

SPLÁTKOVÝ PRODEJ FUNGOVAL I V ROCE 1942

Třeba na jízdní kola

Jaký plat měl „hypoteční“ sluha? Která osobnost známá z učebnic biologie působila ve vedení jedné z hypotečních bank? Kde si dnes můžete dát kvalitní koňak v trezorové místnosti někdejšího sídla Hypoteční banky království Českého? To všechno prozradí v článku externí spolupracovník Broker Trustu Jiří Kryl.

Jiří Kryl se v Broker Trustu věnuje podpoře poradců v oblasti hypotečních úvěrů a podílí se na vývoji a správě hypotečních nástrojů. Tato oblast ho natolik zajímá, že ve volném čase sbírá historické dokumenty a informace. K 100. výročí založení Československé republiky připravil střípky z české a moravské úvěrové historie.

„Informace a zejména obrazový materiál pochází většinou z mé

soukromé sbírky. Sbíráni historických dokumentů se věnuji od roku 2009, kdy jsem si na ukázkou pořídil první starou hypoteční knížku,“ vypráví Jiří Kryl.

Mezi své sbírkové klenoty počítá úvěrové knížky, které prošly měnovou reformou v roce 1953, tak i méně známou reformou z roku 1892, a dále umělecky zhotovené životní pojistky s grafickým motivem od Alfonse Muchy.

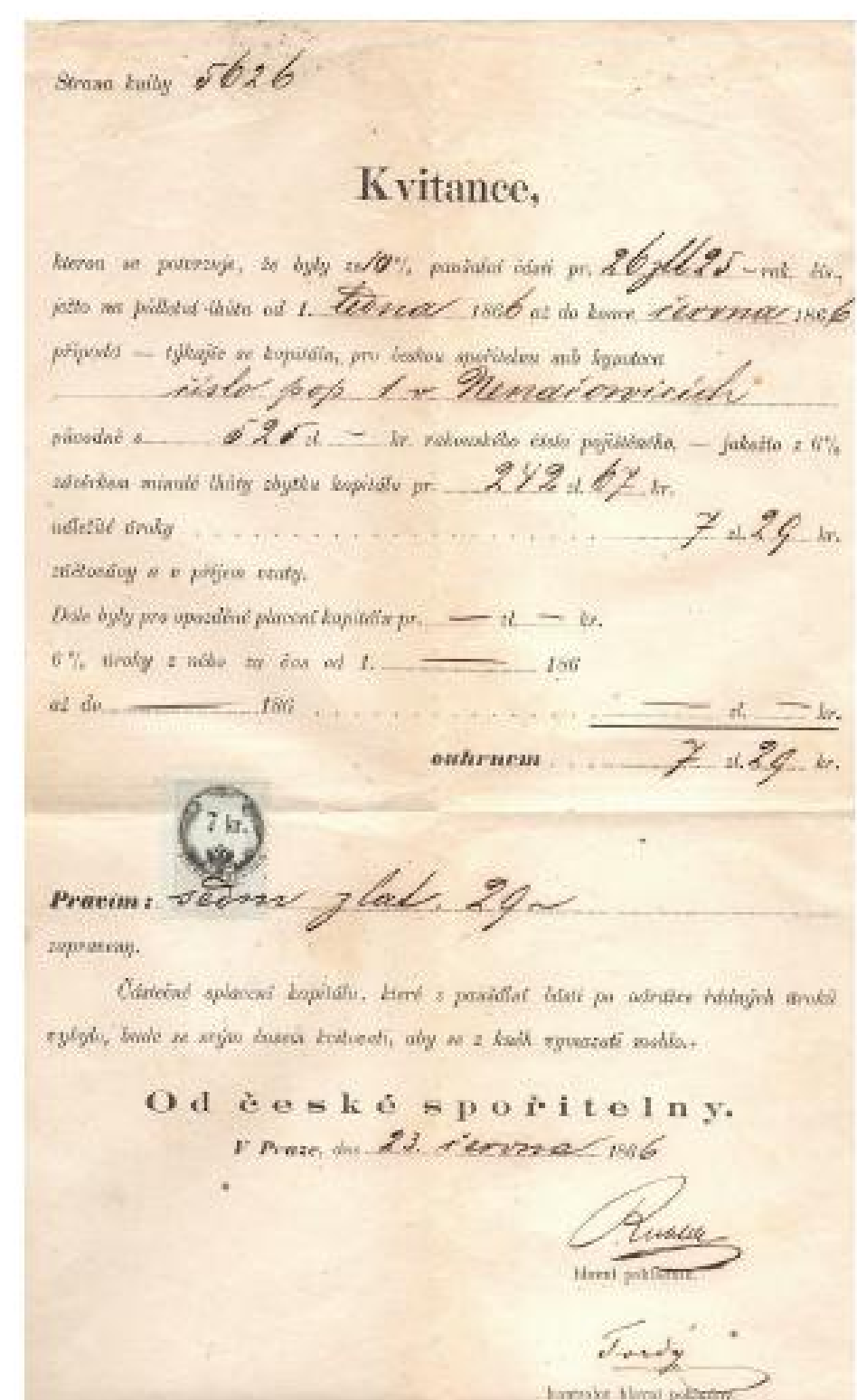
Společně s Jiřím Krylem se podíváme do počátků samostatného úvěrování na českém území. „Věřím, že každého z vás něco zaujme, pobaví nebo překvapí,“ dodává Jiří Kryl.

(Text je kombinací autentické citace z knih, citací zákonů dohledatelných na internetu a postřehů Jiřího Kryla.)

Počátky úvěrních bank v českých zemích

Jsou-li banky jakožto střediska úvěru vůbec útvary věku nového, jsou jimi zejména banky hypoteční, neboť list zástavní vzniká teprve v druhé polovici století 18tého. Hypoteční úvěr teprve vznikem a rozvojem zástavního listu dozrává zvelebení a rozkvětu. Pro úvěr hypoteční jest nezbytným předpokladem svoboda vlastnictví nemovitostí a vývoj institutu knih pozemkových. Co do vývoje knih pozemkových Čechy daleko předčily ostatní země korunní, majíce od pradávna dsky zemské pro statky panské, dsky městské pro reality městské, a konečně v pozdější době též pozemkové knihy pro statky poddanské (selské), vedené u vrchnosti... Nejstarší dosud známý pokus, zřídit banku hypoteční v Čechách, jest pokus stavovský z r. 1762, kdy na popud císa. Marie Terezie jednalo se o zřízení pojišťovny v Praze... Další pokus o zřízení hypotečního ústavu zaznamenán jest z r. 1790, jest to návrh dvou českých šlechticů, Jana Hraběte Buquyoe a Frant. Antonína hraběte Kollovrata. Do let dvacátých spadá zřizování spořitelen jakožto ústavů sloužících převážně úvěru hypotečnímu. V Čechách zřizuje se Spořitelna česká brzd.

*Kvittance České
spořitelny: 1866*



Činnost zahájila 12. února 1825 v den narozenin císaře Františka I., který na její založení přispěl nejvyšší sumou 2 000 zlatých.

Hypoteční banka království Českého

První veřejný hypoteční ústav na českém území zahájil svoji činnost 16. ledna 1865.



Hypoteční banka, budova postavena 1889–1890

Hlavním tvůrcem a prvním ředitelem banky se stal hrabě Albert Nostitz-Rhienec. Pro úsporu nákladů byla z počátku ředitelská funkce pouze čestná, neplacená a velká část agendy se obstarávala diurnisty (písaři za denní plat). Rovněž zde byla snaha ušetřit na nákladech za kanceláře, proto banka nejprve sídlila v pronájmu ve Spálené ulici, následně v roce 1871 zakoupila dům č. p. 365 v Perlové ulici a až v roce 1891 přesídlila do nově postaveného bankovního paláce nedaleko dnešního hlavního nádraží. Dnes v této budově najdete pětihvězdičkový hotel s unikátním barem, umístěným v jejím původním trezoru z roku 1910, nejstarším svého druhu ve Střední Evropě.

Banka je ústav zemský; jako prostředky k umožnění činnosti jest ji dána záruka země za veškeré závazky; dále hotová záloha na zařízení a nejnutnější běžné platy, splatná z běžných výtežků. Provozovacím prostředkem k činnosti zápůjčkové jest pouze vydávání (emisse) zástavních listů. Základní kapitál ústavu dán nebyl. Rovněž nebylo bance dáno právo přijímati záručitelné vklady. Pravděpodobně stalo se tak v zájmu Spořitelny České a vznikajících tehdy v Praze bank výdělečných. První zápůjčka 5 000 zlatých byla povolena rolníku Janu Sechtrovi v Kozomíně č. 4. První vůbec vyplacená zápůjčka byla zápůjčka domovní, povolená na dům č. p. 1029-II v Praze; vyplacena byla manželům Josefu a Františce Malým a Josefu a Marii Tichým dne 21. Února 1865. Do poptávky po hypotékách nebylo bance takřka třeba ani zasáhnouti. Jinak bylo však s odbytem zástavních listů. Praha neměla do roku 1869 bursy, kde by se zástavní listy nabízely, a banka sama zástavních listů nekupovala, ba do roku 1869 ani nelombardovala, nýbrž vydávala je vypůjčitelům jako zápůjčku na ruku místo peněz. Vypravují se přímo tragické příhody z tehdejší doby, kterak rolník, ze vzdáleného venkova přibylý, jenž musil ještě přinést s sebou hotové peníze na předem splatné úroky, když u bankovní pokladny přijal zástavní listy a tázal se, co má s nimi dělati, obdržel odpověď, že je to jeho věc, že je může prodati, obchází potom po pražských směnárnách a bankéřích a odbýti jich nemůže; útraty spojené s pobytem v hlavním městě nutí k rychlému prodeji papíru, a tak rolník, podstoupiv vůči bance přísný závazek, odchází s kapsou poloprázdnoú.



Současný hotelový bar v bývalé trezorové místnosti

Hypoteční banka markrabství Moravského

Činnost svou zahájila Hypoteční banka markrabství Moravského dne 22. dubna 1876 společnou schůzí zemského výboru s ředitelstvem nové banky. Prvým ředitelem nové banky byl zemským sněmem zvolen Dr. Rudolf šl. Ott, náměstkem ředitele byl augustiniánský opat Gregor Johann Mendeš.

Jde o, z hodin biologie vám jistě dobře známého, objevitele základních zákonů dědičnosti. Mendel v letech 1881 až 1883 zastával i samotnou funkci vrchního ředitele banky. Až v roce 1898 banka přesídlila do vlast-

Kolik, na co a jak

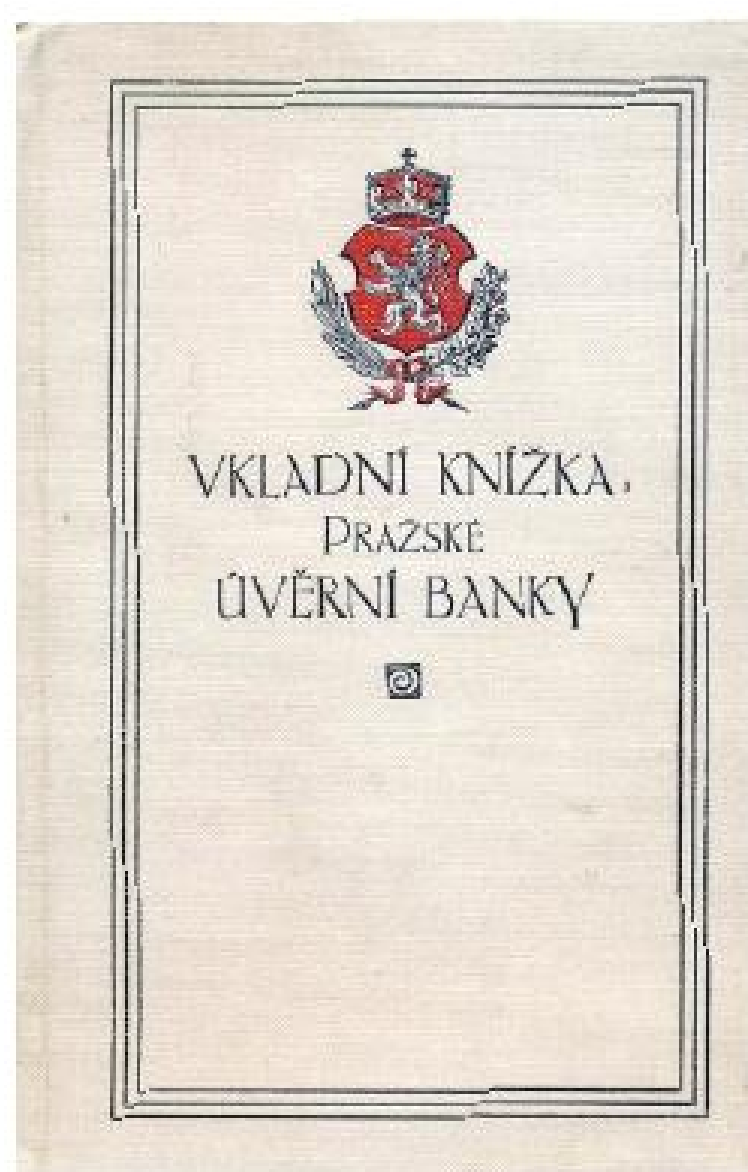
Z Praktické příručky hypotékární, z roku 1930, kterou můžeme co do kvality a šíře obsahu tehdejší bankovním úředníkům závidět, se dozvíme následující:

Ústavy, které svými statuty (zejména spořitelna, záložna) jsou vázány povolovati zápůjčky jen v rámci t. zv. pupilární jistoty, zapůjčí maximálně do 50% odhadní hodnoty domů a pozemků stavebních a do dvou třetin odhadní hodnoty pozemků zemědělských. U domů přichází v úvahu hodnota stavební a hodnota výnosová, jež je vlastně nejdůležitější pro ocenění; průměr mezi cenou stavební a cenou výnosovou dá nám t. zv. cenu pravou. Zápůjčky se poskytují jako neumořitelné (z nichž se platí jen úrok, po případě též mimořádné splátky) a umořitelné. Annuita bývá zpravidla splatna pololetně ve dvou stejných lhůtách. Úroky ze zápůjček jsou splatny buď předem nebo pozadu. Když zápůjčka byla žadateli definitivně povolena, oznámí mu ústav podmínky, jež dlužno splniti, aby úvěr mohl být vyplacen. Zejména mu v povolovacím výměru sdělí, zda úvěr bude vyplacen v hotovosti či v zástavních listech vlastní emise či jinak⁴.

Na rozdíl od spořitelen, čistě zdražitelné. V této době také knížka na šicí stroj Singer nebo inzerce na jízdní kola na úvěr. hypoteční banky poskytovaly existoval i splátkový prodej, jak dokazuje dobová splátková



Splátková knížka 1926



Vkladní knížka



Inzerce v časopisu 1942

Zdroje:

1. Dr. Bráf, Albín. *Břímě, které se dá zmenšit: slovo k rolníkům a jejich přátelům*. Vyd. 1. Praha: Nákladem „Národní tiskárny a nakladatelstva“, 1896
2. Dr. ŽENÍŠEK, Bedřich, tajemník hypoteční banky království Českého, *Vznik a vývoj Hypoteční banky království Českého / k padesátému výročí bankovní činnosti*. Vyd. 1. Praha: Nákladem vlastním, 1915
3. JUDr. Bublík, Stanislav, stálý ředitel a Ježek, Viktor, náměstek stál. řed. *Půlstoletí Hypoteční a zemědělské banky moravské 1876–1926*. Vyd. 1 Brno: Nákladem vlastním, 1926
4. Dr. SVATOŇ, Karel, právní místoředitel Městské spořitelny Pražské. *Praktická příručka hypotékární*. Vyd. 1. Praha: Nákladem vlastním, 1930

VYSOKÝM C. K. MÍSTODRŽITELSTVÍM

KONCESOVANÁ REALITNÍ A ÚVĚRNÍ KANCELÁŘ

VÁCLAV ŠVEJDA

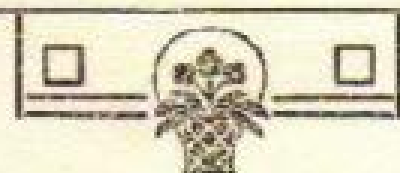
TELEFON ČÍSLO 4291 PRAHA-NUSLE HAVLÍČKOVA TR. 59


 KOUPĚ, PRODEJ,
 VÝMĚNA
 DOMŮ, STATKŮ, DVORŮ,
 PANSTVÍ, MLÝNŮ, TO-
 VÁREN, VILL A VEŠKE-
 RÝCH REALIT VŮBEC.

 ÚVĚRY, KONVERSE
 ZA PODMÍNEK VELMI
 VÝHODNÝCH.

 ODBORNÁ SPRÁVA
 A REVISE
 DOMŮ PROTI KAUCI.

 VEŠKERÉ INFOR-
 MACI BEZPLATNĚ
 A CO NEJOCHOVNĚJ.



V NUSLÍCH, dne 12./10. 1918 191

První koncesované realitní a úvěrní kanceláře se v Praze objevily již koncem 19. století. V Adresáři královského hlavního města Prahy z roku 1910 jich lze napočítat více jak 30. Není divu, že je tento obchodní model dnes opět na vzestupu. Rovněž dnešní podmínky pro získání statusu vázaného zástupce spotřebitelského úvěru nejsou ničím novým. Zákon č. 203 ze dne 19. srpna 1925 znovu ustanovuje živnost soukromého sprostředkování koupě, prodeje a směny realit nebo úvěru hypotekárního i osobního jako živnost koncesovanou. K nastoupení této živnosti vyžaduje se kromě všeobecných podmínek, spolehlivost se zřetelem k této živnosti a průkaz dostatečného všeobecného vzdělání jakož i odborné způsobilosti.

Vládní nařízení č. 71 ze dne 14. května 1926 pak k tomu blíže uvádí: Průkaz dostatečného všeobecného vzdělání podává žadatel aspoň vysvědčením, že s úspěchem vychodil poslední třídu školy občanské (měšťanské). Odbornou způsobilost jest prokázati vysvědčeními o nejméně pětiletém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování nebo vysvědčeními o nejméně sedmileté činnosti v jiném podniku, umožňujícím žadateli nabytí odborných vědomostí a zkušeností k řádnému výkonu oprávnění požadovaného.

Vládní nařízení č. 71/1926

§ 4

Každý provedený obchod budiž zřetelně, úplně a dle pravdy zapsán do příslušné knihy sprostředkovací, přičemž budiž uvedeno:

- běžné číslo a datum,
- jméno, povolání a byt účastnících stran,
- předmět jednání,
- docílená cena za předmět jednání, výše nájemného neb úvěru,
- výše odměn přijatých od smluvních stran.



Čís. jedn. 12614

1894

Zúčtování

konvertovan *ého zbytku* 5% jistiny na č. p. *9 1 v. Todor*
zjištěn *é* k *1. červenci 1894.*

	zl.	kr.	zl.	kr.
Zaplatiti se má:				
Zbytek 5% jistiny str. <u>dl 212</u> zl. <u>1123</u> kr. <u>75</u>				
" " " " "				
" " " " "				
" " " " "				
			1123	75 ✓
5% úroky ze zl. <u>1124.-</u> od <u>1/4</u> do <u>1/94</u> zl. <u>14</u> kr. <u>05</u>				
" " " " "				
" " " " "				
" " " " "				
			14	05 ✓
Úroky z prodlení z nepřijaté úhrnkové částky k l. dubnu 1894 pr. sl. 60 - a sic: <u>a sl. 2.66</u> od <u>23/1193</u> do ~ za ~ dní sl. ~ " <u>.57.34</u> " <u>15/194</u> " <u>3/594</u> " <u>23</u> " , ~ " <u>15</u> "				
				15 ✓
Kolkový poplatek ze shora přijatých úroků a úroků z prodlení			07	✓
Kolek k výrazné kvitanci			3	75 ✓
<u>2 % náhrada</u> za ztrátu úroků od <u>1/94</u> do <u>30/695</u> z konvertované částky pr. zl. <u>1124.-</u>			22	48 ✓
4% pololetní úroky ze zl. <u>1178.-</u> + <u>1/4%</u> příspěvek správní, za kolek a tiskopisy (dle kvitanice %)			23	99 ✓
Nedoplatek				
Kolek k účtování			05	✓
			1188	29 ✓
Zaplátilo se:				
V hotovosti dne <u>3/594</u>			60	40 ✓
Výtěžkem za 4% listy zástavní pr. zl. <u>1178.4</u>				
dle přiloženého účtu			1173	97 ✓
Přebytkem na účtě			2	66 ✓
Náhradou za 5% úroky napřed zaplacené ze zbytku jistiny per zl. _____ od _____ do _____, za _____ dní				
			1237	03 ✓
Nedoplatek — Přebytek . . .			48	74 ✓

Z účtárny hypoteční banky království Českého.

V Praze, dne 12. června 1894

Adresa telegramů: MOLGENERAL, PRAHA.

MOLDAVIA-GENERALI

AKCIOVÁ POJIŠŤOVNA V PRAZE

AKCIOVÝ KAPITÁL Kč 25,000,000.—, SPLACENO 40%,
TELEFON ČÍS. 22241, 22242, 22243, 22244, 22245,
ÚČET POŠT. ÚŘADU ŠEK. Č. 10,121.

Číslo *22241*

Oddělení 1. Dr.D./O. PRAHA, dne 4.zář.1928.
Palác Generali.

Předmět

V odpovědi račte se odvolat na výše
uvedené oddělení a značku.

Pan Frant. Kotyza,
Slatiňany.

Žádost za udělení koncesse
ku provozování sprostředko-
vání realitních obchodů.

Obdrželi jsme Váš ot.dopis ze dne 28.srpna 1928,
k němuž jste připojil opis své žádosti za udělení koncesse ku
sprostředkování realitních obchodů a sprostředkování úvěru ,jakož
i opis Vašeho odvolání, řízeného na ministerstvo obchodu proti za-
mitavému rozhodnutí zemské správy politické v Praze.

Abychom vyhověli Vašemu přání,dali jsme u příslušné-
ho úřadu intervenovati a zjistili jsme toto :

Vaše odvolání,řízené na ministerstvo obchodu,jež
jste podal u okresní správy politické v Chrudimi,došlo u zemské
správy politické pod č.j.256349/odd.3 a bylo pod čj.3 B 1991/27
předloženo k vyřízení ministerstvu obchodu,kde došlo pod čj.
54202/28/II b. Referent ministerstva obchodu na naši žádost pro-
zkoumal celý spis a sdělil našemu intervenujícímu úředníkovi,že v
nejbližší době tuto věc vyřídí.Náš úředník,který o této věci s re-
ferentem hovořil,nabyl dojmu,že ovšem Vašemu odvolání vyhověno ne-
bude,ježto referent zdůrazňoval,že k žádosti nebyly připojeny do-
./.

1. Dr.D./O. Pan F. Kotyza, Slatiňany. - 4/IX.1928.

klady, které zákon uvádí jakožto podmínku pro udělení požadované koncese. Zdůraznil zejména, že není prokázána odborná způsobilost vysvědčeními o nejméně 5letém zaměstnání v podniku úředně povoleném k soukromému sprostředkování.

Podotýkáme ostatně, že již po přečtení Vaší žádosti chovali jsme obavu, že Vaše odvolání nebude asi mítí úspěchu, protože Vaše žádost neodpovídá podmínkám stanoveným zákonem ze dne 19.srpna 1925 č.203 sb.z.a n.a vládnímu nařízení ze dne 16.V.1926 č.71 sb.z. a n.

S veškerou úctou :

MOLDAVIA-GENERALI
AKCIOVÁ POJIŠTOVNA V PRAZE