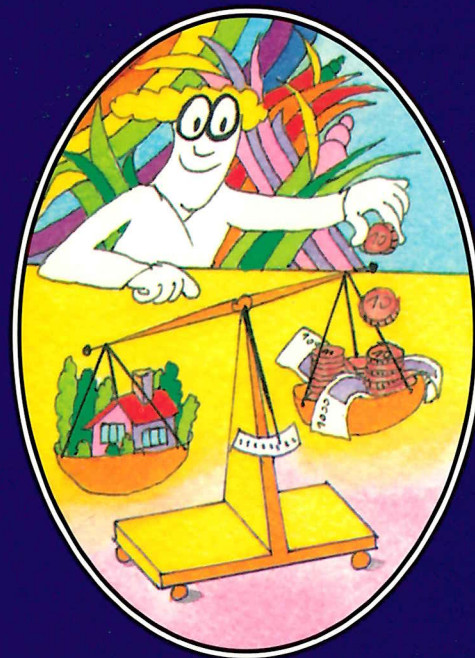


JAK

správně na



hypotéky

D. Bardová • R. Opltová • F. Pavelka

NAKLADATELSTVÍ CONSULTINVEST



JAK

správně na

hypotéky

Ing. Dagmar Bardová

Mgr. Radka Opltová

Doc. Ing. František Pavelka, CSc.

NAKLADATELSTVÍ CONSULTINVEST
PRAHA 1997

Ing. Dagmar Bardová
Mgr. Radka Opltová
Doc. ing. František Pavelka, CSc.
JAK SPRÁVNĚ NA HYPOTÉKY

© Nakladatelství CONSULTINVEST, spol. s r. o.
Nitranská 24/1258, 130 00 Praha 3
První vydání Praha 1997

Illustrations © Stanislav Holý 1997
Návrh obálky a grafická úprava © Pavel Helísek 1997

Technická redakce: ing. Miroslav Čech,
ing. Michaela Petrášková, Petr Tkadlec

Tisk: Česká Typografie, a. s.

Doporučená cena 230 Kč včetně DPH

ISBN 80-901486-5-4



Milí čtenáři,

dostáváte do rukou publikaci zaměřenou na problematiku, která je pro většinu z nás poměrně nová a neznámá. Já sám jsme vyrostl s generací, pro niž slovo hypotéka mělo příchut' starých románů a filmů. Po dlouhá desetiletí do nedávné doby se mohlo zdát, že toto slovo vymizí z běžné české řeči a slovní zásoby. Česká společnost se však dočkala v posledních několika letech hlubokých a převratných změn. S obnovením tržních vztahů a soukromého vlastnictví se do české řeči vrátily i pojmy jako kapitálový trh, akcie, ručení omezené i neomezené, burza, úvěr; hypotéka.

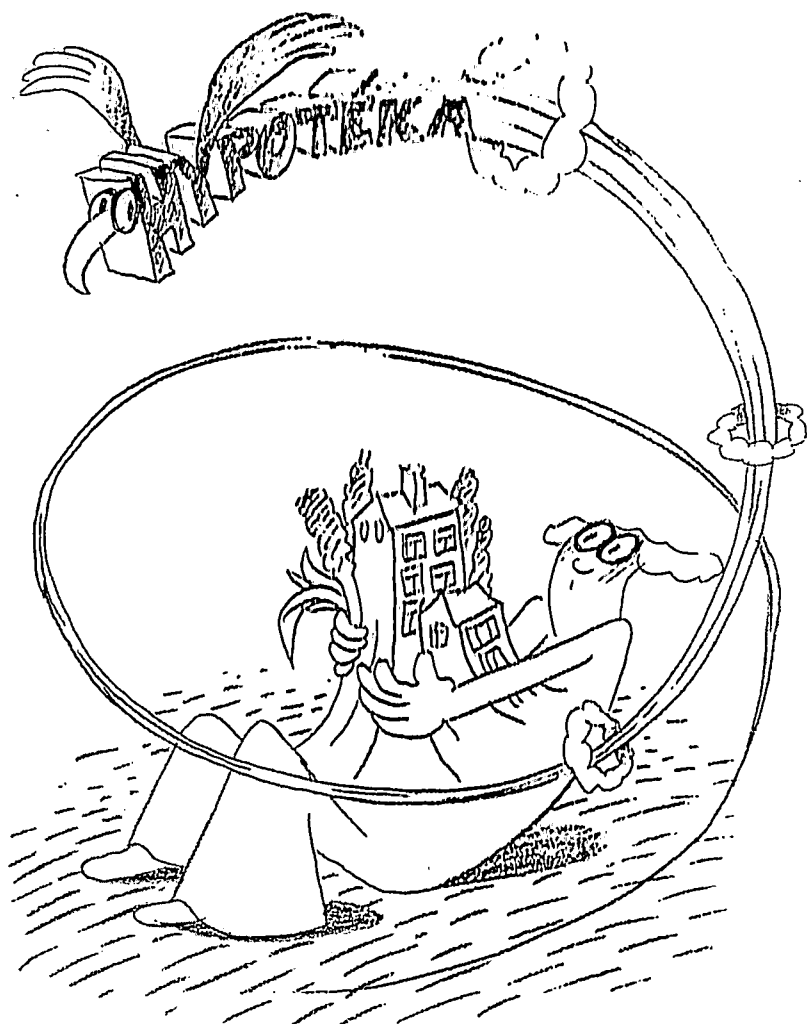
Hypoteční úvěr jako reálný bankovní produkt má za sebou krátkou, ani ne dvouletou existenci. Jedná se tedy svým způsobem o novou skutečnost, a to nejen pro občany jako konzumenty, ale i pro banky jako poskytovatele.

Hypotéka je odjakživa neodmyslitelně spojena mimo jiné s bydlením a s bytovou výstavbou. Nové bydlení se zcela výjimečně pořizuje za hotové peníze; v zahraničí je často převažujícím způsobem financování bydlení hypoteční úvěr; jehož podmínky jsou pochopitelně v každé zemi odlišné. U nás bylo v roce 1995 nejen vytvořeno legislativní prostředí pro obnovení hypotečního úvěrování, ale též formulovány podmínky, za kterých stát poskytuje přímou finanční podporu ze státního rozpočtu na splacení hypotečních úvěrů k pořízení nového bytu nebo rodinného domku. Ministerstvo pro místní rozvoj má zájem na všech krocích, které mohou přispět k dalšímu pozitivnímu rozvoji trhu s hypotečními úvěry.

Knižka, kterou držíte v rukou, je určena všem, kteří se chtějí o hypotékách i o celém systému tohoto specifického druhu půjčování peněz dozvědět co nejvíce. Dali jí vzniknout erudovaní autoři, kteří patří bezpochyby mezi nejpovolanější. Neří psána suchou řečí bankovních expertů, nýbrž je formulována tak, aby byla srozumitelná početnějšímu okruhu čtenářů a velmi vhodně pomáhá k orientaci v poměrně složité problematice.

Jsem přesvědčen o tom, že publikace tohoto typu je skutečně velmi potřebná; proto ji vítám a přeji jí úspěšné uplatnění na knižním trhu.

Tomáš Kvapil
ministr pro místní rozvoj



OBSAH

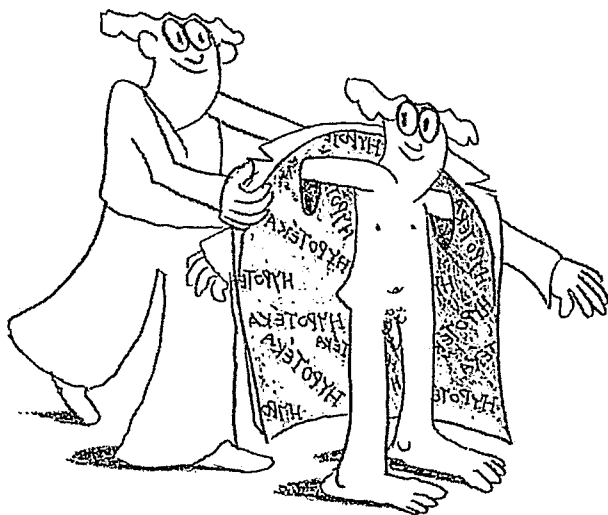
1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR	13
1.1 Co je to hypoteční úvěr?	13
1.2 Splatnost hypotečního úvěru	14
1.3 Druhy hypotečních úvěrů	15
1.4 Předhypoteční (stavební) a doplňkové úvěry	15
2. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	18
2.1 Výše zástav (jištění)	18
2.2 Doložená výše a účel investice do nemovitosti	19
2.3 Platební schopnost klienta	21
3. JAK PROKAZOVAT SCHOPNOST SPLÁCET HYPOTEČNÍ ÚVĚR	24
3.1 Platební schopnost a úvěrová kapacita	24
3.2 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů nepodnikatelského charakteru	25
3.2.1 Požadavky na žadatele a spolužadatele	25
3.2.2 Požadavky na ručitele	25
3.2.3 Co se odčítá z příjmů	26
Tabulka životního minima (sazby platné od 1. 10. 1996)	26
3.2.4 Buďme realisti	27
3.3 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru	28
3.3.1 Rozhodující jsou náklady a výnosy	28
4. JAK SPRÁVNĚ PROKAZOVAT PŘÍJMY A PŘIPRAVIT PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR	30
4.1 Prokazování příjmů u úvěrů na bydlení	30
4.1.1 Daňové přiznání	31
4.1.2 Náhradní doklady	31
4.2 Prokazování příjmů u úvěru podnikatelského charakteru	31
4.2.1 Účetnictvím přesvědčivě do minulosti	32
4.2.2 Podnikatelským záměrem přesvědčivě do budoucnosti	33
4.3 Forma a obsah podnikatelského záměru	33
4.3.1 Kolik stran podnikatelského záměru musím předložit?	33

4.3.2	Rozhoduje obsah podnikatelského záměru	34
4.3.3	Šaty dělají člověka, formální úprava podnikatelský záměr	35
4.3.4	Úskalí podnikatelského záměru	35
4.3.5	Víte, co máte v kapse aneb jak na cash flow	36
4.3.6	Přímo do nepřímého cash flow	37
5.	ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU	39
5.1	Ani samotná chalupa vždy nestačí	39
5.2	Ručení	40
5.3	Bankovní záruka	40
5.4	Směnka	41
5.5	Zástavní právo	43
5.5.1	Zástavní právo k věcem movitým	43
5.5.2	Zástavní právo k pohledávce	43
5.5.3	Zástavní právo k nemovitostem	44
6.	KATASTR NEMOVITOSTÍ	49
6.1	Historie zápisů do nemovitostí aneb hledáme nabyvatelský titul	49
6.2	Současná úprava evidence nemovitostí	50
6.3	Katastr nemovitostí	51
7.	LIST VLASTNICTVÍ	52
7.1	Záhlaví a zápatí listu vlastnictví	52
7.2	Část „A“ listu vlastnictví	53
7.2.1	Není vlastník jako vlastník	53
7.2.2	Jsem podílový nebo bezpodílový? Toť otázka!	54
7.2.3	Jak se zbavit spoluvlastníků	55
7.3	Část „B“ listu vlastnictví	55
7.3.1	Co vlastně vlastním?	55
7.3.2	Jak naložit s rozestavěnou nemovitostí	56
7.3.3	Máme problém! Máme však i řešení!	56
7.4	Část „C“ listu vlastnictví	58
7.4.1	Předkupní právo s věcnými účinky	58
7.4.2	Věcná břemena	59
7.4.3	Omezení převodu nemovitosti	60
7.4.4	Zástavní právo	60
7.4.5	Nebojme se zástavního práva!	61
7.5	Část „D“ listu vlastnictví aneb poznámky	62
7.6	Část „E“ listu vlastnictví aneb jak byla nemovitost získána (nabyta)	62

8.	KUPUJEME NEMOVITOSTI	64
8.1	Ověření údajů na katastrálním úřadě	64
8.2	Rizika spojená s kupní smlouvou a její realizací	65
8.2.1	Kupní smlouva	66
8.2.2	Převod vlastnického práva	66
8.3	Rizika spojená s koupí nemovitosti na hypoteční úvěr	69
8.4	Naše kuchařka: jak postupovat při koupi nemovitosti na hypoteční úvěr	70
8.4.1	Všeobecné postupy	70
8.4.2	Specifika převodu vlastnického práva	71
8.5	Různé aneb ještě něco navíc	74
8.6	Nezapomínejme na daně! Finanční úřady nespí!	75
8.6.1	Daň z převodu nemovitostí	75
8.6.2	Daň z příjmů	76
8.6.3	Daň z přidané hodnoty	76
8.6.4	Daň z nemovitostí	77
8.7	Devizový zákon aneb kteří cizinci mohou v ČR nabývat nemovitosti	78
9.	KUPUJEME BYT	79
9.1	Převádíme byt do vlastnictví	79
9.2	Co se stane s listem vlastnictví	80
9.3	Příklad listu vlastnictví	82
9.4	Paní Horáčková kupuje byt a provádí nástavbu	83
9.5	Jak s rozestavěným bytem	84
9.6	Kupujeme byt na hypoteční úvěr	84
10.	STAVÍME NEMOVITOSTI	85
10.1	Varianta první: k dispozici je jiná nemovitost	85
10.2	Varianta druhá: předhypoteční (stavební) úvěr	86
10.3	Varianta třetí: hypoteční úvěr na výstavbu	86
10.4	Varianta čtvrtá: využití úvěru třetí osobou	89
11.	JAK SE ZBAVIT JINÉHO ÚVĚRU	91
11.1	Vyháníme čerta ďáblem	91
11.2	Sháníme nezbytné dokumenty	91
11.3	Dobrá věc se podařila	93
12.	CO NÁS ČEKÁ V HYPOTEČNÍ BANCE	94
12.1	Vybíráme banku	94

12.2 Čtyři otázky: na co, z čeho, čím a kdo?	94
12.3 Začínáme úřadovat	95
12.4 Co všechno musíte mít s sebou v hypoteční bance	96
12.4.1 Podklady požadované obecně	96
12.4.2 Podklady vyžadované v souvislosti s nákupem nemovitosti	97
12.4.3 Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou nemovitosti	97
12.4.4 Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním půjčky (úvěru) na investici do nemovitosti	98
12.4.5 Podklady vyžadované v souvislosti se zajištěním úvěru	98
12.5 Máme požadované doklady a co dál?	98
12.6 Úřadujeme ještě po schválení našeho záměru	99
12.6.1 Úvěrová smlouva a obchodní podmínky	99
12.6.2 Zástavní smlouva aneb Sezame otevři se	100
13. ČERPÁME, SPLÁCÍME	102
13.1 Úvodem základní pravidla postupu	102
13.2 Ani čerpat hypoteční úvěr není jednoduché	102
13.2.1 Nevhodné čerpání stojí vždy něco navíc	102
13.2.2 Chytrost nejsou žádné čáry – čerpejme úsporně	103
13.3 Splácení hypotečního úvěru je umění aneb počítejte s námi	104
13.3.1 Trochu finanční matematiky neuškodí aneb kdo umí, umí, kdo neumí ...	105
13.3.2 Volíme způsob splácení	106
13.3.3 Anuita? Anuita!	106
13.4 Anuita jako symbol pravidelnosti kontra mimořádné události	108
13.4.1 Zlepšila se naše finanční situace. Co s tím?	108
13.4.2 Bohužel, naše finanční situace se zhoršila. Jak dál?	109
13.4.3 Už jsme hypoteční úvěr splatili. Skončilo tím všechno?	110
13.5 Splácíme hypoteční úvěr spořením	110
14. STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY	113
14.1 Hlavní formy státní podpory bytové výstavby	113
14.2 Státní podpora hypotečního úvěrování	115
14.3 Rozsah příspěvků a dotací	117
14.4 Věcné podmínky a náležitosti státní podpory	119
14.5 Nové formy státní finanční podpory	121
14.5.1 Systém návratného finančního příspěvku (progresivních splátek)	123
14.5.2 Systém bezúročné půjčky na bytovou výstavbu (karenční systém)	124

15. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	127
15.1 Hypoteční zástavní listy – zvláštní druh dluhopisů	127
15.2 Úročení hypotečních a zástavních listů	128
15.3 Cena hypotečních a zástavních listů	129
16. PŘEHLED ZÁKONŮ TÝKAJÍCÍCH SE PROBLEMATIKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	131
17. STRUČNÝ HYPOTEČNÍ SLOVNÍK	133
PŘÍLOHY	143
Spolehlivý průvodce bludištěm hypoték	
Tabulka umořovatelů	



1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR

1.1 Co je to hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je prakticky všude na světě chápán především jako úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti. (Ve Francii např. pro hypoteční úvěr se běžně používá termín »crédit immobilier« – úvěr na nemovitosti.)

Vzhledem k tomu, že neobvyklých termínů, se kterými jste se ještě nesetkali je v naší publikaci použito více, doporučujeme se seznámit se stručným hypotečním slovníkem (kapitola 17).

Z vymezení hypotečního úvěru je celkem jednoznačně zřejmé, že tento úvěr je poskytován na investice do nemovitostí. Česká právní úprava zakotvená v novelizovaném zákoně č. 530/1990 Sb., o dluhopisech definuje v § 14 odstavci 2 hypoteční úvěr jako: »úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.«

Právní úprava ve Spolkové republice Německo, kterou se naše hypoteční zákonodárství inspirovalo, definuje hypoteční úvěr nepřímo, v rámci definování činností, které jsou povoleny hypotečním bankám. Hypoteční úvěrování je zde chápáno jako: »poskytování úvěrů na tuzemské nemovitosti a vydávání dlužních úpisů (hypotečních zástavních listů) na základě získaných hypoték.« Na Slovensku jsou hypoteční úvěry definovány jako: »dlouhodobý úvěr s lhůtou splatnosti nejméně pět let zabezpečený zástavním právem k tuzemské nemovitosti, který poskytuje banka právnickým a fyzickým osobám na nákup, výstavbu, rekonstrukci a údržbu tuzemských nemovitostí, a který je financován prostřednictvím vydávání a prodeje hypotečních zástavních listů.«

Investovat do nemovitostí lze různými formami při různých druzích motivů a záměrů. Např. může jít o investování v podobě koupě nemovitosti nebo též o investici formou výstavby nemovitosti. Ale též např. o investici výplatou dědických podílů jiných osob nebo splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, pokud měl charakter investice do nemovitosti. Hypoteční úvěr může být použit na pořízení pozemku, na pořízení nemovitosti za účelem bydlení, rekreace nebo za účelem podnikání. Může jít o investice sledující pořízení nové nemovitosti nebo naopak jen na opravu, rekonstrukci nebo modernizaci nemovitosti stávající.

Pokud jde o výši hypotečního úvěru, pak z charakteru hypotečního úvěru vyplývá, že jeho výše nemůže překročit hodnotu resp. cenu nemovitostí, které slouží jako zástava, do které může být poskytnut. Z logiky jeho charakteru vyplývá, že maximem může být hodnota, resp. cena nemovitostí, která slouží jako zástava. Poskytnutím vyšší částky by byla ohrožena jeho návratnost. Zkušenosti hypotečních bank dokonce ukazují, že hypoteční úvěr nelze poskytnout ani do 100 % ceny nemovitosti.

Za relativně bezpečnou výši krytí hypotečních úvěrů se ve světě považuje hranice mezi 60 až 80 % obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti. V některých zemích, např. v Kanadě, hypoteční banky poskytují hypoteční úvěry i nad 90 % ceny zastavené nemovitosti, avšak při překročení určitého procenta výše krytí vyžadují, aby si klient zároveň zřídil pojištění tohoto úvěru u specializované instituce.

1.2 Splatnost hypotečního úvěru

Spojení hypotečního úvěru s nemovitostmi vytváří příznivé podmínky pro jeho dlouhou dobu splatnosti. V bankovníctví platí léty vyzkoušené pravidlo (zejména pokud jde o úvěry investičního charakteru), že doba, na kterou je úvěr poskytnut by neměla přesahovat dobu životnosti objektu, který je z úvěru pořizován. V případě hypotečního úvěru jde o pořízení nemovitostí, pro které je typická dlouhá doba životnosti. To umožňuje, aby i hypoteční úvěr byl poskytován na delší dobu, než je obvyklé např. u klasických komerčních úvěrů zaměřených na úvěrovou podporu podnikatelských aktivit.

Prodloužení doby splatnosti snižuje splátky hypotečního úvěru a tím zvyšuje i jeho dostupnost. Na druhé straně ale zvyšuje celkově zaplacené úroky.

Příklad

Hypoteční úvěr 1 milion Kč, úrok 12 % ročně (údaje jsou v Kč)

doba splatnosti v letech	měsíční splátka	zaplacené úroky celkem
5	22 244	334 667
10	14 347	721 651
15	12 002	1 160 303
20	11 011	1 642 607
25	10 532	2 159 672
30	10 286	2 703 005

Z přehledu vyplývá, že při době splatnosti hypotečního úvěru pod deset let představují sice celkově zaplacené úroky jen zlomek vypůjčené částky, ale zato je nutné platit poměrně vysoké měsíční splátky. Hypoteční úvěry s dobou splatnosti mezi deseti až dvaceti lety se vyznačují podstatně nižší měsíční splátkou ve srovnání např. s pětiletými úvěry, přičemž celkově zaplacené úroky se stále ještě pohybují v přijatelných mezích. Pokud jde o hypoteční úvěry s dobou splatnosti nad dvacet let, výše měsíční splátky klesá již jen velmi pomalu, zato úrok zaplacený za celou dobu splatnosti se rychle blíží dvou a vícenásobku vypůjčené sumy.

1.3 Druhy hypotečních úvěrů

Na rozdíl od ostatních úvěrů není pro vymezení druhů hypotečních úvěrů rozhodující doba jejich splatnosti, ale účel, na který jsou poskytovány.

Nejrozšířenějším členěním, které budeme dále také používat, je jejich rozdělení na hypoteční úvěry určené na investice do nemovitostí pro tyto skupiny:

bydlení fyzických osob (rodin)
podnikání.

První skupinu tvoří hypoteční úvěry *nepodnikatelské* (kterou nazýváme hypotečními úvěry pro fyzické osoby), druhou skupinu tvoří hypoteční úvěry *podnikatelského charakteru*.

V některých zemích (např. Spolková republika Německo, Slovenská republika) jsou z hypotečních úvěrů vyčleňovány jako zvláštní skupina úvěry poskytované obcím pod názvem *komunální úvěry*.

1.4 Předhypoteční (stavební) a doplňkové úvěry

Poskytnutí hypotečního úvěru je prakticky ve všech zemích světa ze zákona vázáno na jejich krytí nemovitostní zástavou. Tato podmínka nečiní problémy, pokud ten, kdo o hypoteční úvěr žádá, disponuje nemovitostmi v dostatečném počtu a hodnotě. V den, kdy má být úvěr poskytnut, nesmí, až na některé výjimky, váznout na těchto nemovitostech žádné jiné zástavní právo. V České republice takovou výjimku představuje zástavní právo, které na nemovitosti vázne z titulu úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, případně z titulu úvěru nebo jiné pohledávky, která bude hypotečním úvěrem splacena.

Problémy nastávají v okamžiku, kdy:

- žadatel žádnou nemovitostí nedisponuje, ani nemá nikoho, kdo by se svou nemovitostí za něj zaručil a přitom má zájem pořídit nemovitost výstavbou
- může ručit za hypoteční úvěr jen nemovitostí, do které investuje.

Z postavení nemovitosti jako záruky za splacení úvěru vyplývá, že hypoteční úvěr nemůže být poskytnut žadateli v částce, které by převyšovala hodnotu zastavené nemovitosti. Naopak je nezbytné, aby suma poskytnutého úvěru byla nižší, než je cena zastavené nemovitosti.

Maximálně možný podíl hypotečního úvěru na hodnotě zastavené nemovitosti bývá obvykle stanoven zákonem. V České republice je tento limit stanoven na 70 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti. (V Československu mezi dvěma světovými válkami to bylo dokonce jen 60 %. Limit je uplatňován např. i ve Spolkové republice Německo a na Slovensku).

Vazba hypotečních úvěrů na hodnotu nemovitosti má své úskalí v situaci, kdy klient má sice dostatečně velké příjmy, ale v okamžiku, kdy žádá o hypoteční úvěr nemá, čím by pokryl zbývajících 30 a případně i více procent hodnoty pořízované nemovitosti.

Podmínka maximálního podílu hypotečního úvěru na zastavené nemovitosti je možné řešit různými způsoby. V některých zemích, zejména v zemích anglosaských, se dává hypotečním bankám možnost překročení bezpečnostního limitu s tím, že klient je povinen zajistit hypoteční úvěr ještě jeho pojištěním u specializovaných institucí. V České republice taková možnost zatím neexistuje. České banky našly určité řešení v podobě tzv. *doplňkových úvěrů* k úvěrům hypotečním.

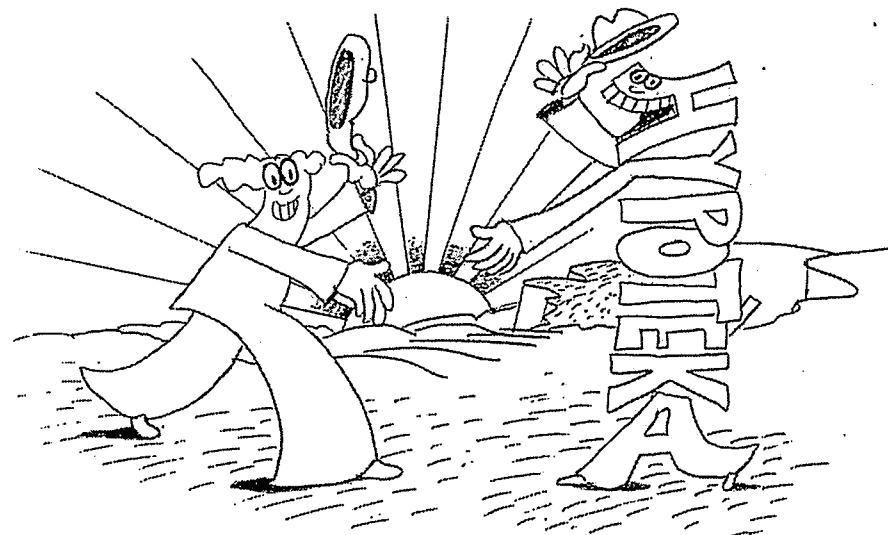
V současné době jsou doplňkové úvěry poskytovány nejčastěji do 20 % ceny obvyklé nemovitosti. Jako záruka slouží tatáž nemovitost. Jedná se o řešení, které hypotečním bankám zvyšuje míru rizika při úvěrování. Proto hypoteční banky takové úvěry dozajišťují jinými instrumenty, např. zástavním právem k pohledávkám klienta, zárukou jiné banky, ručením třetí osobou, bianko směnkou apod.

Dalším z problémů vazby hypotečních úvěrů na nemovitost je financování nemovitosti, která má být teprve pořízována výstavbou. Jde vlastně o úvěr na nemovitost, která ještě neexistuje. Neexistující nemovitost totiž nelze dát do zástavy.

Jednou z možností, kterou lze tento problém vyřešit je využití ustanovení § 15 odst. 4 novelizovaného zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, a to poskytnutím investičního, dnes obvykle nazývaného stavebního úvěru.

Stavebním úvěrem se pokryje doba, po kterou trvá, než se nemovitost dostaví. Po jejím dokončení se stavební úvěr splatí hypotečním úvěrem příp. i úvěrem doplňkovým. Elegance takového řešení spočívá v tom, že stavební úvěr lze jistit jednak i jinými zárukami, které nemusí být přemrštěně vysoké.

Problém absence nemovitostní zástavy lze také řešit, v případě, že stavebník je schopen ze svých zdrojů profinancovat výstavbu nemovitosti alespoň do stavu, kdy ji lze zaevidovat jako rozestavěnou stavbu, a to tzv. hypotečním úvěrem na výstavbu. Je to hypoteční úvěr, který lze zajistit zástavním právem k rozestavěné stavbě, a který je pak postupně čerpán, až se stavba dokončí (blíže viz kapitola 10).



2. VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Před návštěvou hypoteční banky je vhodné si promyslet a najít odpověď na dvě zdánlivě prosté otázky. Kolik nám může hypoteční banka půjčit a kolik bude třeba, abychom si skutečně půjčili.

To, kolik si můžeme půjčit, závisí především na třech základních bodech „magického trojúhelníku“:

1. výši zástav (zajištění úvěru)
2. doložené výši a účelu investice do nemovitosti (např. kupní cenou uvedenou v kupní smlouvě) a samozřejmě
3. platební schopnosti klienta.

Kolik je doopravdy třeba si půjčit závisí i na tom, jak velké máme vlastní úspory (vlastní kapitál) a jaké jsou případné vedlejší nebo návazné investice na investici do nemovitosti (např. koupě nábytku, koberec, vybavení zahrady apod.), které rovněž bude nutné uhradit, ale na které se hypoteční úvěr neposkytuje.

2.1 Výše zástav (jištění)

Už z definice hypotečního úvěru víme, že ve vazbě na hodnotu nemovitosti (nebo nemovitostí) je možnost půjčky omezena hranicí 70 % jejich ceny obvyklé. V zásadě je možné uvažovat se dvěma variantami:

- a) máme k dispozici jako záruku jen tu nemovitost, kterou si chceme pořídit
- b) máme k dispozici ještě jiné nemovitosti, které můžeme dát rovněž do zástavy.

V prvním případě nelze v podstatě od hypoteční banky získat hypoteční úvěr v částce vyšší než je oněch 70 % ceny obvyklé zastavované nemovitosti. Pokud náš investiční záměr je vyšší než těchto 70 %, zbývající částku musíme zaplatit z jiných zdrojů, většinou z vlastních úspor.

Zákon z důvodu vyšší opatrnosti pouze stanoví, že banka může půjčit maximálně 70 % obvyklé ceny. Hypoteční banky neposkytují ve všech případech ani těchto 70 %. Třeba proto, že usoudí, že v krajním případě bude zastavená nemovitost jen těžko prodejná.

Z druhé strany je však třeba zároveň říci, že hypoteční banky, se snaží svým klientům vycházet vstříc a pokud splňují ostatní podmínky (zejména podmínku schopnosti splácet úvěry) rády jim poskytnou již zmíněný tzv. doplňkový úvěr k úvěru hypotečnímu.

Ve druhém případě, kdy klient disponuje ještě dalšími nemovitostmi, které může dát do zástavy, lze hypotečním úvěrem zaplatit celých 100 % investičního záměru. V tomto případě je nutné, aby cena obvyklá všech nemovitostí dávanych do zástavy byla větší nebo alespoň rovna 143 % požadované výše hypotečního úvěru. (143, přesněji 142,8 %, což představuje převrácenou hodnotu 70 %.)

Příklad

Žadatel chce koupit rodinný dům za 2 miliony korun a předpokládáme, že i obvyklá cena tohoto domu jsou 2 miliony korun.

První situace: žadatel nemá jinou zástavu než tento rodinný dům, který kupuje. V takové situaci může dostat hypoteční úvěr nejvýše v částce 1,4 mil. Kč, což představuje 70 % z 2 mil. Kč ceny obvyklé.

Druhá situace: žadatel má ještě jiné nemovitosti, které může dát do zástavy. V takové situaci může získat až celé 2 mil. Kč, ovšem za předpokladu, že úhrn cen obvyklých všech nemovitostí daných do zástavy bude alespoň 2 miliony 860 tisíc, což představuje 143 % z 2 mil. Kč cen obvyklé.

2.2 Doložená výše a účel investice do nemovitosti

Při žádosti o hypoteční úvěr musí žadatel vedle účelu prokázat i výši zamýšlené investice do nemovitosti. Při koupi ji prokazuje kupní smlouvou, při výstavbě rozpočtem stavby atd.

Doložená výše investičního záměru se v praxi nemusí shodovat a často ani neshoduje s obvyklou cenou nemovitosti, která může být dána do zástavy. V praktickém životě se objevují zejména tyto případy:

Koupě nemovitosti

- a) při koupi je kupní cena uvedená v kupní smlouvě stejná jako cena obvyklá. Hypoteční banka v tomto případě může půjčit až 70% kupní ceny nemovitosti (tj. až 70% obvyklé ceny).
- b) při koupi nemovitosti je kupní cena dohodnutá v kupní smlouvě vyšší než cena obvyklá kupované nemovitosti. Hypoteční banka nemůže v tomto případě poskytnout vyšší úvěr než 70 % ceny obvyklé.
- c) při koupi nemovitosti je kupní cena dohodnutá v kupní smlouvě nižší, než cena obvyklá.

Hypoteční banka pak nemůže poskytnout vyšší úvěr, než kolik představuje kupní cena.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Otázka: Kolik může činit hypoteční úvěr, pokud již byla z kupní ceny uvedené v případě ad a) uhrazena polovina při podpisu kupní smlouvy?

Odpověď: Pouze 20 % kupní ceny, protože zbylých 50 % již bylo uhrazeno.

Otázka: Za jakých podmínek by bylo možné, aby hypoteční banka poskytla úvěr v případě ad b) až do plné výše kupní ceny?

Odpověď: Bude to možné, pokud žadatel o úvěr bude mít k dispozici ještě další nemovitosti, které může dát do zástavy a jejichž cena obvyklá včetně ceny obvyklé kupované nemovitosti bude alespoň rovna 143 % ceny uvedené v kupní smlouvě.

Otázka: Kdy by se mohlo stát, že hypoteční banka v případě ad c) neposkytne úvěr ani do výše kupní ceny?

Odpověď: V případě, že 70 % z ceny obvyklé představuje nižší částku než kupní cena v kupní smlouvě.

Pořízení nemovitosti výstavbou nebo rekonstrukce

a) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou nižší než cena obvyklá.

Hypoteční úvěr může být poskytnut až do výše prokazatelných nákladů na výstavbu (pokud náklady nepřekročí 70 % ceny obvyklé).

b) prokazatelné náklady na pořízení nemovitosti výstavbou jsou vyšší než cena obvyklá.

Hypoteční banka nemůže poskytnout vyšší úvěr než do 70 % ceny obvyklé. Zbytek je nutné zaplatit čili profinancovat z jiných zdrojů.

Při pořizování nemovitostí je často do nákladů na její získání zahrnováno i vnitřní vybavení. Toto vnitřní vybavení neodpovídá účelu hypotečního úvěru, a proto je při posuzování investičního záměru z něj vyloučeno. To znamená, že hypoteční úvěr nemůžete použít např. na nákup nábytku, i když tento nákup je součástí investičního záměru. Podobně nelze z hypotečního úvěru financovat nákup zásob, strojů, technologie nebo know-how.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Otázka: Kdy by se mohlo stát, že hypoteční banka v případě ad a) neposkytne úvěr ani do výše prokazatelných nákladů na výstavbu?

Odpověď: V případě, že 70 % z ceny obvyklé představuje nižší částku než prokazatelné náklady na výstavbu nebo pokud již byly všechny náklady nebo jejich část již uhrazeny z vlastních zdrojů klienta.

Otázka: Za jakých podmínek by bylo možné, aby hypoteční banka poskytla úvěr v případě ad b) až do plné výše prokazatelných nákladů na výstavbu?

Odpověď: Bude to možné, pokud žadatel o úvěr bude mít k dispozici ještě další nemovitosti, které může dát do zástavy a jejichž cena obvyklá včetně ceny obvyklé postavené nemovitosti bude alespoň rovna 143 % požadovaného úvěru.

Otázka: Rádi byste komerční úvěr sjednaný se splatností dva roky splatili z výnosu hypotečního úvěru s dlouhodobou lhůtou splatnosti. Účelem tohoto úvěru ve výši 1 000 000 Kč byl nákup rodinného domu s nebytovými prostory za 700 000 Kč a nákup zásob za 300 000 Kč. Kolik Vám může půjčit hypoteční banka?

Odpověď: Maximálně 700 000 Kč; zbývajících 300 000 Kč musíte uhradit z vlastních zdrojů, protože se nejedná o investici do nemovitosti (samořejmě za předpokladu odpovídající hodnoty nemovitostní zástavy, což v našem případě činí alespoň částku 1 000 000 Kč).

2.3 Platební schopnost klienta

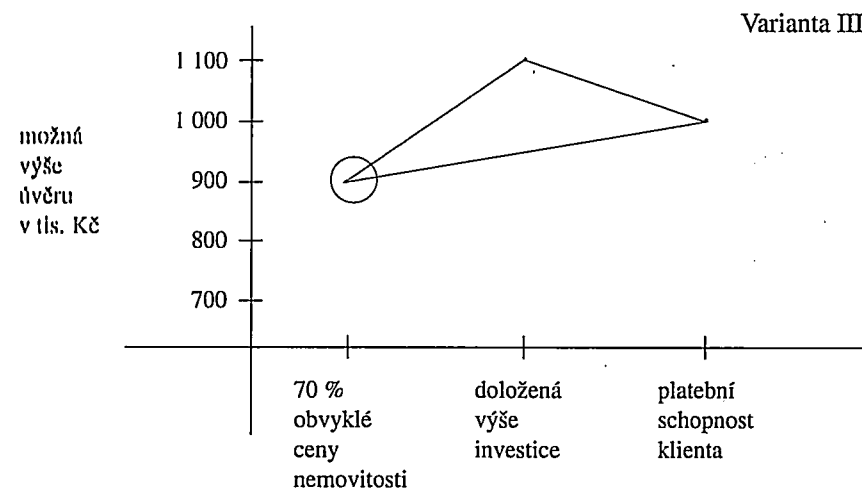
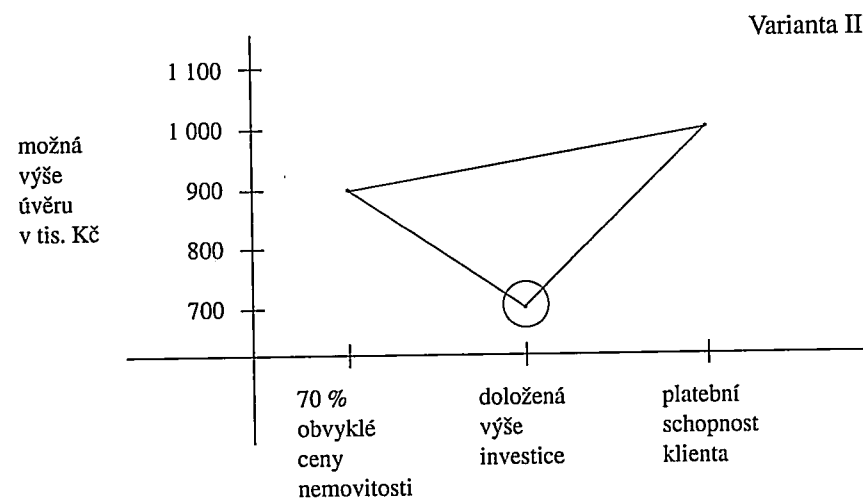
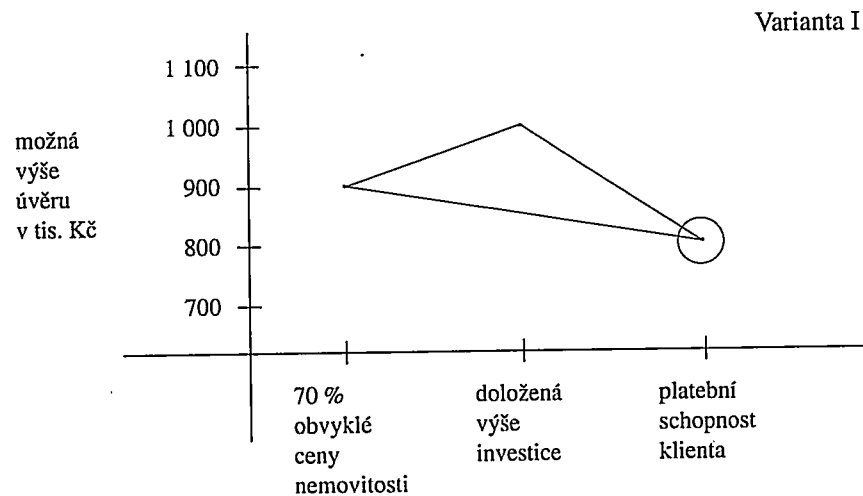
Cena zastavených nemovitostí a doložená výše a účel investice do nemovitosti představují první dva z vrcholů „magického trojúhelníku“, které určují horní hranice možností poskytnutí hypotečního úvěru. Existuje ještě třetí, neméně důležitý vrchol, a to schopnost klienta takový hypoteční úvěr (a případně i úvěr doplňkový) splácet.

Vzhledem k tomu, že prokazování platební schopnosti klienta není jednoduchou záležitostí, je této problematice věnována samostatná 3. kapitola nazvaná »Jak prokazovat schopnost splácet hypoteční úvěr.«

Otázka: Který z vrcholů magického trojúhelníku rozhoduje o tom, jak velký hypoteční úvěr dostaneme?

Odpověď: Protože jde o magický trojúhelník, je to ten vrchol, který z nich je nejmenší. V praxi mohou nastat tyto typické případy (příklady jsou uváděny za předpokladu, že klient nemá k dispozici jako zástavu jinou nemovitost, než do které investuje):

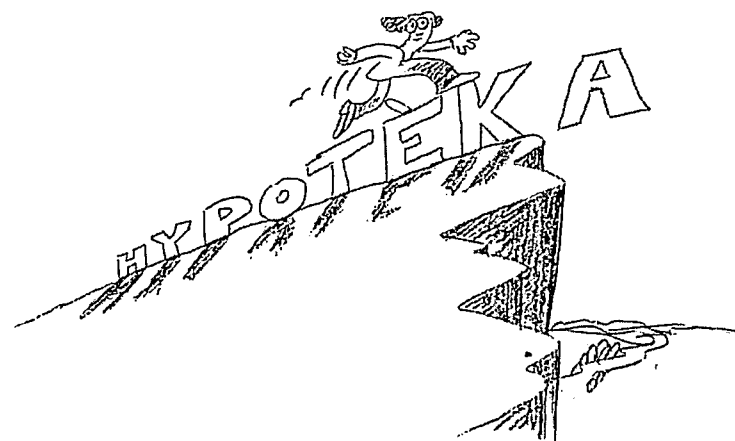
Najděte si svůj magický trojúhelník



Souhrnné údaje pro grafické znázornění

limitující podmínka

	v a r i a n t a		
	I	II	III
70 % obvyklé ceny nemovitosti	900	900	900
doložená výše investice	1 000	700	1 100
platební schopnost klienta	800	1 000	1 000
maximální výše úvěru	800	700	900



3. JAK PROKAZOVAT SCHOPNOST SPLÁCET HYPOTEČNÍ ÚVĚR

3.1 Platební schopnost a úvěrová kapacita

Hypoteční úvěr, jak už bylo řečeno, je poskytován žadateli o úvěr jen dočasně jako půjčka, která má být v dohodnutém termínu bance splacena. Proto je logické, že banka, než hypoteční úvěr poskytne, chce se přesvědčit, že budoucí dlužník je schopen poskytnutý úvěr, včetně úroků, skutečně splatit.

Schopnost splácet hypoteční úvěr představuje *platební schopnost klienta* a prokazuje se porovnáním jeho příjmů s velikostí splátek hypotečního úvěru. Vzhledem k tomu, že ke splácení úvěru nelze použít celé příjmy, kterými klient disponuje, hypoteční banka při posuzování platební schopnosti hodnotí dostatečnost jeho příjmů. *Dostatečnost příjmů* se posuzuje tak, že od celkových příjmů klienta se odečte určitá část (říkejme ji *odpočtová část*), o které se ví nebo předpokládá, že ji klient bude nezbytně potřebovat k jiným účelům. Rozdíl mezi celkovými příjmy dlužníka a touto odpočtovou částí představuje *úvěrovou kapacitu* klienta.

Pokud jsou splátky hypotečního úvěru včetně úroků menší nebo nejvýše rovny úvěrové kapacitě klienta, pak je jeho platební schopnost hodnocena jako dostatečná. Při splnění i ostatních podmínek, banka může klientovi poskytnout požadovaný hypoteční úvěr. Mít dostatečné příjmy však ještě neznamená, že banka skutečně hypoteční úvěr poskytne. K tomu je nutné splnit ještě řadu dalších podmínek a především mít dostatečně vysoké jištění hypotečního úvěru nemovitostní zástavou. O tom jsme hovořili již v předchozí kapitole a podrobně je tato problematika popsána v kapitole 5 »Zajištění úvěru«.

Příklad

Žadatel o úvěr vykazuje měsíční příjmy 15 000 Kč a banka stanovila odpočtovou část na 8 000 Kč. Úvěrová kapacita klienta je tedy rozdílem těchto dvou částek, tj. 7 000 Kč. Prakticky to znamená, že klient by úvěr mohl dostat v takové výši, kdy měsíční splátky nepřesáhnou 7 000 Kč. O výpočtu měsíčních splátek hypotečního úvěru se dozvíte ve 13. kapitole nazvané »Čerpáme, splácíme«.

Upozornění pro čtenáře

Každá hypoteční banka stanovuje odpočtovou část podle své metodiky, takže hodnocení úvěrové kapacity se může u jednotlivých bank od sebe lišit.

3.2 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů nepodnikatelského charakteru

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr nepodnikatelský mohou vůči bance vystupovat:

- žadatel (budoucí dlužník)
- spolužadatelé (budoucí spoludlužníci)
- ručitel (nebo ručitelé).

3.2.1 Požadavky na žadatele a spolužadatele

Žadatelem je ten, kde iniciuje žádost o úvěr, respektive kdo je nositelem a realizátorem záměru investovat do nemovitosti.

Jako spolužadatelé většinou vystupují osoby, které jsou na realizaci investice do nemovitosti nějakým způsobem zainteresovány. Jde zejména o osoby spřízněné s žadatelem příbuzensky nebo případně i osoby propojené s žadatelem majetkově. Po příbuzenské linii se jedná především o osoby blízké. Manžel nebo manželka, pokud nemají zrušeno bezpodílové spoluvlastnictví majetku, vystupují jako spolužadatelé v podstatě automaticky, ostatní blízcí příbuzní se mohou stát spolužadateli na základě vlastního dobrovolného rozhodnutí. Po vlastnické linii se pak jedná především o spoluvlastníky nemovitosti, do které se investuje.

Žadatel i spolužadatelé jsou u hypotečních úvěrů nepodnikatelského charakteru vždy fyzické osoby. Aby hypoteční banka s nimi zahájila jednání, musí jít o osoby, které jsou schopné se podle příslušných zákonů smluvně zavazovat (tj. uzavírat smlouvy).

Příjmy žadatele a spolužadatelů se při posuzování platební schopnosti sčítají. Podobně se ale sčítají i odpočtové částky, které na ně připadají podle pravidel stanovených hypoteční bankou. Jednoduše řečeno, pokud jde o žadatele a spolužadatele, posuzují se jako jeden subjekt, jako jedna osoba.

3.2.2 Požadavky na ručitele

Jako ručitel může vystupovat kdokoli, kdo se k ručení za úvěr zaváže. Může to být fyzická osoba (např. vzdálený příbuzný, známý apod.) i právnická osoba. Zde jsou jako ručitelé vítány zejména jiné banky.

U ručitelů se obvykle požaduje, aby jejich platební schopnost byla minimálně na takové úrovni, jako platební schopnost žadatele a případných spolužadatelů

dohromady. Příjmy, respektive platební schopnost ručitelů a žadatelů, se nesčítají a posuzují se zvlášť. Prakticky to znamená, že platební schopnost ručitele se zpravidla posuzuje stejným způsobem jako platební schopnost žadatele.

3.2.3 Co se odčítá z příjmů

Odpočtový základ, odpočtová část příjmů žadatele, spolužadatelů nebo ručitele, pokud jsou fyzickými osobami, se obvykle stanoví jako souhrn peněžních nákladů a neopominutelných finančních výdajů spojených s jejich fyzickou existencí. Při tom se většinou uvažuje s náklady a výdaji spojenými s jejich existencí jako rodiny.

Do peněžních nákladů se započítávají běžné provozní náklady typu nákladů na bydlení, stravu, vzdělání apod. Do neopominutelných finančních výdajů daně a poplatky, splátky jiných, dříve přijatých úvěrů, pojistné majetkového a životního pojištění, výživné a jiné povinné platby předepsané soudem atd.

Většina bank stanovuje náklady na existenci rodiny určitým paušálem, představujícím podle jejího názoru nezbytné minimum umožňující rodině ještě slušně žít. V České republice některé hypoteční banky využívají k tomuto účelu zákona o životním minimu. Tento zákon taxativně stanoví minimální náklady na zajištění funkce jednotlivých typů rodin.

Tabulka životního minima (sazby platné od 1. 10. 1996)

osoby v domácnosti	sazba v Kč	počet osob	částka životního minima
dítě do věku 6 let	1 410	1	1 560
ve věku 6-10 let	1 560		
ve věku 10-15 let	1 850		
nezaopatřené 15-26 let	2 030	2	3 840
dospělý	1 920		
náklady na domácnost podle počtu osob		4	1 570
1	970		
2	1 270		
3 až 4	1 570		
5 a více	1 770		
celkem			8 820

Vozmome-li jako příklad čtyřčlennou rodinu se dvěma dětmi ve věku 7 a 11 let, pak částka determinující jejich životní minimum by byla 8 820 Kč měsíčně. Uvádějící banka však v souladu s pravidly bankovní obezřetnosti většinou vyhlásí z částky vyšší. Česká spořitelna např. upravuje takto zjištěné životní minimum koeficientem 1,3; Českomoravská hypoteční banka koeficientem 1,0; požaduje však navíc určitou rezervu ve výši cca 1 000 Kč měsíčně. Bayerische Vereinsbank zase počítá měsíčně se 4 000 Kč na dospělou osobu a 2 000 Kč na dítě bez ohledu na jeho věk a počet osob v domácnosti.

Příklad

Čistě měsíční příjmy rodiny, tj. příjmy po zdanění, jsou 16 000 Kč. Při životním minimu podle našeho příkladu 8 820 Kč se její úvěrová kapacita pohybuje mezi zhruba 4,5 (podle České spořitelny) až 7 tisíci korun měsíčně (podle Českomoravské hypoteční banky). Jinými slovy, rodina by měla být schopná splácet 4,5 až 7 tisíc Kč měsíčně, a to za předpokladu, že nemá další neopominutelné finanční výdaje.

Ve světě se však uplatňují i jiná kritéria. V mnoha zemích se využívá jednoduché, dobou vyzkoušené pravidlo, že měsíční splátky hypotečního úvěru, včetně úroku, by neměly převyšovat 30 % čistých měsíčních příjmů domácnosti. Někde vycházejí banky např. i z toho, že nejvyšší částka hypotečního úvěru by neměla překročit určitý násobek ročního platu klienta, atd.

3.2.4 Budme realisti

Každá mince má dvě strany. V našem případě je na jedné straně minimum, o které se opírá hypoteční banka, a na straně druhé velikost částky, se kterou skutečně rodina může a musí vyjít.

Při hledání odpovědi, zda žadatel a spolužadatelé, případně i ručitel, pokud je fyzickou osobou a jejich rodiny mají dostatečné příjmy pro to, aby mohl v bance žádat o hypoteční úvěr, je vhodné zamyslet se také nad následující otázkou. Kolik peněz ve skutečnosti (tzn. nyní, před tím, než je rodinný rozpočet zatížen splátkou hypotečního úvěru) rodina opravdu spotřebuje za měsíc? O kolik se tato částka odlišuje od životního minima, které odpovídá složení rodiny? Nebo ještě jinak: dokáže naše rodina slušně vyžít s tolika penězi a kolik nám jich zbude po zaplacení splátky hypotečního úvěru?

Při úvahách o možnosti řešit bytovou situaci s pomocí hypotečního úvěru je nezbytně nutné si uvědomit, že zatížení rodinného rozpočtu hypotečním úvěrem je dlouhodobá záležitost, která v průběhu času může ukázat, že s pouhým minimem finančních prostředků nemůžeme dlouhodobě vystačit.

Na tyto všechny otázky je vhodné si odpovědět ještě před podpisem úvěrové smlouvy. Případné odstoupení od podepsané úvěrové smlouvy totiž není ani jednoduché, ani levné.

3.3 Prokazování platební schopnosti u hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru

Při posuzování platební schopnosti u žádosti o hypoteční úvěr podnikatelský mohou vůči bance vystupovat:

- žadatel (budoucí dlužník)
- ručitel (nebo ručitelé).

Žadatel o úvěr může být buď fyzická osoba – podnikatel anebo osoba právnická. V České republice je to zejména veřejná obchodní společnost, společnost komanditní, společnost s ručením omezeným, akciová společnost anebo družstvo. Zvláštní skupinu pak představují právnické osoby veřejnoprávního charakteru, především obce.

Prakticky stejné osoby mohou vystupovat vůči bance jako ručitelé.

3.3.1 Rozhodující jsou náklady a výnosy

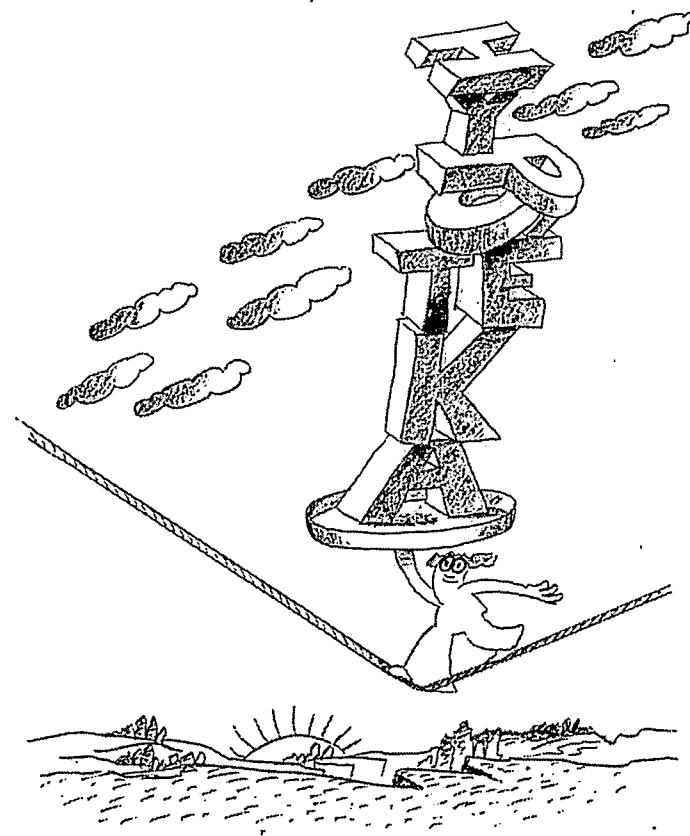
Základní rozdíly posuzování platební schopnosti žadatele o hypoteční úvěr podnikatelského charakteru od posuzování platební schopnosti žadatele o úvěr nepodnikatelského charakteru spočívají v tom, že se zde vychází z porovnání výnosů a nákladů na jedné straně, a příjmů a výdajů žadatele o hypoteční úvěr na straně druhé.

Porovnání výnosů a nákladů svým způsobem charakterizuje efektivnost zamýšlené investiční akce, popřípadě celého podnikatelského záměru. Běžné materiálové, nemateriálové a finanční náklady na provoz upravené samozřejmě o neopominutelné ostatní finanční výdaje, které nejsou součástí běžných nákladů, zde představují *odpočtový základ*. Efekt použitelný pro splácení hypotečního úvěru čili *úvěrová kapacita* žadatele o úvěr, se v tomto případě v podstatě rovná součtu odpisů a zbývajících čistého disponibilního (použitelného) zisku.

I kdyby úvěrová kapacita budoucího dlužníka byla dostatečně velká a přesahovala objem splátek hypotečního úvěru, nemusí to ještě znamenat, že klient je skutečně schopen úvěr splácet. K tomu je nutné ještě znát i poměr mezi jeho peněžními příjmy a výdaji tzv. *cash flow*, tj. skutečný stav peněz v pokladně a na účtech v bance.

Údaje o *cash flow* (čti keš flou) se vyžadují proto, že řada výdajů se např. při výpočtu zisku nepočítá do nákladů. Typický je výdaj na nákup investice, který se do nákladů zahrnuje jen postupně, v podobě odpisů. Z toho plyne, že podnikatel může sice vykázat zisk, ale přesto nemusí mít žádné peníze na to, aby uhradil splátku hypotečního úvěru, protože všechny pohotové peníze vydal na tuto investici.

V případě *cash flow* pak jako odpočtový základ slouží všechny peněžní výdaje a výjimkou výdajů spojených se splácením budoucího hypotečního úvěru.



4. JAK SPRÁVNĚ PROKAZOVAT PŘÍJMY A PŘIPRAVIT PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

Správně prokazovat příjmy není vůbec jednoduché. Příjmy, které mohou být zahrnovány do základu pro hodnocení platební schopnosti žadatele o hypoteční úvěr, mohou plynout z nejrůznějších zdrojů. Jiné jsou u rodiny, jejíž členové jsou zaměstnání, jiné u rodiny, kde její členové podnikají, jiné u právnické osoby podnikatelského charakteru, jiné u právnické osoby veřejnoprávního typu atd. Jiný charakter mají příjmy ze závislé činnosti, jiný z kapitálu (úspor, cenných papírů), ze sociálních a nemocenských dávek, jiný z pronájmu, živnostenského podnikání, obchodování atd.

Aby hypoteční banka tyto různé možné druhy příjmů vzala při hodnocení platební schopnosti žadatele v úvahu, je nutné u všech řádně doložit jejich existenci a i jejich výši.

Banky totiž akceptují pouze prokazatelné příjmy nikoli příjmy prokazatelně neprokazatelné.

Způsob prokazování příjmů se od sebe opět liší zejména podle toho, zda jde o příjmy z nepodnikatelské anebo podnikatelské činnosti.

4.1 Prokazování příjmů u úvěrů na bydlení

Do příjmů při žádosti o hypoteční úvěr na bydlení se zahrnují v podstatě všechny příjmy, které slouží k úhradě nákladů a ostatních finančních výdajů spojených se zajištěním funkce rodiny. Tak např. podle zákona č. 463/1991 Sb., se podle § 6 o životním minimu za příjmy rodiny považují zejména:

- příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky
- příjmy z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti
- příjmy z kapitálového majetku
- příjmy z pronájmu
- peněžité dávky nemocenského pojištění a důchodového zabezpečení
- hmotné zabezpečení uchazečů o zaměstnání
- výživné a příspěvek na výživu rozvedeného manžela a neprovdané matce
- příjmy ze zahraničí obdobné příjmům výše vyjmenovaným
- případné další opakující se nebo pravidelné příjmy.

Banka vždy vyžaduje platný oficiální doklad o tom, jak vysoké jsou příjmy, které jsou použitelné pro splácení hypotečního úvěru. Co může být takovým oficiálním dokladem?

4.1.1 Daňové přiznání

Za relativně nejméně sporný doklad o příjmech a jejich výši se prakticky všude na rozdíl považuje *daňové přiznání*. Ne všichni žadatelé nebo spolužadatelé nebo ručitelé však daňové přiznání vyplňují. Někdy se v něm dokonce ani nemusí všechny příjmy uvádět. Jde zejména o ty příjmy, které podléhají specifickým způsobům zdanění, jako např. úrokové příjmy, příjmy z přednášek nebo publikací apod.

K doložení příjmů, které nejsou v daňovém přiznání nebo k doložení příjmů, kdy žadatel daňové přiznání nepodává, je možné použít i náhradních dokladů. Ty se liší mj. i podle toho, odkud tyto příjmy do rodiny přicházejí.

4.1.2 Náhradní doklady

Jedná-li se o příjmy, které plynou pouze ze zaměstnání, pak může postačit potvrzení zaměstnavatele doplněné výplatní páskou. Podobně je tomu u příjmů z funkčních požitků. U příjmů z podnikání to mohou být podnikatelem podepsané účetní výkazy, nejlépe ovšem ověřené daňovým poradcem a u příjmů z pronájmu nájemní smlouvy. Příjmy ze sociálních dávek je nutné doložit úředními rozhodnutími a oznámeními o jejich přiznání. Jedná se zejména o rodičovský příspěvek, což je sociální dávka, na kterou má nárok ten rodič, který osobně, celodenně a řádně pečuje alespoň o jedno dítě do čtyř let věku nebo pečuje o dítě dlouhodobě zdravotně postižené nebo dlouhodobě těžce zdravotně postižené do sedmi let věku dítěte. Některé banky rovněž za příjem rodiny považují příspěvek na dítě.

Pokud jde o jiné, pravidelně plynoucí příjmy, pak záleží na každém individuálním případě, zda bude banka tento příjem započítávat a jakým způsobem je ho třeba doložit. Je proto vždy důležité při prvním jednání v bance se také zeptat na tuto problematiku. Stručně řečeno zeptat se nejenom na to, jak vysoké mám mít příjmy, ale také jak je mám doložit.

Způsob prokazování příjmů z podnikatelské činnosti je předmětem následující kapitoly.

4.2 Prokazování příjmů u úvěrů podnikatelského charakteru

Základní podmínkou prokazování příjmů u úvěrů podnikatelského charakteru u platební schopnosti žadatele o úvěr je skutečnost, že musí prokázat své příjmy nejen v minulém období, ale i pravděpodobně příjmy v budoucnosti.

Příjmy za minulé období se prokazují u úvěrů podnikatelského charakteru nejen daňovým přiznáním, ale i účetními výkazy.

Příjmy v budoucím období se pak prokazují podnikatelským záměrem.

Nyní nastává ten správný okamžik seznámit se podrobněji s rozsahem účetních výkazů a podnikatelského záměru.

4.2.1 Účetnictvím přesvědčivě do minulosti

Především je třeba zdůraznit, že podle zákona o účetnictví za správnost vedení účetnictví vždy odpovídá účetní jednotka, tzn. podnikatel nebo podnik. Nelze se hájit ani výrokem auditora, ani daňovým přiznáním.

Z hlediska požadavků hypoteční banky na předkládání účetních výkazů podnikatelem se podle příslušných zákonů rozlišuje:

- podnikatel není povinen vést účetní evidenci
- podnikatel vede pouze jednoduché účetnictví
- podnikatel vede účetnictví podvojně.

První případ se týká především těch podnikatelských aktivit, kdy dochází k tzv. uplatňování výdajů paušálem. Jde tedy o aktivity, kdy poplatník daně z příjmů fyzických osob neuplatňuje výdaje vynaložené na dosažení, zajištění a udržení příjmů podle jednotlivých prokazatelných položek, ale procentem ze svého příjmu.

V případě příjmů ze živnosti nebo z jiného podnikání podle zvláštních předpisů a z příjmů z nezávislého povolání a odměn znalců a tlumočnicků je výše těchto výdajů rovna 25 % příjmů. V tomto případě se nejedná o účetní jednotku a není proto povinnost vést účetnictví a bance se nepředkládají účetní výkazy, ale daňové přiznání a případně také chronologická evidence příjmů.

U jednoduchého účetnictví hypoteční banka požaduje minimálně výkazy:

- výkaz o majetku a závazcích
- výkaz příjmů a výdajů
- tok peněžní hotovosti (cash flow).

U podvojného účetnictví požaduje minimálně výkazy:

- rozvahu (bilance aktiv a pasiv)
- výsledovku
- tok peněžní hotovosti (cash flow).

Tyto dokumenty vyjadřují stav majetku a závazků žadatele o hypoteční úvěr, efekt jeho běžného hospodaření a vývoj platební situace.

Bance ovšem nestačí pouze přehled o stavu majetku a závazků, efektu hospodaření a příjmů a výdajů k jedinému aktuálnímu datu, tj. k datu předání žádosti o hypoteční úvěr. Banka chce znát ekonomický vývoj žadatele i v delším časovém horizontu, a to jak v minulosti, tak i v budoucnosti. Prakticky to znamená, že banka vyžaduje předložit tyto výkazy nejen za minulá období, ale i výhled na příští léta.

4.2.2 Podnikatelským záměrem přesvědčivě do budoucnosti

Základem reálného ohodnocení budoucího výhledu podnikání je zpracování toho, čemu se říká *podnikatelský plán nebo podnikatelský záměr*. Tento moment jednání s bankou doporučujeme nepodceňovat, protože při jednání v bance působí příliš dobrým a přesvědčivým dojmem, pokud na otázku: »Jaký předpokládáte vývoj svých příjmů v souvislosti s podnikáním?« zazní odpověď: »Nevím. Nejsem si jist, co bude za měsíc, natož za jeden, dva roky...«

Podnikatelský záměr může být různého zaměření a různé hloubky a podrobnosti zpracování. Ten, kdo už někdy takový dokument vypracoval ví, že někdy obnáhuje i desítky stránek a jeho zpracování je časově poměrně náročné. Samozřejmě není nutné vyrábět rozsáhlé elaboráty. Je však vhodné v podnikatelském záměru uvést alespoň takové klasické základní věci, jako jsou cíle podnikání, a to jak krátkodobé, tak dlouhodobé, popis výrobků nebo služeb, které jsou a mají být nabízeny a samozřejmě popis možností trhu, na kterém se mají prosazovat. Důležité je i vysvětlení, jakých zdrojů má být použito k dosažení vytyčených cílů vč. využití hypotečního úvěru. Nesmíme zapomenout také na porovnání našich předpokladů s konkurencí.

4.3 Forma a obsah podnikatelského záměru

Ještě před podrobnějším vysvětlením toho, co všechno by měl podnikatelský záměr obsahovat, zmíníme se ve stručnosti o některých důležitých formálních náležitostech, na které by žádný podnikatel (žadatel) o hypoteční úvěr neměl zapomenout.

4.3.1 Kolik stran podnikatelského záměru musím předložit?

Rozsah podnikatelského záměru a množství požadovaných informací se samozřejmě od sebe liší jak podle druhu podniku, tak podle druhu podnikání, tak i podle účelu, na který je hypoteční úvěr požadován a samozřejmě také podle výše úvěru.

Pokud je cílem hypotečního úvěru rozšířit podnikatelské aktivity, pak podnikatelský záměr bude muset obsahovat všechny podstatné body výše uvedeného klasického podnikatelského záměru. Zde není vhodné příliš šetřit počtem stran.

Jestliže účelem hypotečního úvěru je však jen investice do nemovitosti nepodnikatelského charakteru, zejména investice do nemovitosti, která bude sloužit k vlastnímu bydlení žadatele (podnikatele) o hypoteční úvěr, pak stačí, aby podnikatelský záměr obsahoval pouze Vaše záměry do budoucna v již existujícím oboru podnikání.

4.3.2 Rozhoduje obsah podnikatelského záměru

Každý podnikatelský záměr kromě toho, že bude využíván k vlastnímu řízení firmy, má také přesvědčit toho, kdo bude na založení nebo rozvoj podniku půjčovat, že v podnikatelském plánu uvedený podnikatelský projekt je nadějný, a že je reálný předpoklad návratnosti vložených peněz spolu s odměnou za toto půjčení, tzn. s úroky.

Nyní k samotnému obsahu:

- a) stručný přehled by měl obsahovat základní charakteristiky podniku a základní charakteristiky podnikatelského projektu. To je důležité vzhledem k tomu, že pracovníci banky ho budou číst nejdříve. Rozsah by neměl překročit 2–3 stránky
- b) podrobná charakteristika firmy a jejich dosavadních výsledků, kde by mělo být mj. uvedeno, kdy firma vznikla, jakou má vnitřní strukturu, jakých dosud dosahovala výsledků v podnikatelské činnosti a jaký byl v minulosti vývoj finanční situace. Prezentované údaje je třeba podpořit účetními výkazy.

Po přečtení části b) v bance již vědí kdo jste a odkud jdete. Po této části musí logicky následovat vysvětlení, ve kterém se objasní kam směřujete, což lze zjistit podle vytyčení hlavních cílů budoucí podnikatelské činnosti spolu se způsobem, jak těchto cílů dosáhnout.

- c) podrobná charakteristika cílů podniku by měla zachycovat základní výsledky a závěry jednotlivých studií, které bylo potřeba vypracovat v souvislosti s podnikatelským záměrem:
 - jaké výrobky nebo služby spolu s jejich přesnými charakteristikami tvoří náplň podnikatelského záměru; jinými slovy: *co chcete nabízet*
 - jak byl analyzován trh, kde se chcete uplatnit a jaká je zde konkurence; jinými slovy: *kde to chcete nabízet*
 - jakou marketingovou strategii zvolíte pro svůj podnikatelský záměr aneb: *jak to chcete nabízet*
 - jaká bude velikost prostorů, kde budou výrobky vyráběny nebo služby po-

skytovány, jaká je nutná technologie, materiál apod.; čili: *jak to chcete vyrábět nebo poskytovat*

- kde se budou tyto prostory nacházet neboli: *kde to chcete vyrábět, poskytovat a případně skladovat*
- s jakými výrobními faktory (množství potřebného materiálu, energie a služeb, počet lidí (pracovních sil) apod. chcete svůj záměr realizovat; jinak řečeno: *kolik to bude stát*
- jaký bude finanční přínos projektu (finančně-ekonomická analýza a finanční plán); tedy: *kolik to vynese*
- jaké je riziko projektu aneb: *kolik, kdo a co riskuje*

Nyní je zřejmá odpověď na otázku co, kde, jak a kolik a zbývá odpověď poslední. *Zu kolik!* Odpověď najdeme v poslední části podnikatelského záměru.

- d) podrobná charakteristika očekávaných výsledků podnikatelského záměru. Zde by mělo být uvedeno to, co bude bankovní pracovníky zajímat nejvíce: *výsledky finančně ekonomických analýz a finanční plány.*

4.3.3 Šaty dělají člověka, formální úprava podnikatelský záměr

- a) každý podnikatelský záměr by měl mít vedle kvalitně zpracovaného obsahu i kvalitní obal, který přežije intenzivní používání žadatele a bankovních úředníků. Vhodnou úpravou podnikatelského záměru jsou jednoduché např. kroužkové bloky s plastovými deskami formátu A4
- b) součástí podnikatelského záměru by vždy měl být souhrnný přehled a obsah
- c) nesmíme nikdy zapomenout na jazykovou kontrolu textu (vč. tabulek a grafů v příloze), na které se v textu odvoláváte
- d) při psaní textu byste měli mít na zřeteli, kdo bude váš elaborát číst a tomu přizpůsobit jak styl, tak obsah podnikatelského záměru. Nepřesné formulace a pojmy, které použijete, mohou vzbudit v některých případech i úsměv u pracovníků bank
- e) nezapomeňte, že budete muset svůj podnikatelský záměr ústně prezentovat a obhájit. Bylo by tedy vhodné, aby vaše příprava na jednání byla na dobré úrovni, abyste obstáli před všemi dotazy pracovníků banky, kteří budou jistě dobře připraveni
- f) podnikatelský záměr by neměl mít více jak 20 stran formátu A4, bez ohledu na velikost firmy

4.3.4 Úskalí podnikatelského záměru

() tom, na co je třeba dát si pozor (resp. v čem se nejvíce chybí) při tvorbě účetních výkazů, se zmíníme podrobněji v následujícím textu.

Při kalkulacích spojených s investicemi do nemovitostí dochází často k chybám se zaúčtováním úroků, zejména při rozhodování, je-li možné započítat úroky z hypotečního úvěru na nákup investice do nákladů firmy, resp. výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Platí obecně, že do výdajů (nákladů), které nelze uznat pro daňové účely patří výdaje (náklady) na pořízení hmotného majetku, nehmotného majetku tj. investic, včetně splátek a úroků z úvěrů spojených s jejich pořízením, jsou-li součástí jejich pořizovací ceny. Z toho plyne, že:

- úroky z hypotečního úvěru zaplacené před uvedením předmětné investice do užívání vstupují do ceny pořizované investice. Nelze je tedy zahrnovat do nákladů na provoz, respektive do výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů
- úroky placené až po uvedení investičního majetku do užívání již nezvyšují vstupní cenu tohoto investičního majetku a lze je uplatnit do výdajů na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Z výše uvedeného ovšem také jednoznačně vyplývá, že splátka jistiny hypotečního úvěru je vždy uhrazována až z toho, co zbude po zaplacení daní, tzn. z čistého zisku po zdanění.

Dále nesmíme zapomenout, je-li účelem hypotečního úvěru pořízení nemovitosti, která nebude v obchodním majetku fyzické osoby (podnikatele), musí si podnikatel vydělat jak na splátky jistiny, tak úroků.

4.3.5 Víte, co máte v kapse aneb jak na cash flow

Velmi častou chybou je také nesprávně vyplněný výkaz cash flow, který musí být doložen k žádosti o hypoteční úvěr. Tato skutečnost vyplývá ve velké míře z toho, že ne každý správně interpretuje, co to vlastně výkaz cash flow je. Laicky řečeno, jedná se vlastně o obraz toho, odkud jsme peníze vzali a kde jsme je utratili, a to vše v určitém časovém intervalu (většinou jeden rok).

Výkaz cash flow lze sestavit tzv. *přímou metodou*, kdy jsou ze všech hospodářských transakcí podniku vyčleněny ty transakce, které se týkají peněžních příjmů a výdajů a je o nich účtováno samostatně. To je ovšem v praxi prakticky neproveditelné. Proto k sestavení výkazu cash flow přímou metodou dochází vždy po dostatečné analýze účtů peněžních prostředků vedených v hlavní účetní knize. I přesto se jedná o práci velmi administrativně náročnou, takže její zvládnutí bez následků na nervové soustavě zpracovatele lze dosáhnout pouze s využitím výpočetní techniky.

Zadatelé o hypoteční úvěr, kteří účtují v soustavě podvojného účetnictví mohou zajásat. Pro vytvoření výkazu cash flow existuje totiž také tzv. *nepřímá*

metoda, která s využitím rozvahy a výsledovky transformuje zisk do pohybu peněžních prostředků. Tato metoda je zvládnutelná i s takovou technikou, jako je tužka a papír.

Pokud bychom chtěli přesně vyjmenovat chyby, které se ve výkazech cash flow objevují, už by tato kniha nebyla příručkou o hypotékách, ale publikací pro odbornou veřejnost, což samozřejmě není naším záměrem. Nejčastější chybou bývá, že stav peněžních prostředků na konci roku ve výkaze cash flow není v souladu se stavem peněžních prostředků na hotovosti a na účtech.

Rádi bychom Vám doporučili, abyste při jakýchkoli nejasnostech při vyplňování výkazu cash flow navštívili odbornou poradenskou firmu, případně alespoň si ověřili své pochybnosti v odborné literatuře.

4.3.6 Přímá do nepřímého cash flow

Uvedme si nyní pro snazší pochopení jeden velmi zjednodušený příklad na výpočet cash flow nepřímou metodou s následujícími vstupními údaji:

Rozvaha firmy (v mil. Kč)

Aktiva	k 31. 12. 1994	k 31. 12. 1995
peněžní prostředky	20	10
krátkodobé cenné papíry	50	30
pohledávky	30	40
zálohy	50	70
hlavní (investiční) majetek	220	250
CELKEM AKTIVA	370	400
Pasiva		
závazky vůči dodavatelům	50	32
jiné krátkodobé závazky	20	28
dlouhodobé dluhy	120	140
prioritní akcie	20	20
kmenové akcie	100	100
nerozdělený zisk	60	80
CELKEM PASIVA	370	400

Čistý zisk po zdanění činil 24 mil. Kč, odpisy 20 mil. Kč, vyplacené dividendy 4 mil. Kč.

Pohyb peněžních prostředků (v mil. Kč) během roku 1995

zisk po zdanění	24
+ odpisy	20
cash flow ze samofinancování	44
– přírůstek pohledávek	-10
– přírůstek zásob	-20
– úbytek závazků vůči dodavatelům	-18
+ přírůstek jiných krátkodobých závazků	+8
+ úbytek krátkodobých cenných papírů	+20
cash flow z provozní činnosti	24
– přírůstek fixního (investičního) majetku	-50
cash flow z investiční činnosti	-50
+ přírůstek dlouhodobých dluhů	+20
– vyplacené dividendy	-4
cash flow z finanční činnosti	16

CASH FLOW CELKEM (součet cash flow z provozní, investiční a finanční činnosti) = $24 - 50 + 16 = -10$ mil. Kč.

Z našeho příkladu vidíte, že celkové peněžní příjmy byly o 10 mil. Kč menší než celkové peněžní výdaje, a to i přesto, že byl vykazován čistý zisk po zdanění ve výši 24 mil. Kč. Z tohoto důvodu také poklesl stav peněžních prostředků z počátečního stavu 20 mil. Kč na 10 mil. Kč.

Závěrem je třeba připomenout, že stejně tak jako u fyzických osob žadatelů o hypoteční úvěr je dostatečná výše příjmů pouze jednou z podmínek poskytnutí hypotečního úvěru; stejné pravidlo platí i pro hypoteční úvěry podnikatelského charakteru.

Pro přijetí žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru bankou je nutné, aby:

- z přiložených účetních výkazů byla jasně prokazatelná návratnost poskytnutého úvěru
- podnikatelský záměr byl pro banku přijatelný z hlediska možného rizika
- hypoteční bance byla nabídnuta jako zástava nemovitost dostatečné hodnoty a typu nebo druhu akceptovatelná nemovitost. Poměrně málo hypotečních bank (spíše žádná), je ochotna vzít do zástavy nemovitost jako je např. benzinová čerpací stanice.

5. ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU

5.1 Ani samotná chalupa vždy nestačí

Již jsme se dozvěděli, že k tomu, aby hypoteční banka poskytla úvěr nestačí, aby klient prokázal, že má dostatečné příjmy pro to, aby úvěr splatil. Od poskytnutí úvěru do doby jeho úplného splacení může uplynout značný časový interval počítající se na celá léta a u hypotečních úvěrů pak až na celá desetiletí. Za tu dobu se může podstatným způsobem změnit finanční situace klienta, ať už k horšímu nebo lepšímu např. z důvodu nemoci, nezaměstnanosti, úrazu nebo neúspěchu podnikatelského záměru atd.

Proto se banky (nejen hypoteční), snaží o to, aby splacení úvěru bylo zajištěno jiným způsobem. K tomu slouží zajištění jinými věcnými nebo peněžními hodnotami (zárukami) anebo příjmy jiné osoby (ručitele).

Splacení úvěru může být zajišťováno:

- věcí, resp. zástavním právem ve prospěch úvěrující banky k věci
- pohledávkou, tj. zástavním právem k pohledávce ve prospěch úvěrující banky
- třetí osobou (ručitelem), tj. jeho závazkem splatit případně dluh za dlužníka
- zvláštním typem záruky, kdy na straně ručitele ručí banka bankovní zárukou.

Zlaté pravidlo

Zlatým pravidlem hypotečních, ale i jiných, bankovních obchodů je podmínka, aby splacení úvěru bylo zajišťováno tím objektem (účelem), na který je úvěr poskytován. ***U hypotečních úvěrů jsou to ze zákona nemovitosti.***

Prakticky to znamená, že hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti ležící na území České republiky. Banky mohou v určitých případech vyžadovat další dozajištění úvěru než jen zástavním právem k nemovitosti. Může to být např. proto, že podnikatelský záměr se zdá bance poněkud rizikový.

Proto se může stát, že banka se nespokojí jen se zástavou úvěrované nebo jiné nemovitosti, ale bude požadovat i jiné způsoby dozajištění hypotečního úvěru. Dozajištěním rozumíme další dodatečné zajištění úvěru v případě, kdy původně požadované hlavní zajištění není shledáno bankou jako dostatečné. A proto bude dobré se s nimi v krátkosti seznámit.

5.2 Ručení

Ručení patří mezi nejznámější formy zajišťování úvěru. Představuje závazek ručitele, že uspokojí věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době poté, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván.

Staňme se ručiteli, ale až po zralém uvážení za koho se zaručíme

Ručení třetí osobou používají hypoteční banky jako formu dodatečného zajištění hypotečního úvěru zejména v případech, kdy žadatel o úvěr je sám, bez dalších spolužadatelů, kteří by mohli za dlužníka převzít splácení hypotečního úvěru v případě, že se dlužník zraní, onemocní apod. a přijde o své pravidelné příjmy.

Ručitelem se stanete po podepsání tzv. ručitelského prohlášení, ve kterém se zavázete, že uspokojíte věřitele, pokud dlužník neuhradí svůj závazek v přiměřené době tehdy, kdy byl k tomu věřitelem písemně vyzván.

Pokud banka preferuje tento typ jištění, nebo používá ručitelského prohlášení jako typ dozajištění, vždy pečlivě prověřuje osobu ručitele, především z hlediska jeho důvěryhodnosti a schopnosti splácet poskytnutý úvěr za dlužníka. Blíže jsme se s tím seznámili v kapitole 3.

Ručitelské prohlášení je možné také uzavřít i jako ručení pouze do určité výše závazku. V tomto případě ručí ručitel za závazek dlužníka pouze do sjednané výše. Pokud toto není dojednáno, ručí ručitel za celý závazek dlužníka, a to i včetně případného příslušenství (úroky, sankční úroky, poplatky a případné sankční poplatky). Věřitel je povinen bez zbytečného odkladu sdělit ručiteli na požádání výši své zajištěné pohledávky.

Zaručí-li se za jeden závazek (např. úvěr) více ručitelů, ručí každý z nich za celý závazek. Splní-li ručitel zajištěný závazek (např. splatí zbytek úvěru) nabývá vůči dlužníku práva věřitele. To znamená, že to, co jste za dlužníka jako ručitel uhradili, na něm můžete požadovat zpět.

5.3 Bankovní záruka

Zvláštní typ ručení představuje bankovní záruka. O bankovní záruku žádá klient (tzv. příkazce) u banky. Mezi bankou a klientem je uzavřena mandátní smlouva a banka vystaví na základě žádosti tzv. záruční listinu, ve které jsou obsaženy podmínky bankovní záruky.

Bankovní záruka představuje jeden z nejkvalitnějších druhů zajišťovacích instrumentů, zejména pokud je záruční listina vystavena bonitní a důvěryhodnou bankou. V záruční listině se vystavující banka zavazuje, že uspokojí věřitele (tzv. oprávněného neboli beneficianta – např. hypoteční banku) do výše určité peněžní částky podle obsahu záruční listiny, a to na základě písemné výzvy oprávněného. Plnění banky může být podmíněno předložením sjednaných dokumentů uvedených v záruční listině. V záruční listině je uvedena také tzv. platnost záruky, tj. termín, do kterého musí oprávněný uplatnit právo ze záruky.

Žádost o bankovní záruku (tzv. příkaz k vystavení bankovní záruky) se velmi podobá žádosti o úvěr a banka samozřejmě zvažuje, za koho je ochotna bankovní záruku vystavit. Tato bankovní záruka musí být samozřejmě také zajištěna a je za ni inkasován vystavující bankou poplatek.

Hypoteční banky příliš bankovní záruky jako jednu z možných forem dozajištění hypotečního úvěru nepoužívají (bankovní záruka je mj. dost drahá). Určitá možnost jejího využití se nabízí v případech hypotečních úvěrů podnikatelského charakteru, kdy je možné získat bankovní záruku se státním příspěvkem od Českomoravské záruční banky, a. s., v rámci programů podpory malého a středního podnikání. Specializované záruční banky existují i v jiných zemích, např. na Slovensku „Slovenská záručná“; v SRN jedna z největších je Záruční banka Bádensko-Würtemberská, v Rakousku Buerger Förderungsbank atd.

5.4 Směnka

Směnka je cenným papírem, který obsahuje závazek směnečně zavázaných osob uhradit majiteli směnky při její splatnosti tzv. směnečný peníz. Je to suma peněz, která je na směnce uvedena obvykle jak číslem, tak slovem. Směnečně zavázanými osobami jsou výstavce směnky (ten kdo směnku vydává, iniciátor jejího vystavení) a dále všechny osoby, které se na směnce podepsaly před tím, kdo směnku předkládá k proplacení. Jsou to zejména směnečník u směnky cizí nebo avalista.

Dovolte mi představit se, jsem Vaše vlastní směnka

Směnky mohou být vlastní nebo cizí.

Na vlastní směnce se výstavce směnky zavazuje zaplatit směnečný peníz osobě uvedeně na směnce, resp. majiteli směnky.

Na cizí směnce dává výstavce příkaz třetí osobě (směnečníkovi), aby zaplatila směnečný peníz majiteli směnky. Směnečníkem bývá obvykle osoba, která něco dluží výstavci směnky nebo banka, u které má výstavce směnky svůj účet.

Kvalita směnky může být posílena formou avalu, tj. převzetím záruky za splacení směnky další osobou (směnečným rukojmím) neboli *avalistou*.

Směnečně zavázanými osobami jsou na směnce vlastní výstavce, popř. avalista, na směnce cizí je to výstavce směnky, směnečník, pokud směnku akceptoval (tj. podepsal se na tuto směnku) a opět případný avalista.

Pokud banka využívá směnku jako zajišťovací prostředek, vždy prověřuje zejména osoby směnečně zavázané, a to s ohledem na jeho schopnosti splatit směnečný peníz (podobně jako u ručitele).

Směnka nabývá účinnosti platným vystavením (to znamená, že obsahuje všechny zákonem předepsané náležitosti) a podepsáním výstavce. Směnečník na směnce cizí se stává směnečně zavázaným v okamžiku akceptace směnky, tedy tím, že vyjádří písemný souhlas s tím, že vystavenou směnku proplatí. Avalista se stane zavázaným ze směnky tím, že se jako avalista podepíše na směnku.

Směnka se využívá obvykle jako dozajišťovací prostředek, vzhledem ke snazšímu soudnímu vymáhání směnečné sumy z toho důvodu, že ve směnce není nebo přesněji nemusí být vyjádřen důvod vzniku směnky a tudíž se zkoumá pouze její platnost.

Hypoteční banky směnky jako dozajišťovacích instrumentů využívají dosti často. U fyzických osob zejména v případech, kdy podíl hypotečního úvěru na ceně obvyklé nemovitosti se blíží nebezpečně hranici 70 % a dále v případech, kdy klient ještě žádá o doplňkový úvěr, tedy o úvěr nad oněch 70 %. U právnických osob je požadavek na dozajištění hypotečního úvěru směnkou obvykle pravidlem.

Ona byla celá částečně bílá – byla bianko

Protože výše hypotečního úvěru se stále mění (snižuje se splácením) a tudíž na směnce nemůže být uveden úrok z tohoto úvěru, nebývá na směnce někdy záměrně vyplněna směnečná suma čili dlužná částka a splatnost. Taková směnka se nazývá *bianko* (někdy též *blanko*) směnkou.

K této směnce vyplní dlužník (výstavce směnky) tzv. vyplňovací právo pro majitele směnky, ve kterém stanoví způsob, jakým má věřitel splatnost směnky a směnečnou sumu vyplnit. Obvykle je to vázáno na nesplacenou část úvěru včetně příslušenství, který je směnkou zajišťován. Tímto vyplňovacím právem se dlužník chrání proti tomu, aby bianko směnka byla případně zneužita. Jako zajišťovací instrument se používají většinou směnky vlastní.

5.5 Zástavní právo

Dalším možným způsobem zajištění úvěru je zástavní právo, které lze zřídit k věcem movitým, k pohledávkám a k věcem nemovitým.

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky a jejího příslušenství tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené.

5.5.1 Zástavní právo k věcem movitým

Zástavní právo k věcem movitým vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, ve které je uvedena zajišťovaná pohledávka (např. hypoteční úvěr), věc, která je zastavovaná (tzv. zástava), zástavní dlužník (majitel zastavované věci) a zástavní věřitel (např. hypoteční banka).

Zastavená věc se obvykle odevzdává zástavnímu věřiteli do úschovy (např. šperky do trezoru v bance). Pokud má zastavovaná věc listinu, která osvědčuje vlastnictví zástavce k předmětu zástavy, je třeba vyznačit vznik zástavního práva také do této listiny (např. v případě zřízení zástavního práva automobilu je třeba toto vyznačit do technického průkazu motorového vozidla). Namísto odevzdání věci zástavnímu věřiteli se mohou zástavce a zástavní věřitel dohodnout na odevzdání věci i jiné osobě, aby ji pro ně uschovala. Zastavovaná věc se musí označit tak, aby její zastavení bylo každému zjevné.

Při zástavě k movitým věcem si zástavní věřitel obvykle oceňuje cenu věci, které bere do zástavy pro případ jejich prodeje. U movitých věcí je zpravidla zhodnocováno případné opotřebení věci. Z tohoto důvodu dávají banky přednost tomuto typu zajištění zejména u krátkodobějších úvěrů. Dále zástavní věřitel zvažuje, zda je možné věc navrženou do zástavy bez problémů prodat, jinak by toto zajištění nemělo smysl.

Zástavní právo k věcem movitým se jako dozajištění hypotečních úvěrů příliš nevyužívá.

5.5.2 Zástavní právo k pohledávce

Toto zástavní právo je vhodné zejména jako dozajištění krátkodobějších úvěrů, ale je možné ho využít jako dozajištění hypotečních úvěrů.

Zástavní právo k pohledávce vzniká na základě písemné zástavní smlouvy, ve které je uveden zástavní věřitel, zástavní dlužník, který je majitelem pohledávky

použité k zajištění (např. pronajímatel nájemního domu), zajišťovaná pohledávka (např. úvěr) a pohledávka, která je dávana do zástavy (např. nájemné z nájemního domu ve vlastnictví dlužníka).

To, že pohledávka (nájemné) bylo zastaveno ve prospěch banky, je třeba písemně oznámit tzv. poddlužníkovi, v našem případě nájemníkovi. Jakmile by úvěr nebyl splácen, oznámí to banka nájemníkovi, a ten bude nadále platit nájemné přímo na určený účet bance, tj. zástavnímu věřiteli.

Vyznáte se v tom, kdo je kdo?

(tuto tabulku čtete jako tabulku hokejových výsledků)

ve vztahu k	hypoteční bance	klientovi	nájemníkovi	hypotečnímu úvěru	nájemnému
hypoteční banka	☉	zástavní věřitel		pohledávka zajištěná zást. právem	zástava
klient		dlužník (zástavce)	☉	věřitel	dluh (závazek)
nájemník		poddlužník	dlužník	☉	dluh (závazek)

Pokud nabídnete bance tento typ dozajištění hypotečního úvěru, bude banka s největší pravděpodobností zvažovat kvalitu pohledávek, tzn. platební morálku a bonitu poddlužníků (v našem případě nájemníků).

5.5.3 Zástavní právo k nemovitostem

Při hypotečních úvěrech se vždy uplatňuje tzv. zástavní právo k nemovitostem. Nemovitosti představují jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků. Výhodou nemovitých věcí je totiž jejich vlastnost, že nestárnou tak rychle, jako věci movité, mají dlouhou dobu životnosti a jejich hodnota klesá v důsledku opotřebení jen pomalu (u pozemků spíše stále roste). Při dobré údržbě a pod vlivem inflace naopak jejich hodnota nebo cena může dokonce ještě růst.

V neposlední řadě mají ještě jednu výhodu – lze s nimi jen obtížně hýbat. Máme jistotu, že je (téměř vždy) najdeme tam, kde jsme je zanechali. Slovenština má pro nemovitosti velmi hezký výraz – *nehnútnosti*.

Zástavní právo nejčastěji vzniká na základě uzavřené zástavní smlouvy, i když může vzniknout také ze zákona (např. zajištění daňové pohledávky a jejího příslušenství daňového dlužníka nebo ručitele podle zákona o správě daní a poplatků) nebo rozhodnutím soudu.

Při zajišťování hypotečního úvěru nemovitosti zástavní právo vzniká na základě uzavřené zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Ten účastník smlouvy, který dává nemovitost do zástavy, se stává zástavním dlužníkem, neboli zástavcem; ten který má právo se hojit v případě neuhrazení zajišťovaného závazku, se nazývá zástavním věřitelem.

Znáám jednu dívku, ta má...

Základním zástavním dlužníkem nemusí být totožný s tím, kdo si od banky půjčuje hypoteční úvěr, zástavním věřitelem je vždy hypoteční banka. To znamená, že pokud chcete získat hypoteční úvěr, nemusíte Vy sami mít přímo nějakou nemovitost. Pokud máte dobré známé, kteří nemovitosti již vlastní, mohou se stát zástavními dlužníky oni a nemovitost zastavit ve prospěch hypoteční banky jako zárukou Vašeho úvěru.

Zástavní smlouva obvykle popisuje smluvní strany (zástavního dlužníka a zástavního věřitele), pohledávku, která je zástavou jistěna (hypoteční úvěr) a samotnou zástavu, tj. v případě hypotečního úvěru zastavenou nemovitost. Dále pak práva a povinnosti smluvních stran.

Smluvní strany jsou v zástavní smlouvě definovány standardním způsobem. Jméno (nebo obchodní název), adresa bydliště nebo sídla a rodné číslo nebo IČO (identifikační číslo organizace). U právnických osob je třeba ještě uvést osoby, které ji zastupují.

Zastavované nemovitosti jsou ve smlouvě obvykle charakterizovány parcelním číslem, číslem popisným nebo evidenčním, příslušností k části obce, katastrálnímu území a pozemku způsobem využití. Může tam být uvedeno číslo listu vlastnictví, na kterém je nemovitost evidována, nebo kdo zastavovanou nemovitost oceňoval a jaká je výše jejího ocenění.

Pohledávka, kterou nemovitost zajišťuje (v našem případě jde o hypoteční úvěr), je obvykle v zástavní smlouvě charakterizována číslem úvěrové smlouvy, výší poskytnutého úvěru a datem uzavření úvěrové smlouvy. Pokud zástavní dlužník není totožný s klientem banky, který si bere hypoteční úvěr, uvádí se v popisu pohledávky i jméno nebo obchodní název klienta banky, jeho rodné číslo nebo IČO a popřípadě i adresa bydliště nebo sídla.

Zástavní smlouva může dále popisovat další závazky a povinnosti zástavního dlužníka. Jde zejména o prohlášení zástavce, že souhlasí s prodejem nemovitosti jiným vhodným způsobem, který je obvykle stručně popsán (tzv. přímý prodej). Zástavce se v zástavní smlouvě dále obvykle zavazuje nepřevádět bez souhlasu úvěrující banky vlastnictví k zastaveným nemovitostem a nezastavit ji bez souhlasu banky další osobě a nezřídit k ní věcné břemeno nebo jiné věcné právo. Dále se zavazuje, že bude uzavírat dlouhodobé nájemní smlouvy k zastavené nemovitosti pouze s předchozím souhlasem zástavního věřitele a dále, že bude o zástavu řádně pečovat a udržovat její hodnotu apod.

Vzhledem k tomu, že se v případě hypotečních úvěrů jedná o dlouhodobé závazky, které by měly být po celou dobu až do konečného uhrazení zajištěny nemovitostí, kladou banky velký důraz na to, aby byla zachována hodnota této nemovitosti. Na to pamatuje samotný zákon (občanský zákoník), který zástavci ukládá, že se musí zdržet všeho, co by mohlo zástavu zhoršit na újmu zástavního věřitele. Dlouhodobost hypotečních úvěrů je jedním z důvodů, proč hypoteční banky rozhodně nepřijmou jako zástavu nemovitost, která má velmi krátkou dobu životnosti nebo rizikové využití, např. sklad výbušnin nebo dočasnou stavbu.

Co jste hasiči, co jste dělali...

Pro zajištění stability hodnoty zastavené nemovitosti je zástavce (majitel nemovitosti) také povinen zástavu pojistit a pojistné plnění vinkulovat ve prospěch zástavního věřitele. V případě škody na nemovitosti je pojistné plnění vyplaceno buď přímo zástavnímu věřiteli nebo se souhlasem zástavního věřitele zástavci s tím, že musí být zabezpečeno, aby se pojistné plnění použilo na uvedení nemovitosti do původního stavu. Zástavce se také bance zavazuje vyžádat si souhlas s případnými většími úpravami nemovitosti. Z hlediska zájmů banky jde o to zabránit případnému znehodnocení zástavy.

Kdyby ty úřady nebyly...

K nabytí účinnosti zástavního práva vůči nemovitosti však nestačí pouze podepsat zástavní smlouvu, ale je také nutné podat návrh na vklad zástavního práva společně se zástavními smlouvami na katastr nemovitostí. Za tento vklad se v současné době platí poplatek 500 Kč.

Návrh na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí obsahuje:

- a) označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen, tj. katastrálnímu úřadu, který eviduje předmětnou nemovitost
- b) jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a IČO právnických osob, které jsou účastníky řízení (zástavce-vlastník nemovitosti a zástavní věřitel-banka)
- c) vyznačení, že je žádáno o vklad zástavního práva k uvedené nemovitosti na základě zástavních smluv, které jsou přílohou tohoto návrhu.

Jako příloha k tomuto návrhu musí být připojen:

- a) originál zástavní smlouvy nebo její ověřený opis (kopie) v počtu o dva větší, než je počet účastníků (tj. minimálně čtyři)
- b) plná moc, pokud je účastník řízení zastoupen zmocněncem
- c) výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu (např. obchodní společnosti)
- d) úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce
- e) listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly před 1. lednem 1993 nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny. V tomto případě se jedná o tzv. nabyvatelský titul neboli listinu, na základě které jste jako vlastník nabyli nemovitost.

Katastrální úřad po prověření návrhu na vklad, včetně jeho příloh, buď návrh na vklad zástavního práva zamítne, nebo povolí. Povolení vkladu zástavního práva vyznačí doložkou na zástavní smlouvě, na které je uvedeno, že vklad zástavního práva byl povolen. Zástavní právo je dále vyznačeno v části „C“ listu vlastnictví.

Zástavce ovšem není vůči zástavnímu věřiteli zcela v područí. To, že má hypoteční banka nemovitost v zástavě neznamená, že by ji mohla užívat nebo jinak na nemovitosti disponovat. Vlastnické právo stále zůstává zástavci.

Měl jsem, měl jsem, ale nemám více...

Pouze v případě nesplácení zajišťované pohledávky (hypotečního úvěru) má hypoteční banka právo hojit se z výnosu prodeje zastavené nemovitosti. Pokud je nemovitost prodána například v soudní dražbě, rozdělí po zpeněžení nemovitosti soud výnos z prodeje následujícím způsobem:

- .. nejprve se uspokojí náklady řízení vzniklé státu v souvislosti s prováděním dražby (např. náklady na dražbu, zveřejnění dražební vyhlášky, atd.)
- .. dále se vyrovnají pohledávky z hypotečních úvěrů sloužících ke krytí jmenovitých hodnoty hypotečních zástavních listů
- .. ostatní pohledávky (např. pohledávky finančního úřadu, jiné pohledávky zajištěné zástavním právem, pohledávky nedoplatků výživného atd.). Po uspokojení všech pohledávek je zbytek z výtěžku z prodeje nemovitosti vyplacen zástavci.

Podrobněji se zástavním právem k nemovitostem budeme zabývat také v kapitole 7 »List vlastnictví«.



Nejlépe Vaši nemovitost zajistíte hypotékou

6. KATASTR NEMOVITOSTÍ

6.1 Historie zápisů do nemovitostí aneb hledáme nabyvatelský titul

Jedním z významných dokumentů při jednání o hypotečním úvěru (zejména jednání se o hypoteční úvěr na koupi již existující nemovitosti), je tzv. *nabyvatelský titul* k nemovitosti. Jde o listinu, která osvědčuje způsob nabytí předmětné nemovitosti jejím aktuálním vlastníkem. Mezi nejtypičtější způsoby nabytí nemovitostí patří koupě (nabývací listinou je kupní smlouva) a darování (nabývací listinou je darovací smlouva). V případě výstavby nové nemovitosti je nabyvatelská listinou pravomocné kolaudační rozhodnutí.

Pokud tuto listinu již nemáte nebo ji nemůžete najít, poradíme Vám, na kterých úřadech Vám vydají její ověřenou kopii. V této souvislosti je vhodné nahlédnout trochu do historie evidence nemovitostí v naší zemi.

Byvalí předkové zdatní jonáci...

V Čechách vlastnil původně půdu panovník. Převody nemovitostí a vznik věcných práv byly prováděny na základě ústních dohod a později vyhlášovány na Zemských sněmech. Sněmovní usnesení týkající se nemovitostí se od 13. století zapisovaly do zemských desek.

Moderní evidenci formou zápisů do pozemkových (popř. i důlních a železničních) knih zavedl v 18. století Josef II., který nechal rozdělit celé území monarchie na katastrální území.

(1) modernosti a progresivitě tohoto opatření svědčí mj. i to, že toto rozdělení do katastrů platí v českých zemích dodnes. Ke každému pozemku se od roku 1874 v pozemkových knihách zapisovaly v časové posloupnosti všechny změny vlastnictví, služebnosti, výpůjčky atd. Tyto zápisy měly tzv. konstitutivní účinek, to znamená, že úkony týkající se nemovitostí nabývaly účinnosti okamžikem zápisu do pozemkové knihy. Díky tomu, že vše muselo být zapisováno, vzniklo u nás přísloví: »Co je psáno (v knihách), to je dáno«. Tyto zápisy v pozemkových knihách měly mimořádnou váhu také proto, že *pozemkové knihy vedly soudy*. Zápis do pozemkové knihy měl vlastně charakter soudního řízení. Oproti dnešnímu systému, se jednalo o podstatný rozdíl, protože zápisy dnes pořizují a evidenci o nich vedou správní orgány v rámci správního řízení.

Bylyto pozemkové knihy v nezměněné podobě vydržel až do roku 1950. Používal se sice dál, až do roku 1964, ale zápisy, zejména v padesátých letech

byly mnohdy prováděny z právního hlediska nekvalifikovaně. Zápisy se již neprováděly u věcných břemen, protože ta od roku 1950 vznikala pouze na základě smlouvy a nikoli na základě zápisu do pozemkové knihy.

I když zůstalo v tehdejším Československu oficiálně zachováno soukromé vlastnictví půdy, systém evidence vlastníků ztratil pro stát na významu a postupně převládla potřeba evidence uživatelů. Vlastníci půdy s ní obvykle ani nemohli, až na výjimky disponovat. Vlastníci a uživatelé se oddělili, a proto bylo pro stát hospodářsky významné znát konkrétní uživatele nemovitostí. Po roce 1964 byla zavedena tzv. jednotná evidence půdy, kterou vedly orgány geodézie a kartografie a do pozemkových knih se nadále již vlastnické vztahy nezapisovaly. Smlouvy týkající se nemovitostí (např. kupní smlouva k rodinnému domku) nabývaly účinnosti *registrací státním notářstvím*.

Tato dichotomie (dělení na dvě části) se odrazila v průlomu do principu římského práva, že vše, co stojí na pozemku (např. i budova, studna apod.) je jeho nedílnou součástí a sdílí jeho osud. V České republice dnes stavby podle občanského zákoníku nejsou součástí pozemku, čímž je umožněno rozdílné vlastnictví pozemku pod stavbou a stavby.

6.2 Současná úprava evidence nemovitostí

K dalším zásadním změnám v evidenci nemovitostí začalo docházet po roce 1989. Nejdříve se obnovila evidence vlastnických vztahů, která opět nabyla na významu. K jejich zásadní úpravě došlo při novele občanského zákoníku, která opět uzákonila rovnost vlastnictví. Navíc občanský zákoník v závěrečných ustanoveních stanovil, že ti, kteří mají k pozemku podle dosud platného právního řádu zřízeno právo osobního užívání pozemků, se účinností novely občanského zákoníku ze zákona stávají vlastníky těchto pozemků. Prakticky to znamená, že v těchto případech není nabyvatelským titulem kupní smlouva, ale dohoda o právu osobního užívání pozemku, která byla uzavřena s občanem tehdejším okresním národním výborem.

Ten náš Parlament český

Od 1. 1. 1993 nabyl účinnosti zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), kterým byl zřízen *katastr nemovitostí ČR*, jako soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva). K 1. 1. 1993 nabyl účinnosti také zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Kde tedy najdete např. nabyvatelský titul k příslušné nemovitosti? Buď u příslušného soudu, u kterého jsou uschovány pozemkové knihy nebo u notáře, nejčastěji však ve Sbírce listin katastrálního úřadu.

6.3 Katastr nemovitostí

Nemovitosti jsou v České republice evidovány od 1. 1. 1993 v katastru nemovitostí ČR. V této souvislosti je vhodné upozornit, že katastr nemovitostí je evidence nemovitostí, která je ze zákona veřejně přístupná. Podle katastrálního zákona je katastr nemovitostí veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Podle zákona o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem je každý oprávněn nahlédnout do katastru a učinit si o právních vztazích opisy nebo výpisy. (Slovíčko »každý« znamená opravdu každý nikoli pouze vlastník nemovitostí.)

Potřebujeme-li získat informace o příslušné nemovitosti, vzniká otázka, na jaký katastrální úřad se vydat a jak se v něm orientovat.

Pokud jde o katastrální úřad, je nutné jít na ten, který je katastrálnímu území příslušný. Pozor na to, že členění katastrálních území a katastrů nebývá vždy zcela shodné s územně správním členěním.

Příklad

V Praze, pokud zajdete na katastrální úřad Praha-město, musíte znát katastrální území nikoli podle administrativního dělení na Prahu 1, 2, 3 a tak dále, ale podle čtvrtí jako jsou Vinohrady, Prosek, Smíchov, Libeň atd. Pokud hledáte majitele domu, je nutné si poznamenat červené číslo popisné a nikoli číslo modré (orientační).

Hlavním dokumentem, který můžete na katastru získat je *list vlastnictví a snímek z katastrální mapy nebo geometrický plán*. Tyto listiny spolu s nabyvatelským titulem jsou nezbytné při právním prověřování existence nemovitosti a právních vztahů a případných omezení vlastnického práva vázajících se k této nemovitosti.



7. LIST VLASTNICTVÍ

V předcházející kapitole jsme se dozvěděli, že území ČR je rozděleno na katastrální území. V těchto katastrálních územích mají jednotliví vlastníci nemovitostí ležících v těchto katastrálních územích založené listy vlastnictví. Každý vlastník má v daném katastrálním území jeden list vlastnictví. Pokud už máte v některém katastrálním území nějakou nemovitost a koupíte tam další nemovitost, připsíse Vám ji příslušný katastrální úřad na tento list vlastnictví. Jinými slovy – list vlastnictví není spojen přímo a bezprostředně s určitou nemovitostí, ale s konkrétním vlastníkem. Tento princip je poněkud modifikován u bytových jednotek v domech s byty ve vlastnictví, kdy jsou na jednom listu vlastnictví k bytovému domu zapsány také vlastníci bytových jednotek nebo nebytových prostorů v tomto bytovém domě.

Učení, mučení

List vlastnictví je jedním z nejvýznamnějších dokumentů při jednání o hypotečním úvěru. Dokazuje se jím nejen existence nemovitosti, ale i to, kdo je jejím vlastníkem, jak ji získal poslední nabyvatel, jaká jsou s nemovitostí spojená případná práva nebo naopak závazky (břemena) apod. Proto bude dobré se s listem vlastnictví, jeho strukturou a obsahem nejdříve důkladně seznámit.

7.1 Záhlaví a zápatí listu vlastnictví

V záhlaví listu vlastnictví je v levém horním rohu uvedeno příslušné katastrální území. Údaj o katastrálním území je jeden z těch podstatných, který slouží k jednoznačné identifikaci nemovitosti. Pod údajem o katastrálním území je uveden název obce.

V pravém horním rohu záhlaví je uvedeno číslo listu vlastnictví. Znalost tohoto údaje je důležitá zejména při návštěvách a jednáních s katastrálním úřadem, kde Vám podle čísla listu vlastnictví tento dokument bez problémů vyhledají. Toto číslo se ovšem může změnit např. při nákupu nemovitosti jiným vlastníkem, který již v tomto katastrálním území nějakou nemovitost a tedy i list vlastnictví vlastní.

Na konci listu vlastnictví je uveden název katastrálního úřadu, který ho vydal. Tento údaj je důležitý při podávání jakéhokoli návrhu na vklad nějakého práva k nemovitosti (např. vlastnického nebo zástavního) a je nutné ho vždy v návrhu uvést a návrh adresovat příslušnému katastrálnímu úřadu.

Nyní se podíváme na jednotlivé základní části listu vlastnictví. Základní část listu vlastnictví se skládá z pěti částí označených písmeny A až E.

7.2 Část „A“ listu vlastnictví

Část A nám dává informace o tom, kdo nemovitost vlastní, jaké vlastnické vztahy a jaká vlastnická práva jsou s nemovitostí spojena. Dozvíme se v ní: jméno, příjmení a rodné číslo vlastníka-fyzické osoby, nebo název, sídlo a IČO (identifikační číslo organizace) vlastníka-právní osoby.

Pokud hodláte dát nemovitost do zástavy a zjistíte, že máte v části A uvedený jiný neplatný údaj (např. máte jiné jméno), je nutné oznámit katastrálnímu úřadu změnu jména nebo bydliště (u právní osoby změnu názvu nebo sídla) vlastníka a požádat katastrální úřad o opravu tohoto údaje.

7.2.1 Není vlastník jako vlastník

Pokud nemovitost vlastní více osob, jedná se o tzv. spoluvlastnictví, a to buď podílové spoluvlastnictví nebo bezpodílové spoluvlastnictví manželů.

Bezpodílové spoluvlastnictví manželů se pozná podle zkratky BSM, která je uvedena před jménem manžela. Pokud v části A není uvedeno rodné číslo druhého manžela, najdete je v části D – poznámkách. Bezpodílové spoluvlastnictví manželů je základní zákonnou formou majetkových vztahů mezi manželi. Znamená, že vše, co manželé nabudou za trvání manželství, spadá do tzv. BSM. Z tohoto pravidla existují zákonné výjimky týkající se věci nabyté jedním z manželů před uzavřením manželství a o věci nabyté jedním z manželů za trvání manželství dědictvím nebo darem.

Manželé mohou dohodnout rozsah BSM zúžit nebo rozšířit. Aby byla tato dohoda účinná, musí mít formu notářského zápisu. Pokud se tato dohoda týká nemovitosti, musí být podán návrh na její vklad na katastr nemovitostí a nabývá účinnosti vkladem do katastru.

BSM může za trvání manželství také zaniknout, a to pouze rozhodnutím soudu. To umožňuje občanský zákoník, který stanoví, že soud na návrh zruší BSM v případě, že jeden z manželů získal oprávnění k podnikatelské činnosti. V tomto případě může návrh podat ten z manželů, který nezískal oprávnění k podnikatelské činnosti. Mají-li toto oprávnění oba manželé, může návrh podat kterýkoli z nich.

Občanský zákoník dále umožňuje, aby soud na návrh některého z manželů zrušil ze závažných důvodů BSM za trvání manželství zejména, jestliže by další trvání BSM odporovalo dobrým mravům. BSM obligatorně (povinně) zaniká zánikem manželství. Po zániku manželství se manželé o vypořádání majetku v BSM (tudíž i o nemovitostech) mohou dohodnout. Taková dohoda, pokud se týká nemovitosti, musí mít písemnou podobu a opět musí být podán návrh na její vklad do katastru nemovitostí. Pokud nedojde k dohodě, rozhodne o vypořádání na návrh některého z manželů soud. Pokud nedojde do tří let od zániku bezpodílového spoluvlastnictví manželů k jeho vypořádání dohodou nebo nebylo-li bezpodílové spoluvlastnictví manželů na návrh podaný do tří let od jeho zániku vypořádáno rozhodnutím soudu, platí o nemovitých věcech, že jsou v podílovém spoluvlastnictví, a že podíly obou spoluvlastníků jsou stejné. K změně bezpodílového spoluvlastnictví na podílovém spoluvlastnictví je nutné zaslat katastrálnímu úřadu rozhodnutí soudu o rozvodu manželství. Katastrální úřad tuto změnu zapíše na list vlastnictví.

7.2.2 Jsem podílový nebo bezpodílový? Toť otázka!

Existence podílového vlastnictví nemovitosti se zjistí v části A listu vlastnictví, kde jsou jmenovitě uvedeni jednotliví spoluvlastníci. U každého z jednotlivých spoluvlastníků je zároveň uveden údaj o jejich spoluvlastnickém podílu.

Jestliže je nemovitost ve spoluvlastnictví více osob, musí se o společném hospodaření s touto věcí dohodnout. Rozhodují většinou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud. Jde-li o důležitou změnu společné věci, mohou přehlasovaní spoluvlastníci žádat, aby o změně rozhodl soud. Důležité je, že k majetkové dispozici s celou nemovitostí je třeba souhlasu všech spoluvlastníků. To znamená, že pokud chcete dát do zástavy nemovitost, která je ve spoluvlastnictví více osob, ať už se jedná o spoluvlastnictví podílové nebo bezpodílové, musí dát všechny osoby k tomu svůj souhlas. To má za následek, že např. zástavní smlouvy musí také uzavřít všichni spoluvlastníci a všichni také musí podat návrh na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí. Stejně se postupuje při uzavírání kupních smluv, nájemních smluv atd.

K majetkovým úkonům s nemovitostí ve spoluvlastnictví více vlastníků mohou samozřejmě vlastníci někoho zplnomocnit. Na této plné moci musí být přesně uvedeno, k čemu zmocněnce zmocňují. V našem případě musí být uvedeno, že zmocněnec je zmocněn k podepsání zástavní smlouvy ke konkrétní nemovitosti a k podání návrhu na vklad zástavního práva na katastr nemovitostí. Podpis na této plné moci musí být úředně ověřen.

U nemovitosti ve spoluvlastnictví více osob existuje také tzv. zákonné předkupní právo spoluvlastníků. Toto právo znamená, že pokud jeden ze spoluvlastníků chce svůj spoluvlastnický podíl na nemovitosti na někoho jiného přenést, musí jej nejdříve nabídnout ke koupi ostatním spoluvlastníkům. Toto pravidlo neplatí pouze tehdy, pokud by se podíl převáděl na osobu blízkou, např. na dceru.

7.2.3 Jak se zbavit spoluvlastníků

Spoluvlastníci se mohou dohodnout o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání. Tato dohoda, pokud se týká nemovitosti, musí být písemná, a musí být vložena do katastru nemovitostí. Nedojde-li k dohodě, může toto spoluvlastnictví zrušit na návrh některého ze spoluvlastníků soud. Pokud máte takto nabyt nemovitost na základě dohody o zrušení spoluvlastnictví anebo na základě rozhodnutí soudu a máte vyplatit ostatní spoluvlastníky, můžete si na tento účel také vzít hypoteční úvěr. Jako doklad k prokázání účelu úvěru Vám slouží tato dohoda nebo rozhodnutí soudu.

7.3 Část „B“ listu vlastnictví

V této části listu vlastnictví je identifikována nemovitost. Jsou zde údaje o parcelním čísle, čísle popisném, popřípadě evidenčním (evidenční čísla mají například chaty, vinné sklípky, apod.), příslušnosti k části obce a o charakteristice nemovitosti (např. zastavěná plocha, obytný dům, atd.).

7.3.1 Co vlastně vlastním?

Velmi důležitý je také údaj o tom, zda vlastník nemovitosti uvedený v části A vlastní jak budovu, tak i pozemek pod touto budovou. Jak jsme již uvedli, v ČR není stavba součástí pozemku. Z tohoto důvodu je právně možné, že vlastníkem pozemku je někdo jiný, než vlastník budovy, která je na něm postavena. Proto je dobré se o tomto přesvědčit v části B listu vlastnictví.

Hude-li v části B uvedeno: VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVBY, je vlastník uvedený v části A vlastníkem nejenom budovy, ale i pozemku, na kterém je postavena.

Pokud je zde uvedeno: POZEMEK A STAVBA RŮZNÉHO VLASTNÍKA, jedná se o případ stavby na cizím pozemku. Jestliže je u této nemovitosti uveden jako další údaj „jen stavba – pozemek jiného vlastníka“ je zřejmé, že osoba uvedená v části A vlastní pouze budovu, nikoli pozemek pod ní. Chcete-li zjistit,

kdo vlastní pozemek pod touto budovou, abyste s ním například mohli začít jednat o odprodeji tohoto pozemku, zjistíte v části D – poznámky, kde je uveden údaj o návaznosti na číslo jiného listu vlastnictví. Na tomto jiném listu je zapsán majitel pozemku pod budovou.

7.3.2 Jak naložit s rozestavěnou nemovitostí

Dalším specifickým katastru nemovitosti je zápis tzv. rozestavěné budovy.

Obvykle se do listu vlastnictví zapisuje budova až na základě kolaudačního rozhodnutí, které nabylo právní moci a po přidělení čísla popisného.

Potřebujete-li budovu zapsat dříve, například proto, abyste s ní mohli ručit za hypoteční úvěr, je nutné takovou budovu nechat zapsat jako tzv. rozestavěnou budovu. Definici takto rozestavěné budovy obsahuje novela katastrálního zákona, která stanoví, že rozestavěnou budovou je budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží a nebylo jí dosud přiděleno číslo popisné nebo evidenční a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud na ni dosud nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

K zápisu rozestavěné budovy je třeba doručit na katastrální úřad následující dokumenty:

- stavební povolení, které nabylo právní moci (právní moc musí být na tomto stavebním povolení vyznačena stavebním úřadem, který toto stavební povolení vydal)
- geometrický plán (ten Vám vyhotoví oprávněný zeměměřičský inženýr, jejichž seznamy mají na katastrálním úřadě)
- čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu.

Po zápisu rozestavěné budovy se objeví v části B listu vlastnictví údaj **ROZESTAVĚNO**. K takové nemovitosti můžete zřídit zástavní právo nebo ji prodat.

7.3.3 Máme problém! Máme však i řešení!

Život je velmi pestrý a přináší nepřehledné množství překvapení. Může se například stát, že narazíte na budovu, o které víte, že reálně existuje, rádi byste si ji koupili, ale nenajdete ji na listu vlastnictví. To je problém, který je třeba před

náležitě hypoteční nebo jiné banky, u které byste si chtěli vzít úvěr zajištěný nemovitostí, vyřešit. V takovém případě totiž budova pro hypoteční banku vlastně neexistuje a určitě ji do zástavy nevezme. Je to problém, ale i zde existují řešení. Je možné, že se jedná o jednu z následujících situací.

a) Stavba není evidována proto, že byla provedena bez ohlášení nebo bez stavebního povolení. Cesta k řešení: *legalizovat neboli požádat stavební úřad o dodatečné povolení stavby.*

Byla-li stavba prováděna bez ohlášení nebo stavebního povolení, riskuje majitel takové stavby v souladu se stavebním zákonem č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších novelizací pokutu od 2 000 Kč až do výše 10 000 Kč. Jestliže byla stavba prováděna bez stavebního povolení v chráněném území nebo ochranném pásmu nebo na pozemku, který není určen k zastavění, a to zejména na pozemku zemědělském nebo lesním, může být tato pokuta ještě vyšší, např. 20 000 Kč. Navíc stavební úřad může nařídit vlastníku takové stavby postavené bez stavebního povolení její odstranění, pokud byla postavena bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním a dodatečné povolení stavby by bylo v rozporu se zájmy společnosti.

b) Stavba není evidována proto, že byla provedena bez ohlášení nebo bez stavebního povolení a navíc ještě stojí na cizím pozemku. Cesta k řešení: *nejprve se dohodnout s vlastníkem pozemku a pak stavbu legalizovat.*

Podle občanského zákoníku, zřídí-li někdo stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, může soud na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že stavbu je třeba odstranit na náklady toho, kdo stavbu zřídil (vlastníka stavby). Soud v tomto případě také může, pokud by odstranění stavby nebylo účelné, rozhodnout o koupi stavby vlastníkem pozemku. Předpokladem je, aby s tím vlastník pozemku souhlasil. Soud může uspořádat poměry mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby i jinak, například zřídit za náhradu věcné břemeno, které je nezbytné k výkonu vlastnického práva ke stavbě.

c) Stavba byla realizována na základě územního rozhodnutí, stavebního povolení a byla řádně zkolaudována. V tomto případě její absence v katastru nemovitostí je jen otázkou opomenutí, kdy ten, kdo stavbu nechal zkolaudovat, opomenul oznámit její vznik katastru nemovitostí. Řešení je relativně jednoduché: *nechat stavbu zaměřit a vypracovat tzv. geometrický plán a ten zaslat spolu s pravomocným kolaudačním rozhodnutím a dokladem o přidělení čísla popisného katastrálnímu úřadu se žádostí o její zápis.*

Jako vlastník novostavby, která je předmětem evidence v katastru, se zapisuje stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný.

d) V případě, že se jedná o starší stavbu, ke které chybí doklady, je možné ji nechat zapsat do katastru nemovitostí na základě čestného prohlášení ve formě notářského zápisu.

- e) stavba není zapsána v katastru nemovitostí, protože se teprve začíná stavět. Řešení: *dostavět stavbu alespoň v takovém rozsahu, aby mohla být do katastru nemovitostí zapsána jako stavba rozestavěná*. To lze provést, jak bylo už řečeno, na základě stavebního povolení, geodetického zaměření (geometrický plán) a čestného prohlášení, že se jedná o rozestavěnou budovu. Jako vlastník rozestavěné budovy se zapisuje stavebník uvedený ve stavebním povolení, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je jiná osoba.

7.4 Část „C“ listu vlastnictví

V této části listu vlastnictví jsou zapsána případná omezení vlastnického práva vázající se k nemovitosti. Mezi tato omezení patří zejména:

- předkupní právo s věcnými účinky
- věcná břemena
- omezení převodu nemovitosti
- zástavní právo.

Dále může být v této části zapsána omezení dispozičních práv z titulu vyhlášení konkurzu nebo z titulu předběžného opatření soudů.

Povězme si nyní něco více o jednotlivých druzích omezení.

7.4.1 Předkupní právo s věcnými účinky

Toto právo je sjednáváno jako tzv. vedlejší ujednání při kupní smlouvě.

Jestliže je v rámci kupní smlouvy sjednáno předkupní právo, znamená to, že při případném prodeji je prodávající povinen nemovitost nejdříve nabídnout ke koupi tomu, v jehož prospěch zní toto předkupní právo. Když držitel předkupního práva toto právo nevyužije, předkupní právo zanikne a dalších nabyvatelů předmětné nemovitosti se již nadále netýká.

Je-li toto předkupní právo sjednáno s tzv. věcnými účinky, působí i vůči dalším nabyvatelům nemovitosti. To znamená, že i když oprávněný z předkupního práva neprojevil při prodeji o koupi nemovitosti zájem, zůstalo mu zachováno předkupní právo i vůči dalšímu nabyvateli. Kdyby tento další nabyvatel chtěl nemovitost prodat, musí ji opět nabídnout nejdříve k odkupu původnímu oprávněnému z předkupního práva. K platnému sjednání předkupního práva k nemovitosti s věcnými účinky je třeba, aby smlouva o jeho zřízení byla sjednána písemně a toto právo bylo vloženo na základě návrhu do katastru nemovitostí.

V případě, že je ve smlouvě, kterou bylo toto předkupní právo sjednáno, stanovena cena, za kterou je oprávněn původní prodávající nemovitost při případném prodeji koupit, musí mu nemovitost majitel nemovitosti při dalším prodeji nabídnout za tuto cenu. Není-li ve smlouvě ustanovení o ceně obsaženo, je oprávněný povinen zaplatit za nemovitost cenu nabídnutou někým jiným, tj. tržní cenu.

Mohl-li oprávněný svého oprávnění využít, je povinen uhradit kupní cenu určenou podle výše uvedených pravidel nejdéle do doby určené ve smlouvě, a pokud nebyla dohodnuta, do dvou měsíců po písemné nabídce.

7.4.2 Věcná břemena

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného. Jedná se o práva, která mohou být spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo s určitou osobou. Dříve se tato práva nazývala služebnosti.

Do první skupiny patří taková práva, jako právo průchodu přes sousední pozemek, právo čerpání vody ze sousedního pozemku, právo odvádění vody přes cizí pozemek atd. Tato věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. To znamená, že i když se změní vlastníci uvedených nemovitostí, zůstanou věcná břemena zachována (stále budou zapsána v části C listu vlastnictví tzv. povinné nemovitosti). Na listu vlastnictví k nemovitosti, která má oprávnění z takového věcného břemene, je toto právo zapsáno v části B1.

Do druhé skupiny patří taková práva, jako věcné břemeno doživotního užívání nemovitosti (dřívější výměnky), ale také například právo určité osoby používat hřiště na sousedním pozemku, které bylo zřízeno pro určitou osobu. Tato práva trvají bez ohledu na to, zda se změní vlastníci nemovitosti, ke které se věcné břemeno váže a zanikají nejpozději smrtí oprávněné osoby. Toto právo však tato osoba nemůže převést na někoho jiného. Např. nemůžete odkázat věcné břemeno doživotního užívání nemovitosti, protože to Vaší smrtí zanikne. Oproti tomu nájem může v určitých případech přejít např. na dědice, spolubydlící apod.

Věcná břemena vznikají nejčastěji písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona popř. vydržením. K smluvnímu nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Zjistíte-li při koupi nemovitosti podle listu vlastnictví v části C, že se k této nemovitosti váže věcné břemeno, je vhodné si jeho obsah ověřit z listiny, na

základě které bylo vloženo do katastru nemovitostí. Číslo této listiny najdete také v části C listu vlastnictví. Je to důležité z toho důvodu, že omezení dané věcným břemenem může spočívat buď v povinnosti zatíženého subjektu něco strpět (např. přecházet majitele sousedního pozemku přes pozemek), něco konat (například právo doživotního užívání nemovitosti nemusí znamenat pouze právo na bezplatné užívání této nemovitosti, ale podle smlouvy např. také právo na vytápění, zabezpečení teplé vody, odvoz k lékaři, zabezpečení teplé stravy, atd.) anebo něco nekonat (např. neosázet pozemek vyššími stromy, které by stínily sousední pozemek). To znamená, že koupíte-li nemovitost zatíženou takovým věcným břemenem, vztahují se na Vás všechny tyto povinnosti.

Výše uvedená omezení vlastnického práva (tj. předkupní práva a věcná břemena) nejsou ze zákona překážkou použití této nemovitosti jako zástavy pro čerpání hypotečního úvěru, ovšem obvykle snižují hodnotu nemovitosti. V případě dále uvedených omezení, a to zástavního práva a omezení převodu nemovitosti, se však již jedná o zákonnou překážku použití takových nemovitostí jako zástavy pro jištění hypotečního úvěru.

7.4.3 Omezení převodu nemovitosti

Omezení převodu nemovitosti bylo používáno dříve jako zajišťovací prostředek např. při půjčkách od České spořitelny na individuální bytovou výstavbu. Důsledky tohoto omezení a možnosti jeho řešení ve vztahu k hypotečním úvěrům jsou v podstatě stejné jako v případě zástavního práva.

7.4.4 Zástavní právo

Se zástavním právem jsme se již seznámili jako se zajišťovacím nástrojem. Zástavní právo patří mezi věcná práva. To znamená, že koupíte-li nemovitost zatíženou takovým zástavním právem, ručíte touto nemovitostí za uhrazení zajištěného závazku.

V části C listu vlastnictví je obvykle uvedeno zástavní právo s uvedením čísla zástavní smlouvy a zajištěné pohledávky v našem případě hypotečního úvěru. Zároveň je zde uvedena výše úvěru, který byl poskytnut v době uzavření zástavní smlouvy.

POZOR! Z listu vlastnictví nezjistíte, kolik činí současný zůstatek zajištěné pohledávky. Údaj o této skutečnosti může dát zástavní věřitel na základě žádosti dlužníka.

Zástavní právo se váže k pohledávce, kterou zajišťuje a s jejím zánikem zaniká. To znamená, že zastavíte-li nemovitost jako jištění hypotečního úvěru, tak až tento úvěr splatíte, včetně příslušenství (tzn. včetně úroků a poplatků), dojde k zániku tohoto zástavního práva. Vzhledem k tomu, že je zástavní právo zapsáno v katastru nemovitostí, musí být dán podnět k výmazu tohoto zástavního práva. K tomu slouží prohlášení zástavního věřitele o tom, že zajišťovaná pohledávka byla uhrazena, a že dává souhlas s výmazem zástavního práva (tzv. kvitance).

Zástavní právo může zaniknout také na základě vzdání se tohoto práva zástavním věřitelem před zánikem zajišťované pohledávky. K právní účinnosti, vzdání se, je třeba notářský zápis.

Dalším možným způsobem zániku zástavního práva je zánik zástavy nebo uplynutí doby, na kterou bylo zástavní právo sjednáno.

Podle zákona č. 84/1995 Sb., který novelizoval zákon o dluhopisech, nesmí ke dni uzavření smlouvy o hypotečním úvěru váznout na nemovitosti žádné zástavní právo třetí osoby a ani převod této nemovitosti podle dříve platné právní úpravy být omezen. Výjimkou je pouze zástavní právo, kterým je jištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou nebo zástavní právo, které zanikne uhrazením pohledávky, kvůli které toto zástavní právo vzniklo. Nezapomeňte, že pokud jste již čerpali úvěr od stavební spořitelny, nesmí součet úvěru od stavební spořitelny a hypotečního úvěru od hypoteční banky přesáhnout 70 % obvyklé ceny nemovitosti.

7.4.5 Nebojme se zástavního práva!

Stojíme před dilematem. Koupit nebo nekoupit nemovitost zatíženou zástavním právem? Odpověď je jednoznačná. Proč ne, víme-li, jak se ho zbavit. Řešení spočívá v institutu zániku zástavního práva zánikem pohledávky, která je jím zajištěna s tím, že nejjednodušší metodou zániku pohledávky je její zaplacení, její úhrada.

Chceme-li ovšem zaplatit při koupi nemovitosti i pohledávku, z titulu jejíž existence na ní vázne zástavní právo, je vhodné mít přesný údaj o tom, kolik činí skutečný zůstatek této pohledávky, abyste si zajistili, že věřitel dá souhlas s výmazem zástavního práva na nemovitosti, kterou hodláte koupit. K zániku zástavního práva je totiž nutné uhradit celý zbytek úvěru včetně příslušenství.

REMEMBER neboli NEZAPOMEŇTE

V části C listu vlastnictví získáte zpravidla údaj pouze o číslu zástavní smlouvy, o subjektu, jehož pohledávka je zajišťována, a výši jistiny v době uzavření zástavní smlouvy. Nepoznáte z něj kolik je nyní ve skutečnosti aktuální výše úvěru. K tomu musíte přes dlužníka získat vyjádření od úvěrujícího subjektu (věřitele), který potvrdí výši tohoto zůstatku jistiny a příslušenství k předpokládanému datu čerpání. Věřitel by měl také vyjádřit souhlas s předčasným splacením této pohledávky (např. úvěru) a zavázat se, že jakmile mu bude uvedený zůstatek jistiny a příslušenství připsán na účet, zašle na katastr nemovitostí souhlas s výmazem zástavního práva. Tento zástavní věřitel by Vám měl také sdělit číslo bankovního účtu, na který požaduje uhradit tuto částku a datum, do kdy je nutné tuto částku uhradit. V tomto směru je vhodné také upravit kupní smlouvu v části týkající se uhrazení kupní ceny. Celková kupní cena pak bude hrazena převodem na dvě čísla účtů, a to tak, že část se převede na číslo účtu banky ve prospěch které je zřízeno zástavní právo a zbytek kupní ceny na účet prodávajícího.

7.5 Část „D“ listu vlastnictví aneb poznámky

V části D listu vlastnictví jsou uvedeny tzv. poznámky, a to zejména rodné číslo manželky, pokud není uvedeno v části A listu vlastnictví.

Dále zde bývá odkaz na související list vlastnictví, například v případě budovy postavené na cizím pozemku a odkaz na číslo listu vlastnictví, na kterém je zapsán tento pozemek.

7.6 Část „E“ listu vlastnictví aneb jak byla nemovitost získána (nabyta)

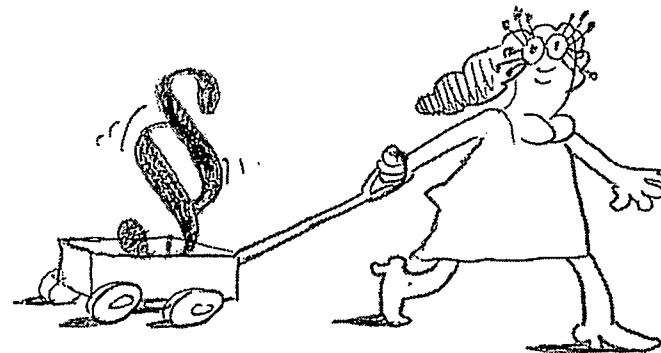
V části E listu vlastnictví jsou uvedeny nabyvatelské tituly s názvem a číslem, pod kterým byly zapsány. Základními nabyvatelskými tituly jsou kupní smlouvy, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, darovací smlouva, kolaudační rozhodnutí v případě novostavby, apod.

O jaký nabyvatelský titul se jedná, pozná odborník už z označení, např.:

- V4 smlouva o prodeji bytu a nebytového prostoru má označení
- V5 písemné prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního kapitálu obchodní společnosti nebo družstva
- V6 dohoda o vydání věci v rámci restituce nebo rehabilitace

- V7 dohoda o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů
- V11 kupní smlouva
- V12 darovací smlouva
- V13 směnná smlouva

Část E listu vlastnictví dále obsahuje položku výkazu změn, ve které je zapsána změna údajů uvedených nabyvatelských titulů.



8. KUPUJEME NEMOVITOSTI

Nákup nemovitosti je jedním z velmi častých důvodů žádosti o hypoteční úvěr. Je to zároveň také nejjednodušší způsob jak získat nejen nemovitost, ale i hypoteční úvěr. Přesto i zde je řada věcí, o kterých je dobré předem vědět a podle toho i postupovat, a tak se vyhnout eventuálním možným problémům, které by mohly vyústit až v případné fiasko celého podnikatelského záměru.

Dvě úvodní praktické rady

Rada první a nejdůležitější: Spěchejme pomalu. Koupě nemovitosti chce dostatek času, důkladnou přípravu a přiměřenou opatrnost.

Rada druhá: Předcházejme rizikům. Následné odstraňování jejich důsledků je velmi pracné a často nemožné.

Jaká rizika nás mohou při koupi nemovitosti potkat?

8.1 Ověření údajů na katastrálním úřadě

Mezi nejtypičtější rizika patří:

- nemovitost neexistuje
- nemovitost existuje, ale je zatížena věcnými břemeny nebo jinými omezeními vlastnického práva
- nemovitost existuje, není zatížena věcnými břemeny, ale je ve špatném stavu
- prodávající není vlastníkem nemovitosti
- prodávající je vlastníkem, ale ne jediným a nemovitost může prodat jen s jejich souhlasem.

Možnost výskytu těchto rizik snadno zjistíme jednak návštěvou katastru nemovitostí a jednak fyzickou návštěvou a důkladnou prohlídkou předmětné nemovitosti.

Na katastru nemovitostí lze získat, jak už víme z přechodných kapitol, list vlastnictví a snímek katastrální mapy. Obsah těchto dokumentů již známe. Pro osvětlení si zopakujeme nejdůležitější údaje, které je třeba vždy zkontrolovat:

Nemovitost – v levém horním rohu údaj o obci, katastrálním území, v části B parcelní číslo, číslo popisné nebo evidenční, příslušnost k části obce, způsob využití pozemku. Ze snímku z katastrální mapy se přesvědčíme, zda je k nemovitosti

bezproblémový přístup. Pokud je možné se k nemovitosti dostat pouze přes cizí pozemek zjistěte si, kdo je vlastníkem nemovitosti a začněte s ním jednat o případném odkupu jeho pozemku nebo o zřízení věcného břemene např. chůze a jízdy.

Vlastník a vlastnictví – v části A ověříme, zda je prodávající vlastníkem nebo jen spoluvlastníkem nemovitosti. V části B ověříme, zda prodávající vlastní jak budovu, tak i pozemek pod budovou; v části C jsou možná omezení vlastnického práva a v části E zkontrolujte nabyvatelský titul prodávajícího.

Pozor na další možná rizika a problémy zjistitelná z listu vlastnictví:

Údaj P. Pokud bude na listu vlastnictví uveden údaj *P* – jedná se o tzv. plombu, což znamená, že k této nemovitosti byl podán návrh na vklad práva a musíte bezpečně vědět, o jaký návrh se jedná. Jinak-by se mohlo stát, že k této nemovitosti byl např. podán návrh na vklad vlastnického práva, a že tuto nemovitost již prodávající prodává někomu jinému, nebo je podán návrh na vklad zástavního práva, atd.

*Údaj v podobě ** Pokud bude na listu vlastnictví uvedena * jedná se o tzv. nedořešený právní vztah. Opět je nutné přesně vědět, z jakého důvodu je tento údaj uveden a zda-li se může jednat o drobnou nesrovnalost v údajích v katastru (např. z důvodu zápisu budovy, která dosud v katastru evidována nebyla) nebo z důvodu sporu o vlastnictví nemovitosti (např. z důvodu nedořešené restituce).

U nabyvatelských titulů, zejména pokud jde o koupi, je vhodné ověřit, zda prodávající, který Vám prodává nemovitost, kterou sám nedávno koupil, za tuto nemovitost skutečně zaplatil a uhradil daň z převodu nemovitostí. Nezaplacení kupní ceny je totiž důvodem k odstoupení od smlouvy.

Důležitou součástí vyloučení nebo minimalizace rizik spojených s nemovitostí a jejím vlastnictvím je i fyzická prohlídka nemovitosti přímo na místě. Taková prohlídka vyžaduje dostatek času a je vhodné přizvat odborníka, který Vám pomůže také ověřit technický stav nemovitosti. Pozornost je třeba věnovat zejména zásobování vodou, plynem, napojení na elektřinu, vyřešený odpad splaškových vod, přístup k nemovitosti, výskyt radonu, stav střechy, izolace, atd.

Prodávající by Vám měl také ukázat stavební dokumentaci, kterou je Vám podle stavebního zákona povinen předat při změně vlastnictví.

8.2 Rizika spojená s kupní smlouvou a její realizací

Mezi nejtypičtější rizika patří:

- riziko nedokonalé kupní smlouvy
- riziko převodu vlastnického práva k nemovitosti
- zaplacení a prodej nemovitosti

- zajištění časového souladu mezi převodem vlastnictví a skutečným uhrazením kupní ceny.

8.2.1 Kupní smlouva

Při nákupu nemovitosti se nejdříve uzavře kupní smlouva, které může předcházet uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Kupní smlouvu musí podepsat prodávající (vlastník uvedený v části A listu vlastnictví) a kupující. Jejich podpisy musí být úředně ověřeny.

V kupní smlouvě musí být uvedeny smluvní strany (kupující a prodávající), kupní cena a termín jejího uhrazení, označení prodávané nemovitosti, popřípadě další dohodnuté ujednání mezi prodávajícím a kupujícím.

Nemovitost musí být v kupní smlouvě označena podle listu vlastnictví následovně:

- pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží
- pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží
- budovy označením pozemku, na kterém jsou postaveny, příslušností stavby k části obce číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití
- rozestavěné budovy označením pozemku, na kterém jsou rozestavěny, příslušností stavby k části obce a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu
- byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány
- rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, příslušností stavby k části obce, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

8.2.2 Převod vlastnického práva

Výsledkem koupě nemovitosti by měl být převod vlastnictví předmětné nemovitosti z prodávajícího na kupujícího.

A zde pozor na dva základní momenty:

ZAPLACENÍ SMLUVENÉ KUPNÍ CENY NEZNAMENÁ, ŽE DOŠLO K PŘEVODU VLASTNICTVÍ

NEZAPLACENÍ SMLUVENÉ KUPNÍ CENY NEZNAMENÁ AUTOMATICKOU NEPLATNOST PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ, POKUD TOTO BYLO JIŽ REALIZOVÁNO.

Klíčové body postupu při převodu vlastnictví

- Účastníci aktu koupě musí podat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího na katastr nemovitostí. Jeho přílohou je kupní smlouva.
- Katastr prověří návrh a shledá-li jej v pořádku, vklad vlastnického práva povolí.
- K převodu vlastnictví nemovitosti na kupujícího dochází na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, jehož účinky nastávají zpětně k datu doručení tohoto návrhu na katastr nemovitostí.

K bodu 1

Po podpisu je nutné kupní smlouvu doručit spolu s návrhem na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

V tomto návrhu musíte uvést:

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen (ten katastrální úřad, u kterého je evidován list vlastnictví, na kterém je zapsána nemovitost)
- Jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a IČO právnických osob – prodávajících a kupujících
- uvedení, že žádáte o zápis vkladu vlastnického práva na základě předkládaných kupních smluv

Jako přílohu musíte k návrhu doložit:

- originál kupní smlouvy nebo její úředně ověřený opis v počtu o dva větším, než je počet účastníků smlouvy (to znamená, že pokud kupujete nemovitost od tří prodávajících musíte katastrálnímu úřadu dodat šest kupních smluv)
- plná moc, pokud bude některá ze smluvních stran zastoupena
- výpis z obchodního rejstříku, pokud prodávající nebo kupující je právnickou osobou
- uživatelský titul (ty listiny prokazující oprávnění prodávajícího nakládat s nemovitostí, jejíž účinky nastaly před 1. lednem 1993 nebo úředně ověřený výpis nebo kopie této listiny)
- úředně ověřený překlad kupní smlouvy, není-li sepsána v českém jazyce.

K bodu 2 a 3

Katastrální úřad zkoumá mimo jiné, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru, zda navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin (to znamená, že pokud žádáte o vklad vlastnického práva, musíte předložit kupní smlouvu k nemovitosti), zda je kupní smlouva určitá a srozumitelná, zda má písemnou formu a jsou na ní ověřené podpisy smluvních stran, zda je prodávající oprávněn nakládat s nemovitostí (např. zda se nejedná o nezletilého) atd.

Katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva prověří a návrh buď zamítne nebo povolí vklad vlastnického práva. Toto vyznačí na doložku, kterou opatří kupní smlouvu. Zároveň zapíše nového vlastníka do části A listu vlastnictví. Na listu vlastnictví se ještě změní jeden údaj; v části E bude jako nabyvatelský titul zapsána tato kupní smlouva pod číslem uvedeným na doložce o povolení vkladu vlastnického práva. Je důležité si znovu uvědomit, že podle našeho práva přechází vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí s účinky k datu doručení návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Příklad 1

Dne 1. 11. 1995 byla podepsána kupní smlouva. Při podpisu kupní smlouvy byla uhrazena celá kupní cena. Návrh na vklad vlastnického práva byl doručen na katastr nemovitostí dne 8. 11. 1995. Katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva dne 9. 2. 1996. Ke kterému datu se stal kupující vlastníkem nemovitosti?

- a) 1. 11. 1995
- b) 8. 11. 1995
- c) 9. 2. 1996

Správná odpověď b).

Příklad 2

Dne 21. 3. 1996 byla podepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní. Při podpisu této smlouvy uhradil kupující celou kupní cenu. Kupní smlouva byla uzavřena dne 26. 8. 1996. Návrh na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí byl podepsán dne 26. 8. 1996 a doručen na katastrální úřad dne 28. 8. 1996. Katastrální úřad dosud o vkladu vlastnického práva nerozhodl. Ke kterému datu se stal kupující vlastníkem?

- a) 21. 3. 1996
- b) 26. 8. 1996
- c) dosud není vlastníkem
- d) 28. 8. 1996
- e) 28. 10. 1996

Správná odpověď je c).

Příklad 3

Dne 28. 3. 1997 byla uzavřena kupní smlouva a týž den doručen návrh na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí. Kupní cena má být podle smlouvy uhrazena kupujícím do dvou měsíců od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Katastrální úřad povolil vklad vlastnického práva dne 6. 4. 1997. Ke dni 3. 7. 1997 kupní cena uhrazena nebyla. Nabyl kupující vlastnické právo, když neuhradil v termínu stanoveném v kupní smlouvě kupní cenu?

- a) ano
- b) ne

Správná odpověď je a). V tomto případě může být neuhrazení kupní ceny nabytí vlastnického práva důvodem odstoupení od smlouvy.

Rizika spojená s kupní smlouvou a její realizací jsou rizika jak pro kupujícího, tak i pro prodávajícího. Pro kupujícího jde o riziko, že na něj nebude převedeno vlastnictví k nemovitosti, pro prodávajícího, že nedostane zaplacení.

Jak se těmto rizikům vyhnout, se dozvíte v souvislosti s návodem, jak postupovat při koupi a prodeji nemovitosti na hypoteční úvěr.

8.3 Rizika spojená s koupí nemovitosti na hypoteční úvěr

Do této skupiny rizik patří všechna rizika, respektive problémy spojené s možností získat hypoteční úvěr. Ta již z úvodních kapitol důvěrně známe, takže je možné přikročit rovnou k výkladu rizik a postupů spojených se začleněním hypotečního úvěru do aktu koupě a prodeje nemovitosti.

Protivou koupě nemovitosti za hotové je koupě nemovitosti na hypoteční úvěr komplikovanější ještě o to, že:

K ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, A Tedy K ZAPLACENÍ KUPNÍ CENY, NEMŮŽE DOJÍT DŘÍVE, NEŽ JE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ VLOŽENO I ZÁSTAVNÍ PRÁVO K TĚTO NEBO I JINÉ NEMOVITOSTI.

Ani podpis kupní smlouvy, ani podpis úvěrové smlouvy a dokonce ani podpis zástavní smlouvy neznamená okamžik, kdy můžete čerpat hypoteční úvěr. Návrh na vklad zástavního práva (ten Vám vyhotoví hypoteční banka) spolu se zástavní smlouvou musíte ještě podat na katastr nemovitostí, kde jej prověří. Teprve po povolení vkladu zástavního práva můžete čerpat hypoteční úvěr.

Jedním z komplikací je skutečnost, že hypoteční banka nevyplatí prostředky z hypotečního úvěru v hotovosti. Proto je nutné se předem domluvit s prodávajícím,

aby souhlasil s úhradou kupní ceny převodem na účet, a aby číslo svého účtu rovnou uvedl do kupní smlouvy. Placení převodem na účet prodávajícího představuje ochranu prodávajícího a umožňuje kontrolu účelu hypotečního úvěru.

Koupě nemovitosti na hypoteční úvěr přináší rizika pro všechny tři zúčastněné subjekty – kupujícího, prodávajícího i hypoteční banku. Kupující potřebuje mít jistotu, že získá vlastnické právo k nemovitosti, prodávající potřebuje mít jistotu, že mu bude včas uhrazena kupní cena a hypoteční banka musí mít jistotu, že její klient – kupující, získal nemovitost do vlastnictví (byl splněn účel úvěru), a že před čerpáním úvěru bylo zřízeno zástavní právo k nemovitosti.

8.4 Naše kuchařka: jak postupovat při koupi nemovitosti na hypoteční úvěr

8.4.1 Všeobecné postupy

Nebude na škodu, pokud si ještě jednou zopakujeme základní body postupu při nákupu nemovitosti:

- a) nejdříve je uzavřena kupní smlouva (které může předcházet uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní). Kupní smlouvu musí podepsat prodávající (vlastník uvedený v části A listu vlastnictví) a kupující. Jejich podpisy musí být úředně ověřeny
- b) kupní smlouvu je nutné doručit spolu s návrhem na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí. Katastrální úřad návrh na vklad vlastnického práva prověří a návrh buď zamítne nebo povolí vklad vlastnického práva
- c) vkladem vlastnického práva se stáváte vlastníkem. Katastrální úřad toto vyznačí na doložku, kterou opatří kupní smlouvu. Zároveň запиše nového vlastníka do části A listu vlastnictví. Na listu vlastnictví se ještě změní jeden údaj; v části E bude jako nabyvatelský titul zapsána tato kupní smlouva pod číslem uvedeným na doložce o povolení vkladu vlastnického práva
- d) vlastníkem se stáváte, respektive podle našeho práva přechází na Vás vlastnické právo vkladem do katastru nemovitostí s účinky k datu doručení návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

Při nákupu nemovitosti prostřednictvím hypotečního úvěru vzniká, jak už bylo řečeno, určitá komplikace. Ta vyplývá z toho, že k výše uvedeným postupným krokům převodu vlastnictví nemovitosti se připojuje ještě jeden krok navíc, a to vklad zástavního práva ve prospěch úvěrující banky.

8.4.2 Specifika převodu vlastnického práva

Pokusíme se Vám popsat některé možné způsoby řešení převodu vlastnického práva a uhrazení kupní ceny s využitím hypotečního úvěru.

Jak už víme, čerpání hypotečního úvěru je podle zákona možné vždy až po vkladu zástavního práva do katastru nemovitostí. To znamená, že banka nepřevede finanční prostředky z úvěru, který má sloužit k uhrazení celé nebo doplatku kupní ceny dříve, dokud nebude mít v zástavě nemovitost. Dokladem o tomto kroku je zástavní smlouva opatřená doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva a list vlastnictví se zapsaným zástavním právem v části C. Mohou zde vznikat různé varianty.

n) kupní smlouva je podepsána, podána na katastrální úřad, vlastnické právo převedeno

Kupní smlouva je podepsána s ověřenými podpisy a se zapsaným vlastnickým právem ve prospěch žadatele o úvěr. Vlastnické právo žadatele o hypoteční úvěr je doloženo kupní smlouvou opatřenou potvrzením katastrálního úřadu o provedení vlastnického práva a výpisem z listu vlastnictví, kde žadatel je již uveden jako vlastník.

Tato varianta je nejjednodušší. Při podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru podepíše žadatel o hypoteční úvěr (tj. nový vlastník nemovitosti) také zástavní smlouvu a po povolení vkladu zástavního práva ve prospěch úvěrující banky (doložené výpisem z listu vlastnictví), jsou prostředky z úvěru převedeny na číslo účtu prodávajícího, který tak dostane zaplacen.

b) kupní smlouva je podepsána, podána na katastrální úřad, vlastnictví ještě nepřevedeno

Podepsaná kupní smlouva s ověřenými podpisy je podána s návrhem na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí. Nyní podává žadatel žádost o úvěr, ke které připojí jeden výtisk návrhu na vklad vlastnického práva opatřeného potvrzením katastrálního úřadu o doručení tohoto návrhu.

U této varianty záleží na tom, zda bude dříve schválena žádost o úvěr v hypoteční bance, nebo zda katastrální úřad povolí vklad vlastnického práva k nemovitosti ještě před schválením hypotečního úvěru.

Pokud katastrální úřad povolí vklad dříve, než bude schválen hypoteční úvěr, získá kupující (žadatel o úvěr) doklady o nabytí vlastnického práva (kupní smlouvu opatřenou doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu) a list

vlastnictví, kde je v části A zapsán jako vlastník nemovitosti. Pak je postup stejný jako ve výše uvedené předchozí variantě.

Pokud bude ještě před povolením vkladu vlastnického práva na katastr nemovitostí schválen úvěr, může uzavřít kupující s hypoteční bankou úvěrovou smlouvu a zároveň zástavní smlouvu. Tato zástavní smlouva bude spolu s návrhem na vklad zástavního práva podána na katastr nemovitostí.

Katastrální úřad zkoumá návrhy podle data doručení. Nejdříve prověří návrh na vklad vlastnického práva. Pokud jej povolí, stane se kupující vlastníkem ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr. Pak prověří návrh na vklad zástavního práva (zástavní smlouvu podepisuje a návrh na vklad zástavního práva podává vždy vlastník). Pokud je vše v pořádku, katastrální úřad návrh na vklad zástavního práva povolí, vyznačí jej doložkou o povolení vkladu na zástavní smlouvě a v části C listu vlastnictví.

V obou těchto variantách podstupuje prodávající určité riziko. V předchozí variantě větší a v této variantě menší. Proto je vhodné, aby prodávající učinil některé kroky, které toto riziko mohou zmírnit. Jednou z možností je, že si prodávající ověří u hypoteční banky, zda kupující splňuje podmínky pro získání úvěru (např. v podobě příslibu úvěru). Další možnost je například ta, že od kupujícího předem získá odpovídající finanční zálohu, nebo výslovným ustanovením podmínky v kupní smlouvě, že pokud kupní cena nebude uhrazena do určeného termínu, kupní smlouva se ruší.

Všechny výše uvedené možnosti a varianty lze doporučit zejména těm smluvním stranám, které se spolu dobře znají a navzájem si důvěřují anebo klientům, jejichž kontakt zprostředkuje spolehlivá realitní kancelář.

c) kupní smlouva je podepsána a je před podáním na katastrální úřad

Kupní smlouva je podepsána, podpisy jsou ověřeny, ale v kupní smlouvě je podmínka, že nabyde účinnosti a bude podána na katastr nemovitostí až potom, co kupující předloží podepsanou úvěrovou smlouvu.

V tomto případě je vhodné zachovat postup, kdy v kupní smlouvě je stanoveno, že prodávající je povinen podat návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího v den, kdy mu kupující předloží podepsanou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. V úvěrové smlouvě bylo uvedeno, že prostředky z úvěru budou převedeny v určený den na číslo účtu prodávajícího, avšak teprve tehdy, kdy banka obdrží kupní a zástavní smlouvu, opatřené potvrzením katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického a zástavního práva do katastru nemovitostí a doložené výpisem z listu vlastnictví. Zástavní smlouvu

podepisuje kupující až po podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí.

d) kupní smlouva je podepsána, nepodána na katastrální úřad, ale platit se má předem

Smlouva o budoucí kupní smlouvě nebo kupní smlouva je podepsána, podpisy jsou ověřeny, ale prodávající si stanovuje jako podmínku převodu vlastnického práva uhrazení kupní ceny předem.

V tomto případě kupující k žádosti o úvěr přiloží pouze podepsanou smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebo kupní smlouvu. Po schválení úvěru a podepsání úvěrové smlouvy kupujícím prodávající podepíše ve prospěch banky zástavní smlouvu k nemovitosti a ta je podána na katastr nemovitostí. Jakmile hypoteční banka obdrží výpis z listu vlastnictví k nemovitosti s vloženým zástavním právem ve prospěch banky a zástavní smlouvu opatřenou doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva, může banka převést prostředky z úvěru na účet prodávajícího. Teprve nyní se podává návrh na vklad kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

5. KONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Otázka: Proč podepisuje zástavní smlouvu a návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí podle předchozího odstavce prodávající?

Odpověď: Protože prodávající je stále ještě vlastníkem nemovitostí.

Varianta popsaná v tomto bodě je velmi riziková pro kupujícího, protože by se mohlo stát, že kupní cena by byla uhrazena, ale k podpisu kupní smlouvy nebo k podání návrhu na vklad vlastnického práva na katastr nemovitostí by nedošlo. Proto hypoteční banky a kupující volí obvykle blokaci finančních prostředků na účtu, a to až do doby, kdy je bance předložen list vlastnictví znějící na kupujícího a kupní smlouva je opatřena potvrzením katastrálního úřadu o provedení vkladu. Teprve tehdy může prodávající disponovat s peněžními prostředky. Toto řešení chrání jak hypoteční banku, tak i prodávajícího a kupujícího.

Blokaci finančních prostředků na účtu lze použít i v případě, kdy hypoteční úvěr nepokrývá plně celou kupní cenu a kupující musí zbylou část hradit ze svých vlastních prostředků. Kupující složí peníze na účet u hypoteční banky, která je spolu s peněžními prostředky z hypotečního úvěru zablokuje a převede na účet prodávajícího až po splnění uvedené podmínky, tj. předložení listu vlastnictví znějící na kupujícího a kupní smlouvy opatřené potvrzením katastrálního úřadu o provedení vkladu.

Velmi bezpečnou možností je také využití notářské úschovy peněžních prostředků pro zaplacení kupní ceny. Notář uvolní prodávajícímu peníze z notářské úschovy až po předložení dokladů o převodu vlastnického práva (kupní smlouvy a listu vlastnictví). Tato služba se poskytuje za úplatu.

e) co vše se ještě může stát

Při sjednání podmínek kupní smlouvy se smluvní strany dohodnou, že kupující zastaví nemovitost ve prospěch prodávajícího jako jištění na uhrazení doplatku kupní ceny. Kupující pak podá žádost o úvěr (na listu vlastnictví je uveden v části A jako vlastník, v části C je zapsáno zástavní právo ve prospěch prodávajícího). Je-li žádost o úvěr schválena, dojde k podpisu úvěrové a zástavní smlouvy. Touto zástavní smlouvou je zřízeno zástavní právo pro hypoteční banku, které zajišťuje uhrazení hypotečního úvěru a je zapsáno v části C jako druhé v pořadí. Po vkladu tohoto zástavního práva do katastru nemovitostí je z hypotečního úvěru uhrazen doplatek kupní ceny, a tím zaniká pohledávka zajištěná prvním zástavním právem. Proávající zašle na katastr nemovitostí souhlas s výmazem zástavního práva a v části C listu vlastnictví tak zůstane zapsáno pouze zástavní právo ve prospěch hypoteční banky.

8.5 Různé aneb ještě něco navíc

Vraťme se na chvíli ještě k první úvodní praktické radě, která zněla: SPĚCHEJME POMALU.

Udělejte si čas v případě koupě nemovitosti, zejména jedná-li se o koupi s pomocí hypotečního úvěru.

Především je nutné nejenom vyhledat vhodnou nemovitost a domluvit se s prodávajícím nebo s jeho zástupcem, ale také si nechat dostatečný časový prostor na prostudování podmínek kupní smlouvy, kterou je dobré prokonzultovat předem s Vaší hypoteční bankou zejména vzhledem k termínům uhrazení kupní ceny. Určitě by se Vám nemělo stát, že uvidíte kupní smlouvu těsně před jejím podpisem.

Při konkrétním výběru nemovitosti zvažte mimo jiné i následující skutečnosti:

- potřeby vzhledem k Vaším možnostem, které Vám nabízí nové bydlení (možnost dojíždění do zaměstnání, blízkost školy nebo školky pro děti, možnosti nákupu eventuálně návštěvy lékaře, nároky na zeleň, sportovní možnosti, atd.)
- nezapomeňte, že čím luxusnější bydlení, tím zpravidla také vyšší nároky na jeho údržbu (nároky na vytápění více místností, poplatky za úklid nebo ostrahu, atd.).

Dále počítejte s určitým časem na vyřízení hypotečního úvěru. Budete muset obstarat doklady o Vašem příjmu, doklady k nemovitosti včetně odhadu, dojednat konkrétní podmínky úvěru s bankou. Banka také potřebuje čas na projednání Vaší žádosti a vypracování příslušných smluv (úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy).

Nezapomeňte oznámit včas změnu adresy svým známým a důležitým institucím, včetně pošty a včas objednat stěhování, malíře, atd.

Po nákupu nemovitosti nezapomeňte vyměnit zámek na dveřích!

Při zvažování Vašeho rozpočtu počítejte také s určitými náklady, které budete muset vynaložit na Váš nový domov – náklady na malování, nákup nových keramic, atd.

Kromě uhrazení kupní ceny počítejte také s dalšími náklady jako jsou například: poplatky za žádost o hypoteční úvěr, náklady na odhad hodnoty nemovitosti, poplatky za právní pomoc, náklady na vyhotovení výpisů z katastru nemovitostí (minimálně 100 Kč za výpis z listu vlastnictví a 50 Kč za snímek z katastrální mapy, za vklad vlastnického práva 500 Kč, za vklad zástavního práva 500 Kč), náklady na stěhování, popřípadě poplatek za zprostředkování realitní kanceláři, atd.

8.6 Nezapomínejme na daně! Finanční úřady nespí!

Při nákupu nemovitosti je třeba mít na zřeteli také dvě daňové povinnosti, které se Vás mohou týkat. Jedná se o daň z převodu nemovitostí nebo daň z příjmů. (Můžete-li být zvláště opatrný, zjistěte si také jestli prodávající platil daň z příjmů z nemovitosti (pokud ke dni změny vlastnických práv k nemovitosti nebyly daňové povinnosti plně vypořádány původním poplatníkem, tato povinnost přechází na nového poplatníka).

8.6.1 Daň z převodu nemovitostí

Při prodeji nemovitostí je nutné uhradit finančnímu úřadu daň z převodu nemovitostí, která je v současné době 5%. Vyměřuje se buď z kupní ceny nebo z ceny určené podle vyhlášky o oceňování nemovitostí (vyhl. MF č. 178/1994 Sb., o oceňování nemovitostí ve znění vyhl. č. 295/1995 Sb.), a to z té, která je vyšší.

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí je prodávající, kupující je ručitelem za zaplacení této daně. Poplatník podává do 30 dnů ode dne doručení kupní smlouvy (s doložkou katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva)

daňové přiznání finančnímu úřadu, v obvodu jehož území se nachází nemovitost. K tomuto daňovému přiznání je třeba doložit opis kupní smlouvy a znalecký posudek o ceně nemovitosti vypracovaný podle výše uvedené vyhlášky. Správce daně vypočte daň a vyměří ji poplatníkovi platebním výměrem. Tuto daň je poplatník povinen zaplatit nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu byl doručen platební výměr o vyměření daně.

Prakticky to znamená, že pokud koupíte nemovitost a zaplatíte za ni, může se stát, že se na Vás obrátí později finanční úřad, abyste daň z převodu nemovitosti uhradil, protože jste ze zákona ručitelem za uhrazení této daně. To je jistě nepřijemné, a proto si smluvní strany obvykle již v kupní smlouvě sjednají způsob uhrazení daně z převodu nemovitostí.

Není výjimkou, že si smluvní strany sjednají, že tuto daň uhradí kupující nemovitosti. Je vhodné, aby přesně určili, zda závazek kupujícího uhradit daň z převodu nemovitostí byl součástí kupní ceny, nebo zda tuto daň uhradí prodávající.

8.6.2 Daň z příjmů

Při prodeji nemovitosti je třeba také nezapomenout na daň z příjmů z prodeje nemovitosti jak ji upravuje zákon č. 586/92 Sb., o daních z příjmů. Od této daně jsou osvobozeny příjmy z prodeje bytů nebo obytného domu s nejvýše dvěma byty, včetně souvisejících pozemků, pokud je prodávající vlastnil a současně v něm měl bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem.

Osvobození se nevztahuje na příjmy z prodeje těchto bytů nebo domů, jestliže jsou nebo byly zahrnuty do obchodního majetku pro výkon podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti, a to do dvou let od jejich vyřazení z obchodního majetku.

Při prodeji jiné nemovitosti než bytu nebo obytného domu nebo té, která byla zařazena do obchodního majetku, je tento prodej osvobozen od daně z příjmů, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let.

V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).

8.6.3 Daň z přidané hodnoty

Když uzavíráte smlouvu o dílo s dodavatelem na stavbu nemovitosti, je vhodné nejenom se dohodnout na ceně, která je konečná, ale také si nechat vyčíslit sumu daně z přidané hodnoty, která je u těchto prací obvykle ve výši 5 %.

Nesmíme také zapomenout na znění § 30 zákona č. 588/92 Sb., o dani z přidané hodnoty, kde se hovoří o skutečnosti, že převod staveb bytů a nebytových prostor s výjimkou nedokončených staveb a převodu uskutečněného do 2 let po kolaudaci nebo po nabytí stavby je osvobozen od daně z přidané hodnoty. Jinými slovy řečeno, např. plátce DPH prodá nemovitost 1 rok po nabytí a musí zaplatit DPH ve výši 5 %.

8.6.4 Daň z nemovitostí

Myslete také na to, že až získáte nemovitost, budete platit daň z nemovitostí. Daň z nemovitostí se skládá z daně z pozemků a z daně ze staveb.

Poplatníkem daně z nemovitosti u pozemku je vlastník pozemku. V zákonem upravených případech může být poplatníkem této daně také uživatel pozemku, například v případě, kdy vlastník pozemku není znám. Nájemce pozemku, není-li poplatníkem, ručí ze zákona za uhrazení daně.

Předmětem daně z nemovitosti u staveb jsou stavby na území ČR, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí. Poplatníkem daně je až na výjimky dané zákonem vlastník stavby.

Od této daně jsou mimo jiné osvobozeny na dobu 15 let, počínaje rokem následujícím:

- po vydání kolaudačního rozhodnutí, novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníka nebo osob blízkých
- novostavby obytných domů, v nichž jsou byty výhradně ve vlastnictví fyzických osob
- od 1. 1. 1993 obytné domy vrácené do vlastnictví fyzickým osobám z titulu restituce.

Na dobu 5 let od roku následujícího:

- po provedení změny stavby, u nichž došlo ke změně spočívající ve změně systému vytápění přechodem z pevných paliv na vytápění plynem, elektřinou nebo na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení.

Poplatník uvede nárok na osvobození od daně v daňovém přiznání. Daňové přiznání je poplatník povinen podat finančnímu úřadu, v jehož obvodu se nachází nemovitost do 31. 3. zdaňovacího období, pokud nebylo podáno v předchozích zdaňovacích obdobích nebo došlo ke změnám v okolnostech rozhodných pro vyměření daně.

8.7 Devizový zákon aneb kteří cizinci mohou v ČR nabývat nemovitosti

Zákon upravující základní podmínky poskytování a splácení hypotečního úvěru váže možnost jeho využití pouze na nemovitosti nacházející se na území České republiky. Vlastnictví nemovitostí na území ČR a možnosti nabývání tohoto vlastnictví jsou určitým způsobem omezeny devizovým zákonem. Devizový zákon dělí z toho hlediska potencionální zájemce o koupi nemovitosti na dvě velké skupiny. Na tzv. rezidenty a nerezidenty jinými slovy na tuzemce a cizozemce.

Podle devizového zákona se za devizového tuzemce považuje fyzická osoba s trvalým pobytem v tuzemsku nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku. Ostatní jsou devizovými cizozemci.

Cizozemec, který není občanem České republiky, může nabývat vlastnické právo k nemovitostem v ČR, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (přísnější podmínky stanoví např. zákon o půdě), a to pouze:

- a) děděním
- b) pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti
- c) jde-li o nemovitost nabývanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů
- d) výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti
- e) pokud má předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti
- f) jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku
- g) pokud tak stanoví zvláštní zákon.

To znamená, že ten, kdo nemá české občanství nebo trvalý pobyt v ČR, nemůže až na výjimky, nakupovat nemovitosti v ČR. Mezi nejčastější případy nákupu těchto osob patří nabývání do bezpodílového spoluvlastnictví manželů s manželem, který je devizovým tuzemcem nebo případ dědění. Dalším způsobem je možnost nabývání nemovitostí společnostmi, které mají v ČR sídlo. Tyto společnosti se samozřejmě posuzují podle sídla nikoli podle vlastníků, kterými mohou být i devizoví cizozemci.

Omezení pro devizové cizozemce týkající se možností vlastnictví a nabývání nemovitostí jsou zároveň i omezeními týkajícími se hlediska možností využití hypotečního úvěru zároveň i omezeními pro případnou státní finanční podporu hypotečního úvěrování bytové výstavby, kterou mohou získat pouze devizoví tuzemci.

9. KUPUJEME BYT

Ne každý si může dovolit koupit rodinný dům nebo jinou nemovitost. Někteří o to dokonce ani nestojí a hodlají řešit své vlastní bydlení koupí bytu do svého vlastnictví v bytovém domě.

9.1 Převádíme byt do vlastnictví

Jak se vlastně může stát byt předmětem koupě a prodeje. Nejdříve je nutné, aby bytový dům v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, byl rozdělen na jednotlivé bytové jednotky, popř. nebytové jednotky.

K tomu, aby byly jednotlivé byty zapsány v katastru nemovitostí jako tzv. bytové jednotky a staly se tak samostatným předmětem vlastnictví, je třeba, aby vlastník budovy prohlásil, že vymezuje v budově jednotky podle zákona o vlastnictví bytů. Toto prohlášení musí mít písemnou formu a musí být o něm učiněn zápis vkladem do katastru nemovitostí. Vkladem do katastru nemovitostí se stane dosavadní vlastník budovy vlastníkem každé jednotky. Pro tohoto vlastníka založí katastr nemovitostí nový list vlastnictví s kódem vlastnictví V9.

Prohlášení by mělo obsahovat:

- a) název katastrálního území, parcelní číslo pozemku, na kterém je budova postavena, číslo popisné podle údajů katastru nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostor a pojmenování nebytových prostorů, popřípadě popis jejich umístění v budově pokud nejsou byty a nebytové prostory v budově očíslovány
- b) popis bytů a nebytových prostorů, jejich příslušenství, jejich podlahová plocha a popis vybavení bytů a nebytových prostorů
- c) určení společných částí budovy včetně určení, které části budovy budou společné vlastníkům jen některých jednotek
- d) stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy
- e) název katastrálního území a parcelní číslo pozemku, který je předmětem práv k bytovému domu a určení práv k němu (většinou se jedná o vlastnické právo, nájemní právo, právo výpůjčky obvykle kombinované s předkupním právem nebo právo věcného břemene)
- f) práva a závazky týkající se budovy, jejich společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek
- g) pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku
- h) pravidla pro správu společných částí domu, popř. domu jako celku, včetně označení osoby pověřené správou domu.

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata a schematický řez budovou, určující polohu jednotky a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

9.2 Co se stane s listem vlastnictví

Po vkladu prohlášení vypadá list vlastnictví k bytovému domu následovně:

1. V části A jsou zapsáni všichni majitelé bytových jednotek nebo nebytových prostor v bytovém domě.

Vlastníci jsou zapsáni s uvedením pořadí, jména nebo názvu a adresy nebo sídla. Dále je zde uveden identifikátor vlastníka (rodné číslo nebo IČO) a tzv. podíl. Tento podíl představuje spoluvlastnický podíl vlastníka na společných částech bytového domu popřípadě pozemku.

Stal jsem se ideálním spoluvlastníkem

Spolu s vlastnictvím bytové jednotky totiž automaticky získáte podíl na společných částech bytového domu (který přechází podle zákona s převodem nebo přechodem na vlastníka jednotky). Společné části jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Výše podílu obvykle odpovídá podlahové ploše konkrétní bytové jednotky nebo jednotek, které vlastní konkrétní vlastník v bytovém domě. Některé společné části domu mohou připadat jen některým vlastníkům bytových jednotek (např. sušárna) a to musí být uvedeno ve smlouvě o převodu vlastnictví k bytové jednotce.

Společné části jsou např. střecha, obvodové zdi, pokud je dům na vlastním pozemku představuje tento podíl také podíl na tomto pozemku, atd. Pokud má jeden byt v podílovém spoluvlastnictví více spoluvlastníků, eviduje se u každého z nich spoluvlastnický podíl, který vznikne vynáobením spoluvlastnického podílu na společných částech domu připadajícího na tento byt.

2. V části B listu vlastnictví je zapsán bytový dům tak, jak jsme si již uvedli v kapitole 7 »List vlastnictví«, to znamená parcelní číslo a číslo popisné a příslušnost k části obce. Pokud je u bytového domu další pozemek, pak také parcelní číslo tohoto pozemku a způsob jeho využití (např. zahrada). V této části se také dozvíme, zda je tento bytový dům na vlastním nebo cizím pozemku. Pokud bude uvedeno DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY NA CIZÍM POZEMKU znamená to, že bytový dům je na pozemku jiného vlastníka, se kterým jsou určitým způsobem upraveny právní vztahy (např. smlouva o výpůjčce, často kombinovaná s předkupním právem, nebo věcné břemeno užívání, atd.).

Vyřešení práv k pozemku je podle zákona o vlastnictví k bytům podmínkou vkladu prohlášení vlastníka o vymezení bytových jednotek a nebytových prostor v bytovém domě. Pokud je na listu vlastnictví uvedeno DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY, stojí dům na vlastním pozemku a pro Vás to znamená, že s bytem koupíte i spoluvlastnický podíl na pozemku.

V části B1 jsou uvedeny jednotlivé bytové jednotky nebo nebytové prostory s uvedením čísla, které se skládá z čísla popisného bytového domu lomeného číslem bytové jednotky, údaj o čísle spoluvlastníka; podle tohoto čísla jej vyhledáte v levém sloupci v části A a číslo nabývacího titulu.

3. V části C jsou opět uvedena tzv. omezení vlastnického práva, např. zástavní právo. Výhodou bytového domu rozděleného na bytové jednotky nebo nebytové prostory je také možnost, že případné zástavní právo se netýká celého bytového domu, ale konkrétních bytových jednotek. To znamená, že pokud si na nákup konkrétní bytové jednotky vezmete úvěr, který je zajištěn zástavním právem k této bytové jednotce, bude zastavena pouze tato bytová jednotka nikoli celý bytový dům (to by znamenalo, že by byly zastaveny všechny bytové jednotky). To, které bytové jednotky se zástavní právo týká, zjistíte právě v části C.

4. V části D listu vlastnictví (poznámky), jsou opět uvedeny rodná čísla manželů, pokud nejsou uvedena v části A, nebo odkazy na jiná čísla listu vlastnictví (zejména v případě, kdy bytový dům je na cizím pozemku).

5. V části E (nabývací tituly) je uvedeno číslo prohlášení vlastníka bytového domu.

Vzhledem k tomu, že na první pohled je list k bytovému domu rozdělenému na jednotky poněkud složitý, uvedeme si zjednodušený příklad takového listu vlastnictví bytového domu, jehož číslo popisné je 156 a je v něm 6 bytů. Původním vlastníkem je družstvo Naděje a prvním nabyvatelem bytového domu je pan Ing. Jiří Novák, který koupil byt číslo 6, na základě smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky.



9.3 Příklad listu vlastnictví

Obec: Praha
katastr. území Vinohrady

list vlastnictví č. 2

BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY VE VLASTNICTVÍ

A	vlastník (pořadí, jméno, název, adresa)	identifikátor	podíl
1	Družstvo Naděje, Venclova 3, P 1	00268594/00	840/1000
2	Ing. Novák Jiří, Certulova 3, P 7	489548/0028	160/1000

B	parcelní číslo	výměra m ²	č. budovy, část obce	druh pozemku, způsob využití	způsob ochrany	poznámky
---	----------------	-----------------------	----------------------	------------------------------	----------------	----------

DŮM S BYTY A NEBYTOVÝMI PROSTORY

685	520	č. p. 156	zastavěná plocha objekt bydlení	pam. území
686	130		zahrada	pam. území

B1	jiná práva	odkaz na listinu	číslo	PolVZ
	byt číslo	156/1	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/2	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/3	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/4	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/5	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/6	spoluvlastník 2	V4 4897/96 695/96

C	Omezení vlastnického práva	odkaz na listinu	číslo	PolVZ
---	----------------------------	------------------	-------	-------

D	Poznámky	odkaz na listinu	číslo	PolVZ
---	----------	------------------	-------	-------

E	Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu	odkaz na listinu	číslo	PolVZ
---	---	------------------	-------	-------

	Celé vlastnictví		V9 8659/96	84/96
--	------------------	--	------------	-------

Katastrální úřad Praha

Vyhotoveno dne 27. 10. 1996

Vyhotovil: Jan Danoušek

Podpis, razítko

9.4 Paní Horáčková kupuje byt a provádí nástavbu

Pokud chcete koupit nebo prodat byt (nebytový prostor), je zejména třeba, abyste jej v kupní smlouvě označili uvedením budovy, v níž je byt vymezen, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popř. popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány.

Představme si, že paní Horáčková chce koupit byt číslo 4 a zároveň na základě smlouvy o výstavbě vystavět novou bytovou jednotku jako nástavbu. Přejde-li paní Horáčková konzultovat tento problém předem do hypoteční banky, určíte jí poradí, že tato bytová jednotka musí mít alespoň 40 m² podlahové plochy, aby získala státní finanční podporu. Po vkladu smlouvy o převodu bytové jednotky do vlastnictví a zápisu nové bytové jednotky po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí se změní list vlastnictví v následujících částech:

A	vlastník (pořadí, jméno, název, adresa)	identifikátor	podíl
1	Družstvo Naděje, Venclova 3, P 1	00268594/00	670/1000
2	Ing. Novák Jiří, Certulova 3, P 7	489548/0028	110/1000
3	Horáčková Jana, V hájích 4, P 8	725714/0658	220/1000

B1	jiná práva	odkaz na listinu	číslo	PolVZ
	byt číslo	156/1	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/2	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/3	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/4	spoluvlastník 3	V4 5997/96 789/96
	byt číslo	156/5	spoluvlastník 1	
	byt číslo	156/6	spoluvlastník 2	V4 4897/96 695/96
	byt číslo	156/7	spoluvlastník 3	V10 459/96 595/96

Povšimněte si, že tím, že přibyla v bytovém domě nová bytová jednotka, změnil se i ostatním vlastníkům bytových jednotek jejich podíl na společných částech bytového domu.

Pokud si paní Horáčková bere u hypoteční banky úvěr ve výši 230 000 Kč na výstavbu nové bytové jednotky 156/7 je to pro ni výhodné, protože získá státní finanční podporu a zastaví tuto bytovou jednotku ve prospěch hypoteční banky. Družstvo Naděje chce zrekonstruovat byt číslo 156/2 a také si bere hypoteční úvěr ve výši 300 000 Kč na rekonstrukci a jako jištění tohoto úvěru tuto bytovou jednotku zastaví také ve prospěch hypoteční banky.

zástavní právo na jednotku 156/7, hypoteční banka, pro pohledávku ve výši 230 000 Kč, podle smlouvy o hypotečním úvěru 136/00/96 ze dne 31. 8. 1996 V2 5962/96

zástavní právo na jednotku 156/2, hypoteční banka, pro pohledávku ve výši 300 000 Kč, podle smlouvy o hypotečním úvěru 485/00/96 ze dne 3. 10. 1996 V2 6938/96.

9.5 Jak s rozestavěným bytem

Podle katastrálního zákona lze zapsat do katastru nemovitostí také rozestavěný byt nebo nebytový prostor. Na základě ustanovení § 27 katastrálního zákona se rozestavěným bytem a nebytovým prostorem rozumí místnost nebo soubor místností, které v souladu se smlouvou o výstavbě a stavebním povolením mají být určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Na katastr nemovitostí je pro zápis rozestavěného bytu nutné dodat následující dokumenty: pravomocné stavební povolení, smlouvu o výstavbě, čestné prohlášení vlastníka (nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem), že se jedná o rozestavěnou budovu, byt nebo nebytový prostor.

Pokud byste kupovali nebo prodávali takový rozestavěný byt nebo nebytový prostor, je třeba, abyste jej v kupní smlouvě označili uvedením pozemku, na kterém je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, příslušností stavby k části obce, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popř. popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory (pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány) a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor.

9.6 Kupujeme byt na hypoteční úvěr

Zde můžeme být velmi struční. Pro koupi bytu na hypoteční úvěr platí stejná pravidla, jako při koupi kterékoli nemovitosti. Takže zcela stačí přiměřeně použít to, co je v kapitole 8 »Kupujeme nemovitost«.

10. STAVÍME NEMOVITOSTI

Vedle koupě je výstavba druhým nejčastějším způsobem, jak získat nemovitost. Jde o velmi oblíbený způsob získání bytu zejména pak rodinného domu.

Stavba nové nemovitosti, která je financovaná pomocí hypotečního úvěru může být zkomplikována tím, že dojde k rozporu mezi požadavkem zákona, kdy hypoteční úvěr musí být krytý zástavním právem k nemovitosti a tím, že nemovitost, kterou chceme postavit s pomocí hypotečního úvěru, ještě neexistuje.

Kde nic není, ani smrt nebere (skutečně?)

Pokud je tento problém jediným, na který jste narazili, pak nezaoufejte, protože máme pro Vás řešení. A to dokonce ve čtyřech variantách.

10.1 Varianta první: k dispozici je jiná nemovitost

Máte-li možnost dát do zástavy jinou nemovitost nebo nemovitosti, problémy s financováním výstavby nemovitosti hypotečním úvěrem jsou z hlediska nemovitostního krytí minimální. Stačí, aby jejich hodnota, respektive obvyklá cena dosahovala alespoň 142,83 % požadované výše hypotečního úvěru. 142,83 %; zde představuje převrácenou hodnotu zákonem stanoveného 70% maximálně možného podílu hypotečního úvěru na hodnotě nemovitostí daných do zástavy. Samozřejmě, že čím více, tím lépe. Přitom tato nemovitost nebo nemovitosti ani nemusí být ve Vašem vlastnictví, ale mohou být ve vlastnictví jiné, tzv. třetí osoby. Nejčastěji bývají těmi »třetími osobami« rodiče, ale není to ani zdaleka pravidlem. Může to být přítel, ale může to být např. i firma nebo jiná instituce, která má např. zájem o postavení bytů pro své vybrané zaměstnance.

Malá odbočka k ochraně ručitele

Pro toho, kdo dává dočasné do zástavy svojí nemovitost ve prospěch jiné osoby, je vhodné uvést do smlouvy jako podmínku, že:

- dlužník zastaví ve prospěch úvěrující banky už při podepisování smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru svůj stavební pozemek
- po dokončení stavby k této stavbě zřídí zástavní právo
- postačí-li hodnota novostavby na zajištění hypotečního úvěru banka dá formou notářského zápisu souhlas s výmazem zástavního práva na původní nemovitost.

‘Tady pozor, notářské poplatky hradí vždy klient, nikoli banka!‘

10.2 Varianta druhá: předhypoteční (stavební) úvěr

Druhou možností jak řešit neexistenci nemovitostní zástavy je využití ustanovení zákona, že hypotečním úvěrem lze splatit jiný, dříve poskytnutý úvěr, pokud byl použit na financování investice do nemovitosti.

Takovým úvěrem může být tzv. předhypoteční stavební úvěr. Jedná se o úvěr, který je poskytnut účelově jen na plánovanou výstavbu nemovitosti a u kterého se předpokládá, že po dostavění nemovitosti a jejím zápisu do katastru nemovitostí včetně vkladu zástavního práva, bude splacen hypotečním úvěrem.

Předhypoteční stavební úvěry mají většinou krátkodobý charakter (jsou obvykle poskytovány se splatností do dvou, případně čtyř let) a není nutné je plně zajišťovat zástavním právem k nemovitosti. Opatrné hypoteční banky však vždy požadují, aby:

- předhypoteční stavební úvěr byl zajištěn alespoň zástavním právem k pozemku, na kterém probíhá výstavba a dalšími zajišťovacími instrumenty (záruka banky, zajištění ručitelem, směnkou, zástavou k pohledávce apod.)
- určitá část hodnoty stavby (většinou fáze zahájení) byla profinancována z vlastních zdrojů investora, tj. budoucího majitele a žadatele o hypoteční úvěr.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Otázka: Jak velký by měl být maximální podíl předhypotečního stavebního úvěru a minimální podíl vlastních finančních zdrojů investora na hodnotě stavby pokud předpokládáme následné splacení pouze z hypotečního úvěru?

Odpověď: Maximální podíl předhypotečního stavebního úvěru by měl být 70 %, minimální podíl vlastních zdrojů finančních zdrojů investora 30 %, a to z toho důvodu, že zákon povoluje nejvýše 70 % podílu hypotečního úvěru na hodnotě, resp. obvyklé ceně nemovitosti.

Výjimka potvrzuje pravidlo

Některé banky poskytují solventnějším a platebně schopnějším klientům již zmíněné tzv. doplňkové úvěry. S jejich pomocí mohou profinancovat až zbývajících 30 % hodnoty nemovitosti. V případě, kdy je předpoklad, že klient bude vedle hypotečního úvěru čerpat i úvěr doplňkový, může být předhypotečním stavebním úvěrem profinancováno i podstatně více než 70 % hodnoty nemovitosti.

10.3 Varianta třetí: hypoteční úvěr na výstavbu

Hypoteční úvěr na výstavbu je určen těm investorům, kteří jsou schopni z vlastních prostředků profinancovat výstavbu nemovitosti včetně nákupu stavebního

pozemku a vybudování inženýrských sítí, alespoň do takové výše, aby s pomocí hypotečního úvěru bylo možno stavbu dokončit.

Vychází se zde z principu *postupného čerpání* hypotečního úvěru. Princip postupného čerpání hypotečního úvěru spočívá v tom, že hypoteční úvěr se uvolňuje postupně, vždy max. jen do výše 70% hodnoty rozestavěné stavby. To znamená, že každé další čerpání hypotečního úvěru představuje nejvýše 70 % objemu čerpání úvěru předcházejícího.

Postupné čerpání hypotečního úvěru bylo umožněno nedávnou novelou zákona o katastru nemovitostí, která dává možnost zápisu do katastru nemovitostí i rozestavěné stavby. Jakmile je stavba zapsána v katastru nemovitostí, lze ji použít jako zástavu pro hypoteční úvěr.

Neopominutelné pravidlo: nemovitost, která není zapsána v katastru nemovitostí, neexistuje

Využití hypotečního úvěru na výstavbu má ještě jednu zvláštnost. Při úvahách o podílu hypotečního úvěru na financování výstavby se vychází z tzv. ceny budoucí obvyklé. Tedy z ceny, o níž lze předpokládat, že nemovitost, až se dostaví, by bylo pravděpodobně možné ji za tuto cenu prodat.

Matematicky lze prokázat, že v případě, kdy je skutečně možné stavbu pomocí hypotečního úvěru dokončit při rozumném počtu čerpání, musí být v okamžiku čerpání hypotečního úvěru z Vašich vlastních prostředků minimálně profinancováno:

- 36 % budoucí obvyklé ceny pro 4 čerpání
- 40 % budoucí obvyklé ceny pro 3 čerpání
- 46 % budoucí obvyklé ceny pro 2 čerpání.

Většina bank vyžaduje rozestavěnost krytou z vlastních zdrojů minimálně ve výši 50 %. Při poklesu pod 30 % není prakticky možné při dodržení 70% krytí hypotečního úvěru stavbu dokončit.

Pro snazší pochopení uvedme několik příkladů.

Příklad 1

Klient požaduje hypoteční úvěr ve výši 1 250 000 Kč. Současná hodnota rozestavěné stavby zapsané do katastru nemovitostí je 400 000 Kč, budoucí hodnota nemovitosti po dostavbě je stanovena na 1 650 000 Kč. Jak by tedy vypadalo čerpání? Předpokládejme zároveň, že 1 Kč proinvestovaná z hypotečního úvěru vyprodukuje 1 Kč budoucí ceny nemovitosti;

a) pro 1. čerpání může být maximálně 70 % z již existujícího stavu, což je 280 000 Kč ($400\,000 \times 0,7$)

b) pro 2. čerpání již existuje nemovitost s hodnotou $400\,000 + 280\,000 = 680\,000$ Kč. Tato cena je dostatečná pro krytí 476 000 Kč hypotečního úvěru. Už ale bylo uvolněno 280 000 Kč z čehož vyplývá, že lze uvolnit pouze $476\,000 - 280\,000 = 196\,000$ Kč (což je jinak 70 % z 280 000 Kč)

c) pro 3. čerpání je hodnota nemovitosti $400\,000 + 280\,000 + 196\,000 = 876\,000$ korun; toto stačí pro krytí hypotečního úvěru ve výši 613 200 Kč, ale již bylo uvolněno 476 000 Kč, a proto lze na toto čerpání uvolnit pouze 137 200 Kč

d) stejným postupem lze propočítat, že další čerpání by byla následující:

4. čerpání...96 400 Kč

5. čerpání...67 228 Kč

6. čerpání...47 059 Kč

7. čerpání...32 942 Kč

8. čerpání...23 059 Kč

9. čerpání...16 141 Kč

10. čerpání...11 298 Kč

Z tohoto příkladu je zřejmé, že po uvolnění deseti čerpání je proinvestováno 908 210 Kč. Vzhledem ke klesající výši těchto čerpání a díky matematické geometrické řadě lze dokázat, že na původně požadovanou částku 1 250 000 Kč se při reálném počtu čerpání nedostaneme. Tato skutečnost je způsobena tím, že původní rozestavenost byla pouhých 24,2 %.

Příklad 2

Nyní, když víme, jaký stav není vhodný pro postupné čerpání, ukažme si, kdy lze skutečně postupného čerpání využít a dostat se ke kýženému konci.

Představme si ideálního klienta. Požaduje hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč a jeho rozestavěná stavba má nyní hodnotu 1 000 000 Kč. Budoucí cena obvyklá byla stanovena na 2 000 000 Kč. Opět předpokládáme, že 1 Kč hypotečního úvěru způsobí nárůst budoucí obvyklé ceny o 1 Kč; pokud by tomu totiž tak nebylo, pak je nutno propočít rozšířit o koeficient zhodnocení, což si ukážeme v příkladu č. 3;

a) čerpání může být 70% z 1 000 000 Kč, což je 700 000 Kč, klient ale požaduje je pouze 400 000 Kč

b) čerpání může být 70% z 1 400 000 Kč, což je 980 000 Kč, klient již vyčerpal 400 000 Kč, může mu tedy být uvolněno hypoteční bankou 580 000 Kč; požadavek klienta je ovšem pouze 500 000 Kč

c) čerpání může být maximálně 430 000 Kč, klientovi ovšem stačí do požadované výše hypotečního úvěru pouze 100 000 Kč.

Je tedy zřejmé, že v tomto případě klientovi postačí 3 čerpání, přičemž klient nemusí vždy vyčerpat celou možnou výši pro jednotlivá čerpání. Kdyby klient vyžadoval vždy celou částku, bylo by možné tento hypoteční úvěr uvolnit na dvakrát (pro 1. čerpání 700 000 Kč a pro 2. čerpání 300 000 Kč).

Příklad 3

Tento příklad je pro ty, kterým nedělá matematika zase až takové problémy.

Klient požaduje hypoteční úvěr ve výši 1 000 000 Kč, současná hodnota nemovitosti je 1 000 000 Kč, ale budoucí cena nemovitosti není 2 000 000 Kč, jak by se dalo očekávat, ale pouze 1 500 000 Kč. Z toho je tedy patrné, že 1 Kč hypotečního úvěru zhodnotí stavbu o koeficient zhodnocení 0,50 Kč;

a) první čerpání hypotečního úvěru může být 700 000 Kč

b) druhé čerpání je pak jištěno nemovitostí s hodnotou $1\,000\,000 + 700\,000 \times 0,5 = 1\,350\,000$ Kč, což je dostatečné pro hypoteční úvěr ve výši 945 000 Kč. Vzhledem k tomu, že již bylo vyčerpano 700 000 Kč, lze nyní čerpat pouze 245 000 Kč

c) třetí čerpání je jištěno nemovitostí s hodnotou $1\,350\,000 + 245\,000 \times 0,5 = 1\,472\,500$ Kč, což je dostatečné pro hypoteční úvěr ve výši 1 030 750 Kč. Vzhledem k tomu, že náš klient vyžaduje 1 000 000 Kč, lze mu proto na toto čerpání uvolnit celou zbývající část hypotečního úvěru ve výši 55 000 Kč.

Z příkladu 3 vyplývá, že reálnost využití hypotečního úvěru na výstavbu závisí nejen na hodnotě rozestavěné stavby, ale i na poměru mezi budoucí cenou nemovitosti stanovené hypoteční bankou a skutečnou výší nákladů na stavbu, která má být profinancována hypotečním úvěrem. Tento poměr se nazývá *koeficientem zhodnocení hypotečního úvěru*.

10.4 Varianta čtvrtá: využití úvěru třetí osoby

Nechme pracovat cizí peníze

Jako čtvrtou variantu řešení problému neexistence nemovitosti ve vlastnictví žadatele o hypoteční úvěr v případě výstavby nemovitosti lze využít postup, který dnes je spíše v poloze sci-fi, ale v krátké době může být v poloze velmi reálné.

Na výstavbu Vaší nemovitosti si objednáte stavební firmu s tím, že tato firma celou výstavbu zrealizuje a Vy přitom zaplatíte až po dokončení výstavby. Stavební firma pak zrealizuje celou stavbu s pomocí svých vlastních prostředků eventuálně s pomocí předhypotečního stavebního úvěru poskytnutého této firmě. Pokud naleznete takovou firmu, měli jste štěstí na kapitálově silnou firmu a máte reálnou naději, že tato firma stavbu dokončí, a to včas a v požadované kvalitě.

Protože v této variantě je ale riziko výstavby převážně na straně stavební firmy, požaduje někdy dodavatel stavby alespoň první zálohu v dohodnuté výši. To jim dává určitou jistotu, že Vy jako investor stavby na poslední chvíli neodstoupíte od podepsané smlouvy o dodávce stavebních a montážních prací. Máte-li v úmyslu zbývajíc část ceny uhradit z hypotečního úvěru, může stavební firma pro zvýšení své jistoty po Vás požadovat, abyste od hypoteční banky přinesli potvrzení o tom, že hypoteční úvěr skutečně dostanete. Toto potvrzení se nazývá *úvěrový příslib*. K získání takového příslibu jsou zapotřebí v podstatě stejné dokumenty, postupý a rozsah jako u úvěrové smlouvy.

Elegance této varianty spočívá v tom, že firma v polovině stavby „nezmizí ze světa“ a pokud náhodou „zmizí“, pak Vy jako klient neutrpíte žádné nebo jen dílčí škody. Současně máte v ruce smluvní zabezpečení, že stavební firma se bude snažit odevzdat dílo v co nejlepší kvalitě a rychle odstranit případné vady a nedodělky. Pro dodavatele stavby lze pak eleganci tohoto řešení spatřit v tom, že Vy jako klient hypoteční banky máte na základě smlouvy o dílo v ruce smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru, a tudíž dodavatelská firma má jistotu, že dostane zapláceno.

Pokud najdete stavební firmu, která sice není dostatečně kapitálově silná, aby výstavbu financovala ze svých vlastních zdrojů, ale je ochotna přistoupit na Vaše podmínky, je na místě ji doporučit, aby zažádala o poskytnutí stavebního úvěru u banky pro Vaši stavbu.

A ještě něco navíc

Pokud Vy, jako objednatel stavby nechcete využít služeb hypoteční banky a předností a výhod hypotečního úvěru a hodláte zaplatit celou cenu postupnými zálohami z vlastních prostředků, držte se následujícího ověřovacího systému placení záloh dodavateli stavby.

První část se zaplatí při podpisu smlouvy o dílo a dílo pak vždy po předání jednotlivých, předem dohodnutých ucelených a kontrolovatelných etap, např. po dokončení hrubé stavby, po předání celé stavby atd. Doplatek pak vždy až po zápisu zkolaudované stavby do katastru nemovitostí a odstranění případných vad a nedodělků.



11. JAK SE ZBAVIT JINÉHO ÚVĚRU

11.1 Vyháníme čerta ďáblem

V životě mohou nastat různé okolnosti, které nás přivedou k úvaze o tom, že bychom se rádi zbavili dříve přijatých úvěrů. Možnosti, jak toto provést jsou různé, např. jejich jednorázovým splacením z vlastních úspor. Ale je zde i možnost jiná, a to splacením pomocí nového, v našem případě hypotečního úvěru.

Postup splacení úvěru hypotečním úvěrem (v některých bankách pro to mají odborný termín: refinancování, v jiných např. konverze, v dalších používají termín přeúvěrování, někdy se setkáme i s pojmem překlopení) můžeme doporučit zejména v těch případech, kdy to pro Vás, jako klienta, bude výhodnější.

Jako výhodná se ukazuje zejména konverze běžného komerčního úvěru na úvěr hypoteční. Hypoteční úvěr má proti běžnému komerčnímu úvěru přednost jak v nižším úročení, tak zejména i v delší době splatnosti.

Určitou výhodu může přinést i splacení dříve přijatého hypotečního úvěru novým hypotečním úvěrem. To můžeme doporučit zejména v tom případě, pokud lze touto cestou získat podstatně vyšší výhody. Např. když některá z hypotečních bank vyhlásí mimořádně nízké sazby úvěru, nebo když Vaše banka podstatně zhorší úvěrové podmínky. Zde je ovšem nutné skutečně dobře počítat, protože vedle úroků je nutné hradit ještě řadu dalších poplatků, které mohou vše změnit.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Otázka: Jaká je rozhodující podmínka pro to, abyste mohli komerční úvěr splatit úvěrem hypotečním?

Odpověď: Musí se jednat o komerční úvěr, který byl poskytnut na investici do nemovitosti. Pokud se rozhodnete pro splacení dřívějšího úvěru hypotečním úvěrem, nabízáme tento postup.

11.2 Sháníme nezbytné dokumenty

Pro realizaci svého rozhodnutí budete potřebovat následující doklady:

1. Původní úvěrovou smlouvu, kde si hypoteční banka mimo jiné ověří, zda byla účelem tohoto úvěru investice do nemovitosti (např. nákup nemovitosti nebo její výstavba)



Pozor na hypotéku – ať se Vám z ní nezatočí hlava

2. Zástavní smlouvu na nemovitost

3. Od úvěrujícího subjektu, tj. od Vaší původní banky, potvrzení o tom:

- a) kolik ještě dlužíte. Prakticky to znamená vyjádření částky, která představuje zůstatek úvěru a po jejímž uhrazení dá banka – zástavní věřitel – souhlas s výmazem zástavního práva na katastr nemovitostí (tzv. kvitance). Současně s tím je třeba bance sdělit číslo účtu, na který chce banka tuto částku zaslat
- b) potvrzení, že banka souhlasí s předčasným splacením tohoto úvěru, a že nebude požadovat sankční úroky za předčasné splacení tohoto úvěru
- c) souhlasí s tím, abyste zastavil nemovitost jako jištění hypotečního úvěru ve prospěch banky poskytující hypoteční úvěr, a aby úvěrující banka po uhrazení částky představující zbytek dřívějšího úvěru dala souhlas s výmazem původního zástavního práva znějícího v její prospěch. Tento souhlas musí zaslat na katastr nemovitostí.

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Myslíte si, že jsou to všechny potřebné dokumenty? Jestliže ano, vraťte se znovu ke kapitole 3, pak prostudujte kapitolu 12.

11.3 Dobrá věc se podařila

Vlastní postup vyřizování žádosti o přeúvěrování dřívějšího úvěru je následující:

Fáze 1. Podáte žádost o úvěr a po jejím schválení s Vámi hypoteční banka uzavře úvěrovou a zástavní smlouvu. Po vkladu zástavního práva bude nemovitost zastavena dvakrát (zástavním právem ve prospěch první banky a zástavním právem ve prospěch hypoteční banky).

Fáze 2. Jakmile je zástavní právo vloženo, prověří pracovník úvěrového oddělení banky následující skutečnosti ze zástavní smlouvy, na které je vyznačena doložka katastrálního úřadu o povolení vkladu zástavního práva a z listu vlastnictví, ve kterém je v části C zapsáno toto zástavní právo za zástavním právem první banky, může hypoteční banka zaslat výnos hypotečního úvěru na číslo účtu původní banky.

Fáze 3. Původní banka potom zašle souhlas s výmazem zástavního práva na katastr nemovitostí a v části C listu vlastnictví zůstane zapsáno pouze zástavní právo hypoteční banky, a to jako první v pořadí.

Fáze 4. Spokojeni splácíme nový hypoteční úvěr a užíváme vše, čeho jsme s jeho pomocí nabylí.

12. CO NÁS ČEKÁ V HYPOTEČNÍ BANCE

Nyní, když jsme podrobně vysvětlili, jaké doklady a proč bude banka na žadateli o hypoteční úvěr požadovat, řekněme si, jak vlastně bude probíhat kontakt s bankou a co všechno musí pracovníci v bance udělat, než je možné hypoteční úvěr skutečně čerpat, respektive než peníze z hypotečního úvěru skutečně opustí banku, která daný hypoteční úvěr poskytuje. Ovšem vzhledem k tomu, že každý hypoteční úvěr se musí také splácet, stručně alespoň naznačíme, co všechno Vás čeká v dalších letech trvání hypotečního úvěru.

12.1 Vybíráme banku

Začne-li člověk vůbec přemýšlet o hypotečním úvěru jako o možnosti jak např. vyřešit svoji otázku bydlení, s největší pravděpodobností bude nejprve zjišťovat, které banky hypoteční úvěry vůbec poskytují. Získat tuto informaci není v současnosti již žádný problém, protože slovo hypotéka už není téměř pro nikoho slovem z jiného světa, i když slovo hypotéka nahání většině slušných lidí stále strach.

V České republice, k datu vydání této publikace, můžete získat hypoteční úvěr u Českomoravské hypoteční banky, a. s. (ta je dokonce na hypoteční úvěry jako jediná přímo specializovaná), České spořitelny, a. s., Komerční banky, a. s., Vereinsbank CZ, a. s., Hypobank CZ, a. s., a Creditanstalt, a. s.

Před návštěvou hypotečních bank je dobré si nejdříve zjistit základní podmínky, za kterých poskytují hypoteční úvěry. Zejména byste si měli zjistit:

- účely, na které jsou hypoteční úvěry poskytovány. Ne každá banka poskytuje hypoteční úvěr na všechny záměry, které byste rádi realizovali. Mohlo by se stát, že zrovna Váš investiční záměr nemá banka v programu. Týká se to zejména podnikatelských investičních záměrů
- existenci možných *dolních a horních limitů* poskytování jednotlivých druhů hypotečních úvěrů. Některé hypoteční banky neposkytují hypoteční úvěry pod určitou výši. Může však existovat i horní limit, který banka nechce překročit
- požadavky na *minimální výši úvěrové respektive platební schopnosti*
- *základní obchodní podmínky* (úrokové sazby, maximální doby splatnosti, poplatky za vyřízení žádosti o úvěr, poplatky za vedení účtů a správu úvěru atd.).

12.2 Čtyři otázky: na co, z čeho, čím a kdo?

Pokud jsme si vybrali určitou hypoteční banku, můžeme začít s konkrétním jednáním. Odpovědný pracovník každé hypoteční banky se bude především zajímat o Vaše odpovědi na tyto základní otázky. Takže tady jsou:

1. *Na co* potřebujete hypoteční úvěr a v jaké výši. Protože se vždy musí jednat o investici do nemovitosti, proto např. podnikatelé s představou, že hypoteční úvěr použijí na nákup zásob, nemají v hypotečních bankách naději na úspěch.
2. *Z čeho* budete hypoteční úvěr splácet. Musíte mít připraveny informace o tom, jak vysoké jsou Vaše příjmy a jakým způsobem je doložíte. Také se dozvíte od pracovníka hypoteční banky (pokud nemáte jistotu) kolik peněžních prostředků si můžete při Vaší finanční situaci vypůjčit.
3. *Čím* zamýšlíte hypoteční úvěr zajistit, tzn. jakou nemovitost chcete dát do zástavy. Obdržíte informaci kdo Vám může zpracovat odhad obvyklé ceny zastavené nemovitosti.
4. *Kdo* bude o hypoteční úvěr žádat. Nezbyvá Vám nic jiného, než respektovat specifické podmínky banky omezující žádost o hypoteční úvěr. Většinou se jedná o omezení týkající se horní hranice věku žadatele případně spolužadatelů. Některé banky např. nerady vidí žadatele v důchodovém věku apod.

Vyhňeme se chybám

Při odpovědích na výše uvedené otázky se zájemci o hypoteční úvěr často dopouštějí chyby v tom směru, že:

- nadhodnocují své možnosti
- podceňují nároky na výši prostředků
- zamlčují zejména některé právní nebo ekonomické překážky nebo komplikace související s investičním záměrem a jeho realizací.

Pokud budete vše hodnotit reálně a ihned upozorníte na možné zádrhele a komplikace, hypoteční banka Vám ráda pomůže pomocí svých odborných pracovníků najít, pokud je to možné, optimálnější a průchodnější řešení daného problému.

12.3 Začínáme úřadovat

Otázky jsou uspokojivě zodpovězeny, problémy odstraněny, může se přistoupit k realizaci investičního záměru. Co se děje dál?

Především od banky obdržíte formulář žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru a nezbyde Vám nic jiného než:

- žádost řádně vyplnit
- začít shromažďovat potřebné podklady resp. přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru

- žádosti a přílohy odlišit podle toho u jaké banky žádáte o úvěr a zda-li žádáte o hypoteční úvěr na podnikatelské nebo nepodnikatelské účely. Měli byste přitom být připraveni na skutečnost, že až si poprvé přečtete seznam všech vyžadovaných příloh, budete nejspíš mít pocit, že tohle tedy určitě nemůžete dát dohromady. Počet již poskytnutých hypotečních úvěrů, které se v současné době v celé České republice pohybují nad sedmi tisíci a vesele se blíží k deseti tisícům, Vás ale jistě přesvědčí o tom, že nic není nepřekonatelné.

Znovu si připomeňme, že v žádosti o hypoteční úvěr se vyplňují zejména údaje o žadateli a případných spolužadatelích nebo ručitelích, o zamýšlené investici, o úvěru, který byste rádi čerpali a způsobu jeho zajištění. Přílohy k žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru, jsou zejména:

- doklady ověřující totožnost a plné moci
- přílohy průkazně dokládající výši příjmů
- přílohy dokládající investiční záměr a jeho výši (např. kupní smlouva, stavební povolení, rozpočet stavby apod.)
- přílohy dokládající existenci nemovitosti a vlastnické vztahy k ní. Pokud úvěrovaná nemovitost a nemovitost dávaná do zástavy nejsou totožné, pak je třeba dodat doklady k oběma
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti
- doklad o pojištění nemovitosti, případně o životním pojištění klienta apod.

12.4 Co všechno musíte mít s sebou v hypoteční bance

Každá hypoteční banka má trochu jiné požadavky na sdělené údaje. Uvádíme alespoň příklad Českomoravské hypoteční banky, a. s.

12.4.1 Podklady požadované obecně

- čestná prohlášení o vlastnictví nemovitého a movitého majetku a závazcích žadatele včetně spolužadatelů
- doklady umožňující doložení příjmů žadatele, spolužadatelů
 - potvrzení o výši pracovního příjmu od zaměstnavatele za poslední dva roky včetně doložení příjmů běžného roku (např. výplatní pásky, přehled o výměřovacích základech a pojistném malé organizace), popř. příznání k dani z příjmů za poslední dva roky opatřené razítkem finančního úřadu
 - doložení ostatních příjmů (např. nájemní smlouvy, sociální dávky, výživné)
- doklady umožňující doložení výdajů žadatele, spolužadatelů (např. výpočet životního minima žadatele a spolužadatele, úvěrové smlouvy, pojistné smlouvy, leasingové smlouvy) včetně doložení ostatních závazků (ručení, směnky)

- oprávnění k podnikatelské činnosti žadatele, spolužadatelů, dokládají-li příjmy z podnikání
- finanční *plán k ultimu* tj. ke konci předchozího roku, po čtvrtletích běžného roku a k ultimu následujících 4 let (v případě, že je splácení hypotečního úvěru dokladováno z výnosu podnikatelské činnosti žadatele (spolužadatele)
 - u žadatelů s podvojným účetnictvím finanční přehledy ve struktuře: bilance aktiv a pasiv, tvorba a rozdělení zisku, tok peněžních hotovostí
 - u žadatelů s jednoduchým účetnictvím finanční přehledy ve struktuře: výkaz o majetku a závazcích, výkaz příjmů a výdajů, tok peněžní hotovosti
- v případě zániku, zúžení nebo rozšíření bezpodílového vlastnictví manželů (BSM) ověřeně podepsaná smlouva (notářský zápis nebo rozhodnutí soudu)
- bankovní informace peněžního ústavu spravujícího případný úvěr žadatele, spolužadatelů v případě, že žadatel nebo spolužadatelé již čerpají úvěr u jiného peněžního ústavu.

12.4.2 Podklady vyžadované v souvislosti s nákupem nemovitosti

- kupní smlouva, eventuálně smlouva o budoucí kupní smlouvě
- výpis z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce
- doložení finančních prostředků nutných k doplacení kupní ceny nemovitosti (v případě, že úvěr zcela nepokrývá kupní cenu).

12.4.3 Podklady vyžadované v souvislosti s výstavbou nemovitosti

- nabyvatelský titul k nemovitosti (kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví apod.)
- originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce
- územní rozhodnutí, stavební povolení s nabytím právní moci, eventuálně doklad o ohlášení stavebních prací včetně stanoviska stavebního úřadu
- sestavení rozpočtových nákladů stavby a časový plán jejich čerpání, pokud nejsou součástí smlouvy o dílo
- smlouva o dílo
- doložení finančních prostředků nutných k doplacení výstavby nebo rekonstrukce v případě, že úvěr nepokrývá zcela investiční záměr.

12.4.4 Podklady vyžadované v souvislosti s vypořádáním půjčky (úvěru) na investici do nemovitosti

- a) nabyvatelský titul k nemovitosti (kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví apod.)
- b) originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce
- c) smlouva o půjčce (úvěru), který má být refinancován včetně zástavní smlouvy, která byla v souvislosti s půjčkou (úvěrem) uzavřena; aktuální stav půjčky (úvěru) potvrzený peněžním ústavem
- d) písemný souhlas věřitele půjčky (úvěru) s předčasným splacením půjčky (úvěru) včetně sdělení podmínek, za jakých bude uvolněno zástavní právo na nemovitost zajišťující pohledávku věřitele. Písemný souhlas se zřízením zástavního práva ve druhém pořadí (do doby úhrady pohledávky z výnosu požadovaného úvěru) s potvrzením, že do 60 dnů od zaplacení pohledávky věřiteli uvolní věřitel zástavní právo váznoucí na nemovitosti.

12.4.5 Podklady vyžadované v souvislosti se zajištěním úvěru

- a) odhad nemovitosti zpracovaný oprávněnou osobou podle požadavků banky (seznam odhadců je k dispozici na všech obchodních místech banky)
- b) písemný souhlas případných spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost
- c) fotografie přední a zadní strany nemovitosti (pokud nejsou součástí odhadu nemovitosti)
- d) originál snímku pozemkové mapy, eventuálně originál geometrického plánu
- e) originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší než 3 měsíce
- f) nabyvatelský titul k nemovitosti (kupní smlouva, darovací smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví apod.).

12.5 Máme požadované doklady a co dál?

Dokompletovali jsme potřebné dokumenty a můžeme opět požádat o audienci v bance. Připravte se na to, že nemusíte jednat se stejnými pracovníky, se kterými jste konzultovali při Vaší první návštěvě svůj podnikatelský záměr. Nebudte však zklamáni. V našich bankách bývá obvyklé, že další informace Vám podají jiní pracovníci, než se kterými potom jednáte v průběhu schvalovacího procesu Vaší žádosti. Většinou to bývá z toho důvodu, že banky se snaží o objektivní přístup ke klientovi.

Projednání Vaší žádosti v bance o poskytnutí hypotečního úvěru není jednoduchá záležitost. Pracovník, který od Vás bude žádost přebírat bude totiž pečlivě

zkoumat všechny doklady, které spolu s Vaší žádostí o poskytnutí hypotečního úvěru přinesete a bude Vám zároveň klást různé dotazy. Musíte počítat s tím, že toto jednání bude trvat 1 - 1,5 hodiny.

Budete-li mít pochybnosti, zda do banky musíte přinést dokumenty v originálu, pak Vám doporučujeme ověřit si v příslušné bance její konkrétní požadavky, protože nároky peněžních ústavů se liší. Samozřejmě platí, že banky preferují originály dokumentů nebo ověřené kopie. Seriozní peněžní ústav Vám při vstupním jednání poskytne písemný seznam dokumentů, které vyžaduje.

Trpělivost přináší růže

Podářilo se, žádost je převzata bankou a nastává období čekání na výsledek. Co se tedy s Vaší žádostí děje? Žádost má několikastupňové schvalovací řízení a splňujete-li všechny podmínky, které má ta která banka stanoveny, pak na konci tohoto procesu je sladké slovo SCHVÁLENO, a tím se ze žadatele o hypoteční úvěr stává klient banky.

12.6 Úřadujeme ještě po schválení našeho záměru

Po schválení hypotečního úvěru, je pro Vás připravena celá řada smluvních dokumentů. Nejdůležitější je pro Vás úvěrová smlouva a zástavní smlouva k nemovitosti. Nebude na škodu si stručně připomenout, kterým zásadním a důležitým věcem musíme věnovat zvláštní pozornost.

12.6.1 Úvěrová smlouva a obchodní podmínky

Rozhodujícím dokumentem upravujícím vztahy mezi klientem a hypoteční bankou je úvěrová smlouva jejíž nedílnou součástí jsou obchodní podmínky banky.

V úvěrové smlouvě je uvedeno:

- kolik peněz nám banka půjčí
- za jakou úrokovou sazbu a na jakou dobu je tato úroková sazba platná
- na jak dlouho je hypoteční úvěr poskytnut
- účel, na který je hypoteční úvěr poskytnut.

Dále je v úvěrové smlouvě stanoveno kdy a jak lze hypoteční úvěr čerpat a jakým způsobem bude splácen. Rovněž je v ní stanoveno jak bude úvěr zajištěn a co je významné, jaké podmínky musíte splnit, aby Vám banka umožnila skutečně převést peněžní prostředky z banky a použít je v souladu s předpokládaným investičním záměrem.

Doporučujeme tyto podmínky čerpání hypotečního úvěru pečlivě prostudovat a v případě nejasností si je nechat od kompetentního pracovníka vysvětlit ještě před podpisem smlouvy; podpisem smlouvy potvrzujete, že s danými podmínkami souhlasíte. A mějte neustále na paměti, že banka Vám neodpustí nesplnění být jedné jediné podmínky!

Všichni máme své povinnosti, ale také práva!

Pozor, úvěrová smlouva přesně definuje nejen práva a povinnosti Vás, jako klienta, ale také práva a povinnosti banky.

Nedílnou součástí úvěrové smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru jsou obvykle tzv. obchodní podmínky. Přesto, že se jedná o několik hustě popsaných stran, nepodceňujte jejich přečtení. Dozvíte se zde totiž skutečnosti, které nejsou obsaženy v úvěrové smlouvě, protože jsou obecné a týkají se všech klientů, a které by Vás mohly v budoucnu i nepříjemně překvapit. Zejména se zde dozvíte jak je to s mimořádnými splátkami hypotečního úvěru, jak se může měnit úroková sazba, kdy lze odstoupit od smlouvy, postupy při prodlžení se splácením hypotečního úvěru, změny na straně dlužníka, kdy je banka oprávněna požadovat předčasné splacení hypotečního úvěru, je zde i zmínka o odměnách za poskytování služeb banky atd.

12.6.2 Zástavní smlouva aneb Sezame otevři se

Druhou smlouvou, o které je třeba se zmínit, je zástavní smlouva k nemovitosti. V čem spočívá její význam? Jde o smlouvu, která hraje rozhodující úlohu při definitivním otevření přístupu k penězům z hypotečního úvěru. Tím momentem však není ani podpis zástavní smlouvy, ani podání návrhu na její vklad do katastru nemovitostí. Okamžikem, který otvírá vrátka a spouští stavidla je až potvrzení jejího vkladu do katastru nemovitostí.

Než zástavní smlouvu podepíšete a než podáte návrh na její vklad do katastru nemovitostí, všimněte si zejména těch odstavců, kde jsou uvedeny některé Vaše povinnosti jako zástavce. Tyto povinnosti je důležité mít na zřeteli zejména při jakémkoli budoucím nakládání s nemovitostí. Většinou se zde setkáte s povinností jako nepřevést vlastnictví k předmětu zástavy na jinou osobu bez souhlasu banky nebo s povinností nahlásit bance a vyžádat si její souhlas se stavebními úpravami apod.

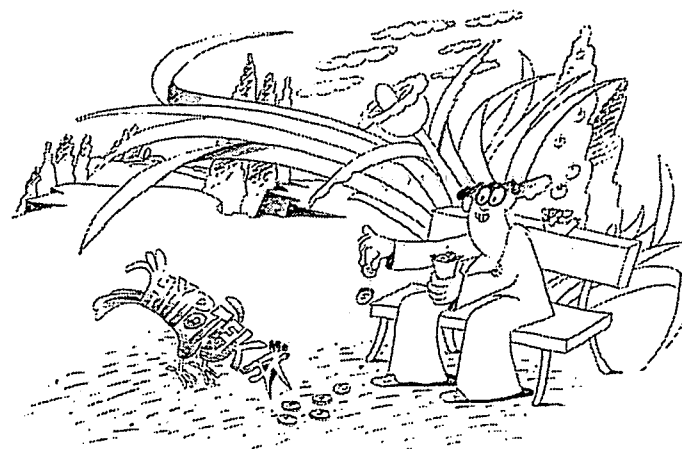
Důležité jsou také odstavce, kde se hovoří o tom, za jakých podmínek může dojít k tzv. realizaci zástavy, jinými slovy řečeno, k prodeji zastavené nemovitosti. A nezapomeňte, že zástavní smlouvu musí vždy podepsat všichni spoluvlastníci

nemovitosti, jinak katastrální úřad neprovede vklad této zástavní smlouvy. Je tedy důležité, aby o tom, že chcete, Vy, jako jeden z eventuálních spoluvlastníků zastavit nemovitost ve Vašem spoluvlastnictví, věděli všichni spoluvlastníci ještě předtím, než je banka vyzve k podpisu, a zejména, aby s tím souhlasili.

Řekni mi co čteš, já ti povím, jaký jsi

Závěrem této kapitoly dovolte malou radu. Prostudujte si vždy pečlivě všechny smlouvy ještě před podpisem, protože jakmile smlouvu podepíšete, uzavřeli jste s bankou smluvní vztah a jeho zrušení nelze provést tak, že přijdete druhý den po podpisu do banky se slovy: Tak já jsem si to doma v klidu přečetl a mně se tady to nelíbí a já chci změnit tyto odstavce nebo od Vás ty peníze nechci... Samozřejmě, vždy lze konkrétní situaci nějak vyřešit (v našem případě změnou smlouvy, se kterou musí souhlasit obě smluvní strany), ale už o tom jednou byla řeč. Není to ani jednoduché a ani levné.

K úplně konečnému otevření kohoutku hypotečního úvěru je třeba ještě vinkulovat ve prospěch úvěrující hypoteční banky pojistné plnění z pojištění nemovitosti, která je předmětem zástavy hypotečního úvěru, proti živelním a jim podobným událostem, a předložit bance případně některé další doklady, kterých nedoložení sice nebránilo schválení Vaší žádosti, ale přesto je banka musí mít k dispozici. Většina bank na Vás pak také bude chtít, abyste jí každý rok dokládali výši svých příjmů, přičemž nesplnění této podmínky bývá do budoucna zajištěno smluvní pokutou, která nebývá nízká.



13. ČERPÁME, SPLÁCÍME

13.1 Úvodem základní pravidla postupu

Pravidlo první: čerpání ani splácení hypotečního úvěru není živelné

Pravidlo druhé: čerpání i splácení hypotečního úvěru se realizuje podle plánu čerpacího a splátkového.

Pravidlo třetí: nedodržení plánu je pokutováno a může se pěkně prodražit.

13.2 Ani čerpat hypoteční úvěr není jednoduché

Konečně máme peníze na účtu a můžeme úvěr čerpat! Ale proč nám je banka nechce vyplatit na ruku?

Problém je v tom, že česká právní úprava definuje hypoteční úvěry v podstatě jako úvěry účelové. Aby hypoteční banka měla jistotu, že předpokládaný účel použití hypotečního úvěru je dodržen, umožňuje čerpání hypotečního úvěru v zásadě a přednostně bezhotovostní formou, cestou proplácení faktur nebo úhrady závazků plynoucí např. z kupní smlouvy. Bezhotovostní forma čerpání hypotečního úvěru totiž usnadňuje kontrolu banky nad tím, na jaké účely klient skutečně uvolněné peníze použije. Výjimečně, pokud je účelem hypotečního úvěru výstavba svépomocí, lze se s bankou dohodnout, že část peněz bude uvolňována formou proplácení účtů za nákupy, které jste sami zaplatili v hotovosti.

První čerpací šok máme za sebou. Teď jde o to rozhodnout se, jak hypoteční úvěr skutečně čerpat. Zde je v podstatě rozhodující účel, respektive druh investice, na který chceme hypoteční úvěr použít.

13.2.1 Nevhodné čerpání stojí vždy něco navíc

V zásadě se může jednat o způsob investice, který si vyžaduje buď:

- jednorázové čerpání* hypotečního úvěru. K němu se přistupuje např. při koupi nemovitosti, splacení dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti nebo při získání vlastnického podílu na nemovitosti
- postupné čerpání* hypotečního úvěru. K tomu dochází např. při financování výstavby nové nemovitosti nebo opravě, rekonstrukci či modernizaci nemovitosti již existující.

U postupného čerpání hypotečního úvěru jsou důležité dvě věci:

- zvolit takový způsob čerpání, při kterém se platí co nejmenší úroky
- zvolit taková data čerpání, aby nedocházelo k větším časovým rozdílům mezi uvolněním příslušné části úvěru a jejím skutečným použitím.

13.2.2 Chytrost nejsou žádné čáry – čerpejme úsporně

Pro postupné čerpání hypotečního úvěru mohou nastat následující varianty:

- Úrok se neplatí z celé schválené částky úvěru, ale jen z té, která již byla čerpána.
- Čím je delší doba čerpání, tím více zaplatíme na úrocích.
- Čím více peněz z úvěru vyčerpáme na počátku doby čerpání, tím větší úroky zaplatíme a obráceně, čím větší část úvěru vyčerpáme ke konci doby splácení, tím méně zaplatíme na úrocích.

Příklad

Úvěr 800 tisíc Kč, úrok 12 % ročně, dohodnuté čerpání ve čtyřech periodách.

Doba čerpání ve variantě 1. čtyři měsíce; ve variantě 2. sedm měsíců (údaje v tisících Kč)

měsíc	varianta 1			varianta 2		
	čerpaná částka	stav úvěru	úrok	čerpaná částka	stav úvěru	úrok
I.	200	200	2	200	200	2
II.	200	400	4	0	200	2
III.	200	600	6	200	400	4
IV.	200	800	8	0	400	4
V.	*	*	*	200	600	6
VI.	*	*	*	0	600	6
VII.	*	*	*	200	800	8
celkem			20			32

* ve sloupci znamená, že v té době již bylo zahájeno splácení hypotečního úvěru

Z tabulky je patrné, že v první variantě čerpání bylo zaplacené na úrocích 20 tisíc Kč a u druhé varianty celých 32 tisíc Kč, přičemž výše úvěru, který klient získal, je stejná.

měsíc	varianta 3					
	čerpaná částka	stav úvěru	úrok	čerpaná částka	stav úvěru	úrok
I.	100	100	1	300	300	3
II.	0	100	1	0	300	3
III.	200	300	3	200	500	5
IV.	0	300	3	0	500	5
V.	200	500	5	200	700	7
VI.	0	500	5	0	700	7
VII.	300	800	8	100	800	8
celkem			26			38

Z druhé tabulky vidíme, že při koncentraci čerpání hypotečního úvěru až do závěrečného období se ve zvoleném případě zaplatí na úrocích až o třetinu méně než v případě, kdy větší část úvěru se vyčerpá už na počátku doby čerpání.

Při postupném čerpání hypotečního úvěru hypoteční banka obvykle po klientovi požaduje, aby bance předem sdělil (většinou už při podpisu úvěrové smlouvy nebo i před ním) termíny a částky, ve kterých bude úvěr čerpat. Obě tyto skutečnosti (jak termíny, tak i částky) se stávají součástí plánu čerpání hypotečního úvěru. Nedodržení plánu může mít vliv na výši zaplacených úroků. Banka totiž začíná úročit prostředky z úvěru v podstatě už okamžikem jejich připsání na účet klienta. Pokud je klient začne čerpat později anebo v menších částkách než bylo dohodnuto, zbytečně platí úroky. V některých případech dokonce banka požaduje i poplatky nebo penále za nečerpání úvěru podle dohody.

13.3 Splácení hypotečního úvěru je umění aneb počítejte s námi

Čtenáře možná v předchozí části u použitých příkladů překvapilo, že ačkoli jsme uvažovali s úrokem 12 % ročně, při stavu úvěru 200 tisíc korun jsme vypočetli úrok jen v částce 2 tisíce a ne 24 tisíc, při stavu úvěru 400 tisíc korun jen 4 tisíce a ne 48 tisíc korun atd.

Nezbývá, než Vás uvést do alespoň nejjednodušších základů a pojmů finanční matematiky, neboť:

13.3.1 Trochu finanční matematiky neuškodí aneb kdo umí, umí, kdo neumí...

Především je nutné znát následující základní pojmy:

Jistina

doposud nesplacená část hypotečního úvěru

Úmor

splátka samotné jistiny (hypotečního úvěru). O splacený úmor se snižuje částka jistiny v dalším období

Úrok

násobek jistiny a úrokové sazby (děleno 100)

Splátka úvěru

součet úmoru a úroku

Splátkové období

období, za které se počítá (a splácí) úmor a úrok. Tato období nemusí být pro úmor a úrok shodná.

Úrok se obvykle stanoví procentem z jistiny. Jeho celková výše je však závislá nejen na úrokové sazbě a velikosti jistiny, ale i na délce období, za které se úrok počítá. Vzhledem k tomu, že obecným všesvětovým zvykem je stanovit úrokové sazby jako roční, musí se úroková sazba pro jiná než roční období upravovat. Pro kratší období než roční, jako zlomek roční úrokové sazby, pro delší jak roční období, jako násobek nebo mocnina roční úrokové sazby.

V předchozích příkladech jsme uvažovali s měsíčním obdobím, takže z roční úrokové sazby 12 % jsme brali v úvahu jen její jednu dvanáctinu čili 1 %.

Že jde o roční sazbu, pozná se podle zkratky za procentem v podobě písmen *p. a.* (*per annum* – ročně). Správně jsme tedy měli uvádět, že jde o sazbu 12 % *p. a.*

ZKONTROLUJTE SVÉ ZNALOSTI

Příklad 1

Jak velká bude platba úroku, jestliže jistina hypotečního úvěru je 100 000 Kč, úroková sazba 9 % *p. a.* a úroky se platí jednou měsíčně?

$$\text{Řešení: úrok} = 100\,000 \times \frac{9}{12 \times 100} = 750 \text{ Kč}$$

Příklad 2

Jak velká bude platba úroku, jestliže jistina hypotečního úvěru je 800 000 Kč, úrok 15 % p. a. a úroky se platí jednou za čtvrt roku?

Řešení: úrok = $800\,000 \times \frac{15}{4 \times 100} = 30\,000$ Kč

13.3.2 Volíme způsob splácení

Hypoteční banky nabízejí svým klientům obvykle tři základní možné způsoby splácení hypotečních úvěrů:

- a) splácení degresivní, kdy splátka pravidelně klesá. Nejvyšší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru, nejnižší na jeho konci
- b) splácení konstantní (anuitní), kdy výše splátky se po celou dobu splácení hypotečního úvěru nemění
- c) splácení progresivní, kdy splátka postupně roste. Nejnižší splátka je na počátku období splatnosti hypotečního úvěru a nejvyšší na jeho konci.

Pro degresivní splácení je typické, že úmor (tj. splátka jistiny) se po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá. Tento způsob splácení je nabízen zejména ve spojení s hypotečními úvěry podnikatelského charakteru, kdy podnikatel může úroky zahrnovat do nákladů a úmor jako stabilní výdajovou položku splácí ze zisku.

Při konstantním (anuitním) splácení se celková splátka úvěru nemění, ale mění se v ní podíl úmoru a úroku. A to tak, že úmor neustále roste a úrok trvale klesá. Jejich součet se však nemění. Tento způsob splácení hypotečních úvěrů je nabízen především ve spojení s hypotečními úvěry nepodnikatelského charakteru. Anuitní splátka má tu výhodu, že představuje trvalou a (relativně) stabilní položku rodinného rozpočtu. Lze ji dobře plánovat a zajišťovat.

Pro progresivní splácení je typické, že úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok, takže celková splátka se neustále zvyšuje. Tento způsob splácení se příliš nevyužívá. Je vhodný případně u některých podnikatelských záměrů rozvojového charakteru, kde lze předpokládat, že výnosy z něj se postupně s náběhem podnikatelských aktivit budou zvyšovat. Je vhodný tam, kde lze využít tzv. *inflačního paradoxu* spočívajícího v tom, že výše dluhu se nemění; splátkami úmoru naopak dluh klesá, ale příjmy dlužníka díky inflaci porostou. Takže splátky mohou takový vývoj kopírovat.

13.3.3 Anuita? Anuita!

Anuitní formy splácení mají pro zájemce o hypoteční úvěr výhodu nejen ve své stálosti (pokud se nezmění úroková sazba nebo doba splatnosti hypotečního

úvěru), ale i v tom, že dovoluji každému si spočítat, kolik si při své úvěrové kapacitě, ponecháme-li stranou ostatní podmínky, jako výši zástavy a výši investičního záměru, může vlastně půjčit.

Základem pro výpočet je tzv. *anuitní nebo též amortizační koeficient*. Anuitní koeficient se většinou počítá jako umořovatel. Jde o koeficient, jehož výše je závislá v zásadě na dvou činitelích, a to době splatnosti hypotečního úvěru a úrokové sazbě. Má následující matematickou podobu:

$$a = \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$$

kde a je anuitní koeficient (umořovatel)

i je úroková sazba

n je počet období, respektive počet splátek za dobu splatnosti hypotečního úvěru.

Když tímto koeficientem vynásobíme výši hypotečního úvěru, dostaneme anuitu čili pravidelnou splátku. Když tímto koeficientem vydělíme zvolenou pravidelnou splátku (anuitu), dostaneme výši úvěru. A když jím vydělíme svou úvěrovou kapacitu, dostaneme maximálně možnou výši hypotečního úvěru, kterou můžeme, s ohledem jen na naše příjmy a výdaje, získat.

Při anuitním systému splácení se obvykle volí měsíční splátky. Pro ně se pak vypočítávají anuitní koeficienty podle různé doby splatnosti a různé výše úroků a z nich se pak sestavují anuitní tabulky. Vzor je uveden v příloze této publikace.

Tak například při dvacetileté splatnosti hypotečního úvěru a úrokové sazbě 12 % p. a. je měsíční anuitní koeficient roven hodnotě 11,01. Před praktickým použitím je nutno koeficient vydělit tisícem, abychom získali částku přímo v Kč.

Pro úvěr ve výši 800 000 Kč pak bude měsíční anuita $800\,000 \times 0,01101 = 8\,808$ Kč

Vyděme-li z dříve zjištěné úvěrové kapacity (viz kapitola 3.3.1) 7 000 Kč měsíčně, pak za těchto podmínek by si klient mohl půjčit nejvýše 635 785 Kč.

Při studiu anuitní tabulky si všimněme jedné věci. Čím je delší období splatnosti, tím je menší anuitní koeficient. Z toho vyplývá:

Princip první: při dané úvěrové kapacitě a úrokové sazbě platí, že čím je delší doba splatnosti, tím je nižší anuita a tím více si můžeme půjčit.

Ale pozor! Platí zde i Murphyho zákony

Princip druhý: čím je delší doba splatnosti hypotečního úvěru, tím je pro nás tento úvěr celkově dražší, protože zaplatíme podstatně více na úrocích.

Ale jsou zde AntiMurphyho tendence

Princip třetí: čím častěji splácíme hypoteční úvěr, tím i při stejné době splatnosti hypotečního úvěru zaplatíme celkově méně na úrocích.

Mr. Murphy se však nedá odbýt jen tak lehce

Princip čtvrtý: všechny své propočty ještě upravte o ostatní poplatky, které po Vás hypoteční banka bude žádat. Jde zejména o poplatky, které si banky účtují podle svých sazebníků. Jedná se např. o poplatek za správu úvěru, poplatek vedení účtů, poplatek za zasilání výpisů z účtů apod.

13.4 Anuita jako symbol pravidelnosti kontra mimořádné události

Hypoteční úvěr je svou povahou dlouhodobá záležitost na deset, patnáct, dvacet i více let. Za tu dobu se může hodně přihodit a mnoho změnit. Zejména se mohou změnit k lepšímu nebo i k horšímu naše příjmy, a tím i naše úvěrová, respektive platební schopnost.

13.4.1 Zlepšila se naše finanční situace. Co s tím?

Otázka

Získali jsme mimořádný příjem! Lze hypotéku jednorázově splatit? To je častá otázka většiny klientů.

Odpověď

Ano. Většinou v okamžiku, kdy sama banka mění podmínky úvěrové smlouvy (např. při změně úrokové sazby), lze hypotéku splatit bez jakýchkoli problémů. Mimo změny úvěrových podmínek ze strany hypoteční banky lze hypotéku rovněž jednorázově splatit, ale s případným postihem v podobě požadavku na doplacení úroků za období do doby možné úpravy úroků.

Otázka

Vzrostl náš pravidelný příjem! Můžeme zvýšit splátky?

Odpověď

V zásadě ano. Požádáme hypoteční banku o změnu splátkového plánu. Nejlépe opět v okamžiku, kdy sama banka mění podmínky úvěrové smlouvy.

Položme si však jinou otázku

Je vždy moudré snažit se o předčasné nebo zrychlené splacení hypotečního úvěru?

Odpověď

Není to jednoduché. Otázka je přímo hamletovská.

Nabízejí se i jiná řešení, např.:

- jednorázový příjem můžeme výhodně uložit za solidní úrok a z něj splácet ne-li celou anuitu, pak alespoň její podstatnou část
- zvýšený pravidelný příjem můžeme využít ke stavebnímu spoření. Získáme úrok, státní příspěvek (až 25 % z naspořené částky; nejvýše však, v době přípravy této publikace 4 500 Kč ročně) a případně i levný úvěr. Tím vším pak můžeme jednorázově snížit, případně zaplatit celý svůj dluh u hypoteční banky.

Život však není procházka rozkvetlým růžovým sadem.

13.4.2 Bohužel, naše finanční situace se zhoršila. Jak dál?

Otázka

Nemoc, ztráta zaměstnání, zkrátka dočasně nám klesly příjmy! Přijdeme o dům? O bydlení?

Odpověď

Nemusí k tomu dojít. Doporučujeme ihned, pokud možno osobně, navštívit svou banku, a to z Vaší osobní iniciativy. Banka se ve spolupráci s Vámi pokusí najít odpovídající řešení vzniklé situace. Nejčastěji se jedná o odklad splátek jistiny. Splácení úroků zpravidla odkládat nelze, protože i sama banka musí také pravidelně vyplácet úroky a hradit náklady svého provozu.

Princip pátý: nežádejme o odklad splátek jistiny (úmoru) v první čtvrtině doby splatnosti hypotečního úvěru. V té době totiž v anuitě převažuje podíl úroku a úmor v ní představuje necelou pětinu placené anuity. Takže v té době si odkladem splátek jistiny moc nepomůžete.

Otázka

Příjmy klesly trvale. Co nyní?

Odpověď

Zde už je odpověď složitější. Hypoteční banka většinou nabídne možnost tzv. restrukturalizace úvěru, tj. celkovou změnu splátkového plánu. Obvykle ve smyslu prodloužení doby splatnosti tak, aby se měsíční anuitní splátky snížily a dostaly na úroveň změnšené úvěrové kapacity klienta.

Je však možné doporučit i něco, co se zda na první pohled nelogické. A to, aby se dlužník banky případně sám poohlédl po kupci nemovitosti, na níž vázne hypoteční úvěr, který není schopen splácet a z výtěžku prodeje jednak splatit dluh a jednak si zaopatřit nemovitost jinou, pro něj finančně přístupnější a levnější.

Pokud je trvalý pokles příjmů zaviněn úrazem nebo úmrtím dlužníka, pro rodinu je ideální, byl-li dlužník pojištěn. Z výnosu pojistky lze splatit dluh nebo jeho část a je tak možné se vyhnout nebezpečí, že banka přikročí k radikálnímu řešení, tj. k prodeji zástavy.

Otázka

A co bude s tím, kdo přestane vůbec platit?

Odpověď

Po vyčerpání všech možností nápravy, všech možností dohodnout se s klientem o řešení, nezbyvá než přikročit k prodeji zastavené nemovitosti a z ní uhradit nespacené pohledávky. Úhrada proběhne tak, že se nejdříve zaplatí výlohy spojené s prodejem nemovitosti, pak všechny pohledávky banky (nesplacený dluh, nespacené úroky, ostatní nároky) a dále ostatní případné pohledávky vážnoucí na nemovitosti a případný zbytek se vyplatí dlužníkovi.

13.4.3 Už jsme hypoteční úvěr splatili. Skončilo tím všechno?

Možná jste si také položili otázku, jakým způsobem bude po zaplacení Vašeho hypotečního úvěru vyvázáno zástavní právo banky na výpisu z listu vlastnictví. Jak jsme se již dozvěděli, banka vydá majiteli zastavené nemovitosti tzv. kvitanci, kde bude uvedeno, že banka dává souhlas, aby katastrální úřad provedl výmaz zástavního práva. Kvitanci obdržíte pouze za předpokladu, že budete mít uhrazeny veškeré závazky vůči bance.

Zlatá rada nakonec

Závěrem této kapitoly dovoluje poslední radu. Pokud budete někdy v průběhu trvání Vašeho hypotečního úvěru mít pocit, že je na obzoru nějaký problém, který by Vás mohl v očích banky postavit do špatného světla, pak neváhejte a jděte do banky tento problém řešit. Je to vždy lepší, než když na Vás začne banka nahlížet jako na neplatiče.

13.5 Splácíme hypoteční úvěr spořením

Začněme netradičně. Víte, jaký je rozdíl mezi spořením a splácením dluhu? Z určitého hlediska žádný. Při úvěru nejdříve utrácíme a pak spoříme (tj. dáváme

stranou) bance určitou částku, kterou bychom případně rádi utratili jinak. V případě druhém nejdříve spoříme (tj. dáváme stranou), do rukou určitou částku zvanou úspory, kterou bychom případně rádi utratili jinak a pak utrácíme.

Poznámka:

Odvážlivci, respektive ti, co na to mají, mohou zkusit kombinaci spoření i zadlužení proposit. Např. stavební spoření s hypotečním úvěrováním.

Stavební spoření bylo v České republice zavedeno zákonem č. 96/1993 Sb. jako spoření se státní finanční podporou. Stavební spoření mohou organizovat pouze stavební spořitelny zřízené na základě souhlasu ministerstva financí. Stavební spoření je účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření a v poskytování státní podpory formou příspěvku ke vkladům účastníků stavebního spoření.

Účastníkem stavebního spoření může být fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a s rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky. Účastníkem stavebního spoření může být i právnická osoba se sídlem na území České republiky a identifikačním číslem organizace (IČO) přiděleným příslušným orgánem České republiky.

Státní podpora se vyplácí účastníkovi stavebního spoření, pokud je jím fyzická osoba, formou ročních záloh ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč. Podmínkou pro definitivní přiznání státní podpory je doba spoření alespoň pět let.

Účastník stavebního spoření může od stavební spořitelny získat úvěr až do výše tzv. cílové částky. Cílová částka se rovná součtu přijatých vkladů od účastníka stavebního spoření, státní podpory, úroků z nich a poskytnutého úvěru. Podíl úvěru na cílové částce se obvykle pohybuje okolo 50 % cílové částky.

Klient se dohodne s hypoteční bankou, že nebude splácet vlastní hypoteční úvěr, ale jen úroky z něho. Částky, které by jinak musel vynaložit na splátky úvěru (úmor), bude ukládat jako své úspory u stavební spořitelny, získávat státní finanční podporu a po skončení spořicího cyklu (pět let), to co naspořil, použije na splacení podstatné části původního hypotečního úvěru. A tak může pokračovat dál.

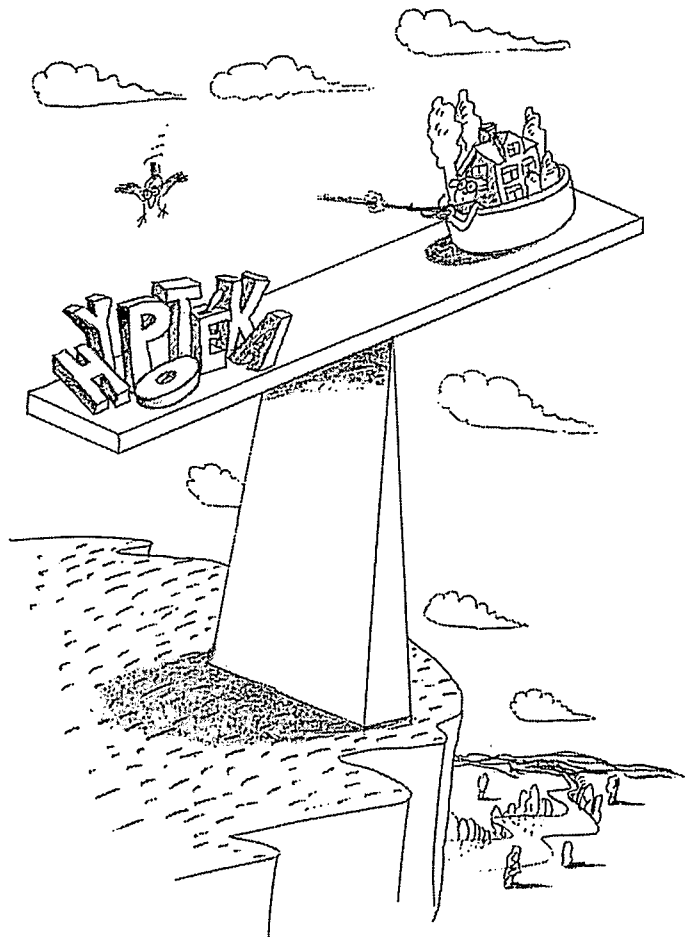
Určitým problémem využití úvěru ze stavebního spoření je to, že podle zákona o hypotečních úvěrech se úvěr ze stavebního spoření započítává do maximálního limitu, do kterého může být na zastavenou nemovitost poskytnut úvěr. Samotný hypoteční úvěr může být v takovém případě poskytnut jen do výše rozdílu mezi 70 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti a poskytnutým úvěrem ze stavebního spoření.

Příklad

Cena obvyklá nemovitosti je: 800 000 Kč. Limit pro hypoteční úvěr je tedy 560 000 Kč.

Poskytnut úvěr od stavební spořitelny 150 000 Kč. Hypoteční úvěr tedy může být poskytnut jen do výše $560\ 000 - 150\ 000 = 410\ 000$ Kč.

Základní výhodou kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením je fakt, že do splácení hypotečního úvěru se zapojují i úroky ze stavebního spoření, včetně případných státních dotací k němu. Základní podmínkou této kombinace je, aby součet plateb hypoteční bance a plateb stavební spořitelny byl v této kombinaci menší, než kolik by činila anuita při splácení hypotečního úvěru bez jeho kombinace se stavebním spořením.



14. STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ BYTOVÉ VÝSTAVBY

14.1 Hlavní formy státní podpory bytové výstavby

Prakticky nikde na světě se bytová výstavba neobejde bez státní podpory. Je tomu tak proto, že bydlení patří mezi nejvýznamnější lidské potřeby, ale současně je i nákladnou záležitostí a v neposlední řadě obor podnikání je málokdy tak výnosný jako jiná odvětví.

Platí to i pro Českou republiku, kde v současné době existují a fungují tyto formy státní finanční podpory:

- podpora stavebního spoření v podobě dotace ve výši 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však 4 500 Kč ročně
- podpora hypotečního úvěrování v podobě úhrady části úroku hypotečního úvěru. K této formě podpory se ještě podrobněji vrátíme
- příspěvek na dokončení některých vybraných objektů komplexní bytové výstavby v podobě nenávratné účelové dotace obcím nebo stavebním bytovým družstvům na konkrétní schválené akce, zejména na dokončení rozestavěných nemovitostí
- podpora výstavby nájemních bytů s limitovaným nájemným a technické infrastruktury v podobě nenávratné účelové dotace. Dotace je přiznávána ve výši maximálně 320 tisíc Kč na byt pro výstavbu nájemních bytů a 50 tisíc Kč na byt pro výstavbu technické infrastruktury. Tato podpora byla rozšířena o možnost rekonstruovat pro účely nájemního bydlení existující prázdný, dlouhodobě neobyvatelný zchátralý dům
- podpora výstavby penzionů s byty pro důchodce a domů s pečovatelskou službou. Penziony a domy jsou vybavovány nájemními malometrážními byty s průměrnou cenou 750 tis. Kč
- dotace úhrady na dodávky tepla v podobě úhrady rozdílu mezi cenou regulovanou a věcně usměrňovanou od dodavatele tepla. Je poskytována majiteli objektu pro uživatele bytů s ústředním nebo dálkovým topením. Na tuto formu podpory bydlení je zatím každoročně vydávána vůbec největší částka; v roce 1996 to bylo více než 6 miliard korun
- příspěvek na bydlení určený sociálně slabším rodinám, jejichž příjem je nižší než 1,4 násobek životního minima
- podpora modernizace bytového fondu v podobě bezúročných půjček nebo půjček s úrokem 3-7 % ročně poskytované prostřednictvím obcí. Tato forma podpory má mj. za cíl iniciovat vznik místních obecních fondů zaměřených na

modernizaci bytového fondu v obci. Vedle státních prostředků v nich mohou být soustředovány i jiné zdroje získané iniciativou obcí

- podpora vlastníků domů při zateplování objektů. Jde o nenávratnou dotaci vlastníků bytových domů na zateplení těchto domů nebo na získání zařízení využívajících obnovitelné nebo netradiční zdroj energie
- podpora změn topných systémů na ekologičtější formy. Jde o nenávratnou účelovou dotaci ze Státního fondu pro životní prostředí vlastníků domů ve vybraných lokalitách
- podpora odstraňování vad panelové bytové výstavby zaměřená na odstraňování nejzávažnějších technických vad bytových domů postavených montovanou panelovou technologií
- úhrada majetkové újmy poskytovaná České spořitelně a Investiční a Poštovní bance v podobě doplatku rozdílu mezi diskontní úrokovou sazbou a sazbami, za které byly dříve poskytovány úvěry na individuální a družstevní bytovou výstavbu (2,7 % a 1 %).

Vedle těchto přímých podpor, představujících více nebo méně adresné výdaje hrazené ze státního rozpočtu, stát poskytuje i řadu podpor nepřímých, a to jednak podpor v podobě úlev na daních a jednak podpor souvisejících s bytovou výstavbou jen zprostředkovaně. Z daňových úlev se jedná především o osvobození od daně z nemovitostí a případně o poskytnutí možnosti zrychleného odpisování z pořizovací nebo reprodukční ceny domu. Ze zprostředkované působících podpor jde např. o podporu zásobování pitnou vodou, příspěvky na ozdravná protiradonová opatření, podporu bydlení v historických centrech, podporu bydlení zdravotně postižených osob a bydlení v ústavech sociální péče apod.

Pokud jde o možnosti podpory hypotečního úvěrování v podstatě lze použít tyto základní varianty:

- přímé dotace
- nepřímé dotace
- progresivní splácení hypotečních úvěrů
- daňové úlevy.

U přímých dotací se může jednat buď o dotace k úrokům anebo o dotace (příspěvky) ke splátkám jistiny, tj. splátkám samotného hypotečního úvěru. Dotace k úrokům bývají dlouhodobější, pravidelně vyplácené v menších částkách. Dotace ke splátkám jistiny jsou spíše jednorázové ve větších částkách.

U nepřímých dotací se jedná především o podporu na straně zdrojů pro poskytování hypotečních úvěrů. Může jít přitom o intervence:

- nenávratné, např. dotace k úrokům z hypotečních zástavních listů. Z hypotečních zástavních listů se financuje poskytování hypotečních úvěrů

- návratné, kdy stát nebo jím pověřená instituce nakoupí vydané hypoteční zástavní listy za nižší úrok, než je úrok tržní na kapitálovém trhu. Po ukončení doby splatnosti hypotečních zástavních listů se prostředky vracejí zpět jejich držitelům.

Využití možností progresivních (stoupajících) splátek se opírá o předpoklad víceméně automatického růstu příjmů dlužníka, zejména v závislosti na inflaci. Splátky by postupně rostly určitým koeficientem; na počátku by byly nižší, na konci doby splatnosti vyšší. Pro hypoteční banky je zde určité riziko v tom, že to co platí obecně (že s inflací rostou příjmy), nemusí platit u konkrétního dlužníka. V současné době se regresivní (klesající) splátky ještě nerealizují, protože pro jejich realizaci by byla nutná určitá intervence státu, který by sám půjčil peníze dlužníkovi a ten by je použil na snížení splátek hypotečního úvěru od hypoteční banky. Splácení tohoto úvěru od státu by pak mohlo probíhat souběžně se splácením hypotečního úvěru anebo následně, až po splacení hypotečního úvěru.

Daňové úlevy se mohou týkat jak hypotečních úvěrů, tak zdrojů, ze kterých jsou hypoteční úvěry poskytovány. U úvěrů např. možnost odečítat si úroky ze základu pro výpočet daně a u zdrojů např. osvobozením úroků z hypotečních zástavních listů od daní z kapitálových příjmů (realizováno v ČR).

14.2 Státní podpora hypotečního úvěrování

Systém státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby byl schválen vládním nařízením č. 244/1995 Sb.

Pro fyzické osoby, které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti a mají trvalý pobyt na území České republiky (dále jen fyzické osoby) a splňují podmínky vládního nařízení, je státní finanční podpora nároková. Pro fyzické osoby, které provádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti a pro právnické osoby (dále jen právnické osoby) má státní finanční podpora charakter fakultativní, tj. nenárokový.

Státní finanční podpora se poskytuje fyzickým osobám ve formě příspěvku. Příspěvky jsou určeny k podpoře výstavby a pořízení bytových domů, rodinných domů nebo bytů financovaných zcela nebo zčásti z hypotečních úvěrů.

Příspěvek se poskytuje na základě žádosti o poskytnutí příspěvku předložené klientem hypoteční bance, s níž má klient uzavřenou úvěrovou smlouvu o poskytnutí hypotečního úvěru. Příspěvek se přispívá na účet klienta u hypoteční banky vždy za uplynulý měsíc, a to do 15. dne následujícího měsíce.

Příspěvek se poskytuje za podmínky, že hypoteční úvěr byl sjednán se splatností nejdéle na dvacet let a bude použit:

- a) na výstavbu bytového domu, rodinného domu, bytu nebo na změnu stavby, kterou vznikne nový byt z prostor nezpůsobilých k bydlení, pokud tyto prostory nikdy bytem nebyly nebo nesloužily k bydlení nejméně pět let, nebo z prostor sloužících k jiným účelům než k bydlení, včetně nástavby nebo půdní vestavby, pokud se výstavba provádí na území České republiky a bude dokončena nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení stavby
- b) na koupi pozemku na území České republiky, pokud bude na tomto pozemku realizována výstavba s použitím hypotečního úvěru
- c) na koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím nejpozději do konce jednoho roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí, za předpokladu, že na ně nebyl již poskytnut státní příspěvek podle uvedeného vládního nařízení a dále za předpokladu, že součet úvěrů na výstavbu nebo na koupi nepřesáhne stanovené limity
- d) ke splacení úvěru sjednaného po 1. lednu 1995 k výstavbě některé z výše uvedených forem bydlení nebo ke koupi pozemku, za podmínky, že na ně již nebyl poskytnut takový státní příspěvek.

Státní příspěvek může být poskytnut i na hypoteční úvěry poskytnuté po 1. červenci 1995, byly-li poskytnuty před účinností vládního nařízení.

Příspěvek lze poskytnout na jeden i více bytů, na tentýž byt však může být poskytnut pouze jednou. Přitom předmětem zástavy k poskytnutému hypotečnímu úvěru musí být především pořizovaný dům nebo byt. Kromě nich může být zastavena i jiná nemovitost. Po dobu čerpání příspěvku nesmí být provedena změna užívání bytu k jiným účelům než k bydlení.

V případě, že dojde k převodu nebo k přechodu vlastnictví bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně staveb rozestavěných, na jinou osobu, bude příspěvek poskytován nabyvateli, pokud současně jejich nabyvatel smluvně převzme závazek splacení úvěru.

Státní finanční podpora právnickým osobám se poskytuje ve formě dotace. Dotace právnickým osobám se poskytují za obdobných podmínek, jako příspěvky fyzickým osobám neprovádějícím bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti s těmito rozdíly:

- dotace nemůže být poskytnuta na koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, ke splacení úvěru sjednaného po 1. lednu 1995 k výstavbě některé z výše uvedených forem bydlení nebo ke koupi pozemku a na hypoteční úvěry

poskytnuté po 1. červenci 1995, byly-li poskytnuty před účinností vládního nařízení

- na dotace může být koncem kalendářního roku použita pouze ta část celkového úhrnu prostředků určených ve státním rozpočtu na podporu hypotečního úvěrování bytové výstavby, která do konce běžného roku nebude použita na uspokojení nároků fyzických osob které neprovádějí bytovou výstavbu v rámci své podnikatelské činnosti
- dotace se poskytují klientům, kteří splnili podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru podle pořadí, v jakém podali žádosti o poskytnutí dotace
- právnické a fyzické osobě, která takto dotaci získá, bude dotace poskytována po celou dobu platnosti úvěrové smlouvy.

14.3 Rozsah příspěvků a dotací

Výše příspěvku nebo dotace připadající na měsíční splátku se stanoví:

- jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o 4 procentní body, pokud se čerpá hypoteční úvěr do dvou let od nabytí účinnosti vládního nařízení, tj. do 26. 10. 1997
- jako rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o 3 procentní body, pokud se čerpá hypoteční úvěr do dvou let od nabytí účinnosti vládního nařízení, tj. po 26. 10. 1997.

Rozsah takto stanovené podpory se zaručuje po dobu pěti let od účinnosti vládního nařízení, tj. do 26. 10. 2000. Po uplynutí pěti let pro období následujících pěti let může být výše podpory upravena v závislosti na pohybu úroku.

Podpora se vztahuje na hypoteční úvěry nebo jejich části, jejichž souhrnná výše nepřekročí:

- a) 1,5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jednou bytovou jednotkou
- b) 2 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma bytovými jednotkami
- c) 12 000 Kč na 1 m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém době s více než dvěma byty
- d) 12 000 Kč na 1 m² celkové podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt, pokud přístavbou, vestavbou, půdní nástavbou nebo stavebními úpravami vznikne nový byt s podlahovou plochou nejméně 40 m².

Tyto limity mohou být zvýšeny o 200 000 Kč, bude-li hypoteční úvěr použit také na zakoupení pozemku k výstavbě. Limity se však zvyšují o 200 000 Kč bez ohledu na počet bytů v domě.

Pokud poskytnutý hypoteční úvěr překročí výše uvedené limity, podpora se na část úvěru přesahující limity neposkytuje. Objem úvěrů poskytnutých podle předpisů o stavebním spoření se do limitů pro poskytování podpory nezapočítává.

Vedle objemu hypotečních úvěrů je jako limit využívána i maximální výše úroku, ke které se státní finanční podpora vztahuje. V dnešní době je to 11,5 % p. a. V případě, že klient získá hypoteční úvěr za vyšší úrokovou sazbu (nazvěme ji *sazbou smluvní*), státní finanční podpora se na rozdíl mezi touto sazbou a limitní sazbou nevztahuje.

Příklad 1

Klient si kupuje nový byt o celkové podlahové ploše 66,67 m² v ceně 1 200 000 Kč. Na tuto koupí si půjčuje hypoteční úvěr ve výši 800 000 Kč na 20 let při úrokové sazbě 11,5 % ročně při anuitním způsobu splácení úvěru.

V tomto příkladě hypoteční úvěr nepřekračuje ani jeden z výše uvedených limitů (12 000 Kč na m², maximálně 800 000 Kč, úroková sazby 11,5 %). Státní finanční podpora se vypočítá jednoduše, jako rozdíl mezi měsíčními anuitními splátkami při smluvních úrokových sazbách a měsíčními anuitními splátkami při smluvních úrokových sazbách snížených o státní finanční podporu. Státní finanční podpora nechť je 4 %. Pak smluvní úroková sazba snížena o státní finanční podporu bude v našem příkladě 7,5 %.

Anuitní koeficient podle tabulky umořovatelů (viz příloha publikace) je pro úrokovou sazbu 11,5 % v hodnotě 10,66. Pro úrokovou sazbu 7,5 % pak má hodnotu 8,06. Po jejich vydělení tisíci zjistíme měsíční anuitní splátku jako násobek úvěru a anuitního koeficientu. Tedy pro úrokovou sazbu 11,5 % je měsíční anuitní splátka rovna $800\,000 \times 0,01066 = 8\,528$ Kč a pro úrokovou sazbu 7,5 % je rovna $800\,000 \times 0,00806 = 6\,448$ Kč. Rozdíl mezi oběma anuitami představuje státní finanční podporu v Kč a činí $8\,528 - 6\,448 = 2\,080$ Kč měsíčně. Klient bude platit bance měsíčně 6 448 Kč a stát bude doplácet zbytek, tj. 2 080 Kč.

Příklad 2

Klient si kupuje nový byt o celkové podlahové ploše 75 m² v ceně 1 500 000 Kč. Na tuto koupí si půjčuje hypoteční úvěr ve výši 900 000 Kč na 20 let při úrokové sazbě 12,5 % ročně při anuitním způsobu splácení úvěru.

V tomto případě překračuje hypoteční úvěr dva limity: maximální celkovou částku 800 000 Kč a maximální úrokovou sazbu 11,5 %.

Příspěvek státu se v takovém případě počítá z limitních částek, a to z částky úvěru

800 000 Kč a úrokové sazby 11,5 %. Státní příspěvek v absolutní částce bude tedy stejný jako v příkladě 1, tj. 2 080 Kč měsíčně.

Měsíční anuitní splátka, kterou by měl klient platit bance bez státní finanční podpory daná skutečnou výší hypotečního úvěru a anuitním koeficientem odpovídajícím dvacetileté splatnosti úvěru při úrokové sazbě 12,5 %, což je (po vydělení tisíci) 0,01136.

Měsíční anuitní splátka předepsaná bankou klientovi je tedy $900\,000 \times 0,01136 = 10\,224$ Kč. Stát mu bude měsíčně přispívat 2 080 Kč, takže pro splácení úvěru mu stačí platit bance jen $10\,224 - 2\,080 = 8\,144$ Kč měsíčně.

V případě zániku bytového domu, rodinného domu nebo bytu, na jehož pořízení byla podpora poskytnuta, podpora se dále neposkytuje.

Kontrolu nad dodržováním podmínek státní podpory hypotečních úvěrů provádějí územní finanční orgány. V případě, že podpora byla hypoteční bankou nebo jejím klientem čerpána nebo použita v rozporu s vládním nařízením, uloží finanční úřad tyto prostředky vrátit a zaplatit příslušnou pokutu (§ 30 zákona ČNR č. 576/1990 Sb., § 1 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb. a zákona č. 255/1994 Sb.). Vůči klientovi tak finanční úřad postupuje v případě, že klient použije podporu k jinému účelu, než který odpovídá vládnímu nařízení anebo čerpal-li podporu na základě jím sdělených nesprávných nebo neúplných údajů v žádosti o poskytnutí podpory.

14.4 Věcné podmínky a náležitosti státní podpory

Základní podmínky získání státní podpory lze shrnout do dvou bodů:

- získání hypotečního úvěru od hypoteční banky (tedy od banky, která má licenci na emisi hypotečních zástavních listů a na jejím základě oprávněně k hypotečním obchodům)
- pořízení nového rodinného domu, bytového domu nebo bytu. Pokud jde o byt, může být získán i přístavbou, nástavbou nebo půdní vestavbou, přeměnou prostor nezpůsobilých k bydlení apod.

Zvláště možnost získání bytu úpravou nebo rekonstrukcí nebytových prostor může být pro řadu zájemců o hypoteční úvěr se státní podporou zajímavá. Než však se kdokoli do podobné akce pustí, měl by si uvědomit případné ošidnosti a úskalí takového záměru.

Vládní nařízení v jednom ze svých paragrafů stanovuje podmínku, že byt vzniklý dodatečnými změnami musí mít podlahovou plochu nejméně 40 m². To už ukazuje na to, že z hlediska věcného nemůže jít o pořízení jakékoli formy bydlení.

Proto je dobré, aby se každý, než se pustí do podobné akce, alespoň trochu seznámil s věcnými podmínkami, které musí dodržet, aby mu nárok na státní podporu skutečně vznikl.

Především je jasné, že musí jít o stavby určené pro bydlení. Za takové se považují podle vyhlášky č. 83/1976 Sb., ve znění vyhlášky č. 376/1992 Sb. bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení a dále rodinné domy.

Podle citovaného vládního nařízení se za bytový dům považuje dům nejméně se třemi byty. Zde se jeho definice prolíná s definicí rodinného domu podle výše uvedené vyhlášky. To, že jde o stavbu, ve které převažuje bydlení, nevylučuje, aby v bytovém domě nebyla postavena i zařízení sloužící k podnikatelské činnosti, k nebytovým účelům. I když je i na tyto nebytové prostory možné poskytnout hypoteční úvěr, státní podpora se na tyto prostory nevztahuje.

Za nájemní dům se považuje, tentokrát ale podle vyhlášky MF ČR o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů č. 178/1994 Sb., dům s nájemními byty, ve kterém ze součtu podlahových ploch bytů a nebytových prostor připadá 80 % na byty, přičemž z více než poloviny bytů se platí nájemné. Do počtu bytů s nájemným se zahrnují i bezúplatně používané byty.

Za rodinný dům, se podle stavebního zákona považuje stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovní.

Bytem se podle zmíněné vyhlášky č. 83/1976 Sb. rozumí soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů přitom musí odpovídat velikosti bytu.

Pokud jde o přístavbu, nástavbu a vestavbu, ty jsou definovány jako změny dokončené stavby:

- jimiž se stavby zvyšují (nástavby)
- jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně provozně propojeny s dosavadní stavbou (přístavby)

– při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby (vestavby, přestavby apod.).

Při pořizování domů a bytů výstavbou, je důležité také sledovat průběh času od vydání stavebního povolení po kolaudační rozhodnutí.

Stavební povolení nabývá právní moci na základě rozhodnutí v rámci správního řízení. Nezačne-li se do dvou let stavět, stavební povolení ztratí platnost. Zde je nutné upozornit na další okolnost. Stavebníci se často obracejí na stavební úřad s žádostí o prodloužení platnosti stavebního povolení. Při plnění podmínek pro získání státní podpory se však vyžaduje, aby stavba byla dokončena respektive, aby kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci nejpozději do čtyř let od nabytí pravomoci stavebního povolení bez ohledu na to zda bylo nebo nebylo povoleno jeho prodloužení.

Při koupi domu nebo bytu se za nový považuje ten, kdy od nabytí právní moci kolaudace do uzavření (podpisu) kupní smlouvy neuplynul více jak jeden rok.

Dále je užitečné si povšimnout § 2 odstavce d) nařízení vlády č. 244/95 Sb., které umožňuje získat státní příspěvek k hypotečnímu úvěru použitému na splacení jiného úvěru, kterým byla profinancována investice do nemovitosti. Netýká se to ale úvěrů, které byly poskytnuty na nákup nemovitosti; v takových případech nárok na příspěvek nevzniká.

14.5 Nové formy státní finanční podpory

V současné době bylo schváleno rozšíření státní finanční podpory hypotečního úvěrování o dvě formy úvěrové výpomoci:

- a) forma návratného finančního příspěvku umožňujícího zavedení progresivní splácení hypotečního úvěru
- b) forma bezúročných půjčky na bytovou výstavbu použitelná souběžně s hypotečním úvěrem nebo úvěrem od stavební spořitelny s možností odkladu splátek až na dobu 10 let.

Při progresivním splácení získá klient od státu návratný příspěvek, který bude používat v první polovině doby splácení hypotečního úvěru k úhradě určité části anuitní splátky pomocí úvěru od státu. Ve druhé polovině doby splatnosti hypotečního úvěru pak bude splácet vedle anuity i úvěr získaný od státu.

Při bezúročných půjčce na bytovou výstavbu obdrží klient úvěr od státu použitelný na stejné účely jako úvěr hypoteční nebo úvěr od stavební spořitelny. Vzhledem k tomu, že úvěr od státu se začne splácet až po určité době, zpočátku by klient splácel jen splátky hypotečního úvěru nebo úvěru od stavební spořitelny a pak by

ke splátkám přibýly i splátky úvěru od státu. Systém úvěru s odkladem splátek se nazývá též *karenční systém*.

Oba systémy mohou běžet souběžně. Občan, který splní všechny podmínky, může získat jak půjčku s odkladem splácení, tak i půjčku s progresivní splátkou.

Systém obou úvěrových výpomocí státu je postaven na těchto zásadách:

- návratný příspěvek i bezúročnou půjčku mohou získat jen fyzické osoby, občané ČR s trvalým bydlištěm v ČR
- podmínkou je vznik nové bytové jednotky podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., o státní finanční podpoře hypotečního úvěrování nové bytové výstavby (viz kapitola 14.2)
- prostředky lze použít jak na výstavbu bytu (rodinného domu), tak na jeho koupi, případně i na splácení stavebního (předhypotečního) úvěru
- průměrný příjem rodiny žadatele nesmí překročit čtyřnásobek životního minima podle zákona č. 463/1991 o životním minimu, ve znění pozdějších předpisů
- výše průměrného peněžního příjmu se stanoví jako průměr peněžních příjmů za rozhodné období, jímž je pro žádosti podané v období od 1. července do 30. června následujícího kalendářního roku kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, do něhož spadá počátek tohoto období
- na návratný příspěvek ani na bezúročnou půjčku úvěrů není právní nárok a v daném kalendářním roce se poskytují jen do vyčerpání vyčleněných zdrojů
- jak návratný finanční příspěvek, tak i bezúročná půjčka se poskytují na základě žádosti, kterou žadatel získá od úvěrující hypoteční banky nebo stavební spořitelny
- vše se vztahuje jen na byty se stavebním povolením vydaným po 1. 7. 1997 (tento bod není ještě definitivně rozhodnut)
- po dobu čerpání a splácení jak návratného příspěvku, tak bezúročné půjčky nedojde ke změně užití získaného bytu, k jeho prodeji apod.

Při poskytování obou těchto forem podpory budou vystupovat: *žadatel, financující banka a pověřená banka*. Žadatel je celkem jasný, jedná se vždy o fyzickou osobu. Financující bankou se rozumí ta hypoteční banka nebo stavební spořitelna, u které žadatel podá žádost o podporu a která mu bude prostředky z ní vyplácet. *Pověřenou bankou* je pak banka, která bude žádosti schvalovat a která po jejích schválení bude předávat peníze financujícím bankám (ke dni vydání publikace ještě nerozhodnuto, pravděpodobně to bude Českomoravská záruční a rozvojová banka).

Zvláštnosti, kterými se od sebe obě nové formy státní finanční podpory odlišují jsou uvedeny níže v podrobnějším rozboru.

14.5.1 Systém návratného finančního příspěvku (progresivních splátek)

Návratný finanční příspěvek je, kromě výše uvedených všeobecných podmínek, vázán dále na to, že:

- celková výše hypotečního úvěru nepřekročí 700 000 Kč
- doba jeho čerpání nepřekročí polovinu doby splatnosti hypotečního úvěru, nejvýše však 8 let
- v prvním roce po uzavření smlouvy o poskytnutí příspěvku může činit příspěvek maximálně jednu třetinu měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru upravenou o nenávratný státní finanční příspěvek podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb.
- výše měsíčního čerpání příspěvku se bude v ročních intervalech pravidelně snižovat; v období splácení se jeho splátka naopak bude každoročně pravidelně zvyšovat.

Příklad

Klient si půjčuje od hypoteční banky 700 000 Kč na 20 let, úroková sazba 12,5 % p. a. Měsíční anuitní splátka při úroku 12,5 % je 7 953 Kč, po 4% nenávratné dotaci ve výši 1 826 Kč měsíčně bude měsíční anuita placená klientem 6 127 Kč. Jedna třetina z 6 127 Kč je cca 2 042,50 Kč. Takže první rok může klient čerpat každý měsíc návratný příspěvek 2 042,50 Kč. Dejme tomu, že čerpání bude 10 let. Situace pak bude vypadat přibližně takto:

rok	anuita (předpis) po nenávratném příspěvku		státní návratný příspěvek		klient skutečně platí	
	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně	měsíčně	ročně
1.	6 128	73 536	-2 042,50	-24 510	4 085,50	49 026
2.	6 128	73 536	-1 827,50	-21 930	4 300,50	51 606
3.	6 128	73 536	-1 612,50	-19 350	4 515,50	54 186
4.	6 128	73 536	-1 397,50	-16 770	4 730,50	56 766
5.	6 128	73 536	-1 182,50	-14 190	4 945,50	59 346
6.	6 128	73 536	-967,50	-11 610	5 160,50	61 926
7.	6 128	73 536	-752,50	-9 030	5 375,50	64 506
8.	6 128	73 536	-537,50	-6 450	5 590,50	67 086
9.	6 128	73 536	-322,50	-3 870	5 805,50	69 666
10.	6 128	73 536	-107,50	-1 290	6 020,50	72 246
mezisoučet				-129 000		
11.	6 128	73 536	+107,50	+1 290	6 235,50	74 826
12.	6 128	73 536	+322,50	+3 870	6 450,50	77 406
13.	6 128	73 536	+537,50	+6 450	6 665,50	79 986
14.	6 128	73 536	+752,50	+9 030	6 880,50	82 566

15.	6 128	73 536	+967,50	+11 610	7 095,50	85 146
16.	6 128	73 536	+1 182,50	+14 190	7 310,50	87 726
17.	6 128	73 536	+1 397,50	+16 770	7 525,50	90 306
18.	6 128	73 536	+1 612,50	+19 350	7 740,50	92 886
19.	6 128	73 536	+1 827,50	+21 930	7 955,50	95 466
20.	6 128	73 536	+2 042,50	+24 510	8 170,50	98 046
mezisoučet			+129 000			
celkem		1 470 720	0		1 470 720	

Znaménko – (minus) představuje čerpání půjčky od státu, znaménko + (plus) pak splácení

14.5.2 Systém bezúročné půjčky na bytovou výstavbu (karenční systém)

Systém bezúročné půjčky je kromě uvedených všeobecných podmínek v odstavci 14.5 dále vázán na to, že:

- výše půjčky nesmí překročit 200 000 Kč na jeden byt a je poskytována v částce do výše 25 000 Kč na jeden byt bez ohledu na jeho velikost a do výše 2 500 Kč na 1 m² podlahové plochy, nejvýše však na 70 m²
- podlahová plocha bytu nesmí klesnout pod 34 m²
- půjčka může být poskytnuta nejvýše na dobu 20 let s odkladem splatnosti nejvýše na 10 let
- žadatel musí složit minimálně 100 000 Kč z vlastních zdrojů na účet financující banky. Tyto zdroje musí být použity na stejný účel, jako bezúročná půjčka
- věk žadatele nesmí překročit 52 roků.

Při čerpání bezúročné půjčky mohou nastat ve spojení s návratným příspěvkem dva základní případy:

- žadatel si půjčí ne celých 700 000 Kč, ale jen 500 000 Kč
- žadatel si půjčí oněch 200 000 Kč navíc, k 700 000 Kč.

Předpokládejme, že klient si půjčuje celých 200 000 Kč na 20 let s odkladem splácení na 10 let.

V případě ad a) by situace vypadala takto (podmínky jsou stejné jako v předchozím příkladě v části 14.1):

Klient potřebuje půjčit 700 000 Kč. Stát mu půjčí ihned celých 200 000 Kč s odkladem splátek na 10 let, takže od hypoteční banky si musí půjčit už jen 500 000 Kč.

Měsíční anuitní splátka při tržním úroku 12,5 % p. a. z 500 000 Kč činí cca 5 681 Kč. Při 4% dotaci k úrokům podle vládního nařízení č. 244/1995 Sb. stát přispívá měsíčně 1 304 Kč nenávratně, takže anuita předepsaná klientovi ke splácení je 4 377 Kč. Návratný příspěvek je v prvním roce jedna třetina této anuity, tedy 1 459 Kč měsíčně.

Situace pak bude vypadat následovně (údaje jsou už jen jako roční; měsíční si čtenář zjistí vydělením ročního údaje dvanácti):

rok	předpis anuity	bezúročná půjčka	návratný příspěvek	klient platí celkem
1.	52 524	0	-17 508	35 016
2.	52 524	0	-15 665	36 859
3.	52 524	0	-13 822	38 702
4.	52 524	0	-11 979	40 545
5.	52 524	0	-10 136	42 388
6.	52 524	0	-8 293	44 231
7.	52 524	0	-6 450	46 074
8.	52 524	0	-4 607	47 917
9.	52 524	0	-2 764	49 760
10.	52 524	0	-921	51 603
mezisoučet			-92 145	
11.	52 524	20 000	+921	73 445
12.	52 524	20 000	+2 764	75 288
13.	52 524	20 000	+4 607	77 131
14.	52 524	20 000	+6 450	78 974
15.	52 524	20 000	+8 293	80 817
16.	52 524	20 000	+10 136	82 660
17.	52 524	20 000	+11 979	84 503
18.	52 524	20 000	+13 822	86 346
19.	52 524	20 000	+15 665	88 189
20.	52 524	20 000	+17 508	90 032
mezisoučet			+92 145	
celkem	1 050 480	200 000	0	1 250 480

Tento systém státní finanční podpory je určen především pro rodiny se slabší finanční základnou, zejména pro mladé rodiny. Oproti příkladu uvedenému v odstavci 14.1 se na úrocích ušetří téměř 220 000 Kč.

V případě ad b) by situace vypadala následovně (podmínky jsou jinak stejné jako v předchozích příkladech):

Klient potřebuje půjčit 700 000 Kč. K tomu si od státu půjčí celých 200 000 Kč s odkladem splátek na 10 let.

Situace je obdobná jako v tabulce v odstavci 14.1. Ilustrujeme ji opět na ročních údajích:

rok	předpis anuity	bezúročná půjčka	návratný příspěvek	klient platí celkem
1.	73 536	0	-24 510	49 026
2.	73 536	0	-21 930	51 606
3.	73 536	0	-19 350	54 186
4.	73 536	0	-16 770	56 766
5.	73 536	0	-14 190	59 346
6.	73 536	0	-11 610	61 926
7.	73 536	0	-9 030	64 506
8.	73 536	0	-6 450	67 086
9.	73 536	0	-3 870	69 666
10.	73 536	0	-1 290	72 246
mezisoučet			-129 000	
11.	73 536	20 000	+1 290	94 826
12.	73 536	20 000	+3 870	97 406
13.	73 536	20 000	+6 450	99 986
14.	73 536	20 000	+9 030	102 566
15.	73 536	20 000	+11 610	105 146
16.	73 536	20 000	+14 190	107 726
17.	73 536	20 000	+16 770	110 306
18.	73 536	20 000	+19 350	112 886
19.	73 536	20 000	+21 930	115 466
20.	73 536	20 000	+24 510	118 046
mezisoučet			+129 000	
celkem	1 470 720	200 000	0	1 670 720

15. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY

15.1 Hypoteční zástavní listy – zvláštní druh dluhopisů

Hypoteční úvěry jsou, jak již bylo řečeno, svou povahou úvěry dlouhodobé. Pro hypoteční banky tak představují dlouhodobé pohledávky, dlouhodobě investované prostředky. Aby se hypoteční banky nedostávaly do problémů se svou finanční rovnováhou a se svou likviditou, je zapotřebí, aby proti nim stály odpovídající dlouhodobé zdroje jejich poskytování.

Jeden z nich představují hypoteční zástavní listy. Hypoteční zástavní listy jsou českou právní úpravou definovány jako »dluhopisy, součástí jejichž názvu je označení hypoteční zástavní list a jejichž jmenovitá hodnota je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů (dále jen „řádne krytí“), popřípadě též náhradním způsobem ... (dále jen náhradní krytí)«.

Hypoteční úvěry a hypoteční zástavní listy tvoří rub a líc jedné a téže mince – hypotečních obchodů. Hypoteční úvěry představují jejich aktivní stránku, kdy hypoteční banky se vůči svým klientům nacházejí v pozici věřitele, hypoteční zástavní listy pak jejich pasivní stránku. Při vydávání hypotečních zástavních listů se hypoteční banky nacházejí vůči svým klientům v roli dlužníka.

Hypoteční zástavní listy patří do skupiny tzv. dluhových cenných papírů, ve kterých se jejich emitent (vydavatel) a prodejce v jedné osobě, zavazuje jejich kupcům, že po uplynutí dohodnuté doby jim zpět vyplatí částku, kterou do nich investovali. A nejen to. Zavazuje se zároveň, že v pravidelných intervalech jim bude vyplácet i příslušné úroky. Vedle dluhových cenných papírů existují ještě tzv. majetkové cenné papíry, kam patří zejména akcie a tzv. dispoziční cenné papíry, např. nákladní nebo skladištní listy. Do dluhových cenných papírů patří dále nejrozumnější bankovní certifikáty, ale např. i směnky.

Hypoteční zástavní listy představují zároveň zvláštní skupinu dluhopisů, které podle naší právní úpravy smějí vydávat pouze banky, a to ještě jen ty, které k tomu získaly zvláštní oprávnění od některého z centrálních orgánů. V České republice je pověřena vydáváním takových oprávnění Česká národní banka, a to se souhlasem ministerstva financí.

Hypoteční zástavní listy se od ostatních dluhopisů liší zejména tím, že jejich jmenovitá hodnota, včetně úroků, musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Díky této vazbě jsou hypoteční zástavní listy dlužními úpisy, jejichž vydávání čili tzv. emise, je vázáno na existenci hypoték, tedy zástavních práv k nemovitostem, respektive k těm nemovitostem, na které byly poskytnuty hypoteční úvěry.

Další zvláštností hypotečních zástavních listů proti ostatním druhům dluhopisů je skutečnost, že zdroje, které hypoteční banky z emise a prodeje hypotečních zástavních listů získají, jsou díky výše uvedené vazbě ze zákona účelově určeny na poskytování hypotečních úvěrů.

Díky těmto vazbám představují hypoteční zástavní listy vysoce kvalitní cenný papír, který je několikanásobně zajišťován, minimálně však:

- zástavním právem k nemovitostem
- hypotečními úvěry
- kvalitou celkového hospodaření emitující hypoteční banky
- státním a bankovním dozorem nad jejich vydáváním a obchodováním s nimi.

15.2 Úročení hypotečních zástavních listů

Výnosy z hypotečních zástavních listů mají charakter úrokových výnosů. To znamená, že se stanoví v podobě procenta z nominální hodnoty hypotečního zástavního listu.

Nominální neboli jmenovitou hodnotou hypotečního zástavního listu se rozumí částka peněžních prostředků jmenovitě na něm uvedená.

Úroky z hypotečních zástavních listů se stanoví nejčastěji jako pevné po celou dobu jejich splatnosti.

Výše úrokových sazeb z hypotečních zástavních listů má rozhodující význam při stanovování úrokových sazeb z hypotečních úvěrů. Pro hypoteční banku, která při vydávání hypotečních zástavních listů stojí vůči klientům v pozici dlužníka, představují úroky z hypotečních zástavních listů náklad (výdaj), který musí uhradit ze svých výnosů. A základní formou výnosů hypoteční banky jsou právě úroky z hypotečních úvěrů.

Skladba úroku z hypotečních úvěrů je zhruba tato:
úrok z hypotečních úvěrů = úrok z hypotečních zástavních listů + bankovní marže.

Bankovní marže se přitom rozumí rozdíl mezi úroky z hypotečních úvěrů a úroky z hypotečních zástavních listů (někdy se hovoří o úrokovém diferenciálu). Z této marže hypoteční banky hradí veškeré náklady na provoz, výdaje na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů apod.

Vzhledem k významu úroků z hypotečních zástavních listů pro formování úroků z hypotečních úvěrů jsou úroky z hypotečních zástavních listů v řadě zemí,

včetně České republiky, osvobozeny od daní z příjmů. To znamená, že investor, tj. ten, kdo si koupí hypoteční zástavní listy, získává již čistý příjem. V podmínkách ČR, kde příjmy z ostatních dluhopisů se postihují 25% daní z kapitálových příjmů, se úrokový výnos např. 10% z hypotečních zástavních listů rovná de facto úrokovému výnosu 13,3 % z ostatních dluhopisů.

K datu předání publikace do tisku byly v České republice vydány tři emise hypotečních zástavních listů. První vydala Vereinsbank CZ, a. s., v rozsahu 100 milionů Kč, s úrokovým výnosem 10,6 % p. a. a pětiletou dobou splatnosti, která není veřejně obchodovatelná. Další dvě v rozsahu 1,7 miliardy korun, s úrokovým výnosem 11 % p. a. a pětiletou dobou splatnosti, vydala jako veřejně obchodovatelné Českomoravská hypoteční banka, a. s. Lze je kupovat a prodávat na Burze cenných papírů Praha na vybraných pobočkách Investiční a Poštovní banky.

15.3 Cena hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy se kupují a prodávají. Cena, neboli kurz, za který se hypoteční zástavní listy kupují a prodávají, se uvádí v procentech z jejich nominální, jmenovité hodnoty. Nikoli tedy v absolutní částce, v korunách jako je tomu např. u akcií a jim podobných majetkových cenných papírů.

Takže, najdeme-li v burzovním přehledu kurz příslušného hypotečního zástavního listu např. číselný údaj 103,2 znamená to, že tento list se prodává na burze cenných papírů za 103,2 % jeho nominální hodnoty. Za jeden list o nominální hodnotě 1 000 Kč bychom tak zaplatili ve skutečnosti cenu 1 032 Kč.

Koupě a prodej hypotečních zástavních listů, podobně jako koupě a prodej ostatních dluhopisů, má ještě jednu zvláštnost. Kupuje se a prodává nejen za právě platný kurz, ale za kurz upravený o *aliquotní úrokový výnos* (zkratka AUV).

Aliquotní úrokový výnos představuje tu část celkového ročního úrokového výnosu, který naběhl k datu prodeje nebo koupě za dobu od data poslední výplaty úroku. Vychází se přitom z úvahy, že držitel hypotečního zástavního listu má za každý den držení toho listu právo na odpovídající zlomek, nejčastěji jednu třistašedesátipětinu (pokud nejde o přestupný rok) celkového ročního úrokového výnosu.

Použijme předchozího příkladu za předpokladu, že k prodeji dochází 120 dnů po poslední výplatě úroků a hypoteční zástavní list je úročen 12 % ročně. Aliquotní úrokový výnos (AUV) v den prodeje bude následující:

$$AUV = \frac{120}{365} \times 0,12 \times 1\,000 = 39,40 \text{ Kč}$$

Uvedený výpočet platí i pro situaci, kdy k výplatám úroků dochází dvakrát i vícekrát do roka. Jediný rozdíl je v tom, že např. při půlročních výplatách nemůže počet dnů uplynulých od poslední výplaty překročit číslo 183, při čtvrtletních 92 atd.

Takže, v našem případě by se za hypoteční zástavní list o nominální hodnotě 1 000 Kč, kurzu 103,2 zaplatilo za 120 dní po poslední výplatě úroků celkem 1 071,40 Kč.



16. PŘEHLED ZÁKONŮ TÝKAJÍCÍCH SE PROBLEMATIKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům)

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb. a dalších novelizací

Nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění zákona č. 142/1996 Sb., a dalších předpisů

Zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 509/1992 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a novelizací

Vyhláška ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování nemovitostí, ve znění vyhl. č. 295/1995 Sb.

Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění zákona č. 89/1996 Sb.,

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb.

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb., zákona ČNR č. 425/1990 Sb., zákona č. 262/1992 Sb. a zákona č. 43/1994 Sb.

Vyhláška Federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu č. 83/1976 Sb., ve znění vyhl. č. 45/1979 Sb. a vyhl. č. 376/1992 Sb.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb., zákona č. 242/1994 Sb., zákona č. 174/1995 Sb. a zákona č. 248/1995 Sb.

Zákon ČNR č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona č. 18/1993 Sb. a zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 113/1994 Sb., zákona č. 42/1994 Sb. a zákona č. 85/1994 Sb.

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Zákon č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady

Zákon č. 463/1991 Sb., o životním minimu, ve znění zákona č. 219/1996 Sb. a dalších předpisů

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění zákona ČNR č. 35/1993 Sb. a zákona č. 83/1995 Sb.

Opatření ministerstva hospodářství ze dne 26. března 1996, jímž se uveřejňuje seznam okresních a obecních úřadů, které jsou stavebními úřady ke dni 1. ledna 1996

Obchodní věstník č. 1/96 – Program státních podpor při snižování spotřeby paliv a energie v ČR ministerstva průmyslu a obchodu

Věstník ministerstva průmyslu a obchodu č. 2-3/1996 – Pravidla pro vytápění a dodávku teplé užitkové vody č. 9/96



17. STRUČNÝ HYPOTEČNÍ SLOVNÍK

Hesla jsou řazena v abecedním pořádku podle podstatných jmen; značka -> před slovem představuje odkaz na příslušné heslo.

H E S L A

aktivum * majetek, peníze nebo pohledávka podniku

amortizace -> úmor

anuita * pravidelná splátka -> jistiny, která v sobě obsahuje jak -> úmor, tak -> úrok

aval * poskytnutí osobní záruky za -> směnku. Ručitel (avalista nebo též směnečné rukojmí) svým podpisem na přední (lícni straně směnky) se zaručuje, že pokud dlužník sám směnku nezaplatí, proplatí příslušnou částku on sám

banka hypoteční * banka specializovaná na poskytování -> úvěrů hypotečních. V české právní praxi též banka, která získala oprávnění vydávat -> hypoteční zástavní listy

bod procentní * rozdíl mezi dvěma -> sazbami procentními

bod základní * jedna setina -> bodu procentního

břemeno věcné * omezení práv vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat

burza cenných papírů * místo, kde pověřená organizace organizuje obchodování s -> cennými papíry

byt * soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebnětechnickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předstíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů přitom musí odpovídat velikosti bytu

cena obvyklá * 1. cena, za kterou se obvykle prodává takové nebo srovnatelné zboží v době uzavření smlouvy za smluvních podmínek obdobných obsahu dané smlouvy (obchodní zákoník § 488 odst. 2); 2. cena, kterou stanoví

hypoteční banka při oceňování zastavované -> nemovitosti (§ 15 odst. 2 zákona č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění zákona č. 84/1995 Sb.)

cena obvyklá budoucí * cena, na kterou bude stavba, po její kolaudaci pravděpodobně ohodnocena jakožto zástava budoucího hypotečního úvěru

cena tržní * cena, za kterou se nemovitost skutečně prodává a kupuje na trhu nemovitostí

cenný papír * listina ztělesňující pohledávku jejího vlastníka vůči výstavci takové listiny. Nejznámějšími cennými papíry jsou akcie a -> obligace

credit (čti kredit) * pravá strana (též strana „dal“) účtu. Kreditní zůstatek v bankovním účetnictví představuje pohledávku klienta vůči bance, resp. sumu peněz, kterou má v bance a s níž může za dohodnutých podmínek disponovat. V podnikovém účetnictví naopak představuje závazek podniku vůči třetí osobě

debet * levá strana (též strana „má dáti“) účtu. Debetní zůstatek (zůstatek na účtu v debetu) v bankovním účetnictví představuje dluh klienta vůči bance. V podnikovém účetnictví naopak představuje (jde-li o bankovní účet) pohledávku vůči bance -> aktivum, peněžní prostředky, které má podnik v bance uloženy

damnum * systém používaný ve Spolkové republice Německo, kdy se klientovi nevyplácí celá -> hodnota nominální -> úvěru hypotečního, ale částka snížená o tzv. damnum (též disážio). O tuto částku (obvykle o 2-3 %) dostane klient méně. Rozdíl mezi nominální a skutečně vyplacenou částkou si může klient daňově odepsat. Damnum umožňuje -> bankám hypotečním snížit i -> úrok nominální, při zachování -> úroku efektivního

disponibilní zisk * peníze, se kterými lze volně disponovat, protože jsou již zdaněné

dluhopis * -> cenný papír, s nímž je spojeno právo majitele požadovat splacení dlužné částky ve jmenovitých hodnotách a vyplacení výnosů z něj k určitému datu a povinnost osoby oprávněné vydávat dluhopisy tyto závazky platit

dům bytový -> stavba, u níž převažuje funkce bydlení

dům rodinný -> stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy

všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví

emise * vydávání -> cenných papírů nebo peněz do oběhu

hodnota tržní * cena, za kterou se cenný papír kupuje nebo prodává na finančních trzích

hodnota jmenovitá * hodnota uvedená v textu názvu cenného papíru v příslušné měně

hodnota nemovitosti zástavní * hodnota -> nemovitosti, kterou stanoví hypoteční banka jako -> cenu obvyklou. Podle čs. právního řádu může být hypoteční úvěr poskytnut nejvýše na 70 % této hodnoty

hodnota nemovitosti zadlužitelná * hodnota -> nemovitosti, která představuje nejpravděpodobnější výnos z propadlé nemovitostní zástavy. Teoreticky může na ni poskytnout hypoteční úvěr v plné její výši

hodnota nominální -> hodnota jmenovitá

hypoteční zástavní list * dluhopis součástí jehož názvu je označení hypoteční zástavní list a jehož jmenovitá hodnota, včetně úroků, je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů

hypotéka * 1. dluh nebo pohledávka váznoucí na nemovitosti, zaručená zástavním právem k této nemovitosti zapsaným v katastru nemovitostí (nebo pozemkových knihách); 2. nemovitá zástava

jistina * částka, ze které se počítá -> úrok. Při spoření je rovná vkladu, při úvěru jde o doposud nesplacenou část dluhu

katastr nemovitostí * souhrn údajů o nemovitostech zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru nemovitostí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

konto * viz -> účet

kurz * zde cena, za kterou se prodávají -> cenné papíry. U akcií se kurz vyjadřuje v korunách, u dluhopisů v procentech z jejich nominální hodnoty

likvidita * 1. schopnost určitého objektu fungovat jako kupní a platební prostředek; 2. schopnost určitého subjektu platit své závazky viz -> solventnost

likvidita bank * 1. schopnost bank splácet jejich závazky; 2. množství pohotových prostředků, kterými může hradit své závazky

list vlastnictví * výpis z katastru nemovitostí, na kterém jsou údaje o katastrálním území, části obce, katastrálním úřadu, který jej vydal, vlastníkov, popř. spoluvlastníků nemovitosti, která je označena parcelním číslem a číslem popisným, popř. evidenčním s uvedením dalších údajů, údaje o případných omezeních vlastnického práva a nabyvatelských titulech k nemovitosti. Jedná se o jednu z listin dokládající vlastnictví k nemovitosti

metoda úročení * způsob výpočtu úroku

míra úroková * procentní poměr -> úroku k -> jistině

míra úroková tržní -> sazba úroková, vytvářející se na peněžním nebo kapitálovém trhu na základě nabídky a poptávky po úvěrech

Mr. Murphyho zákon * americký ekonom známý svými svéráznými pohledy na zákonitosti ekonomických pohybů; základní Murphyho zákon zní: může-li se něco pokazit, pokazí se to

nástavba * změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje

nemovitosti * pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem

obligace * jedno z označení pro -> dluhopis

období splátkové * období, ve kterých je dlužník povinen provést -> splátku podle -> splátkového plánu. Zpravidla jde o měsíční splátky nebo splátky čtvrtletní.

obchodní podmínky všeobecné * dokument, ve kterém banky stanoví základní podmínky pro poskytování úvěrů, příp. i dalších bankovních služeb

odpočtový základ * souhrn peněžních nákladů a neopominutelných finančních výdajů spojených s fyzickou existencí žadatele o úvěr a jeho rodiny

odúročitel * úroková sazba, kdy -> úrok se počítá (a vybírá nebo vyplácí) formou srážky z -> jistiny (hovoříme též o -> diskontní sazbě)

p. a. * per annum (lat. -> roční, za rok). Zkratka, která se používá pro označení doby platnosti -> úrokové sazby. Pokud jsou -> splátková období kratší než jeden rok, úroková sazba se dělí počtem těchto období v roce

plán splátkový * časový rozvrh splácení poskytnutého hypotečního úvěru. Stanoví, kdy dlužník je povinen splatit -> úmor a -> úrok. Splátkové plány se stanovují i u -> dluhopisů

plán amortizační -> plán splátkový

plán umořovací -> plán splátkový

podpora nároková * státní finanční podpora hypotečního úvěrování, na kterou má žadatel o úvěr nárok, splní-li předepsané podmínky. I tato podpora se žadateli o hypoteční úvěr nevypláci automaticky, ale na základě žádosti

podpora nenároková * státní finanční podpora hypotečního úvěrování, na kterou nevzniká splněním předepsaných podmínek nárok. Její získání je obvykle podmíněno tím, zda na poskytnutí této finanční podpory jsou k dispozici finanční prostředky. Pokud jsou k dispozici finanční prostředky, žadatelé o úvěr splňují předepsané podmínky a podali si žádost o přidělení této podpory, získávají ji obvykle v pořadí, ve kterém o tuto podporu požádali

právo zástavní * zajištění pohledávky tím, že v případě jejich řádného a včasného nesplnění je -> zástavní věřitel oprávněn domáhat se uspokojení z věci zastavené, vzniká na základě zástavní smlouvy nebo ze zákona

právo zástavní v prvním a druhém pořadí * na nemovitosti může váznout více než jedno zástavní právo. Zástavní práva k jedné a téže nemovitosti se zapisují do -> katastru nemovitostí v časovém pořadí, ve kterém byly katastrálnímu úřadu doručeny návrhy na vklad zástavního práva. Tím vzniká pořadí zástavních práv

promile * jedna tisícina celku; označuje se obvykle symbolem ‰

přechod vlastnictví nemovitosti * převedení nemovitosti na jinou osobu ze zákona (např. dědictvím), (týká se pojmu na str. 116)

převod vlastnictví nemovitosti * smluvní převedení nemovitosti na jinou osobu ať už za úplatu nebo darováním na základě smlouvy (týká se pojmu na str. 116)

příslib úvěrový * písemný závazek banky, že klientovi poskytne v budoucnu, při splnění dohodnutých podmínek, úvěr

přístavba * změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje, a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou

sazba diskontní * viz -> odúročitel

sazba úroková * konkrétní -> míra úroková

sazba úroková jmenovitá * úroková sazba jmenovitě uvedená v úvěrové smlouvě nebo v sazebníků úrokových sazeb

sazba úroková nominální * viz -> sazba úroková nominální

sazba úroková efektivní -> sazba úroková, která vyjadřuje v procentech poměr skutečného, efektivně zaplaceného -> úroku k -> jistině. Při určení jistiny v případě -> úvěru hypotečního se od smluvně dohodnuté částky úvěru obvykle odčítají poplatky, které jsou s poskytnutím úvěru a jeho správou spojeny. Efektivní úroková míra pak vychází o něco vyšší, než úroková sazba v -> smlouvě úvěrové

sazba úroková smluvní * sazba úroková, která je zakotvena v -> smlouvě úvěrové

směnka * cenný papír, v němž její výstavce

1. slibuje, že osobě uvedené na směnce proplatí v daném termínu příslušnou dlužnou částku (směnka vlastní)
2. dává příkaz třetí osobě, aby za něj zaplatila osobě uvedené na směnce (příjemci) příslušnou dlužnou částku (směnka cizí)

smlouva úvěrová * smluvní dokument, kterým se zavazuje banka jako věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky. Dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky

solventnost * schopnost hradit své závazky

splátka * 1. část -> jistiny, kterou je dlužník povinen splatit (-> úmor)
2. -> úmor včetně -> úroku

spoření stavební * účelové spoření, kdy vkladatel účelově a dlouhodoběji ukládá prostředky u spořitelny nebo banky a tím získává nárok na získání -> úvěru stavebního poskytovaného vkladateli za výhodnějších podmínek. V České republice je stavební spoření podporováno státním příspěvkem ve výši 25 % z ročního vkladu, nejvýše však vkladu v částce 18 000 Kč

stavba * definice viz stavební zákon č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů

stavební úvěr * název pro překlenovací úvěr, který je poskytnut na zahájení a dokončení stavby jištěný zástavním právem k pozemku, na kterém se buduje stavba a dozajištěn dalšími zajišťovacími prostředky. Po dokončení a kolaudaci stavby je splacen z výnosu hypotečního úvěru jištěného touto stavbou a pozemkem

trh finanční * trh, na kterém se obchoduje s cennými papíry

trh kapitálový * trh s dlouhodobými cennými papíry

trh kapitálový primární * trh, na němž se obchoduje s nově vydanými cennými papíry

trh kapitálový sekundární * trh, na němž se obchoduje s cennými papíry již dříve vydanými. Nejčastěji jde o obchody na burzách cenných papírů

účet * dokument, na kterém se vedou záznamy o příjmech a výdajích nebo obecněji o pohybech hospodářských prostředků vůbec

účet bankovní * viz -> účet běžný

účet běžný * dokument, na kterém eviduje banka peněžní příjmy a výdaje svého klienta

účet čerpací * účet, na kterém banka vede záznamy o průběhu čerpání a splácení úvěru

účet úvěrový * dokument, na kterém eviduje banka průběh čerpání a splácení úvěru

účet vkladový * dokument, na kterém eviduje banka úsporné vklady a výběry úspor svého klienta

ultimo * závěr určitého období, za které se provádí vyúčtování obchodních operací

umořování * způsob splácení -> jistiny -> hypotečního úvěru. Může jít o splácení -> anuitou nebo o splácení pravidelnou -> splátkou (úmorem)

umořovatel * koeficient, který se používá pro výpočet -> splátek při -> anuitním splácení úvěru. Počítá se podle vzorce

$$\frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

kde i je úroková sazba platná pro dané -> splátkové období n je počet splátkových období

úmor * splátka -> úvěru (-> jistiny). Pro úmor se používá též pojem amortizace

úpis dlužní * viz -> dluhopis

úročení prosté * viz -> úročení jednoduché

úročení předlhuční * metoda, kdy se -> úrok počítá z -> jistiny na začátku dohodnuté doby

úročení * výpočet úroku

úročení jednoduché * metoda úročení, kdy úrok se nepřipisuje k jistině

úročení složené * metoda úročení, kdy úroky se připisují k jistině. V následujícím období se úroky počítají nejen z jistiny, ale i z již připsaných úroků

úročitel * úroková sazba, kdy -> úrok se počítá (a vybírá nebo vyplácí) formou přírážky k -> jistině

úrok * částka, kterou je dlužník povinen zaplatit věřiteli z jeho pohledávky. Stanoví se obvykle určitým -> procentem z dlužné částky za určité období

úročení polhůtní * metoda, kdy se -> úrok počítá z -> jistiny až po uplynutí dohodnuté doby

úřad katastrální * instituce pověřená vedením -> katastru nemovitostí

úvěr * suma prostředků, které věřitel dočasně předal dlužníkovi s podmínkou, že po uplynutí dohodnuté doby mu je vrátí zpět

úvěr doplňkový * úvěr, kterým se doplňují chybějící finanční prostředky klienta nad hranici 70 % hodnoty zastavené nemovitosti při poskytování hypotečního úvěru

úvěr hypoteční * 1. obecně: bankovní úvěr poskytnutý dlužníkovi na zástavu nemovitosti; 2. čs. právní úprava: úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR nebo na její výstavbu nebo pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné nebo jiné nemovitosti na území ČR

úvěr předhypoteční * úvěr poskytnutý na účely, které umožňují jeho pozdější přeměnu na úvěr hypoteční -> úvěr stavební

věřitel zástavní * věřitel, jehož pohledávka vůči dlužníkovi je kryta -> právem zástavním

vestavba * změna dokončené stavby, kterou se zachovává původní vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby

vkład * peněžní prostředky vložené klientem do banky

vkład primární * vkład nebankovního klienta do banky

vkład vinkulovaný * vkład, jehož použití je omezeno ve prospěch třetí osoby

vkład do katastru nemovitostí * zápis vlastnického práva -> zástavního práva, práva odpovídajícího věcnému břemenu, předkupního práva, má-li mít účinky věcného práva, a jiného práva, pokud bylo zřízeno jako věcné právo k nemovitostem do katastru nemovitostí

výnos alikvotní úrokový (AUV) * část z celkového úroku z hypotečního zástavního listu, odpovídající podílu doby od poslední výplaty úroku k datu, kdy se AUV zjišťuje k době, která uplyne od poslední k další výplatě úroku

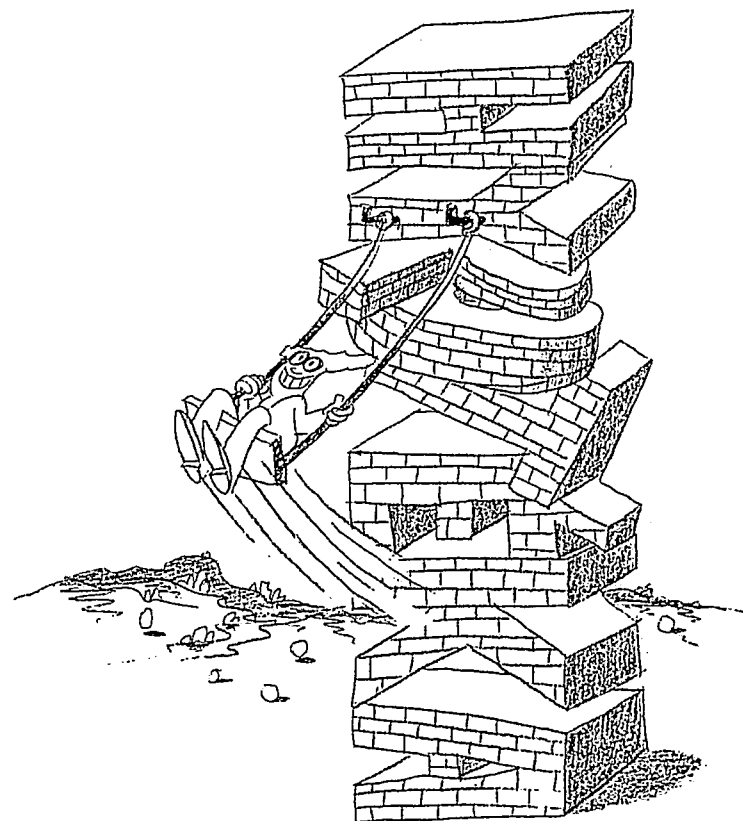
výnos z úvěru * celková částka úvěru, kterou banka poskytne žadateli o úvěr. Jde o výši úvěru, kterou dlužník může celkově použít k realizaci svého záměru

zánik bytového domu, rodinného domu nebo bytu * podle výkladu Ministerstva pro místní rozvoj ČR přestane-li bytový nebo rodinný dům nebo byt fyzicky existovat, zaniká (týká se pojmu na str. 119)

zástavní list hypoteční -> hypoteční zástavní list

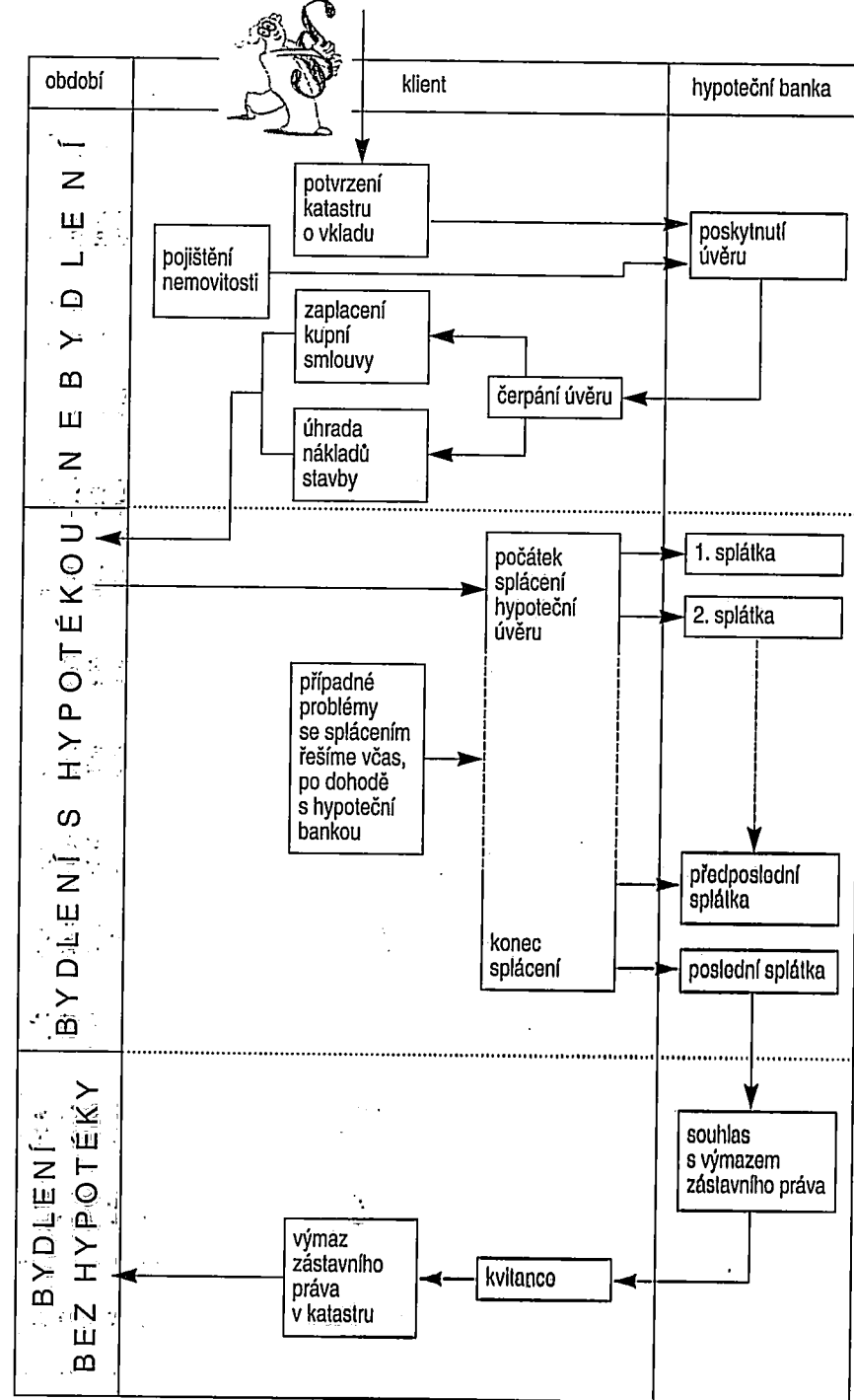
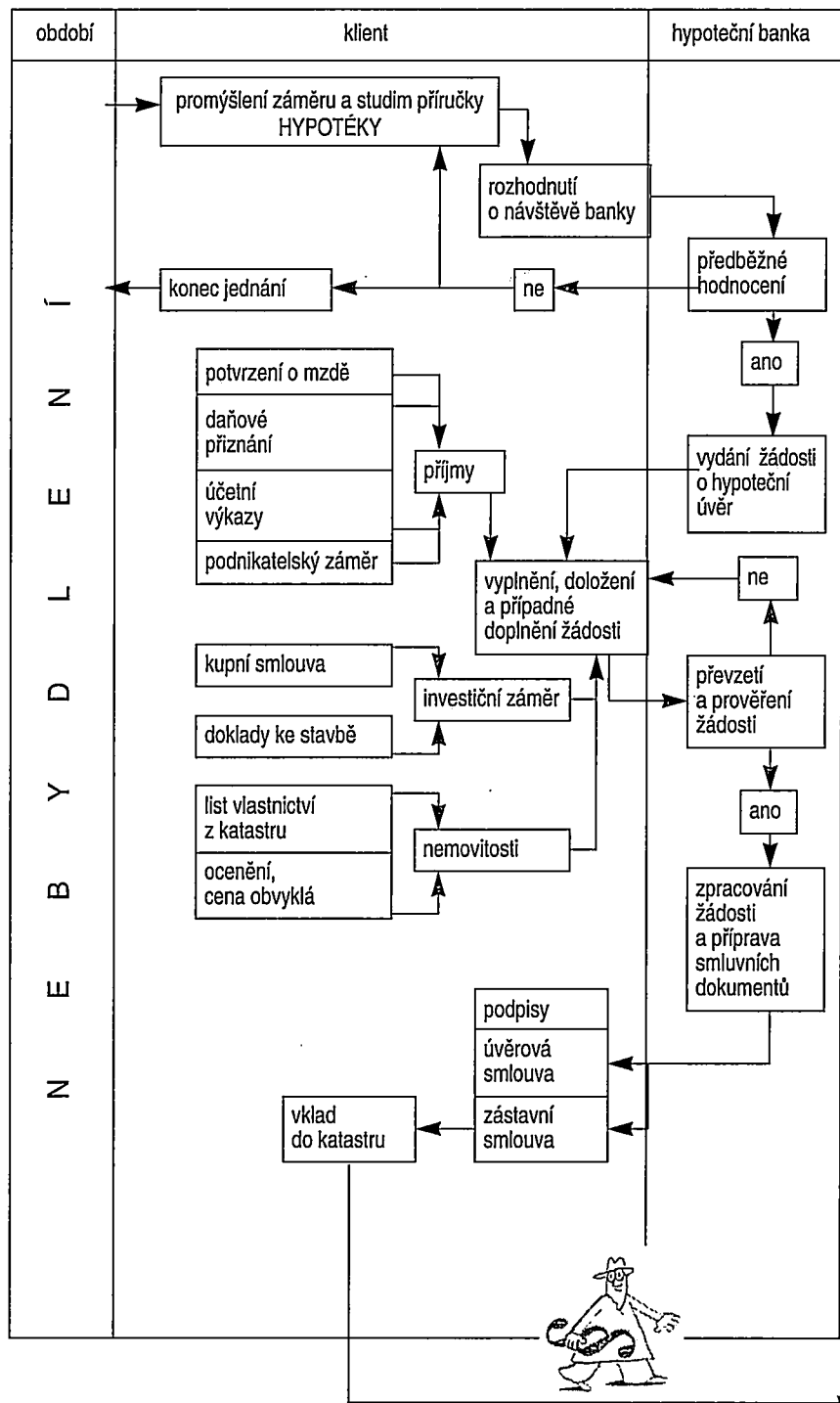
zdroje úvěrové * peněžní prostředky, které veřejnost svěčtuje bankám formou vkladů na běžné nebo vkladové účty, nákupem dluhopisů apod. do správy a k jejich dočasnému využití

Upozornění autorů a nakladatele
pro čtenáře



Hypotéka není lunapark!

PŘÍLOHY



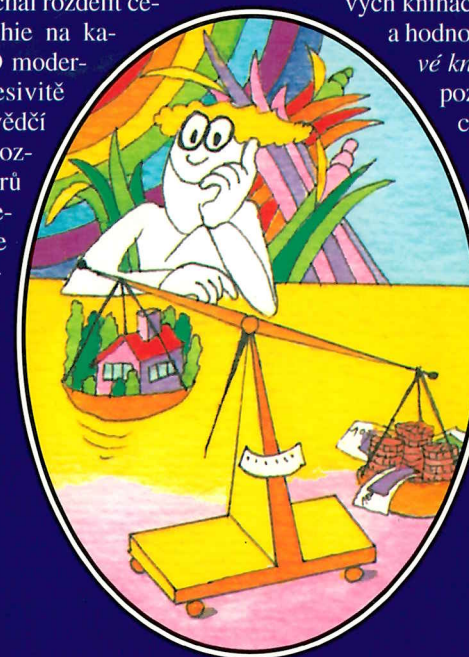
Spolehlivý průvodce bludištěm hypoték

TABULKA UMOROVATELŮ

splatnost v letech	7,00	7,50	8,00	8,50	9,00	úrok v % p. a.				10,50	11,00	11,50	12,00	12,50	13,00
1	-86,53	-86,76	-86,99	-87,22	-87,45	87,68	-87,92	-88,15	-88,38	-88,62	-88,85	-89,08	-89,32	-89,54	-89,75
2	-44,77	-45,00	-45,23	-45,46	-45,68	-45,91	-46,14	-46,38	-46,61	-46,84	-47,07	-47,31	-47,54	-47,77	-47,99
3	-30,88	-31,11	-31,34	-31,57	-31,80	-32,03	-32,27	-32,50	-32,74	-32,98	-33,21	-33,45	-33,69	-33,92	-34,14
4	-23,95	-24,18	-24,41	-24,65	-24,89	-25,12	-25,36	-25,60	-25,85	-26,09	-26,33	-26,58	-26,83	-27,07	-27,30
5	-19,80	-20,04	-20,28	-20,52	-20,76	-21,00	-21,25	-21,49	-21,74	-21,99	-22,24	-22,50	-22,75	-23,00	-23,24
6	-17,05	-17,29	-17,53	-17,78	-18,03	-18,27	-18,53	-18,78	-19,03	-19,29	-19,55	-19,81	-20,07	-20,32	-20,57
7	-15,09	-15,34	-15,59	-15,84	-16,09	-16,34	-16,60	-16,86	-17,12	-17,39	-17,65	-17,92	-18,19	-18,45	-18,71
8	-13,63	-13,88	-14,14	-14,39	-14,65	-14,91	-15,17	-15,44	-15,71	-15,98	-16,25	-16,53	-16,81	-17,08	-17,35
9	-12,51	-12,76	-13,02	-13,28	-13,54	-13,81	-14,08	-14,35	-14,63	-14,90	-15,18	-15,47	-15,75	-16,03	-16,31
10	-11,61	-11,87	-12,13	-12,40	-12,67	-12,94	-13,22	-13,49	-13,78	-14,06	-14,35	-14,64	-14,93	-15,22	-15,51
11	-10,88	-11,15	-11,42	-11,69	-11,96	-12,24	-12,52	-12,80	-13,09	-13,38	-13,68	-13,98	-14,28	-14,58	-14,88
12	-10,28	-10,55	-10,82	-11,10	-11,38	-11,66	-11,95	-12,24	-12,54	-12,83	-13,13	-13,44	-13,75	-14,05	-14,35
13	-9,78	-10,05	-10,33	-10,61	-10,90	-11,19	-11,48	-11,78	-12,08	-12,38	-12,69	-13,00	-13,31	-13,62	-13,93
14	-9,35	-9,63	-9,91	-10,20	-10,49	-10,78	-11,08	-11,38	-11,69	-12,00	-12,31	-12,63	-12,95	-13,27	-13,59
15	-8,99	-9,27	-9,56	-9,85	-10,14	-10,44	-10,75	-11,05	-11,37	-11,68	-12,00	-12,33	-12,65	-12,97	-13,29
16	-8,67	-8,96	-9,25	-9,54	-9,85	-10,15	-10,46	-10,77	-11,09	-11,41	-11,74	-12,07	-12,40	-12,72	-13,04
17	-8,40	-8,69	-8,98	-9,28	-9,59	-9,90	-10,21	-10,53	-10,85	-11,18	-11,51	-11,85	-12,19	-12,52	-12,85
18	-8,16	-8,45	-8,75	-9,05	-9,36	-9,68	-10,00	-10,32	-10,65	-10,98	-11,32	-11,66	-12,00	-12,33	-12,66
19	-7,94	-8,24	-8,55	-8,85	-9,17	-9,49	-9,81	-10,14	-10,47	-10,81	-11,15	-11,50	-11,85	-12,19	-12,52
20	-7,75	-8,06	-8,36	-8,68	-9,00	-9,32	-9,65	-9,98	-10,32	-10,66	-11,01	-11,36	-11,72	-12,06	-12,39
21	-7,58	-7,89	-8,20	-8,52	-8,85	-9,17	-9,51	-9,85	-10,19	-10,54	-10,89	-11,24	-11,60	-11,94	-12,28
22	-7,43	-7,75	-8,06	-8,38	-8,71	-9,04	-9,38	-9,73	-10,07	-10,42	-10,78	-11,14	-11,50	-11,85	-12,19
23	-7,30	-7,61	-7,93	-8,26	-8,59	-8,93	-9,27	-9,62	-9,97	-10,33	-10,69	-11,05	-11,42	-11,78	-12,13
24	-7,18	-7,50	-7,82	-8,15	-8,49	-8,83	-9,17	-9,52	-9,88	-10,24	-10,60	-10,97	-11,34	-11,70	-12,05
25	-7,07	-7,39	-7,72	-8,05	-8,39	-8,74	-9,09	-9,44	-9,80	-10,16	-10,53	-10,90	-11,28	-11,65	-12,01
26	-6,97	-7,29	-7,63	-7,96	-8,31	-8,66	-9,01	-9,37	-9,73	-10,10	-10,47	-10,84	-11,22	-11,59	-11,95
27	-6,88	-7,21	-7,54	-7,88	-8,23	-8,58	-8,94	-9,30	-9,67	-10,04	-10,41	-10,79	-11,17	-11,54	-11,91
28	-6,80	-7,13	-7,47	-7,81	-8,16	-8,52	-8,88	-9,25	-9,61	-9,99	-10,37	-10,75	-11,13	-11,50	-11,87
29	-6,72	-7,06	-7,40	-7,75	-8,10	-8,46	-8,82	-9,19	-9,57	-9,94	-10,32	-10,71	-11,09	-11,46	-11,83
30	-6,65	-6,99	-7,34	-7,69	-8,05	-8,41	-8,78	-9,15	-9,52	-9,90	-10,29	-10,67	-11,06	-11,43	-11,80
31	-6,59	-6,93	-7,28	-7,64	-8,00	-8,36	-8,73	-9,11	-9,48	-9,87	-10,25	-10,64	-11,03	-11,41	-11,78

Poznámky

V Čechách vlastnil původně půdu panovník. Převody nemovitostí a vznik věcných práv byly prováděny na základě ústních dohod a později vyhlašovány na Zemských sněmech. Sněmovní usnesení týkající se nemovitostí se od 13. století zapisovaly do zemských desek. Moderní evidenci formou zápisů do pozemkových (popř. i důlních a železničních) knih zavedl v 18. století Josef II., který nechal rozdělit celé území monarchie na katastrální území. O modernosti a progresivitě tohoto opatření svědčí mj. i to, že toto rozdělení do katastrů platí v českých zemích dodnes. Ke každému pozemku se od roku 1874 v pozemko-



vých knihách zapisovaly v časové posloupnosti všechny změny vlastnictví, služebnosti, výpůjčky atd. Tyto zápisy měly tzv. konstitutivní účinek, to znamená, že úkony týkající se nemovitostí nabývaly účinnosti okamžikem zápisu do pozemkové knihy. Díky tomu, že vše muselo být zapisováno, vzniklo u nás přísloví: »Co je psáno (v knihách), to je dáno«. Tyto zápisy v pozemkových knihách měly mimořádnou váhu a hodnotu také proto, že *pozemkové knihy vedly soudy*. Zápis do pozemkové knihy měl vlastně charakter soudního řízení. Oproti dnešnímu systému, se jednalo o podstatný rozdíl, protože zápisy dnes pořizují a evidenci o nich vedou správní orgány v rámci správního řízení.