

HYPOTEČNÍ ÚVĚR, VÝVOJ V ČR, HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY /ZÁKON Č. 190/04 SB./

Jan Starý

A decorative graphic element consisting of several horizontal lines of varying lengths and colors (teal and white) extending from the right side of the slide.

Obsah prezentace:

- Hypoteční úvěr
- Vývoj hypotečních úvěrů v ČR
- Hypoteční zástavní listy

1. HYPOTEČNÍ ÚVĚR



DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- *Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. 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.*
- *základní rys: způsob zajištění*
 - *zástavní právo k nemovitosti*

DĚLENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

- **Klasickou hypotéka**, která je úvěrem účelovým, jedná se o nejčastější typ.
- **Americkou hypotéku**, kterou můžeme použít na cokoli (např. koupě auta, jako investici do podnikání, na studia, cestování,...), jedná se tedy o neúčelový úvěr.
- **Kombinace účelového hypotečního úvěru a neúčelové části**. Tato kombinace má své výhody, neboť získáte peníze na cokoli za nízkou úrokovou sazbu účelového hypotečního úvěru a tuto část můžete kdykoliv bez jakýchkoliv sankcí bance splatit.
- = vymezení podle hlediska účelu, na který je poskytován

KRYTÍ ÚVĚRŮ

- *Krytí emitovanými **hypotečními zástavními listy***
 - *podmínky týkající se jejich zajištění zástavním právem k nemovitostem*
 - *výše úvěru maximálně 70% ze zástavní hodnoty nemovitosti*
 - *neexistence práva, které by mělo přednost před zástavním právem zajišťujícím pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část krytou z hypotečních zástavních listů*
- *Jinak...*

ČÍM BUDU ZA HYPOTÉKU RUČIT?

- *nemovitostí ležící na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor (lze zastavit i více nemovitostí)*
- *hypotéku lze zajistit formou zástavního práva ke kupované nebo jiné nemovitosti, popř. nemovitostí, která vznikne výstavbou*
- *nemovitost, která je předmětem zajištění hypotéky, nesmí být k datu čerpání zatížena zástavním právem třetí osoby a ani její převod nesmí být omezen s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou*
- *nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být nejpozději před čerpáním hypotéky pojištěna a pojistné plnění musí být vinkulováno ve prospěch hypoteční banky*

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI:

- *cena obvyklá (podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku)*
 - *Zohlednění:*
 - *a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
 - *b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
 - *c) práv a závad s nemovitostí spojených*
 - *d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

ÚČEL KLASICKÉ HYPOTÉKY

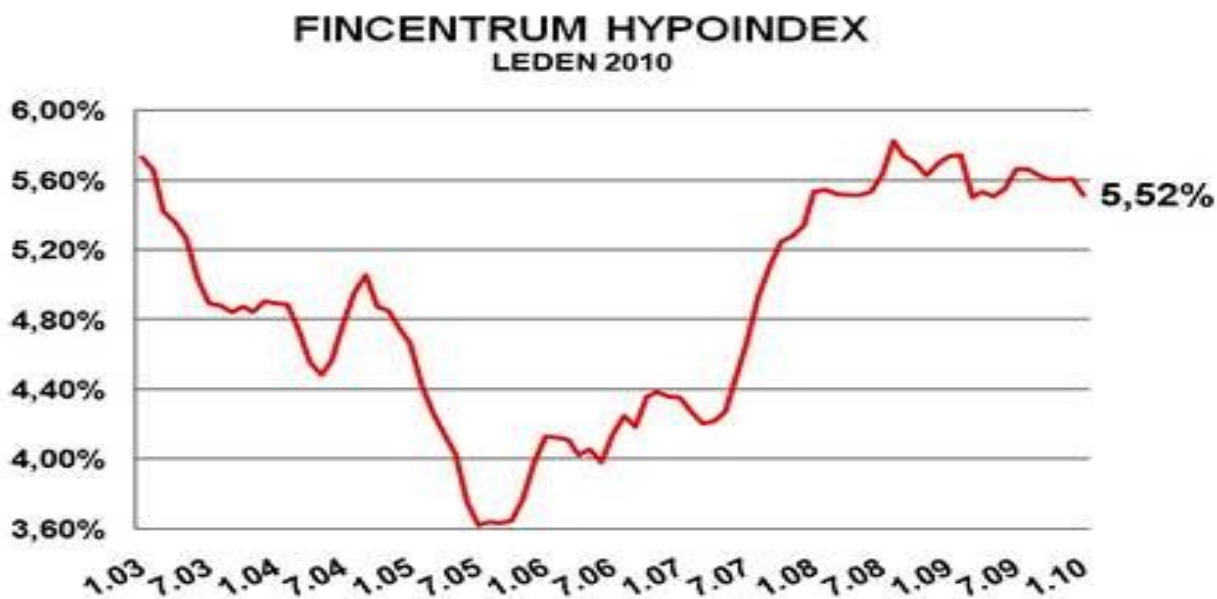
- koupi nemovitosti (i spoluvlastnického podílu)
- převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu (družstevní podíl)
- získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví
- vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem
- výstavbu nemovitostí
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu
- profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků až do 100% úvěru
- kombinace výše uvedených účelů

POJEM NEMOVITOST ZAHHRNUJE:

- stavební pozemek určený ke stavbě rodinného domu, garáže nebo jiné nemovitosti sloužící k bydlení vč. příslušenství
- byt, dům v osobním vlastnictví
- bytové jednotky v družstevním vlastnictví
- nemovitosti sloužící k individuální rekreaci (chaty, chalupy aj.)
- nebytové jednotky
- bytový dům
- administrativní a polyfunkční budovy s převažující plochou k bydlení nebo administrativní
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.)

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ ÚROKOVOU SAZBU

- **Účel úvěru**
- **Doba fixace**
- **Výše zajištění úvěru**
 - *Banka může tedy ze zákona poskytnout hypoteční úvěr maximálně na 70 % hodnoty nemovitosti, v případě, že bude financován prostřednictvím hypotečních zástavních listů.*
 - *Nejčastěji 60 – 80 % tržní ceny zástavy.*
- **Bonita dlužníka** (výše příjmů, životní pojištění, atd.)
- **Další**



PODKLADY POTŘEBNÉ K ZÍSKÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- **Obecné dokumenty**
- **Doklady o příjmu a majetkových poměrech**
- **Doklady k nemovitosti**
 - *výpis z katastru nemovitostí*
 - *odhad*
 - *pojistná smlouva k nemovitosti*
 - *doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.)*
 - *souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost*
- **Doklady o závazcích a pohledávkách**
 - *smlouvy o stavebním spoření*
 - *smlouvy o životních a jiných pojistkách*
- **KOUPĚ (zvláštní dokumenty)**
 - *kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí*
- **STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)**
 - *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)**
 - *původní úvěrová smlouva*
 - *původní zástavní smlouva*
 - *souhlas původní banky s refinancováním*

2. VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR



VÝVOJ HYPOTEČNÍCH BANK

1990

- zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech
 - vymezoval jak hypoteční zástavní listy, tak hypoteční úvěr
- Licence pro vydávání HZL byla udělena Československé obchodní bance
 - **Nezajištěny podmínky:**
 - zástavní právo nebylo dostatečně upraveno
 - nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh
 - nebyla vyřešena vlastnická práva k nemovitostem a chyby v katastru nemovitostí
 - chyběla jakákoliv státní podpora.

1995 - přijetí zákona č. 84/1995 Sb.

- Pokles úrokové sazby a rostoucí poptávka
- **Zavedení státní podpory**

= expanze hypoték.

2004 – zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

- **odstranění účelové vazby na investice do nemovitostí**
- **Konec poskytování státní podpory**

3. HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY



HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY (HZL) - DEFINICE

- Dlouhodobý charakter hypotečních úvěrů si žádá instrument, kterým by mohly být financovány, aniž by došlo k narušení likvidity banky.
- Hypoteční zástavní listy jsou podle zákona dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") 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 (dále jen "emitent hypotečních zástavních listů").

KRYTÍ HYPOTEČNÍCH ZÁSTAVNÍCH LISTŮ

- *Hypoteční zástavní listy jsou speciálním druhem dluhopisů emitovaných (hypotečními) bankami, jejichž krytí je zabezpečeno zástavním právem na nemovitost. Banky totiž zdrojů získaných emisí hypotečních zástavních listů mohou použít pouze na poskytování hypotečních úvěrů.*

Hodnota max. 70 % zástavní hodnoty souboru zastavených nemovitostí

X

Způsoby náhradního krytí

- *např. hotovost, vklady u CNB, ECB nebo jiné CB země EU, státní dluhopisy, ... = musí být opět dodrženo nízké riziko*
- *výše tohoto krytí může dosahovat **maximálně 10 % jmenovité hodnoty listu** vydaných jedním emitentem*

= *výhody: nízká rizikovost, dobrá sekundární obchodovatelnost, výnos nepodléhá dani z příjmu*

PODOBA HYPOTEČNÍHO ZÁSTAVNÍHO LISTU

- LISTINNÉ X ZAKNIHOVANÉ

- Listinné hypoteční zástavní listy
 - **Plášť**
 - základní údaje jednoznačně identifikující o jaký druh a formu cenného papíru se jedná, povinně se uvádí především označení emitenta, název „hypoteční zástavní list“, číselné označení, jmenovitá hodnota listu, způsob stanovení výnosu (úroků), datum vydání a datum splacení dluhopisu, otisk podpisů statutárních zástupců emitenta.
 - **Kupónový arch**
 - obsahuje jednotlivé kupóny, které opravňují jejich majitele k výplatě úroků ve stanovených termínech, pokud počet kupónů nestačí na pokrytí celé doby splatnosti hypotečního zástavního listu, připojuje se k nim ještě tzv. talón, který jeho majitele opravňuje k získání nového kupónového archu. Jednotlivé kupóny musí nést obdobné identifikační údaje jako plášť a navíc i datum výplaty úroků.
- Zaknihované hypoteční zástavní listy
 - evidovány ve Středisku cenných papírů Praha
 - identifikační údaje a charakteristiky jsou zveřejňovány v prospektu emitenta (tento prospekt je zveřejňován v tisku a je k dispozici také ve Středisku cenných papírů Praha)

Děkuji za pozornost



Zdroje:

Zákon č. 190/2004 Sb.

POLOUČEK, S. a kol.: *Bankovníctví*. 1. vydání. Praha: Management Press, 2006, ISBN 80-7179-462-7

REVENDA, Z. a kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vydání. Praha: Management Press, 2005, ISBN 80-7261-132-1

SYROVÝ, P.: *Financování vlastního bydlení*. 5. přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4

Internet. In *Informační systém Masarykovy univerzity* [online]. Dostupné na WWW:
<http://is.muni.cz/th/137132/esf_b/Bakalarska_prace.pdf>.

Internet. In *Finance.idnes* [online]. [cit. 31.3.2010]. Dostupné na WWW:
<<http://finance.idnes.cz/hypoindex.asp?y=hypoindex/vyvojhypotecnihotrhu.htm>>.

Internet. In Hypotenční banka [online]. [cit. 31.3.2010]. Dostupné na WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/>>.