

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Hypoteční úvěry pro podnikatele

Mortgage loans for entrepreneurs

Michaela Štíbrová

Plzeň 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Hypoteční úvěry pro podnikatele“

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Plzeň dne 25. dubna 2022

v. r. *Michaela Štíbrová*

Poděkování

Ráda bych touto formou poděkovala své vedoucí bakalářské práce, Ing. Janě Šturcové, Ph.D., za odborné vedení, přínosné rady a připomínky ke zpracování této práce. Dále bych chtěla poděkovat jednatelům obou dvou společností, kteří mi poskytli informace k vypracování mé praktické části a v neposlední řadě firemní bankéřce České spořitelny, která mi s ochotou vše vysvětlila a věnovala mi svůj čas.

Obsah

Úvod	7
Cíl a metodika	8
1 Charakteristika úvěrových produktů	9
1.1 Klasifikace úvěrů	9
1.2 Jednotlivé úvěry klasifikované dle doby splatnosti	10
1.2.1 Krátkodobé úvěry	10
1.2.2 Střednědobé úvěry	17
1.2.3 Dlouhodobé úvěry.....	18
2 Hypoteční úvěry	19
2.1 Hypoteční úvěry dle účelu	20
2.2 Způsoby splácení hypotečních úvěrů	21
2.3 Úročení úvěrů.....	22
2.4 Podpora státu.....	23
2.5 RPSN.....	23
2.6 Podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	25
2.7 Doporučené úvěrové limity ČNB.....	27
2.8 Čerpání hypotečního úvěru	28
2.9 Splácení hypotečního úvěru	29
2.10 Refinancování hypotečního úvěru	30
2.11 Poplatky související s hypotečním úvěrem	31
2.12 Pojištění hypotečního úvěru	31
3 Hypoteční úvěry pro podnikatele	33
3.1 Obecné podmínky pro získání hypotečního úvěru.....	33
3.2 Hypoteční úvěry vhodné pro podnikatele	34

3.2.1	Offsetová hypotéka	34
3.2.2	Americká hypotéka	34
3.2.3	Australská hypotéka	35
3.2.4	Investiční hypotéka	35
3.2.5	Předhypoteční úvěr.....	35
3.2.6	Hypoteční úvěr	36
4	Hypoteční úvěr pro podnikatele od České spořitelny	37
4.1	Česká spořitelna a. s.	37
4.2	Identifikace nabídky od České spořitelny a. s.	38
4.2.1	Privátní Business hypotéka	38
4.2.2	Hypoteční úvěr pro podnikatele	38
5	Modelové příklady.....	41
5.1	Postup žádosti hypotečního úvěru pro podnikatele	41
5.2	Modelový příklad 1	42
5.3	Modelový příklad 2	49
5.4	Zhodnocení modelových příkladů	55
	Závěr.....	56
	Seznam použité literatury.....	57
	Seznam tabulek.....	59
	Seznam příloh	60
	Přílohy	
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Zpravidla každý podnikatel se v dnešní době ocitne v situaci, kdy potřebuje sehnat finanční prostředky ke svému podnikání. Důvodem může být prvotní investice na začátku podnikání nebo touha rozšířit své podnikání. Tak vznikne zájem o dlouhodobý úvěr z důvodu nedostatku vlastních zdrojů. Tyto situace řeší dlouhodobé hypoteční úvěry od bankovních i nebankovních institucí. Dlouhodobý hypoteční úvěr podnikatel využívá na financování hmotných nemovitých investic, které řeší dlouhodobější perspektivu společnosti. Může se také stát, že se společnost ocitne v situaci, kdy zjistí, že nemá pravidelné měsíční příjmy na pokrytí svých výdajů nebo splacení závazků a potřebuje tuto situaci operativně řešit. Proto na českém trhu existuje několik bankovních společností, které nabízejí nejrůznější úvěrové produkty, pomocí kterých společnosti mohou nepříznivé období překlenout.

Teoretická část této bakalářské práce bude zaměřena na úvěrové produkty nabízené bankovními společnostmi na našem trhu, konkrétněji se zaměří na hypoteční úvěry pro segment podnikatelské činnosti.

Praktická část bude sestavena z modelových příkladů. Tyto modelové příklady budou vytvořeny na základě reálných informací od dvou společností, které mají finance spravované u České spořitelny a. s. Návrhy hypotečních úvěrů pro podnikatele budou sepsány dle reálné nabídky banky České spořitelny a. s.

Cíl a metodika

Hlavním cílem bakalářské práce bude na základě získaných dat vymezit nabídku hypotečních úvěrů od bankovní instituce na českém trhu. Dílčím cílem bude doporučit vhodnou variantu hypotečního úvěru pro konkrétní společnost.

Teoretická východiska budou čerpána z literárních pramenů, zákonů a odborných webových stránek. Praktická část bude vycházet z informací o vybraných společnostech a následných nabídkách konkrétní bankovní instituce. Tyto informace budou získány na základě osobních konzultací s jednatelem společností společně s firemním bankéřem. Mezi vybranou bankovní společností patří Česká spořitelna a. s. Se kterou budou vytvořeny 2 modelové příklady. U každého z příkladů bude zvolena výše úvěru podle ukazatele LTV. V první možnosti 80 % a v druhé 70 % z nominální hodnoty zastavené nemovitosti. U každého příkladu bude vypočtena výše měsíční splátky podle příslušného vzorce. Posléze bude nabídka hypotečních úvěrů porovnána s možnostmi vybraných společností.

1 Charakteristika úvěrových produktů

Úvěrové produkty představují zpravidla u bankovních institucí podstatnou část jejich aktiv. Z toho lze usuzovat, že je význam těchto produktů pro výnos banky důležitý, na druhou stranu jsou tyto úvěrové produkty zásadní i z hlediska rizik banky. (Dvořák, 2005, str. 511)

Objem poskytovaných úvěrů bankami je obvykle regulován centrální bankou. Množství poskytovaných úvěrů je odvozováno od kapitálu banky, opravných položek a zajištěním úvěrových produktů rezervami. U malých bank je často vyšší podíl bankovních produktů tvořen úvěry pro malé a střední podnikatele, spotřebitelskými a hypotečními úvěry nebo také úvěry ze zemědělského sektoru. Velké banky narozdíl od těch malých mají převahu v obchodních a podnikatelských úvěrech od velkých, popřípadě středních firem. (Palouček a kol., 2006, str. 367)

1.1 Klasifikace úvěrů

Úvěr je možné formulovat jako časově omezené, úplatné zapůjčení peněz k volnému nebo smluvně vázanému použití.

Podle vybraných hledisek je možné úvěrové produkty dále dělit následujícím způsobem.

- **Podle subjektu**, tedy z hlediska, kdo úvěr poskytuje, nebo z hlediska dlužníka, tedy toho, kdo úvěr přijímá, na úvěry pro fyzické osoby nepodnikatele a podnikatele, akciové společnosti, nadace, banky, vládu a stát, s tím, že hledisko dlužníka rovněž slouží k hodnocení rizikovosti poskytovaných úvěrů. (Kalabis, 2012, str. 104)
- **Podle objektu** se rozlišují úvěry účelové a neúčelové. Podnikatelské (investiční) úvěry bývají ve většině případů účelové. Mezi neúčelové bankovní úvěry spadá klasický spotřebitelský úvěr nebo tzv. americká hypotéka zajištěná zástavním právem k nemovitosti. (Kalabis, 2012, str. 104)
- **Podle doby splatnosti** jsou úvěry klasifikovány na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Krátkodobé úvěry jsou splatné do 1 roku. Patří mezi ně např. eskontní, provozní, akceptační nebo spotřebitelský úvěr. Se splatností do 4 let jsou střednědobé úvěry, mezi které se řadí například investiční úvěr. Dlouhodobé

úvěry, které mají zpravidla splatnost delší než 4 roky a mezi které řadíme hypoteční úvěry. (Kalabis 2012, str. 104)

- **Podle zajištění** mohou být zajištěné či nezajištěné úvěry. Jejich zajištění však zvyšuje bance jistotu, že v případě problémů se splácením ze strany klienta, banka může dostat její peníze zpět. Nese s sebou zpravidla nižší úrok. Banka si může nechat prověřit bonitu klienta (schopnost a ochota dlužníka dostát svým závazkům) či stanovit tzv. úvěrové limity. U některých úvěrů tak dlužník ručí zastavením svého (většinou nemovitého) majetku bance, jindy například směnkou nebo uzavřeným životním pojištěním s případným plněním ve prospěch banky. (Kantnerová, 2016, str. 102)
- **Podle měny** poskytovaného úvěru jsou členěny úvěry na korunové a cizoměnové. (Kalabis, 2012, str. 104)

1.2 Jednotlivé úvěry klasifikované dle doby splatnosti

V této podkapitole jsou jednotlivé úvěry rozřazeny podle doby jejich splatnosti a následně detailněji popsány.

1.2.1 Krátkodobé úvěry

Krátkodobý úvěr či krátkodobá půjčka, je ve většině případů neúčelová krátkodobá finanční zápůjčka. Zpravidla ji poskytují nebankovní instituce a nepředstavuje velký finanční obnos, je to tzv. mikropůjčka. Obvykle je splatná do 1 roku. Její RPSN je většinou mnohem vyšší než u dlouhodobých bankovních úvěrů a při prodloužení splatnosti je zatížena poměrně vysokými poplatky. Roční procentní sazba nákladů proto vychází pro žadatele velice nevýhodně.

Eskontní úvěr

Eskontní úvěr je typ krátkodobého úvěru, který banka poskytuje prostřednictvím odkupu cenného papíru (směnky) před lhůtou jeho splatnosti neboli dospělosti po srážce úroku. Doba splatnosti úvěru se rovná rozdílu mezi datem dospělosti a datem eskontu směnky.

Eskontuje-li banka směnku, stává se tak jejím majitelem se všemi právy a povinnostmi. Banka poté poskytne klientovi, který na ni směnku převedl a následně eskontoval, tzv. eskontní úvěr, jehož lhůta splatnosti je totožná se lhůtou, která chybí směnce do její

dospělosti, a jehož výše se rovná směnečné sumě na směnce po odečtení diskontu. V den splatnosti směnky prezentuje banka směnku k proplacení směnečnému dlužníkovi (směnečníkovi). Úvěr se nesplácí jeho příjemcem, naopak směnečníkem. Toto nutí banky důkladně zkoumat bonitu směnečného dlužníka, neboť tato osoba je právě ta, kdo má v budoucnu úvěr zaplatit. (Kantnerová, 2016, str. 104)

Pokud je eskontní úvěr používán při mezinárodních obchodních operacích, jedná se o úvěr negociační. (Kalabis, 2012, str. 108)

Akceptační úvěr

Banka poskytuje akceptační úvěr tím, že akceptuje cizí směnku, kterou na ni její klient v roli výstavce vystavil. V tomto případě je banka hlavním směnečným dlužníkem (směnečníkem) a zároveň věřitelem klienta, jemuž akceptovala směnku. Banka má povinnost směnku uhradit, i kdyby v den její splatnosti nebyl na účtu klienta (příjemce úvěru) dostatek peněz. Akceptační úvěr má ve většině případů krátkodobý charakter. Jde o termínovaný obchod, jehož lhůta je dána splatností směnky a jehož výše se určí směnečnou sumou. (Kantnerová, 2016, str. 105)

Jedná-li se o akceptační úvěr používaný při mezinárodních obchodních operacích, jde o úvěr remboursní. (Kalabis, 2012, str. 108)

Remboursní úvěr

Remboursní úvěr je variantou akceptačního úvěru pro mezinárodní obchod. Jde tedy o úvěr na zboží na cestě, který banka poskytuje svým klientům tím, že místo nich akceptuje směnku (cizí) zahraničního odběratele. Jelikož se jedná o případ zahraničního obchodu, má importér i exportér svoji banku a remboursní úvěr většinou zprostředkovává renomovaný zahraniční peněžní ústav. (Kantnerová, 2016, str. 105)

Lombardní úvěr

Tyto lombardní úvěry jsou poskytovány na základě zástavy kvalitních movitých věcí, jako jsou cenné papíry nebo drahé kovy. Slouží-li jako zástava směnka, jedná se o lombardní úvěr směnečný. Dlužník o tento typ úvěru požádá obchodní banku, pokud potřebuje hotovost a ovšem nechce prodat své movité věci. Banky obvykle poskytují lombardní úvěry do 40-60% tržní hodnoty zastavené movité věci.

Lombardní úvěry se staly základem pro tzv. REPO úvěry. Majitel movitých věcí si v tomto případě půjčuje peníze na základě prodeje movitostí kupujícímu s tím, že se zaváže tyto movité věci odkoupit po stanovené lhůtě zpět. Kupující se mu zavazuje tyto movité věci opět prodat zpět. (Kalabis, 2012, str. 108-109)

Klasické lombardní a REPO úvěry jsou rovněž jedním z významných druhů operací mezi komerčními a centrálními bankami. Slouží k zajišťování likvidity obchodních bank. Nejčastěji se jedná o státní pokladniční poukázky, dluhopisy vydávané centrální bankou nebo o cenné papíry se státní zárukou. (Kalabis, 2012, str. 108-109)

Ručitelský úvěr

Ručitelský, avalovaný nebo také garanční úvěr vychází ze směnečného práva, kde se doložkou „per aval za výstavce“ nebo „per aval za akceptanta“ zavazuje ručitel (banka) za svého klienta. Banka se tak dostává do postavení vedlejšího dlužníka. (Kantnerová, 2016, str. 106)

Provozní úvěr

Provozním úvěrem se ve většině případů úvěrují oběžná aktiva, to znamená zásoby, pohledávky a krátkodobý finanční majetek podniku. Čerpání provozního úvěru nastává ve chvíli, kdy je vyčerpán investiční úvěr, neboť prostřednictvím tohoto úvěru lze hradit provoz úvěrované investice. Může to být nákup materiálu, úhrada energií, pořízení zásob, ale i financování krátkodobého nedostatku finančních prostředků.

Při dlouhodobé a bezproblémové spolupráci mezi bankou a daným klientem přistupují banky k tomu, že tyto krátkodobé úvěry klientům po lhůtě splatnosti obnovují. Tak dostávají tyto provozní úvěry charakter střednědobý. Čerpání provozního úvěru většinou neprobíhá formou úhrady faktur, ale tak, že jej banky poskytují obyčejným převodem peněžních prostředků na účet klienta. Další nakládání s těmito poskytnutými prostředky tak závisí na uvážení klienta. Banky mohou nahlížet na zacházení finančních prostředků pouze nepřímo, skrze účetní výkazy. (Kantnerová, 2016, str. 105)

Revolvingový úvěr

Revolvingový úvěr je takový typ úvěru, u kterého banka stanovuje maximální výši jeho čerpání, tzv. úvěrový rámec, a termín, k němuž bude úvěr po splnění dle předem stanovených podmínek opět obnoven. Bývá poskytován na dobu kratší než jeden rok. Úvěrový rámec je neustále obnovován ve stejné nebo jiné výši. Proměnlivý úvěrový

rámec obchodní banka používá především tam, kde má reprodukční cyklus daného klienta výrazně proměnlivý charakter. Toto je případ především sezónních výrobců. (Kalabis, 2012, str. 107)

Spotřebitelský úvěr

Spotřebitelské úvěry poskytují zpravidla bankovní a nebankovní instituce. Jedná se o půjčky fyzickým osobám na financování svých nepodnikatelských potřeb. Slouží tedy především k nákupu spotřebního zboží, jako je například elektronika nebo oblečení, či financování různých služeb. Výše úrokové sazby závisí na druhu úvěru, zda je úvěr poskytován jako účelový nebo neúčelový, na době splatnosti úvěru, popřípadě i na dalších okolnostech. U bank je úroková sazba u neúčelových spotřebitelských úvěrů kolem 15 % p. a., u účelových spotřebitelských úvěrů kolem 10 % p. a. Naproti tomu u nebankovních společností mohou být úroky až dvojnásobné, zhruba až 25 % p. a. Výhodou sjednání spotřebitelského úvěru u nebankovní společnosti je fakt, že smlouvu o úvěru lze podepsat přímo v obchodě a zboží si přímo převzít. Jedná se o tzv. splátkový prodej. V případě získání spotřebitelského úvěru od banky je proces složitější a časově náročnější. (Finance.cz, 2021a)

Až do prosince 2016 bylo poskytování spotřebitelského úvěru právně upraveno zákonem č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Uvedený zákon implementoval do českého práva Směrnici Evropského parlamentu a Rady 2008/48/ES o smlouvách o spotřebitelském úvěru. Od jeho přijetí prošel zákon několika novelami, jejichž cílem bylo především posílit práva spotřebitelů. Právní úprava platná od roku 2012 významně rozšířila informační povinnosti věřitele vůči spotřebiteli při nabízení, poskytování nebo zprostředkování spotřebitelských úvěrů, a dále rozšířila a upřesnila pravidla ochrany věřitele. Například kromě zavedené povinnosti informovat o roční procentní sazbě nákladů (RPSN) bylo nutné poskytnout další informace – zvláštní příloha stanoví, které informace musí obsahovat reklama na spotřebitelský úvěr, detailně jsou také stanoveny informace, které musí spotřebitel obdržet ještě před podpisem smlouvy o spotřebitelském úvěru a které musí být následně ve smlouvě uvedeny. V případě předčasného splacení úvěru, na které má spotřebitel kdykoli nárok, byly stanoveny limity výše kompenzace, kterou může poskytovatel úvěru v takovém případě požadovat. Výše náhrady nesmí překročit 1 % předčasně splacené části úvěru. Uvedenou novelou zákona o spotřebitelském úvěru došlo

také mimo jiné ke změně živnostenského zákona, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, mezi vázané živnosti byl vložen nový předmět podnikání, a to „Poskytování nebo zprostředkování spotřebitelského úvěru“.

Ke dni 1. 12. 2016 vstoupil v platnost zcela nový zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, který nahrazuje výše zmíněný zákon č. 145/2010 Sb. Nový zákon významně posiluje postavení spotřebitelů na finančním trhu a zvyšuje odpovědnost poskytovatelů úvěrů.

Zákon přináší řadu změn. Umožňuje například splatit celý úvěr, nebo alespoň jeho část, bez sankcí a snižují se také sankce za pozdní splácení. Poskytovatelé úvěrů jsou povinni prověřit, zda žadatel o úvěr bude schopen ze svých příjmů řádně splácet. Pokud tak neučiní, bude smlouva o úvěru neplatná. Spotřebitel bude muset jistinu dluhu z této neplatné smlouvy splatit podle svých možností, ale nebude muset platit žádné úroky a již zaplacené úroky mu budou vráceny zpět. Sankce za pozdní splácení úvěru mohou dosáhnout maximálně 50 % z výše úvěru, nejvíce však 200 000 Kč. Při předčasném splácení dluhu bude mít poskytovatel nárok pouze na účelně vynaložené náklady, které mu předčasným splácením vzniknou. Dosavadní praxe pokut za předčasné splácení úvěru tak skončila.

Zpřísnění podmínek se týká i mikropůjček, tedy spotřebitelských úvěrů do výše 5 000 Kč. Kontrola poskytovatelů úvěrů nově spadá pod Českou národní banku, která je rovněž oprávněna vydávat příslušné licence a udělovat pokuty za nelegální poskytování úvěrů. Dříve byly úvěrové firmy kontrolovány Českou obchodní inspekcí.

Společně s novým zákonem je od 1. 12. 2016 v účinnosti souhrnná novela č. 258/2016 Sb., kterou se mění související zákony. Mimo jiné došlo ke zrušení možnosti řešit spory vznikající v souvislosti se smlouvami o spotřebitelských úvěrech prostřednictvím rozhodů. Nově tyto spory rozhodují výhradně soudy.

Zákon o spotřebitelském úvěru také transponuje novou Směrnicí EU 2014/17EU o smlouvách o spotřebitelském úvěru na nemovitosti určené k bydlení, implementuje některé další evropské předpisy do českého právního řádu a celkově sjednocuje právní rámec pro poskytování spotřebitelských úvěrů. (Kantnerová, 2016, str. 106-107)

Úvěr z kreditní karty

Vydáním kreditní karty konkrétní banka stanoví svému klientovi úvěrový rámec, do jehož výše může úvěr čerpat. Peněžní prostředky jsou k dispozici okamžitě, stačí jen použít kartu u obchodníka nebo vybrat hotovost v bankomatu. Nicméně kreditní karta je především určena k bezhotovostním transakcím. (Kalabis, 2012, str. 80)

Oproti spotřebitelskému úvěru odpadá nutnost opakovaného podávání žádosti o každou půjčku. Majitel kreditní karty má stále k dispozici celý úvěrový rámec a je pouze na něm, kdy a jak rychle ho vyčerpá. Navíc úvěrový rámec má revolvingovou formu, což znamená, že klient může být neustále zadlužen. Stačí jen realizovat minimální splátky každý měsíc. Zbytek nevyčerpaného úvěru má klient stále k dispozici. Každý měsíc je ovšem nutné splatit určitou minimální část vyčerpaného úvěru a úroky. Úrokové sazby jsou však vysoké, klasické kreditní karty jsou nicméně spojeny s bezúročným obdobím. Toto období je nejčastěji až do 45 dnů, u některých bankovních institucí může být až 60 dnů, během kterých může klient splatit vyčerpaný úvěr, aniž by mu z něho plynuly nějaké úroky. (Kalabis, 2012, str. 80)

Kreditní karty v současné době vydává řada bank. Mezi kreditními kartami jednotlivých bankovních domů panují značné rozdíly, a to nejen u úrokových sazeb, cen a výše úvěrových rámců. Kreditní karty se odlišují také tím, zda se do určitého bezúročného období započítávají také výběry v hotovosti z bankomatu či nikoliv. Úroková sazba z úvěru z kreditních karet bývá stanovena měsíčně. (Kalabis, 2012, str. 116-117)

Úvěr z kreditní karty je stále více zvýhodňován pro nákupy ve vybraných obchodech, popřípadě pro všechny nákupy. Na kartu se připisuje bonus ve výši určitého procenta z peněz čerpaných při nákupu. Některé společnosti například připisují získané bonusy na jiné jejich finanční produkty, například na doplňkové penzijní spoření, jiné je zase připisují přímo na kartu. (Kantnerová, 2016, str. 109)

Kontokorentní úvěr

Kontokorentní úvěr je oblíbená forma krátkodobého financování pro podnikatele i nepodnikatele a zároveň je to jeden z nejrozšířenějších typů krátkodobého úvěru. Zpravidla nepřesahuje splatnost jednoho roku. U bonitních klientů dochází k prolongaci tohoto stavu, a tak se může stát středně až dlouhodobým úvěrem. Banka otvírá klientovi smíšený účet, tedy běžný a kontokorentní, z něhož může čerpat peněžní prostředky nebo

provádět platby až do debetní části účtu v okamžiku, kdy účet nevykazuje dostatek peněžních prostředků. (Kantnerová, 2016, str. 107)

Maximální výše kontokorentního úvěru je dána tzv. úvěrovým rámcem, za jehož překročení platí klient bance sankční úrok. z povahy tohoto typu úvěru plyne, že se velmi často mění jeho zůstatek. Je-li kladný, klient nečerpá úvěr, obdrží od banky sjednaný úrok za uložené finanční prostředky. Bankovní software počítá úroky jak z debetního, tak z kreditního zůstatku, výše obou sazeb je smluvně zakotvena. V případě, že klient banky z nejrůznějších důvodů prostředky nečerpá, ale má jejich čerpání smluvně zajištěno, chrání se banky proti možnému nevyužití zdrojů a neinkasování úroků stanovením určitého úroku za rezervaci z celého úvěrového rámce. Úroková sazba pro kontokorentní úvěr se skládá z úroku za rezervaci prostředků a z úroku ze skutečně čerpaných prostředků. (Kantnerová, 2016, str. 107)

Výhodou tohoto typu úvěru pro klienta je možnost čerpání peněžních prostředků pohotově a účelově, dle vlastního uvážení. Pro banku naopak znamená výhodu vyšší úroková sazba.

V případě kontokorentního úvěru se zpravidla nelze vyhnout jeho zajištění v plné výši. Jestliže si chce klient zajistit kontokorent dlouhodobě, musí mít k dispozici vhodné majetkové hodnoty jako záruku. Pokud je třeba zpřístupnit osobní finanční situaci klienta, z důvodu překročení určité výše požadovaných peněžních prostředků, lze jako doklad předložit potvrzení zaměstnavatele o výši platu, vyúčtování provizí příkazcem a přiznání daně z příjmů. u podnikatelů se majetek dokládá také formou výpisů o depotu, výpisem z pozemkových knih, výpisem z obchodního rejstříku, nebo také kupními a společenskými smlouvami. (Kantnerová, 2016, str. 107-108)

Jak Kantnerová (2016) ve své knize uvádí, celková cena kontokorentního úvěru se skládá jednak ze samotných úroků a jednak z dalších položek, které souvisejí s vedením kontokorentního účtu, prováděním plateb atd. Způsob jejich stanovení bývá pro různé klienty rozdílný. V zásadě však jednotlivé bankovní instituce do celkových nákladů na kontokorentní úvěr zahrnují kombinaci následujících položek:

- **úroky ze skutečně čerpaného úvěru** – ty jsou odvozovány od aktuální výše úvěru, tedy debetního zůstatku. Úroková sazba se stanoví v procentech p. a.

- **úvěrová provize** – cílem je krýt náklady banky spojené s udržováním úvěrového rámce. Banka má povinnost kdykoliv umožnit klientovi čerpání úvěru až do výše stanoveného úvěrového rámce, avšak klient platí jen úroky ze skutečně čerpaného úvěru.

1.2.2 Střednědobé úvěry

Střednědobé úvěry jsou úvěry, které mají splatnost do čtyř let. Základní typ střednědobého úvěru představuje investiční a hotovostní úvěr.

Investiční úvěr

Investiční úvěry jsou úvěry určené na financování projektů, které řeší dlouhodobější perspektivu firmy, tj. na financování investic, které musí obvykle mít souvislost s jejím hlavním předmětem podnikání. Investice jsou rozdělovány do tří skupin.

- **Investice kapitálové**, tedy investice do hmotného investičního majetku. Do této skupiny patří například nemovitosti, stroje a technologie.
- **Investice nehmotného charakteru**, tedy investice do know-how.
- **Investice finanční**, tedy investice do cenných papírů majetkového charakteru, jako jsou akcie, nebo dluhového charakteru, tedy dluhopisů.

Investiční majetek může sloužit jako kvalitní fixní záruka za splacení úvěru. z úvěrované investice plyne příjemci úvěru cashflow, ze kterého je úvěr splácen. Zdroje na splacení investičních úvěrů se nemohou vytvořit najednou. Investiční úvěry se poskytují výhradně účelově, takže jejich čerpání se provádí úhradou faktur, které příjemce úvěru za pořizovaný majetek obdrží. Banka má tak jednoznačnou kontrolu nad tokem svých peněžních prostředků. (Kalabis, 2012, str. 109)

Investiční úvěry bývají spojeny také s nárůstem provozních úvěrů, po dokončení investice dochází k nárůstu výroby. Tento nárůst výroby je doprovázen růstem zásob, pohledávek nebo rozpracované výroby s dopady na nárůst požadavků na další provozní úvěry. I tyto fakta si podnikatel, který žádá o investiční úvěr musí uvědomit. (Kalabis, 2012, str. 109)

Hotovostní úvěr

Osobní bankérka České spořitelny a. s. tvrdí, že hotovostní úvěry jsou velmi zajímavým produktem na našem trhu. Jde o neúčelový úvěr, který je žadateli vyplacen buď hotově nebo na bankovní účet. Hotovostní úvěr je možné využít na cokoliv. Jeho účelovost není

nikterak omezena, tudíž se peníze poskytnuté touto formou dají využít na nákup zboží, služeb či úhradu jiných závazků třetím osobám.

Poskytnutí hotovostního úvěru je od 30 000 Kč se splatností až do 7 let. U tohoto úvěru jsou zásadní podmínky, které musejí být splněny, aby žadatel úvěr obdržel. Jde především o prokázání dostatečného příjmu na splácení půjčky. Klient tedy musí doložit příjmy ze závislé činnosti potvrzením zaměstnavatele, nebo pokud se jedná o osobu samostatně výdělečně činnou, o doložení daňového přiznání minimálně za poslední ukončené zdaňovací období.

1.2.3 Dlouhodobé úvěry

Za dlouhodobé jsou považovány úvěry s dobou splatnosti delší než čtyři roky. Tyto úvěry mají jednoho základního zástupce, a tím je hypoteční úvěr. Kromě toho se běžně využívají v podnikatelské praxi pro investiční záměry. Tento typ úvěrů se od ostatních odlišuje zpravidla delší dobou splácení, běžně 20–30 let, přičemž se doporučuje jako nejvýhodnější doba splácení pro klienta 20 let. Nejčastějším typem zástavy je nemovitost, která se z úvěru pořizuje či rekonstruuje. Zvláštní typ tohoto úvěru představuje úvěr ze stavebního spoření, kde část splátek (úroku) dotuje stát přímou finanční podporou a daňovým zvýhodněním z příjmu. S ohledem na dobu jeho splácení se z pohledu banky jedná o nejrizikovější produkt, proto se často úroková sazba fixuje jen na kratší období několika let, dále se stanovuje tzv. plovoucí sazba, odvíjející se od měnících se sazeb na trhu. (Kantnerová, 2016, str. 110)

2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je definován v odstavci (3), § 28 o hypotečních zástavních listech zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. z 1. května 2004 jako: „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.“

K častým bankovním úvěrovým produktům náleží právě hypoteční úvěry. Jejich zajištění, čímž je zástavní právo k nemovitosti, je považováno za základní charakteristický rys hypotečního úvěru. Z povahy zajištění vyplývá relativně nízké riziko hypotečních úvěrů i jejich možná dlouhodobost. (Dvořák, 2005, str. 527)

Po roce 1995, kdy vstoupila v platnost legislativní úprava hypotečního bankovníctví, zákon č. 84/1995 Sb., začalo české bankovníctví poskytovat ve větší míře hypoteční úvěry. (Dvořák, 2005, str. 527)

Kalabis (2012) uvádí, že hypoteční úvěry jsou nejčastěji poskytovány účelově:

- na koupi nemovitosti;
- na výstavbu nové nemovitosti;
- na opravu, modernizaci či dostavbu stávající nemovitosti;
- na získání podílu na nemovitosti, např. na výplatu dědických podílů;
- na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru na investice do nemovitosti.

Za hypoteční úvěr se dle úpravy v zákoně o dluhopisech považuje ten, jehož splácení je včetně příslušenství zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Která se musí nacházet na území České republiky, členského státu EU nebo jiného státu, spadajícího do Evropského hospodářského prostoru. Úvěr se tedy považuje za hypoteční úvěr ode dne vzniku právních účinků zástavního práva. (Dvořák, 2005, str. 528)

Je potřeba rozlišovat mezi hypotečními úvěry refinancovanými hypotečními zástavními listy, na které se vztahuje právní úprava obsažená v zákoně o dluhopisech, a refinancované jiným způsobem, které mají shodnou právní úpravu jako ostatní druhy úvěrů. Mohou je tedy poskytovat všechny bankovní i nebankovní instituce. (Dvořák, 2005, str. 528)

2.1 Hypoteční úvěry dle účelu

Hypoteční úvěry lze dělit na účelové, neúčelové a kombinované. Rozhodujícím faktorem je, zda banka definuje možné způsoby využití poskytnutých finančních prostředků či nikoliv.

Účelové úvěry

Účelové hypoteční úvěry musí být použity pouze na předem definované účely. Výše hypotečního úvěru se pohybuje od 70 %, 80 % nebo 90 % z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. (Finance.cz, 2021c)

S uvedením výše uvedeného zákona o dluhopisech v platnost došlo ke změně hypotečního úvěru. Zatímco podle předchozí právní úpravy v zákoně č. 530/1990., o dluhopisech, § 14 odst. 2, se hypoteční úvěry poskytovaly pouze na výstavbu nebo nákup nemovitostí, v současné době je hypoteční úvěr poskytován také na rekonstrukci, modernizaci či opravy nemovitosti, koupi stavebního pozemku, splacení stávajících dluhů váznuoucích na nemovitosti (refinancování dříve poskytnutých úvěrů, které byly použity na nemovitost), získání vlastnického podílu na nemovitosti, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků na nemovitost apod.

Předmětem hypotečního úvěru dle platné legislativy mohou být:

- rodinné domy; rodinné domy s nebytovými prostory (pokud je podlahová plocha určená k bydlení minimálně 70 %);
- stavební pozemky;
- bytové jednotky vymezené zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, avšak jedním hypotečním úvěrem lze financovat max. 2 bytové jednotky;
- bytové domy – činžovní a panelové bytové domy s nebytovými prostory (pokud je podlahová plocha určená k bydlení minimálně 70 %);
- nemovitosti k rekreačním účelům (rekreační chaty, chalupy, domky),
- nemovitost určená k bydlení za účelem pronájmu;
- administrativní objekt, který slouží pouze ke kancelářským účelům;
- nebytové jednotky vymezené zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, které slouží výhradně jako kancelářské prostory.

(Finance.cz, 2021b)

Neúčelové úvěry

Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, nemá na použití zapůjčených prostředků žádná hlediska ani omezení. Klient tak může tímto úvěrem financovat jak movité věci, jako je třeba automobil, studium či rekreační dovolená, tak nemovitosti. Úrokové sazby těchto úvěrů se pohybují zhruba o 2 % výše než u účelových. Podmínkou je však zastavení nemovitosti. Maximální výše úvěru, na kterou může klient dosáhnout, se pohybuje kolem 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti. (Finance.cz, 2021b)

Kombinace hypotečních úvěrů

Jedná se o tzv. australskou hypotéku, která je charakteristická zpravidla tím, že čím více peněz si žadatel od banky zapůjčí, tím nižší bývá úroková sazba úvěru. Australskou hypotékou lze financovat nejen nemovitost, ale i její rekonstrukci či samotné vybavení nemovitosti. (Kurzycz, 2022a)

2.2 Způsoby splácení hypotečních úvěrů

Vichnarová a Nováková (2007) ve své knize uvádí, že hypoteční úvěry je možno také rozlišit dle způsobu splácení na:

- **anuitní** (klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky);
- **progresivní** (klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně zvyšují);
- **degresivní** (klient platí z počátku vyšší měsíční splátky, které se mu postupně snižují).

Dalšími kritérii, podle kterých lze hypoteční úvěry členit, jsou např. pro koho jsou určeny, způsob čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), doby splatnosti a doby fixace úrokové sazby. (Finance.cz, 2021c)

2.3 Úročení úvěrů

Úroková sazba pro obchody s úvěrovými produkty může být ve smlouvě stanovena třemi základními způsoby.

- **Pevná sazba**, v tomto případě se výše smluvně uvedeného úroku po celou dobu trvání úvěru nemění. Pevnou sazbu má stanovena většina krátkodobých provozních úvěrů, patří sem i složené úrokové sazby kontokorentních úvěrů a také diskontní sazba banky pro eskont směnek. (Kantnerová, 2016, str. 101)
- **Pohyblivá sazba**, která se může v průběhu splácení měnit. Pohyb úrokové sazby, která je vždy zakotvena v úvěrové smlouvě, závisí v zásadě na dvou okolnostech, a to na aktuální výši tržních úrokových sazeb a na jejich pohybu směrem nahoru nebo dolů. Tato sazba se poté skládá ze zásadní sazby a odchylky. Při pohybu tržní úrokové hladiny na bankovním trhu banka pouze upraví výši základní sazby, a zároveň s ní i výši celkového úroku. Banky se tímto způsobem chrání proti znehodnocování výše inkasovaných úroků z úvěrů a udržují si úrokový diferenciel stále na stejné výši. (Kantnerová, 2016, str. 101)

Lze se setkat i s úroky, které se připisují m -krát ročně. Kde m je tzv. frekvence úročení. Jak uvádí Cipra (2015), jde o tyto frekvence:

$$m = 1 \text{ (p. a. = per anum), tj. } \frac{\text{roční připisování úroků}}{\text{roční úroková sazba}}$$

$$m = 2 \text{ (p. s. = per semestre), tj. } \frac{\text{pololetní připisování úroků}}{\text{pololetní úroková sazba}}$$

$$m = 4 \text{ (p. q. = per quartale), tj. } \frac{\text{čtvrtletní připisování úroků}}{\text{čtvrtletní úroková sazba}}$$

$$m = 12 \text{ (p. m. = per mensem), tj. } \frac{\text{měsíční připisování úroků}}{\text{měsíční úroková sazba}}$$

$$m = 52 \text{ (p. s. = per septimanam), tj. } \frac{\text{týdenní připisování úroků}}{\text{týdenní úroková sazba}}$$

$$m = 365 \text{ (p. d. = per diem), tj. } \frac{\text{denní připisování úroků}}{\text{denní úroková sazba}}$$

- **Fixovaná sazba**, v tomto případě to znamená, že věřitelem je garantována stejná výše úročení na předem sjednané období. Po tuto uvedenou dobu je tak možno počítat se stejnou výší splátek. Sazba se liší podle toho, zda chceme mít jistotu neměnné sazby na 1 rok, 3 roky nebo na 5 let. Pokud chce mít klient větší jistotu, tím více musí zaplatit. (Banky.cz, 2022b)

2.4 Podpora státu

Podpora hypotečního úvěrování na bydlení spočívá v poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru a zvýhodněných úvěrů od Státního fondu rozvoje bydlení. Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. (Finance.cz, 2021b)

Podporu hypotečního úvěrování na bydlení upravuje nařízení vlády č. 249/2002 Sb. a nařízení vlády č. 33/2004 Sb.

Na státní dotaci mají nárok žadatelé mladší 36 let, přičemž 36 let nesmí dovršit v roce podání žádosti o úvěr. Pokud žádají o hypoteční úvěr a s ním o podporu manželé, musí se do věkové hranice vejít oba dva. Podporu získají jak noví žadatelé o úvěr, tak všichni, kteří žádali o úvěr s úrokovou dotací dříve a nyní jim končí fixace úrokové sazby. Žadatelé nesmí vlastnit byt, rodinný dům či bytový dům. Bez ohledu na to, zda je manžel či manželka spolužadatelem o úvěr či nikoli, musí tuto podmínku splňovat také. Pořizovaná nemovitost musí být dva a více let stará a musí se nacházet na území České republiky. Pokud výše poskytnuté státní podpory je limitovaná. Přesahuje-li cena bytu 800 tis. Kč nebo rodinného domu 1,5 mil. Kč, nebude se dotace vztahovat na část úvěru převyšující tyto částky. (Finance.cz, 2021b)

2.5 RPSN

Kantnerová (2016) ve své knize uvádí, že RPSN neboli roční procentní sazba nákladů je číslo, které má umožnit spotřebiteli lépe vyhodnotit výhodnost nebo nevýhodnost poskytovaného úvěru. RPSN udává procentuální podíl z dlužné částky, který musí spotřebitel zaplatit za období jednoho roku v souvislosti se splátkami, správou a dalšími výdaji spojenými s čerpáním úvěru. Slouží k lepší orientaci v nabídce bank, které zpravidla zveřejňují pouze úročení nebo výši splátek, ale s každým úvěrem je svázána celá řada dalších poplatků – např. za vedení účtu, za urgentní čerpání (již po týdnu od podpisu smlouvy místo obvyklých 2-3 týdnů) atd. Při definici tohoto čísla musíme mít na paměti, že ne všechny úkony v něm musí být zahrnuty, jednotlivé banky se od uvedené definice mohou lišit.

Roční procentní sazba nákladů se vypočte podle následujícího vzorce:

$$\sum_{k=1}^m C_k(1-X)^{-t_k} = \sum_{l=1}^{m'} D_l(1+X)^{-s_l} \quad [1]$$

Kde: **X** – roční procentuální sazba nákladů (RPSN);

m – číslo posledního čerpání;

k – číslo čerpání, proto $1 \leq k \leq m$;

C_k – částka čerpání *k*;

t_k – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každého následujícího čerpání, proto $t_1 = 0$;

m' – číslo poslední splátky nebo platby poplatků;

l – číslo splátky nebo platby poplatků;

D_l – výše splátky nebo platby poplatků;

s_l – interval vyjádřený v letech a zlomcích roku mezi datem prvního čerpání a datem každé splátky nebo platby poplatků.

Smyslem zavedení RPSN dle Kantnerové (2016) bylo umožnit objektivnější posouzení nákladovosti, a tedy výhodnosti spotřebitelského úvěru pro spotřebitele a srovnání nabídek od různých finančních institucí. Samotná výše roční výpůjční sazby úroku totiž nevytvářela dostatečně věrně o celkových nákladech spotřebitelského úvěru, jelikož se do ní nepromítaly další náklady, které spotřebitel musí v souvislosti se spotřebitelským úvěrem zaplatit.

Česká národní banka (2021) varuje osoby nabízející nebo poskytující úvěr v rámci své podnikatelské činnosti nebo v rámci samostatného výkonu svého povolání, dle zákona o spotřebitelském úvěru, o povinnosti informovat spotřebitele o výši ukazatele RPSN. Tento údaj musí být obsažen, v případě poskytnutí jakékoliv informace o nákladech úvěru, nejen v reklamě, ale vždy též v informacích povinně poskytovaných před uzavřením smlouvy o spotřebitelském úvěru a ve smlouvě samotné. V informacích předcházejících uzavření smlouvy o spotřebitelském úvěru musí být ukazatel RPSN dále vysvětlen prostřednictvím reprezentativního příkladu.

2.6 Podmínky pro získání hypotečního úvěru

Prvotní podmínky pro získání hypotečního úvěru určuje svými nařízeními Česká národní banka. Poskytovatelé, tedy bankovní i nebankovní instituce, k nim přidávají další podmínky, aby měli co největší jistotu, že jejich klienti zvládnou úvěr splácet a půjčené finanční prostředky jim navrátí.

Obecně se lze setkat s těmito typy podmínek, které požadují všechny banky. Každý z poskytovatelů má ale jinou metodiku, jak k závěrečnému ověření klienta přistupovat. Některé banky mohou mít přísnější podmínky, u jiných bank se můžeme setkat s mnohem liberálnějším přístupem.

K základním podmínkám stanoveným Českou národní bankou patří následující.

- **Minimální věková hranice**, pro získání hypotéky je tato hranice stanovena na 18 let. Horní věková hranice je komplikovanější, vždy záleží na metodice dané banky. Obecně platí, že na hypoteční úvěr mají nárok lidé v aktivním věku. To znamená, že obvyklý věk pro získání hypotéky je od 18 do 67 let. V čím pozdějším věku bude klient žádat o hypoteční úvěr, tím více se musí připravit na kratší dobu splácení hypotéky. (Česká národní banka, n. d.)
- **Záznamy v registrech dlužníků**, bankovní instituce nepůjčují každému. V první řadě si zjišťují veškeré informace o tom, aby se ujistily, zda klienti budou schopni úvěr splácet. Ověřují si informace v registrech, především v Bankovním registru klientských informací – CBCB, kde se ukládá veškerá bankovní historie. Pod tento registr spadá i NRKI (nebankovní registr klientských informací) a BRKI (bankovní registr klientských informací). Druhý registr, který je pro banky významný při prověřování klienta se nazývá SOLUS. Zde vedou o klientech informace energetické a telekomunikační společnosti, se kterými mají klienti ujednán platební vztah. Výmaz historie může trvat 3 až 5 let. (Česká národní banka, n. d.)
- **Příjem klienta**, ten musí být takový, aby klient byl schopný hypotéku splácet. Záleží však na výši hypotéky, době splatnosti a úrokové sazbě, kterou banka nabídne. Podnětem můžou být poslední pokyny České národní banky. Banky se řídí DSTI (Debt Service to Income) a DTI (Debt to Income) ukazateli. DSTI je poměrem mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním

příjmem žadatele o úvěr. Ukazatel DTI je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. Ovšem riziko nesplacení úvěru hrozí ve zvýšené míře už v případě, kdy celkové zadlužení žadatele o úvěr převyší osminásobek jeho čistého ročního příjmu. Rovněž snížení žadatelova čistého příjmu nebo zvýšení úrokových nákladů z celkového zadlužení zvyšuje pravděpodobnost, že bude vystaven nepříznivé životní situaci a nebude úvěr schopen splácet. (Česká národní banka, n. d.)

Příjmy uznávané bankou jsou:

- mzda ze zaměstnání;
 - příjmy z podnikání;
 - důchody (invalidní, vdovský atd.);
 - příjmy ze současného i budoucího nájmu;
 - rodičovský příspěvek;
 - výživné na dítě;
 - výsluhový příspěvek;
 - odměna pěstouna;
 - renta a další příjmy.
- **Bonita**, tedy bankovní hodnocení toho, zda zájemce dokáže hypotéku bez problémů splácet, je při získání úvěru také důležitá. Jedinou možností, jak si ji ověřit, je požádat banku či hypotečního poradce. u bonity klienta jsou důležité nejen příjmy a záznamy v registrech dlužníků, ale také další půjčky, které klient splácí. Banky předpokládají, že pokud se u klienta vyskytnou další závazky, může mít dříve nebo později problémy se splácením hypotéky. Naopak, pokud již nějakou půjčku či úvěr měl a splácel řádně, tak má banka určitou jistotu. (Banky.cz, 2022a)
 - **Hodnota zástavy nemovitosti**. Musí být vždy ručeno nemovitostí. Obvykle to bývá ta stejná, na kterou je brán hypoteční úvěr. Může to být ale i jakákoliv jiná nemovitost, která splňuje podmínky daného poskytovatele. Může být ručeno také více nemovitostmi najednou. Pomůže to tak žadateli získat vyšší půjčku, ale záleží i na bonitě klienta.

Maximální výše hypotéky je limitovaná právě hodnotou zástavy. Podle aktuálních pokynů České národní banky poskytovatelé mohou půjčit maximálně 90 % z ceny

nemovitosti, kterou je ručeno. Jen výjimečně se klient dostane i výš. Větší půjčku totiž mohou banky poskytnout jen v 5 % z celkového objemu hypotečních úvěrů. Pokud už ale vlastní byt či dům klient má a bere si hypotéku kvůli investici do další nemovitosti, je možno získat maximálně 80 % z hodnoty zástavy. Na investiční hypotéky se totiž poslední zmírnění podmínek nevztahuje. Nejméně 10 % úvěru musí být z klientova konta, pokud není ručeno více nemovitostmi. (Česká národní banka, n. d.)

- **Pobyt v České republice**, pro občany České republiky je to pouze formalita. Cizinci, ale musí pro získání hypotečního úvěru mít v České republice alespoň přechodný pobyt, pokud jsou občany jiného státu Evropské unie nebo trvalý pobyt, pokud jsou ze země mimo EU. (Česká národní banka, n. d.)

2.7 Doporučené úvěrové limity ČNB

Česká národní banka od roku 2015 používala sadu pravidel souhrnně označovaných jako Doporučení k omezení rizik spojených s poskytováním hypotečních úvěrů. Nejviditelnější částí těchto pravidel jsou právě hypoteční ukazatele LTV, DSTI a DTI.

Po posouzení indikátorů vývoje finančního cyklu, zranitelnosti bankovního sektoru a ostatních dalších faktorů, které ovlivňují jeho odolnost, bankovní rada ČNB rozhodla o znovuzavedení horních hranic ukazatelů:

DTI (Debt To Income – poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu) Který lze vypočítat následovně.

$$DTI = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{čistý roční příjem žadatele o úvěr}} \quad [2]$$

DSTI (Debt Service To Income – poměr mezi celkovou výší všech měsíčních splátek a čistým měsíčním příjmem žadatele o úvěr) u hypotečních úvěrů lze vypočítat takto.

$$DSTI = \frac{\text{výše měsíčních splátek} \times 100}{\text{čistý příjem žadatele o úvěr}} \quad [3]$$

Zároveň byl upraven i limit ukazatele LTV (Loan To Value – poměr mezi výší hypotečního úvěru a nominální hodnotou zastavené nemovitosti).

$$LTV = \frac{\text{výše hypotečního úvěru} \times 100}{\text{nominální hodnota zastavené nemovitosti}} \quad [4]$$

Roku 2021 schválil Parlament ČR novelu zákona o České národní bance, která umožňuje ČNB stanovit pro všechny poskytovatele hypotečních úvěrů závazné horní hranice uvedených úvěrových ukazatelů. Tuto pravomoc ČNB nyní využívá poprvé s tím, že konkrétní úrovně horních hranic úvěrových ukazatelů stanovuje prostřednictvím vydání opatření obecné povahy s účinností od 1. dubna 2022.

Česká národní banka podala prohlášení, že s účinností od 1. dubna 2022 banky nebudou moci poskytovat úvěry s LTV vyšším než 80 % hodnoty zastavené nemovitosti. Výjimkou budou žadatele mladší 36 let, kterým bude se bude moci poskytnout úvěr s LTV do 90 %. Banky budou současně povinny dodržovat horní hranici příjmového ukazatele DTI (celkové zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu) na úrovni 8,5násobku ročního příjmu a ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele. Pro žadatele mladší 36 let tedy 9,5násobku, respektive 50 %. Hranice pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení.

Všechny limity jsou nastaveny v souladu s novelou zákona o ČNB, která od srpna 2021 dává centrální bance pravomoc stanovovat závazné hranice těchto tří ukazatelů. (Česká národní banka, 25. 11. 2021)

2.8 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry mohou být čerpány jednorázově nebo postupně. Jednotlivé případy mají způsob čerpání odvozen od účelu, na jaký je úvěr poskytován. Pokud se jedná o koupi existujícího objektu – nemovitosti, nebo jestli je hypoteční úvěr použit na splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, využívá se v těchto případech jednorázové čerpání úvěru. Čerpání postupné se sjednává tehdy, pokud se z úvěru financuje výstavba či rekonstrukce nemovitosti. Hypoteční úvěr je v tomto případě poskytován postupně na úhradu nákladů spojených s rekonstrukcí či výstavbou. Zda financovaná nemovitost slouží zároveň jako zástava na poskytnutý úvěr, musí být splněno, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu, či její stanovenou část, nemovitosti. (Dvořák, 2005, str. 530)

2.9 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru může být obdobnými způsoby jako u čerpání. Může se jednat o splácení jednorázové nebo postupné, popř. kombinace obou uvedených způsobů. V praxi se lze setkat ale i s předčasným splacením hypotéky.

Předčasné splacení hypotéky

Zákon č. 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru umožňuje splatit úvěr z části nebo celý kdykoliv po dobu trvání hypotečního úvěru, banka ale může žádat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ty nesmí požadovat pouze v některých případech. Tyto případy je důležité znát, pokud chce klient splatit hypotéku předčasně, a tak ušetřit. u smluv uzavřených od 1. prosince 2016 se nabízí tato možnost splacení. Dříve se banky k předčasnému umoření hypotečního úvěru mimo výročí fixace stavěly negativně nebo to umožňovaly jen za poplatek a za předem smluvně sjednaných podmínek. (Finance.cz, 2021c.)

Jednorázové splacení

Pouze u velmi málo případů se lze setkat s jednorázovým splacením. Nejčastější případ je spojen s pojištěním, eventuálně i stavebním spořením. Základním principem je, že klient platí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru, přičemž je dána splatnost úvěru k určitému datu, ke kterému klient získává jednorázovou platbu z životního pojištění či stavebního spoření, z této platby se hypoteční úvěr splatí. Úroky z hypotečních úvěrů mohou být položkou snižující daňový základ, a proto mohou být pro podnikatele důvodem volby tohoto způsobu splacení. Jelikož klient v průběhu splatnosti nesplácí jistinu úvěru, ale pouze úroky, jsou úroky vyšší. Další případ, ve kterém dochází k jednorázovému splacení, je úmrtí dlužníka hypotečního úvěru. Úvěr je splacen jeho životním pojištěním. (Dvořák, 2005, str. 531)

Průběžné splácení

Způsob průběžného splácení hypotečních úvěrů probíhá formou měsíčních anuit. Jedná se o nejčastější formu splácení. Konstantní výše splátek zůstává pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Pokud se změní úroková sazba, odpovídajícím způsobem se mění i výše anuity.

Lze se setkat s progresivním či degresivním splácením. V praxi se však tyto varianty obvykle vyskytují spíše u podnikatelských hypotečních úvěrů. (Dvořák, 2005, str. 531)

Výši měsíční splátky průběžného splácení lze vypočítat následujícím vzorečkem:

$$A = D \times \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \quad [5]$$

kde: A – výše měsíční anuitní splátky;

D – výše hypotečního úvěru;

i – roční úroková sazba;

n – počet období.

(Finance v praxi, 2017)

2.10 Refinancování hypotečního úvěru

Tento pojem znamená splacení již existujícího hypotečního úvěru u jedné banky novým hypotečním úvěrem od jiné banky. V momentě, kdy končí doba fixace úrokové sazby původního úvěru, je nejvýhodnější hypotéku refinancovat. Tehdy je to možné bez sankcí. (Rysková, 2012)

Mezi nejčastější důvody, které vedou k refinancování hypotéky patří tyto.

- **Výhodnější úroková sazba**, když klient zjistí, že mu banka nedá na další období nejnižší sazbu, než kterou má aktuálně ve svém sazebníku nebo která je na trhu, hledá lepší úrok u konkurenční banky. (Rysková, 2012)
- **Prodloužení doby splatnosti** je dalším častým důvodem pro přechod k jiné bance. Přání klienta prodloužit si dobu splácení. U některých hypotečních bank se lze setkat s maximální dobou splatností úvěru 30 let, ale u jiných je možné splácet i déle. Stejně tak věkové hranice jsou u bankovních institucí různé. (Rysková, 2012)
- **Upravení smluvních podmínek**, v situaci, kdy by chtěl klient přejít z pohyblivé sazby na fixní, nebo potřeboval úvěr navýšit či nechtěl platit zbytečně drahé pojištění, na které při sjednávání úvěru přistoupil, případně mu nevyhovovaly poplatky za vedení běžného účtu, který si musel v rámci hypotéky u dané banky otevřít. (Rysková, 2012)

- **Nespokojenost** bývá také mnohdy důvodem přechodu ke konkurenci od stávající banky. (Rysková, 2012)

2.11 Poplatky související s hypotečním úvěrem

Klienti si hypoteční úvěry vybírají především podle výše poplatků banky. Za téměř každý doklad, který se přikládá k žádosti o úvěr, se platí poplatky vystaviteli.

Poplatek za odhad ceny nemovitosti

Banka za poplatek provede odhad tržní ceny nemovitosti, která slouží k zajištění žádané hypotéky. Standardně se výše poplatku za ocenění nemovitosti pohybuje kolem částky 3 000 – 4 500 Kč u rodinného domu či bytové jednotky. (Srovnejto.cz, a. s., 2022b)

Poplatek poskytovateli za schválení (vyřízení) hypotéky

Tento poplatek je obvykle splatný po schválení hypotéky a jeho cena se pohybuje dle sazebníku banky od 0 % do 0,8 % z výše hypotéky. U vyšších částek hypoték bývá zpravidla omezen maximální částkou. (Kurzycz, 2022b)

Poplatek za čerpání hypotéky

U některých bank se může jednat o poplatky za každé čerpání úvěru (ve výši od 0 do 500 Kč). Některé banky si tento poplatek vůbec neúčtují, u některých je účtován až u několikátého čerpání úvěru. (Srovnejto.cz, a. s., 2022b)

Poplatek za správu hypotečního úvěru

Jedná se o pravidelný měsíční poplatek, který většina bankovních institucí již nevyžaduje, u ostatních bank se pohybuje zpravidla kolem 150 Kč za každý měsíc trvání hypotéky. (Srovnejto.cz, a. s., 2022b)

2.12 Pojištění hypotečního úvěru

Při zajišťování úvěru zástavním právem k nemovitosti je standardní podmínkou pojištění zastavené nemovitosti proti živelním škodám a vinkulace pojistného plnění ve prospěch věřitele. Z pravidla všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů, tento typ pojištění při zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti požadují. (Syrůček & Sabotinov a kol., 2018, str. 747)

Vinkulace pojištění je určitý způsobem ochrany, který využívá banka oproti dlužníkovi, kterému peníze půjčila. Jestliže nastane pojistná událost, jsou peníze od pojišťovny prvně uhrazeny bance a poté teprve nastává vypořádání s dlužníkem. (Banky.cz, 2022e)

Vinkulace pojistného plnění ze životního pojištění se využívá, je-li dlužníkem fyzická osoba. Plnění z životního pojištění může být v případě pojistné události použito na uhrazení úvěru. Nutností je, aby částka pojištění stačila alespoň na úhradu pohledávky z úvěru. (Syrůček & Sabotínov a kol., 2018, str. 747)

3 Hypoteční úvěry pro podnikatele

Podnikatelé ke své činnosti často využívají hypotečních produktů bank, i když ve spoustě případů mají finanční prostředky k dispozici, využijí raději nabídky od banky. Mohou tak finanční prostředky od banky využít na větší investice nebo na počátku své podnikatelské činnosti.

3.1 Obecné podmínky pro získání hypotečního úvěru

Každý žadatel o hypoteční bankovní produkt musí být přesně právně identifikován. Musí se jednat o fyzickou osobu podnikatele nebo právnickou osobu s trvalým pobytem na území České republiky s oprávněním zde podnikat. Může se také jednat o zahraniční fyzickou nebo právnickou osobu, pokud je tato osoba nebo organizační složka jejího podniku zapsaná v Českém obchodním rejstříku, nebo o bytová družstva a společenství vlastníků jednotek. (Peníze.cz, 2022)

Banky chtějí mít maximální jistotu v tom komu peněžní prostředky půjčují, pokud se jedná o začínajícího podnikatele, banky vyžadují před uvolněním peněžních prostředků níže vypsané podmínky. (Srovnejto.cz, a. s., 2022a)

- **Požadavek na bezdlužnost**, žádná banka neposkytne podnikatelský úvěr osobám, které jsou zadlužené. Žadatele si vždy prověří v registrech dlužníků. Obvykle je také nutnost doložit o potvrzení bezdlužnosti u státních institucí, jako je finanční úřad, zdravotní a sociální pojištění.
- **Čistý trestní rejstřík**, stejně tak banka neposkytne půjčku osobám, které jsou nebo v minulosti byly trestně stíhané.
- **Ručitel nebo zajištění**. Začínající podnikatel není většinou schopen předložit ani jediné daňové přiznání, v tomto případě banky mohou požadovat záruku v podobě zajištění vhodnou nemovitostí nebo závazek jiného bonitního ručitele.
- **Podnikatelský záměr a finanční rozvaha**, banka chce znát nejen předmět budoucího podnikání, ale také vypočtenou výši počátečních nákladů, předem zmapovaný trh podnikání a podrobný plán opřený o fakta a čísla. Jakým způsobem se podaří v podnikání uspět a bance tak bez problémů vrátit půjčku i s úroky. Čím propracovanější a reálnější podnikatelský záměr je, tím má podnikatel větší šanci půjčku získat.

3.2 Hypoteční úvěry vhodné pro podnikatele

Existuje několik druhů hypotečních úvěrů. Níže jsou uvedeny základní typy, které jsou přijatelné právě pro fyzické osoby podnikatele nebo právnické osoby.

3.2.1 Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka je určena pro klienty, kteří mají k dispozici vyšší hotovost, které se nechtějí zbavovat. Podmínkou u offsetové hypotéky je mít uloženy peníze na spořicí nebo běžném účtu banky, kde nejsou úročeny. Výhodou pro potenciálního zákazníka je, že platí úroky pouze z rozdílu (off-set) mezi výší úvěru a zůstatkem na jeho běžném nebo spořicí účtu. Dalším bonusem této hypotéky je, že klient má danou hotovost vždy k dispozici, může mu tedy sloužit jako rezerva v případě nečekané události. Určena jako výhodná varianta právě pro podnikatele. (Banky.cz, 2022c)

3.2.2 Americká hypotéka

Poskytování americké hypotéky neboli neúčelového hypotečního úvěru, je umožněno zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Jde o výhodnou půjčku určenou pouze klientům, kteří vlastní nějakou nemovitost a jsou ochotni ji dát bance jako zástavu. Oproti klasické hypotéce nemusí být finanční prostředky využity na nákup nemovitosti, ale mohou být použity na cokoliv. (Kalabis, 2012, str. 115)

Nejčastěji se jedná o vybavení domácnosti, automobil nebo nákup cenných papírů. Podmínkou pro čerpání úvěru je zastavená nemovitost na území České republiky na základě zástavní smlouvy s bankou (zápis do listu vlastnictví k zastavované nemovitosti s vyznačením zástavního práva ve prospěch banky). Vzhledem k zástavě formou nemovitosti je úroková sazba obvykle výhodnější a možnost delší doby splácení, než by byla u klasického spotřebitelského úvěru. Maximální výše úvěru často bývá omezená pouze hodnotou zastavované nemovitosti, zpravidla je půjčována částka do 70 % hodnoty ceny nemovitosti. Nevýhodou je, že v případě, pokud klient nebude schopný úvěr splácet, hrozí, že o zastavenou nemovitost může přijít. Naopak zpravidla je možnost kdykoli americkou hypotéku jednorázově splatit. (Moneta Money Bank, a. s., 2022)

3.2.3 Australská hypotéka

Pod tímto pojmem skrývá klasický hypoteční úvěr, který je spíše pro marketingové účely prezentován jako zvláštní produkt. Specialitou australské hypotéky je nastavení obchodní politiky při podpisu hypotečních úvěrů tak, že čím vyšší částku si půjčíme, tím nižší úrokovou sazbu můžeme od banky získat. Samotné právní podmínky se nijak neliší od ostatních hypotečních úvěrů. (Hypoteky.cz, 2016)

Je určena fyzickým i právnickým osobám a vždy je zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Obvykle je zastavena nemovitost, která je zároveň úvěrem financována, ale nemusí to být pravidlem. Australská hypotéka může být jak účelová, tak neúčelová. (Hypoteky.cz, 2016)

3.2.4 Investiční hypotéka

Investiční hypotéka či „hypotéka na pronájem“ nebo také „buy to let hypotéka“. Je vhodná zejména pro podnikatele a investory. Využívá se zejména na nemovitosti určené k pronájmu druhé osoby, ne na osobní účely, tedy k příjmu finančních prostředků. Nejčasnějším předmětem hypotéky je bytová jednotka, stroje, koupě obchodního podílu, ale také velké developerské projekty. Danou nemovitost je možné pronajímat k bydlení, ale i k podnikání. (Česká spořitelna a. s., 2022)

Častou chybou ve snaze splatit hypotéku co nejdříve je nastavení co nejvyšších měsíčních splátek. V případě výpadku příjmu z nájmu nebo po nastavení nové sazby při refixaci se lehce může stát, že splácení nemovitosti bude muset být dotováno i z jiných zdrojů. Rozdíl mezi klasickou hypotékou a investiční hypotékou je zejména ve výši LTV (poměr mezi výší hypotečního úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti), které činí u investiční hypotéky pouze 60 %. (Česká spořitelna a. s., 2022)

3.2.5 Předhypoteční úvěr

Je krátkodobý úvěr, sloužící v případech, kdy na kupované nemovitosti nelze aktuálně zřídit zástavní právo. Může tak sloužit ke koupi družstevního bydlení, koupi nemovitosti z dražby, privatizaci obecních bytů či na individuální výstavbu. Tento „dočasný úvěr“ je úročen vyšší úrokovou sazbou, ale jakmile je zřízeno zástavní právo na katastru nemovitostí, tak předhypoteční úvěr je následně splacen hypotečním úvěrem s nižším

úrokem. Klient uzavírá současně se smlouvou o předhypotečním úvěru také smlouvu o hypotečním úvěru, jehož účelem vždy bude refinancování předhypotečního úvěru určeného na bydlení. (Banky.cz, 2022d)

Podmínky pro jeho získání jsou shodné s běžnou hypotékou, protože v ní časem plynule přejde, je potřeba pouze počítat s vyšší bonitou žadatelů z důvodu přechodné vyšší úrokové sazby. Jelikož se jedná jen o krátkodobé řešení, je klient povinen maximálně do 24 měsíců doložit vhodnou nemovitost, na kterou bude převedeno zástavní právo. V opačném případě může banka požadovat splacení celého úvěru. (Česká spořitelna a. s., 2022)

3.2.6 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry pro podnikatele, tedy dlouhodobé úvěry jsou určené především na financování nemovitosti zajištěné zástavním právem k nemovitosti jsou stále pro firmy velmi atraktivní, uvádí firemní bankéř České spořitelny a. s. Jedná se v podstatě o klasickou hypotéku aplikovanou do podnikatelského prostředí. Hypoteční úvěry pro živnostníky nebo společnosti jsou u různých bank nazývány rozdílně. Účelem takové hypotéky je ve většině případů financování nemovitosti spojené s provozem firmy. Výhodou je především její dlouhodobost, tedy rozložení splátek na dlouhé období. Největší odlišností jsou podmínky, které konkrétní banky kladou na podnikatele při žádosti nebo čerpání.

4 Hypoteční úvěr pro podnikatele od České spořitelny

Na českém trhu v současné době nabízí hypoteční úvěr pro podnikatele celkem 6 bankovních institucí. Tyto banky nabízejí zároveň spoustu dalších typů úvěrů pro nepodnikatele. V této kapitole budou konkrétně popsány bankovní produkty, které nabízí Česká spořitelna pro podnikatele.

4.1 Česká spořitelna a. s.

Česká spořitelna je bankou s nejdelší tradicí na českém trhu. Služby poskytuje jednotlivcům, malým, středním i velkým podnikům, městům a obcím. Banka rovněž financuje velké korporace a poskytuje služby v oblasti finančních trhů. Česká spořitelna zároveň posiluje finanční gramotnost lidí a je partnerem několika VŠ. Usiluje o zkvalitnění školství, podporuje seniory, lidi s mentálním postižením a věnuje se prevenci drogových závislostí.

Česká spořitelna je součástí Skupiny Erste Group Bank AG od roku 2000. Byla založena v roce 1819 jako Die Erste Oesterreichische Spar-Casse (První rakouská spořitelna). Dnes pokrývá trh v Rakousku, České republice, Slovensku, Maďarsku, Chorvatsku, Srbsku, Rumunsku, Moldavsku, Černé Hoře, Makedonii, Bosně a Hercegovině a Slovinsku. Nejdůležitější z dceřiných společností působící v ČR je Erste Group Immorent, což je specialista na financování nemovitostí a rozvoje projektů ve střední, východní a jihovýchodní Evropě. (Česká spořitelna a. s., 2022)

Tab. 1: Základní fakta České spořitelny a. s. k 31.12.2021

Aktiva celkem	1 641,7 mld. Kč
Počet klientů České spořitelny	4,5 mil.
Počet aktivních klientů internetové bankovnictví a BUSSINES	1,9 mil.
24	
Počet poboček	9 711
Počet bankomatů a transakčních terminálů	418
Počet vydaných karet	3,1 mil.

Zdroj: Česká spořitelna a. s. (2022), zpracováno autorkou

4.2 Identifikace nabídky od České spořitelny a. s.

Česká spořitelna nabízí svým klientům dva typy hypotečních úvěrů pro podnikatele. Tyto dvě varianty budou rozepsány více v následujících podkapitolách.

4.2.1 Privátní Business hypotéka

Česká spořitelna umožňuje investici do nemovitosti vhodné k pronájmu nebo i vlastnímu podnikání. Jedná se o hypoteční produkt s názvem Privátní Business hypotéka určený pro komerční segment.

S pomocí Privátní Business hypotéky lze získat částku ve výši až 30 000 000 Kč. Tyto peníze lze využít na nemovitosti odlišného typu. Jako například klasické bytové jednotky a činžovní domy, nebo také penziony, provozovny a objekty obdobného charakteru. (Česká spořitelna a. s., 2022)

Firemní bankéř České spořitelny a.s. uvádí, že Privátní Business hypotéka je výhodná v rychlosti vyřízení a minimalizaci jakýchkoliv nákladů navíc. Poplatky za notářské, právní, realitní a mnohé další služby ale zůstávají součástí nákladů. Je určena pro široké množství typů nemovitostí určených k pronájmu nebo podnikání. Žadatel si může splácení hypotečního úvěru odložit až na 6 měsíců a sám si může zvolit, zda bude své závazky platit v pravidelných či nepravidelných splátkách. Do celkové bonity mohou být zakomponovány také budoucí příjmy z případných pronájmů. Business hypotéka může sloužit také k financování již pořízených typů nemovitostí, a to zpětně až dva roky. Podmínkou však zůstává, že se musí jednat o fyzickou osobu podnikatele, jelikož tento typ hypotéky je u klienta vedený na jeho rodné číslo. Zároveň žadatel musí mít nebo si založit bankovní účet vedený u České spořitelny. Další podmínkou jsou vlastní zdroje ve výši 20 % z žádané částky hypotéky.

4.2.2 Hypoteční úvěr pro podnikatele

Hypoteční úvěr pro právnické osoby nebo pro fyzické osoby podnikatele je nabízen od České spořitelny stejně jako od dalších 5 bank na českém trhu. Jedná se o charakteristicky velmi podobnou hypotéku, jako pro fyzické osoby nepodnikatele.

Firemní bankéř České spořitelny a.s. tvrdí, že s pomocí hypotečního úvěru pro podnikatele od České spořitelny může žadatel získat částku od 500 000 Kč až do výše

30 000 000 Kč. Tyto peníze lze využít na nemovitosti určené k rozšíření podnikatelské činnosti. Jako například na výstavbu, koupi nemovitosti nebo zemědělské půdy, rekonstrukci nebo modernizaci firemních objektů, refinancování stávajícího úvěru nebo vypořádání majetkových poměrů firmy. Podmínkou však zůstává, že se musí jednat o fyzickou osobu podnikatele nebo právnickou osobu s obratem do 100 mil. Kč. Zároveň žadatel musí mít nebo si založit bankovní účet vedený u České spořitelny k podnikatelským účelům. Další podmínkou je spoluúčast klienta z celkové částky vlastními zdroji ve výši 0-15 % pro zemědělské odvětví a svobodná povolání (lékaři, právníci a architekti), ve výši 15-25 % na ostatní účely a ve výši 50 % pro restaurace, penziony hotely, jelikož se v současné době pandemie jedná o nejvíce rizikové klienty.

Podmínky kladené na žadatele hypotečního úvěru pro podnikatele

Každá pobočka České spořitelny si klade podmínky, které musí být klientem splněny k úspěšnému vyřízení žádosti o podnikatelský úvěr. Podmínky se jednak liší od klasické žádosti o hypoteční úvěr na bydlení, a zároveň je schvalovací proces mnohem náročnější pro žadatele úvěru pro podnikání. Je nutno splnit řadu podmínek.

V první řadě musí mít žadatel o úvěr trvalé bydliště na území České republiky, stejně tak na území ČR musí být i dané sídlo firmy. Firma musí mít ukončena nejméně dvě daňová období v oboru podnikání. Současně nesmí být v procesu likvidace, konkursu ani vyrovnání a musí vykazovat kladný výsledek hospodaření. Také je po žadateli požadována jeho bezdlužnost vůči finančnímu úřadu, Správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně. Tento konkrétní typ hypotečního úvěru stanovuje po žadateli nutnost vlastnit minimálně 15-25 % vlastních zdrojů z žádané částky hypotéky a doložení účelu, na který bude úvěr využit. Klient také musí mít podnikatelský účet vedený u České spořitelny na splácení hypotečního úvěru, aby měla banka pod kontrolou přehled splácení.

Se stanovenými podmínkami nutnými pro žádost o podnikatelský úvěr dále souvisí poměrně náročná administrativa. Žadatel je povinen společně s žádostí o úvěr doložit řadu dokumentů dokazujících jeho nárok na podnikatelský úvěr. Především se jedná o doklad prokazující právní subjektivitu žadatele, tedy o úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného orgánu o oprávnění k podnikání, a výpis skutečného majitele. Potom se jedná o dokumenty dokazující klientovu bezdlužnost vůči příslušným

institucím a jeho kladný výsledek hospodaření. Konkrétně se jedná o dvě poslední daňová přiznání, včetně rozvahy a výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu, a předběžné účetní výkazy, jedná se o rozvahu a výkaz zisku a ztráty k danému období, ke kterému klient žádá v bance o poskytnutí hypotečního úvěru. Nutností je doložit přehled závazků vůči ostatním bankovním institucím, a také přehled pohledávek a závazků vůči dodavatelům i odběratelům.

Dalšími dokumenty potřebnými pro žádost o úvěr jsou základní informace o společnosti, jež žádá o úvěr, doložení informací o předmětu financování a doložení podnikatelského záměru. Posledními společnými dokumenty pro většinu typů podnikatelských úvěrů je prohlášení o vzájemných vazbách k jiným subjektům a dále materiály obsahující případné navrhované zajištění úvěru. (Česká spořitelna a. s., 2022)

5 Modelové příklady

Tato část bakalářské práce bude věnována dvěma modelovým příkladům hypotečních úvěrů pro podnikatele, které budou sestaveny vždy ve dvou variantách tak, aby bylo zřejmé, která ze dvou nabízených variant bude pro klienta výhodnější při poskytování hypotečního úvěru. Bude se jednat o reálnou kalkulaci hypotečních úvěrů pro dva rozdílné podniky na stejně vysoké částky od České spořitelny a. s.

Modelové příklady jsou vypracovány na základě osobní návštěvy pobočky České spořitelny a. s., s jednatelem vybraných podniků. Od kterých bylo dostáno svolení použít získané materiály v praktické části této bakalářské práce. Jednatelé společností si přáli, aby tyto data zůstaly v anonymitě, proto jsou vymazány všechny údaje, které by je mohly identifikovat.

5.1 Postup žádosti hypotečního úvěru pro podnikatele

Prvotně Česká spořitelna sepíše s vybranou společností žádost o poskytnutí financování (viz příloha A), ke které je třeba doložit list vlastnictví kupované nemovitosti z katastrálního úřadu. Následně na druhé schůzce banka od žadatele požaduje tyto dokumenty:

- poslední dvě daňová přiznání;
- předběžné účetní výkazy;
- přehled pohledávek a závazků vůči dodavatelům a odběratelům;
- přehled závazků vůči ostatním bankovním institucím.

Z výše vypsáných dokumentů vypracuje firemní bankéř monitoring klienta (viz příloha B) a finanční analýzu konkrétní společnosti (viz příloha C a D). Z finanční analýzy společnosti je pro banku důležitý ukazatel EBITDA. EBITDA je zkratka z anglického názvu Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization, tedy zisk před odečtením úroků, daní, odpisů a amortizace. EBITDA je ukazatel hrubého provozního zisku společnosti a představuje provozní výkonnost společnosti.

Ke schvalovacímu procesu banka nechá vypracovat odhad nemovité věci s posouzením rizik spojených se zástavou od vybraného znalce. Po doložení všech potřebných dokumentů společnost čeká na schválení hypotečního úvěru.

Pokud je schvalovací proces v pořádku a nemusí se dokládat žádné další dokumenty nebo upravovat parametry žádosti o hypoteční úvěr, banka vyhotoví úvěrovou dokumentaci. Ta obsahuje: smlouvu o hypotečním úvěru, smlouvu o zastavení nemovitosti, smlouvu o úschovném účtu, návrh na vklad zástavního práva, smlouvu o vyplňovacím právu směnečném společně se směnkou s avalem na vlastníky společnosti a všeobecné obchodní podmínky banky. Tyto všechny dokumenty musí podepsat všichni jednatelé společnosti a smlouvu o zastavení nemovitosti s návrhem na vklad zástavního práva podá společnost na katastrálním úřadě.

Čerpání z úvěrového účtu na úschovný účet probíhá na základě předložení kupní smlouvy a podání návrhu na vklad zástavního práva na kupovanou nemovitost do listu vlastnictví na příslušném katastrálním úřadě. Následně čerpání z úschovného účtu na účet prodávajícího probíhá za základě zápisu zástavního práva a vlastnického práva na kupovanou nemovitost do listu vlastnictví na příslušném katastrálním úřadě.

První splátka hypotečního úvěru proběhne následující měsíc po vyčerpání částky z úschovného účtu. Následně již podnikatel splácí hypoteční úvěr v pravidelných měsíčních splátkách.

5.2 Modelový příklad 1

Modelový příklad 1 byl sestaven ve dvou následujících variantách, a to jako Modelový příklad 1.1 a Modelový příklad 1.2. Obě tyto varianty se navzájem liší ve výši poskytovaného úvěru, kdy u Modelového příkladu 1.1 je výše poskytnutého úvěru 80 % z požadované částky a u Modelového příkladu 1.2 činí výše poskytovaného úvěru 70 % z požadované částky klientem. Tento modelový příklad má v obou variantách stejné doby splatnosti, aby bylo zřejmé, jak se bude lišit výše měsíční splátky konkrétního hypotečního úvěru. Obě varianty Modelového příkladu 1 budou spláceny 20 let.

V první modelové situaci figuruje společnost XY s. r. o. podnikající v oboru zemědělství na Rakovnicku od roku 1995. Jedná se o společnost s ručením omezeným, která je plátcem DPH. Jejími předměty podnikání jsou:

- zemědělská výroba:
 - a) rostlinná výroba včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin, rostlin pro

technické a energetické užití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaná bez pozemků;

b) živočišná výroba zahrnující chov hospodářských jiných zvířat či živočichů za účelem získávání a výroby živočišných produktů, chov hospodářských zvířat k tahu a chov sportovních a dostihových koní;

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
- silniční motorová doprava nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí.

Společnost chce koupit nemovitost nebytového charakteru na Rakovnicku v hodnotě 8 800 000 Kč se záměrem vytvoření modernějšího sídla. Jelikož nemá možnost koupit nemovitost z vlastních zdrojů, chce si vzít hypotéku od České spořitelny, u které má zřízené i ostatní bankovní produkty pro své podnikání. Společnost je klientem banky od roku 1995 a má u ní sjednané podnikatelské konto, provozní úvěry a banka se společností má dlouholetou úvěrovou zkušenost se splácením úvěrů.

Hypoteční úvěr chce společnost na 20 let s 5letou fixací. Výše poskytnutého úvěru je na 80 % z požadované částky a cena pořizované nemovitosti je ve výši 8 800 000 Kč, předpokládaná výše hypotečního úvěru je 7 040 000 Kč, tedy 1 760 000 Kč budou hradit z vlastních finančních zdrojů. Pro hypoteční úvěr ve výši 70 % z požadované kupní ceny ve stejné výši, tedy z 8 800 000 Kč bude výše úvěru 6 160 000 Kč, tedy 2 640 000 Kč pokryje společnost z vlastních zdrojů.

Modelový příklad 1.1

V tomto případě Modelového příkladu 1 společnost XY s. r. o. žádá o vyšší částku než v druhé variantě. Níže je vypsána tabulka se základními požadavky hypotečního úvěru.

Tab. 2: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti XY s. r. o.

Zástava	Kupovaná nemovitost
Nominální hodnota nemovitosti	8 800 000 Kč
Výše poskytovaného úvěru	7 040 000 Kč
Splatnost	20 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

V této další tabulce můžeme vidět nabídku od České spořitelny, kterou společnost XY s. r. o. dostala na základě požadavků.

Tab. 3: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o.

LTV	80 %
Úroková sazba	5,68 % p. a.
Fixace	5 let
Splatnost	20 let
Měsíční splátka (anuitně)	49 146 Kč
Náklady na zpracování hypotečního úvěru	15 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	10 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (měsíčně)	400 Kč
RPSN	5,981 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

$$\text{LTV: } \frac{7\,040\,000 \times 100}{8\,800\,000} = 80 \%$$

$$\text{Měsíční anuitní splátka: } 7\,040\,000 \times \frac{0,0568 \div 12}{1 - [1 + (0,0568 \div 12)]^{-20 \times 12}} = 49\,145,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2019): } \frac{1\,441\,000}{12} = 120\,083,333 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2020): } \frac{2\,117\,000}{12} = 176\,416,667 \text{ Kč}$$

V první verzi Modelového příkladu 1 byla úroková sazba s fixací na 5 let stanovena bankou na 5,68 % p. a. Společnost si z důvodu vysokých úrokových sazeb nechává v dnešní době hypoteční úvěry zafixovat pouze na 5 let. Měsíční anuitní splátka byla stanovena bankou na 49 146 Kč, zároveň je výše uveden výpočet dle vzorce, který je blíže popsán v teoretické části práce.

Jednorázový náklad na zpracování obsahuje poplatek za odhad nemovitosti, který byl vyčíslen na 10 000 Kč, a poplatek za zpracování úvěru byl stanoven na 0,213 % z výše úvěrové částky. Procento se může vždy trochu lišit, protože je stanoveno bankéřem dle bonity společnosti. Měsíční poplatek za vedení úvěrové účtu byl stanoven na minimum dle sazebníku banky na 400 Kč. Což dle průzkumu vybrané společnosti, Česká spořitelna a. s. nabídla cenu za ostatní poplatky velmi nízkou oproti ostatním bankovním institucím. RPSN tohoto úvěru bylo vyčísleno na 5,981 % p. a.

Ukazatel EBITDA byl vzat z analýzy podniku (viz příloha C), kterou vypracovala banka, a následně vydělen 12, abychom zjistily částku za měsíc. Z měsíčních ukazatelů EBITDA společnosti XY s. r. o. za poslední dvě období je zřejmé, že společnost roste a bude schopna měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru bez problému splácet, i pokud si sjedná hypoteční úvěr ve výši 80 % z požadované částky.

Modelový příklad 1.2

V této druhé variantě Modelového příkladu 1 společnost XY s. r. o. žádá o nižší částku než v té první. Níže v tabulce jsou vypsány požadavky hypotečního úvěru.

Tab. 4: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti XY s. r. o.

Zástava	Kupovaná nemovitost
Nominální hodnota nemovitosti	8 800 000 Kč
Výše poskytovaného úvěru	6 160 000 Kč
Splatnost	20 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

V této následující tabulce můžeme vidět nabídku od České spořitelny, kterou společnost XY s. r. o. dostala na základě požadavků.

Tab. 5: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o.

LTV	70 %
Úroková sazba	5,78 % p. a.
Fixace	5 let
Splatnost	20 let
Měsíční splátka (anuitně)	43 354 Kč
Náklady na zpracování hypotečního úvěru	15 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	10 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (měsíčně)	400 Kč
RPSN	6,11 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

$$\text{LTV: } \frac{6\,160\,000 \times 100}{8\,800\,000} = 70 \%$$

$$\text{Měsíční anuitní splátka: } 6\,160\,000 \times \frac{0,0578 \div 12}{1 - [1 + (0,0578 \div 12)]^{-20 \times 12}} = 43\,353,91 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2019): } \frac{1\,441\,000}{12} = 120\,083,333 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2020): } \frac{2\,117\,000}{12} = 176\,416,667 \text{ Kč}$$

V druhé verzi Modelového příkladu 1 byla úroková sazba s fixací na 5 let stanovena bankou na 5,78 % p. a., procento úroku se tedy zvýšilo, jelikož je hypoteční úvěr požadován na nižší částku. Společnost si z důvodu vysokých úrokových sazeb nechává v dnešní době hypoteční úvěry zafixovat pouze na 5 let. Měsíční anuitní splátka byla bankou stanovena na 43 354 Kč. Výše je uveden výpočet měsíční anuitní splátky, dle vzorce z teoretické části práce.

Jednorázový náklad na zpracování obsahuje poplatek za odhad nemovitosti, který byl stanoven na 10 000 Kč, a poplatek za zpracování úvěru byl určen na 0,24 % z výše úvěrové částky. Procento bylo stanoveno bankéřem dle bonity společnosti. Měsíční poplatek za vedení úvěrové účtu byl stanoven na minimum dle sazebníku banky na 400 Kč. Což dle průzkumu vybrané společnosti, Česká spořitelna a. s. nabídla cenu za ostatní poplatky velmi nízkou oproti ostatním bankovním institucím. RPSN tohoto úvěru bylo vyčísleno na 6,11 % ročně.

Ukazatel EBITDA byl vzat z analýzy podniku (viz příloha C), kterou vypracovala banka, a následně vydělen 12, abychom zjistily částku za měsíc. Z měsíčních ukazatelů EBITDA společnosti XY s. r. o. za poslední dvě období je zřejmé, že společnost bude schopna měsíční splátky hypotečního úvěru ve výši 70 % z požadované částky bez problému splácet.

Tab. 6: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů od České spořitelny a. s.

	Modelový příklad 1.1	Modelový příklad 1.2
LTV	80 %	70 %
Úroková sazba	5,68 % p. a.	5,78 % p. a.
Fixace	5 let	5 let
Splatnost	20 let	20 let
Měsíční splátka (anuitně)	49 148 Kč	43 540 Kč
Náklady na zpracování HÚ	15 000 Kč	15 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	10 000 Kč	10 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu	400 Kč	400 Kč
RPSN	5,981 % p. a.	6,11 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

Z porovnání nabídky dvou hypotečních úvěrů pro společnost XY s. r. o. výše v tabulce, lze vyčíst, že pokud si společnost vezme úvěr na vyšší částku, banka pak sníží výši úrokové sazby o 0,10 % p. a. Náklady na zpracování úvěru zůstanou ve stejné výši a měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu je dán sazebníkem, takže se jeho výše také nemění. RPSN je v případě vyšší částky hypotečního úvěru nižší, protože základem je nižší úroková sazba a ostatní poplatky jsou v obou případech stejné.

5.3 Modelový příklad 2

Modelový příklad 2 byl také sestaven ve dvou variantách, jako Modelový příklad 2.1 a Modelový příklad 2.2. Obě tyto varianty se rovněž navzájem liší ve výši poskytovaného úvěru, kdy u Modelového příkladu 2.1 je výše poskytovaného úvěru 80 % z požadované částky a u Modelového příkladu 2.2 činí výše poskytovaného úvěru 70 % z požadované částky. Tento modelový příklad má v obou variantách stejné doby splatnosti, aby bylo zřejmé, jak se bude lišit výše měsíční splátky konkrétního hypotečního úvěru. U obou variant Modelového příkladu 2 bude úvěr splácen 15 let.

Ve druhé modelové situaci figuruje společnost AB, s. r. o. podnikající ve stavebním oboru v Praze od roku 2010. Jedná se také o společnost s ručením omezeným, která je plátcem DPH. Jejími předměty podnikání jsou:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;
- zednictví;
- zámečnictví a nástrojářství.

Společnost chce koupit nemovitost nebytového charakteru nedaleko Prahy v hodnotě 8 800 000 Kč se záměrem vytvoření nových kanceláří pro zaměstnance firmy. Jelikož nechce financovat celou nemovitost z vlastních zdrojů, chce si vzít hypotéku od České spořitelny, u které má zřízené i ostatní bankovní produkty pro své podnikání. Společnost je klientem České spořitelny od začátku jejího podnikání. Má u ní sjednané podnikatelské konto, provozní úvěry a banka se společností má společnost za velmi bonitní a dle předběžných výkazů se hrubý provozní zisk společnost za poslední rok zdvojnásobil.

Hypoteční úvěr je sjednán na 15 let s 5letou fixací. Výše poskytnutého úvěru je na 80 % z požadované částky a cena pořizované nemovitosti je ve výši 8 800 000 Kč, předpokládaná výše hypotečního úvěru je 7 040 000 Kč, tedy 1 760 000 Kč budou hradit z vlastních finančních zdrojů. Pro hypoteční úvěr ve výši 70 % z požadované kupní ceny ve stejné výši, tedy z 8 800 000 Kč bude výše úvěru 6 160 000 Kč, tedy 2 640 000 Kč pokryje společnost z vlastních zdrojů.

Modelový příklad 2.1

V tomto případě Modelového příkladu 2 společnost AB s. r. o. žádá o vyšší částku než v druhé variantě. Níže je vypsána tabulka se základními požadavky hypotečního úvěru.

Tab. 7: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti AB s. r. o.

Zástava	Kupovaná nemovitost
Nominální hodnota nemovitosti	8 800 000 Kč
Výše poskytovaného úvěru	7 040 000 Kč
Splatnost	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

V následující tabulce můžeme vidět nabídku hypotečního úvěru od České spořitelny, kterou společnost AB s. r. o. dostala na základě jejích požadavků.

Tab. 8: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost AB s. r. o.

LTV	80 %
Úroková sazba	5,36 % p. a.
Fixace	5 let
Splatnost	15 let
Měsíční splátka (anuitně)	57 001 Kč
Náklady na zpracování hypotečního úvěru	14 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	11 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (měsíčně)	400 Kč
RPSN	5,66 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

$$\text{LTV: } \frac{7\,040\,000 \times 100}{8\,800\,000} = 80 \%$$

$$\text{Měsíční anuitní splátka: } 7\,040\,000 \times \frac{0,0536 \div 12}{1 - [1 + (0,0536 \div 12)]^{-15 \times 12}} = 57\,001 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2019): } \frac{4\,584\,000}{12} = 382\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2020): } \frac{3\,112\,000}{12} = 259\,333,333 \text{ Kč}$$

V Modelovém příkladu 2.1 byla úroková sazba hypotečního úvěru s fixací na 5 let stanovena bankou na 5,36 % p. a., i když společnost AB s. r. o. chce menší dobu splatnosti než společnost XY s. r. o., banka na tento hypoteční úvěr nabídla lepší úrok z důvodu vyšší bonity společnosti. Měsíční anuitní splátka byla bankou stanovena a zároveň dle vzorce vypočtena na 57 001 Kč.

Jednorázový náklad na zpracování obsahuje poplatek za odhad nemovitosti, který byl určen na 11 000 Kč, a poplatek za zpracování úvěru byl stanoven na 0,199 % z výše úvěrové částky. Procento poplatku se minimálně liší také z důvodu bonity společnosti AB s. r. o. Poplatek za vedení úvěrové účtu byl stanoven na minimum dle sazebníku banky na 400 Kč měsíčně. Což dle průzkumu vybrané společnosti, Česká spořitelna a. s. nabídla cenu za ostatní poplatky velmi nízkou oproti ostatním bankovním institucím. RPSN hypotečního úvěru bylo vyčísleno na 5,66 % ročně.

Ukazatel EBITDA byl vzat z analýzy podniku (viz příloha D), kterou vypracovala banka, a následně vydělen 12, abychom zjistily částku za měsíc. Z měsíčních EBITDA společnosti AB s. r. o. za poslední dvě období je zřejmé, že i když společnost měla v roce 2019 vyšší hrubý provozní zisk než v roce 2020, stále může měsíčně splácet výši splátek bez problému, i pokud si sjedná hypoteční úvěr ve výši 80 % z požadované částky.

Modelový příklad 2.2

V této druhé variantě Modelového příkladu 2 společnost AB s. r. o. žádá o nižší částku než v té první. Níže v tabulce jsou vypsány požadavky hypotečního úvěru.

Tab. 9: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti AB s. r. o.

Zástava	Kupovaná nemovitost
Nominální hodnota nemovitosti	8 800 000 Kč
Výše poskytovaného úvěru	6 160 000 Kč
Splatnost	15 let
Fixace	5 let

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

V této další tabulce můžeme vidět nabídku od České spořitelny, kterou společnost AB s. r. o. dostala na základě požadavků.

Tab. 10: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost AB s. r. o.

LTV	70 %
Úroková sazba	5,51 % p. a.
Fixace	5 let
Splatnost	15 let
Měsíční splátka (anuitně)	50 365 Kč
Náklady na zpracování hypotečního úvěru	14 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	11 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu (měsíčně)	400 Kč
RPSN	5,85 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

$$\text{LTV: } \frac{6\,160\,000 \times 100}{8\,800\,000} = 70 \%$$

$$\text{Měsíční anuitní splátka: } 6\,160\,000 \times \frac{0,0551 \div 12}{1 - [1 + (0,0551 \div 12)]^{-15 \times 12}} = 50\,365 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2019): } \frac{4\,584\,000}{12} = 382\,000 \text{ Kč}$$

$$\text{Měsíční EBITDA (2020): } \frac{3\,112\,000}{12} = 259\,333,333 \text{ Kč}$$

V Modelovém příkladu 2.2 byla úroková sazba hypotečního úvěru s fixací na 5 let stanovena bankou na 5,51 % p. a., i když se společnost AB s. r. o. rozhodla pro dobu splatnosti na 15 let., banka hypoteční úvěr nabídla lepší úrok z důvodu vyšší bonity společnosti. Anuitní splátka byla stanovena a zároveň vypočtena dle vzorce na 50 365 Kč měsíčně.

Jednorázový náklad na zpracování obsahuje poplatek za odhad nemovitosti, který byl určen na 11 000 Kč, a poplatek za zpracování úvěru byl vyčíslen na 0,228 % z výše úvěrové částky. Procento poplatku se minimálně liší. Poplatek za vedení úvěrové účtu byl stanoven na minimum dle sazebníku banky na 400 Kč za měsíc. Což dle průzkumu vybrané společnosti, Česká spořitelna a. s. nabídla cenu za ostatní poplatky velmi nízkou oproti ostatním bankovním institucím. RPSN hypotečního úvěru bylo vyčísleno na 5,85 % p. a.

Ukazatel EBITDA byl vzat z analýzy podniku (viz příloha D), kterou vypracovala banka, a následně vydělen 12, abychom zjistily částku za měsíc. Z měsíčních EBITDA společnosti AB s. r. o. za poslední dvě období je zřejmé, že i když společnost měla v roce 2020 menší propad ve vyšším hrubém provozním zisku, stále může měsíčně splácet uvedenou výši splátek bez problému, i pokud si sjedná hypoteční úvěr ve výši 70 % z požadované částky.

Tab. 11: Porovnání nabídek od České spořitelny a. s.

	Modelový příklad 2.1	Modelový příklad 2.2
LTV	80 %	70 %
Úroková sazba	5,36 % p. a.	5,51 % p. a.
Fixace	5 let	5 let
Splatnost	15 let	15 let
Měsíční splátka (anuitně)	57 061 Kč	50 365 Kč
Náklady na zpracování HÚ	14 000 Kč	14 000 Kč
Náklady za odhad nemovitosti	11 000 Kč	11 000 Kč
Poplatek za vedení úvěrového účtu	400 Kč	400 Kč
RPSN	5,66 % p. a.	5,85 % p. a.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě poskytnutých údajů od České spořitelny (2022)

Z porovnání dvou možností hypotečních úvěrů pro společnost AB s. r. o. výše v tabulce, lze vyčíslit, že úroková sazba se zvýší o 0,15 % p. a., pokud si vezme společnost hypoteční úvěr na nižší částku. Náklady na zpracování úvěru zůstaly v součtu ve stejné výši a měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu je dán sazebníkem. Cena za vedení tedy nemůže být nižší. RPSN je také v případě vyšší částky hypotečního úvěru nižší.

5.4 Zhodnocení modelových příkladů

Na základě zpracovaných modelových příkladů pro konkrétní společnosti od České spořitelny a. s. je potřeba uvést zjištění.

Ze srovnání první a druhé nabídky hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o. vyplývá, že pokud má společnost zájem o vyšší částku úvěru, tedy pokud je LTV rovno 80 % z pořizovací ceny, tak je banka schopna upravit úrokovou sazbu. Konkrétně ji snížila o 0,10 % p. a., což ve výsledku splácení u takto vysokých úvěrů představuje posléze velkou částku. Stejný případ byl v nabídce prvního a druhého hypotečního úvěru pro společnost AB s. r. o., která dostala nabídky s rozdílem 0,15 % p. a. Není však možné posuzovat hypoteční úvěr pouze podle toho, kolik tento úvěr stojí a o kolik více tento hypoteční úvěr společnost přeplatí. Důležité je vždy brát v potaz i další parametry jako je výše RPSN a ostatní poplatky, které mohou ovlivnit volbu banky při výběru hypotečního úvěru u konkrétní banky. Česká spořitelna a. s. nabídla vybraným společnostem velmi nízkou cenu za ostatní poplatky.

Můžeme si také povšimnout, že velkou roli hraje bonita společnosti a celková její bankovní historie, podle které konkrétní banka může drobně upravovat podmínky při sjednání. Čím delší a bohatější historii má daná společnost u banky, tím spíše může počítat s určitými výhodami. Také samozřejmě záleží na celkové prosperitě společnosti, podle které si může banka dovolit určitá rizika s tím spojená.

Obecně můžeme vyhodnotit, že pokud si společnosti sjednají hypoteční úvěr na vyšší částku, tím nižší úrokovou sazbu mohou získat.

Tyto modelové situace byly zpracovány podle informací a dat, které byly poskytnuty se souhlasem jednotlivých společností a finančním bankéřem České spořitelny a. s. Příklady byly vypracovány a vyhodnoceny za velice zjednodušených podmínek. Ve skutečnosti se společností stává, že banka klidně vícekrát úvěrový návrh zamítne a musí se znovu upravovat.

Závěr

Teoretická část práce vycházela z odborných publikací zaměřených na úvěrové produkty, především na hypoteční úvěry. Teoretická část byla nejprve zaměřena na základní definice všech úvěrových produktů nabízených na našem trhu, které byly rozděleny podle doby splatnosti. Další kapitola byla blíže specifikována na hypoteční úvěry. Poté byla práce zaměřena na hypoteční úvěry pro podnikatele, na jejich náležitosti, které musí být splněny při žádosti, schválení a čerpání tohoto úvěru.

V praktické části práce po srovnání první a druhé nabídky hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o. bylo zjištěno, že pokud měla společnost zájem o vyšší částku úvěru, tak banka byla schopna upravit úrokovou sazbu. Snížila ji o 0,10 % p. a., což ve výsledku splácení úvěru představovalo velkou finanční částku. O stejný případ se jednalo i v nabídce dvou hypotečních úvěrů pro společnost AB s. r. o., která dostala nabídky s rozdílem úrokové sazby o 0,15 % p. a. Velice důležité bylo brát v potaz i další parametry jako je výše RPSN a ostatní poplatky, které mohou ovlivnit volbu konkrétní banky při výběru hypotečního úvěru. Česká spořitelna a. s. nabídla společně velmi nízké ostatní poplatky oproti jiným bankám, což přispělo při rozhodování výběru banky. RPSN se tedy razantně nezměnilo oproti úrokové sazbě, jak to bývá časté u většiny nebankovních institucí. Na základě porovnání jednotlivých variant modelových příkladů bylo zjištěno, že Česká spořitelna a. s. byla schopna úrokovou sazbu upravit podle výše žádaného hypotečního úvěru, ale také dle bonity klienta. Oběma společnostem lze na základě vyhodnocených výsledků doporučit si vzít hypoteční úvěr na vyšší částku, za výhodnějších podmínek nižší úrokové sazby.

V dnešní době ceny nemovitostí stále rostou a s tím se pojí i hypoteční úvěry. Málokdo na pořízení nemovitosti dosáhne pouze svými úsporami, a tak je nucen si finanční prostředky půjčit. Hypoteční úvěr má dle Českého statistického úřadu více než 16 % Čechů. Bohužel s rostoucí mírou inflace porostou i úrokové sazby, a poté bude pro žadatele čím dál těžší na hypoteční úvěr dosáhnout.

Seznam použité literatury

- Banky.cz. (2022a) *Bonita*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/bonita/>
- Banky.cz. (2022b) *Fixní úroková sazba*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/fixni-urokova-sazba/>
- Banky.cz. (2022c) *Offsetová hypotéka*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.banky.cz/offsetova-hypoteka/>
- Banky.cz. (2022d) *Předhypoteční úvěr*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.banky.cz/predhypotecni-uver/>
- Banky.cz. (2022e) *Vinkulace hypotečního úvěru*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.banky.cz/hypotecni-slovník/vinkulace-hypotecniho-uveru/>
- Cipra, T. (2015). *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. Havlíčkův Brod, Česko: Ekopress, s. r. o.
- Česká národní banka (2021) *Česká národní banka*. Dostupné 23. 12. 2021 z <https://www.cnb.cz/cs/>
- Česká spořitelna, a. s. (2022) *Kdo jsme*. Dostupné: 10. 3. 2022 z <https://www.csas.cz/cs/onas/kdojsme>
- Dvořák, P. (2005). *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. (3. vyd.) Praha, Česko: Linde Praha, a. s.
- Finance v praxi (2017). *Anuitní splátka hypotéky*. Dostupné 29. 11. 2021 z <https://www.financevpraxi.cz/finance-hypotecni-uver>
- Finance.cz. (2021a) *Jak fungují spotřebitelské úvěry a půjčky*. Dostupné 28. 11. 2021 z <https://www.finance.cz/uvery-a-pujcky/hotovostni-pujcky/abeceda-hotovostnich-uveru/co-je-to-spotrebitelsky-uver/>
- Finance.cz. (2021b) *Podpory hypotečního úvěrování na bydlení*. Dostupné 30. 11. 2021 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/podpory/>
- Finance.cz. (2021c) *Typy hypotečních úvěrů*. Dostupné 30. 11. 2021 z <https://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>

- Hypoteky.cz (2016). *Druhy hypoték*. Dostupné 4. 1. 2022. z <http://hypotekahypoteky.cz/druhy-hypotek/>
- Kalabis, Z. (2012). *Základy bankovníctví*. (1.vyd.) Brno, Česko: BizBook
- Kantnerová, L. (2016) *Základy bankovníctví. Teorie a praxe*. Praha, Česko: C. H. Beck
- Kurzycz (2022a). *Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání. Kurzy*. Dostupné 13. 2. 2022 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/typy-hypotek/>
- Kurzycz (2022b). *Poplatek za schválení (vyřízení) hypotéky*. Dostupné 3. 1. 2022 z <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-poplatky-schvaleni-hypoteky/>
- Ministerstvo financí České republiky (2022) *Ministerstvo financí České republiky*. Dostupné 11. 1. 2022 z <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/spotrebitelske-uvery>
- Moneta Money Bank, a. s. (2022) *Jak funguje americká hypotéka?* Dostupné 21. 1. 2022 z <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jak-funguje-americka-hypoteka->
- Palouček S. a kol. (2006) *Bankovníctví I*. (1.vyd.) Praha, Česko: C. H. Beck
- Peníze.cz. (2022) *Základní informace o hypotečním úvěru*. Dostupné 2. 1. 2022 z <https://www.penize.cz/15765-zakladni-informace-o-hypotecnich-uverech>
- Srovnejto.cz, a. s. (2022a). *Podnikatelský úvěr: Jak ho získat?* Dostupné 2. 1. 2022 z <https://www.srovnejto.cz/blog/podnikatelsky-uver-jak-ho-ziskat/>
- Srovnejto.cz, a. s. (2022b). *Rychlý online srovnávač pojištění, povinného ručení, havarijního a cestovního pojištění*. Dostupné 13. 3. 2022 z <https://www.srovnejto.cz/blog/ceny-hypotek-jake-jsou-poplatky-spojene-s-hypotekou/>
- Syrouček V., & Sabotínov V. & kol. (2018). *Realitní právo: Nemovitosti v realitní praxi*. Praha, Česko: C.H.Beck
- Rysková, S. (2012). *Průvodce refinancováním hypotéky*. Dostupné 30. 11. 2021 z <https://www.penize.cz/hypoteky/235473-pruvodce-refinancovanim-hypoteky>
- Vichnarová, L., & Nováková, J. (2007). *Financování bydlení*. Brno, Česko: ERA.
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění
- Zákon č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru.

Seznam tabulek

Tab. 1: Základní fakta České spořitelny a. s. k 31.12.2021	37
Tab. 2: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti XY s. r. o. .	44
Tab. 3: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o.	44
Tab. 4: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti XY s. r. o. .	46
Tab. 5: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost XY s. r. o.	46
Tab. 6: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů od České spořitelny a. s.	48
Tab. 7: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti AB s. r. o. .	50
Tab. 8: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost AB s. r. o.	50
Tab. 9: Základní parametry požadovaného hypotečního úvěru společnosti AB s. r. o. .	52
Tab. 10: Nabídka hypotečního úvěru pro společnost AB s. r. o.	52
Tab. 11: Porovnání nabídek od České spořitelny a. s.	54

Seznam příloh

Příloha A: Žádost o poskytnutí financování od České spořitelny a. s.

Příloha B: Monitoring klienta

Příloha C: Zpracovaná finanční analýza podniku XY s. r. o.

Příloha D: Zpracovaná finanční analýza podniku AB s. r. o.

Příloha A: Žádost o poskytnutí financování od České spořitelny a. s.



Žádost o poskytnutí financování

Zadatel(obchodní firma / jméno a příjmení): Sídlo: IČO:

tímto žádá Českou spořitelnu, a.s., IČO: 45244782 (dále jen „ČS“) o poskytnutí financování za těchto podmínek:

Výše financování (Kč)	<input type="text"/>
Druh financování	<input type="checkbox"/> úvěr <input type="checkbox"/> investiční <input type="checkbox"/> hypoteční <input type="checkbox"/> provozní <input type="checkbox"/> revolvingový <input type="checkbox"/> kontokorentní <input type="checkbox"/> neúčelový <input type="checkbox"/> bankovní záruka <input type="checkbox"/> limit (linka) bankovních záruk
Účel financování (úvěru)	<input type="text"/>

Žadatel v souvislosti s požadovaným financováním od ČS prohlašuje, že:

- je-li právnickou osobou nebo fyzickou osobou podnikající (podnikatel), je jeho výdělečná činnost řádně založena, vzniklá a existující podle příslušného právního řádu,
- dokumenty a další informace poskytnuté ČS jsou pravdivé, úplné a správné a nejsou v žádném podstatném ohledu zavádějící, jejich obsah představuje úplný, ucelený a věrný přehled o celkové ekonomické a podnikatelské situaci Zadatele a schopnosti v budoucnu plnit své závazky, a že ode dne, kdy byly uvedené dokumenty a další informace ČS poskytnuty, nedošlo k žádným podstatným změnám skutečností, kterých se tyto informace týkají,
- nejedná s ČS v úmyslu spáchat přešůpek a/nebo trestný čin,
- není si vědom, že by mu hrozilo trestní stíhání a dále, že proti němu není žádné trestní stíhání vedeno,
- je není v prodlení s úhradou svých závazků vůči správci daně, orgánu správy sociálního zabezpečení nebo zdravotním pojišťovnám
- souhlasí s tím, aby ČS zpracovávala důvěrné informace, vč. informací krytých bankovním tajemstvím (dále jen „Důvěrné informace“), které Žadatel ČS poskytl nebo poskytne pro účely související s posouzením této žádosti, nebo které si ČS v souvislosti se žádostí sama obstarala nebo obstará. Žadatel dále souhlasí s tím, aby pro účely posuzování a prověřování rizik souvisejících s financováním poskytla ČS Důvěrné informace třetím osobám, které pověřila plněním kterýchkoli svých zákonných či smluvních povinností a vyměňovat si v souvislosti s financováním Důvěrné informace s členy podnikatelského seskupení, jehož je ČS členem, bankami, pojišťovnami a dalšími finančními institucemi.
- souhlasí s tím, aby mu ČS v rámci posuzování žádosti o poskytnutí financování a na základě údajů v ní uvedených případně nabídla jinou výši financování
- souhlasí s oprávněním ČS ověřit pravdivost údajů uvedených v žádosti o poskytnutí financování u kterékoli třetí osoby a současně bere na vědomí, že v případě uvedení nepravdivých údajů bude žádost o poskytnutí financování odmítnuta, nebo, bude-li na základě žádosti s nepravdivými údaji poskytnuto předmětné financování, bude ČS požadovat okamžité vrácení poskytnutých peněžních prostředků
- bere na vědomí, že v případě, kdy by ČS v souvislosti se žádostí o poskytnutí financování začala zpracovávat osobní údaje Zadatele, bude je zpracovávat v souladu se Zásadami zpracování osobních údajů v České spořitelně, a.s. dostupnými na webové stránce ČS www.csas.cz. Povinností Zadatele je o takovém postupu informovat všechny osoby, jejichž osobní údaje v souvislosti se žádostí ČS předá.

* Důvěrné informace jsou informace, které jsou předmětem obchodního nebo bankovního tajemství nebo které jsou ze zákona nebo na základě smlouvy důvěrné.

Zadatel dále, pro případ zajištění požadovaného financování nemovitostí, žádá ČS o posouzení vhodnosti příslušné nemovitosti jako zajištění a zavazuje se uhradit příslušnou cenu dle platného Ceníku České spořitelny, a.s. pro bankovní obchody, a výslovně souhlasí s tím, že podmínkou pro provedení posouzení je předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny, případně ověření takové úhrady.

V(e)

Dne

Zadatel.....
jméno, příjmení a funkce.....
jméno, příjmení a funkce

Příloha B: Monitoring klienta



Monitoring klienta

(vyplňuje se vždy)

Klient

(obchodní firma / jméno a příjmení):

Sídlo/bydliště:

IČO/RČ:

Popis činnosti klienta (jednou větou popište podnikatelskou činnost klienta) a změny v posledním roce (změna vlastnické struktury, COVID či jiný dopad, změna ve využití kapacity, personální změny apod.)

Zhodnocení z hlediska ekonomického dopadu a výhled do budoucna

(komentovat VÝZNAMNÉ meziroční změny - netřeba opisovat stavy ze SABINE nebo Výkazů) - např.

- **důvod** poklesu tržeb, důvod nárůstu provozních nákladů
- **důvod** poklesu stálých aktiv, důvod poklesu vlastního kapitálu
- **důvod** nárůstu pohledávek a závazků, zhoršení obrátky, likvidity, změna struktury pracovního kapitálu nebo záporný čistý pracovní kapitál, likvidita zásob
- **důvod** nárůstu cizích zdrojů, zhoršení celkové zadluženosti
- **důvod** poklesu/nárůstu osobních nákladů

Rozklad tržeb podle druhu hlavních činností klienta		2020		2021		2022 - odhad	
		tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	%
Cinnost 1	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Cinnost 2	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Cinnost 3	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Cinnost 4	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
celkem		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
počet zaměstnanců		<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>	

Odběratelé		2020		2021		2022 - odhad	
		tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	%
1							
2							
3							
4	Ostatní						
celkem		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

Dodavatelé		2020		2021		2022 - odhad	
		tis. Kč	%	tis. Kč	%	tis. Kč	%
1							
2							
3							
4	Ostatní						
celkem		0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%

Komentář:

Cizí zdroje – úvěry mimo ČS + leasingy (vč. nebankovních a jakýchkoli forem úvěru - např. úvěry společníků)

věřitel bankovní/nebankovní	typ úvěru	původní výše	aktuální zůstatek	měsíční splátka	termín splatnosti
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
věřitel leasingové úvěry	předmět leasingu	původní výše	aktuální zůstatek	měsíční splátka	termín splatnosti
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Celkové zhodnocení + stávajícího financování u ČS (INV a HYPO úvěry = plnění podmínek/povinností, aktuální stav záměru, čerpání atd. + provozní úvěry = výše limitu vs tržby atd.)

KOMENTÁŘ k plánům a výhledům na budoucí období (např. nové investice, zakázky, větší provoz atd.)

V(e)

Dne

Klient

.....
jméno, příjmení a funkce

Vyplňte pouze při provedené dohlídce:

Dohlídka provedena dne: [] Dohlídka provedena na adrese: []

Dohlídku provedl: []

Doplnit komentář k dohlídce (např. zjištěný stav provozovny/zajištěné nemovitosti a fotografie z místa dohlídky)

[]

Fotky z dohlídky (fotodokumentace musí obsahovat předně námi financované investice a provoz klienta)

Příloha C: Zpracovaná finanční analýza podniku XY s. r. o.

Analýza

Příjemce:

Obchodník

Analytik/odesílatel:

Vyhotoveno dne: 3.3.2022 17:07

XY s. r. o.

Česká republika

IČO:

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Odvětví (OKEČ) Smíšené hospodářství 100 % A01.500-00

Hlavní obor:

Druhý(é) předmět

Analyzované finanční výkazy

	Daňové výkazy 01.01.2018 31.12.2018	Daňové výkazy 01.01.2019 31.12.2019	Daňové výkazy 01.01.2020 31.12.2020	Redběžné výkaz 01.01.2021 31.12.2021
Typ výkazů	Náklady podle typ	Náklady podle typ	Náklady podle typ	Náklady podle typ
Měna	T CZK	T CZK	T CZK	T CZK
Denní kurz	1	1	1	1
Měna	T CZK	T CZK	T CZK	T CZK

Smíšené hospodářství	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Předběžné výkazy 12měsíců	
	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT								
Čisté tržby	22 781	101,8	21 831	102,3	21 419	92,5	23 516	101,0
Tržby celkem	22 388	100,0	21 350	100,0	23 158	100,0	23 289	100,0
Přidaná hodnota/hrubý zisk (podle typu výkazu)	10 254	45,8	7 119	33,3	10 693	46,2	12 021	51,8
Osobní náklady	-7 784	-34,7	-7 443	-34,9	-6 707	-29,0	-6 690	-29,6
Provozní zisk (EBIT)	3 837	17,1	-613	-2,9	17	0,1	-1 780	-7,6
HV z běžné činnosti	2 351	10,6	-1 927	-9,0	-88	-0,4	-1 453	-6,3
HV před zdaněním	2 288	10,2	-2 228	-10,4	-88	-0,4	-1 492	-6,4
Čistý zisk/ztráta	2 088	9,3	-2 228	-10,4	-88	-0,4	-1 492	-6,4
Rozvaha - aktiva								
Hmotná aktiva	15 955	52,3	14 129	50,4	17 398	53,9	16 228	57,3
Finanční a ostatní investice	640	2,1	640	2,3	640	2,0	640	2,3
Stálá aktiva	16 595	54,4	14 769	52,7	18 038	55,9	16 868	59,6
Zásoby	8 677	28,5	8 570	30,6	10 928	33,9	9 824	34,7
Pohledávky z obchodního styku	170	0,6			258	0,8	473	1,7
Ostatní oběžná aktiva	5 053	16,6	4 688	16,7	3 052	9,5	1 143	4,0
Oběžná aktiva	13 900	45,6	13 238	47,3	14 236	44,1	11 440	40,4
Rozvaha - pasiva								
VLASTNÍ JMENÍ	16 742	54,9	14 519	51,8	14 415	44,7	14 070	49,7
Platby od ke společníkům	-489	-1,5	-489	-1,7				
Vlastní kapitál	16 253	53,4	14 030	50,2	14 415	44,7	14 070	49,7
Dlouhodobé bankovní úvěry	3 689	12,1	1 629	5,8	5 304	16,4	4 057	14,3
Ostatní dlouhodobé závazky	6 008	19,7	5 824	20,8	5 704	17,7	5 649	20,0
Krátkodobé bankovní úvěry	1 794	5,9	1 794	6,4	1 979	6,1	1 678	5,9
Závazky z obchodního styku	1 509	4,9	3 542	12,6	3 071	9,5	776	2,7
Ostatní krátkodobé závazky	1 224	4,0	1 169	4,2	1 801	5,6	2 076	7,3
Cizí zdroje	14 222	46,6	13 957	49,8	17 859	55,3	14 236	50,3
Pasiva celkem	30 495	100,0	28 007	100,0	32 274	100,0	28 306	100,0
Ukazatele								
Přínůstek tržeb celkem v % oproti min. roku (%)	7,0		-4,6		8,5		0,6	
Ukazatel úrokového krytí (x)	16,5		5,5		18,4		6,7	
EBT marže (%)	10,6		-9,0		-0,4		-6,3	
ROE - rentabilita vlastního kapitálu (%)	14,6		-13,7		-0,6		-10,4	
ROCE - rentabilita vloženého kapitálu (%)	14,3		-2,6		0,1		-7,2	
ROI - rentabilita investic (%)	7,8		-6,9		-0,3		-5,2	
Produktivita osobních nákladů (X)	2,9		2,9		3,5		3,4	
Obrát na zaměstnance	1243,7		1334,4		1649,6		1663,5	
Počet zaměstnanců	18		16		14		14	
Cash flow po mimoř. Pol., daních	4 684	20,9	127	0,6	2 012	8,7	1 854	8,0
Netto CF	4 690	21,0	127	0,6	2 475	10,7	2 694	11,6
Pracovní kapitál (%)	307,0		203,5		207,8		252,5	
Podíl fixních aktiv (%)	54,4		52,7		55,9		59,6	
Poměr obměny stálých aktiv (%)	4,5		3,2		36,4		12,1	
Poměr vlastního kapitálu (%)	53,4		50,2		44,7		49,7	
Poměr vlastního kapitálu (%)	53,4		50,2		44,7		49,7	
Vlastní kapitál + díl. závazky/stálá aktiva (%)	158,5		145,6		140,9		141,0	
Vývoj zadluženosti (%)	59,7		64,8		76,3		57,8	
Pamyslná schopnost splatit závazky (v letech)	2,9		108,9		8,8		7,3	
Obrátka zásob (ve dnech)	261		220		321		318	
Obrátka pohledávek (ve dnech)	3		0		4		7	
Obrátka závazků (ve dnech)	33		68		61		18	
Indikátor bonity	533,00		388,00		499,00		530,00	
Výsledky bonity klienta (včetně korekcí)	533,00		388,00		499,00		530,00	
Interpretace bonity fin. výkazů (vč. úprav) Fikají	4c		6a		5a		4c	

Smišené hospodářství	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	Daňové výkazy		Daňové výkazy		Daňové výkazy		Předběžné výkazy	
	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT								
Čisté tržby	22 781	101,8	21 831	102,3	21 419	92,5	23 516	101,0
Hrubý zisk	10 254	45,8	7 119	33,3	10 693	46,2	12 021	51,6
EBIT	3 837	17,1	-613	-2,9	17	0,1	-1 780	-7,6
Čistý zisk	2 088	9,3	-2 228	-10,4	-88	-0,4	-1 492	-6,4
Porovnání bilance								
Celková aktiva upravená (vč. leas. závazků)	30 495	100,0	28 007	100,0	32 274	100,0	28 306	100,0
VI. kapitál upr. (Celková aktiva vč. leas. závazků)	16 273	53,4	14 050	50,2	14 415	44,7	14 070	49,7
Poměr vlastního kapitálu upravený	16 273	53,4	14 050	50,2	14 415	44,7	14 070	49,7
Úročené dluhy (II) vč. leas. závazků	11 988	39,3	9 746	34,8	13 486	41,8	11 883	42,0
Leasingové závazky		0,0		0,0		0,0		0,0
Mimobilanční závazky	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Výkaz Cash Flow								
EBITDA	6 275	28,0	1 441	6,7	2 117	9,1	1 537	6,6
CF z provozní činnosti	3 754		2 031		794		2 822	
Mimořádné peněžní příjmy/výdaje	0		0		0		0	
Změna pracovního kapitálu	-865		1 904		-1 218		968	
Nárůst stálých aktiv	833	2,7	529	1,9	5 369	16,6	2 174	7,7
Ukazatele								
Ukazatel úrokového krytí (x)	16,5		5,5		18,4		6,7	
Čistý dluh (II) /EBITDA (v letech)	1,8		6,7		6,3		7,2	
Celkový dluh (II) /EBITDA (v letech)	1,9		6,8		6,4		7,7	
Vlastní kapitál+ dld. závazky/dlouhodobá aktiva (%)	156,5		145,6		140,9		141,0	
Stálá aktiva celkem jako % z celkového obrátu	74,1		69,2		78,1		72,4	
Upr. pracovní kapitál jako % z celkového obrátu	46,0		39,3		39,5		33,5	
Obrátka zásob (ve dnech)	261		220		321		318	
Obrátka pohledávek (ve dnech)	3		0		4		7	
Obrátka závazků (ve dnech)	33		68		61		16	

Příloha D: Zpracovaná finanční analýza podniku AB s. r. o.

Analýza

Příjemce:

Obchodník

Analytik/odesílatel:

Vyhotoveno dne: 16.2.2022 11:43

AB s. r. o. **Česká republika**

IČO:

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Odvětví (OKEČ) Příprava stavenišť F43.120-00

Hlavní obor: 100 %
Druhотný(é) předm:

Analyzované finanční výkazy

	Daňové výkazy 01.01.2018 31.12.2018	Daňové výkazy 01.01.2019 31.12.2019	Daňové výkazy 01.01.2020 31.12.2020	Předběžné výkaz 01.01.2021 31.12.2021
Typ výkazů	základy podle typ	základy podle typ	základy podle typ	základy podle typ
Měna	T CZK	T CZK	T CZK	T CZK
Denní kurz	1	1	1	1
Měna	T CZK	T CZK	T CZK	T CZK

Příprava stavenišť	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Předběžné výkazy 12měsíců	
	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT								
Čistá tržby	40 189	100,0	58 540	100,0	59 783	100,0	74 000	100,0
Tržby celkem	40 189	100,0	58 540	100,0	59 783	100,0	74 000	100,0
Přidaná hodnota/hrubý zisk (podle typu výkazů)	38 295	95,3	54 136	95,7	58 468	97,8	65 927	89,1
Osobní náklady	-18 273	-45,5	-23 349	-41,3	-22 719	-38,0	-38 079	-51,4
Provozní zisk (EBIT)	1 796	4,5	1 809	3,2	-503	-0,8	1 083	1,5
HV z běžné činnosti	1 674	4,2	1 630	2,9	-529	-1,1	1 033	1,4
HV před zdaněním	1 674	4,2	1 639	2,9	1 203	2,0	3 793	5,1
Čistý zisk/ztráta	1 406	3,5	1 354	2,4	870	1,5	3 793	5,1
Rozvaha - aktiva								
Nehmotná aktiva	57	0,3	27	0,2	58	0,3	16	0,1
Hmotná aktiva	9 992	80,1	9 774	55,9	8 111	47,9	10 871	52,3
Stálá aktiva	10 049	60,5	9 801	56,1	8 169	48,3	10 887	52,3
Zásoby			69	0,4	292	1,7	382	1,8
Pohledávky z obchodního styku	5 122	30,8	7 121	40,7	8 040	47,5	7 855	37,8
Ostatní oběžná aktiva	1 444	8,7	489	2,8	425	2,5	1 674	8,0
Oběžná aktiva	6 566	39,5	7 679	43,9	8 757	51,7	9 511	47,7
Rozvaha - pasiva								
VLASTNÍ JMĚNÍ	4 137	24,9	5 491	31,4	6 361	37,6	10 155	49,8
Vlastní kapitál	4 137	24,9	5 491	31,4	6 361	37,6	10 155	48,8
Dlouhodobé bankovní úvěry	4 273	25,7	1 617	9,3				
Ostatní dlouhodobé závazky	5 963	35,9	7 209	41,2	6 626	39,1	6 420	30,9
Krátkodobé bankovní úvěry					942	5,8		
Závazky z obchodního styku	37	0,2	228	1,3	454	2,7	368	1,8
Ostatní krátkodobé závazky	2 205	13,3	2 935	16,8	2 543	15,0	3 857	18,5
Cizí zdroje	12 478	75,1	11 369	68,6	10 565	62,4	10 643	51,2
Pasiva celkem	16 615	100,0	17 480	100,0	16 926	100,0	20 798	100,0
Ukazatele								
Přínosnost tržeb celkem v % oproti min. roku (%)	-35,5		40,7		5,7		23,8	
Ukazatel úrokového krytí (x)	32,8		27,4		107,3		680,7	
EBT marže (%)	4,2		2,9		-1,1		1,4	
ROE - rentabilita vlastního kapitálu (%)	40,5		29,7		-9,9		10,2	
ROCE - rentabilita vloženého kapitálu (%)	13,7		13,0		-3,7		7,0	
ROI - rentabilita investic (%)	10,1		9,3		-3,7		5,0	
Produktivita osobních nákladů (X)	2,2		2,4		2,6		1,9	
Obratl na zaměstnance	730,7		743,9		784,5			
Počet zaměstnanců	55		76		76			
Cash flow po mimoř. Pol., daních	3 248	8,1	4 129	7,3	4 545	7,6	8 836	11,9
Netto CF	3 248	8,1	4 129	7,3	4 545	7,6	8 836	11,9
Pracovní kapitál (%)	292,8		240,9		222,2		234,8	
Podíl fixních aktiv (%)	60,5		58,1		48,3		52,3	
Poměr obměny stálých aktiv (%)	68,1		25,1		20,2		95,0	
Poměr vlastního kapitálu (%)	24,8		31,3		37,4		48,8	
Poměr vlastního kapitálu (%)	24,9		31,4		37,6		48,8	
Vlastní kapitál + dl. závazky/stálá aktiva (%)	143,0		145,2		158,9		152,2	
Vývoj zadluženosti (%)	28,8		21,0		17,7		13,3	
Pomyslná schopnost spláť závazky (v letech)	3,8		2,9		3,9		1,8	
Obrátka zásob (ve dnech)	0		10		81		17	
Obrátka pohledávek (ve dnech)	47		48		49		39	
Obrátka závazků (ve dnech)	1		3		5		5	
Indikátor bonity	568,00		568,00		558,00		574,00	
Výsledky bonity klienta (včetně korekcí)	568,00		568,00		558,00		574,00	
Interpretace bonity fin. výkazů (vč. úprav) Fikají	4b		4b		4c		4b	

Příprava staveniště	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021	
	Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Daňové výkazy 12měsíců		Předběžné výkazy 12měsíců	
	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%	T CZK	%
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT								
Čisté tržby	40 189	100,0	56 540	100,0	59 783	100,0	74 030	100,0
Hrubý zisk	38 295	95,3	54 136	95,7	58 466	97,8	65 927	89,1
EBIT	1 796	4,5	1 809	3,2	-503	-0,8	1 083	1,5
Čistý zisk	1 406	3,5	1 354	2,4	870	1,5	3 793	5,1
Porovnání bilance								
Celková aktiva upravená (vč. leas. závazků)	16 615	100,0	17 480	100,0	16 926	100,0	20 798	100,0
VI. kapitál upr. (Celková aktiva vč. leas. závazků)	4 137	24,9	5 491	31,4	6 361	37,6	10 155	48,8
Poměr vlastního kapitálu upravený	4 080	24,6	5 464	31,3	6 303	37,2	10 139	48,7
Úročené dluhy (II) vč. leas. závazků	9 901	59,6	8 540	48,9	7 160	42,3	6 218	29,9
Leasingové závazky		0,0		0,0		0,0		0,0
Mimobilanční závazky	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Výkaz Cash Flow								
EBITDA	3 638	9,1	4 584	8,1	3 112	5,2	6 126	8,3
CF z provozní činnosti	1 687		3 199		1 322		6 970	
Mimořádné peněžní příjmy/výdaje	0		0		0		0	
Změna pracovního kapitálu	-1 561		-921		-1 391		894	
Nárůst stálých aktiv	5 502	33,1	2 527	14,5	1 983	11,7	7 761	37,3
Ukazatele								
Ukazatel úrokového krytí (x)	32,8		27,5		107,3		680,7	
Čistý dluh (II) /EBITDA (v letech)	2,5		1,8		2,3		0,9	
Celkový dluh (II) /EBITDA (v letech)	2,7		1,9		2,3		1,0	
Vlastní kapitál+ dld. závazky/dlouhodobá aktiva (%)	143,0		145,2		158,9		152,2	
Stálá aktiva celkem jako % z celkového obrátu	25,0		17,3		13,7		14,7	
Upr. pracovní kapitál jako % z celkového obrátu	8,5		7,7		9,6		6,6	
Obrátka zásob (ve dnech)	0		10		81		17	
Obrátka pohledávek (ve dnech)	47		46		49		39	
Obrátka závazků (ve dnech)	1		3		5		5	

Abstrakt

Štíbrová, M. (2022). *Hypoteční úvěry pro podnikatele*. (Bakalářská práce), Západočeská univerzita v Plzni, Fakulta ekonomická, Česká republika.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, hypoteční úvěr pro podnikatele, banka, úrok, hypoteční produkty, Česká spořitelna a. s.

Tato bakalářská práce je zaměřena na problematiku týkající se hypotečních úvěrů pro podnikatele. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Na začátku teoretické části jsou popsány jednotlivé úvěrové produkty, které banky na českém trhu nabízejí. Následuje část, která se zaměřuje na teorii hypotečních úvěrů a základní pojmy s ní spojené, které se zaměří na podnikatele. Poté následuje praktická část, v jejíž první části je představena nabídka hypotečních úvěrů pro podnikatele od České spořitelny a. s. V druhé části byly vytvořeny dva modelové příklady na nabídku s podobnými podmínkami pro dvě rozdílné společnosti. Následně byla nabídka zhodnocena a doporučena vhodnější varianta hypotečního úvěru.

Abstract

Štíbrová, M. (2022). *Mortgage loans for entrepreneurs*. (Bachelor thesis), University of West Bohemia, Faculty of Economics, Czech Republic.

Key words: mortgage loan, mortgage loan for entrepreneurs, bank, interest, mortgage products, Česká spořitelna, a. s.

This bachelor thesis focuses on the aspects of mortgage loans for entrepreneurs. It has two main parts, theoretical and practical. First theoretical part focuses on different mortgage products retailed on the Czech market. Following part focuses on mortgage loans theory and the basic concepts associated with it, focusing on entrepreneurs. This is followed by a practical part, which in the first segment presents mortgage loans for entrepreneurs as offered by the bank Česká spořitelna, a. s. Two model examples of mortgage offers with similar conditions for two different companies are presented in the second segment. Subsequently, both offers are evaluated and the more suitable offer recommended.