytu)

Adresa (město, ulice, č.p., PSČ)  Koresp. adresa \*)

Adresa (město, ulice, č.p., PSČ)  Koresp. adresa \*)

#### A.4. KONTAKT

Telefon  E-mail

Telefon  E-mail

#### A.5. BLIŽŠÍ ÚDAJE

Délka skutečného pobytu (v letech)

Délka předchozího skutečného pobytu (v letech)

Délka současného zam. poměru (v letech)

Délka předchozího zam. poměru (v letech)

Délka pobytu v ČR - cizinci (v letech)

##### Bytové poměry

- vlastnictví domu/bytu  
 nájem  
 bydlení s rodiči  
 právo k užívání družstevního domu/bytu  
 jiné

Délka skutečného pobytu (v letech)

Délka předchozího skutečného pobytu (v letech)

Délka současného zam. poměru (v letech)

Délka předchozího zam. poměru (v letech)

Délka pobytu v ČR - cizinci (v letech)

##### Bytové poměry

- vlastnictví domu/bytu  
 nájem  
 bydlení s rodiči  
 právo k užívání družstevního domu/bytu  
 jiné

**Povolání (profese)**

**Funkce/pozice**

##### Vzdělání

- VŠ  
 vyšší odborné  
 SŠ s maturitou  
 OU s maturitou  
 OU  
 základní

**Povolání (profese)**

**Funkce/pozice**

##### Vzdělání

- VŠ  
 vyšší odborné  
 SŠ s maturitou  
 OU s maturitou  
 OU  
 základní

#### Zvláštní vztah k UniCredit Bank Czech Republic, a.s., podle zákona o bankách \*\*)

Ano  Ne

Ano  Ne

#### Účet u jiné banky

Ano  Ne Vedený u

Ano  Ne Vedený u

\*) Zaškrtněte pouze jednu z adres jako korespondenční

\*\*\*) Za osoby, které mají k bance zvláštní vztah, se podle § 19 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, považují a) členové statutárního orgánu a vedoucí zaměstnanci banky, b) členové dozorčí rady banky, c) právnické osoby mající kontrolu nad bankou, jejich hlavní akcionáři a členové vedení těchto společností, d) osoby blízké členům statutárního orgánu, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům banky a osobám majícím kontrolu nad bankou, e) právnické osoby, ve kterých některá z osob uvedených pod písmeny a), b) a c) má podíl na základním jmění přesahující 10 %, f) hlavní akcionáři banky a jakákoliv právnická osoba pod jejich kontrolou, g) členové bankovní rady České národní banky, h) právnické osoby, nad kterými má banka kontrolu.

\*\*\*\*) Vypíňuje obchodní zástupce banky. Pokud jednáte přímo se UniCredit Bank Czech Republic, a.s., prosím vyškrtněte.

**ŽADATEL**

**A.6. ZDROJ PŘÍJMŮ z/ze**

ZAMĚSTNÁNÍ

**PODNIKÁNÍ A JINÉ SAMOSTATNÉ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI**  
 iČ   
 Odvětví činnosti  AKTIVNÍ   
 PŘERUŠENÉ

PRONÁJEM NEMOVITOSTI

Existující  
 Budoucí

OSTATNÍ PŘÍJMY

Zdroj příjmu

**SPOLUŽADATEL**

ZAMĚSTNÁNÍ

**PODNIKÁNÍ A JINÁ SAMOSTATNÁ VÝDĚLEČNÁ ČINNOST**  
 iČ   
 Odvětví činnosti  AKTIVNÍ   
 PŘERUŠENÉ

Adresa pronajímané nemovitosti

**A.7. ÚDAJE O DOMÁCNOSTI (MĚSÍČNÍ VÝDAJE V KČ)**

Počet dospělých osob v domácnosti  Počet dětí (do 26 let)  Náklady na bydlení

Půjčky / úvěry / závazky vůči ostatním subjektům (včetně kontokorentu, kreditní karty, povoleného debetu apod.)

Hypoteční úvěr + úvěr ze stavebního spoření	(počet úvěrů) <input type="text"/>	jako žadatel (výše jednotlivých měsíčních splátek) <input type="text"/>	jako ručitel (měsíční splátka) <input type="text"/>
Osobní úvěr + Leasing + Splátkový prodej + Půjčky	(počet závazků) <input type="text"/>	jako žadatel (výše jednotlivých měsíčních splátek) <input type="text"/>	jako ručitel (měsíční splátka) <input type="text"/>
Kontokorentní úvěr	(počet úvěrů) <input type="text"/>	jako žadatel (výše jednotlivých celkových rámců) <input type="text"/>	jako ručitel (celkový rámec) <input type="text"/>
Kreditní karta	(počet karet) <input type="text"/>	jako žadatel (výše jednotlivých celkových rámců) <input type="text"/>	jako ručitel (celkový rámec) <input type="text"/>
<b>Spoření</b>			<b>Ostatní</b>
stavební <input type="text"/>	penzijní <input type="text"/>	ostatní spoření <input type="text"/>	výživné, srážky ze mzdy <input type="text"/>
<b>Pojistění</b>			výdaje v zahraničí <input type="text"/>
nemovitosti <input type="text"/>	životní / úrazové <input type="text"/>	ostatní pojištění <input type="text"/>	

**B. ÚDAJE O POŽADOVANÉM HYPOTEČNÍM ÚVĚRU**

**B.1. SPECIFIKACE ÚVĚRU**

Požadovaná výše úvěru v Kč  Doba splatnosti úvěru (v letech)

Typ úrok. sazby  fixní  variabilní <sup>5)</sup>

Délka období fixní úrokové sazby (v letech)  Délka čerpání úvěru (v měsících) 2)

Typ úvěru

INDIVIDUAL - Hypoteční úvěr účelový rezidenční  
 PLUS - Hypoteční úvěr rezidenční bez poplatků  
 FLEXI - Hypoteční úvěr rezidenční s možností předčasné splátky  
 Hypoteční úvěr účelový nerezidenční  
 Hypoteční úvěr neúčelový

Účel úvěru 1)

Koupě  
 Výstavba / rekonstrukce 3)  
 Vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí  
 Splacení dřívějšího úvěru, půjčky  
 Zpětné proplacení fin. prostředků  
 Jiné

**B.2. POPIS OBJEKTU ÚVĚRU 4)**

Druh nemovitosti  Panelový byt  Ano  Ne

Adresa nemovitosti (město, ulice, č.p., PSČ)

Výše investice

Číslo listu vlastnictví

Právo třetí osoby k nemovitosti  Ano  Ne  Účel využití objektu úvěru  vlastní bydlení (event. bydlení osoby blízké)  
 vlastní rekreace  
 pronájem

Druh práva váznoucího na nemovitosti

1) Pokud není jeden účel, je možné označit více variant Vypíjíte se pouze v účelových úvěrů.

2) Období čerpání (od podpisu smlouvy do ukončení čerpání)

3) Včetně nástaveb/přístaveb, pokud vznikne nová bytová jednotka

4) Viz údaje z výpisu z katastru nemovitosti

5) Úroková sazba je složena z variabilní a fixní složky, tj. její celková výše se mění v závislosti na situaci na finančním trhu.

## C. ÚDAJE O ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

### C.1. POPIS PŘEDMĚTU ZÁSTAVY

Uveďte údaje o všech nemovitostech, které budou sloužit k zajištění úvěru (viz údaje z výpisu z katastru nemovitosti).  
Sloupec Nemovitost nevyplňovat v případě shodnosti s B.2.

#### Nemovitost 1

Druh nemovitosti

Adresa nemovitosti (město, ulice, č.p., PSČ)

Číslo listu vlastnictví

Právo třetí osoby na nemovitost

Ano  Ne

Druh práva na nemovitosti

#### Údaje o zástavci

Titul, Jméno, Příjmení/ Název firmy

Rodné číslo / u cizinců datum narození/ IČ

Země narození

Číslo OP/ pasu

Titul, Jméno, Příjmení/ Název firmy

Rodné číslo / u cizinců datum narození/ IČ

Země narození

Číslo OP/ pasu

#### Nemovitost 2

Druh nemovitosti

Adresa nemovitosti (město, ulice, č.p., PSČ)

Číslo listu vlastnictví

Právo třetí osoby na nemovitost

Ano  Ne

Druh práva na nemovitosti

#### Údaje o zástavci

Titul, Jméno, Příjmení/ Název firmy

Rodné číslo / u cizinců datum narození/ IČ

Země narození

Číslo OP/ pasu

Titul, Jméno, Příjmení/ Název firmy

Rodné číslo / u cizinců datum narození/ IČ

Země narození

Číslo OP/ pasu

### Prohlášení žadatele a spolužadatele

Prohlašuji, že veškeré údaje uvedené v této žádosti o úvěr, resp. v dokumentech přiložených jsou úplné a odpovídají skutečnosti a že jsem/jsem nezamířel(a) žádnou relevantní skutečnost, která by mohla ovlivnit rozhodnutí banky při poskytnutí úvěru.

Žadatel/spolužadatel podpisem této žádosti prohlašují, že úkon učiněný žadatelem nebo spolužadatelem vůči UniCredit Bank Czech Republic, a.s. do uzavření smlouvy o úvěru je úkonem učiněným jménem všech, tj žadatele a všech spolužadatelů. UniCredit Bank Czech Republic, a.s. není povinna zkoumat vzájemné nároky těchto žadatelů a nenese žádnou odpovědnost za případné neoprávněné zásahy žadatelů do svých vzájemných nároků.

Dále prohlašuji, že jsem plně způsobilý(á) k právním úkonům.

Dále prohlašuji, že nejsem v prodlení vůči státu nebo jinému subjektu s úhradou daní či poplatků, úhradou pojistného na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění, úhradou cla nebo jiných povinných plateb a zároveň prohlašuji, že nemám jiné závazky vůči fyzickým či právnickým osobám s výjimkou uvedených výše v této žádosti.

Souhlasím s tím, aby UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (dále jen „banka“) získala informace o mé bonitě (zahrnující zejména informaci o povaze a rozsahu případného porušení dřívějších závazků), platební morálce a důvěryhodnosti, které jsou nutné k posouzení mé žádosti o poskytnutí úvěru, a to z registrů sdružení SOLUS ([www.solus.cz](http://www.solus.cz)), jehož je banka členem.

Potvrzuji, že jsem se seznámil s 'Poučením o zpracování osobních údajů podle § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů', které je k dispozici mj. na webových stránkách a pobočkách banky, zejména výslovně beru na vědomí, že banka může mé osobní údaje zpracovávat i prostřednictvím zpracovatelů se sídlem v členských státech Evropské unie, zejm. Unicredit Global Information Services, Itálie. Veškerá místa, na kterých dochází ke zpracování osobních údajů Bankou nebo zpracovateli Banky, jsou nahlášena jako místa zpracování osobních údajů u Úřadu pro ochranu osobních údajů.'

Místo, datum

podpis žadatele

podpis spolužadatele

**Souhlas**  
se zpracováním osobních údajů a použitím rodného čísla

V souvislosti s uzavřením/žádostí o uzavření smlouvy mezi mnou a UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (dále jen „Smlouva“ a „Banka“) souhlasím s tím, aby Banka za níže uvedeným účelem shromažďovala, zpracovávala a uchovávala mé osobní údaje, tj. jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, adresu, údaje o identifikačním dokladu a IČ (dále jen „osobní údaje“), a to způsobem, a za podmínek uvedených v Informačním Memorandu Bankovního registru klientských informací a Nebankovního registru klientských informací (dále jen „Informační Memorandum“) a v Poučení o registrech Sdružení SOLUS (též jen „Poučení“).

Dále souhlasím, aby Banka mé osobní údaje předávala Sdružení SOLUS k dalšímu zpracování v „Pozitivním registru sdružení SOLUS“ (též jen „Pozitivní registr“) a v Registru FO Sdružení SOLUS (též jen „Registr FO“) k dalšímu shromažďování, zpracování a uchování. Souhlasím, aby Sdružení SOLUS vytvořilo informační soubor mých osobních údajů od všech členských bank, případně též společně s dalšími mými veřejně dostupnými osobními údaji (např. mé osobní údaje obsažené v Insolvenčním rejstříku), a v rámci tohoto informačního souboru mých osobních údajů provádělo statistická vyhodnocení mé bonity a důvěryhodnosti. Souhlasím, aby Sdružení SOLUS mé osobní údaje (ve formě informačního souboru včetně údajů o statistických vyhodnoceních mé bonity a důvěryhodnosti) zpřístupnilo formou on-line dotazů všem oprávněným uživatelům (členům sdružení SOLUS) Pozitivního registru a Registru FO, tedy i Bance, a to vždy v rozsahu a za podmínek uvedeném pro každý z těchto registrů v Poučení. Souhlasím, aby Banka i opakovaně získávala informace o mé bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti z Pozitivního registru a Registru FO. Souhlasím, aby všichni oprávnění uživatelé Pozitivního registru anebo Registru FO, kterým byly zpřístupněny mé osobní údaje, tyto používali, a to případně spolu s dalšími mými osobními údaji, jež oprávněně zpracovávají.

Účelem zpracování osobních údajů v Pozitivním registru a Registru FO je splnění povinnosti odpovědného poskytování úvěrů a jiných obchodů Banky, zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Pozitivního registru a Registru FO o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce, posuzování mé bonity, důvěryhodnosti a platební morálky ze strany oprávněných uživatelů Pozitivního registru a Registru FO, a to i opakovaně, jakož i ochrana práv Banky a ostatních členů sdružení SOLUS. Kromě předešlého je účelem zpracování mých osobních údajů na základě tohoto souhlasu rovněž zajištění vzájemného informování oprávněných uživatelů Bankovního registru klientských informací (dále jen „BRKI“) a Nebankovního registru klientských informací (dále jen „NRKI“) o mé bonitě, důvěryhodnosti a platební morálce a umožnění (a to i opakovaně) posuzování mé bonity, důvěryhodnosti a platební morálky ze strany oprávněných uživatelů BRKI a NRKI. Způsob, rozsah a podmínky vzájemného informování oprávněných uživatelů BRKI a NRKI jsou uvedeny v Informačním Memorandu.

Souhlas uděluji na dobu 4 let ode dne jeho udělení. V případě, že mezi mnou [nebo zadatelem, pokud jde o ručitele, spolužadatele nebo zákonného zástupce] a Bankou byla nebo bude uzavřena Smlouva, uděluji tento souhlas na dobu jejího trvání a na dobu dalších 4 let od splnění veškerých mých finančních závazků z uzavřené Smlouvy, pokud tyto závazky zaniknou splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění, resp. od zániku Smlouvy, pokud finanční závazky ze Smlouvy zaniknou jinak.

Před podpisem tohoto souhlasu jsem se seznámil(a) s Informačním Memorandem, které obsahuje i poučení o mých právech v souvislosti se zpracováním mých osobních údajů v rámci BRKI i pro účely vzájemného informování se uživateli BRKI a/nebo NRKI o bonitě, důvěryhodnosti či platební morálce jejich klientů. Před podpisem tohoto souhlasu jsem rovněž byl(a) informován(a), že aktuální znění Informačního Memoranda mohu kdykoli získat na informační lince, pobočkách a na webových stránkách banky [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz) nebo na informační lince a webových stránkách provozovatele registru [www.cccb.cz](http://www.cccb.cz).

Dále prohlašuji, že jsem se seznámil(a) s dokumentem „**POUČENÍ** o registrech Sdružení SOLUS“, jehož obsahem je: (i) vysvětlení pojmu informační soubor, a to zvláště pro Pozitivní registr a Registr FO, (ii) definice dalších mých osobních údajů, které mohou vzniknout při zpracování, (iii) popis fungování Pozitivního registru a Registru FO, (iv) identifikace subjektů či osob, které mohou mít přístup k mým osobním údajům při jejich zpracování a (v) poučení o mých právech (§ 11 a § 12 zákona o ochraně osobních údajů č. 101/2000 Sb.) a nárocích (§ 21 zákona č. 101/2000 Sb.) v souvislosti se zpracováním mých osobních údajů v rámci pozitivního registru SOLUS. Byl(a) jsem informován(a), že aktuální znění Poučení mohu kdykoli získat na informační lince, pobočkách a webových stránkách banky [www.unicreditbank.cz](http://www.unicreditbank.cz) nebo na informační lince a webových stránkách sdružení SOLUS [www.solus.cz](http://www.solus.cz).

Potvrzuji, že jsem byl(a) Bankou poučen(a) o svých nárocích vůči porušiteli dle § 21 zákona č. 101/2000 Sb.

Po uzavření Smlouvy s Bankou se tento souhlas stává její nedílnou součástí.

Místo, datum

podpis žadatele

podpis spolužadatele



## PŘÍLOHA K ŽÁDOSTI O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

### 1. STANDARDNĚ POŽADOVANÉ PODKLADY

IDENTIFIKACE ŽADATELE / SPOLUŽADATELE / ZÁSTAVCE	OKAMŽIK PŘEDLOŽENÍ
<input type="checkbox"/> Průkaz totožnosti – (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Doklad o vypořádání či zúžení SJM žadatele – pouze je-li SJM dotčeno (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<b>OSOBY S PŘÍJMY ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI</b>	
<input type="checkbox"/> Potvrzení zaměstnavatele (formulář banky) spolu s: výplatními páskami za posl. 3 měsíce NEBO prac. smlouvou, včetně mzdového výměru NEBO s výpisy z běžného účtu za posl. 3 měsíce	přijetí žádosti
<b>OSOBY SAMOSTATNĚ VÝDĚLEČNĚ ČINNÉ</b>	
<input type="checkbox"/> Přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední 2 zdaňovací období (kopie opatřená na první straně originál razítkem příslušného finančního úřadu) - bankou ověřená kopie	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Potvrzení FÚ o stavu osobního účtu – bezdlužnosti (originál)	1. čerpání úvěru
<b>NEMOVITOST</b>	
<input type="checkbox"/> Výpis z KN předmětu zástavy i předmětu financování s obsahem odpovídajícím aktuálnímu formálnímu stavu v době předložení (bankou ověřená kopie ne starší 3 měsíce)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Kopie příslušné části katastrální mapy s obsahem odpovídajícím aktuálnímu formálnímu stavu v době předložení (ne starší 1 rok)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Listina prokazující oprávnění nakládat s nemovitým předmětem zástavy, pokud dosud trvající vlastnické právo k nemovitosti vzniklo před 1. 1. 1993 (úředně ověřený opis)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Odhad nemovitosti vypracovaný smluvním odhadcem dle metodiky banky ne starší 12 měsíců	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Smlouva o pojištění zastavované nemovitosti včetně pojistných podmínek (sružené živelní pojištění) (bankou ověřená kopie)	1. čerpáním úvěru
<input type="checkbox"/> Potvrzení pojišťovny o přijetí vinkulace pojistného plnění (originál)	1. čerpáním úvěru
<input type="checkbox"/> Veškeré výpisy z KN vztahující se k předmětu zástavy prokazující bankou požadovaný aktuální právní stav (originál)	1. čerpání úvěru
<input type="checkbox"/> Návrh na vklad zástavního práva vztahující se k předmětu zástavy (originál)	1. čerpání úvěru - expresní
<b>ÚČEL ÚVĚRU – KOUPĚ, VÝSTAVBA, REKONSTRUKCE</b>	
<input type="checkbox"/> Smlouva směřující k převodu vlastnického práva – kupní smlouva / smlouva o smlouvě budoucí / návrh kupní smlouvy – je-li účelem úvěru koupě (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Přehled zdrojů pro financování nákladů stavby (originál formuláře banky)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Územně plánovací informace - je-li účelem úvěru výstavba a koupě pozemku určeného pro výstavbu	k přípravě smluvní dokumentace
<input type="checkbox"/> Návrh na vklad rozestavěné stavby do KN potvrzený KN včetně příloh – geometrický plán, čestné prohlášení vlastníka stavby, pokud se jedná o výstavbu – rozestavěná stavba, která dosud není uvedena v LV (bankou ověřená kopie)	k přípravě smluvní dokumentace
<input type="checkbox"/> Prohlášení vlastníka – koupě bytu, který není zapsán v LV (kopie)	k přípravě smluvní dokumentace
<input type="checkbox"/> Písemný souhlas stavebního úřadu s provedením stavby nebo stavebním úřadem ověřená projektová dokumentace - pro ohlašované stavby (bankou ověřená kopie)	nejpozději před 1. čerpáním
<input type="checkbox"/> Certifikát vydaný autorizovaným inspektorem nebo ověřená projektová dokumentace autorizovaným inspektorem - při zkráceném stavebním řízení (s využitím autorizovaného inspektora) (bankou ověřená kopie)	nejpozději před 1. čerpáním
<input type="checkbox"/> Pravomocné stavební povolení - pro ostatní stavby (viz územně plánovací informace) (bankou ověřená kopie)	nejpozději před 1. čerpáním
<input type="checkbox"/> Kupní smlouva (platně uzavřená) – pokud již nebyla předložena (bankou ověřená kopie)	1. čerpání úvěru
<input type="checkbox"/> Potvrzení o úhradě části kupní ceny financované z vlastních zdrojů – je-li část kupní ceny financována z vlastních zdrojů (originál)	1. čerpání úvěru
<input type="checkbox"/> Dohoda o vinkulaci pojistného plnění z pojištění předmětu zástavy (originál vinkulace)	1. čerpání úvěru
<input type="checkbox"/> Faktury k úhradě stavebního materiálu nebo provedených stavebních prací odsouhlasené klientem (bankou ověřená kopie)	čerpání úvěru
<input type="checkbox"/> Smlouva o dílo (bankou ověřená kopie)	čerpání úvěru

PŘÍJEM Z PRONÁJMU	OKAMŽIK PŘEDLOŽENÍ
<input type="checkbox"/> Přiznání k dani z příjmu fyzických osob za poslední 2 zdaňovací období (kopie opatřená na první straně originál razítkem příslušného finančního úřadu) - bankou ověřená kopie	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Nájemní smlouvy k současným i budoucím nájemním vztahům (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Výpisy z KN pronajímaných nemovitostí (kopie ne starší 3 měsíce)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Odpisový plán v případě současných příjmů z pronájmu (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Potvrzení FÚ o stavu osobního účtu – bezdlužnosti (originál)	1. čerpání úvěru
<b>ÚČEL ÚVĚRU – SPLACENÍ DŘÍVĚJŠÍ PŮJČKY / ÚVĚRU</b>	
<input type="checkbox"/> Smlouva o úvěru / půjčce obsahující účel, částku, splatnost, č. účtu věřitele, vč. všech dodatků (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Príslib výmazu zástavního práva dosavadního zástavního věřitele (originál)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Vyčíslení aktuálního zůstatku dluhu (včetně příslušenství) ke skutečnému dni čerpání (originál)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Výpis z účtu prokazující přijetí platby - v případě splacení půjčky (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<b>ÚČEL ÚVĚRU – KOUPE DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU</b>	
<input type="checkbox"/> Smlouva o smlouvě budoucí o převodu členských práv a povinností člena družstva, doklad o členství převodce v bytovém družstvu, např. potvrzení bytového družstva o členství, list vlastnictví předmětné nemovitosti, stanovy družstva (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Smlouva/dohoda o převodu členských práv a povinností potvrzená družstvem (bankou ověřená kopie)	1. čerpání úvěru
<b>ÚČEL ÚVĚRU – ÚHRADA DRUŽSTEVNÍHO PODÍLU</b>	
<input type="checkbox"/> Nájemní smlouva (uzavřená s bytovým družstvem a prodávajícím), list vlastnictví k předmětné nemovitosti, kopie výpisu z obchodního rejstříku bytového družstva, výzva bytového družstva k úhradě členského podílu (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti

## 2. DALŠÍ POŽADOVANÉ PODKLADY V NESTANDARDNÍCH PŘÍPÁDECH

PŘÍJMY NEZOHLEDNĚNÉ V DAŇOVÉM PŘIZNÁNÍ - PODÍLY NA ZISKU	OKAMŽIK PŘEDLOŽENÍ
<input type="checkbox"/> Aktuální rozvaha, výkaz zisků a ztrát a přiznání k dani z příjmů (včetně příloh) společnosti vyplácející podíly na zisku za poslední 2 zdaňovací období (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Rozhodnutí valné hromady společnosti o rozdělení zisku (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Doklad o výplatě podílů na zisku ve prospěch BÚ klienta (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<b>ÚČEL ÚVĚRU – KOUPE V DRAŽBĚ</b>	
<input type="checkbox"/> Dražební vyhláška (kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Protokol o dražbě (bankou ověřená kopie)	k přípravě smluvní dokumentace
<b>ÚČEL ÚVĚRU – KOUPE PODLÉHAJÍCÍ REŽIMU OPATŘENÍ PROTI KONFLIKTU ZÁJMŮ DLE OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU</b>	
<input type="checkbox"/> Rozhodnutí příslušného soudu o jmenování znalce ke stanovení ceny převáděných nemovitostí (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Znalecký posudek vyhotovený jmenovaným znalcem (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Platné rozhodnutí oprávněného orgánu společnosti (valné hromady resp. představenstva) o prodeji nemovitosti (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti
<input type="checkbox"/> Stanovy společnosti (bankou ověřená kopie)	přijetí žádosti

## F. POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET ÚVĚR

### F.1. ÚDAJE O POJIŠTĚNĚM

Titul	Rodné číslo / u cizinců datum narození
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Jméno	Adresa (ulice č.p., město)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Příjmení	PSČ
<input type="text"/>	<input type="text"/>

### F.2. ÚDAJE O POJIŠTĚNÍ

V případě uzavření smlouvy o úvěru na základě této žádosti souhlasím s pojištěním úvěru:

- Soubor pojištění JP  úhrada navýšením úvěru  Soubor pojištění A  
 úhrada z účtu

#### Soubor pojištění JP (jednorázové pojistné)

pro případ smrti a ztráty zaměstnání (pro klienty, kteří splňují níže uvedené podmínky týkající se pracovního poměru)  
nebo pro případ smrti a pracovní neschopnosti

#### Soubor pojištění A (pravidelné měsíční pojistné)

pro případ smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti

### F.3. PŘIHLÁŠKA K POJIŠTĚNÍ

Soubor pojištění JP  
úvěr do výše  
1 000 000 CZK

#### „Podpisem potvrzuji, že:

- jsem byl(a) seznámen(a) s Rámcovou pojistnou smlouvou č. UCBHJP 1/2009, s níž, jakož i se Všeobecnými pojistnými podmínkami, souhlasím,
- jsem mladší 60 let,
- jsem zdrav(a),
- nejsem požívatelem starobního, částečného ani plného invalidního důchodu,
- nejsem v pravidelné lékařské péči či pod pravidelným lékařským dohledem v důsledku zjištěného chronického onemocnění s trvalým užíváním léků,
- nejsem v pracovní neschopnosti,
- souhlasím s tím, že je pojišťitel oprávněn požadovat údaje o mém zdravotním stavu za účelem šetření pojistných událostí dle odst. 1 § 50 zákona o pojistné smlouvě,
- souhlasím s tím, že oprávněnou, příp. obmyšlenou osobou pro výplatu pojistného plnění je pojišťník.

Podmínky týkající se pracovního poměru:

- pokud nejsem osoba samostatně výdělečně činná, jsem zaměstnán(a) v pracovním poměru sjednaném na dobu neurčitou a byl(a) jsem zaměstnán(a) v pracovním poměru nepřetržitě v předcházejících 12 měsících a nejsem ve zkušební době, jsem nedal(a) ani mi nebyla dána výpověď z pracovního poměru, nezrušil(a) jsem se zaměstnavatelem okamžitě pracovní poměr ani mi nebyl zrušen ze strany zaměstnavatele, neobdržel(a) jsem od zaměstnavatele ani jsem zaměstnavateli návrh na skončení pracovního poměru dohodou.“

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_  
Podpis pojištěného

\* V případě, že klient zvolí tuto možnost a prohlásí, že splňuje uvedené podmínky, je pojištěn pro případ smrti a ztráty zaměstnání. V opačném případě je pojištěn pro případ smrti a pracovní neschopnosti.

Soubor pojištění A  
úvěr do výše  
1 000 000 CZK

#### „Potvrzuji, že:

- jsem byl(a) seznámen(a) s Rámcovou pojistnou smlouvou č. UCBH 1/2009, s níž, jakož i se Všeobecnými pojistnými podmínkami, souhlasím,
- jsem mladší 60 let,
- jsem zdrav(a),
- nejsem požívatelem starobního, částečného ani plného invalidního důchodu,
- dle svého prohlášení nejsem v pravidelné lékařské péči či pod pravidelným lékařským dohledem v důsledku zjištěného chronického onemocnění s trvalým užíváním léků,
- nejsem v pracovní neschopnosti,
- souhlasím s tím, že je pojišťitel oprávněn požadovat údaje o mém zdravotním stavu za účelem šetření pojistných událostí dle odst. 1 § 50 zákona o pojistné smlouvě,
- beru na vědomí a souhlasím s tím, že v případě porušení smlouvy o úvěru má pojišťník právo jednostranně pozastavit úhrady splátek pojistného pojišťiteli se všemi důsledky s tím spojenými,
- souhlasím s tím, že oprávněnou, příp. obmyšlenou osobou pro výplatu pojistného plnění je pojišťník.“

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_  
Podpis pojištěného

## Prohlášení k variabilní sazbě

**Variabilní úroková sazba** se skládá ze dvou složek: proměnné (variabilní) složky a pevné složky sazby.

Pevná složka úrokové sazby je sjednána ve smlouvě o úvěru pro celou dobu splatnosti úvěru.

Variabilní složka úrokové sazby je závislá na vývoji referenční úrokové sazby 1M PRIBOR, tj. UniCredit Bank ji nemůže ovlivnit. Mění se v závislosti na vývoji sazeb na mezibankovním trhu.

**Měsíční anuitní splátka** se mění v závislosti na výši úrokové sazby (ovlivněné její variabilní složkou) a UniCredit Bank při změně v předstihu oznamuje její novou výši.

Klient je povinen udržovat na účtu určeném ke splácení úvěru dostatečný objem prostředků ke splácení úvěru.

**Změna úrokové sazby může ovlivnit schopnost klienta splácet úvěr.**

Zvýší-li se v důsledku pohybu tržní sazby anuitní splátka úvěru dle vyhodnocení UniCredit Bank zásadním způsobem, je UniCredit Bank oprávněna klienta informovat a navrhnout mu řešení, např. přechodem na fixní úrokovou sazbu podle volby klienta.

Klient může o přechod na fixní úrokovou sazbu požádat kdykoliv bez ohledu na vývoj úrokových sazeb s tím, že tato změna je možná pouze s účinností od 25. dne v kalendářním měsíci.

Prohlašuji, že jsem se seznámil s mechanismem změny variabilní úrokové sazby a jejími dopady.

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

.....  
Podpis/ý žadatele/lů o úvěr





## Přehled zdrojů pro financování nákladů stavby

Žadatel o úvěr: \_\_\_\_\_

Adresa financované nemovitosti: \_\_\_\_\_

Výstavba bude prováděna: \_\_\_\_\_

Dodavatelsky: \_\_\_\_\_

"na klíč"

svépomocí

Pozn: Banka nehradí náklady vlastní práce žadatele

jednotlivými subdodávkami

Č.	Popis položky rozpočtu	Období realizace	Náklady Kč	Použití vlastních zdrojů (Kč)	Čerpání úvěru Kč	Kumulovaná částka Kč
1	Stavební pozemek					0,00
2	Inženýrské sítě					0,00
3	Základy					0,00
4	Konstrukce					0,00
5	Střecha					0,00
6	Podlahy					0,00
7	Fasáda, okna, dveře					0,00
8	Vnitřní povrchy, stropy					0,00
9	Sanita					0,00
10	Topení					0,00
11	Elektro					0,00
12	Venkovní úpravy					0,00
13	Vedlejší stavební náklady					0,00
	<b>Celkem</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

**Poučení o zpracování osobních údajů** podle § 11 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů („ZOOÚ“)

#### **Rozsah a účel zpracování osobních údajů**

UniCredit Bank Czech Republic, a.s. (dále jen „Banka“) zpracovává osobní údaje klientů v rozsahu, v jakém jí jsou klienty poskytnuty v souvislosti s poskytováním jednotlivých bankovních produktů, za účelem jednání s klientem o smlouvě a pro poskytování bankovních služeb dle bankovní licence. Banka, pokud s tím klienti nevyjádří písemný nesouhlas, zpracovává v zákonem daném rozsahu osobní údaje klientů rovněž i k nabízení obchodu nebo služeb klientům. Osobní údaje klientů týkající se jejich bonity a důvěryhodnosti Banka zpracovává v rozsahu, v jakém je v souladu se zákonem nebo s příslušným souhlasem klienta obdržel od klienta, z mezibankovních nebo jiných úvěrových registrů a dalších zdrojů.

#### **Doba zpracování osobních údajů**

Banka je podle § 16 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a ustanovení § 21 odst. 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (ZoB), povinna uchovávat osobní údaje a údaje a doklady o obchodech po dobu 10 let od uskutečnění obchodu nebo ukončení obchodního vztahu s klientem.

#### **Způsob zpracování osobních údajů**

Banka osobní údaje klientů zpracovává automatizovaně i manuálně při dodržení všech bezpečnostních zásad pro správu a zpracování osobních údajů a to buď sama anebo prostřednictvím zpracovatelů, s nimiž má uzavřenu smlouvu o zpracování osobních údajů v souladu s § 6 ZOOÚ. Veškerá místa, na kterých dochází ke zpracování osobních údajů Bankou nebo zpracovateli Banky, jsou nahlášena jako místa zpracování osobních údajů u Úřadu pro ochranu osobních údajů. Osobní údaje bez výslovného souhlasu klienta nebudou předávány do států, které mají horší pravidla pro nakládání s osobními údaji než Česká republika.

#### **Dobrovolnost poskytnutí osobních údajů, následek odmítnutí**

Poskytnutí osobních údajů klienta je dobrovolné. V rozsahu, v jakém je však Banka na základě zákona povinna osobní údaje klientů zjišťovat, zpracovávat a uchovávat, je však poskytnutí některých osobních údajů podmínkou pro poskytování služeb ze strany Banky. Těmito povinnými údaji jsou: všechna jména a příjmení, rodné číslo (nebylo-li přiděleno pak datum narození), místo narození, pohlaví, trvalý nebo jiný pobyt a státní občanství; jde-li o podnikající fyzickou osobu, též její obchodní firma, odlišující dodatek nebo další označení, místo podnikání a identifikační číslo, druh a číslo průkazu totožnosti, stát, popřípadě orgán, který jej vydal, a dobu jeho platnosti. Poskytnutí zbývajících osobních údajů je závislé pouze na vůli klienta a Banka předáním těchto údajů nepodmiňuje poskytování bankovních služeb. Tím, že klient umožní ostatní osobní údaje zaznamenat do smlouvy, kterou s Bankou uzavře, bude takové jednání považováno za výslovné udělení souhlasu se zpracováním těchto osobních údajů Bankou a to po celou dobu trvání smluvních vztahů.

#### **Komu mohou být osobní údaje zpřístupněny**

Osobní údaje klientů mohou být zpřístupněny zaměstnancům Banky, osobám spolupracujícím s Bankou na plnění jejich povinností (včetně realizace práv a povinností vyplývajících ze smluv uzavřených s klientem), osobám oprávněným na základě jiných právních předpisů (např. orgánům dozoru, včetně orgánů dozoru v zemích sídel osob začleněných do koncernu UniCredit Group), osobám začleněným do koncernu UniCredit Group a osobám vedoucím mezibankovní informační systémy v zemích sídla akcionářů Banky a jiným zpracovatelům osobních údajů, popř. jejich zaměstnancům a to především pro účely plnění smlouvy s klientem, případně také pro zajištění ochrany rizik Banky a koncernu UniCredit Group, výkaznictví, auditu a vnitřní kontroly. Tyto údaje mohou být zpřístupněny i dalším osobám v návaznosti na zvláštní souhlas klienta. Některé osobní údaje klientů (informace o bankovním spojení, identifikačních údajích majitelů účtů a záležitostech, které vypovídají o bonitě a důvěryhodnosti klientů) mohou být rovněž zpřístupněny dalším bankám nebo pobočkám zahraničních bank v rámci plnění povinností postupovat při výkonu své činnosti obezřetně, a to i prostřednictvím právnícké osoby, která není bankou (§ 38a odst. 1 ZoB).

#### **Přístup subjektu údajů k informacím**

Banka je povinna klienta na jeho žádost písemně informovat o tom, v jakém rozsahu a pro jaký účel jsou jeho osobní údaje zpracovávány, kdo a jakým způsobem bude osobní údaje zpracovávat a komu mohou být osobní údaje zpřístupněny. Přesný rozsah informace definuje § 12 odst. 2 ZOOÚ. Banka má právo za poskytnutí informace požadovat přiměřenou úhradu nepřevyšující náklady nezbytné na poskytnutí informace.

#### **Ochrana práv subjektu údajů**

Klient, který se domnívá, že Banka nebo jí pověřený konkrétní zpracovatel provádí zpracování jeho osobních údajů, které je v rozporu s ochranou klienta nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nepřesné s ohledem na účel jejich zpracování, může požádat Banku nebo konkrétního zpracovatele o vysvětlení a požadovat, aby Banka nebo konkrétní zpracovatel odstranili takto vzniklý stav. Zejména se může jednat o blokování, provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů. Je-li žádost klienta oprávněná, Banka nebo konkrétní zpracovatel neprodleně závadný stav odstraní. Klient má rovněž právo obrátit se přímo na Úřad pro ochranu osobních údajů. Pokud vznikla v důsledku zpracování osobních údajů klienta jiná než majetková újma, postupuje se při uplatňování jejího nároku podle občanského zákoníku.