

## Hypotéční terminologie

### A

**administrativní cena nemovitosti** - je cena nemovitosti, zjištěná podle platného cenového předpisu MF ČR.

**americká hypotéka** - je neúčelová hypotéka, tzv. hypotéka na cokoliv. Americkou hypotéku poskytují banky i nebankovní subjekty.

**anuita - částka**, která je v předem určených pravidelných termínech užívána ke splácení úvěru a jejím specifickým znakem je, že je po dobu splácení půjčky neměnná

**anuitní splácení** - je nejčastějším typem splácení hypotečního úvěru, které v sobě zahrnuje jak úrokovou část, tak i splátku jistiny. Klient splácí po celou dobu stejnou splátku úvěru. Celou dobou je myšlena dohodnutá délka fixace úrokové sazby.

**australská hypotéka** - je charakteristická tím, že čím více si půjčíte, tím nižší bývá vaše úroková sazba.

### B

**bonita klienta** - je ohodnocení klienta, jak dobře je schopný splácet svůj budoucí dluh vůči bance. Banky většinou počítají bonitu žadatele z dokumentů, které jsou jím předloženy a z informací, které si samy zjišťují. Platí, že čím větší bonita klienta, tím lepší podmínky (nižší úroková sazba) jsou bankou nabídnuty.

**budova** - je nadzemní stavba, která je spojená se zemí pevným základem, je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**byt** - je soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy.

**bytová nemovitost** - je byt, rodinný dům a bytový dům.

**bytový dům** - je dům nejméně se třemi byty, popřípadě dalšími nebytovými prostory, ve kterém převažuje část využívaná k bydlení.

### C

**cena obvyklá** - je cena nemovitosti, kterou stanovuje znalec pro účel bankovní zástavy.

**cena obvyklá budoucí** - je odhad ceny nemovitosti těsně po kolaudaci, kterou stanovuje znalec pro účel bankovní zástavy.

**cena tržní** - je cena, za kterou je možné nemovitost skutečně prodat nebo koupit na trhu nemovitostí.

**cena úvěru** - je celková částka, kterou klient zaplatí za vypůjčení peněz za celou dobu trvání úvěru. Zahrnuje zaplacené úroky i veškeré poplatky, které s úvěrem souvisí.

**cílová částka** - je částka, na kterou je sjednávána smlouva o stavebním spoření. Zahrnuje uspořené částku, včetně úroků, hodnotu úvěru ze stavebního spoření, pokud účastník bude úvěr požadovat, a u fyzických osob státní podporu.

### Č

**časová cena** - je cena, která se používá v pojišťovnictví u starších staveb. Cena nemovitosti stanovena v závislosti na cenách za m<sup>3</sup> v dané lokalitě, která se snižuje každé období o koeficient opotřebení stavby (pro banku nevyhovující).

**čerpání úvěru** - je čerpání peněžních prostředků z úvěru v souladu s podmínkami úvěrové smlouvy. Úvěr je možné čerpat jednorázově nebo postupně.

## D

**degresivní splácení** - je způsob splácení hypotečního úvěru, kdy se klientovi po dobu splácení úvěru velikost splátky snižuje. Měsíční splátka je po dobu jednoho období ve stejné výši a pro následující období se vždy snižuje o pevný koeficient poklesu.

**dluhová služba** - je vyjádření poměru všech splátek klienta vůči jeho celkovým příjmům.

**dlužník** - je osoba povinná splatit věřiteli dříve poskytnutou částku.

**doba splatnosti** - je časový úsek, za který bude hypotéka splacena. Běžně je možné zvolit si mezi 5 až 40 lety. čím delší je splatnost hypotéky, tím je menší měsíční splátka, ale zároveň se tímto zvyšuje částka zaplacená na úrocích.

**domácnost** - tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně hradí náklady na své potřeby - pro potřeby hypotečního úvěru jen manželé a děti, druh a družka jsou dvě jednočlenné domácnosti.

## F

**Finanční úřad** - je úřad vykonávající správu daní, vybírající daně, kontrolující dodržování povinností dle zákona o účetnictví, potvrzující daňová přiznání, vydávající potvrzení o bezdlužnosti atp.

**fixace úrokové sazby** - je období, po které platí úroková sazba sjednaná mezi bankou a klientem. V období fixace nemá banka oprávnění měnit smluvně dohodnutou úrokovou sazbu u poskytnutého úvěru.

**fyzická osoba** - osoba, která nabývá právní subjektivitu okamžikem narození, ztrácí ji okamžikem smrti. Fyzická osoba nabývá způsobilosti k právním úkonům v plném rozsahu zletilostí, to znamená dovršením 18. roku věku.

## G

**geografický plán** - je grafický návrh změny záznamu v katastru nemovitostí s vyčíslením výměr pozemků po změně a s vyjádřením majetkoprávních vztahů.

## H

**hypoteční banka** - je finanční instituce, která získala od České národní banky povolení (licenci) k vydávání hypotečních zástavních listů (HZL). Toto povolení ji opravňuje vydávat hypoteční zástavní listy, ze kterých získává prostředky k poskytování hypotečních úvěrů.

**hypoteční úvěr** - je dlouhodobý úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti, která se nachází na území České republiky nebo jiného členského státu Evropské unie.

**hypoteční zástavní list (HZL)** - je dluhopis definovaný zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb.. Tento dluhopis může vydat hypoteční banka na základě povolení (licence) od České národní banky. Hypoteční banky vydávají tento typ dluhopisů k získání prostředků na poskytování hypotečních úvěrů.

**hypotéka (hypoteční úvěr) bez dokládání příjmu** - je charakteristická tím, že žadatel nemusí prokazovat svůj příjem z minulosti. Úvěr je schválen na základě čestného prohlášení, že je žadatel schopný úvěr splácet. Poplatky za tento typ hypotečního úvěru i úroková sazba jsou ale výrazně vyšší než u účelové hypotéky.

**hypotéka (hypoteční úvěr) dle typu úročení** - s fixací úrokové sazby - je úvěr, který je úročen fixní sazbou na období, které si klient sám vybere.

**hypotéka (hypoteční úvěr) dle typu úročení** - s odloženou splátkou jistiny - je úvěr, kterému se někdy říká "kombinovaná hypotéka", tzn. že kombinuje hypoteční úvěr a další produkt.

**hypotéka (hypoteční úvěr) dle typu úročení** - s plovoucí úrokovou sazbou - je úvěr, jehož sazba je fixována na velmi krátkou dobu, obvykle rok, měsíc nebo jen den. Sazba je navázána na PRIBOR.

**hypotéka (hypoteční úvěr) dle účelu - kombinovaný** - australská hypotéka - je úvěr charakteristický tím, že čím více si půjčíte, tím nižší bude vaše úroková sazba.

**hypotéka (hypoteční úvěr) neúčelový** - americká hypotéka - je neúčelový hypoteční úvěr, který banky i nebankovní instituce poskytují na cokoliv.

**hypotéka (hypoteční úvěr) s dokládáním příjmu** - je standardním typem účelové hypotéky.

J

**jistina** - je nesplacená část dluhu, ze které je vypočítáván úrok. S každou splátkou v případě anuitního splácení dochází ke snižování jistiny (tzn. k umazání části dluhu). Lze definovat také jako půjčený finanční obnos, za jehož půjčení platí dlužník věřiteli odměnu (úrok).

K

**katastr nemovitostí** - je veřejný seznam (evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitosti), který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (nemovitostech) vymezených zákonem 256/2013 Sb.. Zahrnuje soupis, popis, geometrické a polohové určení nemovitostí a zápis práv k těmto nemovitostem.

**katastrální mapa** - je polohopisná mapa velkého měřítka zobrazující nemovitosti. Je udržovaná ve stálém souladu se skutečným stavem v terénu.

**Katastrální úřad** - je orgán státní správy, který vykonává správu katastru nemovitostí ČR.

**kombinovaný hypoteční úvěr** - je hypotéka kombinovaná s jiným finančním produktem (jinak také hypotéka s odloženou splátkou jistiny), u které je měsíčně splácen úrok a jistina je splácena z výnosů tohoto produktu.

**konstantní splácení** - je způsob splácení hypotečního úvěru, kdy klient splácí každý měsíc jinou částku, přičemž splátka jistiny je po celou dobu trvání závazku konstantní a výše úroků se s postupným splácením jistiny úvěru snižuje.

**kupní smlouva** - je projevení svobodné vůle dvou smluvních stran - prodávajícího a kupujícího. Po podpisu kupní smlouvy vzniká prodávajícímu povinnost předmět koupě odevzdat a kupujícímu povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj sjednanou cenu.

L

**list vlastnictví** - je listina dokládající vlastnictví nemovitosti. Výpis z katastru nemovitostí obsahující údaje o katastrálním území, nemovitosti, vlastníkovi a dalších právech k nemovitosti (věcná břemena a věcná práva k nemovitosti).

**LTV (loan to value)** - je hodnota, která vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitost. Je často udávána s číselnou hodnotou, která vyjadřuje procenta z ceny nemovitosti.

M

**mimořádná splátka** - je splátka, kterou je možné částečně nebo zcela splatit hypoteční úvěr mimo pravidelné měsíční splátky. Mimořádnou splátkou je výhodné splatit v období, kdy končí fixace úrokové sazby. V tomto období se dlužník může vyhnout sankčním poplatkům za předčasné splacení.

N

**nájemní nemovitost** - je nemovitost, která je za běžných podmínek a za předpokladu řádného hospodaření schopna trvale poskytovat kterémukoli majiteli čistý výnos z pronájmu bytů.

**návrh na vklad** - je žádost účastníka o vklad příslušného práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Může se jednat o vznik, změnu nebo zánik práva k nemovitosti. Řízení o povolení vkladu je zahájeno na návrh některého z účastníků řízení.

**nebytový dům** - je dům, ve kterém podlahová plocha nebytových prostor převažuje nad podlahovou plochou bytů.

**nebytový prostor** - je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu. Jsou to např. kanceláře, dílny, skladiště, obchodní místnosti, garáže, ateliéry.

**nemovitost** - je pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem.

**nevýdělečně činné dítě** - je dítě ve věku do 18 - ti let a dítě ve věku od 18-ti do 26-ti let, které se trvale denním studiem připravuje na výkon budoucího povolání.

**notářský zápis o uznání dluhu** - je zápis, kterým klient uznává svůj dluh vůči věřiteli - bance. Jeho součástí je svolení k přímé vykonatelnosti, tím klient souhlasí s tím, že v případě jeho prodlení s plněním závazku vůči bance, může banka přistoupit k podání návrhu na výkon rozhodnutí / exekuci.

O

**objekt úvěru** - je nemovitost financována hypotečním úvěrem (např. byt, rodinný dům).

**ocenění nemovitosti** - je stanovení odhadu obvyklé ceny nemovitosti, který zpracovává obvykle odhadce uvedený na seznamu banky, u které si hypotéku sjednáváte.

**oprávněná osoba** - je ten, kdo uzavírá pojistnou smlouvu, má právo určit osobu, které má smrtí pojištěného vzniknout právo na pojistném plnění. Až do pojistné události lze určení této osoby měnit písemným oznámením pojistiteli. Oprávněnou osobou může být fyzická nebo právnická osoba.

P

**p.a.** - Per annum (roční). Používá se v souvislosti s úrokovou mírou úvěru.

**p.m.** - Per mensem (měsíční). Používá se v souvislosti s úrokovou mírou úvěru.

**parcela** – je pozemek, který je geometricky a polohově určen a označen parcelním číslem. Měl by být zobrazen v katastrální mapě.

**plomba** - je poznámka na výpisu z katastru nemovitostí, která vyjadřuje, že právní vztahy jsou dotčeny změnou. Jedná se například o vklad vlastnického, zástavního nebo exekučního práva.

**podnikatel** - je osoba zapsaná v obchodním rejstříku, osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění, osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů nebo fyzická osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu. Podnikáním se rozumí soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.

**pohledávka** - je nárok věřitele na peněžité nebo věcné plnění ze strany dlužníka.

**pojistitel** - je ten, kdo se zavazuje poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění, nastane-li nahodilá událost v pojistné smlouvě blíže označená.

**pojistná událost** - je skutečnost, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele plnit.

**pojištění nemovitosti** - je pojištění sjednané proti živelným rizikům. Každá nemovitost sloužící jako zástava u hypotečního úvěru musí být pojištěna. Vyše pojištění v případě pojistné události musí krýt náklady na uvedení nemovitosti do původního stavu.

**pojištěný** - je ten, na jehož majetek, život nebo zdraví anebo na jehož odpovědnost za škody se pojištění vztahuje.

**pojistník** - je osoba, která s pojišťovnou uzavřela pojistnou smlouvu.

**polyfunkční budova** - je stavba určená kolaudačním rozhodnutím pro zřízení provozních místností (nebytových prostor) a bytů.

**poplatek za čerpání hypotéky** je vybírán u bank odlišně. Některé banky vybírají tento poplatek za každé čerpání hypotéky (řádově ve výši od 0 do 500 Kč), některé tento poplatek vůbec neúčtují a u některých bank je vybírán až u několikátého čerpání hypotéky.

**poplatek za nadstandardní služby** je většinou poplatek za možnost čerpání hypotéky před zapsáním zástavní smlouvy k nemovitosti, tedy po podání návrhu na vklad zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí.

**poplatek za ocenění nemovitosti**, která je použita jako zástava, je poplatek, který hradíte bance. Ocenění nemovitosti banka zadá jí vybranému smluvnímu znalci. Ocenění nemovitosti je zcela nezbytné pro získání hypotečního úvěru. U refinancování hypotéky je časté, že banka tento poplatek po klientovi nepožaduje a ocenění nemovitosti je pro klienta zdarma.

**Poplatek poskytovateli za schválení (vyřízení) hypotéky** je obvykle splatný po schválení hypotéky a činí dle sazebníku banky od 0% do 0,8% z výše hypotéky (u vyšších hypoték bývá zpravidla omezen maximální částkou).

**Poplatek za správu hypotéky** je měsíční poplatek, který může být u každého poskytovatele hypotéky jiný. Obvykle se pohybuje od nuly (tedy vedení úvěrového účtu zdarma) do cca 150 korun za každý měsíc trvání hypotéky.

**potvrzení o příjmu** - je formulář vyplněný zaměstnavatelem klienta pro poskytovatele hypotečního úvěru, který prokazuje klientovy příjmy ze zaměstnání.

**potvrzení o zaplacených úrocích** - je potvrzení, které vydává poskytovatel hypotečního úvěru po uplynutí kalendářního roku, obsahující součet zaplacených úroků z hypotečního úvěru. Je vydáváno pro účel přiznání daně z příjmů.

**pozemek** - je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku.

**právníká osoba** - je osoba (například obchodní společnosti, obce, sdružení s právní subjektivitou, atd.), která má způsobilost k právním úkonům ode dne účinnosti zápisu do rejstříku, do kterého se zapisuje, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak.

**právní účinky vkladu do katastru nemovitostí** - (např. vlastnického) nastanou rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení zpětně ke dni doručení Návrhu na povolení vkladu katastrálnímu úřadu.

**PRIBOR - Prague Interbank Offered Rate** - je pražská mezibankovní úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba je vyhlášována Českou národní bankou.

**progresivní splácení** - je typem splácení hypotečního úvěru, kdy se klientovi po dobu splácení úvěru velikost splátky zvyšuje. Měsíční splátka je po dobu jednoho období ve stejné výši a pro následující období se vždy zvyšuje o pevný koeficient růstu.

**předčasné splacení úvěru** - je splacení hypotečního úvěru dříve než ve sjednaný termín. V případě, že klient splatí úvěr ke konci fixace úrokové sazby, není splacení spojeno se sankcemi. Pokud splatí úvěr v době fixace, sankce jsou většinou požadovány ve výši ušlých úroků do konce doby fixace.

**překlenovací úvěr** - je úvěrový produkt stavební spořitelny, který umožní účastníkovi financovat bytovou potřebu již během doby, kdy ještě nesplňuje podmínky na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

**příslušenství bytu** - jsou vedlejší místnosti (např. komory, neobytné kuchyně, koupelny, záchody, spíže, šatny, předsíně) a také vedlejší prostory (např. sklep, dřevník, kolna) určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány.

**příslušenství nemovitosti** - jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k trvalému užívání společně z věcí hlavní. Příslušenstvím nemovitosti jsou jiné stavby (např. stodola, přípojka vody, kanalizace). Příslušenstvím bytu jsou jednak vedlejší místnosti (např. komory, neobytné kuchyně, koupelny, záchody, spíže, šatny, předsíně) a jednak vedlejší prostory (např. sklep, dřevník, kolna) určené k tomu, aby byly s bytem společně užívány.

**příslib hypotečního úvěru** - je dokument, kterým se můžete prokázat prodejci, realitní kanceláři nebo stavební firmě, že máte prostředky na nákup nebo rekonstrukci nemovitosti. Závazkem poskytnutí úvěru ze strany banky je ale až podepsaná úvěrová smlouva.

R

**refinancování** - je splacení stávajícího úvěru novým úvěrem, který poskytne dlužníkovi jiný poskytovatel. Bývá využito obvykle v situaci, kdy je nabídka nových podmínek stávajícím poskytovatelem hypotéky pro klienta horší než nabídky, které jsou na trhu momentálně dostupné a to většinou při skončení doby fixace úrokové sazby.

**refinancování vlastních prostředků** - je možnost, kdy lze hypotékou zpětně proplatit již zaplacené vlastní prostředky investované do nemovitosti.

**registr dlužníků** - je většinou veřejná databáze, které zaznamenává negativní, ale i pozitivní informace o dlužnících. Cílem existence registrů dlužníků je pomoci bankám a jiným poskytovatelům úvěrů při posuzování bonity klientů žádajících o úvěr.

**rekreační chalupa** - je stavebně upravená existující bytová nebo hospodářská nemovitost venkovského rázu, která není využívána k trvalému bydlení.

**rekreační chata** - je nemovitost o maximálně jednom podzemním podlaží a jednom nadzemním podlaží s využitým podkrovím určená k individuální rekreaci.

**reprodukční cena nemovitosti** - je cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou novou nebo srovnatelnou nemovitost v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**rodinný dům** - je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvíce tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví.

**rozestavěná nemovitost** - je nemovitost v takovém stupni rozestavěnosti, že je již patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží a nebylo dosud přiděleno číslo popisné či evidenční nebo nebylo vydáno kolaudační rozhodnutí.

**rozestavěný byt a nebytový prostor** - je místnost nebo soubor místností, které jsou v souladu se stavebním povolením určeny k bydlení nebo k jiným účelům než bydlení a jsou rozestavěny v domě s byty a nebytovými prostory, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

**RPSN** - je hodnota vyjadřující roční procentní sazba nákladů úvěru. Zahrnuje celkové náklady úvěru (úroky, poplatky za sjednání a vedení úvěru, pojištění nemovitosti...).

S

**smlouva o smlouvě budoucí kupní** - je smlouva upravující vztah mezi budoucím prodávajícím a kupujícím. Účastníci se v ní písemně zavazují k uzavření kupní smlouvy podle uvedených podmínek. Po jejím podpisu vznikne prodávajícímu povinnost odevzdat předmět koupě a kupujícími naopak povinnost předmět koupě převzít a zaplatit. Podle této smlouvy lze poté vymáhat následné uzavření kupní smlouvy i soudně.

**součást nemovitosti** - je věc, která k nemovitosti podle její povahy náleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila. Nemovitost není součástí pozemku. Součástmi nemovitosti jsou např. zdi, schodiště, konstrukce, střecha, okna, zabudovaná kuchyň, namontovaná anténa.

**splatnost úvěru** - je termín, ve kterém musí být úvěr splacen podle podmínek uvedených v úvěrové smlouvě.

**splacení hypotečního úvěru s plovoucí sazbou** - je typické tím, že splátka takovéto hypotéky se skládá ze splátky jistiny, úroku dle úrokové sazby PRIBOR.

**splacení kombinovaného hypotečního úvěru** - je typické, že při odkladu splacení jistiny klient platí bance pouze úroky z úvěru.

**společenství vlastníků jednotek** - je specifická právnická osoba, která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu tj. správa domu, popř. vykonávat činnosti v rozsahu zák. 72/1994 Sb. O vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným jiným fyzickým nebo právnickým osobám.

**společné jmění manželů (SJM)** (dříve BSM – bezpodílové spoluvlastnictví manželů) - je majetkové společenství vznikající uzavřením manželství a jeho zánikem také zaniká. SJM tvoří majetek, který manželé nabyli a závazky, které manželům vznikly za dobu trvání manželství. SJM lze smluvně nebo soudně zúžit a rozšířit.

**spoluvlastnický podíl** - je míra účasti spoluvlastníka na právech a povinnostech z spoluvlastnictví společné věci. U podílových spoluvlastníků se nejedná o reálně vymezené určité části společné věci, k níž by měl spoluvlastník práva vylučného vlastníka, ale jde o tzv. "ideální podíl" na společné movité či nemovité věci zpravidla vyjádřený zlomkem. Není-li právním předpisem stanoveno nebo účastníky dohodnuto jinak, jsou podíly všech spoluvlastníků stejné.

**stavební povolení** - je povolení, které vydává stavební úřad jako výsledek stavebního řízení. Obsahuje závazné podmínky realizace a užívání stavby a rozhodnutí o námitkách účastníků stavebního řízení.

**stavební pozemek** - je část území určená územním plánem zóny nebo územním projektem zóny, územním plánem sídelního útvaru zpracovaným v měřítku 1 : 5000 nebo v měřítku větším nebo územním rozhodnutím (stavebním povolením) k zastavení a pozemek zastavěný hlavní stavbou.

**státní finanční podpora** - je příspěvek ke splátkám hypotečního úvěru, který je poskytován ze státního rozpočtu Ministerstvem pro místní rozvoj.

T

**trvalý pobyt cizince** - je povolení k trvalému pobytu cizince na území České republiky. O tomto povolení rozhoduje ministerstvo vnitra a bývá uděleno za účelem sloučení rodiny, pokud manžel, příbuzný v přímém pokolení nebo sourozenec cizince má trvalý pobyt na území ČR.

Ú

**účel úvěru** - je popis toho, na co se budou prostředky z hypotečního úvěru využívat, např. koupě nemovitosti, výstavba, rekonstrukce, atd.

**účelový hypoteční úvěr** - je základním a nejčastějším typem hypotečního úvěru.

**úroková sazba** - je částka, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky. Je stanovena určitým procentem z dlužné částky za určité období. Úrok je vyjádřen relativně z hodnoty kapitálu.

**úředně ověřený podpis** - je podpis ověřený notářem, obecným úřadem (magistrátem), advokátem.

**úvěrová smlouva** - je smlouva uzavřená mezi klientem a poskytovatelem úvěru, která obsahuje práva a povinnosti obou smluvních stran.

V

**věcné břemeno** - je omezení práv vlastníka nemovitosti a jeho povinnost něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Obvykle se jedná o cestu přes pozemek (a udržování její sjízdnosti), inženýrské sítě, právo doživotního užívání, atp.

**věřitel** - je osoba, která je oprávněná požadovat uhrazení pohledávky.

**vinkulace** - je vázání pojistného plnění k nemovitosti ve prospěch třetí osoby, obvykle tomu, kdo poskytl úvěr na koupi dané nemovitosti v případě, že dojde k pojistné události u této zastavené nemovitosti.

**výnosová (nájemní) nemovitost** - je nemovitost, která je za běžných podmínek a za předpokladu řádného hospodaření schopna trvale poskytovat kterémukoli majiteli čistý výnos z pronájmu (bytů).

## Z

**zainvestovaný stavební pozemek** - je stavební pozemek, k jehož hranici je vedena zpevněná přístupová cesta, přípojka elektrického proudu, vodovodní přípojka (může být nahrazena vlastní studnou) a přípojka kanalizace (může být nahrazena odpadní jímkou).

**zajištění úvěru** - je opatření, kterým se poskytovatel úvěru snaží minimalizovat riziko nesplacení úvěru. Obvykle se pro zajištění používá zástavní právo k nemovitosti, notářský zápis o uznání dluhu se svolením k přímé vykonatelnosti, ručitelský závazek, vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky atp.

**zástavce** - je osoba, která zastavila věc nebo pohledávku (např. nemovitost, pojistné plnění) za účelem zajištění pohledávky.

**zástavní hodnota** - je dlouhodoběji bankou akceptovatelná hodnota zajištění pohledávky nemovitostí. V této hodnotě jsou zahrnuty předpokládané časové výkyvy ceny nemovitostí s ohledem na uspokojení poptávky a nabídky na trhu nemovitostí i další vlivy vztažené na konkrétní posuzovanou nemovitost.

**zástavní právo k nemovitosti** - je nástroj, který zajistí věřiteli domáhat se náhrady ze zastavené nemovitosti v případě, že pohledávka není včas splacena.

## Ž

**žadatel o úvěr** - je osoba zletilá, oprávněná k právním úkonům a s trvalým pobytem na území ČR. Žadatel může být jediná osoba či o úvěr může žádat více osob - žadatelů. Alespoň jeden musí být vlastníkem úvěrované nemovitosti nebo se jím stát v důsledku realizace investičního záměru nebo být alespoň osobou s právem úvěrovanou nemovitost užívat.

**žádost o úvěr** - je formulář vyplňovaný klientem pro poskytovatele úvěru, obsahující potřebné údaje o žadateli nebo žadatelích o úvěr a o financovaném záměru.

**životní minimum** - je výše finančních prostředků nezbytných pro domácnost k dočasnému zajištění základních životních potřeb jejích členů na velmi skromné úrovni. Zahrnuje náklady na zajištění osobních potřeb (výživa, ošacení, služby, rozvoj vzdělání, výrobky krátkého užití) a společné náklady domácnosti (náklady na bydlení a související služby). Kalkulačka životního minima je dostupná [zde](#).

**životní pojištění** - je pojištění určené pro krytí životních rizik klienta, zejména smrti nebo jiné skutečnosti týkající se osobního postavení klienta.