

Specifika hypotečních úvěrů, legislativa k hypotečním úvěrům

LEGISLATIVA

Hypoteční banky

Hypoteční banky vykonávají svou činnost na základě bankovní licence udělené podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách a dále musí mít, ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, povolení k vydávání hypotečních zástavních listů (HZL). Regulátorem je MF, které může (po projednání s KCP) stanovit vyhláškou podrobnosti způsobu a zákonného krytí nejenom HZL, ale i komunálních dluhopisů, které mohou hypoteční banky za určitých podmínek rovněž vydávat. Emisní podmínky všech dluhopisů schvaluje KCP.

To znamená, že hypoteční úvěry může poskytovat jakákoliv banka pokud vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije k financování hypotečních úvěrů.

V současné době má oprávnění (licenci) k vydávání hypotečních zástavních listů (emitent hypotečních zástavních listů) těchto 10 bank:

- Komerční banka, a.s. (od 9.11.1995)
- Česká spořitelna, a.s. (od 9.11.1995)
- Hypoteční banka, a.s. (od 15.12.1996)
- Československá obchodní banka, a.s. (od 24.7.1997)
- Raiffeisenbank a.s. (od 27.7.1999)
- GE Money Bank, a.s. (od 30.12.1999)
- Živnostenská banka, a.s. (od 9.11.1999)
- HVB Bank Czech Republic a.s. (od 1.1.1996)
- Wüstenrot hypoteční banka a.s. (od 13.11.2002)
- eBanka, a.s. (od 28.8.2003)

Hypoteční zástavní listy představují zvláštní druh dluhopisů krytý pohledávkami z hypotečních úvěrů. Financování hypotečních úvěrů výnosy z hypotečních zástavních listů představuje proces jejich sekuritizace. Vzájemný vztah HZL a hypotečních úvěrů je dvoustranný: hypoteční úvěr slouží ke krytí HZL, a HZL slouží k refinancování daného souboru HU. Objem vydaných HZL je do doby jejich splatnosti konstantní, ale objem poskytnutých hypotečních úvěrů se vlivem jejich splácení snižuje. Banka musí rozdíl uhradit jiným druhem aktivního obchodu (např. nákupem spolehlivých CP), což nazýváme náhradním krytím HZL.

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

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

Hypoteční zástavní listy může vydávat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v České republice.

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

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

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

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

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

Investicím do nemovitostí tak i nadále zůstává:

- koupě nemovitosti, stavebního pozemku
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace či opravy nemovitosti
- splacení úvěru či půjčky použité na investice do nemovitosti
- případně získání vlastnického podílu na nemovitosti (např. vypořádání společného jmění manželů, vypořádání dědictví atd.)

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

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

SPECIFIKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

Hypoteční úvěr je svým charakterem úvěrem dlouhodobým. Patří k nejstarším typům úvěrů a má ve světě velmi široké použití. Z hlediska využití úvěrových prostředků je rozlišován jako:

- hypoteční úvěr využitelný k financování různorodých potřeb či investic, přičemž podmínkou je zajištění tohoto úvěru hypotékou = tzv. americká hypotéka,
- hypoteční úvěr poskytnutý na investice do nemovitostí, který je zajištěn hypotékou.

Je zřejmé, že se obě pojetí hypotečního úvěru liší účelem použití prostředků. Společný je způsob zajištění úvěru – tzv. hypotéka. Termín hypotéka může mít několik významů. Pro účely poskytnutí hypotečního úvěru chápeme hypotéku jako vklad zástavního práva k nemovitosti na katastru nemovitostí. Bance jako zástavnímu věřiteli je tímto instrumentem dáno právo uspokojit své pohledávky výtěžkem z prodeje zastavené nemovitosti, a to v případě řádného nesplnění závazků dlužníkem. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Členění hypotečních úvěrů

Dle výše úvěru

Hypoteční úvěry rozlišujeme podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60% ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90 nebo dokonce 100 procent.

Dle možnosti kombinace

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

- stavebním spořením,
- životním pojištěním
- hypotečními zástavními listy.

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

Dle způsobu splácení

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

- anuitní (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky)
- progresivní (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují)
- degresivní (klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje)

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

Výše úvěru

Banka může ze zákona poskytnout hypoteční úvěr maximálně na **70 %** hodnoty nemovitosti, v případě, že bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů. Banky v současné době financují hypoteční úvěry z jiných zdrojů a nabízejí až **100 %** hodnoty nemovitosti. Zbytek ceny musí investor pokrýt z vlastních prostředků. Minimální výše hypotečního úvěru se pohybuje kolem **300 000 Kč**.

Délka splácení

Podle zákona lze hypoteční úvěr splácet **5 až 30 let**. Většina bank omezuje horní hranici na **20 let**, neboť jen na tuto dobu stát poskytuje finanční podporu hypoték. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka.

Úroková sazba hypoték

Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových obchodů. Úroková sazba je zpravidla pohyblivá, ale je možno ji na dobu **1 až 10 let** zafixovat.

Čerpání hypotečního úvěru se provádí bezhotovostně, při neúčelovém úvěru zasláním peněz na účet požadovaný klientem, při účelovém úvěru většinou formou proplacení dodavatelských faktur, odesláním kupní ceny na účet prodávajícího podle kupní smlouvy apod.

Čerpání může být buď jednorázové (většinou při koupi nemovitosti, nebo neúčelovém úvěru) nebo může probíhat postupně (např. při výstavbě či rekonstrukci nemovitosti). V tomto případě jsou ve smlouvě o úvěru uvedeny orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání.

Podmínky poskytnutí státní podpory

Občané České republiky s trvalým pobytem na území ČR mohou zažádat o státní příspěvek k hypotečnímu úvěru. Příspěvek se poskytuje od počátku splácení hypotečního úvěru za podmínky, že je úvěr použit na některý z níže uvedených účelů.

- 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 z prostor sloužících k jiným účelům než k bydlení, včetně nástavby, půdní vestavby nebo přístavby, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do čtyř let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení, nebo na dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, jejichž výstavba byla zahájena před 26. říjnem 1995, pokud kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejpozději do konce roku 2000,
- koupi bytového domu, rodinného domu nebo bytu, které byly nově postaveny, dojde-li k uzavření kupní smlouvy nejpozději do dvou let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, za předpokladu, že na jejich výstavbu nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení,
- koupi a dostavbu rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, pokud se výstavba provádí na území České republiky a kolaudační rozhodnutí nabude právní moci nejdéle do dvou let od uzavření kupní smlouvy mezi stavebníkem a kupujícím,

za předpokladu, že na jejich výstavbu nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení,

- ke splacení úvěru sjednaného po 1. lednu 1995 k účelům stanoveným v prvním bodu na financování počátečního období stavby za podmínky, že na něj nebyl již poskytnut příspěvek nebo dotace podle tohoto nařízení.

Podpora je zaručena po celou dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 20 let. Výše podpory platí vždy na dobu platnosti úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou, nejdéle však na dobu pěti let. Výše podpory je stanovena níže uvedeným způsobem.

Státní příspěvek

Rozdíl mezi výší splátky při běžném úroku a výší splátky při úroku sníženém o procentní body, jejichž počet závisí na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů hypotečních bank poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečním úvěru. Průměrnou sazbu úroku stanovuje Ministerstvo financí. Úprava se provede vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku takto:

1. při průměrné sazbě úroku 10 % a více čtyři procentní body,
2. při průměrné sazbě úroku nižší než 10 % a vyšší nebo rovné 9 % tři procentní body,
3. při průměrné sazbě úroku nižší než 9 % a vyšší nebo rovné 8 % dva procentní body,
4. při průměrné sazbě úroku nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 % jeden procentní bod,
5. při průměrné sazbě úroku nižší než 7 % se podpora neposkytuje.

V současné době je státní podpora hypotečního úvěru **0 %**.

Podpora se vztahuje na celý hypoteční úvěr až do limitu:

- 1, 5 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu s jedním bytem,
- 2 mil. Kč, je-li úvěr poskytnut na výstavbu nebo koupi rodinného domu se dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, nejvýše však 800 000 Kč na jeden byt v bytovém nebo rodinném domě s více než dvěma byty,
- 12 000 Kč na 1 m² 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,
- limit může být prvních třech případech zvýšen o částku 200 000 Kč v případě, že hypoteční úvěr bude použit také na zakoupení pozemku k výstavbě.

Překračuje-li hypoteční úvěr stanovený limit, vztahuje se podpora pouze na část do limitu. Přestane-li klient úvěr splácet (bez dohody s bankou), poskytování státní podpory se automaticky pozastavuje.

Státní podpora pro mladé

Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let.

Žadatel o příspěvek k hypotečnímu úvěru (v případě manželů ani jeho partner) nesmí v době podání žádosti mít ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví byt, bytový dům nebo rodinný dům vyjma bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, na jehož koupi je podpora žádána.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi je žádána tato podpora, musí být starý nejméně dva roky a musí se nacházet na území ČR.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, při jehož koupi byla využita tato podpora, musí po dobu jejího poskytování sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem

Získání hypotečního úvěru není levná záležitost. Je dobré být předem připraven na veškeré výdaje, které jsou s ním spojené.

Největší poplatek si banky účtují za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr. Poplatek bývá určen obvykle procentem z požadované výše úvěru se stanovenou minimální a maximální částkou. Mohou k němu být přičteny příplatky za expresní zpracování úvěru apod. Poplatek je jednorázový a nevratný (i v případě zamítnutí žádosti).

Poplatek za zpracování žádosti je poměrně vysoký, proto nabízejí některé banky předběžné posouzení žádosti o úvěr nebo konzultaci - vyhnete se tak riziku nevratné ztráty poplatku v případě možného neschválení úvěru.

Pokud je úvěr přidělen, platí se měsíční poplatek za vedení úvěru, popřípadě poplatek za změnu podmínek úvěru.

V neposlední řadě nezapomeňte na pojištění. Nemovitost, na kterou je hypoteční úvěr poskytnut, musí být pojištěna (běžné pojištění nemovitostí).

Navíc může banka požadovat životní pojištění dlužníka. Pojistka musí být vždy vinkulována ve prospěch banky. Pojistné hradí dlužník, tj. jedná se v podstatě o náklad navíc.

A konečně je třeba počítat i s náklady na opatření potřebných dokumentů.

Pojištění při čerpání hypotečního úvěru

Když už se žadatel o úvěr musí podřídít požadavku banky, měl by si alespoň vybrat pojištění, které co nejvíc vyhovuje jeho konkrétní situaci.

Jednou z možností je dočasné **rizikové pojištění pro případ smrti** uzavřené na určitou dobu – tedy dobu trvání hypoteční smlouvy. Pojistná částka je zvolena tak, aby odpovídala výši hypotečního úvěru. Pojištěný pak splácí hypoteční úvěr a pravidelně platí pojistné měsíčně, čtvrtletně, ročně nebo jednorázově. Kdyby zemřel, pojišťovna bance vyplatí tu částku, kterou jí dlužník ještě nesplatil. Zbytek pojistného plnění dostane osoba uvedená v pojistné smlouvě. Dlužník však nedluží bance stále stejnou částku. Jeho závazek se snižuje s tím, jak postupně dluh splácí. Proto může zvolit pojištění, kdy pojistná částka klesá postupně s tím, jak je úvěr splácen. Na to některé pojišťovny pamatují **úvěrovým pojištěním s postupně klesající pojistnou částkou**.

Pojistná částka může klesat dvojím způsobem – lineárně nebo kopíruje nesplacenou jistinu. **Lineární pokles** znamená, že se v určitých časových intervalech pojistná částka snižuje. Může to být například čtvrtletně nebo ročně o určité procento úvěru. Například při úvěru na 20 let to může být o 1/20 ročně. Doba trvání tohoto pojištění bývá přibližně dvě třetiny doby splácení úvěru.

Další možnost úvěrového pojištění s postupně klesající pojistnou částkou, která přesně **kopíruje výši nesplacené jistiny** podle splátkového kalendáře banky. Volbou vhodného pojištění a pojišťovny je možné dost ušetřit.

Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru

K žádosti o hypoteční úvěr je zapotřebí přiložit celou řadu dokladů. Banky požadují téměř úplnou dokumentaci k zastavované nemovitosti a doklady prokazující ekonomickou situaci žadatele a jeho rodiny. Protože je dokumentů příliš mnoho, vyplatí se při návštěvě banky požádat o jejich úplný soupis.

Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru	
Obecné dokumenty	<ul style="list-style-type: none"> - průkaz totožnosti - potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	<ul style="list-style-type: none"> - potvrzení o příjmu - výplatní pásky - daňové přiznání - potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní - výpis z účtu - dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů - doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)
Doklady o závazcích a pohledávkách	<ul style="list-style-type: none"> - nájemní smlouvy - potvrzení o sociálních dávkách - smlouvy o stavebním spoření - smlouvy o životních a jiných pojistkách - smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu - ručitelská prohlášení
Doklady k nemovitosti	<ul style="list-style-type: none"> - výpis z katastru nemovitostí - snímek pozemkové mapy či geometrický plán - odhad - pojistná smlouva k nemovitosti - doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.) - souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost - fotografie nemovitosti
KOUPĚ (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> - kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí
STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> - stavební povolení - projektová dokumentace, rozpočet - smlouva o dílo, smlouva o výstavbě - soupis potřebného materiálu a prací svépomocí - časový harmonogram stavby
SPLACENÍ JINÉHO ÚVĚRU (zvláštní dokumenty)	<ul style="list-style-type: none"> - původní úvěrová smlouva - původní zástavní smlouva - souhlas původní banky s refinancováním

Výhodou hypoték je stejně jako u stavebního spoření možnost **odečítat si zaplacené úroky z daní**. V některých případech jsou také tyto úvěry **podporované státním příspěvkem** ke komerčním úrokům. Nevýhodou oproti stavebnímu spoření je omezená možnost mimořádných splátek a celkového předčasného splacení úvěru. Překážkou mohou být také **relativně vysoké bankovní poplatky** a možnost čerpání úvěru až od určité částky v řádu stovek tisíc korun.

Zde je příklad **splátkového kalendáře** pro úvěr ve výši 1 mil. korun, s roční úrokovou sazbou 5 % p.a. a dobou splatnosti 15 let. S ohledem na rozsah tabulky jsou zde uvedeny pouze roční splátky. Je vidět, že v prvním roce bance zaplacené úroky dokonce převyšují splátku jistiny. Pak se spolu se zůstatkem úvěru snižují. Ve třetím sloupci je konstantní roční anuitní splátka, která je součtem úroku a úmoru. Celkové úroky činí v tomto případě 445 134 koruny, to znamená, že bance za úvěr s těmito parametry zaplatíme navíc téměř polovinu z jeho výše.

Tabulka 1: Poměr splátky jistiny a výše úroku v konstantní anuitní splátce

ROČNÍ splátky úvěru: 1 mil. Kč, doba splatnosti 15 let, sazba 5 % p.a				
rok	úroky (Kč)	úmor (Kč)	roční anuitní splátka (Kč)	zůstatek úvěru na konci roku (Kč)
1	50 000	46 342	96 342	953 658
2	47 683	48 659	96 342	904 998
3	45 250	51 092	96 342	853 906
4	42 695	53 647	96 342	800 259
5	40 013	56 329	96 342	743 930
6	37 196	59 146	96 342	684 784
7	34 239	62 103	96 342	622 681
8	31 134	65 208	96 342	557 472
9	27 874	68 469	96 342	489 004
10	24 450	71 892	96 342	417 112
11	20 856	75 487	96 342	341 625
12	17 081	79 261	96 342	262 364
13	13 118	83 224	96 342	179 140
14	8 957	87 385	96 342	91 755
15	4 588	91 755	96 342	0
součet:	445 134	1 000 000	1 445 134	-

Zdroj: Fincentrum