



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Název školy: ***SŠ spojů a informatiky Tábor***

Autor: ***Ing. Milena Cibulková***

Název: ***VY_62_INOVACE_FGA_10***

Číslo projektu: ***CZ.1.07/1.5.00/34.1021***

Název projektu: ***Moderní škola – inovace výuky na SŠSI Tábor***

Hypoteční úvěr

Základní informace

dlouhodobý druh úvěru, který slouží:

- k pořízení vlastního bydlení = účelový hypoteční úvěr
- k pořízení čehokoliv = neúčelový hypoteční úvěr neboli tzv. americká hypotéka

Účelový hypoteční úvěr

- klient může použít úvěr jen na účel uvedený v úvěrové smlouvě, nejčastěji na nákup bytu, domu, pozemku, na rekonstrukci nemovitosti nebo k vypořádání dědictví
- splacení úvěru včetně úroků a bankovních poplatků si banka jistí zástavním právem k nemovitosti, maximální výše úvěru zpravidla činí 70 - 100 % odhadní ceny nemovitosti, doba splatnosti je nejčastěji 20 – 30 let
- částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru na trvalé bydlení lze každý rok podle zákona odečíst od základu daně

Neúčelový hypoteční úvěr tzv. americká hypotéka

- možnost získat velkou sumu peněz na jakýkoliv účel (úvěr nemá účelový charakter)
- úvěr je zajištěn zástavou nemovitosti, jeho maximální výše zpravidla činí 70 % odhadní ceny nemovitosti, doba splatnosti 5 - 20 let
- v případě platební neschopnosti hrozí riziko ztráty nemovitosti
- poplatky spojené s vyřízením a vedením neúčelového úvěru jsou vysoké
- oproti spotřebitelskému úvěru je u americké hypotéky nižší úroková sazba a delší doba splatnosti

Nejdůležitější podklady pro posuzování poskytnutí hypotečního úvěru

1. Doložení finanční situace žadatele o úvěr:

- potvrzením příjmů

2. Posouzení zda žadatel o úvěr bude schopen úvěr splatit:

- centrální registr úvěrů = systém vedený Českou národní bankou, který soustřeďuje informace o klientech a jejich pohledávkách od všech bank v ČR
- registr dlužníků - databáze dlužníků a jejich závazků
- platební morálka žadatele
- dostatečný příjem k financování životních potřeb po srážkách splátek hypotečního úvěru

3. Zajištění úvěru:

- zástava nemovitosti
- ručitel (pro případ nemoci, ztráty zaměstnání, rodičovské dovolené)
- pojištění úvěru proti neplacení

Doplňte správný výraz

1. Jistina je nesplacená část dluhu, ze které se počítá
2. Anuita při splácení úvěru představuje pravidelnou ve stále stejné výši, která obsahuje úrok i úmor. Úmor je vlastní splátka úvěru.
3. Záruka je závazek třetí osoby zaplatit za dlužníka v případě, že není schopen ve lhůtě splatnosti hradit své dluhy vůči
4. Hypoteční zástavní list je, který je krytý zástavním právem na nemovitost. Může být emitován pouze
5. Americká hypotéka se od běžných hypotečních úvěrů liší tím, že může být poskytnuta na pořízení

Řešení

1. Jistina je nesplacená část dluhu, ze které se počítá **úrok**.
2. Anuita při splácení úvěru představuje pravidelnou **splátku** ve stále stejné výši, která obsahuje úrok i úmor. Úmor je vlastní splátka úvěru.
3. Záruka je závazek třetí osoby zaplatit za dlužníka v případě, že není schopen ve lhůtě splatnosti hradit své dluhy vůči **věřiteli**.
4. Hypoteční zástavní list je **cenný papír**, který je krytý zástavním právem na nemovitost. Může být emitován pouze **bankou**.
5. Americká hypotéka se od běžných hypotečních úvěrů liší tím, že může být poskytnuta na pořízení **čehokoliv**.

Zdroje:

- KLÍNSKÝ, Petr. *Finanční gramotnost: obsah a příklady z praxe škol*. Praha: Národní ústav odborného vzdělávání, 2008, 96 s. ISBN 978-80-87063-13-2.
- BALABÁN, Zdeněk. *Slabikář finanční gramotnosti: učebnice základních 7 modulů finanční gramotnosti*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Cofet, 2011, 416 s. ISBN 978-809-0439-610.