



# Osobní finance

---

**Bydlení**



# Bydlení

---

- nájem a vlastní bydlení
- financování vlastního bydlení
- nemovitosti a daně
- osobní vlastnictví X družstevní vlastnictví



# Nájem a vlastní bydlení

---

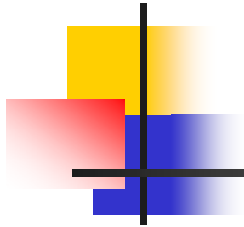
- **výhody a nevýhody vlastního bydlení**

*výhody:*

- finanční prostředky vynakládáme na něco, co je nebo jednou bude naše,
- pocit větší jistoty, neboť bydlíme ve svém a otázku bydlení tak máme většinou na delší dobu vyřešenu,
- v čase relativně stabilní výše splátky hypotéky, byla-li nemovitost koupena na hypotéku,
- byla-li nemovitost koupena na úvěr, bude tento úvěr časem splacen, což se pozitivně promítne ve Vašich osobních a rodinných financích X platby nájemného

*nevýhody:*

- pořízení vlastního bydlení je finančně náročné (často nutné si půjčit na splnění tohoto cíle, nemusí být však vždy možné),
- svázanost s daným místem,
- starosti související se správou a údržbou nemovitosti, které mají i své finanční vyjádření,
- možnost přijít o „střechu nad hlavou“ v důsledku problémů se splácením hypotéky, byla-li nemovitost koupena na hypotéku



- **výhody a nevýhody pronájmu**

*výhody:*

- menší finanční náročnost - není nutné disponovat určitou výší vlastních finančních prostředků, dokládat výši pravidelných příjmů atd.,
- volnost – zpravidla je v tomto případě mnohem jednodušší se přestěhovat,
- menší starosti se správou a údržbou dané nemovitosti; o opravy, rekonstrukce, pojištění, případně i vybavení a další věci se zpravidla stará přímo majitel

*nevýhody:*

- nájemné,
- „nekonečnost“ plateb nájemného,
- nejistota,
- v čase poměrně volatilní výše nájemného,
- možnost přijít o „střechu nad hlavou“ v důsledku problémů s placením nájemného,

- **...a co je výhodnější?**



# Financování vlastního bydlení

---

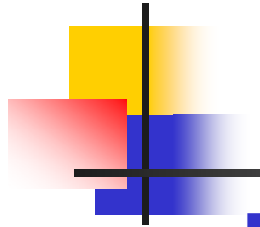
- vlastní zdroje
- cizí zdroje (hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření...)



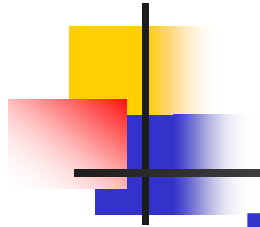
# Hypoteční úvěry

---

- vymezení
- účelovost
- zajištění
- *výše úrokových sazeb závisí:*
  - na aktuální situaci na finančních trzích
  - na účelu úvěru
  - době fixace
  - na výši zajištění úvěru
  - na bonitě dlužníka
- způsob splácení



- výhody financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů
  - nižší úrokové sazby ve srovnání s jinými úvěry,
  - státní úroková dotace (v současné době pro úvěry na pořízení nemovitosti starší dva roky pro žadatele do 36 let věku),
  - daňové úlevy,
  - možnost získání velkého objemu cizích zdrojů za výhodných podmínek,
  - možnost získání finančních prostředků v relativně krátké době (v porovnání s řádným úvěrem ze stavebního spoření),
  - možnost rozložení splátek na dlouhou dobu, což umožňuje snížit výši jednotlivých splátek,
  - široké možnosti použití úvěru



- nevýhody financování vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů
  - dlouhá doba splatnosti úvěru,
  - během dlouhé doby splatnosti může dojít ke změně podmínek (výše úrokové sazby, splátek, státní úrokové dotace, daňových podmínek apod.), což může negativně ovlivnit osobní a rodinné finance dlužníka,
  - sankce v případě předčasného splacení při nedodržení stanovených podmínek pro předčasné splacení bez postihu,
  - možnost omezení výše čerpaných finančních prostředků jen na určitou část kupní ceny nemovitosti,
  - nutnost vložit zástavní právo k dané nemovitosti na příslušném katastrálním úřadě





## \* Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty

<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

---

### ■ **Cíl podpory**

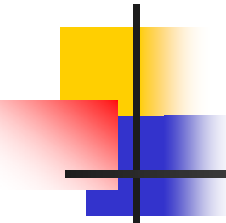
Zvýšit dostupnost staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi a tím jim napomoci při zajištění vlastního adekvátního bydlení.

### ■ **Cílová skupina**

Mladí lidé, kteří v roce podání žádosti o tuto formu podpory nedovrší věk 36 let. Pokud je žadatel o tuto formu podpory ženatý nebo vdaná, musí věkovou podmínku splnit i partner.

### ■ **Základní charakteristiky podpory**

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce. Klesne-li průměrná úroková sazba pod 5 %, je výše podpory pro nově uzavřené smlouvy nebo v tomto termínu přepočítávané smlouvy nulová.



---

Výše úrokové dotace platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby sjednané mezi klientem a hypoteční bankou ve smlouvě o úvěru, maximálně však po dobu pěti let. Po uplynutí této doby bude výše úrokové dotace nově stanovena.

Úroková dotace bude poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně však po dobu deseti let.

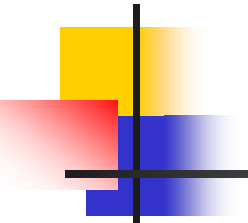
Úroková dotace bude poskytována k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která v případě koupě bytu nepřekročí 800 tisíc Kč, a v případě rodinného domu s jedním bytem nepřekročí 1,5 mil. Kč. Část úvěru překračující tyto limity nebude dotována.

### ■ **Základní podmínky poskytnutí podpory**

Základní podmínky pro poskytnutí podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. a mezi nejdůležitější patří:

- 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 k trvalému bydlení žadatele a musí být v jeho výlučném vlastnictví (popř. v případě manželství ve společném jmění).

#### ■ **Kde lze o podporu žádat**

Písemnou žádost o poskytnutí podpory předloží uchazeč hypoteční bance, u které čerpá hypoteční úvěr a která je ministerstvem zmocněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. K úvěrům, kde již bylo započato čerpání, nebude možno podporu poskytnout.



---

- **Seznam hypotečních bank, které přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na všech svých pobočkách.**

Česká spořitelna

Hypoteční banka, a.s.

Československá obchodní banka a.s.

GE Capital bank a.s.

Komerční banka

Raiffeisenbank

Wustenrot hypoteční banku, a.s.

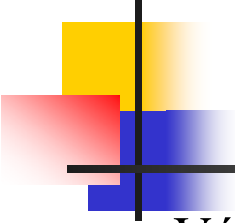
UniCredit Bank, a.s.



---

- **Výše státní podpory**

Výpočet výše státní podpory se provádí na základě "ideálního" průběhu splácení úvěru formou anuitní splátky. Vypočte se anuitní splátka s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátka s úrokovou sazbou banky sniženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru a jejich rozdíl zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výší státní podpory. Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.



---

Výše státní podpory...

pro smlouvy o hypotečním úvěru, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu:

1.9.2002 - 31.1.2003 činí státní podpora 3% body

1.2.2003 - 31.1.2004 činí státní podpora 2% body

1.2.2004 - 31.1.2005 činí státní podpora 1% bod

1.2.2005 - 31.1.2006 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2006 - 31.1.2007 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2007 - 31.1.2008 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2008 - 31.1.2009 činí státní podpora 0% bodů

1.2.2009 - 31.1.2010 činí státní podpora 1% bod

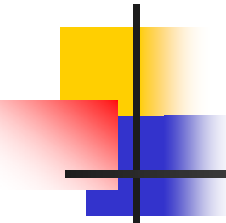
1.2.2010 - 31.1.2011 činí státní podpora 1% bod

1.2.2011 - 31.1.2012 činí státní podpora 0% bod

## \* Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>

- S účinností k 1. 2. 2004 bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb., kterým se stanoví podmínky poskytování státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby, ve znění pozdějších předpisů, zrušeno a proto žádosti o tento druh podpory podané po 31. 1. 2004 nemohou být akceptovány.
- Právní vztahy vzniklé podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jakož i práva a povinnosti z nich vyplývající, se řídí dosavadními právními předpisy.
- Výše podpory pro platné smlouvy se pohybuje od 1 do 4 % bodů v závislosti na průměrné sazbě úroku z objemu úvěrů, které byly poskytnuty fyzickým osobám a jsou podporovány podle nařízení vlády č. 244/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů a došlo u nich v předchozím roce ke změně úrokové sazby sjednané s hypoteční bankou. Klesne-li tato průměrná úroková sazba pod 7%, výše podpory je nulová.

- 
- 
- Nová výše % bodů podpory se vyhláší vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.
  - Přehled o výši státní podpory v jednotlivých letech:  
říjen 1995 až 31.1.2001 → státní podpora 4% body  
od 1.2.2001 do 31.1.2002 → státní podpora 2% body  
od 1.2.2002 do 31.1.2003 → státní podpora 1% bod  
od 1.2.2003 do současnosti → státní podpora nulová





## \* Předčasné splacení hypotečního úvěru

---


- **Může se výrazně prodražit!!!**
- **Hypoteční úvěr – vymezení (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, § 28 odst. 3)**


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.

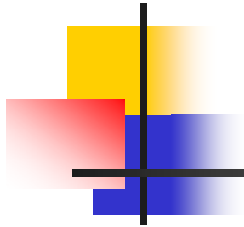
### XXX

- **Spotřebitelský úvěr – vymezení (zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění, § 1)**

Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropských společenství a upravuje některá práva a povinnosti související s odloženou platbou, půjčkou, úvěrem nebo jinou obdobnou finanční službou poskytovanou nebo přislíbenou spotřebiteli věřitelem, nebo zprostředkovatelem.

- 
- Zákon o spotřebitelském úvěru se dle § 2 nevztahuje na odloženou platbu, půjčku, úvěr nebo jinou obdobnou finanční službu
    - a) poskytnutou pro účely bydlení, v níž je pohledávka zajištěna zástavním právem k nemovitosti a jejímž účelem je
      1. nabytí vlastnického práva k nemovitosti, vypořádání vlastnických vztahů k nemovitosti nebo výstavba nemovitosti,
      2. úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu nebo nabytí účasti v jiné právnické osobě za účelem získání práva užívání bytu či rodinného domu,
      3. změna stavby nebo její připojení k veřejným sítím,
      4. úhrada nákladů spojených se získáním půjčky, úvěru nebo jiné obdobné finanční služby s účelem uvedeným v bodech 1 až 3, nebo
      5. splacení úvěru, půjčky nebo jiné obdobné finanční služby poskytnuté k účelům uvedeným v bodech 1 až 4, popřípadě 5,
    - b) sjednanou v podobě nájmu věci nebo leasingu, u nichž není sjednáno právo nebo povinnost koupě předmětu smlouvy po uplynutí určité doby,
    - c) poskytnutou bez úroku nebo jakékoli úplaty,
    - d) sjednanou v podobě průběžného poskytování služby nebo dodávání zboží stejného druhu, za které spotřebitel může platit v průběhu jejich poskytování formou splátek,

- 
- e) s celkovou výší nižší než 5 000 Kč nebo vyšší než 1 880 000 Kč; částka 5 000 Kč se považuje za dosaženou též tehdy, je-li mezi tímž věřitelem a spotřebitelem uzavřeno v období 12 měsíců více smluv se stejným nebo obdobným účelem, přičemž za smlouvu, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, se považuje smlouva, kterou se dosáhne nebo přesáhne celková výše úvěru 5 000 Kč, a všechny následující smlouvy uzavřené v uvedeném období,
  - f) kterou zaměstnavatel poskytuje svým zaměstnancům jako vedlejší činnost s roční procentní sazbou nákladů nižší, než je roční procentní sazba nákladů spotřebitelských úvěrů obvykle nabízená na trhu, a která není obecně nabízena veřejnosti,
  - g) sjednanou s obchodníkem s cennými papíry nebo bankou, jejímž účelem je provedení operace s investičním nástrojem, přičemž obchodník s cennými papíry nebo banka jsou do této operace zapojeni,
  - h) v podobě bezplatného odložení platby stávajícího dluhu,
  - i) poskytovanou omezenému okruhu osob ve veřejném zájmu na základě jiného právního předpisu bezúročně nebo s úrokovými sazbami nižšími, než jsou sazby na trhu obvyklé,
  - j) při jejímž poskytnutí je věřiteli přenechána movitá věc a věřiteli nevzniká právo na vrácení peněz, nebo
  - k) která je obsažena ve smíru uzavřeném před soudem nebo jiným příslušným orgánem.



**Závěr:**

Zákon o spotřebitelském úvěru se z hypoték vztahuje jen na americké, a to v rozmezí 5000 - 1 880 000 Kč.

\*\* Více k předčasnému splacení viz např.

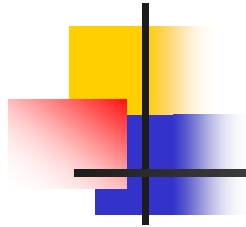
<http://www.penize.cz/hypoteky/95225-o-predcasne-splaceni-hypoteky-se-zajimejte-jiz-pred-podpisem-smlouvy>



# Úvěry ze stavebního spoření

---

- stavební spoření
- účelovost úvěru – výhradně na bytové potřeby
- tarif (chci pouze spořit nebo i čerpat úvěr?) a varianta (dle časových požadavků na čerpání úvěru)
- hypoteční úvěry X úvěry ze stavebního spoření
- *řádné úvěry ze stavebního spoření:*
  - **podmínky čerpání**
  - naspoření určitého minimální procenta z cílové částky (např. 40 %), stanovuje si stavební spořitelna,
  - doba spoření minimálně 24 měsíců (§ 5 odst. 4 z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, v platném znění),
  - splnění tzv. hodnotícího čísla (bodové ohodnocení), každá stavební spořitelna vyhláší určitou hodnotu hodnotícího (příp. zhodnocovacího) čísla, pro nárok na úvěr a má pro něj specifický algoritmus výpočtu



### **- výše úvěru**

- cílová částka = součet vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků

### **- úroková sazba**

- výši známe již při podpisu smlouvy o stavebním spoření, úroková sazba je po celou dobu splácení úvěru neměnná, výše úrokové sazby závisí na stavební spořitelně, u které máme stavební spoření sjednané, a na zvoleném tarifu (úroková sazba u úvěru souvisí s úrokovou sazbou u vkladů, maximální výše úrokových sazeb u úvěrů je zákonem omezena, neboť podle § 5 odst. 6 z. č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, nemůže být rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru vyšší než 3 procentní body

### **- doba splatnosti, výše splátky**

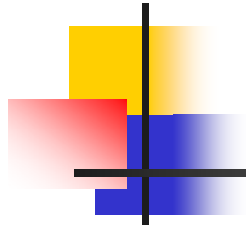
- v době podpisu smlouvy o stavebním spoření je známá doba splatnosti a výše splátky případného úvěru, doba splatnosti a výše splátky případného úvěru závisí na stavební spořitelně a na zvoleném tarifu a variantě (rychlá X normální, pomalá varianta)

### **- možnost předčasného splacení**

- ano, a to bez jakýchkoli sankcí

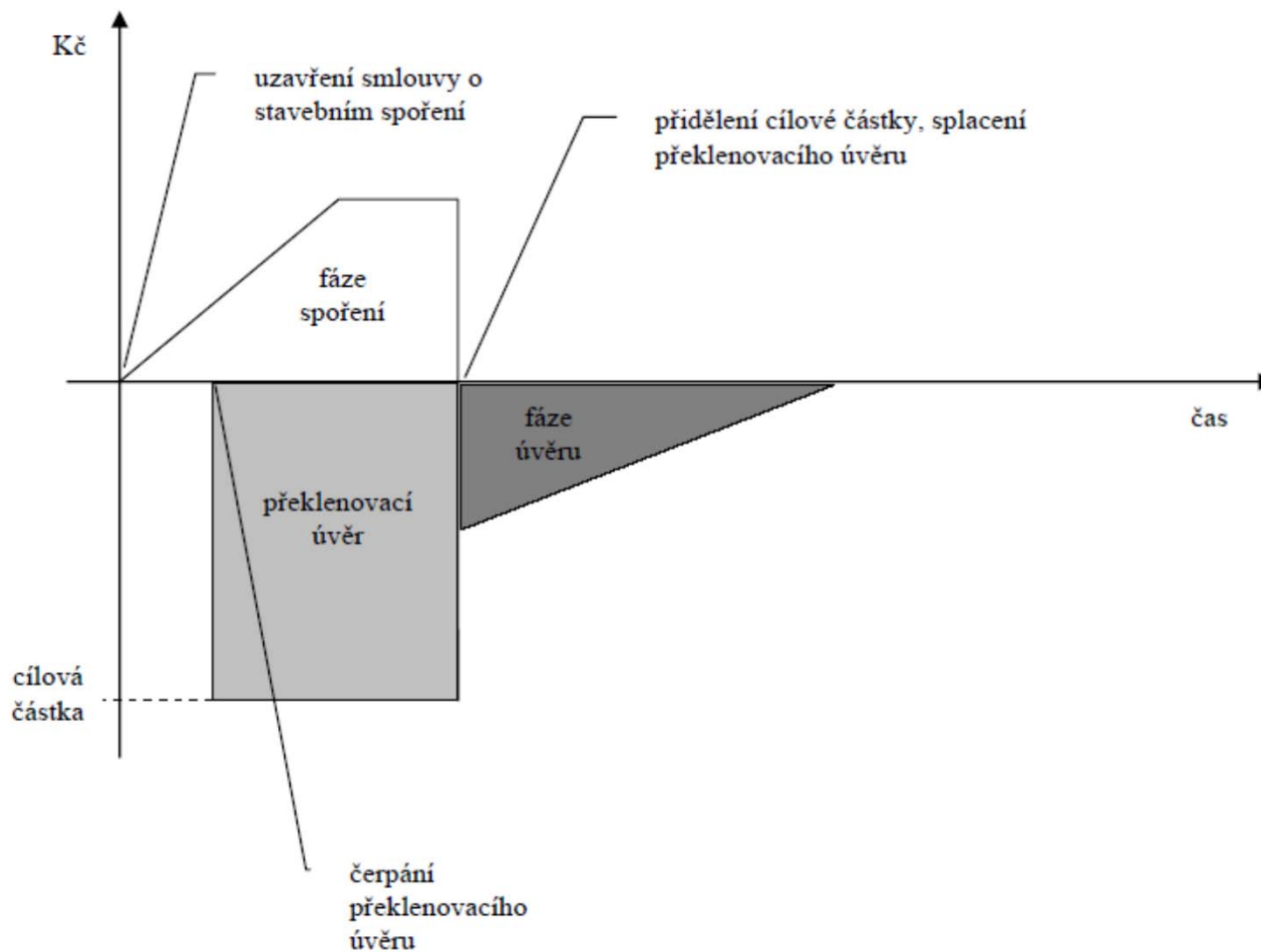
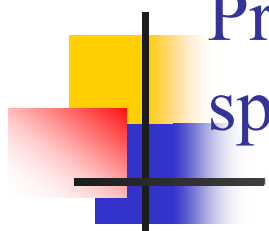
### **- zajištění**

- může být vyžadováno (nejen zástavní právo k nemovitosti, ale i jiné způsoby) i nemusí



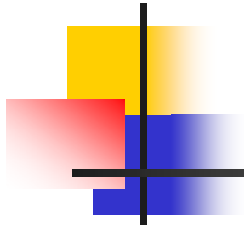
- *překlenovací úvěry ze stavebního spoření:*
  - vymezení - určeny pro klienty, kteří nemají splněny všechny podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření a pro které je nepřijatelné čekat na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření několik následujících let
  - použití - překlenují dobu mezi skutečnou potřebou cizích zdrojů a vznikem nároku na řádný úvěr ze stavebního spoření, na poskytnutí překlenovacího úvěru nemá účastník stavebního spoření automatický nárok
  - výše úvěru – omezena výší cílové částky
  - účelovost – stejně jako řádné úvěry ze stavebního spoření
  - průběh

# Princip fungování překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření



Zdroj: SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. Praha : Grada Publishing, 2003, s. 81; upraveno

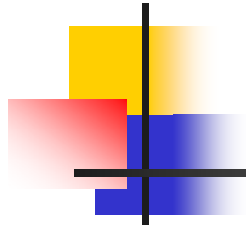




- úroková sazba - se odvíjí od toho, jak dlouho klient u stavební spořitelny spoří a za jak dlouho dojde k přidělení cílové částky, úroková sazba je po celou dobu splácení pevná a stanovuje se podle platných podmínek ke dni podání žádosti o úvěr. Obecně lze říci, že je vyšší než u řádných úvěrů. Navíc úroky jsou vypočítávány z celé cílové částky.

- možnost mimořádného splácení - ano

- prokázání úvěruschopnosti



- výhody financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření
  - nižší úrokové sazby ve srovnání s jinými úvěry,
  - předem známé a neměnné podmínky čerpání řádného úvěru,
  - možnost překlenovacího úvěru,
  - daňové úlevy,
  - široké možnosti použití úvěru
  
- nevýhody financování vlastního bydlení prostřednictvím úvěrů ze stavebního spoření
  - omezení výše úvěru,
  - nemožnost čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření



## Nemovitosti a daně

---

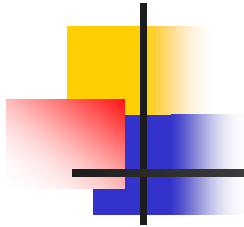
- daň z nemovitostí
- daň z převodu nemovitostí



# Daň z nemovitostí

---

- z. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí
- daň z pozemků
- daň ze staveb
- zdaňovací období – kalendářní rok
- daňové přiznání – poplatník je povinen podat příslušnému správci daně do 31. 1. zdaňovacího období; daňové přiznání se nepodává, pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a ve srovnání s tímto předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změně okolností rozhodných pro vyměření daně; daň z nemovitostí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu k 1. lednu roku, na který je daň vyměřována.

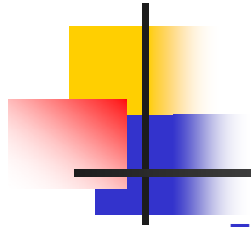


- **splatnost** - u poplatníků daně provozujících zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. srpna a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období, u ostatních poplatníků daně ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Nepřesáhne-li roční daň z nemovitostí částku 5 000,- Kč, je splatná najednou, a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce.



## Daň z pozemků

- předmět daně - pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí s výjimkou pozemků zastavěných stavbami v § 7 odst. 1 a 2 zákona v rozsahu půdorysu stavby, lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu státu
- poplatník daně - není-li stanoveno jinak, je poplatníkem vlastník pozemků, ve výjimečných případech může být poplatníkem nájemce pozemku či jeho uživatel
- základ daně - u pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů cena půdy zjištěná násobením skutečné výměry pozemků v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy stanovenou na 1 m<sup>2</sup> ve Vyhlášce Ministerstva zemědělství ČR č. 613/1992 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek; u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m<sup>2</sup> a částky 3,80 Kč; u ostatních pozemků skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.



■ *sazba daně:*

- orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů 0,75 %,
- trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb 0,25 %.

*U ostatních pozemků činí sazba daně za každý 1 m<sup>2</sup> u:*

- zpevněných ploch pozemků, užívaných k podnikatelské činnosti nebo v souvislosti s ní sloužících pro

1. zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství 1,00 Kč

2. průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku, ostatní zemědělskou výrobu a ostatní podnikatelskou činnost 5,00 Kč

- zastavěných ploch a nádvoří 0,20 Kč,

- stavebních pozemků 2,00 Kč,

- ostatních ploch, pokud jsou předmětem daně 0,20 Kč.

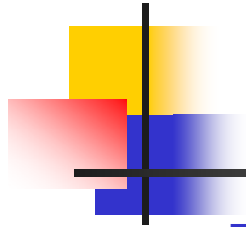


# Daň ze staveb

---

- předmět daně - na území České republiky stavby, pro které byl vydán kolaudační souhlas, nebo stavby užívané před vydáním kolaudačního souhlasu, stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané, stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo kolaudačnímu rozhodnutí podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené, byty včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby, které jsou evidovány v katastru nemovitostí; výjimky z předmětu daně upravuje zákon
- poplatník daně - není-li stanoveno jinak vlastník stavby, bytu nebo samostatného nebytového prostoru
- základ daně - výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období; základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m<sup>2</sup> nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m<sup>2</sup> podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená koeficientem 1,20



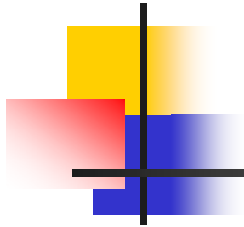


- *základní sazba daně:*

- u obytných domů 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, u ostatních staveb tvořících příslušenství k obytným domům z výměry přesahující 16 m<sup>2</sup> zastavěné plochy 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,

- u staveb pro individuální rekreaci a rodinných domů využívaných pro individuální rekreaci 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a u staveb, které plní doplňkovou funkci k těmto stavbám, s výjimkou garáží 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,

- u garáží vystavěných odděleně od obytných domů a u samostatných nebytových prostorů užívaných jako garáže 8 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,



- u staveb užívaných pro podnikatelskou činnost a u samostatných nebytových prostorů užívaných pro podnikatelskou činnost
  - sloužících pro zemědělskou prvovýrobu, pro lesní a vodní hospodářství 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
  - sloužících pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
  - sloužících pro ostatní podnikatelskou činnost 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo upravené podlahové plochy,
- u ostatních staveb 6 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- u bytů a u ostatních samostatných nebytových prostorů 2 Kč za 1 m<sup>2</sup> upravené podlahové plochy.



# Daň z převodu nemovitostí

- z. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí
- předmět daně - úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem
- poplatník daně - zpravidla převodce (prodávající), nabyvatel je v tomto případě ručitelem; v případě výměny nemovitostí je poplatníkem převodce i nabyvatel, kteří jsou podle zákona povinni platit daň společně a nerozdílně; nabyvatel je poplatníkem této daně tehdy, jedná-li se o nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí nebo exekuci podle zvláštního právního předpisu, vyvlastnění, vydržení, v insolvenčním řízení po rozhodnutí o úpadku nebo ve veřejné dražbě anebo o nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva v souvislosti s postoupením pohledávky, při zrušení právnické osoby bez likvidace nebo při rozdělení likvidačního zůstatku při zrušení právnické osoby s likvidací. Jde-li o převod nebo přechod vlastnictví k nemovitosti ze společného jmění manželů nebo do společného jmění manželů, je každý z manželů samostatným poplatníkem a jejich podíly jsou stejné. V případě podílových spoluvlastníků je každý spoluvlastník samostatným poplatníkem a platí daň dle velikosti svého podílu.
- základ daně - cena nemovitosti určená podle zákona
- sazba daně - 3 % ze základu daně
- splatnost - splatná ve lhůtě pro podání daňového přiznání

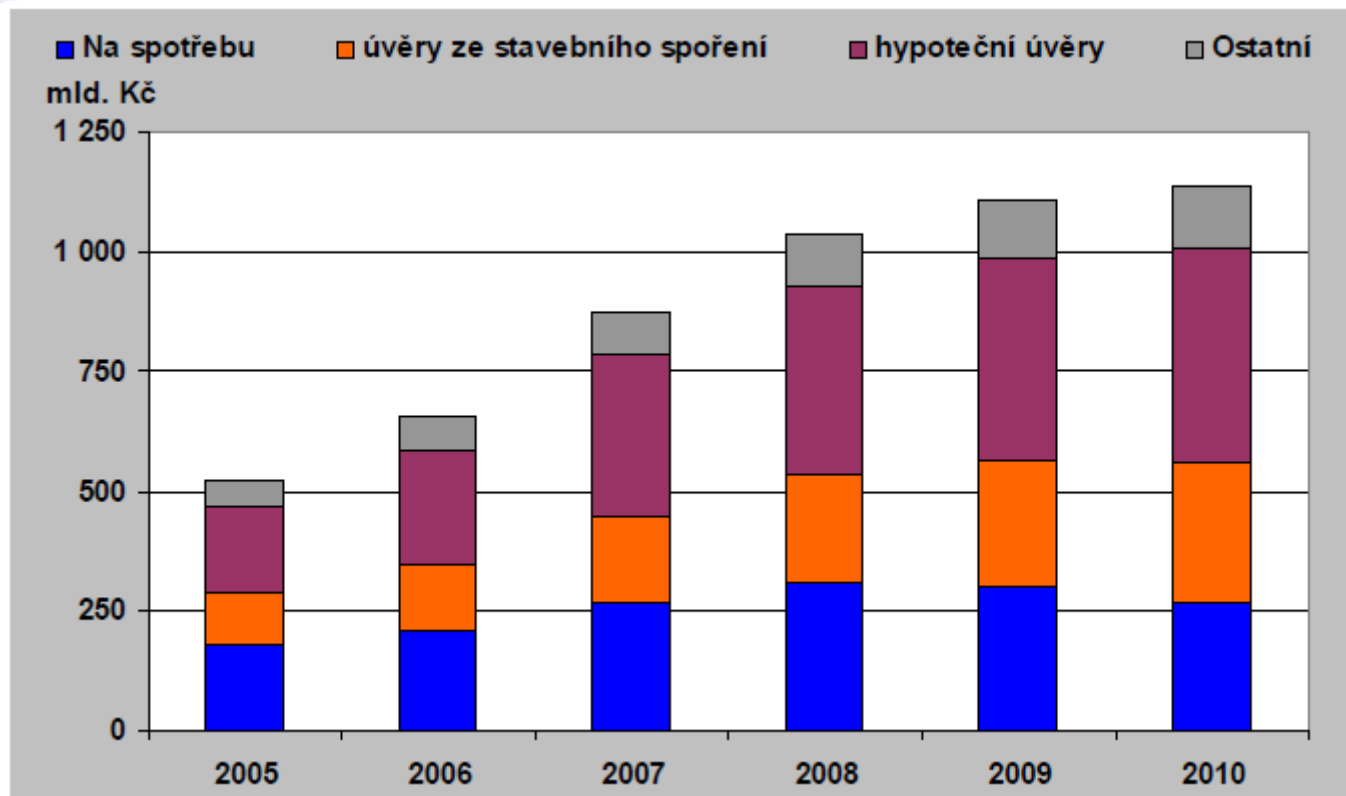


# Osobní vlastnictví X družstevní vlastnictví

---

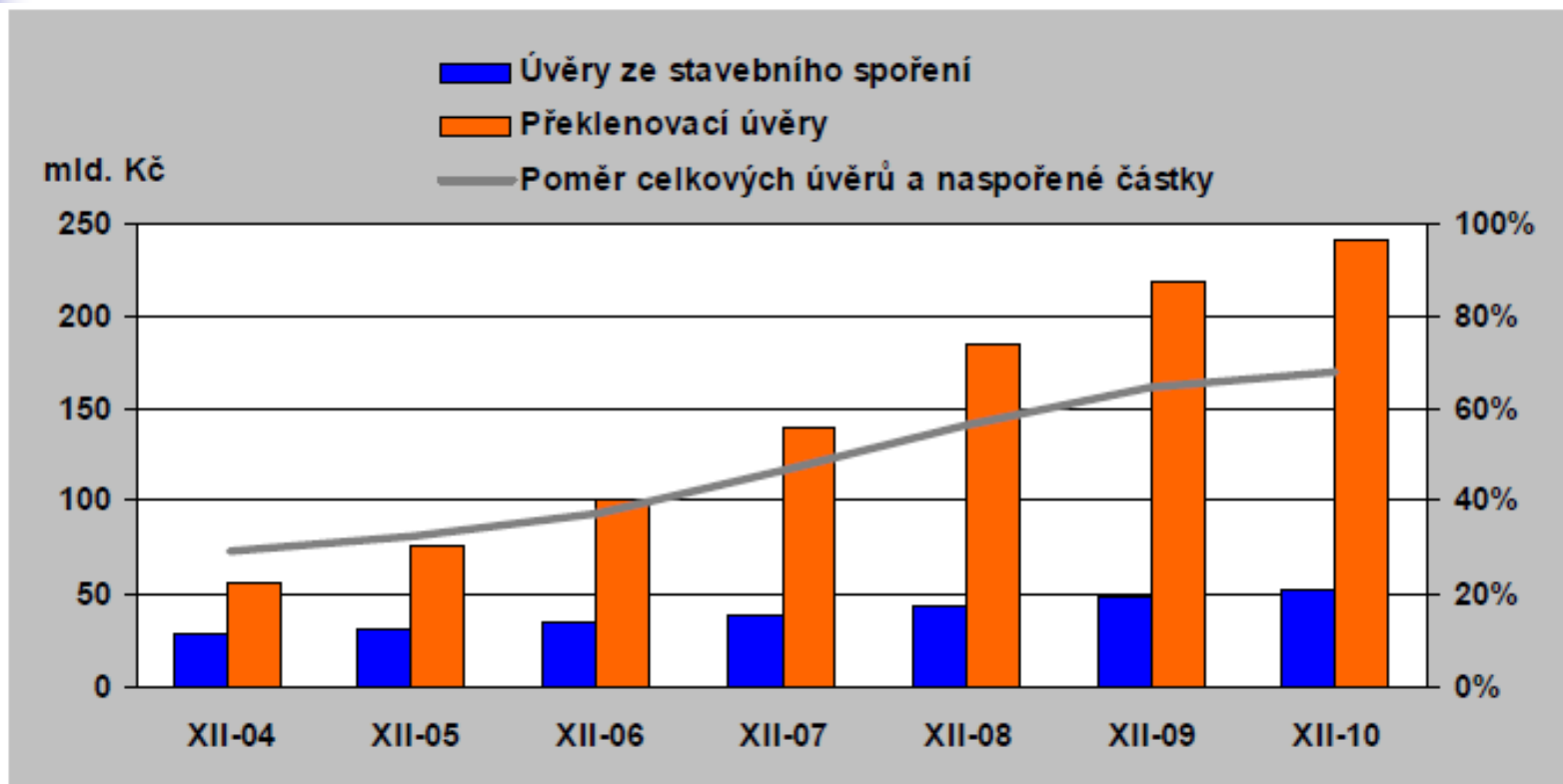
- Byt v osobním vlastnictví a v družstevním vlastnictví
  - *cena – vyšší OV*
  - *daň z převodu nemovitostí – ano u OV, družstevní ne*
  - *možnost pronájmu – u družstevního může být omezeno, administrativně náročnější X OV*
  - *prodej bytu – OV administrativně náročnější*
  - *možnost ručení – OV lze ručit X družstevní*
  - *možnosti financování – OV lepší*
  - *omezení kupujících – hrozí u družstevních*

# Celkové zadlužení domácností v České republice (2005 – 2010)

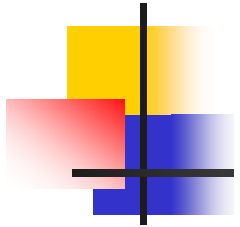


Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 13,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)

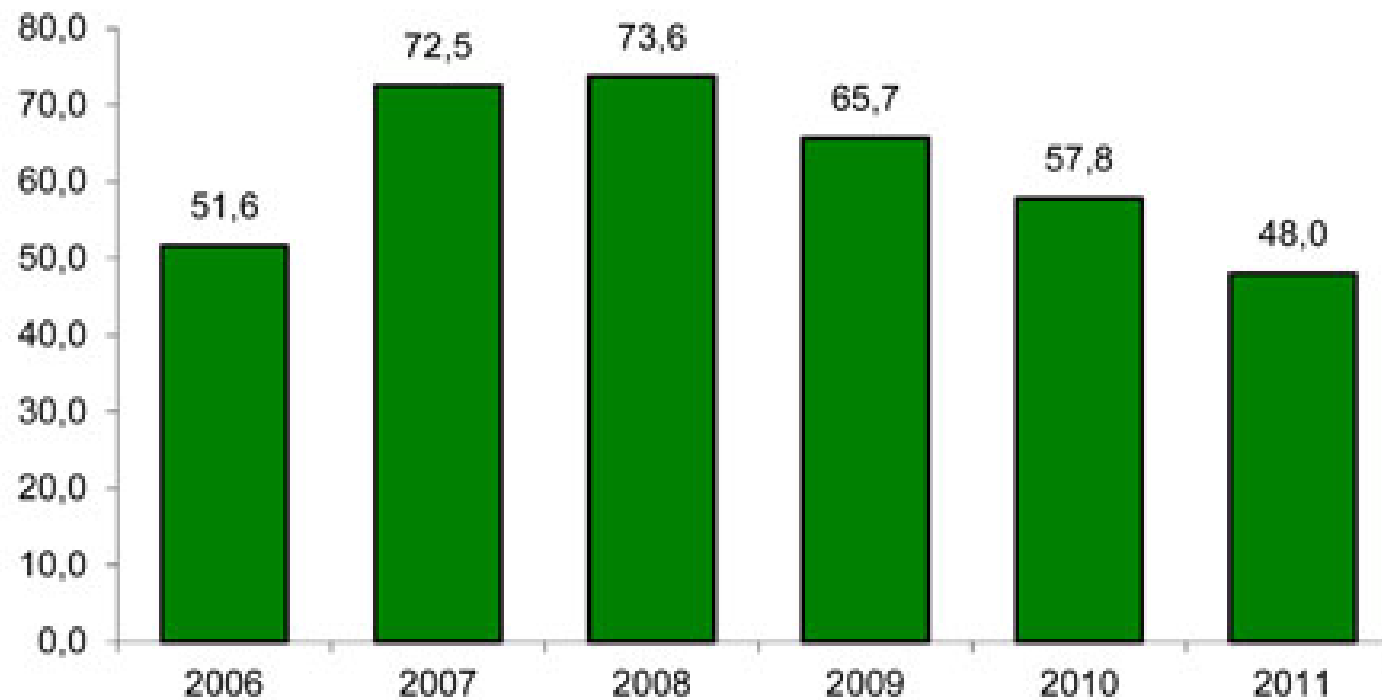
## Vývoj úvěrů v sektoru stavebního spoření



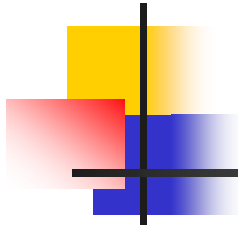
Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 15,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)



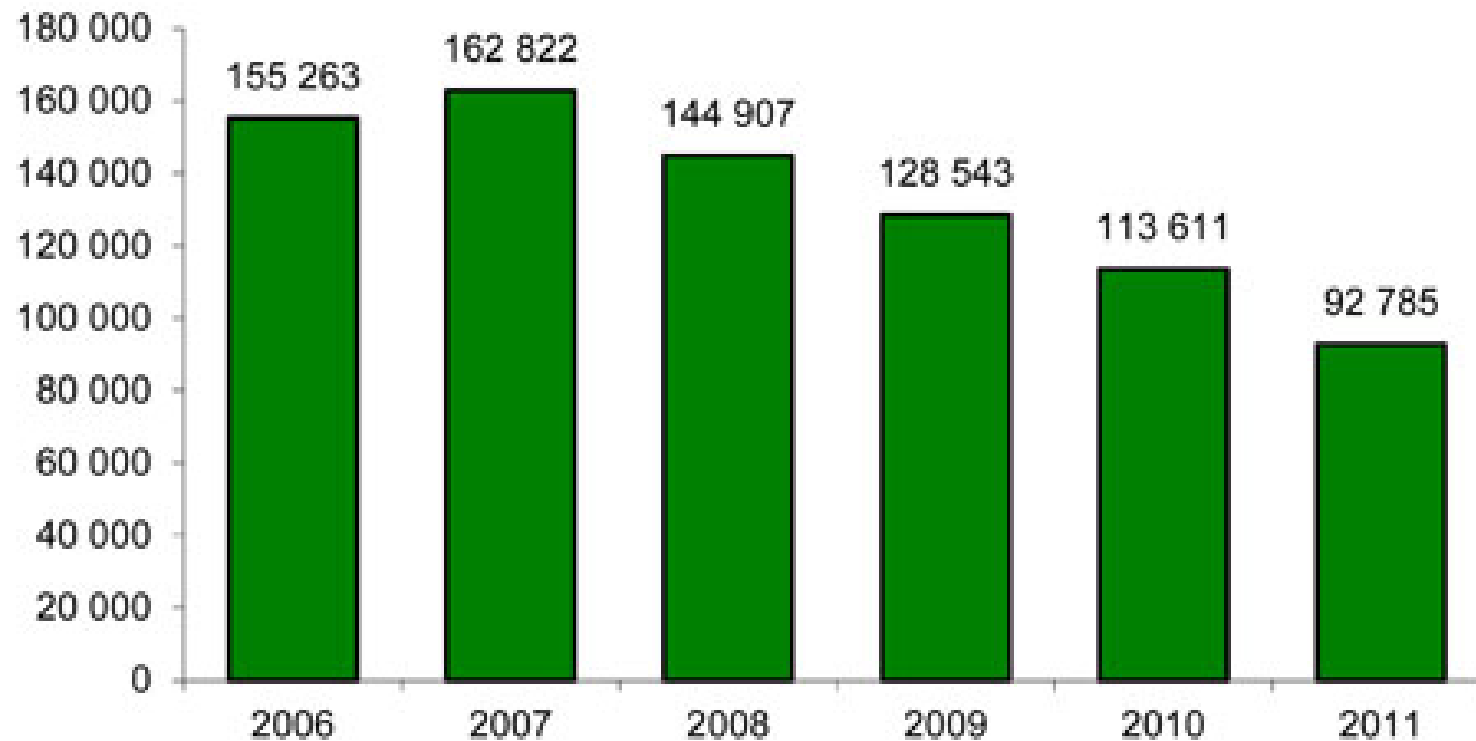
### Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok [mld. Kč]



*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spořeni,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*

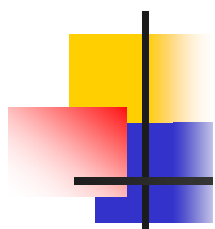


## Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

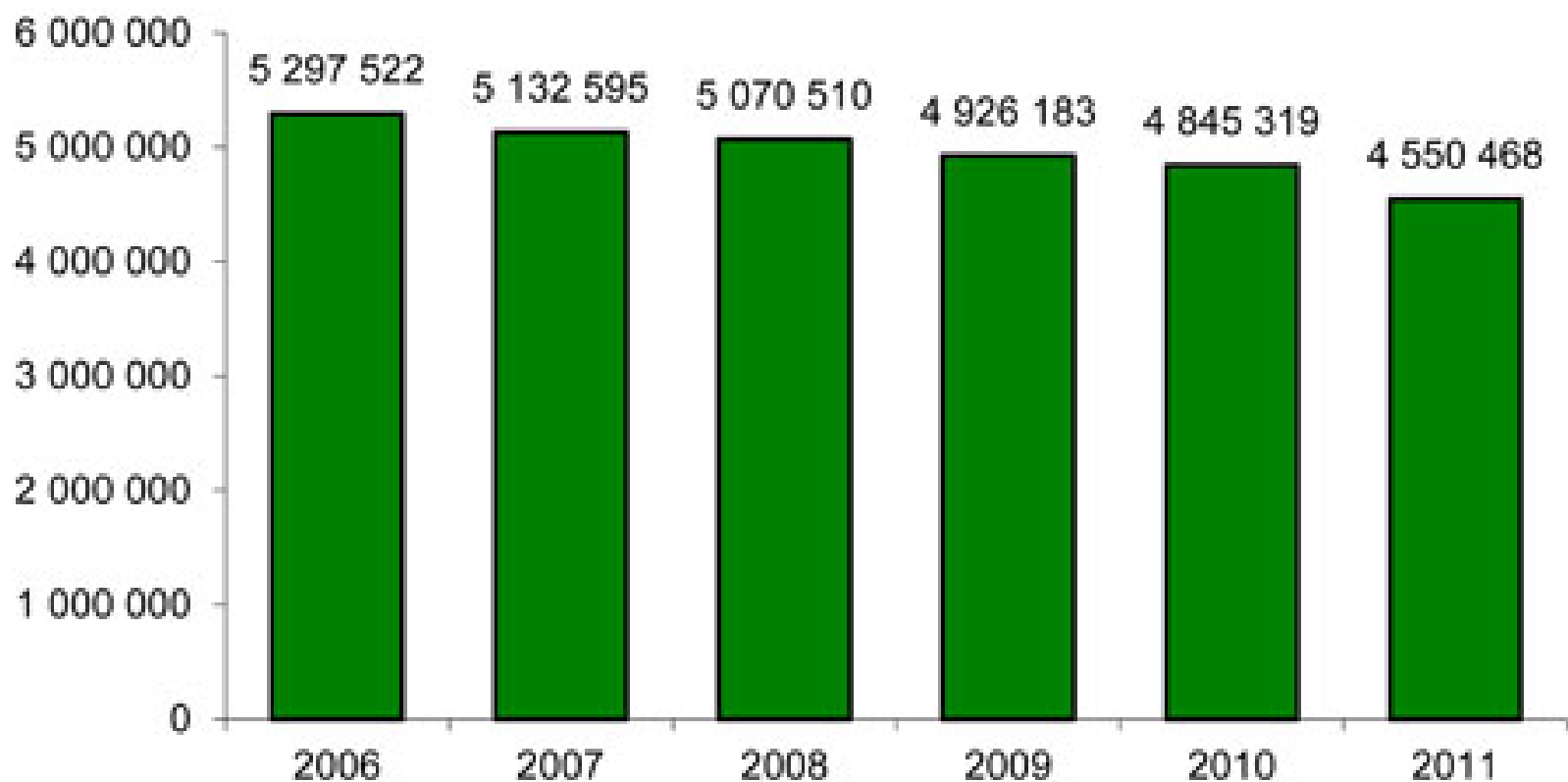


*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen: Grafy stavebního spoření,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*





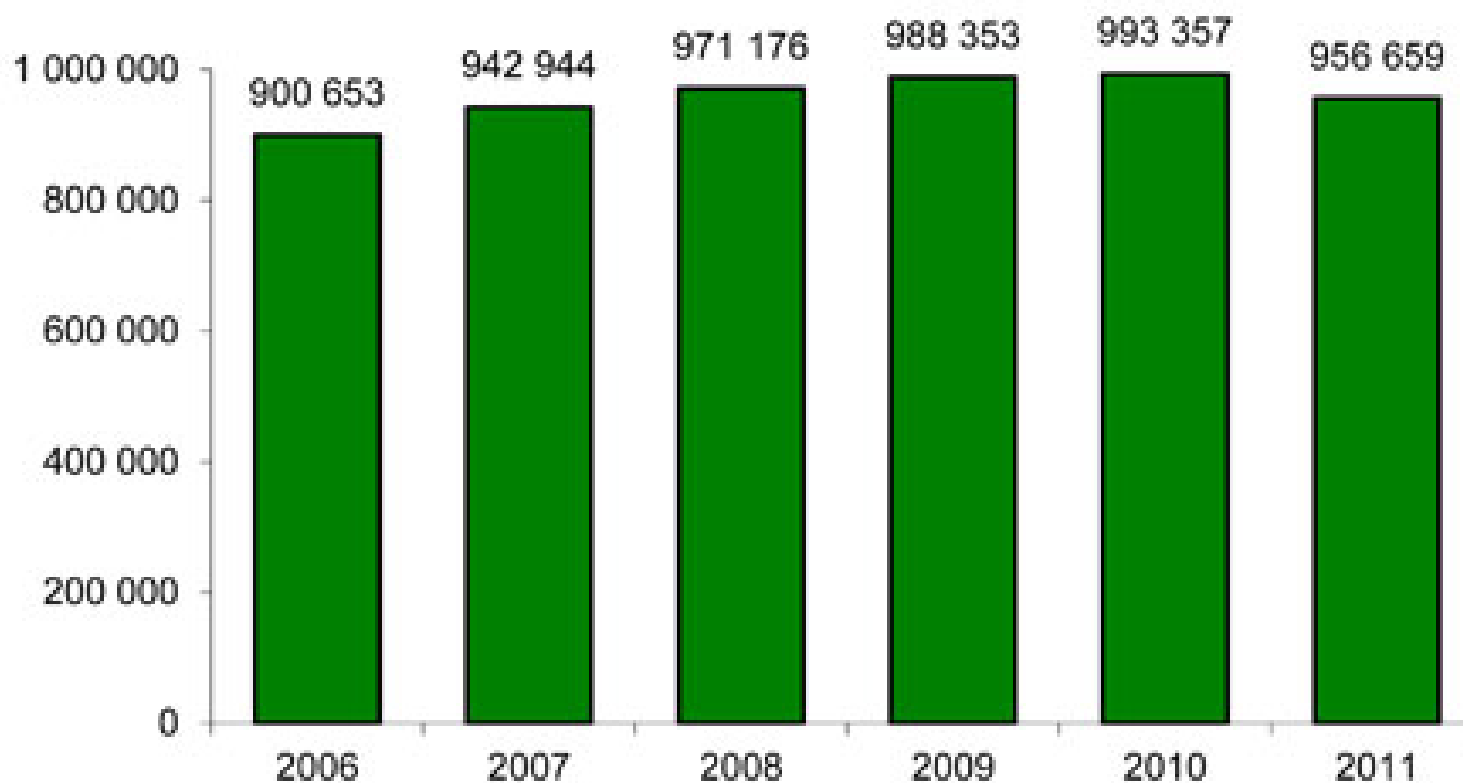
## Počet smluv ve fázi spoření k uvedenému datu



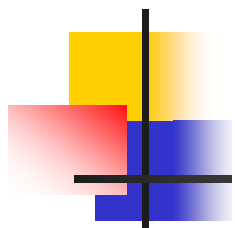
*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebního-sporeni/>*



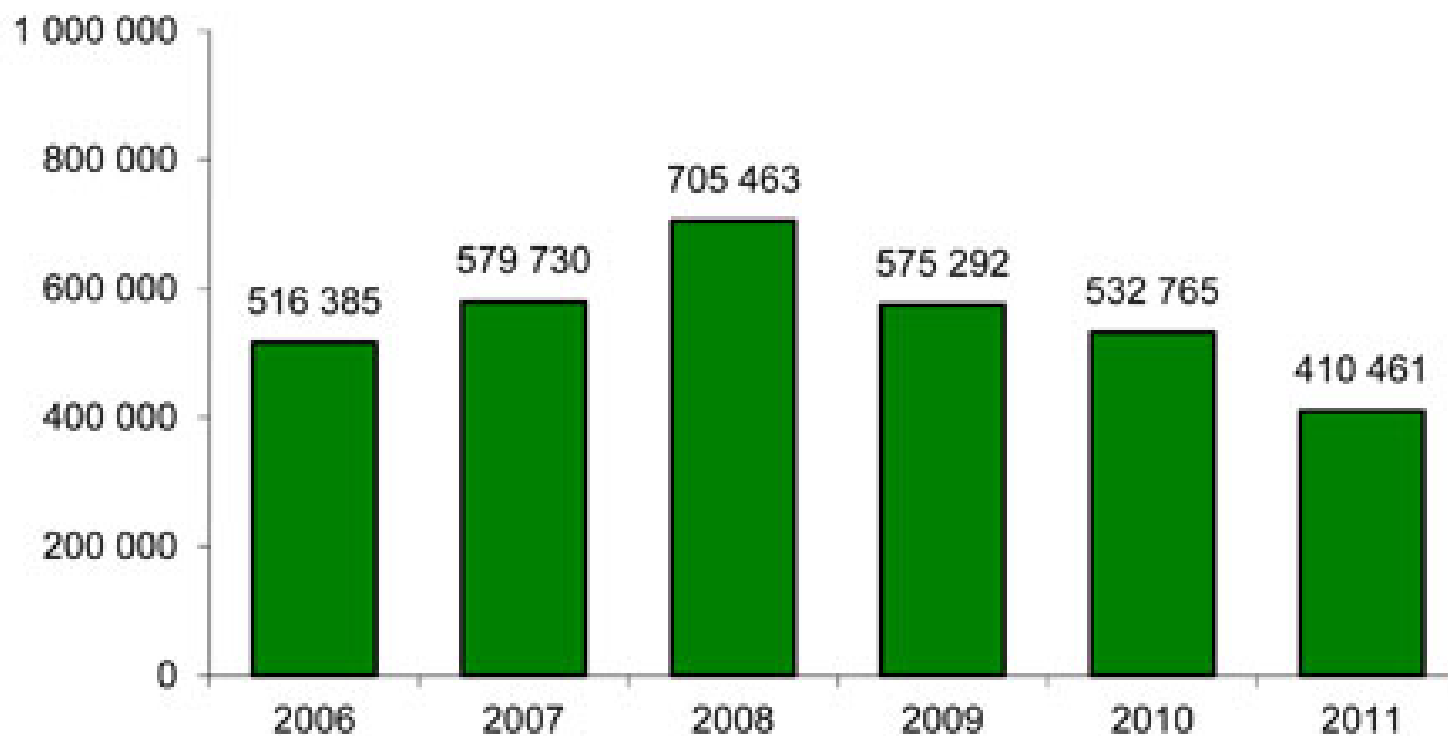
### Počet aktivních úvěrů k uvedenému datu



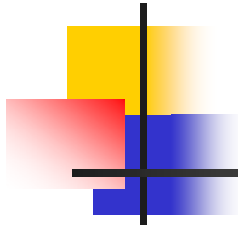
*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*



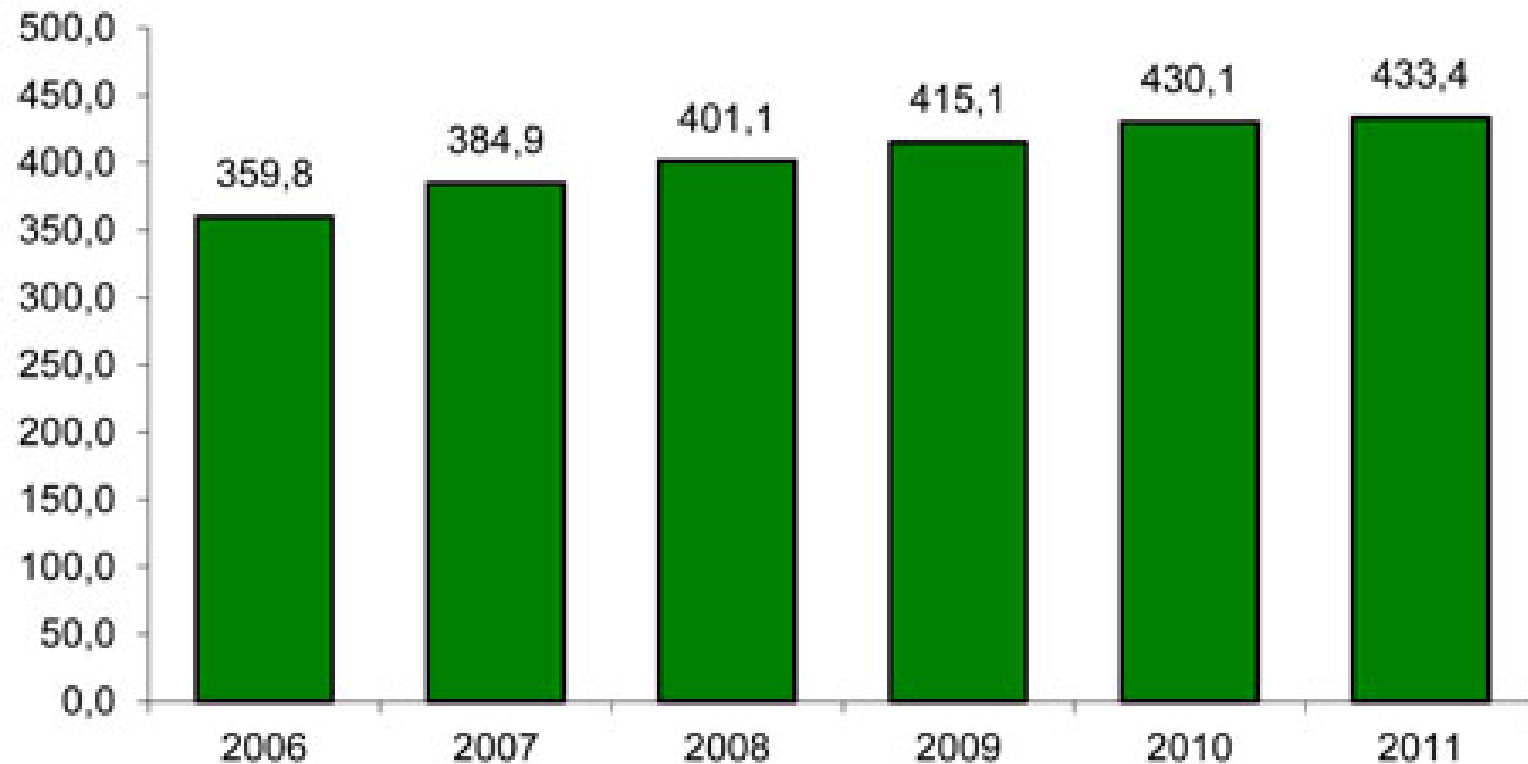
## Počet nově uzavřených smluv v roce



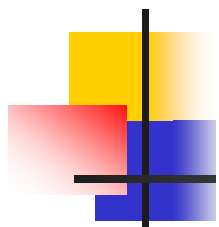
*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spořeni,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*



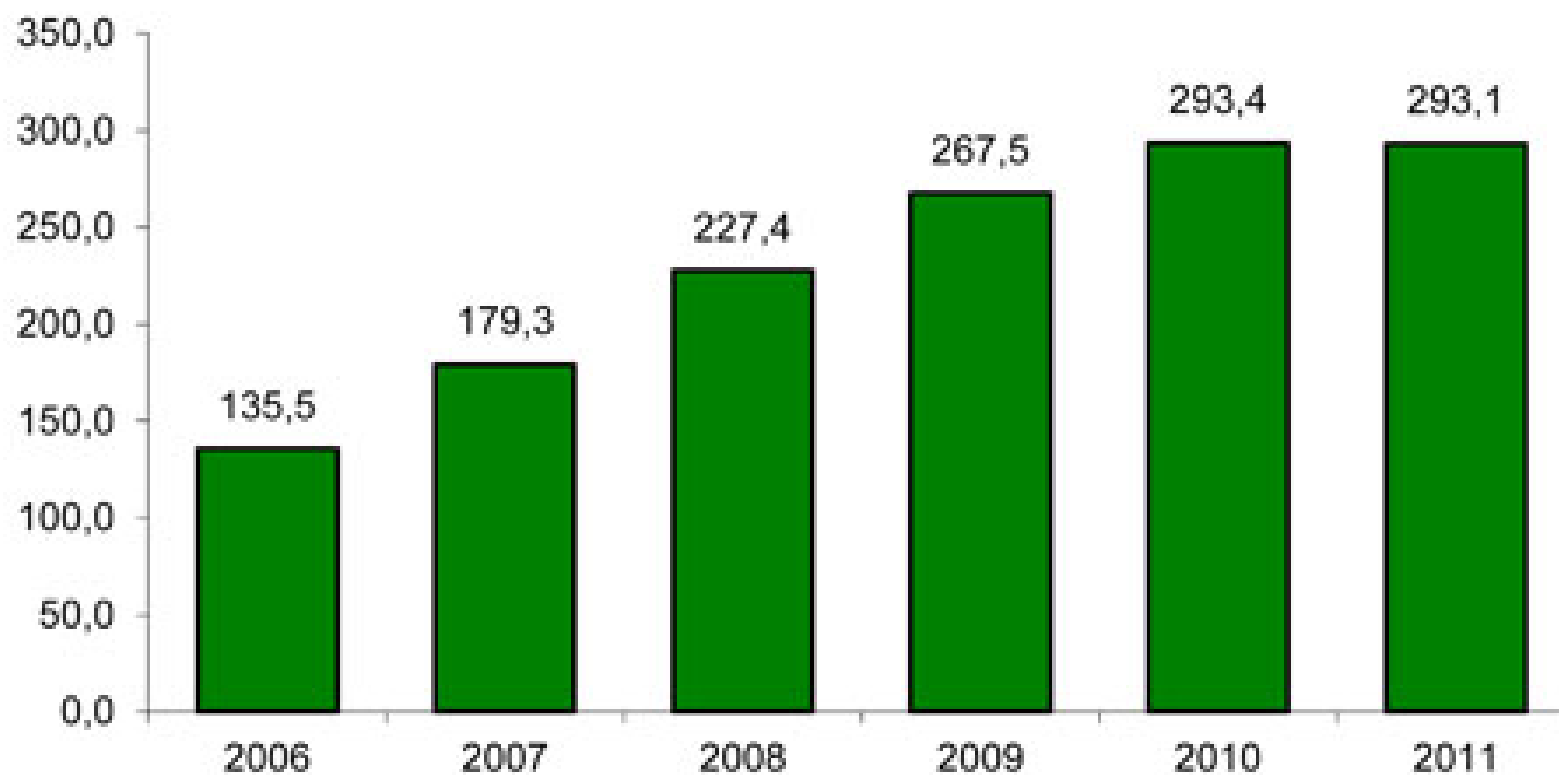
## Vklady klientů ve stavebním spoření [mld. Kč]



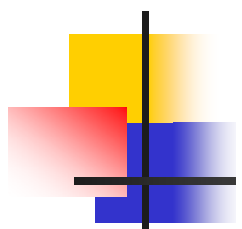
*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*



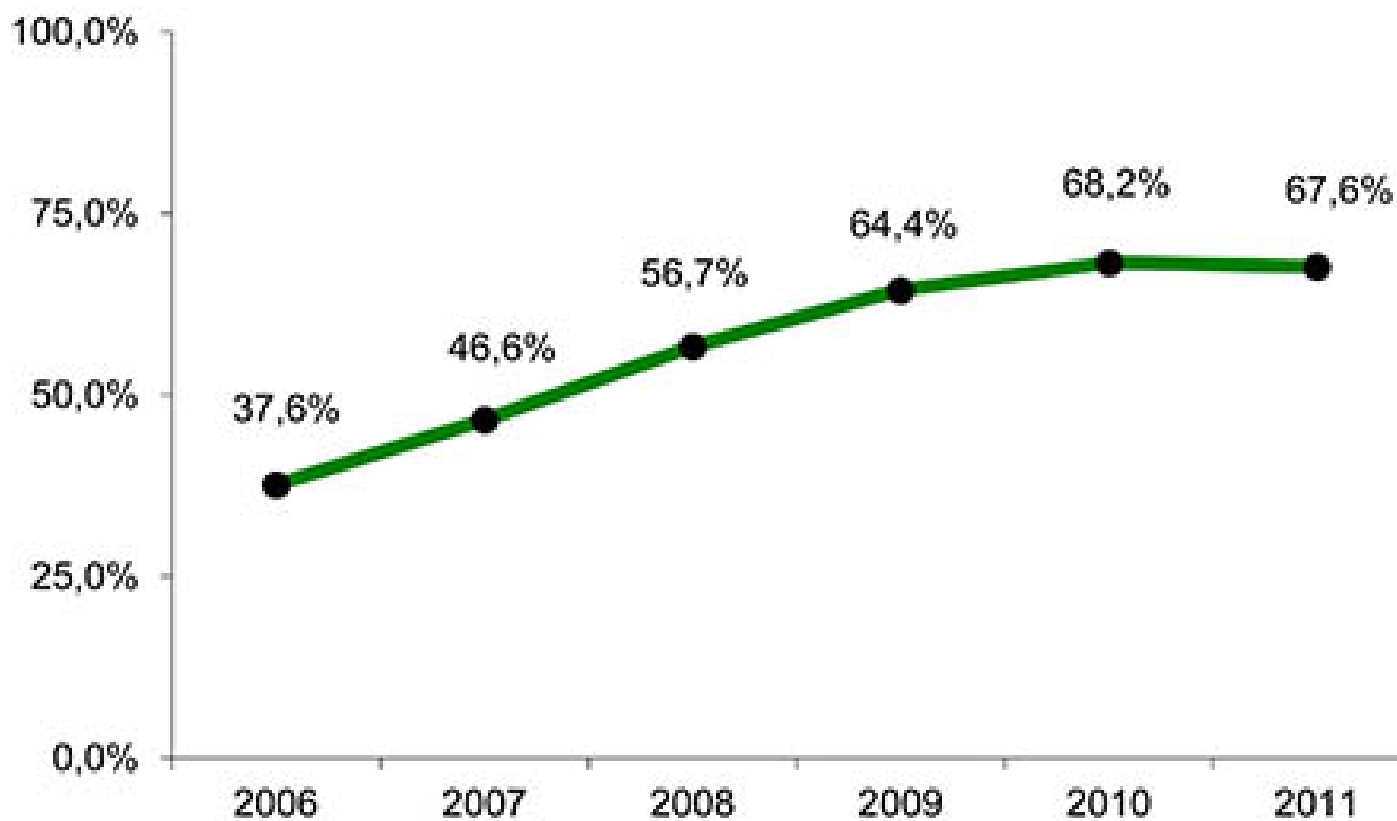
### Objem aktuálně poskytnutých úvěrů k datu [mld. Kč]



*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spořeni,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*



## Podíl poskytnutých úvěrů na přijatých vkladech



*Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření,  
<http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>*

## Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření</b>	Počet	1 373 258	1 293 890	2 097 338	3 14 650	430 233	516 385	579 730	705 463	575 292	532 765	410 461
	Přírůstek (%)	23,1	-5,8	62,1	-85	36,7	20	12,3	21,7	-18,5	-7,4	-23
<b>Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany</b>	Objem (tis. Kč)	136,9	146,7	200,5	222,8	227,9	235,8	284,9	302,8	308,7	300,5	346,2
	Přírůstek (%)	-1,8	7,2	36,7	11,1	2,3	3,5	20,8	6,3	2	-2,7	15,2
<b>Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření<sup>1)</sup></b>	Počet	4 196 408	4 870 620	6 300 831	5 899 300	5 573 874	5 297 522	5 132 595	5 070 510	4 926 183	4 845 319	4 550 468
	Přírůstek (%)	22,5	16,1	29,4	-6,4	-5,5	-5	-3,1	-1,2	-2,8	-1,6	-6,1
<b>Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)</b>	Objem (mld. Kč)	9,313	11,059	13,261	15,337	16,086	15,772	14,976	14,22	13,262	11,743	10,729
	Přírůstek (%)	20,7	18,7	19,9	15,7	4,9	-2	-5	-5	-6,7	-11,5	-8,6
<b>Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok</b>	Objem (Kč)	2 956	3 138	3 159	3 256	3 242	3 173	3 090	2 927	2 776	n/a	n/a
	Přírůstek (%)	2,9	6,2	0,7	3,1	-0,4	-2,1	-2,6	-5,3	-5,2	n/a	n/a

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_68311.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html)

## Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2011

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Naspořená částka</b> <sup>1)</sup>	Objem (mld. Kč)	133,309	180,19	236,815	287,077	328,987	359,848	384,88	401,061	415,15	430,122	433,433
	Přírůstek (%)	20,8	35,2	31,4	21,2	14,6	9,4	7	4,2	3,5	3,6	0,8
<b>Úvěry celkem</b> <sup>1)</sup>	Počet	465 824	568 920	685 740	786 483	857 875	900 653	942 944	971 176	988 353	993 357	956 659
v tom: ze stavebního spoření		346 145	420 929	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870	565 485	564 633	552 999
překlenovací <sup>2)</sup>		119 679	147 991	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306	422 868	428 724	403 660
	Přírůstek (%)	24,7	22,1	20,5	14,7	9,1	5	4,7	3	1,8	0,5	-3,7
<b>Úvěry celkem</b> <sup>1)</sup>	Objem (mld. Kč)	37,023	46,308	63,597	84,184	108,063	135,45	179,301	227,417	267,512	293,362	293,115
v tom: ze stavebního spoření		18,522	21,916	25,099	28,735	31,751	35,073	38,912	42,875	48,899	53,069	55,78
překlenovací <sup>2)</sup>		18,501	24,392	38,498	55,449	76,312	100,377	140,389	184,542	218,613	240,294	237,335
	Přírůstek (%)	19,4	25,1	37,3	32,4	28,4	25,3	32,4	26,8	17,6	9,7	-0,1
<b>Úvěry celkem / naspořená částka</b>	Poměr (%)	27,8	25,7	26,9	29,3	32,8	37,6	46,6	56,7	64,4	68,2	67,6

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_68311.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html)



## Stav hypotéčních úvěrů

K 31. 12.		2008	2009	2010	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Občané	celkem (v tis. ks)	406,5	450,8	501,5	50,8	11,26
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	589,7	663,5	748,3	84,8	12,78
Podnikatelské subjekty	celkem (v tis. ks)	11,9	12,8	14,1	1,3	9,79
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	239,1	254,5	265,4	10,9	4,29
Municipality	celkem (v tis. ks)	0,9	0,9	0,9	0,0	1,88
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	8,5	9,0	9,2	0,2	1,81
Celkem	celkem (v tis. ks)	419,3	464,5	516,6	52,0	11,21
	smluvní jistina celkem (mld. Kč)	837,3	927,0	1 022,9	95,9	10,34
Objem úvěrů (mld.Kč)		479,0	634,7	682,7	48,0	7,56

Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 17,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)

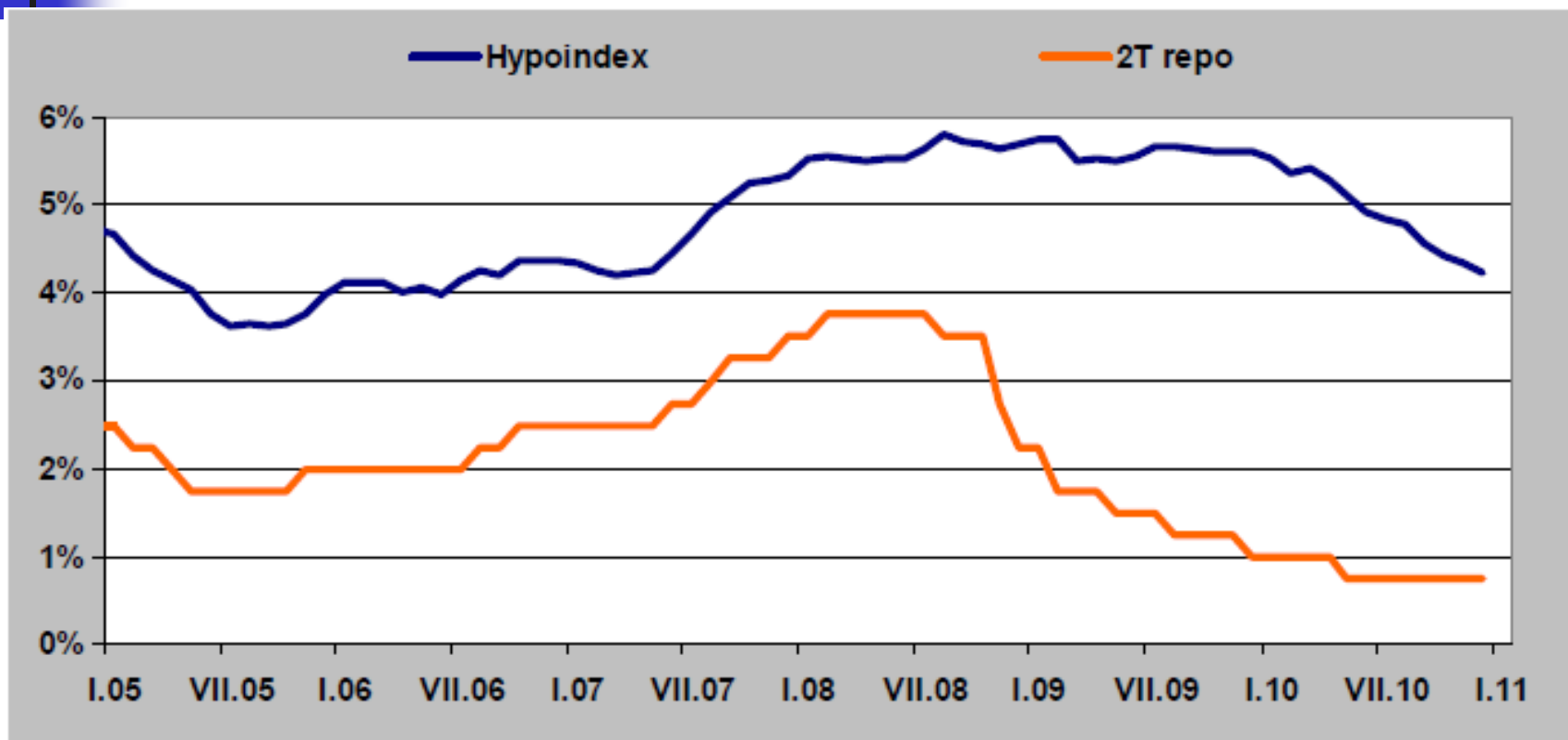


## Stav hypotéčních úvěrů domácností

K 31. 12.	2007	2008	2009	2010	Meziroční změna	
					abs.	(%)
Počet HÚ celkem (tis.)	339,0	406,5	450,8	501,5	50,8	11,26
Smluvní jistina celkem (mld.Kč)	469,6	589,7	663,5	748,3	84,8	12,78
Objem úvěrů (mld.Kč)	333,6	397,1	554,4	604,7	50,3	9,07

*Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 16,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)*

## Vývoj vybraných úrokových sazeb



*Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 17,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)*



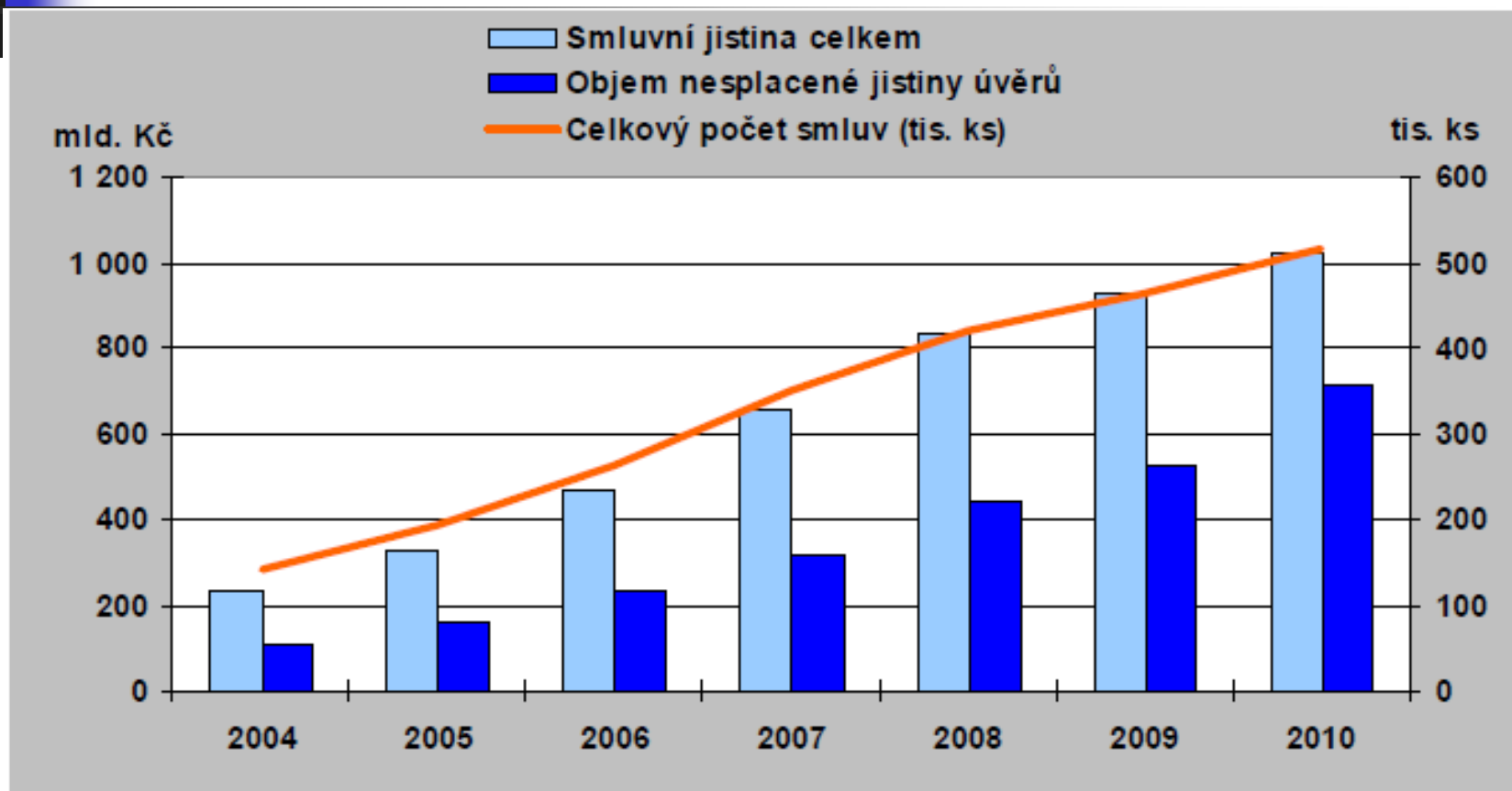
## \* Hypoindex

---

- *FINCENTRUM HYPOINDEX hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.*

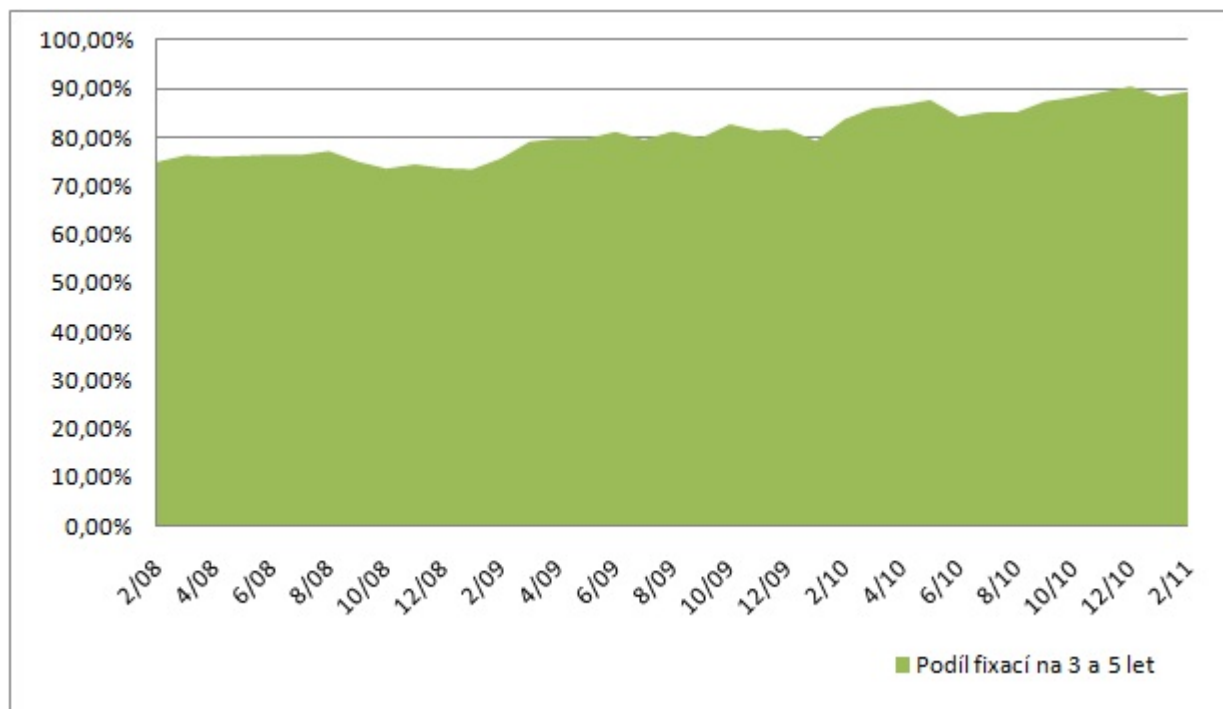
Zdroj: Hypoindex.cz, <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/> ...historie, vývoj

## Souhrnné ukazatele hypotečního trhu



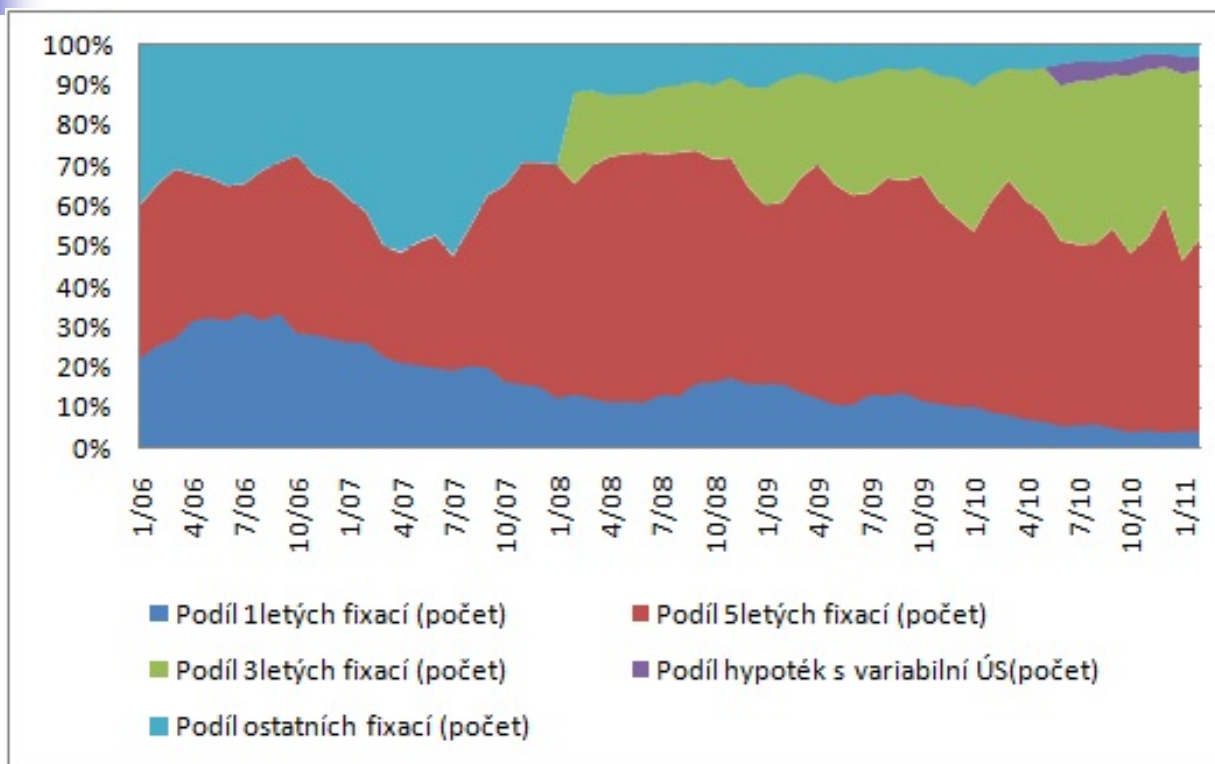
Zdroj: Ministerstvo financí ČR: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010, str. 18,  
[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf)

## Souhrnný podíl hypoték s tří- a pětiletou fixací



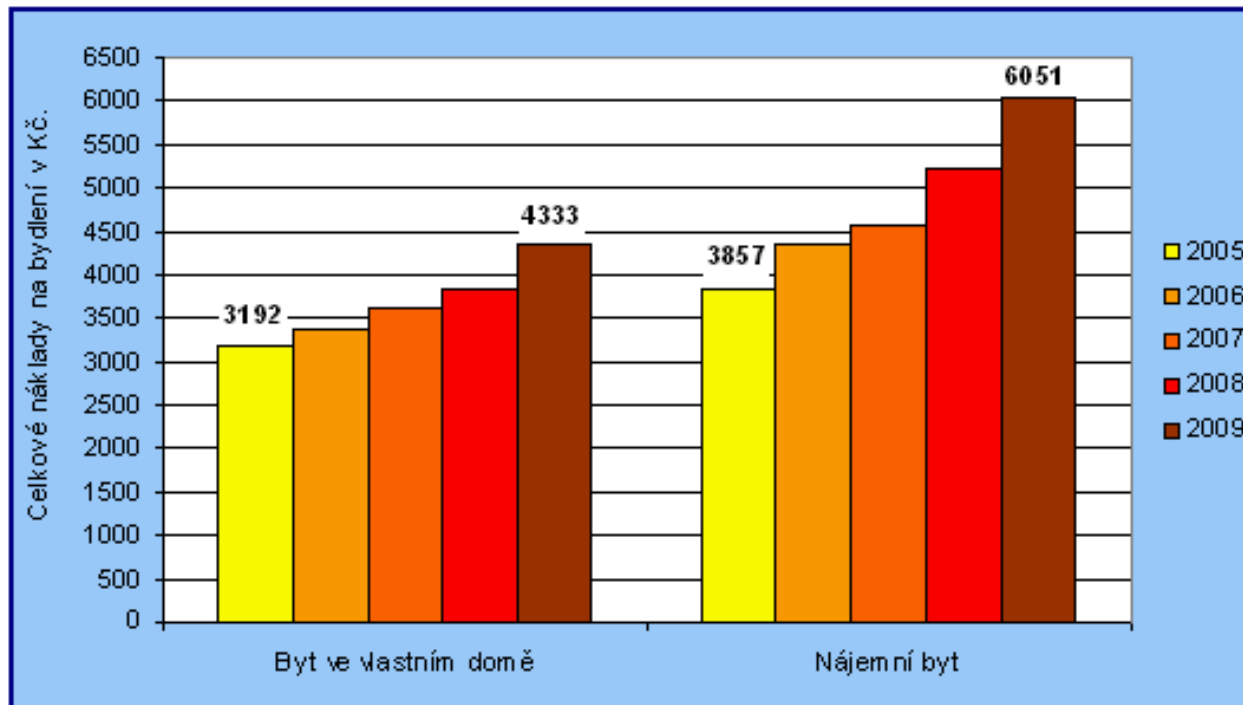
*Zdroj: Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace,  
<http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>*

## Dlouhodobé preference klientů při výběru



Zdroj: Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace,  
<http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>

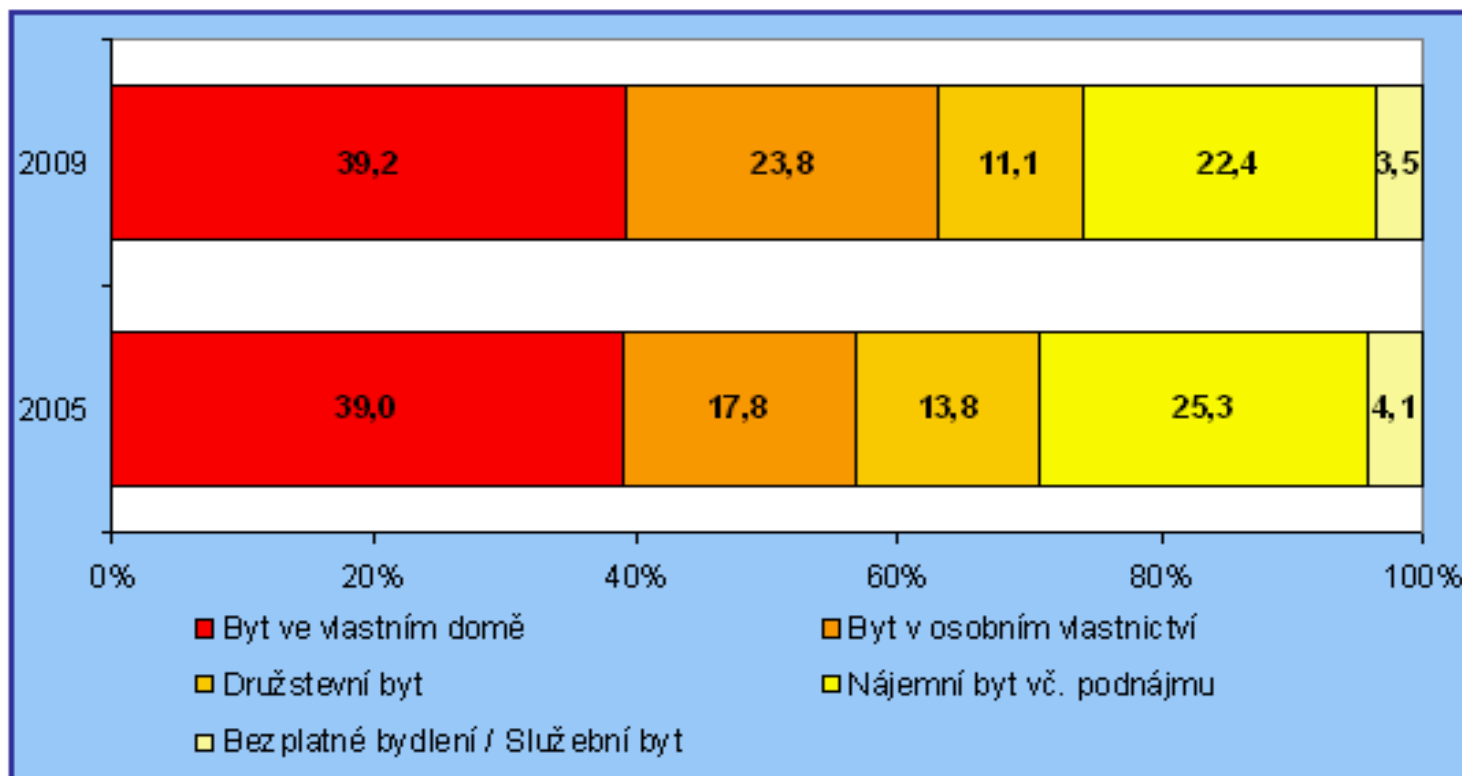
## Celkové měsíční náklady domácností na bydlení v letech 2005 až 2009 (v Kč)



Zdroj: Český statistický úřad. Životní podmínky (EU – SILC),  
[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni\\_podminky\\_\(eu\\_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))



## Podíl domácností žijících v jednotlivých typech bytů v letech 2005 a 2009



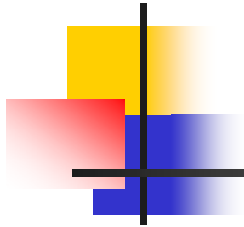
Zdroj: Český statistický úřad. Životní podmínky (EU – SILC),  
[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni\\_podminky\\_\(eu\\_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))



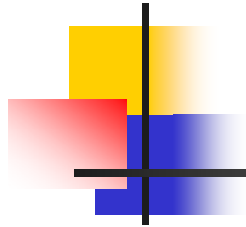
## Literatura

---

- MÁLEK, Petr; OŠKRDALOVÁ, Gabriela; VALOUCH, Petr. *Osobní finance*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 203 s. ISBN 9788021051577. kapitola 9.
- Syrový, P.: *Financování vlastního bydlení*. Praha : Grada Publishing, 2009.
- Syrový, P., Novotný M.: *Osobní a rodinné finance*. Praha : Grada Publishing, 2003.
- Ministerstvo financí České republiky: Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2009. [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_roce\\_2009\\_pdf.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Zprava_o_vyvoji_FT_v_roce_2009_pdf.pdf).
- Ministerstvo financí České republiky : Zpráva o vývoji finančního trhu v roce 2010. [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT\\_Rocni\\_Zprava\\_o\\_vyvoji\\_FT\\_v\\_2010.pdf](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/FT_Rocni_Zprava_o_vyvoji_FT_v_2010.pdf).
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>.
- Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby. <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1-%281%29>.



- Mašek, F.: O předčasné splácení hypotéky se zajímejte již před podpisem smlouvy. <http://www.penize.cz/hypoteky/95225-o-predcasne-splaceni-hypoteky-se-zajimejte-jiz-pred-podpisem-smlouvy>.
- Asociace českých stavebních spořitelén: Grafy stavebního spoření, <http://acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>
- Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2010, [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_60572.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_60572.html)
- Hypoindex.cz: Fincentrum Hypoindex, <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
- Svačina, L.: Český hypoteční trh ovládly střednědobé fixace. <http://www.hypoindex.cz/clanky/cesky-hypotecni-trh-ovladly-strednedobe-fixace/>



- Český statistický úřad: Životní podmínky (EU – SILC), [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni\\_podminky\\_\(eu\\_silc\)](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/zivotni_podminky_(eu_silc))
- Ministerstvo financí ČR: Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice – ke dni 31.12.2011, [http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft\\_ukazatele\\_vyvoje\\_st\\_sporeni\\_68311.html](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_68311.html)
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění
- Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru, v platném znění
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, v platném znění
- Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, v platném znění
- Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, v platném znění