



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV MANAGEMENTU

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF MANAGEMENT

ANALÝZA SOUDOBÝCH MOŽNOSTÍ ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ FIREM V ČESKÉ REPUBLICĚ.

ANALYSIS OF THE POSSIBILITIES OPTIONS OF LOAN FINANCING COMPANIES IN THE
CZECH REPUBLIC.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

JAROSLAV SCHILLER

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

prof. Ing. OLDŘICH REJNUŠ, CSc.

BRNO 2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Schiller Jaroslav

Ekonomika a procesní management (6208R161)

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách, Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně a Směrnicí děkana pro realizaci bakalářských a magisterských studijních programů zadává bakalářskou práci s názvem:

Analýza soudobých možností úvěrového financování firem v České republice.

v anglickém jazyce:

Analysis of the Possibilities Options of Loan Financing Companies in the Czech Republic.

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Vymezení problému a cíle práce

Teoretická východiska práce

Analýza problému a současné situace

Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Závěr

Seznam použité literatury

Seznam odborné literatury:

DVOŘÁK, P. Komerční bankovníctví pro bankéře a klienty, Praha : Linde, 2001. ISBN 80-7201-310-6.

HRDÝ, M., HOROVÁ, M. Finance podniku, Praha : Wolters Kluwer ČR, 2010. ISBN 978-80-7357-492-5.

NÝVLTOVÁ, R., MARINIČ, P. Finanční řízení podniku : Grada, 2010. ISBN 978-80-247-3158-2.

REJNUŠ, O. Finanční trhy, 3. rozšířené vydání, Ostrava : Key Publishing, 2011. ISBN 978-80-7418-128-3.

Vedoucí bakalářské práce: prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

L.S.

PhDr. Martina Rašticová, Ph.D.
Ředitel ústavu

doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA
Děkan fakulty

V Brně, dne 29.05.2012

Abstrakt:

Obsahem bakalářské práce je analýza soudobých možností úvěrování firem prostřednictvím bankovních úvěrů v České republice, se zvláštním zaměřením na jednotlivé typy poskytovaných úvěrů nejvýznamnějšími bankami. Konečným výsledkem práce je vyhodnocení jejich výhodnosti podle zvolených kritérií.

Abstract:

The subject of the bachelor thesis is an analysis of current possibilities of giving credits to companies through bank loans in the Czech Republic with a special focus on particular types of loans given by major banks. The outcome of the thesis is an evaluation of loan convenience according to the selected criteria.

Klíčová slova:

Bankovní úvěr, bankovní instituce, obchodní banka, komparace

Key words:

Bank loan, banking institutions, commercial Bank, comparison

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

SCHILLER, J. *Analýza soudobých možností úvěrového financování firem v České republice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 59 s.
Vedoucí bakalářské práce prof. Ing. Oldřich Rejnuš, CSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 30. května 2012

.....

Poděkování

Děkuji za laskavou pomoc vedoucímu bakalářské práce prof. Ing. Oldřichu Rejnušovi, Csc., zejména za veškeré odborné rady a cenné připomínky, které přispěly ke vzniku bakalářské práce.

OBSAH

1 ÚVOD	10
2 VYMEZENÍ GLOBÁLNÍHO CÍLE PRÁCE A PARCIÁLNÍCH CÍLŮ	11
3 METODY PRÁCE.....	12
4 TEORETICKO-PRÁVNÍ ASPEKTY ÚVĚROVÉHO FINANCOVÁNÍ V SOUDOBÝCH PODMÍNKÁCH ČESKÉ REPUBLIKY	13
4.1 ÚROKOVÉ SAZBY	13
4.1.1 <i>Funkce úrokových sazeb.....</i>	<i>13</i>
4.1.2 <i>Mechanismus regulace úrokových sazeb.....</i>	<i>14</i>
4.1.3 <i>Vazby mezi jednotlivými druhy úrokových sazeb.....</i>	<i>15</i>
4.2 DRUHY ÚVĚRŮ	16
4.2.1 <i>Podle typu peněžního úvěru.....</i>	<i>16</i>
4.2.1.1 <i>Kontokorentní úvěry</i>	<i>17</i>
4.2.1.2 <i>Lombardní úvěry</i>	<i>18</i>
4.2.1.3 <i>Eskontní úvěry</i>	<i>19</i>
4.2.1.4 <i>Emisní půjčky</i>	<i>20</i>
4.2.1.5 <i>Hypoteční úvěr.....</i>	<i>21</i>
4.2.2 <i>Podle účelu.....</i>	<i>25</i>
4.2.3 <i>Podle zajištění</i>	<i>28</i>
4.2.4 <i>Podle délky splatnosti.....</i>	<i>28</i>
4.2.5 <i>Zvláštní forma úvěru</i>	<i>29</i>
5 ANALÝZA PENĚŽNÍCH ÚVĚRŮ POSKYTOVANÝCH VYBRANÝMI OBCHODNÍMI BANKAMI V ČESKÉ REPUBLICE	30
5.1 BANKOVNÍ INSTITUCE	30
5.1.1 <i>Československá obchodní banka, a.s.....</i>	<i>32</i>
5.1.2 <i>Komerční banka, a.s.....</i>	<i>33</i>
5.1.3 <i>Česká spořitelna, a.s.</i>	<i>35</i>
5.1.4 <i>Raiffeisenbank, a.s.....</i>	<i>36</i>
5.1.5 <i>Volksbank, a.s.....</i>	<i>37</i>
5.1.6 <i>Citibank, a.s.....</i>	<i>38</i>
5.2 MODELOVÝ PŘÍKLAD	39
5.3 ANALÝZA PODMÍNEK HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ POSKYTOVANÝCH JEDNOTLIVÝMI BANKAMI	42

6 KOMPARACE VÝHODNOSTI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	47
6.1 KOMPARACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU Z HLEDISKA NÁKLADŮ	47
6.2 KOMPARACE ANALYZOVANÝCH BANKOVNÍCH ÚVĚRŮ METODOU RANKINGU PODLE ZVOLENÉHO KRITÉRIA	48
6.3 VÍCEKRITÉRIÁLNÍ KOMPARACE ANALYZOVANÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	49
6.4 KOMPARACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ BODOVACÍ METODOU	50
7 NÁVRH VHODNÉHO ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ.....	52
8 ZÁVĚR	54
SEZNAM TABULEK.....	55
SEZNAM POUŽITÝCH LITERÁRNÍCH ZDROJŮ	56
SEZNAM POUŽITÝCH INTERNETOVÝCH ZDROJŮ	57
SEZNAM POUŽITÝCH ZÁKONŮ	59

1 Úvod

Nejen ve světě, ale i v České republice existuje velká konkurence mezi institucemi v bankovním sektoru. Jednotlivé banky si vzájemně konkurují obrovským spektrem bankovních služeb, které se ve většině případů liší drobnými detaily. Ať už jsou to různé bankovní úvěry, spoření, vedení účtů, platební karty, směnářská činnost, devizové operace, obchody s cennými papíry, trezory a bezpečnostní schránky, poradenská a informační činnost atd., existuje u všech bankovních institucí, vyskytujících se na českém trhu, obdobný rozsah poskytovaných služeb.

Dle mého názoru je tohle téma velice zajímavé nejenom z ekonomického hlediska. Téměř každý, ať už je to občan, fyzická či právnická osoba, měl jistou zkušenost s bankovními úvěry či nějakou půjčkou. Otázkou je však, který úvěr si zvolit? Který z úvěrů je nejvýhodnější? Kde získat nejnižší úrok? U které banky o úvěr požádat? Všechny tyto otázky jsou běžné pro každého žadatele o úvěr. A každá banka na tyto otázky odpovídá denně. Proto jsem si tuto problematiku zvolil za svoji bakalářskou práci nejenom z hlediska mého zájmu o finance a bankovníctví, ale i kvůli praktickému přínosu pro podnikatelský subjekt.

2 Vymezení globálního cíle práce a parciálních cílů

Globálním cílem bakalářské práce je na základě provedené analýzy navrhnout finančně nejúspornější způsob financování podniku za určité období s přihlédnutím i na jiná kritéria, která kladou důraz až už třeba na možnosti klienta či na podmínky poskytnutí finančních prostředků klientovi bankou.

Pro dosažení globálního cíle je zapotřebí splnění parciálních (částečných) cílů.

Prvním parciálním cílem je analýza vybraných bankovních institucí v České republice včetně řešení problému nedostatku finančních prostředků na výstavbu skladovacích prostor na modelovém příkladu firmy a poté zhodnocení nejvýhodnějšího úvěrového financování daného problému a jeho zdůvodnění. Je tedy potřeba zvolit vhodný typ úvěru a u tohoto úvěru je nutné zvolit podstatná kritéria, přičemž je nutné čerpat z údajů poskytovaných vybranými bankami.

Druhým parciálním cílem je vzájemná komparace analyzovaných údajů, přičemž je nutné důsledně dbát srovnatelnosti a obdobnosti posuzovaných kritérií. Komparace probíhá z více hledisek pro dosažení komparace celkové, která určí pořadí jednotlivých bankovních ústavů z hlediska jejich nabídky úvěrového financování.

3 Metody práce

K dosažení cílů bakalářské práce bude použito několik vědeckých metod.

V první řadě to bude **metoda deskripce**, na jejímž základě budou bankovní úvěry zasazeny do hierarchie soudobých možností financování firem v České republice. Budou definovány některé základní pojmy, které souvisejí s touto problematikou.

V další části práce bude provedena **analýza bankovních institucí**, která je zároveň chápána jako jejich částečná charakteristika. Poté bude zaveden modelový příklad firmy a zvolena kritéria, ke kterým se bude vztahovat následná **analýza poskytnutých údajů** právě zmiňovanými bankovními institucemi. Pomocí této analýzy bude vyhodnocena nejlepší možnost úvěrového financování dané firmy.

K dosažení hlavního cíle práce je potřeba provést **komparaci analyzovaných údajů**. Nejprve bude provedena komparace nejvýhodnějšího úvěrového produktu hlavního kritéria, a to nákladového, pomocí **metody Rankingu**. A poté bude společně s ostatními zavedenými kritérii proveden **Rating**, což je vícekritériární komparace, která bude provedena pomocí **Bodovací metody**.

Ze získaných poznatků bude formulován obecný závěr a doporučení nejvýhodnější možnosti úvěrového financování v České republice pro zvolený podnikatelský subjekt.

4 Teoreticko-právní aspekty úvěrového financování v soudobých podmínkách České republiky

K úvěrovému financování firem v České republice jsou často využívány úvěry, které jsou poskytovány zpravidla obchodními bankami. K jejich získání je zapotřeba mnoha aspektů, ke kterým banka přihlíží. Podle nich se pak odvíjí, jestli banka daný úvěr poskytne nebo např. výše úrokové míry. Úvěr jako takový je definován jako forma dočasného postoupení zboží nebo peněžních prostředků věřitelem na principu návratnosti dlužníkovi, který je ochoten za tuto půjčku po uplynutí nebo v průběhu doby splatnosti zaplatit určitý úrok ve formě peněžité prémie. Kredit vzniklý bankovním úvěrem tvoří kolem 95 % oběživa.

4.1 Úrokové sazby¹

„Úrokovou sazbu lze definovat jako podíl výnosu plynoucího ze zapůjčení peněz na určité časové období a velikosti zapůjčené částky vynásobený stem (v procentech). Přitom za tzv. „standardní“ časové období je všeobecně považován jeden rok (potom hovoříme o roční úrokové sazbě, kterou označujeme „per annum“, nejčastěji zkratkou „p.a.“).“²

4.1.1 Funkce úrokových sazeb

Za veškerý finanční kapitál bychom mohli považovat peněžní prostředky, které jsou investovány do různých investičních instrumentů, a zároveň které přinášejí svým investorům patřičný výnos.

Jedním jejich druhem jsou tzv. dlužní (dluhové) finanční nástroje, neboli úvěry a dluhové cenné papíry (dluhopisy), jež dokládají pouze zapůjčení peněžních prostředků. Výnosy z nich plynoucí jsou pak všeobecně označovány jako „úrok“.³

Je naprosto logické, že poskytovatel úvěru, tím jsou myšleny např. bankovní ústavy, se vždy budou snažit, aby poskytovaný úvěr byl pro jejich klienta co nejvyšší. Samozřejmě se musí přizbůsobit nabídce konkurence, která nabízí stejné produkty pro své zákazníky.

¹ Zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku ze dne 22.7.2009

² REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 2. rozšířené vydání. 2010. s. 126. ISBN 978-80-7418-128-3

³ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 2. rozšířené vydání. 2010. ISBN 978-80-7418-128-3

V opačném případě se zákazník snaží vyhledat nejvýhodnější úvěr, který mu daná finanční instituce může nabídnout, aby na tomto úroku za určitou dobu přeplatil co nejméně.

Výše úrokových sazeb, případně již pouhé očekávání jejich změn, proto zásadním způsobem determinují chování a rozhodování všech účastníků finančního trhu. Přitom vzhledem k tomu, že jak vypůjčovatelé, tak i investoři mohou přecházet mezi jednotlivými segmenty finančního trhu, jsou úrokové sazby faktorem, který celý finanční trh vzájemně propojuje a pomáhá udržovat v rovnováze.⁴

Úrokové sazby zastávají v rámci finančního systému a prostřednictvím jeho působení i v ekonomice celou řadu významných funkcí:

- *napomáhají garantovat tok běžných úspor do investic, čímž podporují ekonomický růst*
- *zaručují rozdělování disponibilních peněžních zdrojů tak, že je všeobecně směřují do investic s co nejvyšší očekávanou mírou návratnosti*
- *uvádějí do rovnováhy nabídku a poptávku po penězích*
- *vzhledem ke svému vlivu na objem úspor a investic představují rovněž důležitý regulační nástroj státu⁵*

4.1.2 Mechanismus regulace úrokových sazeb

Každá změna úrokových sazeb stanovovaných centrální bankou vyvolává následně změny všech ostatních úrokových sazeb příslušného bankovního systému a současně i nepřímou úměrnou změnu v poptávce po úvěrech. To znamená, že jejich snižování centrální bankou znamená expanzivní monetární politiku stimulující ekonomický růst; naopak jejich zvyšování znamená politiku restriktivní. Každá tato změna zároveň působí makroekonomicky i mikroekonomicky.

Pokud se týká makroekonomického působení, změny v úrokových sazbách mají vliv především na vývoj míry inflace, příliv. resp. odliv zahraničního kapitálu, apreciaci (zhodnocení), resp. depreciaci (znehodnocení) tuzemské měny, ale i na zaměstnanost, vývoj platební bilance státu apod.

⁴ DVOŘÁK, P.: *Bankovníctví pro bankéře a klienty*, Praha, LINDE, 2005. ISBN 80-7201-515-X

⁵ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 2. rozšířené vydání. 2010. s. 126. ISBN 978-80-7418-128-3

Z hlediska mikroekonomického působení ovlivňují tržní ceny prakticky všechny nástroje finančního trhu (zejména obchodovatelných cenných papírů), přičemž, jak již bylo prokázáno, jejich výše má podstatný vliv na hospodaření a finanční situaci všech existujících ekonomických subjektů, a to bez ohledu na to, zda se jedná o domácnosti, podniky nebo stát.⁶

Samotný pojem **úroková sazba** nemá v ekonomice prakticky žádný význam, protože ve finančním sektoru existují tisíce různých úrokových sazeb, které je vždy potřeba přesně definovat.

Úvodem tedy předpokládejme, že v ekonomice bude existovat pouze jedna základní úroková sazba, kterou nazveme **čistou bezrizikovou úrokovou sazbou**, která je komponentem všech úrokových sazeb. Ve skutečnosti se této smyšlené sazbě nejvíce přibližuje tržní výnos z vládních obligací pro poměrně malý výnos, minimální riziko a téměř okamžitou likviditu. Pokud definujeme takovouto úrokovou sazbu, potom všechny ostatní úrokové sazby mohou být od ní při zvážení jejich specifických charakteristik odvozeny, přičemž všichni ostatní vypůjčovatelé musí počítat s vyšší sazbou vzhledem k vyššímu riziku a nižší likviditě, které jejich cenné papíry doprovází.

4.1.3 Vazby mezi jednotlivými druhy úrokových sazeb

Na mnoha finančních trzích existuje mnoho odlišných úrokových sazeb.

„V první řadě zde totiž působí celá řada rozličných a samozřejmě také různě spolehlivých ekonomických subjektů, které úvěr poptávají, tak i značně odlišné subjekty, které jsou ochotny úvěry poskytnout, i když za rozdílných podmínek.

Za druhé je úvěr poskytován v různých formách, na různě dlouhá období, s různým zajištěním apod.

Na každém finančním trhu tedy existuje vlastně neomezená hranice možných druhů úrokových sazeb. Ty je však možno různě uspořádat – např. takto:

- **Úrokové sazby vyhlášené centrální bankou**
- **Mezibankovní úrokové sazby**
- **Tržní úrokové sazby.”⁷**

⁶ REVENDA, Z. a kol.: *Peněžní ekonomie a bankovníctví*, 4. vydání, Praha, Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1

⁷ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 2. rozšířené vydání. 2010. ISBN 978-80-7418-128-3

4.2 Druhy úvěrů⁸

„V České republice se vyskytuje mnoho bankovních ústavů, které nabízejí mnoho bankovních produktů. Mezi tyto produkty patří zejména bankovní úvěry, o kterých práce pojednává. Existuje mnoho způsobů podle čeho úvěry členit. Z nejobecnějšího hlediska bych úvěry rozdělil na peněžní a závazkové.

- **Peněžní úvěry a půjčky**

Jedná se o ty případy úvěrů, resp. půjček, které klient od obchodní banky obdrží formou peněz a následně je dohodnutým způsobem splácí.

- **Závazkové (ručitelské) úvěry⁹**

Závazkové úvěry jsou charakteristické tím, že se banka v rámci sjednané smlouvy pouze zaváže za svého klienta splnit jeho závazek vůči třetí osobě, pokud tak klient neučiní sám (neboli mu poskytne ručení).¹⁰

Jelikož práce pojednává o úvěrovém financování firem, úvěry závazkové nebudou brány v úvahu. Práce je tedy zacílená pouze na peněžní úvěry.

Možnosti členění peněžních úvěrů je v práci uvažováno z hlediska významu:

4.2.1 Podle typu peněžního úvěru

Banky v dnešní době nabízejí široký sortiment různých úvěrových produktů, a pro běžného uživatele pak může být trochu obtížné se v této záplavě termínů orientovat. Každý druh úvěru je něčím specifický, určený pro konkrétní situaci, potřebu nebo způsob čerpání a využíváním špatného typu úvěru se může klient připravit zbytečně o spoustu peněz.

Volba konkrétního produktu by měla vždy vyplývat z individuálních podmínek klienta. Vhodnost úvěru je nutné posuzovat optikou různých kritérií, jako jsou doba splácení a výše měsíčních splátek, výše úroků, možnost předčasného nebo mimořádného splacení úvěru, míra požadovaného jištění poskytnutého úvěru, případně další specifické požadavky. Charakteristika nejčastějších typů úvěrů poukazuje zejména i na to, pro jaké potřeby či účely jsou využívány.

⁸ Zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku ze dne 22.7.2009

⁹ V některých zemích nebývají tyto úvěry v pravém slova smyslu a hovoří se o nich jako o různých formách bankovních záruk (bankovních garancí).

¹⁰ REJNUŠ, O. *Finanční trhy, 2. rozšířené vydání*. 2010. str. 85. ISBN 978-80-7418-128-3

Peněžní bankovní úvěry a půjčky

Na finančním trhu¹¹ je možno se setkat s mnoha různými druhy úvěrů. Nicméně ve všech zemích jsou za nejvýznamější úvěry považovány úvěry poskytované obchodními bankami, umožňující jejich klientům si vypůjčit peníze.

Mezi nejvýznamější a v bankovní praxi nejpoužívanější druhy úvěrů patří především:

- **Kontokorentní úvěry**
- **Lombardní úvěry**
- **Eskontní úvěry**
- **Emisní půjčky**
- **Hypoteční úvěry**

4.2.1.1 Kontokorentní úvěry

Jedná se o úvěr, který poskytuje banka v pohyblivé výši na kontokorentním účtu klienta. K tíži účtu mu účtuje veškeré jeho peněžní úhrady, ve prospěch účtu pak platby od odběratelů a jiných plátců. Při porovnání všech příjmů a výdajů na kontokorentním účtu k určitému termínu potom mohou vzniknout tyto možné situace:

- **vklad na účtu** – kdy je klient věřitelem banky
- **debetní zůstatek na účet** – kdy je klient dlužníkem banky

Právě výše uvedený stav účtu klienta je věcným obsahem kontokorentního úvěru, jenž je povolován na základě žádosti klienta. Banka přezkoumá úvěrovou způsobilost žadatele a v případě pozitivního výsledku oznámí rozsah úvěrového rámce, tj. přípustný debet, který nesmí být překročen. Současně musí být ovšem sjednány i ostatní podmínky, jako např. úrokové sazby, způsob zajištění, sankce apod.

Kontokorentní úvěry jsou krátkodobé peněžní úvěry. S tím rovněž souvisejí podmínky úvěrových smluv, podle nichž musí být úvěr tohoto typu alespoň jednou ročně splacen, resp. alespoň jednou za rok musí účet klienta vykazovat buď kreditní zůstatek nebo nulu, a to po zaúčtování veškerých položek k tíži účtu klienta včetně poplatků a odměn banky. Charakteristické pro ně dále bývá též poměrně vysoké úročení, jakož i značně vysoký sankční úrok v případě překročení úvěrového rámce.

¹¹ Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu ze dne 14.4.2004

4.2.1.2 Lombardní úvěry

Jedná se o peněžní, obvykle krátkodobý úvěr, sjednávaný na kontrétní fixní částku s pevně stanovenou lhůtou splatnosti a zajišťovaný zástavou movité věci nebo jiného majetkového práva.¹²

Podle druhu používaných zástav je možno rozlišovat různé druhy lombardních úvěrů:

- **Lombardní úvěr na cenné papíry**¹³ - v případě tohoto typu zástavy poskytuje banka klientovi úvěr do určité výše tržní ceny zastavených cenných papírů s ohledem na to, o jaké cenné papíry se jedná.¹⁴
- **Lombardní úvěr na zboží** – dlužník dá bance do zástavy zboží, které jí však fyzicky nepředává, ale skladuje je většinou ve veřejném skladišti.¹⁵
- **Lombardní úvěr na pohledávky** – zástavou jsou pohledávky dlužníka vůči svým odběratelům, které po uzavření úvěrové smlouvy postupuje bance.
- **Další druhy lombardních úvěrů** – může se např. jednat o lombardní úvěry na drahé kovy, vkladní knížky, životní pojistky, aj.

Lombardní úvěry mohou být, a to zejména tehdy, pokud jsou požadovány na delší časová období, poskytovány formou „revolvingového úvěru“. Ten umožňuje bankám sladit požadavky svých klientů s jejich úvěrovými možnostmi tím, že jim sice poskytnou pouze krátkodobý úvěr, který jim však v okamžiku jeho splatnosti obnoví, avšak za nových, v dané době aktuálních úvěrových podmínek. Nejčastěji proběhne vlastní realizace tím způsobem, že banka uzavře s klientem úvěrovou smlouvu na celou jím požadovanou dobu trvání, a to nejčastěji při proměnlivé úrokové sazbě, která se upravuje podle aktuálních podmínek vždy v okamžiku obnovení úvěru.

¹² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2012 ze dne 26.2.1964

¹³ Předmětné cenné papíry se v daném případě nepřevádějí, pouze se dají věřiteli do zástavy, takže právně zůstávají majetkem dlužníka, kterému tak zůstávají i výnosy z těchto cenných papírů (které jsou ovšem zpravidla použity na splacení jeho dluhu).

¹⁴ Rozhodující jsou zejména jejich druh, bonita, likvidita apod.

¹⁵ Banka drží část skladištního listu

4.2.1.3 Eskontní úvěry

Eskontní úvěr je krátkodobým peněžním úvěrem, založeným na existenci směnky jako převoditelného dluhového cenného papíru.¹⁶ Tento druh úvěru vzniká v případě, že banka odkoupí směnku od jejího majitele před termínem její splatnosti (neboli ji „eskontuje“), čímž se zároveň převádí pohledávka na nového majitele směnky (v daném případě na banku).

Ta si ovšem vzhledem k tomu, že směnka ještě není splatná, sráží určitou peněžní částku, tzv. „diskont“, a při dospělosti směnky ji překládá k proplacení příslušnému směnečnému dlužníkovi.

V praxi se vyskytují různé druhy směnek, mezi jejichž základní druhy patří:

- **Směnka vlastní (solosměnka)** – jedná se o závazek výstavce směnky, že sám zaplatí majiteli směnky ve stanoveném termínu předmětnou směnečnou částku. Hlavním směnečným dlužníkem je tedy sám výstavce směnky, jehož závazek vzniká jejím podepsáním a předáním.
- **Směnka cizí (trata)** – jedná se o směnku, v níž její výstavce přikazuje svému dlužníkovi zaplatit ve stanoveném termínu majiteli směnky předmětnou směnečnou sumu. Pokud směnečník akceptuje závazek podepsáním směnky, stává se směnečně závazným, neboli hlavním směnečným dlužníkem. Pokud se týká vystavitele směnky, ten je v pozici vedlejšího směnečného dlužníka, z níž pro něj vyplývá povinnost uhradit směnečnou sumu v situaci, pokud směnečník nebude schopen nebo ochoten dospělou směnku uhradit.

Z uvedeného vyplývá, že pokud se jedná o eskontovanou směnku vlastní, předkládá ji obchodní banka k proplacení přímo hlavnímu směnečnému dlužníkovi (výstavci směnky); v případě směnky cizí ji je povinen proplatit v případě jejího přijetí směnečník.

V případě odmítnutí směnky může ovšem banka v obou uvedených případech požadovat její proplacení od předchozího majitele, od něhož ji odkoupila.

¹⁶ Směnka musí být vždy listinným cenným papírem, který je převoditelný indosamentem, neboli rubopisem

Malé osobní a spotřební úvěry

Do této oblasti jsou zahrnovány především úvěry, jejichž poskytování souvisí se snahou obchodních bank uspokojovat úvěrové potřeby především fyzických osob, a to zejména na nákup předmětů dlouhodobé spotřeby nebo k zaplacení určitých druhů služeb. Vyznačují se především tím, že je jich poskytováno velké množství, takže banky co nejvíce zefektivňují proces jejich sjednávání.

Toho se dosahuje především tím, že:

- podmínky pro jejich poskytování jsou standardizovány (výše úročení, lhůty splatnosti, způsoby ručení aj.)
- průběh úvěrového vztahu je co nejvíce zjednodušen (podmínky žádosti o úvěr, povolování úvěru, hodnocení bonity klienta, aj.)

Spotřební úvěry jsou nejčastěji poskytovány buď ve formě hotovosti, šeku, případně otevřením kontokorentního účtu klientovi. Jedná se výhradně o úvěry peněžní, většinou krátkodobé nebo střednědobé. V některých případech ovšem bývají poskytovány i úvěry dlouhodobé, nejčastěji jištěné ručením jinou fyzickou osobou, tzv. ručitelem, přičemž se může jednat i o úvěry revolvingového typu.

4.2.1.4 Emisní půjčky

Emisní půjčka bývá většinou půjčkou dlouhodobou, jejíž podstatou je odkoupení dluhopisů (nejčastěji obligací¹⁷), které dlužník emituje za účelem získání peněžních zdrojů.

Banky se nejen podílejí na technické stránce emise, ale často také samy nakupují velké balíky obligací, zejména pak tehdy, když se jedná o jejich významné a spolehlivé klienty (např. velké renomované korporace nebo větší obce či města disponující velkým majetkem).

¹⁷ Obligace je dlouhodobý dluhopis emitovaný firmou, orgány místní samosprávy nebo státem.

Emisní půjčka může být poskytnuta buď:

- **jednou bankou** – při vyšších částkách to ovšem bývá příliš riskantní,
- **klubem bank** – jedná se o skupinu bank, které se podílejí na poskytnutém úvěru stejným dílem,
- **konsorciem bank** – kdy se jedná o skupinu bank v čele s tzv. „vedoucí bankou“, která úvěruje největší částku a bývá zároveň i zprostředkovatelem úvěru.

Výhody emisní půjčky spočívají v tom, že pokud se týká emitentů, mohou touto formou získat velké a dlouhodobé peněžní zdroje; pro věřitele má zase tato půjčka tu přednost, že v případě potřeby hotovosti mohou zakoupené obligace odprodat před lhůtou jejich splatnosti na sekundárním trhu cenných papírů.¹⁸

4.2.1.5 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěry (nebo-li hypotéky) jsou jedny z nejžádanějších úvěrů v České republice a jsou určeny nejen pro občany naší země, ale i pro cizince s trvalým pobytem v České republice.

O úvěr mohou zažádat také občané členských zemí Evropské unie s průkazem k povolení k pobytu, ať už trvalému či přechodnému. Pokud se jedná o žádost manželů, musí alespoň jeden z nich být českým občanem nebo mít povolení k pobytu či povolení k trvalému pobytu.

Žadatelem o hypoteční úvěr mohou být až čtyři osoby, které představují maximálně dvě domácnosti. Manželé spolu vystupují vždy jako spolužadatelé o úvěr, pokud ovšem nemají zúženo společné jmění manželů.¹⁹

Zvláštním typem hypotečního úvěru je firemní hypoteční úvěr (firemní hypotéka), což je dlouhodobý účelový úvěr zajištěný nemovitostí pomocí zástavního práva, které se bance k této nemovitosti zřídí.

¹⁸ REJNUŠ, O. *Finanční trhy, 2. rozšířené vydání*. 2010. ISBN 978-80-7418-128-3

¹⁹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2012 ze dne 26.2.1964

Charakteristika hypotečního úvěru:

- koupě nemovitosti do vlastnictví (i spoluvlastnického podílu)
- vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků k nemovitosti
- koupě družstevního bytu
- předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy
- výstavba nemovitosti
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- konsolidace (vyrovnání) dříve poskytnutých úvěrů či půjček použitých na investice do nemovitostí
- refundace (zpětné proplacení) klientem již zaplacené investice do nemovitosti ne starší jednoho roku

Hypoteční úvěr může být také využit k financování investice do nemovitostí.

Zároveň může pomoci k vyřešení problému s bydlením, podnikáním, rekonstrukcí či modernizací nemovitostí. Prostřednictvím hypotéky lze vypořádat spoluvlastnické nebo dědické nároky k nemovitosti, splatit starší úvěry či půjčky poskytnuté na investice do nemovitostí.

Hypoteční úvěr lze použít i na tzv. vedlejší náklady a to zpravidla do 50 % výše úvěru, což znamená, že na základě poskytnuté zástavy formou nemovitosti lze získat zdroje k financování např. podnikatelské činnosti.

Jednotlivé předměty úvěrování lze vzájemně kombinovat, např. koupě a dostavba, koupě a rekonstrukce apod.

Z hypotečního úvěru lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, jako například:

- kuchyňskou linku
- vestavěné skříně
- projektovou dokumentaci
- geometrické zaměření stavby
- stavební dozor
- provizi realitní kanceláře
- celková cena těchto nákladů může být až 50% objemu hypotečního úvěru

Podmínky čerpání

Při podání žádosti o hypoteční úvěr musí být bance předloženy následující podklady:

- identifikační doklady (OP, cestovní pas)
- doklady o příjmu – formulář Potvrzení o příjmu ze závislé činnosti, případně daňové přiznání
- formulář Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru
- další dokumenty podle účelu úvěru (např. kupní smlouva, stavební povolení, projektová dokumentace, atd.)
- doklady k objektu úvěru (např. nabývací titul, atd.).

Minimální výše hypotečního úvěru činí 200 000,- Kč, maximální výše je omezena buď hodnotou ve výši 85 % až 100 % z ceny zastavených nemovitostí, kterou stanoví banka nebo objemem investice do nemovitosti (rozpočtovými náklady, kupní cenou apod.), případně schopností klienta splácet.

Čerpání hypotečního úvěru se může provádět buďto jednorázově nebo postupně po dobu 2 let od data podpisu smlouvy.

Po zvolení konkrétní varianty může žadatel začít využívat čerpání, avšak nejpozději 9 měsíců od podpisu smlouvy o úvěru. V každé z bankovních institucí si může klient zvolit způsob čerpání úvěru a to buď účelově nebo zálohově.

Účelové čerpání – podmínky:

Pokud si klient zvolí účelové čerpání, musí doložit konkrétní doklady prokazující účel čerpání:

- na účet uvedený v kupní smlouvě (v případě koupě)
- na účty dodavatelů (v případě výstavby/rekonstrukce)
- na běžný účet (v případě refundace)

Zálohové čerpání – podmínky:

Při výběru zálohového čerpání nemusí žadatel dokládat konkrétní účetní doklady. Tento způsob čerpání se využívá pouze u rekonstrukcí nebo výstavby nemovitostí. Zálohově je možné čerpat úvěr až do výše 100 % současné ceny zastavených nemovitostí, maximálně do 5 milionů Kč.

Forma splácení hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr se splácí měsíčně formou anuitních splátek, tj. vždy k 10. nebo k 15. dni v měsíci, a to až po jeho úplném vyčerpání. Nedílnou součástí splácení hypotéky je určení doby splatnosti, která je obvykle pět až třicet let. Od doby splatnosti se odvodí výše měsíčních splátek.

U hypotečních úvěrů se používá pevná úroková sazba po dobu platnosti úrokových podmínek, tj. jeden rok až deset let nebo patnáct let od podpisu úvěrové smlouvy. Tento typ úvěru musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti, která musí být pojištěna a pojistné vinkulováno ve prospěch banky a nemovitost se musí nacházet na území České republiky.

Důležitou podmínkou pro získání úvěru je korunový běžný účet u banky pro fyzické osoby (občany), vedený po celou dobu trvání smluvního vztahu.

Výhody hypotečního úvěru:

- poskytnutí odpočtu zaplacených úroků od základu daně (maximálně 300 000,- Kč ročně)
- poskytnutí státní podpory (úrokový příspěvek na bytovou výstavbu), kterou lze využít při splnění podmínek vládního nařízení
- možnost částečného nebo úplného předčasného splacení úvěru bez sankčních poplatků při skončení platnosti úrokové sazby
- ocenění nemovitosti k zajištění dle pokynů banky
- možnost půjčky až do výše 100 % hodnoty zastavených nemovitostí
- možnost čerpání úvěru již na základě návrhu na vklad zástavního práva
- možnost snížení úrokové sazby při uzavření životního pojištění.²⁰

²⁰ <http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-nad-60-milionu/uvery-a-financovani/hypotecni-uver-v-kc-nebo-cizi-mene.shtml>

4.2.2 Podle účelu

Účelový úvěr

Úvěr je určený pro podnikatele a střední či velké firmy na financování přesně vymezených potřeb investičního charakteru.

Úvěr slouží k překlenutí časového nesouladu mezi investiční potřebou a tvorbou dostatečného množství vlastních prostředků na pořízení investice. Mezi další jeho přednosti patří investování

i s menším podílem vlastních zdrojů, možnost odkladu první splátky jistiny až o dvanáct měsíců. Klient si může individuálně nastavit splátkový kalendář podle potřeb a možností své firmy. Investice je možná splácet až dvacet let, přičemž záleží na jejím charakteru.

Účelový úvěr lze čerpat v korunách českých nebo ve vybraných cizích měnách. Může být čerpán jednorázově nebo postupně zpravidla na účet dodavatele nebo na podnikatelský účet vedený v bance. Splácení jistiny a úroků probíhá v pravidelných měsíčních nebo čtvrtletních splátkách. Každý klient si může zvolit mezi splátkou lineární nebo anuitní. Úroková sazba může být pevná, čili fixovaná na určité období nebo na celou dobu trvání úvěru, nebo pohyblivá, přičemž poté se stanovuje výše úrokové sazby sazbou mezibankovního trhu PRIBOR²¹ (popř. EURIBOR²²) a marže podle firemního rizika. Poplatky se stanovují individuálně.

Účelový úvěr bývá zajištěn:

- nemovitostí
- pohledávkami
- věcí movitou (v tomto případě se musí vyjednat s bankou)
- ručením třetí osobou
- jiným zajištěním po konzultaci s pracovníky banky

²¹ PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate - pražská mezibankovní nabídková sazba

²² EURIBOR -The Euro Interbank Offered Rate - evropská mezibankovní nabídková sazba

Tento typ úvěru může být využit na pořízení, opravu nebo modernizaci movitých věcí, kterými mohou být např. stroje nebo zařízení, různé technologie apod. Avšak využívá se i na nákup, výstavbu či opravu nemovitostí nebo na různé podnikatelské investiční záměry.

V případě zájmu o účelový úvěr si klient nesmí opomenout obstarat tyto dokumenty:

- základní údaje o společnosti
- informace o předmětu financování
- úředně ověřenou kopii rozhodnutí příslušného orgánu o oprávnění k podnikání, resp. dokladu prokazujícího právní subjektivitu
- roční účetní závěrky za období předchozích 2–3 let (u společností s povinností auditu ověřené auditorem)
- výroční zprávu a zprávu auditora (jsou-li zpracovávány)
- daňová přiznání za poslední 2–3 roky (včetně příloh předaných Finančnímu úřadu)
- ekonomické výsledky za poslední měsíc a odpovídající měsíc předchozího roku v rozsahu účetních výkazů (rozvaha a výkaz zisku a ztrát)
- podnikatelský záměr podepsaný statutárním orgánem společnosti s uvedením charakteristiky nosných činností a dalších významných údajů o minulém vývoji, stavu a perspektivách nosných aktivit
- finanční plán na dobu úvěrové angažovanosti
- potvrzení o bezdlužnosti vůči Finančnímu úřadu, České správě sociálního zabezpečení a příslušné zdravotní pojišťovně
- prohlášení o vzájemných vazbách k jiným subjektům
- materiály týkající se navrhovaného zajištění
- případné bankovní reference na společnost a její vlastníky
- doplňující údaje podle požadavku klientského úvěrového pracovníka (např. komentář příčin výkyvů v účetních výkazech, plán investic, časový rozbor pohledávek, aktuální rozbor finančních investic, podíl exportu na tržbách a rozbor tržeb podle nosných činností)
- doklad o zajištění odbytu (podle charakteru produkce).

Neúčelový úvěr (spotřebitelský úvěr)

Neúčelový úvěr je typ spotřebitelského úvěru, který se na rozdíl od úvěru účelového vyznačuje vyššími úrokovými sazbami. Jejich výhodou je možnost použití k libovolnému účelu. Není tedy nutné dokládat bance důvod použití půjčených peněz.

Banka tyto peníze vyplatí klientovi buď v hotovosti nebo je bezhotovostně převede na klientem určený účet. U účelových úvěrů naopak banky požadují doklad o důvodu a účelu použití půjčených finančních prostředků. Tyto úvěry jsou využívány na nákup zboží a služeb. Na financování nemovitostí většinou banky poskytují úvěry za nižší úrokovou sazbu a s delší dobou splatnosti, protože u tohoto typu úvěru se automaticky počítá s půjčenou vyšší částkou. U většiny účelových úvěrů banky vyplácí úvěr bezhotovostně a to přímo na účet prodejce po předložení faktury klientem.

Spotřebitelský úvěr slouží pro uspokojení aktuálních potřeb při nedostatku finančních prostředků. Tento typ úvěru lze dělit nejen podle účelovosti, ale i podle typu výplaty, zajištění a doby splatnosti. Podle typu výplaty se spotřební úvěr dělí na hotovostní a bezhotovostní.

U hotovostních úvěrů jsou poskytnuté finanční prostředky vyplaceny v hotovosti, u bezhotovostních jsou peníze zaslány klientovi na bankovní účet.

Další rozdělení úvěrů je na úvěr nezajištěný a zajištěný, u kterého banka vyžaduje jištění věcí movitou či nemovitostí.

Základními podmínkami pro získání spotřebitelského úvěru jsou:

minimální věk 18 let, státní občanství České republiky a trvalé bydliště na území České republiky. Některé banky požadují i splnění dalších podmínek. Například zřízení běžného účtu mít u dané banky poskytující úvěr.²³

²³ <http://www.i-uver.eu/neucelovy-uver/>

4.2.3 Podle zajištění

Zajištěné úvěry – pohledávky banky jsou jistěny zástavou majetku dlužníka (movitý nebo nemovitý majetek). Pokud klient nesplácí, zástava je bankou zabavena a následně v exekuci prodána.

Nezajištěné úvěry – banka poskytne úvěr na základě smlouvy, úvěr není jistěn zástavou. Týká se pouze bonitních²⁴ klientů.

4.2.4 Podle délky splatnosti

Krátkodobé úvěry

Krátkodobé úvěry mají délku trvání zpravidla do jednoho roku. Můžeme si je rozdělit do několika kategorií např.:

- **Kontokorentní úvěr** - je typem bankovního úvěru s možností čerpat krátkodobý úvěr do výše úvěrového limitu, stanoveného ve smlouvě o kontokorentním úvěru
- **Eskontní úvěr** – souvisí s odkoupením směnky klienta před dobou splatnosti směnky
- **Revolvingový úvěr**– klient může čerpat úvěr opakovaně, nemusí být sepsána smlouva, podmínkou je splacení předešlé půjčky (pouze pro významné klienty)
- **Lombardní úvěr** – úvěr jistěn zástavou movité věci (cenné papíry, zboží atd.)

Střednědobé a dlouhodobé

Tyto typy úvěrů jsou též tématem bakalářské práce. Jejich doba splatnosti je jeden až deset let, není ovšem výjimkou, že tato doba může být i mnohem delší.

Klasifikace střednědobých a dlouhodobých úvěrů:

- **Hypoteční úvěr** - jistěn zástavou nemovitostí
- **Emisní úvěr** - spojený s emisí dlouhodobých cenných papírů
- **Spotřební půjčky občanům**

²⁴ Bonita - odráží míru schopností, možností nebo kvalit. Ve finančnictví charakterizuje schopnost dlužníka dostát svým finančním závazkům.

4.2.5 Zvláštní forma úvěru

- **faktoring** – odkup krátkodobých pohledávek (do 1 roku)
- **forfaiting** – odkup dlouhodobých pohledávek (nad 1 rok)

Jedná se o zvláštní formu úvěru, kdy faktoringová společnost odkoupí pohledávku firmy A od firmy B, většinou za nižší cenu a následně firma B nedluží firmě A, ale faktoringové společnosti, která může nárokovat pohledávku v plné výši. Mnohdy nedojde k peněžnímu splacení pohledávky, ale k vypořádání pohledávky prostřednictvím odběru výrobku nebo zboží.²⁵

²⁵ HRDÝ, M., HOROVÁ, M. *Finance podniku*. 2010, s. 179.

5 Analýza peněžních úvěrů poskytovaných vybranými obchodními bankami v České republice

V České republice existují různí poskytovatelé úvěrových produktů, proto je zde pro každého občana několik možností, jak přijít k finanční půjčce. Na našem území se mezi tyto hlavní poskytovatele zařazují:

- **Bankovní instituce**
- **Nebankovní instituce**
- **Osoby podnikající na základě živnostenského oprávnění** podle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)

Nebankovními institucemi se v práci nezaobírám, protože poskytují spíše menší půjčky. Na rozdíl od obchodních bank nespádají pod dohled centrální banky. Podobně jako půjčky od osob podnikajících na základě živnostenského oprávnění. V této práci jde hlavně o zvolení nejvhodnějšího účelového úvěru. A ten poskytují hlavně bankovní instituce.

5.1 Bankovní instituce

„Obchodní banky jsou základními subjekty bankovního systému. Za obchodní banky jsou považovány instituce, jež se primárně orientují na tzv. „klasické“ bankovní obchody, neboli na přijímání vkladů (depozit), poskytování úvěrů a realizaci platebního styku; současně ovšem mohou vykonávat i celou řadu dalších druhů činností.

Základním posláním obchodních bank je zabezpečování tří významných funkcí, kterými jsou:

- **Finanční zprostředkování** – Tuto funkci lze jako přijímání vkladů a jejich následné alokování ve formě poskytovaných bankovních úvěrů na principu ziskovosti a návratnosti. Tím je zajišťováno, že bankami získávané peněžní prostředky jsou umísťovány tam, kde je možno při únosné míře rizika předpokládat jejich nejvyšší zhodnocení.

- **Emitování bezhotovostních peněz** – Jde o vytváření peněz v podobě zápisů na různých druzích bankovních účtů, které obchodní banky vedou svým klientům.
- **Provádění bezhotovostního platebního styku** – Jedná se o realizaci bezhotovostních plateb, uskutečňovaných formou účetních převodů, a to jak v tuzemském, tak i v mezinárodním měřítku.

Obchodní banky jsou v podstatě standartními podnikatelskými subjekty, majícími ve většině zemí formu akciových společností.

Za nejvýznamější zásady jejich činností můžeme všeobecně považovat:

- **zásadu rentability**
- **zásadu likvidity**
- **zásadu jistoty**

Z uvedeného je zjevné, že bankovníctví lze charakterizovat jako výrazně specifické odvětví ekonomiky, vyžadující zvláštní přístupy jak od bankovních komitentů, tak od management samotných obchodních bank, jakož i od států, v jejichž finančním systému se příslušný bankovní sektor nachází.”²⁶

V České republice působí kolem třiceti bankovních institucí.²⁷ Každá z nich se snaží klienta zaujmout a následně získat na svoji stranu zajímavými produkty, výhodami atd.

Cílem práce je porovnat vzájemně vybrané úvěrové produkty uvedených institucí a následně vyhodnotit. Ze všech bankovních ústavů působících v České republice jsem vybral do bakalářské práce pouze některé, přičemž kritériem výběru byla především tradice na českém trhu, velikost banky, doba působení a pestrost nabídky jednotlivých produktů.

²⁶ REJNUŠ, O. *Finanční trhy*, 2. rozšířené vydání. 2010. s. 81. ISBN 978-80-7418-128-3

²⁷ Zákon č. 21/1992 Sb., zákon o bankách ze dne 20.12.1991

5.1.1 Československá obchodní banka, a.s.

Československá obchodní banka, známá spíše pod zkratkou „ČSOB“ (*dále také „ČSOB“*), je jedna z největších bank na českém trhu. ČSOB je akciovou společností, která je zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, s hlavním sídlem v Praze.

Na činnost banky ČSOB dohlíží samozřejmě orgán dohledu, jímž je v České republice Česká národní banka (*dále také „ČNB“*) se sídlem v Praze.²⁸

ČSOB působí jako univerzální banka v České republice. Byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována. Jejím majoritním vlastníkem se stala KBC Bank, která je součástí skupiny KBC. V červnu 2000 ČSOB převzala Investiční a poštovní banka (*dále také „IPB“*). Po odkoupení minoritních podílů se v červnu 2007 stala KBC Bank jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1. lednu 2008.

V retailovém bankovníctví²⁹ v ČR společnost působí pod dvěma základními obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna. Poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům a korporátním a institucionálním klientům.

Klienti jsou obsluhováni prostřednictvím poboček ČSOB, Finančních center Poštovní spořitelny a obchodních míst České pošty. ČSOB nabízí současně se svými produkty a službami i ucelenou nabídku produktů a služeb celé skupiny ČSOB. Služby pod značkou ČSOB i Poštovní spořitelna jsou dále poskytovány prostřednictvím distribučních kanálů v rámci skupiny ČSOB a různých distribučních kanálů přímého bankovníctví.

²⁸ Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance ze dne 17.12.1992

²⁹ Retailové bankovníctví – oblast služeb bankovních ústavů, která je především zaměřena na fyzické podnikající i nepodnikající osoby a malé a střední podniky

Veškerá síť poboček ČSOB po celé České republice nabízí současně se svými produkty a službami i produkty a služby celé Skupiny ČSOB. Ucelená nabídka služeb tak kromě bankovních služeb zahrnuje i pojistné a penzijní produkty (ČSOB Pojišťovna a penzijní fond Stabilita), financování bydlení (Hypoteční banka a Českomoravská stavební spořitelna), kolektivní investování a správu majetku (investiční fondy ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnosti) a poskytování dalších specializovaných služeb (ČSOB Leasing a ČSOB Factoring). Služby spojené s obchodováním na finančních trzích poskytuje Patria, sesterská společnost ČSOB.

Skupina ČSOB si drží první pozici na trhu finančních služeb v České republice a je součástí mezinárodní bankopojišťovací skupiny KBC, která aktivně působí v Belgii a v regionu Střední a východní Evropy. Kombinováním síly jednotlivých značek ČSOB, Poštovní spořitelna, Hypoteční banka, Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS), zaujímá skupina ČSOB silné pozice ve všech segmentech českého finančního trhu. Ve financování bydlení, zajištěných fondech, leasingu i celkových aktivech pod správou je skupina ČSOB dlouhodobě jedničkou.

Skupina ČSOB staví především na pevném a dlouhodobém partnerství s každým klientem, ať už v oblasti osobních a rodinných financí, ve financování malých a středních firem nebo v korporátním financování, čili staví na důvěryhodnosti banky a důvěře zákazníka k bance. Vždy se snaží najít pro své klienty to nejvhodnější řešení.

5.1.2 Komerční banka, a.s.

Další neméně podstatnou bankou na českém trhu je Komerční banka, známá taky pod zkratkou KB (*dále také „KB“*).

KB nedominovala pouze na českém trhu, ale četné zastoupení má také v regionu střední a východní Evropy. Jde o akciovou společnost, která sídlí v Praze. Banka je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.

Komerční banka, a.s. je mateřskou společností Skupiny KB a je součástí skupiny Sociétés Générales. KB je univerzální bankou se širokou nabídkou služeb v oblasti retailového, podnikového a investičního bankovníctví. Společnosti Skupiny Komerční

banky nabízejí další specializované služby, mezi které patří penzijní připojištění, stavební spoření, faktoring, spotřebitelské úvěry a pojištění, dostupné prostřednictvím sítě poboček KB, přímého bankovníctví a vlastní distribuční sítě. Prostřednictvím pobočky poskytuje KB své služby rovněž ve Slovenské republice.

Komerční banka byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. V roce 2001 koupila státní, šedesátiprocentní podíl v Komerční bance Société Générale. Po této privatizaci začala KB kromě své tradičně silné pozice na trhu podniků a municipalit³⁰ výrazně rozvíjet aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících šedesátiprocentního podílu v Modré pyramidě v roce 2006, kterým Komerční banka získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice. Dne 31. 12. 2010 nabyla účinnosti přeshraniční fúze sloučením mezi Komerční bankou a Komerční bankou Bratislava s tím, že nástupnickou společností se stala Komerční banka, která pokračuje v aktivitách na Slovensku prostřednictvím své pobočky.

V říjnu 2001 se KB stala důležitou součástí mezinárodního retailového bankovníctví Société Générale, která patří mezi největší finanční skupiny v Evropské unii. Tato skupina působí ve třech klíčových oblastech – Retailové bankovníctví, Specializované financování a Pojištění; Privátní bankovníctví, Globální investiční management a služby; Podnikové a investiční bankovníctví.³¹

V roce 2010 skupinu Société Générale obsluhovalo 157 000 zaměstnanců, kteří se starali o 32 miliónů zákazníků v 83 zemích. Société Générale se od roku 2001 jako první veřejně obchodovaná francouzská banka hlásí k deklaraci Spojených národů o životním prostředí a udržitelném rozvoji v oblasti finančních institucí United Nations Programme for the Environment – Finance Initiative. Od roku 2003 se skupina Société Générale zavazuje dodržovat principy iniciativy Spojených národů Global Compact v oblastech lidských práv, pracovních standardů, životního prostředí a bránění korupci.³²

³⁰ Municipalita – městská samospráva

³¹ <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>

³² <http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

5.1.3 Česká spořitelna, a.s.

Akciová společnost Česká spořitelna (*dále také „ČS“*), patří také mezi největší instituce v České republice. Tato společnost sídlí v Praze a je zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze.

Česká spořitelna je moderní banka orientovaná na drobné klienty, malé a střední firmy a na města a obce. Nezastupitelnou roli hraje také ve financování velkých korporací a v poskytování služeb v oblasti finančních trhů. Finanční skupina České spořitelny je počtem přes 5 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna již vydala více než 3,2 mil. platebních karet, disponuje sítí 654 poboček a provozuje více než 1413 bankomatů a platbomatů. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.

Podle hodnocení časopisu Global Finance je Česká spořitelna nejbezpečnější bankou regionu střední a východní Evropy. Žebříček Global Finance ve svém srovnání hodnotil pět set světových bank na základě ratingů agentur Moody's, Standard&Poor's a Fitch. Časopis Global Finance dával hlavně důraz na kapitálovou přiměřenost a objem aktiv finančních ústavů.

Předností České spořitelny je její dlouholetá tradice. Kořeny České spořitelny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny.

Na tradici českého a později československého spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Česká spořitelna má dnes 5,3 milionu klientů, což jí zajišťuje zcela jasně pevné postavení na českém trhu.

Od roku 2000 je Česká spořitelna členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě se 17 miliony klientů v 8 zemích, z nichž většina je členy Evropské unie. V červenci roku 2001 Česká spořitelna úspěšně dokončila svou transformaci, která se zaměřila na zlepšení všech klíčových součástí banky. Česká spořitelna kontinuálně pokračuje ve zkvalitňování svých produktů a služeb a zefektivňování pracovních procesů.

Ke dni 31.12.2011, tato největší banka v republice obhospodařuje 892,6 mld. Kč, průměrný počet zaměstnanců Finanční skupiny České spořitelny je 10 556 a pečuje o 5 202 572 klientů. Banka pro své spokojené zákazníky vydala 3 174 161 platebních karet, nechala rozmístit dohromady 1 413 bankomatů a platbomatů a zřídila 654 poboček.³³

5.1.4 Raiffeisenbank, a.s.

Raiffeisenbank a. s., známá pod zkratkou RB (*dále také „RB“*), je také jednou z největších a nejvýznamnějších bank na trhu v České republice. Nabízí široké spektrum služeb pro soukromé i podnikové klienty. Její dynamický rozvoj se odráží v celé řadě ocenění a celkovém růstu aktiv. Tato akciová společnost se sídlem v Praze byla zapsána do obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze.

V České republice se Raiffeisenbank vyskytuje od roku 1993 a nabízí zde široké množství bankovních služeb soukromé i podnikové klientele. V roce 2006 zahájila spojování s eBankou, integrační proces obě banky dokončily v létě roku 2008. RB obsluhuje klienty v síti více než 120 poboček a klientských center, poskytuje také služby specializovaných hypotečních center, osobních a firemních poradců.

Tato bankovní instituce se na českém trhu dostává stále více do popředí. Svědčí o tom nejenom skutečnost, že banka v roce 2011 vytvořila zisk ve výši 2,22 miliardy korun, což představovalo nárůst o 22 %, ale zároveň došlo také k výraznému posílení kapitálu banky. Celková aktiva přesahují 200 miliard korun, Raiffeisenbank je tak pátou největší bankou v ČR a zaměstnává přes 3000 zaměstnanců.

Raiffeisenbank od samého počátku aktivně nabízí služby s důrazem na zohlednění specifických potřeb klientů v různých regionech. Vedle svých obchodních aktivit je obrovskou chloubou banky samozřejmě tradice jména Raiffeisen, která trvá již 140 let. Mezi další přednosti patří rovněž řada veřejně prospěšných aktivit, zahrnujících např. oblast kultury, vzdělávání či charitativní projekty.

³³ http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=subportal03&docid=internet/cs/subportal03.xml

Raiffeisenbank a.s. je součástí Raiffeisen Bank International AG (*dále také „RBI”*). RBI je jedním z nejvýznamnějších poskytovatelů investičního a firemního bankovníctví v Rakousku a vedoucí univerzální bankou ve střední a východní Evropě. Vznikla spojením některých aktivit Raiffeisen Zentralbank Österreich AG (RZB) a Raiffeisen International Bank-Holding AG.³⁴

5.1.5 Volksbank, a.s.

Volksbank je obchodní bankou, sídlící v Praze, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.

Banka se může pyšnit širokou nabídkou finančních produktů a služeb pro cílové skupiny fyzických osob, privátních klientů, malých a středních firem, obcí a měst, stejně jako joint ventures.³⁵

Volksbank CZ úspěšně působí na českém trhu již od roku 1993. Jejím hlavním akcionářem je Volksbank International AG, která je dceřinou společností společnosti Sberbank.

Volks International AG (*dále také „VBI”*) je banka sídlící ve Vídni. Od 15.2. 2012 je jediným jejím vlastníkem ruská banka Sberbank. VBI řídí úspěšnou a expandující síť bank v osmi zemích střední a východní Evropy. Jsou to Česká republika, Slovensko, Maďarsko, Slovinsko, Chorvatsko, Bosna a Hercegovina, Srbsko a Ukrajina.

Sberbank je největší ruskou bankou, která spravuje přibližně 27 % veškerých aktiv v Rusku a zaměstnává více než 240 000 zaměstnanců. Zakladatelem a většinovým akcionářem Sberbank je Ruská národní banka (Bank of Russia) s více než 60% podílem hlasovacích akcií. Ostatními akcionáři banky je více než 245 000 právnických a fyzických osob.

³⁴ <http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/>

³⁵ Joint venture - forma spolupráce dvou či více podniků nebo organizací.

Sberbank Rusko byla založena v roce 1841 a v současné době se jedná o moderní banku s kompletními službami, která splňuje potřeby různých skupin zákazníků a nabízí široké portfolio bankovních služeb.

Banka provozuje největší celostátní síť poboček. Má více než 19 000 poboček a je řízena sedmnácti oblastními centrály. Banka má také dceřiné bankovní ústavy v Kazachstánu, na Ukrajině a v Bělorusku, pobočku v Indii a zastoupení v Německu, v Číně a nejnověji také ve Švýcarsku. Akvizicí Volksbank International získala Sberbank navíc zastoupení v dalších devíti zemích střední a východní Evropy.³⁶

5.1.6 Citibank, a.s.

Je to světová banka, s více než dvěma seti letou tradicí, provozující svou obchodní činnost v České republice prostřednictvím Citibank Europe plc. Sídlí v Praze a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze. Citibank a.s. zahájila činnost v České republice v roce 1991.

Na počátku svého působení na českém trhu se banka zaměřovala na poskytování bankovních služeb nadnárodním korporacím, velkým českým podnikům a finančním institucím. Svými službami si zajistila významnou pozici v řadě produktových oblastí, jakými jsou např. úvěrové produkty.

V roce 1995 se Citibank stala poprvé „Nejlepší zahraniční bankou v České republice“. Toto ocenění časopisu Euromoney získala i v následujících třech letech. Od roku 2001 Citibank začala nabízet produkty a služby osobního bankovníctví. Na vysoce konkurenční trh vstoupila s nabídkou účtů, kreditních karet, osobních půjček a investic do podílových fondů.

Tato banka je jednou z prvních zahraničních bank působících v České republice. V počátečních letech se banka zaměřovala převážně na poskytování bankovních služeb nadnárodním korporacím, velkým českým podnikům a finančním institucím. Rychle si získala vůdčí postavení na trhu v oblasti podnikového bankovníctví a postupně

³⁶ <http://www.volksbank.cz/o-bance/predstaveni-banky>

rozšiřovala svou nabídku produktů a služeb i na malé a středně velké firmy.³⁷

Výše úrokové míry není pevně stanovená, její výše je individuální a je závislá na konkrétních podmínkách žadatele o úvěr.

U různých typů podnikatelských úvěrů se posuzuje tedy především celková ekonomická situace firmy žádající o úvěr, zejména její obrat, výše příjmů (výnosů), stav závazků a pohledávek, schopnost poskytnutí zajištění úvěru formou zástavního práva (na nemovitosti, budoucí pohledávky), formou směnky atd.

Podstatnou je i úvěrová historie žadatele o úvěr, případně doba, po kterou je klientem peněžního ústavu a jaké požívá pověsti, což souvisí s celkovou věrohodností klienta, tedy působením na trhu související s dobou jeho podnikání, ekonomickou stabilitou, zadlužeností, schopností splácet, investicemi do rozvoje firmy, zaměstnáváním pracovníků. Nezřídká peněžní ústav před schválením úvěru provádí místní šetření v místě podnikání žadatele o úvěr a činí tak pravidelně po celou dobu trvání smluvního vztahu mezi bankou a žadatelem o úvěr.

5.2 Modelový příklad

Na základě zvolené firmy mi byly v bance předloženy údaje, které jsem musel analyzovat pro následnou komparaci. Každá bankovní instituce sice nabízí širokou škálu bankovních úvěrů, ale pro svoji práci jsem si zvolil pouze **úvěr hypoteční** (viz blíže v teoretické části práce).

Tento vybraný úvěr je analyzován pro každou banku zvlášť. Přestože jsem se při zjišťování potřebných údajů setkal v každé bance s maximální vstřícností a snahou o poskytnutí mi co nejpřesnějších údajů, mohou se bankou poskytnuté údaje od skutečnosti v praxi poněkud lišit, právě z důvodů značně individuálního přístupu bank ke klientům (viz blíže v teoretické části práce).

³⁷ http://www.citibank.cz/czech/gcb/personal_banking/czech/footer/o_nas.htm?icid=LINK-ABOUT-HP-FOOTER

Při zjišťování konkrétních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsem zjišťoval nejprve obecně úrokové sazby, resp. rozpětí ve kterém se sazby pohybují. Poté jsem se zajímal do jaké maximální výše může banka finanční prostředky poskytnout a existuje-li možnost předčasného splacení.

Během zjišťování těchto údajů jsem také sledoval a posuzoval ochotu a přístup banky. Poté jsem zjišťoval podmínky poskytnutí hypotečního úvěru pro konkrétní firmu.

Jedná se o společnost s ručením omezeným, vzniklou v roce 1990, zabývající se velkoobchodní činností s papírenským a kancelářským sortimentem, s ročním obratem kolem 50 milionů Kč, zaměstnávající cca 25 zaměstnanců s dlouhodobou bezproblémovou úvěrovou historií, vyrovnaným stavem závazků a pohledávek, s možností poskytnutí ručení nemovitým majetkem (*dále jen "Firma X"*).

Firma X nemá dostatečné finanční prostředky na výstavbu nových skladovacích prostor. Proto požádala o hypoteční úvěr. Jedná se zejména o účelový úvěr pro investice do nemovitostí. Firma tedy požádala o hypoteční úvěr v hodnotě 5 mil. Kč na dobu pěti let. Ručit hodlá nemovitostí v hodnotě 10 mil. Kč. Investiční úvěr formou hypotečního úvěru je nejlepším řešením daného problému. Ostatní peněžní úvěry (viz. blíže v teoretické části práce) se pro tento případ nehodí. Kontokorentní úvěr by přišel pro tyto účely Firmě X příliš draze. A navíc se kontokorentní úvěr především využívá na krátkodobější účely.

Lombardní úvěr je pro firmu také nepřijatelný. Nejenom, že se také většinou užívá jako úvěr krátkodobý, ale u tohoto typu úvěru probíhá zástava movité věci (viz. blíže v teoretické části práce). To je pro firmu nepřijatelné, bude výhradně zastavovat věc nemovitou.

Podobně nepřipadá v úvahu i úvěr eskontní, který se rovněž využívá jako krátkodobý (viz. teoretická část). A stejně tak je logické, že na „investici“ nevyužije spotřební úvěr (viz. blíže v teoretické části práce). Jedinou přijatelnou náhradou, kterou by firma mohla využít, kromě hypotečního úvěru, je emisní půjčka. Avšak tento druh úvěru využít opět nebude, protože ho banky poskytují velkým společnostem a je poskytován na mnohem větší částky než Firma X požaduje.

V jednotlivých bankovních institucích jsem získal všechny potřebné zdrojové informace pro analýzu dat, které jsem po té podrobil komparaci. Analyzovány jsou jednotlivá kritéria, které jsem si zvolil jako klíčová pro svoji práci.

Mezi hlavní kritéria, která jsou porovnávána jsou především náklady na úvěr, skládající se z úrokových nákladů, které jsou dány úrokovou mírou; dále pak poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti a poplatek za poskytnutí úvěru. Je ovšem důležité klást důraz i na jiná kritéria, jako je třeba umožnění předčasného splacení úvěru či nikoliv. Dále např. do jaké výše ručení je banka ochotna poskytnout úvěr. A důraz je také kladen na vřícnost banky.

Nejdůležitější kritérium, které je porovnáváno, je **úroková míra**.

Podle její výše mohou být vypočteny např. měsíční splátky nebo již zmiňované úrokové náklady. Každá z bank nabízí pro vybrané úvěry stanovený úrok. Každý z těchto úroků se skládá ze dvou částí, kterými jsou marže banky a PRIBOR. Právě marže banky je tou částí, která je u jednotlivých bank odlišná. PRIBOR je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu, proto je pro všechny banky hodnota PRIBORu stejná.

Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti není při žádosti o úvěr zanedbatelnou položkou, proto bude tento poplatek v práci zveřejněn, analyzován a následně komparován s ostatními poplatky.

Další část úvěrových nákladů je **poplatek za poskytnutí úvěru**. Tento poplatek, ačkoli se může zdát být nízkou položkou v celkových nákladech, opak je pravdou. Běžně má výši v řádech tisíců korun, ale může se vyšplhat i mnohem výše.

Oba z těchto poplatků se pohybují v desetinách procent z výše poskytovaného úvěru, jen zřídka je to více.

Z důvodů uspoření části finančních prostředků se firma může kdykoliv během pravidelného splacení rozhodnout předčasně splatit úvěr. Je to důležité kritérium, které nesmí být opomíjeno.

Další neznámou pro firmu je, do jaké výše hodnoty ručeného majetku může banka poskytnout úvěr. Je to nezbytné kritérium, které je v práci komparováno.

Nakonec jsem si v práci zvolil jako kritérium vstřícnost banky. Je to důležité kritérium, podle kterého se může například hodnotit budoucí spolupráce s bankou.

5.3 Analýza podmínek hypotečních úvěrů poskytovaných jednotlivými bankami

Po analýze jednotlivých vybraných bank jsem porovnával podmínky hypotečních úvěrů od těchto bank, které jsem vždy po analýze shodnotil srozumitelnou tabulkou.

Podmínky hypotečního úvěru od ČSOB

V ČSOB jsem zjistil výši úroků včetně poplatku za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a poplatku za poskytnutí úvěru. A podle těchto parametrů jsem mohl spočítat úvěrové náklady.

Na žádost o hypoteční úvěr v hodnotě 5 mil. Kč na dobu pěti let poskytla banka úrok ve výši 3,49 % p.a.³⁸ Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr je 0,5 % z výše požadovaného úvěru, minimálně však 2 000,- Kč. A poplatek za poskytnutí úvěru firmu přijde na 2.400,- Kč za rok.

Tato banka nabízí možnost předčasného vyplacení úvěru, za které by si pro Firmu X zaúčtovala 10 000,- Kč. A je schopna poskytnout úvěr až do maximální výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Při vyjednávání veškerých podmínek, či zjišťování informací byla tato banka velice vstřícná a při bodovém hodnocení na stupnici od 1 do 10, kdy 10 je nejvíc, bych hodnotil 9 body z 10.³⁹

Tab. 1: Náklady hyp. úvěru ČSOB

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
456 180 Kč	25 000 Kč	24 000 Kč	90 936 Kč

³⁸ p.a. – per annum, tzn. ročně

³⁹ <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-pravnicke-osoby-a-fyzicke-osoby-podnikatele.aspx#d>

Podmínky hypotečního úvěru od KB

Překvapivě nízký úrok nabízí KB pro **hypoteční úvěry**. Pro Firmu X nabídla KB úrok 3,39 % p.a. pro potřebu finančních prostředků ve výši 5 mil. Kč na dobu pěti let. Firma X musí při zájmu o hypoteční úvěr od KB zaplatit 1 % z výše úvěru za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, v tomto poplatku není samozřejmě zahrnuto ocenění nemovitosti a jiné poplatky, které jsem si v této práci ne zvolil jako součást úvěrových nákladů. Dále by firma platila 7 200,- Kč ročně za poskytnutí úvěru.

Samozřejmě je možné úvěr vyplatit předčasně, a to s poplatkem 0,5 % z výše poskytovaného úvěru. KB je ochotna půjčit Firmě X až 85 % z hodnoty nemovitosti. Banka byla vstřícná, ale údaje se mi zjišťovaly složitějším způsobem než v ČSOB, tudíž hodnotím 8 body z 10.⁴⁰

Tab. 2: Náklady hyp. úvěru KB

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
442 758 Kč	2900 Kč	72 000 Kč	517 658 Kč

Podmínky hypotečního úvěru od České spořitelny

Nabídka největší banky v České republice je sice velmi rozmanitá, ale nákladově zbytečně předražená.

Úroková míra **hypotečního úvěru** je u České spořitelny je 3,6 % p.a. při žádosti o úvěr na 5 mil. Kč na dobu pěti let. Z hlediska toho, kolik má Česká spořitelna klientů jsou překvapivě vysoké poplatky. Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr stojí u banky 0,8 % z výše požadovaného kapitálu, minimálně 15 000,- Kč. Navíc by firma musela platit 4 800,- Kč ročně za jeho poskytnutí.

⁴⁰ <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/podniky/uvetry/uvetry-uzavirane-s-tuzemskymi-subjekty.shtml#hypotecni-uvetry>

Česká spořitelna svým klientům nabízí bezplatně svůj hypoteční úvěr kdykoliv částečně nebo celkově splatit. Na úvěr poskytne finanční prostředky v hodnotě až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. Banka ke svým klientům přistupuje velice dobře, proto jich zřejmě má nejvíc v České republice, proto za její vstřícnost dávám 10 bodů z 10.⁴¹

Tab. 3: Náklady hyp. úvěru České spořitelny

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
470 969 Kč	40 000 Kč	48 000 Kč	90 713 Kč

Podmínky hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Tato rakouská banka má velice zajímavou nabídku z hlediska poplatků.

Na hypoteční úvěr v hodnotě 5 mil. Kč na 5 let nabídla banka 3,59 % p.a. Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr banka nepožaduje, ale za to si účtuje 2 % z výše poskytovaného úvěru za poskytnutí úvěru, minimálně však 10 000,- Kč.

Raiffeisenbank nabízí možnost předčasného splacení pro firmy. A pokud neproběhne během úvěru změna fixace sazby, což je případ Firmy X, tak je tato operace bezplatná. Banka je schopna Firmě X poskytnout až 75 % finančních prostředků z hodnoty nemovitosti.

Banka RB byla velice vstřícná, ve všem mi byla schopna poskytnout požadované informace nebo mě odkázat na internetové stránky. Hodnotím 9 body z 10.⁴²

Tab. 4: Náklady hyp. úvěru Raiffeisenbank⁴³

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
469 623 Kč	22 500 Kč	60 000 Kč	91 183 Kč

⁴¹ <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>, <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/uvery-d00014297>

⁴² <http://www.rb.cz/attachements/pdf/obecne-dokumenty/cenik-fop/cenik-fop-po-cervenec.pdf>

⁴³ <http://www.rb.cz/firemni-finance/firmy/uvery-financovani-obchodu-a-zaruky/uvery/hypokredit/>

Podmínky hypotečního úvěru od Volksbank

Další z bank, kterou jsem analyzoval je Volksbank, jejíž nabídka na českém trhu má určitě právem své místo.

Hypoteční úvěry ve výši 5 mil. Kč na dobu pěti let nabízí za úrok 3,8 % ročně. Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr je 0,75 % z výše poskytovaného kapitálu.

Za poskytnutí úvěru se zaplatí 3 600,- Kč ročně.

Volksbank má ve svém sazebníku uvedený i poplatek za předčasné splacení, a to za 8 000,- Kč.

Firmě X může poskytnout své finanční prostředky až do 70 % z hodnoty zastavené nemovitosti.

Tato banka, byla velice vstřícná, odkázala mě i na své internetové stránky, které bohužel nejsou jedny z nejpřehlednějších, tudíž hodnotím 7 body z 10.⁴⁴

Tab. 5: Náklady hyp. úvěru Volksbank⁴⁵

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
497 921 Kč	37 500 Kč	36 000 Kč	95 252 Kč

Podmínky hypotečního úvěru od Citibank

Poslední bankou, kterou jsem v práci analyzoval, je banka Citibank, která je zajímavá především tím, že nemá poplatek za poskytnutí úvěru. Ovšem tuto skutečnost vyvažuje poplatkem za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr.

Nabídka **hypotečního úvěru** u Citibank není nikterak zajímavá z hlediska nákladů na úvěr.

⁴⁴ <http://www.volksbank.cz/firmy-s-obratem-nad-30-mil/investicni-uvery>

V případě zájmu o hypoteční úvěr v hodnotě 5 mil. Kč na dobu pěti let, nabídla Citibank úvěr okolo 4,1 % p.a. Jak jsem již zmiňoval výše, poplatek za poskytnutí úvěru banka nepožaduje, za to však poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr je 1 % z výše poskytovaného kapitálu činí minimálně 10 000,- Kč.

Jako u každé z výše uvedených bank, i Citibank poskytuje svým zákazníkům možnost předčasného splacení úvěru a to vše zdarma. Úvěr je opět jištěn nemovitou zástavou a klient může získat od Citibank až 100 % z odhadní ceny nemovistosti. Citibank je velice vstřícnou bankou, která mi poskytla veškeré potřebné informace, a kterou hodnotím 9 body z 10.⁴⁶

Tab. 6: Náklady hyp. úvěru Citibank⁴⁷

Úrokové náklady úvěru	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Měsíční náklady na úvěr
538 505 Kč	50 000 Kč	zdarma	91 632 Kč

⁴⁵ <http://sazebnik.volksbank.cz/vb/jnp/cz/sazebniky/firmy/index.html?url=uvery#poplatky-pri-nesplaceni-uveru>

⁴⁶ http://www.citibank.cz/czech/gcb/corporate_banking/czech/medium_companies/uvery.htm

⁴⁷ http://www.citibank.cz/czech/gcb/corporate_banking/czech/medium_companies_static/pdf/saz_bu89.pdf

6 Komparace výhodnosti hypotečních úvěrů

Pro každý hypoteční úvěr jsem v první řadě porovnával úvěrové náklady, kterými jsou myšleny úrokové náklady, poplatků za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr a poplatků za poskytnutí úvěru. V tabulce jsou zobrazeny tyto částky, které jsou zsumarizovány pro jednotlivé banky. Nejlevnější je nabídka, u které jsou tyto náklady samozřejmě nejnižší.

6.1 Komparace hypotečního úvěru z hlediska nákladů

Tab. 7: Hypoteční úvěry z hlediska nákladů – 5 000 000 Kč

Bankovní instituce	Úrokové náklady ⁴⁸	Poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr	Poplatek za poskytnutí úvěru	Úvěrové náklady celkem
ČSOB	456 180 Kč	25 000 Kč	24 000 Kč	505 180 Kč
Komerční banka	442 758 Kč	2 900 Kč	72 000 Kč	517 658 Kč
Česká spořitelna	470 969 Kč	40 000 Kč	48 000 Kč	558 969 Kč
Raiffeisenbank	469 623 Kč	22 500 Kč	60 000 Kč	552 123 Kč
Volksbank	497 921 Kč	37 500 Kč	36 000 Kč	571 421 Kč
Citibank	538 505 Kč	50 000 Kč	zdarma	588 505 Kč

Úrokové náklady hypotečního úvěru na 5 mil. Kč vychází pro Firmu X nejlevněji od banky ČSOB, kde by Firma X po pěti letech bance zaplatila celkem 5 505 180,- Kč a naopak nejdražší bankou by pro ni byla Citibank, u které by firma splatila po pěti letech 5 588 505,- Kč.

⁴⁸ <http://www.mesec.cz/kalkulacky/jaka-bude-vase-splatka-uveru/>

6.2 Komparace analyzovaných bankovních úvěrů metodou rankingu podle zvoleného kritéria

Pro zajímavost je zde uvedena výše měsíční splátky, o kterou by se v případě zájmu o hypoteční úvěr určitě nezajímala pouze Firma X:

- ČSOB.....90 936 Kč
- KB.....90 713 Kč
- ČS.....91 183 Kč
- RB.....95 252 Kč
- Volksbank.....91 632 Kč
- Citibank.....92 308 Kč⁴⁹

Pokud by práce byla uchopena pouze z hlediska úrokových nákladů, jednalo by se o tzv. Ranking podniků (v tomto případě bankovních institucí) podle jednoho vybraného ukazatele.

„Jedná se o tzv. „jednorozměrnou“ metodu mezipodnikového srovnávání spočívající v tom, že se jako kritérium zvolí (jeden) ukazatel, podle něhož se sledované podniky seřadí od „nejlepšího“ k „nejhoršímu“. Z toho je zřejmé, že se jedná o nejjednodušší metodu mezipodnikového srovnávání, umožňující získat základní představu o vzájemném postavení podniků z určitých hledisek (nejčastěji různých finančních ukazatelů).⁵⁰

Výhodou této metody je sice její jednoduchost a přehlednost dosažených výsledků, naopak její nevýhodou jsou různá pořadí podniků v závislosti na zvolených kritériích. Z toho vyplývá, že pro získání širší představy o jednotlivých podnicích je vhodné vytvořit soubor pořadí podniků podle více ukazatelů současně.”⁵¹

⁴⁹ <http://www.mesec.cz/kalkulacky/jaka-bude-vase-splatka-uveru/>

⁵⁰ Může se např. jednat o ukazatele zisku, výroby, odbytu, o různé poměrové ukazatele apod.

⁵¹ REJNUŠ, O. Finanční trhy, 2. rozšířené vydání. 2010. s. 273. ISBN 978-80-7418-128-3

6.3 Vícekriteriální komparace analyzovaných hypotečních úvěrů

Z výše uvedeného vyplývá, že by srovnání úvěrových nákladů pro jednotlivé banky nebylo dostatečné pro komparaci, tzn., že by se jednalo pouze o ukazatel nejuvhodnější banky z hlediska nákladovosti. A to k dosažení cíle práce není zdaleka to hlavní.

Rozhodl jsem se tedy do práce zavést další kritéria, která mi následnou komparaci umožní.

Kromě úvěrových nákladů jsem se snažil dále brát v úvahu to, co by každého žadatele (v tomto případě Firmu X) o hypoteční úvěr nejvíce zajímalo. A můj závěr z této úvahy je, že by hlavní kritéria, o která by se Firma X zajímala, byly již zmiňované úvěrové náklady. Dále pak možnost předčasného splacení může být důležité pro oddlužení podniku nebo třeba zbavení části závazků. Neméně důležitým kritériem je pro Firmu X určitě také částka do jaké výše hodnoty majetku je banka schopna poskytnout úvěr. Jako poslední kritérium pro komparaci jsem zvolil vstřícnost banky, protože Firma X požaduje po bance seriózní jednání a co nejrychlejší poskytnutí finančních prostředků.

Pro finální výsledek práce, čili pro vzájemnou komparaci všech zvolených kritérií, jsem si zvolil tzv. **Bodovací metodu**.

Bodovací metoda je založena na tom, že firmě (v tomto případě bance), jež v případě posuzovaného ukazatele dosáhla nejlepší hodnoty, se přidělí 100 bodů. Ostatním firmám pak přidělíme:

- Při charakteru ukazatele [+1]: $b_{ij} = \frac{X_{ij}}{X_{i,\max}} \cdot 100$
- Při charakteru ukazatele [-1]: $b_{ij} = \frac{X_{i,\min}}{X_{ij}} \cdot 100$

kde: b_{ij} – bodové ohodnocení i-tého podniku (banky) pro j-tý ukazatel

x_{ij} – hodnota j-tého ukazatele v i-té firmě

$x_{i,\max}$ – nejvyšší hodnota j-tého ukazatele (ohodnocená 100 body) v případě ukazatele charakteru [+1]

$x_{i,\min}$ – nejnižší hodnota j-tého ukazatele (ohodnocená 100 body) v případě ukazatele charakteru [-1]

Integrální ukazatel (d_i) následně vypočítáme jako vážený aritmetický průměr bodů přidělených firmě za jednotlivé ukazatele, pro jehož výpočet při jednotkových a diferencovaných vahách platí tyto vzorce.

$$d_i = \sum_{j=1}^m b_{ij} \quad d_{i_v} = \frac{\sum_{j=1}^m b_{ij} \cdot p_j}{\sum_{j=1}^m p_j}$$

Jako nejlepší bude vyhodnocen ten podnik, jehož integrální ukazatel dosáhne nejvyšší hodnoty.⁵²

Každé kritérium je patřičně obodováno pomocí výše uvedených vzorců.

V tabulce jsou uvedeny hodnoty posuzovaných ukazatelů, které se v zápětí změní dle k nim přidělené váhy.

6.4 Komparace hypotečních úvěrů bodovací metodou

Tab. 8: Bodování jednotlivých kritérií

Bankovní instituce	Úvěrové náklady	Možnost předčasné splátky	Výše poskytnutého kapitálu	Vstřícnost banky
ČSOB	100	99,8	100	90
KB	97,59	99,50	85	80
ČS	90,38	100	100	100
RB	91,50	100	75	90
Volksbank	88,41	99,84	70	70
Citibank	85,84	100	100	90

Komparace je prováděna pomocí výpočtu bodovací metodou při diferencovaných vahách.

⁵² KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J.: *Finanční analýza krok za krokem*, Praha, C.H.Beck, 2005. ISBN 80-7179-321-3
případně SEDLÁČEK, J.: *Účetní data v rukou manažera - finanční analýza v řízení firmy*, 2. doplněné vydání, Praha, Computer Press, 2011. ISBN 80-7226-562-8

Pro jednotlivá kritéria jsem si zvolil různé váhy:

- Pro úvěrové náklady (ÚN) – 3
- Pro možnosti předčasné splátky (PS) – 2
- Pro maximální výši poskytovaného kapitálu (VPK) – 2
- Z hlediska vstřícnosti banky (VB) – 1

Tab. 9: Výpočet pořadí bankovních institucí bodovací metodou při diferencovaných vahách

Bankovní instituce	ÚN	PS	VPK	VB	Součet	Průměr	Pořadí
ČSOB	300	199,60	200	90	789,60	98,70	1.
Komerční banka	292,77	199	170	80	741,77	92,72	4.
Česká spořitelna	271,14	200	200	100	771,14	96,39	2.
Raiffeisenbank	274,50	200	150	90	714,50	89,31	5.
Volksbank	26 5,23	199,68	140	70	674,91	84,36	6.
Citibank	257,52	200	200	90	747,52	93,44	3.
Váhy ukazatelů	(3)	(2)	(2)	(1)	3 + 2 + 2 + 1 = 8		
Charakter ukazatelů	[+1]	[+1]	[+1]	[+1]			

7 Návrh vhodného způsobu financování

Po analýze a následné komparaci výše uvedených kritérií jsem dospěl k výsledku soudobých možností úvěrování firem prostřednictvím bankovních úvěrů v České republice.

Na modelovém příkladu Firmy X (viz analytická část práce) jsem provedl celkové hodnocení hypotečních úvěrů dle zvolených kritérií, které jsem porovnával dle tzv. Bodovací metody.

Na základě provedené analýzy mohu navrhnout nejvýhodnější způsob financování, a to nejen z ohledu na finanční náklady, pro Firmu X.

Závěrečná tabulka výše poukazuje na nejvýhodnější banku z hlediska úvěrových nákladů, možnosti předčasného splacení úvěru, dále pak z pohledu do jaké výše hodnoty majetku banka poskytne úvěr a z pohledu ochoty banky, tedy jak Firmě X vyšla celkově vstříc.

Z dosažených výsledků je pro Firmu X, při žádosti hypotečního úvěru na 5 mil. Kč na dobu pěti let, **nejvýhodnější jednoznačně banka ČSOB**, také díky nejnižší úrokové míře. Tudíž tuto banku navrhuji jako ideální řešení problému Firmy X, čili na výstavbu nových skladovacích prostor.

V případě volby hypotečního úvěru od banky ČSOB, která poskytuje pro podnikatelský subjekt možnost předčasného splacení hypotečního úvěru, jsou celkové náklady po pěti letech 5 505 180,- Kč a výše měsíční splátky činí 90 936,- Kč. Banka ČSOB je schopna Firmě X poskytnout 10 000 000,- Kč, nebo-li až 100 % z hodnoty zastavované nemovitosti.

Jako další adekvátní možnost financování Firmy X doporučuji případně **hypoteční úvěr od České spořitelny**, která také poskytuje pro podnikatelský subjekt možnost předčasného splacení hypotečního úvěru. Celkové náklady po pěti letech tedy činí 5 558 969,- Kč a výše měsíční splátky činí 91 183,- Kč. Česká spořitelna může taktéž poskytnout Firmě X částku 10 000 000,- Kč, tedy až 100 % z hodnoty zastavované nemovitosti.

8 Závěr

Ve své práci jsem nejprve charakterizoval jednotlivé typy bankovních peněžních úvěrů v České republice. Poté jsem následně analyzoval bankovní instituce a jejich možnosti úvěrového financování.

Na modelovém příkladu firmy jsem vyhodnotil nejlepší možnost financování a zvolil jsem kritéria, ke kterým by firma přihlížela při volbě bankovní instituce. Tato kritéria jsou pro všechny banky společná, jsou důležitou podmínkou a bez jejich stanovení bych nemohl dojít k výsledku práce.

Zjistil jsem tedy nákladovost zvoleného financování z hlediska úroků a zvolených poplatků a existenci možnosti jeho předčasného splacení. Dále jsem se zajímal o maximální výši úvěru, který je banka ochotna poskytnout. K tomu mi byly nápomocny vybrané bankovní ústavy, které mi poskytly informace a z hlediska jejich přístupu jsem hodnotil i vstřícnost banky.

Pomocí analýzy těchto kritérií jsem získal potřebné informace k provedení komparace bankovních institucí pro zmiňovanou nejvýhodnější možnost úvěrového financování.

Díky této komparaci jsem stanovil vyhodnocení pořadí bankovních institucí z hlediska nejvýhodnější možnosti úvěrového financování pro danou firmu.

Seznam tabulek

Tab. 1: Náklady hyp. úvěru ČSOB

Tab. 2: Náklady hyp. úvěru KB

Tab. 3: Náklady hyp. úvěru České spořitelny

Tab. 4: Náklady hyp. úvěru Raiffeisenbank

Tab. 5: Náklady hyp. úvěru Volksbank

Tab. 6: Náklady hyp. úvěru Citibank

Tab. 7: Hypoteční úvěry z hlediska nákladů – 5 000 000,- Kč

Tab. 8: Bodování jednotlivých kritérií

Tab. 9: Výpočet pořadí bankovních institucí bodovací metodou při diferencovaných vahách

Seznam použitých literárních zdrojů

- DVOŘÁK, P.: Bankovníctví pro bankéře a klienty, Praha, LINDE, 2005. ISBN 80-7201-515-X
- HRDÝ, M., HOROVÁ, M.: Finance podniku. Wolters Kluwer, 2010. 179 s. ISBN 978-80-7357-492-5
- KISLINGEROVÁ, E., HNILICA, J.: Finanční analýza krok za krokem, Praha, C.H.Beck, 2005. ISBN 80-7179-321-3
- NÝVLTOVÁ, R., MARINIČ, P.: Finanční řízení podniku. 1. vydání. Grada, 2010. 204 s. ISBN 978-80-247-3158-2
- POLIDAR, V.: Management bank a bankovních obchodů, Praha, Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4
- POLOUČEK, S. a kol.: Peníze, banky, finanční trhy, Praha, C.H.Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-152-9
- REJNUŠ, O.: Finanční trhy. 2. rozšířené vydání. Ostrava: Key Publishing, 2010. ISBN 978-80-7418-128-3
- REVENDA, Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví, 4. vydání, Praha, Management Press, 2005. ISBN 80-7261-132-1
- VALACH, J.: Investiční rozhodování a dlouhodobé financování, 2. vydání, Praha, Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-01-9.

Seznam použitých internetových zdrojů

<http://www.i-uver.eu/neucelovy-uver/>

<http://www.i-uver.eu/hotovostni-uver/>

<http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-nad-60-milionu/uvery-a-financovani/hypotecni-uver-v-kc-nebo-cizi-mene.shtml>

<http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-nad-60-milionu/podnikatelske-provozni-uvery.shtml>

<http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>

<http://www.kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>

http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=subportal03&docid=internet/cs/subportal03.xml

<http://www.rb.cz/o-bance/o-bance/>

<http://www.volksbank.cz/o-bance/predstaveni-banky>

http://www.citibank.cz/czech/gcb/personal_banking/czech/footer/o_nas.htm?icid=LINK-ABOUT-HP-FOOTER

<http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-pravnicke-osoby-a-fyzicke-osoby-podnikatele.aspx#d>

<http://www.sazebnik-kb.cz/cs/podniky/uvery/uvery-uzavirane-s-tuzemskymi-subjekty.shtml#hypotecni-uvery>

<http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>

<http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/uvery-d00014297>

<http://www.rb.cz/attachements/pdf/obecne-dokumenty/cenik-fop/cenik-fop-po-cervenec.pdf>

<http://www.rb.cz/firemni-finance/firmy/uvery-financovani-obchodu-a-zaruky/uvery/hypokredit/>

<http://www.volksbank.cz/firmy-s-obratem-nad-30-mil/investicni-uvery>

<http://sazebnik.volksbank.cz/vb/jnp/cz/sazebniky/firmy/index.html?url=uvery#poplatky-pri-nesplaceni-uveru>

http://www.citibank.cz/czech/gcb/corporate_banking/czech/medium_companies/uvery.htm

http://www.citibank.cz/czech/gcb/corporate_banking/czech/medium_companies_static/pdf/saz_bu89.pdf

<http://www.mesec.cz/kalkulacky/jaka-bude-vase-splatka-uveru/>

Seznam použitých zákonů

Zákon č. 284/2009 Sb., o platebním styku ze dne 22.7.2009

Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu ze dne 22.7.2009

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění účinném do 31.12.2012 ze dne 26.2.1964

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách ze dne 20.12.1991

Zákon č. 6/1993 Sb., o České národní bance ze dne 17.12.1992

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) ze dne 2.10.1991