

## Hypoteční bankovníctví

### Cíl kapitoly

Cílem kapitoly je vysvětlit podstatu hypotečního bankovníctví, definovat pojmy, které s hypotečním bankovníctvím souvisí a uvést jeho právní základy. Kromě toho bude vysvětlen způsob financování hypotečních úvěrů prostřednictvím hypotečních zástavních listů, uvedeny způsoby čerpání a splácení hypotečních úvěrů a typy hypotečních úvěrů, se kterými se lze na českém hypotečním trhu setkat. Závěrem bude uveden konkrétní příklad hypoteční banky působící na českém trhu.

### Časová zátěž

samostudium – 8 hodin

Základní pojmy hypotečního bankovníctví v České republice jsou upraveny **zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**. Tento zákon definuje hypoteční úvěry, hypoteční zástavní listy, určuje, jaké nemovitosti mohou být vloženy do zástavy k zajištění hypotečních úvěrů, dále určuje řádné a náhradní krytí emise hypotečních zástavních listů aj.

**Hypoteční úvěr** je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.

**Zástavním právem** se rozumí závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky z věci zastavené. Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (např. u hypotečního úvěru na koupi dané nemovitosti) nebo to může být jiná nemovitost (popřípadě více nemovitostí). Je však důležité, aby na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nevázlo žádné jiné zástavní právo třetí osoby.<sup>1</sup> Nemovitost musí být v zástavě celá (nelze zastavit pouze její část). Na nemovitosti nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání nemovitosti.

*Zástavní hodnota* zastavených nemovitostí je určena bankou a může se lišit od tržní hodnoty nemovitosti.

Zástavním právem si banka zajišťuje úvěrovou pohledávku, nestává se však majitelem zastavené nemovitosti. Zástavní právo pro banku znamená, že může uspokojit svoje pohledávky zpeněžením zástavy, pokud dlužník nebude řádně a včas plnit své závazky.

Zástavní právo k nemovitosti v případě hypotečních úvěrů vzniká na základě písemné *zástavní smlouvy* uzavřené mezi bankou a vlastníkem zastavované nemovitosti. Zástavní smlouva musí obsahovat určení zástavy i zajišťované pohledávky (úvěru). Pro vznik zástavního práva k nemovitosti je nutné podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad zástavního práva a zástavní smlouvu.

---

<sup>1</sup> S výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý například stavební spořitelnou, která s přednostním pořadím svého zástavního práva dala bance ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí písemný souhlas (typicky u refinancování úvěrů).

Zástavní právo k nemovitosti představuje *akcesorickou formu zajištění*, což znamená, že je neoddělitelně spojeno s danou zajišťovanou pohledávkou.

### **Hypoteční zástavní listy**

Hypoteční úvěry jsou úvěry dlouhodobé, jejich splatnost se pohybuje v rozmezí od 5 do 45 let, proto je nutné je financovat dlouhodobými zdroji. Za účelem financování hypotečních úvěrů banky emitují hypoteční zástavní listy (zkráceně „HZL“).

Podle zákona o dluhopisech jsou **hypoteční zástavní listy** dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě také náhradním způsobem (náhradní krytí).

U **řádného krytí** nesmí pohledávky z hypotečních úvěrů nebo jejich části po dobu, kdy k takovému krytí slouží, převýšit 70 % zástavní hodnoty zastavených nemovitostí zajišťujících tyto pohledávky.

**Náhradní krytí** závazků z HZL v oběhu emitovaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty. A to pouze:

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

Emitenti HZL jsou povinni vést o krytí souhrnu všech závazků samostatnou evidenci. Obsah a způsob vedení této evidence je stanoven Českou národní bankou.

Ve většině vyspělých zemí je třeba k provádění hypotečních obchodů zvláštní licence. V České republice mohou HZL emitovat pouze ty banky, které mají licenci od České národní banky.

### **Výhody emise hypotečních zástavních listů pro investora a emitující banku**

Ve srovnání s ostatními „obyčejnými“ dluhopisy přinášejí HZL investorům výhody v podobě *nižšího rizika*, relativně *vysoké likvidity* (HZL jsou na sekundárním trhu relativně dobře obchodovatelné) a *mají stabilní úrokový výnos*.

Pro banku představuje emise HZL *levný zdroj financování* ve srovnání s obdobnými instrumenty.

## Krytí emise HZL

Existují dva systémy krytí emise HZL:

- *pohledávkový systém* – emise HZL je kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. Objem emise HZL je dán objemem hypotečních úvěrů a výší náhradního krytí. Tedy:

$$\text{Emise HZL} = \text{objem HÚ} + \text{NK (náhradní krytí)}$$

- *zástavní systém* – emise HZL je kryta souborem hypotečních úvěrů. Objem emise HZL je určen cenou zastavených nemovitostí a maximálním podílem hypotečních úvěrů na ceně nemovitosti.

$$\text{Emise HZL} = \text{HY (soubor hypoték)}$$

$$\text{HY} = \text{max. } q \times \text{CZN}$$

kde:  $q$  = max. podíl HÚ na ceně nemovitosti  
CZN = cena zastavených nemovitostí

## Systémy zástavního krytí emise HZL

HZL jsou emitovány těmito systémy:

- *adresný systém* – přímá vazba mezi HZL a zastavenou nemovitostí, resp. hypotečním úvěrem. Je určeno, jakou nemovitostí je kryt daný dluhopis.
- *blokový systém* – HZL jsou vydávány k přesně vymezenému portfoliu hypotečních úvěrů a spojených nemovitostních zástav (v rámci bloků rozmělněných rizik).
- *všeobecný systém* – HZL nejsou vázány na konkrétní portfolio hypotečních úvěrů a nemovitostních zástav. Systém je výhodný pro hypoteční banky.

## Kriteria výše hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru je stanovena podle:

- *ceny zástavy* (zadlužitelné části) – cena nemovitosti je určena odhadcem banky, může se lišit od tržní ceny nemovitosti,
- *platební schopnosti dlužníka* (klienta) – vyjadřuje částku, kterou je dlužník schopen splatit, je dána bonitou klienta,
- *výše investičního záměru dlužníka*.

### Příklad:

Zadlužitelná hodnota nemovitosti	1 000	1 000	1 000
Platební schopnost dlužníka	600	1 100	1 200
Investiční záměr dlužníka	1 100	800	1 100
<i>Maximální výše HÚ</i>	<i>600</i>	<i>800</i>	<i>1 000</i>

Čerpání hypotečních úvěrů probíhá dvěma způsoby. Hypoteční úvěry lze čerpat:

- *jednorázově* (např. při koupi nemovitosti, refinancování jiného hypotečního úvěru, aj.),
- *postupně* (např. při výstavbě nemovitosti – čerpání probíhá typicky na základě předkládaných faktur).

## Splácení hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry lze splácet několika způsoby:

- *jednorázové*
  - o termínované – spojené s životní pojistkou nebo stavebním spořením,
  - o na dobu neurčitou – dochází k platbám úroků, úvěr je nutno splatit dlužníkem nebo dědicem, popřípadě prostředky z prodeje nemovitosti,
  - o na viděnou – jistinu je možné splatit kdykoli;
- *postupné* – splácení v pravidelných splátkách, buď v konstantní výši (anuita), popř. *degresivní splácení* (splátky se postupně snižují) nebo *progresivní* (splátky se postupně zvyšují);
- *kombinované* – jedná se o tzv. *balonové systémy*, kdy součet splátek podle smlouvy je nižší než celková jistina (zůstává balon), celou hodnotu lze uhradit prodejem nemovitosti (migrace obyvatelstva).

## Typy hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry jsou poskytovány jako úvěry **účelové**, což znamená, že prostředky z tohoto úvěru musí být poskytnuty za účelem stanoveným ve smlouvě o hypotečním úvěru. Tento účel je pro dlužníka závazný, získané prostředky nesmí použít jiným způsobem. Prostředky z hypotečních úvěrů mohou být použity výhradně na účely financování bydlení.

Kromě toho existují hypoteční úvěry **neúčelové**, známé jako *americké hypotéky*. Jedná se o takové úvěry, u kterých mohou být získané prostředky dlužníkem využity k jakémukoliv účelu, musí však být zajištěny zástavním právem k nemovitosti. Poskytování amerických hypoték se řídí podle zákona č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Pro případ financování bydlení ještě před tím, než žadatel o hypoteční úvěr je schopen nabídnout bance nemovitost pro zřízení zástavního práva, banky nabízejí **předhypoteční úvěry**. **Předhypoteční úvěr** je krátkodobý úvěr se splatností do jednoho roku, který bude splacen řádným hypotečním úvěrem. Využívá se v situacích, kdy dočasně není možné vložit zástavní právo ve prospěch banky, např. při koupi družstevního bytu, výstavby nemovitosti, privatizaci bytového fondu, aj. Dlužník z předhypotečního úvěru splácí pouze úroky z úvěru, až po jeho splacení hypotečním úvěrem splácí kromě úroků také jistinu.

Prostředky z hypotečních úvěrů mohou být podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu čerpány za těmito **účely**:

- nákup bytu a bytového nebo rodinného domu včetně rozestavěné stavby,
- nákup pozemku, na kterém bude s využitím úvěru na bytové potřeby postavený byt, bytový nebo rodinný dům,
- výstavba bytu, bytového nebo rodinného domu a změna stavby,
- splacení vkladu právnické osobě, jejím členům nebo společníkům za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba nebo změna stavby bytu, bytového nebo rodinného domu a bytu v nájmu,

- vypořádání společného jmění manželů a vypořádání spoludědiců, které se týká získání bytu, bytového nebo rodinného domu,
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru nebo půjčky na financování bytových potřeb (tj. refinancování).

Hypoteční bankovníctví je specifickým druhem bankovních obchodů. Poskytování hypotečních úvěrů je tak prováděno **specializovanými hypotečními centry** zřizovány v pobočkách komerčních bank nebo ve **specializovaných hypotečních bankách**. V České republice je zástupcem specializované hypoteční banky Hypoteční banka, a.s.

### **Hypoteční banka, a.s.**

Jedna z nejvýznamnějších hypotečních bank na českém trhu. Vznikla v lednu 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka. V září roku 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se z ní první specializovaná banka na hypoteční úvěry v České republice. Od června roku 2000 je jejím jediným vlastníkem Československá obchodní banka, a. s. (ČSOB). Hypoteční banka je součástí skupiny ČSOB, pro kterou připravuje hypoteční úvěry (např. pro Poštovní spořitelnu, Českomoravskou stavební spořitelnu, aj.).

Do konce roku 2005 vystupovala pod obchodním jménem Českomoravská hypoteční banka, a.s., od 1. ledna 2006 je jejím obchodním jménem Hypoteční banka, a.s. Ke dni 10.10.2010 měla základní kapitál ve výši 5 mld. Kč.

### **Produkty nabízené Hypoteční bankou:**

- hypoteční úvěry pro fyzické osoby i podnikatele,
- hypoteční úvěry účelové i neúčelové (americké hypotéky),
- sjednání hypotečního úvěru přes internet (Hypotéky on-line), kdy si zájemci o hypoteční úvěr mohou prostřednictvím webových stránek banky zvolit parametry hypotečního úvěru a vyplnit žádost o úvěr.
- kombinované produkty – kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením (Českomoravská stavební spořitelna), kapitálovým životním pojištěním, investičním životním pojištěním aj.

Hypoteční banka uskutečnila od roku 1996 do roku 2010 přibližně 60 **emisí HZL**. Objem emise se dosahuje až 7 mld. Kč, nominální hodnoty HZL jsou v rozmezí několika desítek tisíc Kč až 500 mil. Kč. Splatnost HZL bývá až 30 let, úroková sazba variabilní, výplata úrokových výnosů každoroční.

### **Shrnutí kapitoly**

Hypoteční bankovníctví je specializovaným druhem bankovní služby určeným k úhradě prostředků za účelem pořízení nebo zkvalitnění bydlení. V České republice je hypoteční bankovníctví upraveno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Základním charakteristickým znakem hypotečního úvěru je zajištění tohoto úvěru zástavním právem k nemovitosti podle zákona. Za účelem financování hypotečních úvěrů banky emitují hypoteční zástavní listy, k čemuž potřebují získat souhlas (licenci) od České národní banky.

### **Otázky k zamyšlení**

1. Který způsob financování bydlení je podle Vás efektivnější – hypotečním úvěrem nebo úvěrem ze stavebního spoření?

2. V čem spatřujete největší výhody (přednosti) financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru?
3. K jakým účelům lze hypoteční úvěr využít?
4. Popište způsoby krytí emise hypotečních zástavních listů.