



Eva Tomášková

eva.tomaskova@law.muni.cz

Katedra finančního práva a národního hospodářství

Ekonomické základy práva

Financování koupě nemovitosti



Stavební spoření

Fáze spořicí:

- Státní podpora ve výši 10 % ročně z vložené částky, max. 2 000 Kč
- Vklady se rovněž úročí
- Pokud klient úvěr nechce, spoření pokračuje až do chvíle výpovědi smlouvy - nesmí být dříve než po 6 letech (jinak ztrácí státní podporu a platí sankci)

Fáze úvěrová: (nemusí být)

- Po splnění podmínek vzniká klientovi nárok na úvěr
 - naspoření minimálně 40 % cílové částky
 - spoření nejméně 3 roky
 - splnění hodnotícího čísla
- Podmínky úvěru jsou ujednány už při zřizování stavebního spoření (úroková sazba, forma splácení, výše splátek...)



Stavební spoření

- Pokud klient nedosáhne na podmínky pro získání úvěru, ale potřebuje finanční prostředky, může získat tzv. překlenovací úvěr:
 - zpravidla ve výši cílové částky
 - úrokové sazby však nejsou nijak regulovány, bývají vyšší



Hypoteční úvěr

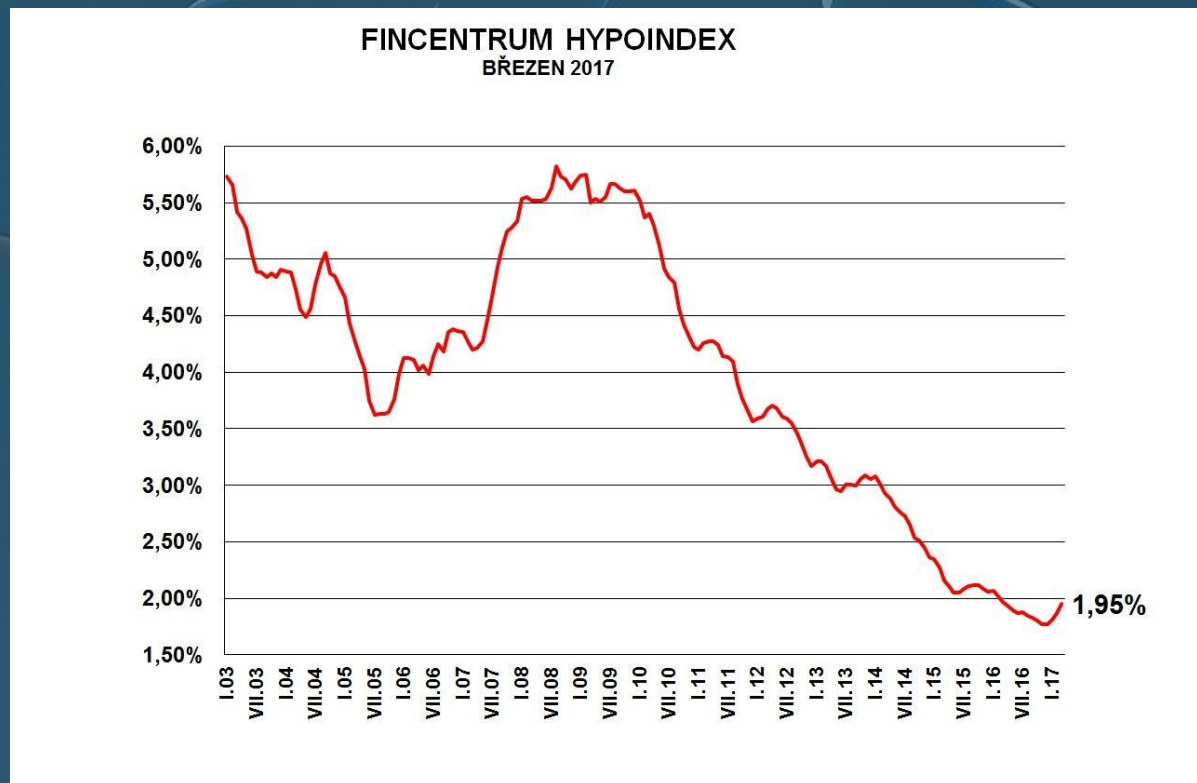
- Definice v § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- Splacení je zajištěno zástavním právem k nemovité věci
- Vzniká dnem vzniku právních účinků zástavního práva
- Druhy:
 - Účelový (výhradně bydlení)
 - Neúčelový
- Rozhodné skutečnost pro výši poskytnutého úvěru
 - příjem klienta
 - jiné závazky
 - celková schopnost splácet
- Faktory ovlivňující výši úrokové sazby
 - doba splatnosti
 - délka fixace úrokové sazby
 - hodnota zastavené nemovitosti
 - bonita žadatelů
 - počet účastníků závazku



Nač dávat pozor

- RPSN – vyjadřují další poplatky a náklady spojené s poskytnutím úvěru
- RPSN se u jednotlivých bank liší

Hypotéční úvěr průměrná úroková sazba



Metodika FINCENTRUM HYPOINDEXu: 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: Air Bank, Česká spořitelna, ČSOB, Equa Bank, Moneta Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, Sberbank CZ, UniCredit Bank a Wüstenrot hypoteční banka.

Zdroj: Hypoindex.cz. Cit. 19. 4. 2017. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>



Aktuální vývoj úrokové sazby

- <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>



Nová pravidla u poskytování hypoték

- **Banky reagovaly na doporučení ČNB:**
 - Banky nesmí poskytnout více než 90% hypotéku, mohou v rozmezí LTV od 80 % do 90 % poskytnout jen 15 % nových úvěrů
 - ČNB ukončila svůj kurzový závazek - banky začaly zdražovat hlavně hypotéky s vyšší hodnotou zástavy nemovitosti. *„ČNB počátkem dubna 2017 ukončila intervence na kurzu koruny k euru, postupně se začnou normalizovat výnosy státních dluhopisů a zvyšovat cena zdrojů. Nadále tak lze očekávat pozvolný růst sazeb,“* odhaduje budoucí růst úrokových sazeb Josef Rajdl, hlavní analytik společnosti Fincentrum.
- **Chystané změny:**
 - Banky umožňují dofinancovat chybějící vlastní zdroje například úvěrem ze stavebního spoření. Dle Denisy Všetickové z tiskového oddělení ČNB: *„S doporučeními není slučitelné, aby klient či instituce řešili nedostatek vlastních zdrojů klienta tím, že se zkombinují úvěry u různých institucí. Smysl a duch doporučení je jednoznačný: Klient by měl k pořízení nemovitosti použít zčásti vlastní zdroje. Instituce musí posuzovat celkovou zadluženost klienta, to je dívat se na všechny jeho úvěry.*
 - Domácnost by si kupříkladu nesměla půjčit více než pětinasobek ročního příjmu.

Zdroj: Hypoindex.cz. Cit. 19. 4. 2017. Dostupné z:

<http://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-brezen-2017-uroky-leti-vzhuru/>



Ekonomické důsledky

- **Jednorázové náklady:**
 - Realitní kancelář
 - Hypotéční úvěr (úvěr ze stavebního spoření)
 - Poplatek za uzavření smlouvy
 - Poplatek za ocenění nemovitosti
 - Daně a poplatky
 - Vklad vlastnického (zástavního) práva do KN
 - Daň z nabytí nemovitých věcí (4 % z kupní ceny) – platí prodávající
- **Roční náklady:**
 - Daň z nemovitých věcí
 - Místní poplatek za komunální odpad
- **Měsíční náklady:**
 - Pevné platby (fond oprav, správa a pojištění domu, aj.)
 - Zálohové platby (vodné/stočné, TUV, teplo, elektřina a úklid spol. prostor)
 - Měsíční náklady hypotečního úvěru (anuita, správa, pojištění)
 - Pojištění



Právní důsledky

- Smluvní vztahy
 - Kupní smlouva
 - Úvěrová smlouva
 - (Zástavní smlouva)
 - Odběratelské smlouvy s dodavateli (voda, teplo, elektřina, plyn, internet)
 - (Vznik členství v SVJ x vznik členství v bytovém družstvu)
- Pojištění
 - Pojištění domácnosti
 - Pojištění proti nemožnosti splácet úvěr
- Daňová povinnost
 - Daň z nabytí nemovitých věcí
 - Daň z nemovitých věcí
 - Daň z příjmu (pronájem)



V případě nezaplacení splátky

- Úroky sjednané ve smlouvě + úroky z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
- Banka oprávněna odstoupit od smlouvy či jiné sankce stanovené bankou
- Některé dlužné částky okamžitě splatné

Děkuji za Vaši pozornost!

