

Srovnání efektivity financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze st. spoření

Libuše Kandrnálová

Bakalářská práce
2008



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví
akademický rok: 2007/2008

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Libuše KANDRNÁLOVÁ**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Srovnání efektivity financování bydlení
prostřednictvím hypotečního úvěru a úvěru ze
stavebního spoření**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vypracujte literární rešerši vztahující se k hypotečnímu úvěru a úvěru ze stavebního spoření.

II. Praktická část

- Porovnejte výše uvedené úvěrové produkty vybraných finančních ústavů.
- Proveďte průzkum informovanosti občanů ČR o hypotečním úvěru a úvěru ze stavebního spoření dotazníkovou metodou.
- Analyzujte získané informace a určete výhodnější variantu financování bydlení.

Závěr

Rozsah práce: cca 40 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] JEŽEK, T. Peníze a trh. Praha : Portál 2002. ISBN 80-7178-685-3.
- [2] KRÁL, M. Bankovníctví I. 5. vyd. Zlín : UTB, 2006. ISBN 80-7318-442-7.
- [3] POLIDAR, V. Management bank a bankovních obchodů. 2. aktual. vyd. Praha : Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
- [4] REVENDA, Z., et al. Peněžní ekonomie a bankovníctví. 3. vyd. Praha : Management Press, 2002. ISBN 80-7261-031-7.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Blanka Kameníková**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **21. března 2008**
Termín odevzdání bakalářské práce: **23. května 2008**

Ve Zlíně dne 21. března 2008


doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkan




doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Hlavním cílem této práce je provést srovnání úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry. Teoretická část podrobně popisuje stavební spoření, překlenovací úvěry, úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. V praktické části jsou popsány vybrané stavební spořitelny a hypoteční banky. Jejich produkty jsou porovnány nejprve všeobecně prostřednictvím úrokových sazeb a poplatků, dále dle konkrétních nabídek sestavených pro modelový případ financování rekonstrukce rodinného domu. Je zvolena výhodnější varianta financování bydlení ze dvou porovnávaných. V závěru práce je vyhodnocen dotazníkový průzkum informovanosti obyvatel České republiky o dané problematice.

Klíčová slova:

stavební spoření, úvěr, překlenovací úvěr, hypoteční úvěr, annuita, splácení úvěru, úroková sazba, zajištění úvěru, fixace úrokové sazby, státní podpora, bonita.

ABSTRACT

Main target of this work is draw a comparison between building saving loans and mortgage loans. The teoretical part is describing in detail building saving, bridging loans, building saving loans and mortgage loans. In a practical part are discribing selected building societies association and mortgage bank. Their products are comparing by means of interest rates and charges, then according to specific offers rigged for model case of financing reconstruction of family house. Is select preferable variant of financing of living of two comparing. In the end of work is evaluation of questionnaire survey informedness of citizen of Czech republic, about this problems.

Keywords:

Building saving, credit, bridge loan, mortgage credit, annuity, back-payment repayment, interest rate, security for a loan, interest rate fixation, subvene, financial standing.

Děkuji Ing. Blance Kameníkové, vedoucí mé bakalářské práce, za odborné vedení a poskytnuté rady při tvorbě této práce.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	9
1 BANKOVNÍ SYSTÉM	10
1.1 CENTRÁLNÍ BANKA	10
2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	11
2.1 STAVEBNÍ SPOŘITELNA	11
2.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	12
2.2.1 Státní podpora	12
2.2.2 Smlouva o stavebním spoření	13
2.2.3 Úroková sazba	14
2.2.4 Cílová částka	14
2.3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	15
2.3.1 Překlenovací úvěr.....	16
2.3.2 Úvěr ze stavebního spoření.....	17
2.3.3 Smlouva o úvěru	17
2.3.4 Splácení úvěru	17
2.4 VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	18
3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	19
3.1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH BANK.....	19
3.1.1 Hypoteční úvěr	20
3.1.2 Hypoteční zástavní listy.....	22
3.1.3 Typy hypotečních úvěrů [12].....	22
3.1.4 Typy splácení hypotečního úvěru [12]	23
3.1.5 Čerpání hypotečního úvěru.....	24
3.1.6 Výdaje spojené s poskytnutím hypotečního úvěru [12]	24
3.1.7 Úrokové sazby	25
3.1.8 Bonita.....	25
3.1.9 Doklady předkládané bance.....	26
3.1.10 Zajištění hypotečního úvěru.....	27
3.1.11 Podpory hypotečního úvěrování	28
3.1.12 Úroky a daně – úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr.....	29
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
4 TRH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	31
5 STAVEBNÍ SPOŘITELNY	33

5.1	ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. [15].....	33
5.2	WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S. [35].....	33
5.3	STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY, A. S. [30]	34
5.4	RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S. [25]	34
6	HYPOTEČNÍ BANKY	37
6.1	WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA A. S. [34]	37
6.2	ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S. [14]	37
6.3	KOMERČNÍ BANKA, A. S. [19].....	38
6.4	RAIFFEISENBANK A. S. [26].....	38
7	SROVNÁNÍ	41
7.1	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ÚVĚŘŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	41
7.2	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚŘŮ.....	43
7.3	VÝBĚR NEJVÝHODNĚJŠÍ VARIANTY FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE A CELKOVÉ SROVNÁNÍ.....	44
8	PRŮZKUM INFORMOVANOSTI OBČANŮ ČR	47
8.1	VYHODNOCENÍ.....	48
8.2	KOMENTÁŘ	51
	ZÁVĚR	52
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	53
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	57
	SEZNAM OBRÁZKŮ	58
	SEZNAM TABULEK	59
	SEZNAM PŘÍLOH	60

ÚVOD

Nejvyužívanějšími formami financování bydlení v České republice jsou úvěry ze stavebního spoření a hypoteční úvěry. 70 % veškerých úvěrů na bydlení tvoří úvěry ze stavebního spoření, 30 % tvoří hypoteční úvěry. Avšak v objemu poskytovaných úvěrů zabírají úvěry ze stavebního spoření jen 30 %, hypoteční úvěry 70 %. [13]

Mezi nesporné výhody úvěru ze stavebního spoření patří mimo jiné možnost odpočtu úroků z úvěru ze základu daně, úvěr nemusí být vždy zajištěn nemovitostí, splacení úvěru dříve bez penalizace, státní podpora v době splácení překlenovacího úvěru, fixace úrokové sazby po celou dobu splácení.

K výhodám hypotečních úvěrů patří také jako u úvěrů ze stavebního spoření možnost odpočtu úroků z úvěru ze základu daně, dále získání prostředků k financování bytových potřeb v krátkém čase, aniž by bylo poskytnutí úvěru podmíněno předchozím dlouhodobým smluvním vztahem a další.

Od počátku své činnosti v roce 1993 poskytly stavební spořitelny 1 460 000 úvěrů v celkovém objemu 334 mld. Kč. Hypoteční banky za dobu své činnosti poskytly 350 000 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 652 mld. Kč. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů je tedy téměř dvojnásobný než objem úvěrů ze stavebního spoření. [13]

Hlavním cílem této bakalářské práce je výše zmiňované úvěry porovnat a vybrat výhodnější variantu financování bydlení.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BANKOVNÍ SYSTÉM

1.1 Centrální banka

[3]: „Centrální banka je ústřední institucí bankovního systému. V České republice je to Česká národní banka.“

Funkce centrální banky [3]:

- Banka bank
- Banka státu
- Regulace nabídky peněz
- Regulace peněžního trhu

K těmto funkcím lze dále přidat (Ing. Kameníková, přednáška Bankovní systém, 2008):

- Emise hotovostního oběživa
- Provádění měnové politiky
- Bankovní regulace a dohled
- Statistická činnost
- Zastupování státu v mezinárodních finančních institucích

Centrální banka	
Obchodní banky	Nabízejí zejména depozitní a úvěrové operace, mohou být univerzální i specializované.
Spořitelni banky	Specializují se na depozitní, úvěrové a další operace pro obyvatelstvo.
Investiční banky	Jsou dvojitého typu – buď investují do cenných papírů, nebo poskytují dlouhodobé úvěry.
Rozvojové banky	Specializují se na účelové, obvykle dlouhodobé úvěry investičního charakteru.
Specializované vládní banky	Zakládány vládou například za účelem podpory exportu, rozsáhlých investičních úvěrů apod.
Hypoteční banky	Specializují se na emisi hypotečních zástavních listů a poskytování hypotečních úvěrů.
Stavební spořitelny	Přijímají vklady od účastníků stavebního spoření a poskytují jim úvěry s výhodnějšími úrokovými sazbami.
Zemědělské banky	Provádějí bankovní operace a nabízejí bankovní služby zejména v zemědělském sektoru.
Městské a komunální banky	Zakládány městy a obcemi za účelem nabídky bankovních operací a služeb v daném regionu.
Konzorciální banky	Zakládány skupinami bank zejména za účelem poskytování rozsáhlých (konzorciálních) úvěrů.
Zahraniční banky	Obchodní a další banky plně ve vlastnictví zahraničních subjektů nebo pobočky těchto bank.
Bankovní holdingové společnosti	Konglomeráty několika institucí, ze kterých alespoň jednou je banka.

Obr. 1. Obecné vymezení základních druhů bank [9]

2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

2.1 Stavební spořitelna

Spořitelny obecně jsou podniky, jejichž hlavní činností je - z pohledu pasivních operací soustřeďovat úspory klientů (v případě stavebních spořitelen jsou to úspory na řešení bytových potřeb) a z pohledu aktivních operací poskytovat klientům dlouhodobé půjčky (v případě stavebních spořitelen úvěry na bytové potřeby).[6]

Vznik prvních spořitelen se datuje do druhé poloviny 18. století. Vznikaly v Anglii a Německu. S rozvojem spořitelen bylo samozřejmě nutné upravit jejich organizaci a činnost zákonem.[6]

Vývoj spořitelen u nás procházel od stádia, kdy spořitelny byly součástí tzv. lidového peněžnictví, přes centralizaci v r. 1967 – vzniká jedna spořitelna. Na tuto spořitelnu, která byla státní hospodářskou organizací s celostátní působností, navazuje potom v České Republice Česká spořitelna, a. s. [6]

Podle zákona č. 96/1993 Sb., jak uvádí portál Finance.cz [27]: "...smí být stavební spoření poskytováno na základě povolení pouze stavebními spořitelkami. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, které má povoleny v bankovní licenci. Pouze tyto banky mohou ve své obchodní firmě užívat slova "stavební spořitelna, jejich překlady, nebo slova od nich odvozená" a nabízet produkt pod označením "stavební spoření"."

V současnosti působí v České republice tyto stavební spořitelny [27]:

- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelna, a. s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
- HYPO stavební spořitelna a. s.

Poslední dvě jmenované stavební spořitelny se slučují a jejich jméno po sloučení bude Raiffeisen stavební spořitelna.[25]

Peníze ve stavebních spořitelnách jsou pojištěny do výše 90 % vkladu, maximálně však do ekvivalentu částky 25 000 eur.[12]

2.2 Stavební spoření

Stavební spoření se v České republice datuje k roku 1993, kdy nabývá účinnosti zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V tomtéž roce vznikají první stavební spořitelny. Stavební spoření je dle zákona č. 96/1993 Sb. účelové spoření, jehož podstatou je přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření, poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpora).[11], [37]

Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak i právnická osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Smlouva o stavebním spoření je smlouva uzavřená mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření, jejíž součástí jsou také všeobecné obchodní podmínky. Vkladatel se ve smlouvě zavazuje k ukládání smluvně dohodnutých vkladů a naspoření určité dohodnuté částky v určitém termínu. Rytmus spoření si vkladatel volí. Vkládat peníze může ročně, pololetně, čtvrtletně či měsíčně. Tyto intervaly však nejsou nutnou podmínkou. Účastník například může vložit vyšší finanční částku na začátku spoření a poté už do konce spoření nekládat nic.[37]

2.2.1 Státní podpora

Státní podpora spolu s daňovými odpočty patří k významným nástrojům státu pro podporu strategicky „žádoucích“ produktů, mezi něž patří mimo jiné stavební spoření. [2]

Zákon 96/1993 Sb. říká, jak již bylo uvedeno, že účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Neuvádí věk, účastníkem stavebního spoření může tedy být osoba jakéhokoli věku. Co již však zákon uvádí přesně je, kdo může získat státní podporu. Je to buď občan České republiky, nebo občan Evropské unie s povolením k pobytu na území ČR s přiděleným rodným číslem, nebo fyzická osoba, která má trvalý pobyt na území ČR, s přiděleným rodným číslem. Rodné číslo v obou případech musí být přiděleno orgánem České republiky. [37]

Státní podpora činí 15% z vkladu (u smluv uzavřených do konce roku 2003 25%), maximální výše je však omezena částkou 3 000 Kč za rok (u smluv uzavřených do konce roku 2003 je omezena částkou 4 500 Kč). Pro maximální využití státní podpory je tedy optimální výše měsíčního vkladu 1 667 Kč. Pokud střadatel vloží v daném roce více než 20 000 Kč, je tento přebytek převeden do základu státní podpory na další kalendářní rok. [23]

2.2.2 Smlouva o stavebním spoření

Způsoby uzavření smlouvy o stavebním spoření [32]:

- pobočky stavebních spořitelén
- banky
- finanční poradce
- zástupce spořitelny
- internet

Průběh stavebního spoření:

1. fáze spoření
2. úvěrová fáze

Pokud účastník stavebního spoření nechce využít možnosti získání úvěru ze stavebního spoření, může smlouvu o stavebním spoření po 6 letech spoření (u smluv uzavřených do konce roku 2003 po 5 letech) vypovědět. Takto naspořené peníze lze využít na cokoli bez omezení. Pokud smlouvu vypoví dříve než po této době, nejsou mu vyplaceny zálohy státní podpory za celou dobu spoření.

Měsíční a mimořádné vklady na účet stavebního spoření lze platit převodem z běžného účtu (trvalý nebo jednorázový příkaz k úhradě), poštovní poukázkou, srážkami ze mzdy a u některých stavebních spořitelén také prostřednictvím SIPO (sdruženého inkasa plateb obyvatelstva) nebo v hotovosti na pobočkách stavebních spořitelén či spřízněných bank). [28]

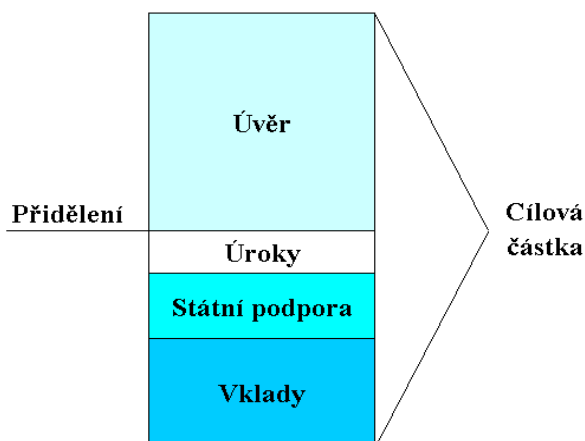
2.2.3 Úroková sazba

Úroková sazba z vkladů a úroková sazba z úvěru jsou uvedeny ve smlouvě. Podle zákona může být rozdíl mezi těmito úrokovými sazbami nejvýše 3 procentní body. Úrokovou sazbou z vkladů se úročí také připsaná státní podpora. Veškeré připsané úroky na stavebním spoření jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. [32]

Úrokovou sazbu z vkladů, která je uvedena ve smlouvě, může stavební spořitelna jednostranně změnit. A to v případě, že účastník splnil podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření stanovené stavební spořitelnou, od uzavření smlouvy uplynulo nejméně 6 let a účastník nepřijme nabídku stavební spořitelny na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Ve smlouvě však musí být uvedeno, že tato změna může nastat a jakým způsobem budou stanoveny změněné úrokové sazby. [37]

2.2.4 Cílová částka

Podstatu pojmu cílová částka vysvětluje obrázek (Obr. 2.). Je to maximální částka, kterou střadatel může obdržet při přidělení úvěru. Cílová částka = vklady + státní podpora + úvěr ze stavebního spoření + úroky z vkladů a státní podpory. Pro stanovení výše cílové částky je vhodné zamýšlení, zda bude stavební spoření využito pouze ke spoření, nebo bude čerpán také úvěr. Pokud by bylo využito jen ke spoření, je stanovena cílová částka ve výši předpokládaných úspor. Když má být stavební spoření využito k čerpání úvěru, je vhodné stanovit cílovou částku ve výši předpokládaného úvěru. Výši cílové částky lze v průběhu spoření navýšit. Tedy pokud si klient není jist, zda bude čerpat úvěr, je pro něj výhodnější stanovit cílovou částku nižší a v okamžiku, kdy se pro úvěr rozhodne, cílovou částku navýšit. [11]



Obr. 2. Průběh stavebního spoření [1]

S cílovou částkou je také spojen poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Ten činí u většiny stavebních spořitelén 1 % z cílové částky. Tento poplatek se platí také v případě, když klient cílovou částku navyšuje – zaplatí 1 % z navyšované částky snížené o částku původní.

Cílovou částku a tarifní variantu lze v průběhu spoření a po dohodě obou smluvních stran měnit.

2.3 Úvěr ze stavebního spoření

K financování bytových potřeb je možné využít úvěru ze stavebního spoření. Bytovými potřebami se podle §6 zákona č. 96/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů rozumí [40]:

- *výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu*
- *změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt*
- *koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu*
- *koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb*
- *splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby*
- *změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce*
- *vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu*
- *úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká*

- *řešení bytové potřeby úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu*
- *připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby*
- *splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.*

Typy úvěrů:

- Úvěr ze stavebního spoření
- Překlenovací úvěr

2.3.1 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr využívají klienti stavebních spořitelen v období, ve kterém jim ještě nemůže být poskytnut úvěr řádný z důvodu nesplnění potřebných podmínek. Těmito podmínkami jsou [12]:

- dostatečně vysoké hodnotící číslo (závisí na výši naspořené částky v poměru k cílové částce, délce spoření, tarifní variantě a připsaných úrocích)
- naspoření většinou 30 % až 50 % cílové částky (podle podmínek stavební spořitelny)
- minimální doba spoření 2 roky

Úroková sazba z překlenovacího úvěru je většinou vyšší než úroková sazba z řádného úvěru. Na překlenovací úvěr nemá účastník stavebního spoření nárok automaticky. Stavební spořitelna mu jej může a nemusí poskytnout. Většina stavebních spořitelen nabízí možnost překlenovacího úvěru s nulovou akontací (*případně 10 % akontací*). To znamená, že klient může ihned po uzavření smlouvy o stavebním spoření žádat o překlenovací úvěr. Nemusí mít naspořeny žádné peníze (*nebo postačí vložit 10 % z cílové částky*). [12]

[24]: „Překlenovací úvěr běží paralelně s původní smlouvou o stavebním spoření, na kterou musí účastník případně dále spořit (v případě pokud ještě nenaspořil požadovanou částku), a trvá do okamžiku, kdy účastník splňuje všechny podmínky pro přidělení "klasického" úvěru ze stavebního spoření úročeného 3 až 6 % p.a.“

2.3.2 Úvěr ze stavebního spoření

Podmínky pro přidělení cílové částky a tedy poskytnutí řádného úvěru, jak již bylo uvedeno, jsou tři. Zákonem stanovená doba pro přidělení řádného úvěru je dva roky. Další podmínkou je naspoření minimální částky. Stavební spořitelna pak půjčí klientovi rozdíl mezi cílovou a naspořenou částkou. Poslední podmínkou je dosažení hodnotícího čísla. Bodové hodnocení je u jednotlivých stavebních spořitelen různé. Úroková sazba z řádného úvěru bývá zpravidla nižší než z překlenovacího úvěru. [12]

Kromě již zmíněných podmínek mohou být další podmínky uvedeny ve Všeobecných obchodních podmínkách stavební spořitelny a dále pro poskytnutí úvěru musí klient stavební spořitelně prokázat schopnost úvěr splatit. Spořitelna zjišťuje bonitu klienta (podrobné informace v části o hypotečním úvěru), případně jak může úvěr zajistit.

2.3.3 Smlouva o úvěru

[8]: „Přestože vychází právo účastníka stavebního spoření ze samotné smlouvy o stavebním spoření, je poskytnutí přiděleného úvěru předmětem samostatné smlouvy o úvěru, v níž jsou definovány vztahy mezi všemi stranami, jež se smlouvy účastní. Nedílnou součástí smlouvy o úvěru jsou vždy všeobecné úvěrové podmínky stavební spořitelny.“

2.3.4 Splácení úvěru

Měsíční splátka úvěru činí obvykle u standardních a rychlých variant 0,5 – 0,75 % z cílové částky. U dlouhodobých variant bývají měsíční splátky nižší.

Smlouva o úvěru neurčuje většinou přesně dobu splatnosti úvěru, ale měsíční splátky. Splátky úvěru jsou stanoveny jako minimální, ale dlužník může splácet dle svého uvážení částky vyšší nebo vkládat mimořádné vklady. Tím rychleji umoří dluh. Úvěr ze stavebního spoření je také možné kdykoliv předčasně splatit, aniž by hrozily finanční sankce. [8]

2.4 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Výhody [5]

- Úrok ze stavebního úvěru lze odečíst od základu daně
- Vysoké zhodnocení vkladů, úročí se i státní podpora
- Úvěr není třeba ručit vždy nemovitostí
- Pojištění vkladů, státní dozor nad činností stavebních spořitelů
- Možnost splatit úrok dříve bez penalizace
- Státní podpora
- Libovolně dlouhá doba spoření
- Uzavření smlouvy v jakémkoli věku
- Získání úvěru s nízkou úrokovou sazbou, která je fixovaná po celou dobu splácení

Nevýhody

- [5]: „Při potřebě vysokých finančních částek přesahujících milion korun přestává být stavební spoření výhodné a je nutné ho zkombinovat s hypotékou.“

3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

3.1 Historie hypotečních bank

[6]: „Hypotekární banky jsou specializované podniky, jejichž hlavním úvěrovým obchodem je poskytování dlouhodobých půjček proti zajištění nemovitým majetkem. Někdy jsou tyto banky označovány jako reálné ústavy.“

Kořeny hypotečních bank sahají až k dobám feudalismu, kdy statkáři a šlechta měli vyšší výdaje než příjmy. Nechtěli však prodat půdu, a proto svůj pozemkový majetek zastavovali. Další historický vývoj prochází přes Anglii, kde hypoteční banky působily jako nástroj proti lichvářství. V Evropě vznikají v 18. století. Nejprve byly peníze půjčovány pouze členům daných ústavů, později vlivem vývoje byl tento trend překonán. Na venkově byl většinou zastavován pozemkový majetek, ve městech domovní a jiný nemovitý majetek. Teprve později pomoci hypotekárního úvěru mohly být financovány vznikající nemovitosti – stavby obytných domů, hospodářských budov, průmyslových objektů a hotelů. [6]

[6]: „*Hypotekární ústavy u nás se lišily od zahraničních vzorů. Jejich zakládání bylo ovlivněno autonomistickými snahami v rámci Rakousko-Uherska podněcovanými rostoucím politickým uvědoměním. Proto rozhodující u nás byla od počátku veřejně právní forma zemských a hypotekárních ústavů.*

Během okupace byly zemské ústavy komunální a hypotekární sloučeny a v roce 1948 zanikly v souvislosti se založením Investiční banky v podstatě jako důsledek centralizačního procesu probíhající v celém bankovníctví.

V České republice došlo k obnovení instituce hypotekárních úvěrů počínaje rokem 1995. Jejich rozvoj se opírá zejména o rozšiřování licencí obchodních bank a také o vznik hypotekárních bank. Ke konci roku 1996 získalo licenci k provozování hypotekárních obchodů 7 bank, z toho jedna, Českomoravská hypoteční banka, a. s. se vytváří jako smíšená hypotekární banka.“

Současných poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR je 14 a jsou následující [18]:

- Komerční banka, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Hypoteční banka, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- Raiffeisenbank a. s.
- GE Money Bank, a. s.
- UniCredit Bank Czech Republic a. s.
- Wüstenrot hypoteční banka a. s.
- eBanka, a. s.
- BAWAG Bank CZ a. s.
- Volksbank CZ a. s.
- Citibank a. s.
- ING Bank N. V.

3.1.1 Hypoteční úvěr

[11]: „Podle naší právní úpravy (zákon č. 84/1995 Sb.) se hypotečním úvěrem rozumí úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitosti na území ČR nebo na její výstavbu i pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo i jiné nemovitosti na území ČR.“

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost 1. 5. 2004, definuje hypoteční úvěry takto[38]:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hy-

potečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ Tato nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu EU nebo jiného státu, který tvoří Evropský hospodářský prostor.

Podstatou hypotečního úvěru je hypotéka. [4]: „Hypotéka je zástavní právo na nemovitost, které slouží k zajištění sjednané peněžní pohledávky. Obvykle se využívá vůči vlastníku nemovitosti, který její prostřednictvím ručí za půjčku. Ručitelem však může být i třetí osoba, nebo vlastník nemovitosti může touto nemovitostí ručit třetí osobě.“

Prostřednictvím hypotečního úvěru může být financováno [11]:

Koupě:

- Stavebního pozemku
- Nemovitosti určené k bydlení
- Vlastnického podílu na nemovitosti za účelem vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků

Výstavba:

- Rodinného domu
- Obytného domu
- Rekreačního objektu

Dále:

- Pořízení staveb na nebytové účely
- Oprava, modernizace či rekonstrukce nemovitosti
- Refinancování úvěrů a půjček poskytnutých na nemovitost

3.1.2 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy může emitovat pouze banka podle zvláštního právního předpisu upravujícího činnost bank se sídlem v ČR. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. definuje hypoteční zástavní listy takto [38]:

„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen „závazky z hypotečních zástavních listů“) jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.“

Vlastníkům hypotečních zástavních listů platí banka úrokové platby. Tyto platby vyplácí z úroků získaných z poskytnutých hypotečních úvěrů. Dále banka vyplácí v době splatnosti majitelům hypotečních zástavních listů nominální hodnotu těchto listů z fondů vytvořených ze splátek hypotečních úvěrů. [7]

3.1.3 Typy hypotečních úvěrů [12]

Standardní hypotéka

Standardní hypotéku je možné využít, když hodnota zastavované nemovitosti je vyšší než výše požadovaného úvěru. Tedy banka půjčí klientovi jen určité % z hodnoty nemovitosti. Výhodou proti jiným typům hypoték je nejnižší úroková sazba. Takovou hypotéku lze využít v případě, že:

- Tržní odhad oceňované nemovitosti je vyšší než její kupní cena
- Dlužník má k dispozici část vlastních finančních prostředků
- Dlužník zastaví kromě financované nemovitosti ještě jinou nemovitost

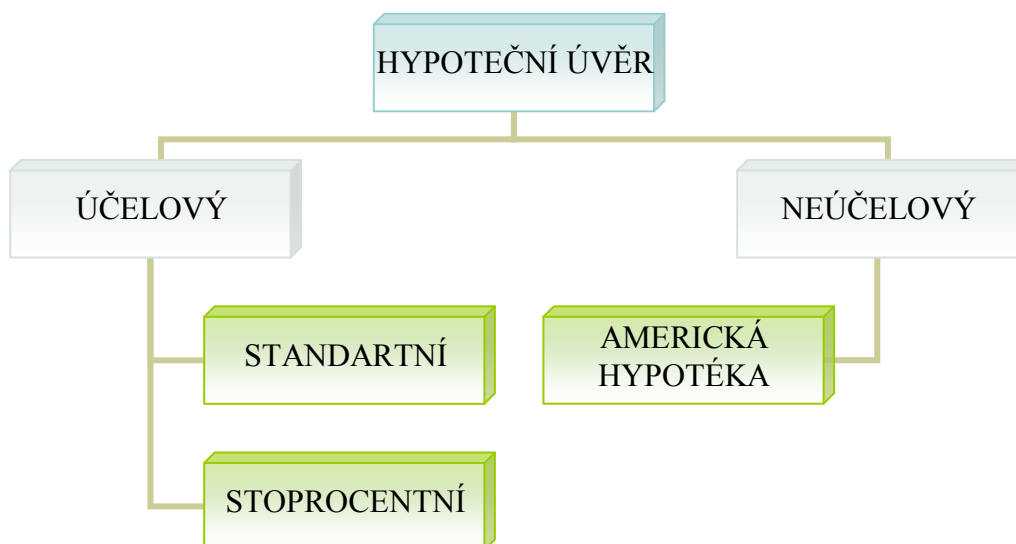
Stoprocentní hypotéka

Stoprocentní hypotéku je možné využít v případě, když dlužník nemá nebo nechce použít vlastní finanční prostředky. V takovém případě banka poskytne hypoteční úvěr v celé výši hodnoty nemovitosti. Úroková sazba je vyšší než u standardních hypoték. Nevýhodou sto-

procentní hypotéky je, že odhad oceňované nemovitosti může být nižší než její skutečná cena. Potom dlužník musí získat chybějící finanční prostředky jiným způsobem než prostřednictvím hypotečního úvěru.

Americká hypotéka

Americká hypotéka v podstatě není hypotéka, ale spíše neúčelový úvěr zajištěný nemovitostí. Takto půjčené peníze je možné využít na cokoli, nejen na financování bydlení. Stejně jako u standardní hypotéky však banka půjčí jen určité % hodnoty zastavované nemovitosti. Úroky jsou podstatně vyšší než u standardní či stoprocentní hypotéky.



Obr. 3. Typy hypotečních úvěrů

3.1.4 Typy splácení hypotečního úvěru [12]

Splácet hypoteční úvěr lze třemi různými způsoby podle toho, jaké splácení dlužníkovi nejvíce vyhovuje.

Anuitní splácení

Anuitní splácení znamená splácet po dobu trvání platnosti úrokové sazby stále stejnou splátku, tzv. anuitu. Při takovémto splácení jde zpočátku větší část peněz na splátku úroků, menší část na úmor dluhu. V důsledku toho jsou zpočátku úroky vyšší. O tyto úroky si však lze snížit daňové zatížení.

Progresivní splácení

Jde o typ splácení, kdy na počátku splácení hypotečního úvěru jsou splátky nižší a časem se zvyšují. Tento typ splácení je vhodné využít v případě, že dlužník do budoucna očekává zvýšení svých příjmů (např. kariérním růstem, ukončením rodičovské dovolené).

Degresivní splácení

Jde o typ splácení, kdy na počátku splácení hypotečního úvěru jsou splátky vyšší a časem se snižují. Degresivní splácení je tedy opakem progresivního splácení. Tento typ splácení je vhodné využít v případě, že dlužník do budoucna očekává snížení svých příjmů (např. odchodem do starobního důchodu). Výhodou proti anuitnímu splácení při stejné době splatnosti je zaplacení nižší sumy úroků.

3.1.5 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat následujícími způsoby:

- jednorázově
- postupně
- před zápisem zástavního práva

3.1.6 Výdaje spojené s poskytnutím hypotečního úvěru [12]

- měsíční splátka dle výše poskytnutého hypotečního úvěru
- odhad ceny zastavované nemovitosti
- poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí hypotečního úvěru
- poplatek za vedení úvěrového hypotečního účtu
- poplatek za vedení běžného účtu (některé banky vyžadují od klientů, kterým poskytnou hypoteční úvěr, aby měli zřízen u jejich ústavu také běžný účet)
- poplatek za čerpání hypotečního úvěru
- poplatek za čerpání při návrhu na vklad zástavního práva
- poplatek za změnu úvěrové smlouvy

3.1.7 Úrokové sazby

Revenda popisuje úrokovou sazbu z hypotečních úvěrů takto [10]: „Úroková sazba z hypotečních úvěrů může být stanovena jako pevná sazba po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Často se používá i kombinace obou způsobů, to znamená pevná sazba pro několik počátečních let a sazba pohyblivá pro zbylou dobu do splatnosti úvěru.“

Banky nabízejí fixaci úrokové sazby (tedy pevnou sazbu) po dobu od 1 roku, ale může být fixována například až 30 let. Záleží na klientovi samém, jakou dobu fixace si zvolí. Fixace úrokové sazby znamená, že po dobu fixace se úroková sazba nemění. Po skončení této doby banka určuje úrokovou sazbu sama. Od délky fixace se také odvíjí výše úrokové sazby. Čím kratší je doba fixace, tím nižší je většinou úroková sazba.

Kratší dobu fixace je vhodné zvolit za předpokladu, že dlužník bude moci v brzké době vložit na účet mimořádnou splátku (po dobu fixace nelze) nebo když odborníci očekávají pokles úrokových sazeb. Delší dobu fixace je vhodné zvolit za předpokladu, že odborníci očekávají růst úrokových sazeb. [12]

3.1.8 Bonita

Každá hypoteční banka posuzuje před poskytnutím hypotečního úvěru bonitu klienta. Čím více je klient bonitní, tím více mu může banka půjčit peněz. Při posuzování bonity je přihlíženo k příjmům a výdajům žadatele(lů). Od příjmů se odečtou již zmíněné pravidelné měsíční výdaje, předpokládaná splátka hypotečního úvěru a tento rozdíl musí pokrýt životní minimum domácnosti. K výdajům patří i splátky veškerých úvěrů, v některých bankách se započítává také kontokorentní úvěr. [12]

Kromě finanční situace se hypoteční banky zabývají při posuzování, zda klientovi hypoteční úvěr poskytnou či ne, také posouzením oboru, ve kterém žadatel(é) pracuje, jeho věkem, vzděláním, nebo také místem bydliště. Všechny tyto skutečnosti mohou představovat pro banku větší či menší riziko. [12]

3.1.9 Doklady předkládané bance

Tab. 1. Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru [16]

Obecné dokumenty	- průkaz totožnosti
	- potvrzení o plné moci
Doklady o příjmu a majetkových poměrech	- potvrzení o příjmu
	- výplatní pásky
	- daňové přiznání
	- potvrzení finančního úřadu o zaplacení daní
	- výpis z účtu
	- dohoda o zúžení či zrušení společného jmění manželů
	- doklad o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a požadovanou výší úvěru (povinná akontace)
Doklady o závazcích a pohledávkách	- nájemní smlouvy
	- potvrzení o sociálních dávkách
	- smlouvy o stavebním spoření
	- smlouvy o životních a jiných pojistkách
	- smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu
	- ručitelská prohlášení
Doklady k nemovitosti	- výpis z katastru nemovitostí
	- snímek pozemkové mapy či geometrický plán
	- odhad
	- pojistná smlouva k nemovitosti
	- doklad o vlastnickém právu k nemovitosti (kupní smlouva apod.)
	- souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost
	- fotografie nemovitosti
KOUPĚ (zvláštní dokumenty)	- kupní smlouva či smlouva o smlouvě budoucí
STAVBA či REKONSTRUKCE (zvláštní dokumenty)	- stavební povolení
	- projektová dokumentace, rozpočet
	- smlouva o dílo, smlouva o výstavbě
	- soupis potřebného materiálu a prací svépomocí
	- časový harmonogram stavby
SPLACENÍ JINÉHO ÚVĚRU (zvláštní dokumenty)	- původní úvěrová smlouva
	- původní zástavní smlouva
	- souhlas původní banky s refinancováním

K žádosti o úvěr požadují banky předložení řady dokumentů. Jejich výpis je uveden v předchozí tabulce (Tab. 1.). Jelikož požadavky různých bank se mohou nepatrně lišit, je nutné si od banky vyžádat její konkrétní soupis požadovaných dokumentů.

3.1.10 Zajištění hypotečního úvěru

Základní podmínka pro poskytnutí hypotečního úvěru je vždy jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Podstatnou podmínkou je, že nemovitost je zastavena celá, ne pouze její část. Dále nemovitost nesmí být zatížena věcným břemenem, které by bránilo v užívání. [36]

[36]: „Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí) nemovitosti (hypoteční úvěr je čerpán jako neúčelový, tedy na cokoli) a musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.“

Na jakou hodnotu se poskytuje hypotekární úvěr popisuje Král takto [4]: „Podstata této jistoty je zaručena tím, že se osobitě náročným postupem stanoví cena nemovitosti. Ta se skládá z ceny stavební a ceny výnosové....“ Dále pokračuje [4]: „Na jejich základě se pak konstruuje tzv. pravá cena, která je definitivní. Z ní se pak určí podíl – maximálně do 80 %, obvykle však jen 50-60 % - tzv. pupilární neboli sirotčí jistota a na tuto hodnotu se poskytuje vlastní hypotekární úvěr.“

[36]: „Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý např. stavební spořitelnou za předpokladu, že stavební spořitelna s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi HZL ke zřízení zástavního práva v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V tomto případě lze pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70% zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.“

Zastavit lze i stavbu. V katastru nemovitostí musí být zapsána jako rozestavěná stavba. Takto je možné stavbu zapsat v okamžiku, kdy je postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Pokud je hypoteční úvěr čerpán na tuto stavbu, banka uvolňuje peníze jen do takové výše, aby byla splněna podmínka zajištění úvěru stanovená zákonem. [36]

Dalším zajištěním mohou být spoludlužníci a ručitelé, v neposlední řadě je důležitým způsobem zajištění také vinkulace pojištění ve prospěch banky. (Samozřejmě je vinkulace pojištění zastavené nemovitosti, u některých bank také vinkulace životní pojistky nebo úvěrové pojistky.)[36]

3.1.11 Podpory hypotečního úvěrování

Státní finanční podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby je poskytována formou příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru, tzv. úrokové dotace. [22]: *„Výše úrokové dotace se každoročně stanovuje na základě průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku. Pokud průměrná úroková sazba klesne pod určitou, předem danou hodnotu, tak se dotace pro nově uzavírané úvěry sníží, případně se dotace může snížit až na nulu, tzn. není k hypotečním úvěrům poskytována.“*

Dle Ministerstva pro místní rozvoj je výše státní podpory hypotečního úvěrování platná pro období od 1. 2. 2008 do 31. 1. 2009 následující [33]:

„Průměrná sazba úroku za rok 2007 vypočtená dle ustanovení § 6 odst. 2 nařízení vlády č. 249/2002 Sb., resp. dle ustanovení § 1 odst. 3 vládního nařízení č. 33/2004 Sb., činí 4, 89 %, resp. 4,86 %. Z uvedeného vyplývá, že pro všechny žadatele, kteří zahájí čerpání hypotečního úvěru po 31. lednu 2008, bude státní podpora nulová. Snížení podpory na nulovou hodnotu bude dále provedeno rovněž u stávajících příjemců podpory, u kterých po 31. lednu 2008 podle smlouvy o hypotečním úvěru dojde ke změně běžné úrokové sazby banky.“

Komu a za jakých podmínek může být příspěvek poskytnut, je stanoveno v nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let. Mimo jiné stanovuje toto nařízení vlády například následující podmínky [20]:

- § 5 odst. 3: *„Příspěvky se poskytují příjemci nebo nabyvateli k úvěru nebo jeho části určeným na koupi bytu nejvýše do částky 800 tis. Kč, nebo na koupi rodinného domu s jedním bytem nejvýše do částky 1,5 mil. Kč. Přesahuje-li úvěr nebo jeho část určená na koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem částky uvedené ve větě první, příspěvky se na část úvěru přesahující tyto částky neposkytnou.“*

- od nabytí bytu či rodinného domu s jedním bytem prvním vlastníkem k datu žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly 2 roky
- věk žadatele (případně jeho manželky či manžela) nesmí v roce, ve kterém o podporu žádá, přesáhnout 36 let
- kromě kupovaného bytu, bytového či rodinného domu nesmí mít žadatel(é) ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví jinou takovouto nemovitost
- trvalé bydlení žadatele(lů) v dané nemovitosti po dobu čerpání hypotečního úvěru (pokud se v dané nemovitosti nedá bydlet, nemusí být tato podmínka splněna, nejdéle však v trvání 1 roku od nabytí vlastnického práva k této nemovitosti)
- umístění bytu nebo rodinného domu s jedním bytem na území ČR
- časové omezení poskytování příspěvků – po dobu splácení úvěru, nejdéle po dobu 10 let

3.1.12 Úroky a daně – úvěr ze stavebního spoření a hypoteční úvěr

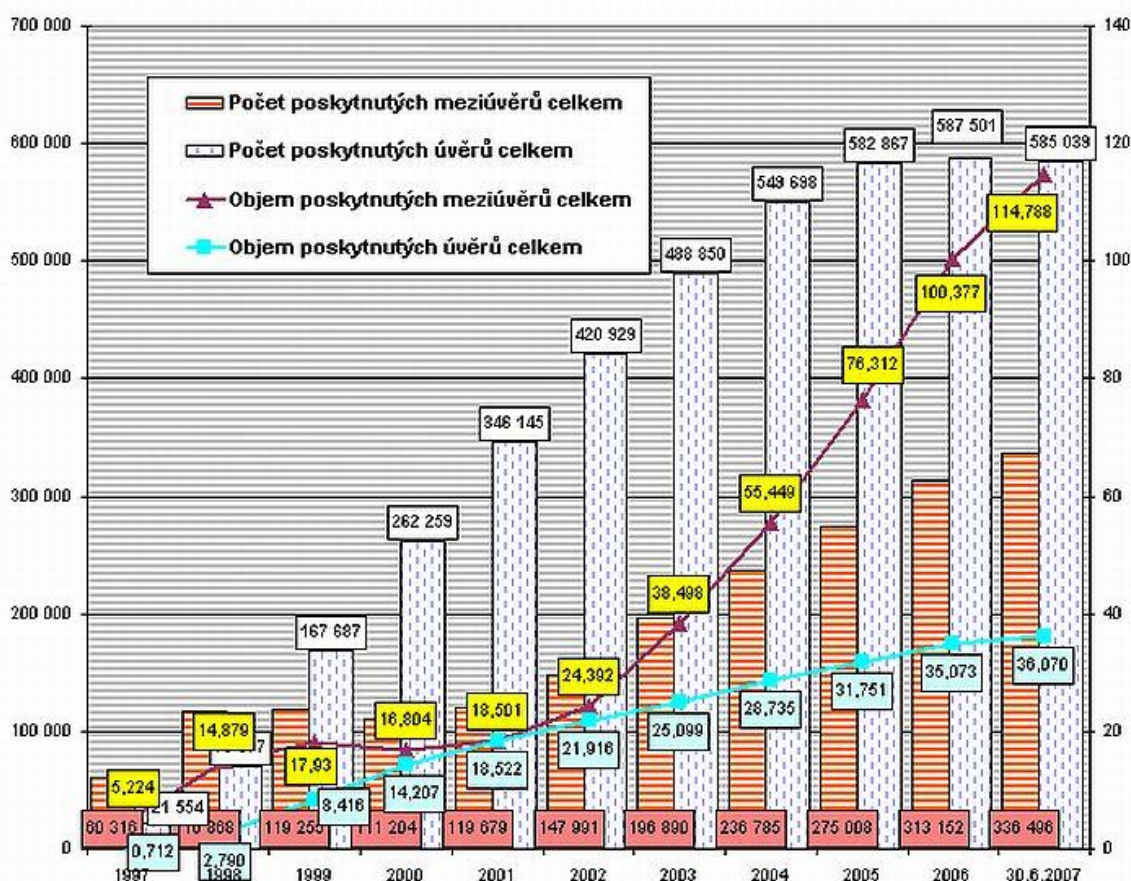
Úroky zaplacené za zdaňovací období z hypotečního úvěru mohou fyzické osoby odečíst ze základu daně z příjmů. Ze základu daně z příjmů je také možno odečíst úroky ze stavebního spoření. Přesně tuto problematiku popisuje zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů [39] :

„Od základu daně se odečte částka, která se rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, [4a] úrokům z hypotečního úvěru [53] poskytnutého bankou [109] nebo pobočkou zahraniční banky [109] anebo zahraniční bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, [55] jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, [56] bankou nebo pobočkou zahraniční banky v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu [61] ani o změnu [32] stavby bytového domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu [60] prováděnou v rámci podnikatelské a jiné samostatné výdělečné činnosti nebo pro účely pronájmu...“

PRAKTICKÁ ČÁST

4 TRH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A TRH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ

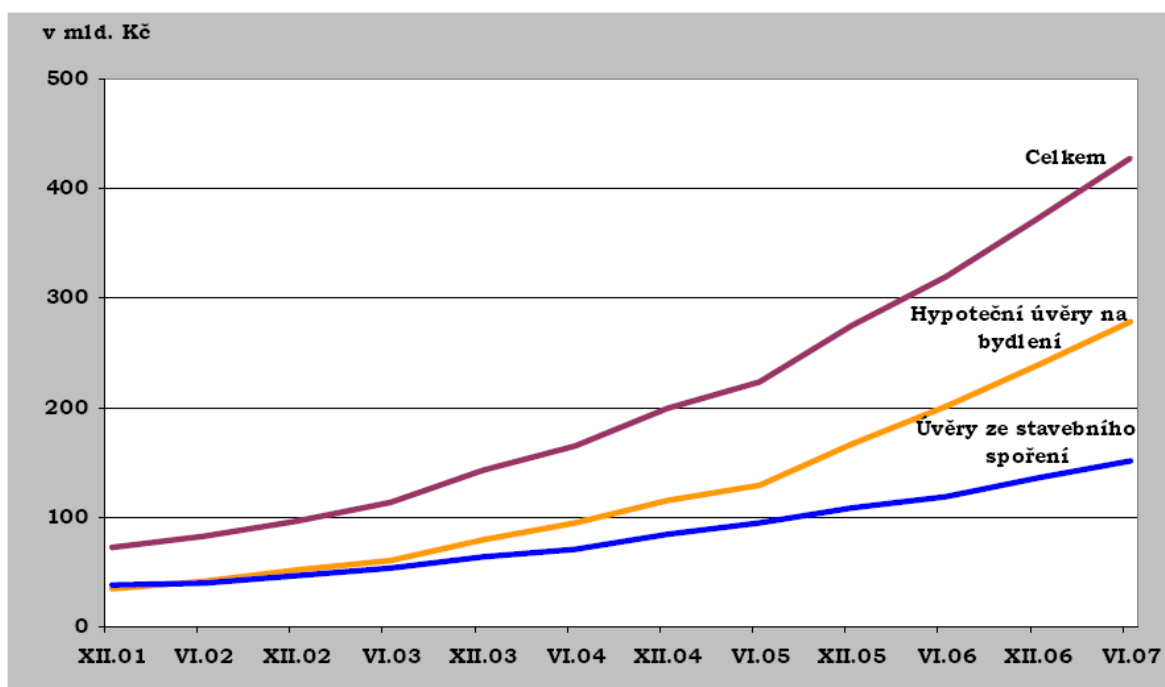
Následující obrázek (Obr. 4.) zachycuje vývoj úvěrů v sektoru stavebního spoření od roku 1997 do pololetí roku 2007. Objem úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření v průběhu těchto let roste. Objem úvěrů ze stavebního spoření roste pomalu v porovnání s vysokým nárůstem objemu překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. V roce 2007 byl objem těchto úvěrů více než 4-násobný oproti roku 2002, zatímco u úvěrů ze stavebního spoření je nárůst ani ne 2-násobný. Zajímavé je také, že objem překlenovacích úvěrů je dále v roce 2007 trojnásobně vyšší než objem úvěrů ze stavebního spoření.



Obr. 4. Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření [21]

Jak je vidět na obrázku (Obr. 5.), stejně jako roste objem úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření, roste i objem hypotečních úvěrů. V polovině roku 2007 byl objem těchto úvěrů více než 5-násobně vyšší než v polovině roku 2002. Současně objem hypotečních úvěrů na bydlení je téměř dvojnásobně vyšší než objem úvěrů ze stavebního spoření. Hlavní příčinou této skutečnosti je nutnost dlouhodobého smluvního vztahu v případě úvěru ze stavebního spoření.

Jistě bude zajímavé, jak se objemy úvěrů budou vyvíjet nadále. V roce 2007 dochází k velkému nárůstu úvěrů na bydlení, což je spojeno s obavami z vládní reformy financí platné od 1. 1. 2008.



Obr. 5. Úvěry obyvatelstvu na bydlení [41]

Jaká je v současné době nejčastěji využívaná doba fixace u hypotečních úvěrů je možné se mimo jiné dočíst na portálu Bydlet.cz [31]: „Podle společnosti Hyposervis mají na trhu největší zastoupení cca 55 % hypotéky s délkou fixace na 5 let. Loni na jaře pětiletou fixaci využívala jen cca čtvrtina klientů. Nejvíce (40%) klienti využívali fixací na 3 roky. Podle představitelů Hyposervisu je důvodem těchto změn růst úrokových sazeb a také skutečnost, že poskytovatelé často sjednotili úročení jedno až pětiletých fixací, takže klienti již nejsou motivováni do kratších fixací. U poskytovatelů je jasný současný trend podržet si klienty pokud možno co nejdéle.“

5 STAVEBNÍ SPOŘITELNY

5.1 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. [15]

Název	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
Sídlo společnosti	Vinohradská 3218/169, P.O.Box 117, 100 17 Praha 10
Datum zápisu do OR	27. 8. 1993
Akcionáři	Československá obchodní banka, a.s. Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Základní jmění	1 500 000 000,- Kč
Identifikační číslo	49241397
WWW	www.cmss.cz

Celkový objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 činil více než 30 miliard Kč.

5.2 Wüstenrot – stavební spořitelna a. s. [35]

Název	Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.
Sídlo společnosti	Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5
Datum zápisu do OR	28. 9. 1992
Akcionáři	Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg Kooperativa pojišťovna, a. s., Praha Svaz českých a moravských bytových družstev SBD Hradec Králové
Základní jmění	739 200 000,- Kč
Identifikační číslo	47115289
WWW	www.wuestenrot.cz/wss

5.3 Stavební spořitelna České spořitelny, a. s. [30]

Název	Stavební spořitelna České spořitelny, a. s.
Sídlo společnosti	Vinohradská 180/1632, 130 11 Praha 3
Datum zápisu do OR	22. 6. 1994
Akcionáři	Česká spořitelna, a. s. Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG
Základní jmění	750 000 000,- Kč
Identifikační číslo	60197609
WWW	www.burinka.cz

Celkový objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 byl 14 942 050 000 Kč.

5.4 Raiffeisen stavební spořitelna a. s. [25]

Název	Raiffeisen stavební spořitelna a. s.
Sídlo společnosti	Koněvova 2747/99, 130 45 Praha 3
Datum zápisu do OR	4. 9. 1993
Akcionáři	Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH Raiffeisenbank a.s.
Základní jmění	650 000 000,- Kč
Identifikační číslo	49241257
DIČ	CZ49241257
WWW	www.rsts.cz

Celkový objem poskytnutých úvěrů v roce 2007 činil 7,1 miliardy Kč.

Následující tabulka (Tab. 2) uvádí přehled tarifů a úrokových sazeb vybraných stavebních spořitelen. Za ní následuje další tabulka (Tab. 3.), která uvádí přehled vybraných poplatků u stejných vybraných stavebních spořitelen.

Tab. 2. Přehled tarifů a úrokových sazeb vybraných stavebních spořitel
[29]

Stavební spořitelna	Tarif	Úrok ze spoření	Úrok z běžného úvěru	Úrok z překlenovacího úvěru
ČMSS	Invest	2%	4,80%	2,7 - 6,5 %
ČMSS	Perspektiv	2%	4,80%	2,7% - 6,5%
ČMSS	Atraktiv	1%	3,70%	2,7% - 6,5%
Raiffeisen	Spořicí tarif	2%	4,90%	2,99 - 6,7 %
Raiffeisen	Úvěrový tarif	1%	3,50%	2,99 - 6,7 %
SSČS	Jednotný spořicí tarif	2%	4,75%	2,95 - 6,95 %
Wüstenrot	Optimální speciální	1 nebo 2,1 %	3,7 nebo 4,8 %	2,5 - 4,5 %
Wüstenrot	Optimální finanční	1 nebo 2,1 %	3,7 nebo 4,8 %	2,5 - 6,6 %
Wüstenrot	Optimální normální	1 nebo 2,1 %	3,7 nebo 4,8 %	
Wüstenrot	Optimální kreditní	1 nebo 2,1 %	3,7 nebo 4,8 %	2,5 - 4,8 %

Tab. 3. Přehled vybraných poplatků u vybraných spořitelen [29]

Stavební spořitelna	Tarif	Poplatek za uzavření smlouvy	Poplatek za smlouvu o běžném úvěru	Poplatek za smlouvu o překlenovacím úvěru
ČMSS	Invest	1 % z cílové částky, max. 15.000 Kč	zdarma	0% až 1% objemu meziúvěru
ČMSS	Perspektiv	1 % z cílové částky, max. 15.000 Kč	zdarma	0% až 1% objemu meziúvěru
ČMSS	Atraktiv	1 % z cílové částky, max. 15.000 Kč	zdarma	0% až 1% objemu meziúvěru
Raiffeisen	Spořicí tarif	1 % z cílové částky	zdarma	1 % z úvěru (min. 1000 Kč, max. 15 000 Kč)
		0,85 % z cílové částky do 25 let		
Raiffeisen	Úvěrový tarif	1 % z cílové částky	zdarma	1 % z úvěru (min. 1000 Kč, max. 15 000 Kč)
		0,85 % z cílové částky do 25 let		
SSČS	Jednotný spořicí tarif	1 % z CČ, max. 9 500 Kč	zdarma	1% z poskytnutého úvěru (max. 9 285 Kč)
Wüstenrot	Optimální speciální	1 % z cílové 1% CČ, max. 30.000 Kč; zdarma - spoření Kamarád pro děti do 18 let, 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC	zdarma	1% z cílové částky
				0,5 % z cílové částky pro mladé do 30 let, kteří uzavřeli Vychytané spoření
Wüstenrot	Optimální finanční	1% CČ, max. 30.000 Kč; zdarma - spoření Kamarád pro děti do 18 let, 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC	zdarma	1% z cílové částky
				0,5 % z cílové částky pro mladé do 30 let, kteří uzavřeli Vychytané spoření
Wüstenrot	Optimální normální	1% CČ, max. 30.000 Kč; zdarma - spoření Kamarád pro děti do 18 let, 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC	zdarma	
Wüstenrot	Optimální kreditní	1% CČ, max. 30.000 Kč; zdarma - spoření Kamarád pro děti do 18 let, 0,5 % pro držitele karet ISIC, Alive, IYTC	zdarma	1% z cílové částky
				0,5 % z cílové částky pro mladé do 30 let, kteří uzavřeli Vychytané spoření

6 HYPOTEČNÍ BANKY

6.1 Wüstenrot hypoteční banka a. s. [34]

Název	Wüstenrot hypoteční banka a. s.
Sídlo společnosti	náměstí Kinských 2/602, 150 00 Praha 5
Datum zápisu do OR	23. 12. 2002
Akcionáři	Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH, Salzburg
Základní jmění	600 000 000,- Kč
Identifikační číslo	26747154
WWW	www.wuestenrot.cz/whb

6.2 Česká spořitelna, a. s. [14]

Název	Česká spořitelna, a. s.
Sídlo společnosti	Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4
Datum zápisu do OR	30. 12. 1991
Akcionáři	Erste Bank Města a obce České republiky
Základní jmění	15 200 000 000,- Kč
Identifikační číslo	45244782
DIČ	CZ45244782
WWW	www.csas.cz

6.3 Komerční banka, a. s. [19]

Název	Komerční banka, a. s.
Sídlo společnosti	Na Příkopě 33, 114 07 Praha 1, P.O.Box 839
Datum zápisu do OR	5. 3. 1992
Akcionáři	Société Générale S. A. (60,35 %) Investors Bank & Trust Co. (9,20 %)
Základní jmění	9 502 463 000,- Kč
Identifikační číslo	45317054
WWW	www.kb.cz

6.4 Raiffeisenbank a. s. [26]

Název	Raiffeisenbank a. s.
Sídlo společnosti	Olbrachtova 2006/9, 140 21 Praha 4
Datum zápisu do OR	25. 6. 1993
Akcionáři	Raiffeisen International Bank – Holding AG, Vídeň Raiffeisenlandesbank Niederösterreich – Wien AG, Vídeň RB Prag Beteiligungs GmbH, Linec
Základní jmění	4 889 000 000,- Kč
Identifikační číslo	49240901
WWW	www.reiffeisen.cz

Tabulka (Tab. 4.) poskytuje přehled o názvech a úrokových sazbách hypotečních úvěrů u vybraných bank. Dále v tabulce (Tab. 5.) jsou uvedeny vybrané poplatky a doby vyřízení hypotečních úvěrů u stejných hypotečních bank jako v tabulce předešlé (Tab. 4.). Tyto údaje byly aktualizovány 23. 4. 2008, jak uvádí zdroj www.finance.cz.

Tab. 4. Srovnání hypotečních úvěrů vybraných bank [17]

Název banky	Název úvěru	Fixace % p.a.						
		1 rok	2 roky	3 roky	4 roky	5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	5,19		5,09		5,09	5,49	5,69
Česká spořitelna	Hypotéka na investice	5,19		5,09		5,19	5,49	5,69
Komerční banka	Klasik	4,99	4,99	4,99	4,99	4,99	4,99	4,99
Komerční banka	Plus	5,59	5,59	5,59	5,59	5,59	5,59	5,59
Raiffeisenbank	Klasik 90 %	5,29	5,29	5,29	5,29	5,29	5,59	5,59
Raiffeisenbank	Klasik do 100 %	5,79	5,79	5,79	5,79	5,79	6,09	6,09
Raiffeisenbank	Stabilita a Stabilita Invest do 90 %	5,19	5,19	5,19	5,19	5,19	5,49	5,49
Raiffeisenbank	Stabilita a Stabilita Invest do 100 %	5,69	5,69	5,69	5,69	5,69	5,99	5,99
Raiffeisenbank	Profit	6,99	6,99	6,99	6,99	6,99	7,29	7,29
Raiffeisenbank	Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu							
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot	4,89		4,94		4,84	5,5	

Tab. 5. Přehled vybraných poplatků a doby vyřízení úvěru u vybraných bank [17]

Název banky	Název úvěru	Poplatek za zpracování, vyřízení a poskytnutí úvěru	Poplatek za správu a vedení úvěru (měsíčně)	Doba vyřízení úvěru
Česká spořitelna	Ideální hypotéka	0 Kč	200 Kč a dále podle sjednaných služeb	3 pracovní dny
Česká spořitelna	Hypotéka na investice	Komplexní posouzení a vyhodnocení žádostí o úvěr včetně příslibu úvěru: Do 5 mil. - 0,9 % z hodnoty sjednaného úvěru, min. 9 500 Kč, max 25 tis. Kč. Nad 5 mil. individuální sazba min. 35 tis. Kč.	200 Kč měsíčně	3 pracovní dny
Komerční banka	Klasik	0,8 %, min. 9 000 Kč, max. 28 000 Kč	100 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 14 dní
			150 Kč měsíčně (se SP)	
Komerční banka	Plus	0,8 %, min. 9 000 Kč, max. 28 000 Kč	100 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 14 dní
			150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Klasik 90 %	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 6 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Klasik do 100 %	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Stabilita a Stabilita Invest do 90 %	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Stabilita a Stabilita Invest do 100 %	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Profit	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Raiffeisenbank	Hypoteční úvěr bez dokládání příjmu	Příprava úvěru: zdarma	150 Kč měsíčně (bez SP)	Cca 5 dnů
		Poskytnutí úvěru: 0,8 % z výše úvěru, min. 5 000 Kč, max. 29 000 Kč	150 Kč měsíčně (se SP)	
Wüstenrot hypoteční banka	Hypotéka Wüstenrot	0,8 % z objemu úvěru, min. 4 000 Kč, max. 25 000 Kč. Poplatek splatný až při podpisu smlouvy.	150 Kč měsíčně (se SP i bez SP)	3 až 5 dnů

7 SROVNÁNÍ

Pro srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření byly použity nabídky vybraných bank a stavebních spořitelen sestavené pro následující situaci:

Manželé – oba ve věku do 30 let – chtějí využít k financování rekonstrukce svého rodinného domu v hodnotě asi 2 000 000 Kč, úvěru ze stavebního spoření nebo hypotečního úvěru. Výše úvěru by měla být 400.000 Kč. Ostatní splátky manželů činí 5.000 Kč. Čistý měsíční příjem domácnosti je 22.000 Kč. Jaký typ úvěru by byl pro ně vhodný a u kterého finančního ústavu? Pro hypoteční úvěr je zvolena doba fixace 5 let.

7.1 Srovnání vybraných úvěrů ze stavebního spoření

V následující tabulce (Tab. 6.) jsou uvedeny vybrané údaje z konkrétní nabídky stavebních spořitelen. Tyto nabídky jsou uvedeny v přílohách P I až P V. Jelikož se nepodařilo získat všechny nabídky od vybraných stavebních spořitelen, které by uváděly stejnou výši měsíční splátky ve fázi překlenovacího úvěru a stavebního úvěru ze stavebního spoření, je nutné posoudit dané nabídky pomocí jiného kritéria. Tímto kritériem jsou celkové náklady a jejich přehled uvádí další tabulka (Tab. 7.)

Tab. 6. Srovnání vybraných úvěrů ze stavebního spoření (vlastní zpracování)

	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.	Stavební spořitelna české spořitelny	Reiffeisen stavební spořitelna
Tarifní varianta/typ úvěru	Invest Standard	OF (finanční)	TREND 0 %	Spořicí tarif
Výše úvěru	400 000 Kč	400 000 Kč	400 000 Kč	400 000 Kč
Úroky z úspor	2,0%	2,1%	2,0%	2,0%
Úroky z úvěru	4,8%	4,8%	4,75%	4,9%
Úroky z překlenovacího úvěru	4,5%	5,5%	6,35%	4,9% (4,8% při vinkulaci životního pojištění či pojištění úvěru)

	Českomoravská stavební spoři- telna, a.s.	Wüstenrot - stavební spoři- telna a.s.	Stavební spořitelna české spoři- telny	Reiffeisen stavební spořitelna
Poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření (% z cílové částky)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Poplatek za poskytnutí pře- klenovacího úvěru (% z cílové částky)	0,5%	1,0%	1,0%	1,0%
Poplatek za poskytnutí úvěru (% z cílové částky)	zdarma	zdarma	zdarma	zarma
Ručení	nemovitost	nemovitost životní pojiš- tění	bez ručení	nemovitost (životní pojiš- tění)
Poplatek za vedení úvěrového účtu (překlenovací úvěr)	580 Kč / rok	250 Kč / rok	290 Kč / rok	308 Kč / rok
Poplatek za vedení úvěrového účtu	290 Kč / rok	250 Kč / rok	290 Kč / rok	308 Kč / rok
Doba vyřízení úvěru	6 týdnů	3 týdny	1 týden	3 týdny
Výše měsíční splátky	PÚ 3000 Kč SÚ 2850 Kč	3 204 Kč	3 400 Kč	PÚ 3200 Kč SÚ 2800 Kč
Výše čistého měsíčního příjmu manželů	asi 17 000 Kč	17 970 Kč	16 737 Kč	18 340 Kč

Tab. 7. Srovnání vybraných úvěrů ze stavebního spoření z pohledu celkových nákladů (vlastní zpracování)

	Českomoravská stavební spoři- telna, a.s.	Wüstenrot - stavební spoři- telna a.s.	Stavební spoři- telna České spořitelny	Reiffeisen sta- vební spoři- telna
Úložky ve fázi spoření	144 000,00 Kč	149 330,00 Kč	139 819,90 Kč	144 000,00 Kč
Výše úvěru	234 640,40 Kč	227 998,00 Kč	237 303,40 Kč	238 572,56 Kč
Úroky z úvěru	46 642,50 Kč	39 978,00 Kč	42 455,50 Kč	54 326,34 Kč
Úroky z meziúvěru	140 950,00 Kč	199 906,00 Kč	230 618,10 Kč	141 897,60 Kč
Úhrady ostatní	12 960,00 Kč	12 000,00 Kč	12 640,00 Kč	12 928,00 Kč
Celkové náklady	579 192,90 Kč	629 212,00 Kč	662 836,90 Kč	591 724,50 Kč

Vysvětlení k tabulce (Tab. 7.):

Celkové náklady jsou součtem úložek ve fázi spoření, výše úvěru, úroků z úvěru a ostatních úhrad. Je nutné podotknout, že řádek Úhrady ostatní je upraven pro potřeby tohoto srovnání. Ostatní úhrady uvádí ve své nabídce jen Českomoravská stavební spořitelna (13 540 Kč) a Stavební spořitelna České spořitelny (15 830 Kč), a jsou v nich započítány i poplatky za výpisy z účtu atp. Pro potřebu srovnání byly tedy ostatní úhrady uvedené v tabulce (Tab. 7.) spočítány jako součet poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření, poplatku za poskytnutí překlenovacího úvěru a sumy poplatků za vedení účtů.

Z tabulky (Tab. 7.) vyplývá, že nejuhodnější nabídku poskytla Českomoravská stavební spořitelna ve výši celkových nákladů 579 192,90 Kč.

7.2 Srovnání vybraných hypotečních úvěrů

Tab. 8. Srovnání vybraných hypotečních úvěrů (vlastní zpracování)

	Komerční banka, a.s.	Raiffeisen-bank a.s.	Česká spořitelna, a.s.	Wüstenrot hypoteční banka a.s.
Výše úvěru	400 000,-Kč			
Hodnota nemovitosti	2 000 000,-Kč			
Doba splatnosti úvěru	16 let (192 splátek)			
Doba fixace úrokové sazby	5 let			
Úroková sazba	5,29%	5,89%	4,99%	5,04%
Výše měsíční splátky	3 093 Kč	3 222 Kč	3 029 Kč	3 039 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Měsíční poplatek za správu úvěrového účtu	150 Kč	150 Kč	200 Kč	150 Kč
Měsíční splátka celkem (po započtení poplatku za správu úvěrového účtu)	3 243 Kč	3 372 Kč	3 229 Kč	3 189 Kč

V tabulce (Tab. 8.) jsou uvedeny vybrané srovnávací údaje z konkrétních nabídek bank uvedených v hlavičce této tabulky. Tyto nabídky je možné nalézt v přílohách P VI až P IX. Jako poznámku k této tabulce je nutné uvést, že Česká spořitelna v nabídce hypotečního úvěru uvádí výši měsíční splátky 3 044 Kč. Tento výpočet je však chybný a proto byl v tabulce pro možnost správného porovnání nahrazen výpočtem správným.

Pokud se porovnají pouze jednotlivé anuity, je pro danou modelovou situaci nejvhodnější nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny. Pokud však k anuitám přidáme také měsíční poplatky za vedení úvěrového účtu, je z tabulky (Tab. 8.) vidět, že nejvýhodnější nabídku poskytla Wüstenrot hypoteční banka.

Poplatek za zpracování úvěru je u všech bank nulový, jelikož v době, kdy byly nabídky modelovány, měly všechny zde uvedené banky akci na tyto poplatky. Jindy je tento poplatek většinou ve výši 1 % z poskytnutého úvěru, přičemž dolní a horní hranice částky poplatku je omezena.

7.3 Výběr nejvýhodnější varianty financování rekonstrukce a celkové srovnání

Nyní je nutné porovnat hypoteční úvěry s překlenovacími úvěry ze stavebního spoření. Pro porovnání je použito nejprve celkových nákladů nejlevnějšího hypotečního úvěru a nejlevnějšího úvěru ze stavebního spoření. Poté je srovnání provedeno na základě celkových nákladů hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření každé ze tří vybraných finančních institucí.

Celkové náklady hypotečního úvěru jsou stanoveny vynásobením měsíční splátky úvěru (navýšené o částku za vedení úvěrového účtu) 12 měsíci každého roku a 16 lety splatnosti úvěru. Je nutné podotknout, že doba fixace úrokové sazby z hypotečního úvěru je 5 let a po této době se úroková sazba může změnit, výše celkových nákladů se tedy taktéž může změnit. Pro porovnání je však nutné využít nyní známých údajů.

Dále jsou s jednotlivými typy úvěrů spojeny další náklady, např. poplatky za výpisy z účtu, poplatky za čerpání úvěru a další. Tyto poplatky do výpočtů zahrnuty nejsou, jelikož celkové náklady ovlivňují nepatrně a pro porovnání jsou málo podstatné.

Tab. 9. Srovnání nejlevnějšího hypotečního úvěru a nejlevnějšího úvěru ze stavebního spoření (vlastní zpracování)

Úvěr	Měsíční splátka	Celkové náklady
Hypoteční úvěr Wüstenrot hypoteční banky	3 189 Kč	612 288 Kč
Úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny	PÚ 3000 Kč SÚ 2850 Kč	579 193 Kč
Rozdíl v nákladech		33 095 Kč

V tabulce (Tab. 9.) je vidět, že **nejvýhodnějším úvěrem pro financování rekonstrukce rodinného domu za daných podmínek a výši úvěru je překlenovací úvěr a následně úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny**. Celková úspora nákladů je při porovnání úvěrů uvedených v této tabulce 33 095 Kč. Nejméně výhodnou nabídku za dané situace poskytla Stavební spořitelna České spořitelny, a sice celkové náklady jejího úvěru ze stavebního spoření převyšují náklady ČMSS o 83 644 Kč, což je dosti vysoká částka.

Tab. 10. Srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v rámci jednotlivých vybraných finančních institucí (vlastní zpracování)

Finanční instituce	Úvěr	Měsíční splátka	Celkové náklady
Wüstenrot	Hypoteční úvěr	3 189 Kč	612 288 Kč
	Úvěr ze stavebního spoření	3 204 Kč	629 212 Kč
Česká spořitelna	Hypoteční úvěr	3 229 Kč	619 968 Kč
	Úvěr ze stavebního spoření	3 400 Kč	662 837 Kč
Raiffeisen	Hypoteční úvěr	3 372 Kč	647 424 Kč
	Úvěr ze stavebního spoření	PÚ 3200 Kč SÚ 2800 Kč	591 725 Kč

Pokud jsou však porovnány hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření v rámci jednotlivých vybraných finančních institucí, jak je možno vidět v předchozí tabulce (Tab. 10.), jsou výsledky takového srovnání různé. U institucí Wüstenrot a Česká spořitelna je výhodnější za daných modelových podmínek z pohledu celkových nákladů využít k financování rekonstrukce hypotečního úvěru. U společnosti Raiffeisen je naopak podstatně výhodnější nabídka úvěru ze stavebního spoření.

Obecně nelze tedy říci, který ze srovnávaných úvěrů je výhodnější. Pro každého zájemce o úvěr na financování bydlení je podstatné zhodnocení jeho situace, možností a okolností týkajících se nemovitosti. Teprve na základě těchto informací se může rozhodnout a vybrat výhodnější mezi porovnávanými úvěrovými produkty a zvolit pro něj optimální finanční ústav.

8 PRŮZKUM INFORMOVANOSTI OBČANŮ ČR

Dobrý den. Jmenuji se Libuše Kandrnálová a jsem studentkou 3. ročníku kombinovaného studia FAME na Univerzitě T. Bati ve Zlíně. Za účelem zpracování mé bakalářské práce jsem vytvořila tento dotazník a chtěla bych Vás požádat o jeho vyplnění. Dotazník je zcela anonymní a údaje z něj budou sloužit pouze k vypracování bakalářské práce. Čas potřebný k vyplnění je cca 5 minut. Zvolenou odpověď označte prosím křížkem, přičemž v některých otázkách je možné označit křížkem i několik odpovědí.

1. **Věk**
 méně než 15 let 16 - 20 21 - 30 31 - 40 41 - 50 51 - 60 více než 60 let
2. **Pohlaví**
 žena muž
3. **Vzdělání**
 základní střední odborné střední odborné s maturitou gymnázium vysokoškolské
4. **Máte uzavřenou smlouvu o stavebním spoření?**
 ano ne
5. **Jaká je roční výše státní podpory v České republice u nově uzavíraných smluv?**
Procentuálně: 10% 15% 20% 25% 30%
Maximálně činí: 2 000 Kč 2 500 Kč 3 000 Kč 3 500 Kč 4 500 Kč **za rok.**
 výše částky není omezena
6. **Na jakou dobu je uzavírána v současnosti smlouva o stavebním spoření v České republice (po uplynutí této zákonem stanovené doby má účastník stavebního spoření nárok na vyplacení státní podpory)?**
 4 roky 5 let 6 let 7 let
7. **Úroková sazba z překlenovacího úvěru ze stavebního spoření se pohybuje v rozmezí:**
 % ročně.
napište čísla od - do
8. **Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření se pohybuje v rozmezí:**
 % ročně.
napište čísla od - do
9. **Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut za předpokladu zajištění (ručení):**
 vždy nemovitostí nemovitostí ručitelem životní pojistkou
 za jistých okolností je poskytován bez ručení
10. **Hypoteční úvěr je poskytován za předpokladu zajištění (ručení):**
 vždy nemovitostí nemovitostí ručitelem životní pojistkou
 za jistých okolností je poskytován bez ručení
11. **Úroková sazba z hypotečního úvěru (na financování bydlení) se pohybuje v rozmezí:**
 % ročně.
napište čísla od - do
12. **Frekvence placení poplatku za vedení úvěrového účtu je pro:**
Úvěr nebo překlenovací úvěr ze stavebního spoření
 roční pololetní čtvrtletní měsíční
Hypoteční úvěr
 roční pololetní čtvrtletní měsíční
13. **Zkratka RPSN znamená:**
 roční procentuální sazba nákladů
 reálná pololetní sleva nákladů
 rovná pasivní sazba navýšení
14. **V současné době splácíte:**
 hypoteční úvěr úvěr ze stavebního spoření překlenovací úvěr ze stavebního spoření
 jiné půjčky nesplácím žádné půjčky

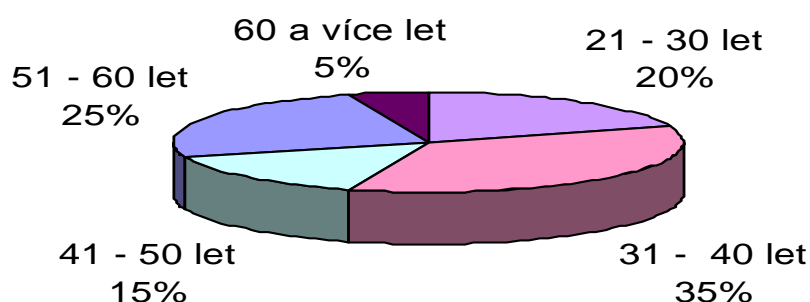
Děkuji Vám za spolupráci a čas, který jste věnoval(a) vyplnění tohoto dotazníku. Příjemný den!

Dotazníkovou metodou byl proveden průzkum informovanosti občanů České republiky o stavebním spoření, úvěru ze stavebního spoření a hypotečním úvěru. Z 60 rozdaných dotazníků se vrátilo k vyhodnocení 40 vyplněných dotazníků. Dotazník je vidět na obrázku (Obr.6.). Smyslem průzkumu bylo zjistit několik skutečností, mezi něž například patří:

- Jaká je informovanost občanů o stavebním spoření a potažmo zda občané, kteří mají uzavřenu smlouvu o stavebním spoření mají základní znalosti o tomto produktu.
- Zda občané ČR mají alespoň hrubý přehled o úrocích z úvěrů poskytovaných na bydlení, jelikož otázku bydlení každý občan někdy v životě řešil nebo řešit bude.

8.1 Vyhodnocení

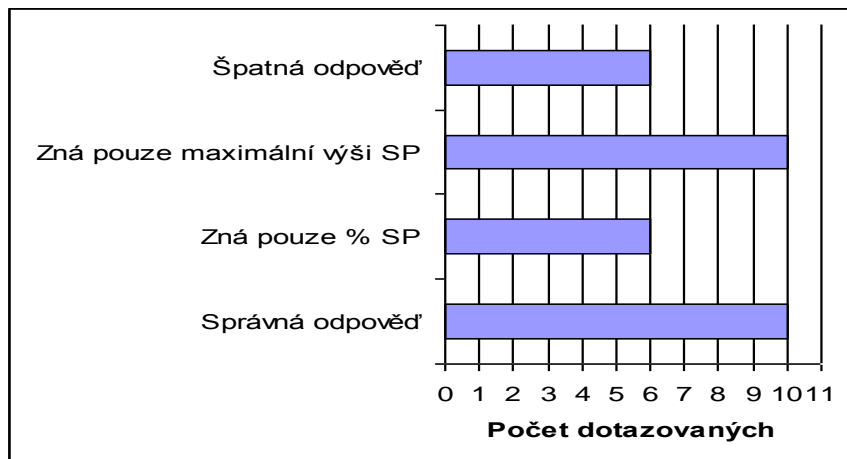
Věk dotazovaných



Obr. 7. Věková struktura dotazovaných

Smlouvu o stavebním spoření má uzavřeno 32 ze 40 respondentů. Tedy 8 dotazovaných smlouvu o stavebním spoření v současné době uzavřenu nemá, čemuž odpovídá i jejich nulová informovanost o tomto produktu.

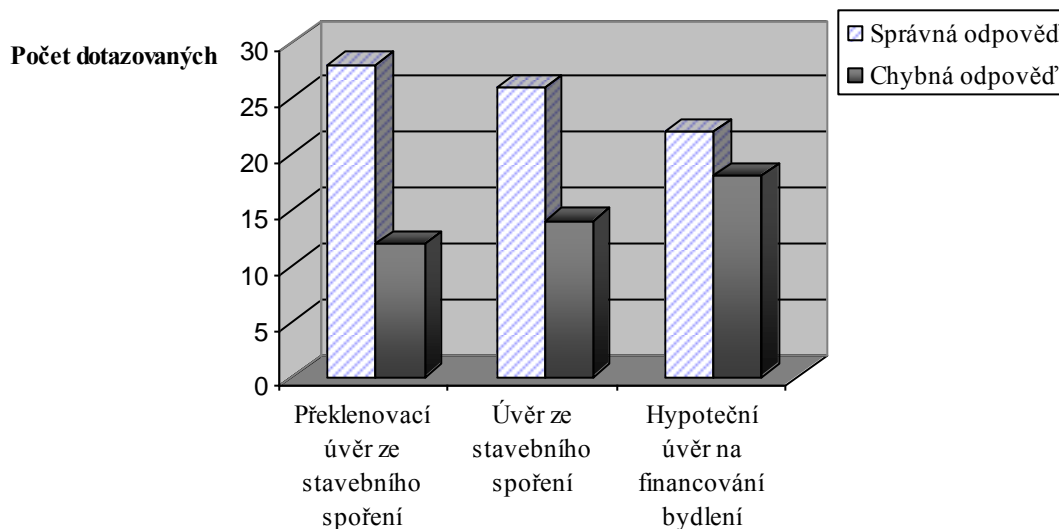
Jak odpovědělo 32 dotázaných, kteří smlouvu o stavebním spoření mají uzavřenou, na otázku číslo 5 z dotazníku, tedy Jaká je roční výše státní podpory v České republice u nově uzavíraných smluv? znázorňuje následující obrázek (Obr. 8.):



Obr. 8. Přehled odpovědí na výši státní podpory v ČR

8 z 10 dotázaných, kteří znali správnou odpověď na 5. otázku, znalo odpověď také na otázku č. 6, tedy na jakou dobu je uzavírána smlouva o stavebním spoření. Všichni tito mají střední odborné vzdělání s maturitou.

Pro vyhodnocení otázky č. 7, tedy jaká je úroková sazba z překlenovacího úvěru ze stavebního spoření, bylo použito jako hodnot pro určení správné odpovědi 2,5 % – 6,95 % (7 %) p. a. podle tabulky (Tab. 2.). Dále pro vyhodnocení otázky č. 8 hodnot 3,5 % – 4,9 % (5 %) p. a. taktéž podle tabulky (Tab. 2.). Pro vyhodnocení otázky č. 11 hodnot 4,84 % - 7,29 % podle tabulky (Tab. 4.). Výsledky tohoto hodnocení jsou v následujícím obrázku (Obr. 9).



Obr. 9. Znalost úrokových sazeb u jednotlivých typů úvěrů

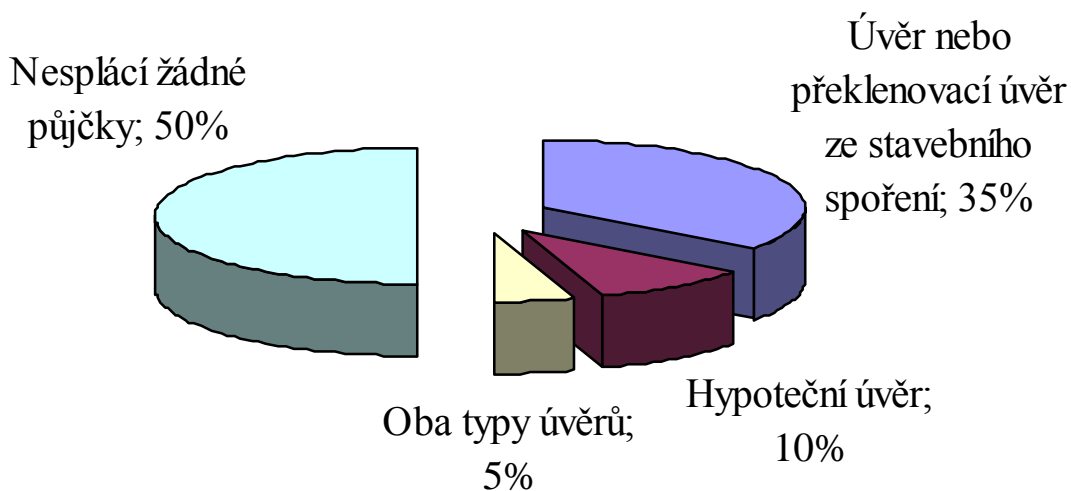
Nyní k otázkám č. 9 a č. 10. Žádný z dotazovaných neodpověděl zcela správně na otázku týkající se zajištění úvěru, tedy že lze úvěr zajistit z nabízených odpovědí nemovitostí, ručitelem, životní pojistkou a za jistých okolností je poskytován bez zajištění či ručení. 45 % dotázaných odpovědělo správně na otázku týkající se zajištění hypotečních úvěrů, a to že hypoteční úvěr je vždy poskytován za předpokladu zástavy nemovitosti.

Poplatek za vedení úvěrového účtu u překlenovacího úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření se u většiny stavebních spořitelů platí ročně, u některých lze platit i za půl roku či čtvrtletí. Roční frekvenci placení poplatku uvedlo 45 % dotázaných, 40 % uvedlo měsíční frekvenci a 15 % dotázaných odpověď na tuto otázku neznalo.

Poplatek za vedení úvěrového účtu u hypotečního úvěru se platí měsíčně, což vědělo 60 % dotázaných, ¼ dotázaných znala frekvenci placení za vedení úvěrové účtu jak u hypotečních úvěrů, tak u úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření.

Co znamená zkratka RPSN vědělo 70 % dotázaných. Otázkou však zůstává, zda znají jen pojmenování této zkratky, nebo by byly schopni vysvětlit také její význam. Dle slovních komentářů dotazovaných význam této zkratky většina neznala. Tento údaj však není podložen průzkumem.

Následující obrázek (Obr. 10.) znázorňuje podíl dotazovaných, kteří splácí případně nesplácí žádný úvěr. Spojitost mezi znalostmi a současným splácením úvěru či překlenovacího úvěru ze stavebního spoření nebyla prokázána, jelikož mnozí, kteří v současnosti splácí ať už úvěr či překlenovací úvěr ze stavebního spoření, nemají o produktech, které využívají, ani základní znalosti. 100 % dotázaných, kteří splácí hypoteční úvěr, má potřebné znalosti o hypotečních úvěrech.



Obr. 10. Podíl dotazovaných splácejících v současnosti úvěry

8.2 Komentář

V dotazníku byly položeny základní otázky, na které by měli být schopni odpovědět přinejmenším ti, kteří řeší nebo už řešili otázku financování vlastního bydlení. Přesto však většina respondentů komentovala slovně dotazník jako obtížný, čemuž odpovídají i výsledky průzkumu. Neznalost tak základních informací týkajících se vybraných produktů může vést ke špatné volbě peněžního ústavu, vhodného produktu a tím i vlastní ztrátě v podobě například nákladů spojených s úvěrem u různých bank.

Žádný z dotazovaných neodpověděl správně na všechny otázky.

ZÁVĚR

Tato práce je rozdělena do dvou částí. Je to část teoretická a praktická.

V úvodu teoretické části byla stručně popsána centrální banka, pod kterou spadají také stavební spořitelny a hypoteční banky. 2. kapitola je věnována problematice stavebního spoření a úvěrů a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. 3. kapitola se zabývá hypotečními úvěry.

V praktické části byl nejprve uveden vývoj trhu v oblasti úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů na financování bydlení. Dále byly popsány čtyři vybrané stavební spořitelny a čtyři vybrané hypoteční banky. U stavebních spořitelen i hypotečních bank bylo provedeno srovnání nabízených produktů na základě zvolených parametrů, jako jsou úrokové sazby a poplatky.

7. kapitola se věnuje srovnání konkrétních nabídek jednotlivých finančních institucí vytvořených pro zvolenou modelovou situaci. Nejvýhodnějším úvěrem pro financování rekonstrukce rodinného domu za daných podmínek a výši úvěru je překlenovací úvěr a následně úvěr ze stavebního spoření Českomoravské stavební spořitelny. Nejméně výhodnou nabídku za dané situace poskytla Stavební spořitelna České spořitelny, a sice celkové náklady jejího úvěru ze stavebního spoření převyšují náklady ČMSS o 83 644 Kč.

Poslední kapitola poskytuje přehled o informovanosti občanů České republiky o stavebním spoření, úvěrech ze stavebního spoření a hypotečních úvěrech. Základní znalosti o stavebním spoření - tedy jaká je výše státní podpory a na jakou dobu se uzavírají smlouvy o stavebním spoření, aby vznikl nárok na výplatu státní podpory – mělo jen 20 % dotázaných, přičemž 80 % z dotázaných má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření. Přibližně 2/3 dotázaných má reálný přehled o úrokových sazbách u úvěrů ze stavebního spoření. 100 % dotázaných, kteří v současnosti splácí hypoteční úvěr, má základní znalosti o tomto produktu.

V přílohách této práce je možné nalézt konkrétní nabídky jednotlivých finančních institucí pro zvolenou modelovou situaci.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] DOČKAL, E. *Kam s penězi*. 1. vyd. Olomouc : Rubico, 1998. ISBN 80-85839-20-2.
- [2] FILIP, M. *Osobní a rodinné bohatství : Kam s penězi*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-416-3.
- [3] JEŽEK, T. *Peníze a trh*. Praha : Portál, 2002. ISBN 80-7178-685-3.
- [4] KRÁL, M. *Bankovníctví I*. 5. vyd. Zlín : UTB, 2006. ISBN 80-7318-442-7.
- [5] MARTÍNKOVÁ, E. *(Ne)máte peníze : Co s tím?*. 1. vyd. Havlíčkův Brod : Fragment, 2003. ISBN 80-7200-482-4.
- [6] POLIDAR, V. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha : Ekopress, 1999. ISBN 80-86119-11-4.
- [7] POLOUČEK, S., et al. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-462-7.
- [8] PRČÍK, T. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno : ERA, 2002. ISBN .
- [9] REVENDA, Z. *Centrální bankovníctví*. 1. vyd. Praha : Management Press, 1999. ISBN 80-85943-89-1.
- [10] REVENDA, Z., et al. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 3. vyd. Praha : Management Press, 2002. ISBN 80-7261-031-7.
- [11] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ, M. *Osobní a rodinné finance*. 1. vyd. Praha : GRADA Publishing a.s., 2003. 172 s. ISBN 80-247-0478-1.
- [12] VICHNAROVÁ, L, NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA, 2007. ISBN 978-80-7366-079-6.

Internetové zdroje

- [13] *15 let stavebního spoření – AČSS v médiích – novináři – AČSS/Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. [cit. 2008-05-6]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari/acss-v-mediich/15-let-stavebniho-sporeni/>>.

- [14] *Česká spořitelna* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.csas.cz>>.
- [15] *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.cms.cz>>.
- [16] *Doklady nutné k poskytnutí hypotečního úvěru – Měšec.cz* [online]. [cit. 2008-05-5]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/texty/doklady-nutne-k-poskytnuti-hypotecniho-uveru/>>.
- [17] *Hypotéka a hypotéky - Finance.cz* [online]. 2000-2008, 23. 4. 2008 [cit. 2008-04-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/hypoteky/srovnani/>>. ISSN 1213-4325.
- [18] *Hypotéky – kdo je poskytuje - Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/kdo-je-poskytuje/>>. ISSN 1213-4325.
- [19] *Komerční banka* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.kb.cz>>.
- [20] *Narizení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 26 let* [online]. [cit. 2008-05-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.mvcr.cz/sbirka/2002/sb094-02.pdf>>.
- [21] *Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření - Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2008-05-3]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/bydleni2007/cz/5-6-pocet-a-objem-poskytnutych-preklenovacich-uveru-a-uveru.html>>.
- [22] *Podpora hypoték - Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/podpory/>>. ISSN 1213-4325.
- [23] *Průběh stavebního spoření - Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-03-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/prubeh-sporeni/>>. ISSN 1213-4325.

- [24] *Průběh stavebního spoření – úvěry* - *Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/uvery/>>. ISSN 1213-4325.
- [25] *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.rsts.cz>>.
- [26] *Raiffeisenbank* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.reiffeisen.cz>>.
- [27] *Stavební spoření – spořitelny* - *Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/stavebni-sporitelny/>>. ISSN 1213-4325.
- [28] *Stavební spoření – způsoby platby* - *Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/zpusoby-placeni/>>. ISSN 1213-4325.
- [29] *Stavební spoření, srovnání tarifů* - *Finance.cz* [online]. 2000-2008 , 3. 3. 2008 [cit. 2008-04-26]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/stavebni-sporeni/srovnani-sporicich-tarifu/>>. ISSN 1213-4325.
- [30] *Stavební spořitelna České spořitelny* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.burinka.cz>>.
- [31] URBÁNEK, Vladimír. *Hypotéky: Cca 55% je s fixací na 5 let* [online]. 29.02.2008 [cit. 2008-05-02]. Dostupný z WWW: <http://www.bydlet.cz/bydlet/bpg_144114.htm>.
- [32] *Uzavření smlouvy o stavebním spoření* - *Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni/postup-uzavreni-smlouvy/>>. ISSN 1213-4325.
- [33] *Výše státní podpory hypotečního úvěrování platná pro období od 1. 2. 2008 do 31. 1. 2009* - *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2008-04-29]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uverovani-platna-pro-obdobi-od-1-2-2008-do-31-1-2009>>.

- [34] *Wüstenrot hypoteční banka* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/whb>>.
- [35] *Wüstenrot stavební spořitelna* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <<http://www.wuestenrot.cz/wss>>.
- [36] *Zajištění hypotéky - Finance.cz* [online]. 2000-2008 [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/zajisteni-uveru/>>. ISSN 1213-4325.
- [37] *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření* [online]. [cit. 2008-04-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.mvcr.cz/sbirka/1993/sb27-93.pdf>>.
- [38] *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/zakony_1039.html>.
- [39] *Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů* [online]. [cit. 2008-04-10]. Dostupný z WWW: <http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/182_795.html>.
- [40] *Zákon o stavebním spoření (Zákony a podmínky)/ČMSS* [online]. [cit. 2008-04-2]. Dostupný z WWW: <http://www.cmss.cz/produkty/zakony_podminky/zakon_o_stavebnim_sporeni>.
- [41] *Zpráva o vývoji finančního trhu v 1. pololetí roku 2007* [online]. 2007 [cit. 2008-04-20]. Dostupný z WWW: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xbcr/mfcr/Pololetni_zprava_2007_pdf.pdf>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

atp.	a tak podobně
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
HZL	Hypoteční zástavní list
např.	například
RPSN	Reálná procentní sazba nákladů

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Obecné vymezení základních druhů bank [9]	10
Obr. 2. Průběh stavebního spoření [1]	14
Obr. 3. Typy hypotečních úvěrů	23
Obr. 4. Počet a objem poskytnutých překlenovacích úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření [21]	31
Obr. 5. Úvěry obyvatelstvu na bydlení [41]	32
Obr. 6. Dotazník	47
Obr. 7. Věková struktura dotazovaných	48
Obr. 8. Přehled odpovědí na výši státní podpory v ČR	49
Obr. 9. Znalost úrokových sazeb u jednotlivých typů úvěrů	49
Obr. 10. Podíl dotazovaných splácejících v současnosti úvěry	51

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Podklady potřebné k získání hypotečního úvěru [16].....	26
Tab. 2. Přehled tarifů a úrokových sazeb vybraných stavebních spořitelen [29].....	35
Tab. 3. Přehled vybraných poplatků u vybraných spořitelen [29]	36
Tab. 4. Srovnání hypotečních úvěrů vybraných bank [17].....	39
Tab. 5. Přehled vybraných poplatků a doby vyřízení úvěru u vybraných bank [17]	40
Tab. 6. Srovnání vybraných úvěrů ze stavebního spoření (vlastní zpracování)	41
Tab. 7. Srovnání vybraných úvěrů ze stavebního spoření z pohledu celkových nákladů (vlastní zpracování).....	42
Tab. 8. Srovnání vybraných hypotečních úvěrů (vlastní zpracování)	43
Tab. 9. Srovnání nejlevnějšího hypotečního úvěru a nejlevnějšího úvěru ze stavebního spoření (vlastní zpracování)	45
Tab. 10. Srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření v rámci jednotlivých vybraných finančních institucí (vlastní zpracování)	45

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Nabídka překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření – Českomoravská stavební spořitelna.
- P II Nabídka překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření – Stavební spořitelna České spořitelny.
- P III Nabídka překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření – Raiffeisen stavební spořitelna.
- P IV Simulace překlenovacího úvěru – Wüstenrot stavební spořitelna.
- P V Simulace úvěru ze stavebního spoření – Wüstenrot stavební spořitelna.
- P VI Nabídka hypotečního úvěru– Wüstenrot hypoteční banka.
- P VII Nabídka hypotečního úvěru – Komerční banka.
- P VIII Nabídka hypotečního úvěru – Raiffeisen bank.
- P IX Nabídka hypotečního úvěru – Česká spořitelna.

PŘÍLOHA P I: NABÍDKA PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA.

Model 6.03		
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.		
Informace o smlouvě	Datum uzavření	25.03.2008
	Cílová částka	400 000,00 Kč
	VOP	03/06 Invest:Standard
	Typ klienta	S podporou
	Spoření ukončeno dne	31.03.2016
	Spacení úvěru	01.06.2024
	Meziúvěr	Datum uzavření
Cílová částka		400 000,00 Kč
VOP		03/06 Invest:Standard
Datum modelování		26.03.2008
Počet měsíců od data modelování do přidělení CČ		96
Datum přidělení cílové částky		31.03.2016
Úroková sazba meziúvěru		4,50 %
Naspořená částka	Vklady	144 000,00 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Úroky	12 289,60 Kč
	Státní podpora	18 290,00 Kč
	Úhrady	-9 220,00 Kč
	Úhrady za meziúvěr	-2 000,00 Kč
	Celkem naspořeno	163 359,60 Kč
Výnos ve fázi spoření	Úroky	12 289,60 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora	18 290,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	3 765,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Úhrady	-11 220,00 Kč
	Výnos	23 124,60 Kč
Finanční náklady	Úroky z úvěru	46 642,50 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	140 950,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z vkladů	-12 289,60 Kč
	Bonusy	0,00 Kč
	Státní podpora ve fázi spoření	-18 290,00 Kč
	Státní podpora připsaná dodatečně	-3 765,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
Úhrady ve fázi spoření	11 220,00 Kč	

Úhrady ve fázi splácení úvěru	2 320,00 Kč
Celkové finanční náklady	166 787,90 Kč

Celkové náklady	Úložky ve fázi spoření	144 000,00 Kč
	Splátky úvěru	283 602,90 Kč
	Daňová úspora z úvěrových úroků	0,00 Kč
	Úroky z meziúvěru	140 950,00 Kč
	Daňová úspora z meziúvěrových úroků	0,00 Kč
	Státní podpora připisaná dodatečně	-3 765,00 Kč
	Vrácená státní podpora	0,00 Kč
	Náklady celkem	564 787,90 Kč

Datum	Událost	Měsíční platby			
		spoření (Kč)	meziúvěr (Kč)	úvěr (Kč)	celkem (Kč)
25.03.2008	Uzavření smlouvy, cílová částka 400 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
26.03.2008	Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 96.				
15.04.2008	Zahájení pravidelného spoření.	1 500,00			1 500,00
01.06.2008	Čerpání meziúvěru 400 000,00 Kč při sazbě 4.5 % p.a. snižené o úhradu 2 000,00 Kč. Vyplaceno 398 000,00 Kč.				
31.07.2008	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		2 950,00		4 450,00
31.08.2008	Změna pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		1 500,00		3 000,00
30.09.2015	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
31.12.2015	Naspořeno 40 % cílové částky.				
31.03.2016	Konec pravidelného spoření.	0,00			1 500,00
	Spoření ukončeno přidělením.				
	Ukončení spoření, cílová částka 400 000,00 Kč, smluvní podmínky 03/06 Invest:Standard, úroková sazba ve fázi spoření 2 % p.a.				
	Naspořená částka činí 165 359,60 Kč.				
	Dodatečně bude připsána státní podpora 3 765,00 Kč.				
	Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 234 640,40 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.8 % p.a.				
	Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		0,00		0,00
01.04.2016	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru.			2 850,00	2 850,00
	Měsíční splátka úvěru 2 850,00 Kč je vyšší než 2 400,00 Kč, kterou stanovují platné VOP pro tarifní variantu 03/06 Invest:Standard.				
21.04.2016	Dodatečně připsána státní podpora 3 000,00 Kč.				
21.04.2017	Dodatečně připsána státní podpora 765,00 Kč.				
01.06.2024	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru.			537,90	537,90

	Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			0,00	0,00
--	---	--	--	------	------

Spoření ročně	Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ
	2008	13 500,00	4 580,00		44,30	8 964,30	0,266
	2009	18 000,00	580,00	1 344,00	366,30	28 094,60	2,464
	2010	18 000,00	580,00	2 667,00	767,20	48 948,80	7,067
	2011	18 000,00	580,00	2 728,00	1 185,10	70 281,90	14,177
	2012	18 000,00	580,00	2 790,00	1 612,70	92 104,60	23,854
	2013	18 000,00	580,00	2 854,00	2 050,00	114 428,60	36,154
	2014	18 000,00	580,00	2 920,00	2 497,40	137 266,00	51,138
	2015	18 000,00	580,00	2 987,00	2 955,10	160 628,10	69,144
	2016	4 500,00	580,00		811,50	165 359,60	76,171
	Celkem	144 000,00	9 220,00	18 290,00	12 289,60	165 359,60	
	Datum	Úložka (Kč)	Úhrada (Kč)	Podpora (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	HČ

Meziúvěr ročně	Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2008	10 450,00	400 000,00	10 450,00	400 000,00	
	2009	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2010	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2011	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2012	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2013	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2014	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2015	18 000,00		18 000,00	400 000,00	
	2016	4 500,00		4 500,00	400 000,00	
	Celkem	140 950,00	400 000,00	140 950,00	400 000,00	0,00
	Datum	Platba (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Úvěr ročně	Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)
	2016	28 650,00		234 640,40	7 837,90	213 828,30	
	2017	34 965,00	290,00		9 367,60	188 520,90	
	2018	34 200,00	290,00		8 178,20	162 789,10	
	2019	34 200,00	290,00		6 943,10	135 822,20	
	2020	34 200,00	290,00		5 648,70	107 560,90	
	2021	34 200,00	290,00		4 292,20	77 943,10	
	2022	34 200,00	290,00		2 870,50	46 903,60	
	2023	34 200,00	290,00		1 380,60	14 374,20	
	2024	14 787,90	290,00		123,70		
	Celkem	283 602,90	2 320,00	234 640,40	46 642,50	0,00	0,00
	Datum	Splátka (Kč)	Úhrady (Kč)	Čerpání (Kč)	Úrok (Kč)	Zůstatek (Kč)	D.úspora (Kč)

Toto je pouze nezávazný modelový výpočet, který se řídí platnými "Všeobecnými obchodními podmínkami stavebního spoření".
Verze Modelu 6.03: 2008-03-25

PŘÍLOHA P II: NABÍDKA PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY.

**STAVEBNÍ
SPOŘITELNA**
ČESKÉ SPOŘITELNY

**ČESKÁ
SPOŘITELNA**

Simulace překlenovacího úvěru

Česká spořitelna, a.s.
Klientské centrum

Zobrazeno pro:

Příjmení:

Jméno:

Údaje pro stavební spoření:

- Cílová částka: 400000,00 Kč
- Varianta spoření: Standardní
- Počátek spoření: 4.4.2008
- Konec spoření: 30.4.2017
- Požadavek na SP: Ano
- Dosažené bodové hodnocení: 276,17
- Pravidelná úložka: 1500,00 Kč
- Úroky celkem: 13293,70 Kč
- Vkladová úroková sazba: 2,00 %

- Státní podpora - celkem: 21327,00 Kč
- Při ukončení spoření: 20483,00 Kč
- Doplatek: 844,00 Kč

Stav účtu bez doplatku státní podpory: 162696,60 Kč

Stav účtu s doplatkem státní podpory: 163540,60 Kč

- Vklady na účet - celkem: 139819,90 Kč
- Pravidelné vklady: 1500,00 Kč
- Mimořádné vklady: 138319,90 Kč
- Prémie: 0,00 Kč

- Úhrady - celkem: 10900,00 Kč
- Za vedení účtu: 2900,00 Kč
- Vstupní úhrada: 4000,00 Kč
- Ostatní: 4000,00 Kč
- Za změnu obchodních podmínek: 0,00 Kč

Údaje pro překlenovací úvěr:

- Typ úvěru: TREND 0%
- Výše úvěru: 400000,00 Kč
- Datum poskytnutí úvěru: 4.4.2008
- Datum přechodu na úvěr ze stavebního spoření: 30.4.2017
- Potřebná akontace: 0,00 Kč
- Úhrady celkem: 6900,00 Kč
 - za vedení účtu: 2900,00 Kč
 - za projednání úvěru: 4000,00 Kč
 - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Úroková sazba: 6.35 %
- Typ úrokové sazby: pevná
- Maximální měsíční daňová úspora: 320,00 Kč
- Zaplacené úroky celkem: 230618,10 Kč
- Měsíční náklady celkem: 3400,00 Kč
 - platba úroků z PÚ: 2158,00 Kč
 - dospořování: 1242,00 Kč
 - Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 4290,00 Kč

Údaje pro úvěr ze stavebního spoření:

- Datum poskytnutí úvěru: 1.5.2017
- Datum doplacení úvěru: 25.4.2024
- Výše úvěru: 237303,40 Kč
- Úroková sazba: 4,75 %
- Zaplacené úroky celkem: 42455,50 Kč
- Maximální měsíční daňová úspora: 153,00 Kč
- Úhrady celkem: 2030,00 Kč
 - za vedení účtu: 2030,00 Kč
 - za projednání úvěru: 0,00 Kč
 - za pojištění celkem: 0,00 Kč
- Splátka úvěru: 3400,00 Kč
- Úhrada za udržování pojištění: 0,00 Kč
- RPSN: 6,61 % p.a.

Výsledky jsou orientační a nezávazné!!!

Operace byla přijata 4.4.2008

PŘÍLOHA P III: NABÍDKA PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA.

Modelování stavebního spoření

Případ	Popis	Smlouva	RČ	RefUser
Příklad	Sada globálních parametrů	Název majitele	Datum modelování	RefTime
0				
Ne	17		31.3.2008	

Výsledky UZ Pohyby spoř. Pohyby úvěr.

Výsledky modelování

Modelováno od data uzavření smlouvy.	31.3.2008
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<	
Úroková sazba spoření	2.00
Vklad	1,600.00 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	31.3.2008
Rozhodný den zhodnocení	31.5.2015
Datum přidělení	31.8.2015
Max. výše stavebního úvěru	233,381.00 Kč
Celková výše vkladů - spoření	144,000.00 Kč
Celková výše SP	19,621.00 Kč
Spoření ukončeno ke dni	31.8.2015
Celkem naspořena částka	166,619.04 Kč
Efektivní roční úroková míra spoření	3.91%
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<	
Datum uzavření úvěrové smlouvy	31.3.2008
Možnost čerpání úvěru do	31.5.2010
Úroková sazba PÚ	4.80
Úvěrový limit na počátku modelování	400,000.00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.5.2008
Ve prospěch PÚ převedena naspořena částka ve výši	166,619.04 Kč
Konečná výše pohledávky	-238,572.56 Kč
Standardní splátka úvěru	1,600.00 Kč
Celková výše úroků	-141,897.60 Kč
Úroková sazba SÚ	4.90
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<	
Úroková sazba SÚ	4.90
Datum otevření stavebního úvěru	31.8.2015
Úvěrový limit na počátku modelování	0.00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	1.5.2008
Datum ukončení úvěru	20.5.2024
Vraćen přeplatek ve výši	527.10 Kč
Standardní splátka úvěru	2,000.00 Kč
Celková výše úroků	-54,326.34 Kč
Efektivní roční úroková míra úvěru	5.00%

[Tisk informačního formuláře](#)

Detailní tisk

Souhrnný tisk

PŘÍLOHA P IV: SIMULACE PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU – WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA.

SIMULACE SPOŘENÍ A PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU										
Výsledky										
Průběh zobrazený <input type="text" value="po rocích"/> <input type="button" value="Zobrazit"/>										
Průběh stavebního spoření a překlenovacího úvěru										
Datum	Měsíc	Úhrada	Pr. vklad	Splátka	Mimoř. vklad	Podpora	Úrok 2,1%	Úspory	% CČ	OHČ
2008	9	8 530		25 632			14	2 444	0 %	0
2009	21	530		38 448		367	219	18 939	4 %	6
2010	33	530		38 448		2 419	594	37 863	9 %	29
2011	45	530		38 448		2 476	992	57 241	14 %	72
2012	57	530		38 448		2 535	1 400	77 087	19 %	134
2013	69	530		38 448		2 597	1 818	97 411	24 %	216
2014	81	530		38 448		2 659	2 246	118 226	29 %	319
2015	93	530		38 448		2 723	2 684	139 542	34 %	442
2016	105	530		38 448		2 789	3 132	161 373	40 %	586
2017	110	530		16 020		2 856	1 462	172 012	43 %	653
Cílová částka				400 000 Kč			Zálohy státní podpory			21 421 Kč
Datum uzavření smlouvy				26.04.2008			Uspořená částka			172 012 Kč
Podmínky splněny ke dni				28.02.2017			Dodatečný nárok na st. podporu			1 167 Kč
Datum ukončení spoření				31.05.2017			Celkový výnos			23 849 Kč
Poukázané platby				149 330 Kč			Celková uspořená částka			173 179 Kč
Úroky z úspor				14 560 Kč			Pravidelná měsíční splátka			3 204 Kč
Zaplacené úroky z překl. úvěru				199 906 Kč			Úrok z překlenovacího úvěru			1 834 Kč
Úroková sazba z překl. úvěru				5,5 %						
Simulace byla provedena 26.4.2008 14:42. Tato simulace je modelová.										

PŘÍLOHA P V: SIMULACE ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ – WÜSTENROT STAVEBNÍ SPOŘITELNA.

SIMULACE ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ					
Výsledky					
Průběh zobrazený		po rocích	Zobrazit		
Průběh úvěru					
Datum	Čerpání úvěru	Úhrada	Splátka úvěru	Úrok	Stav účtu
2017	227 988	280	22 428	-6 149	211 989
2018		280	39 615	-9 375	182 029
2019		280	38 448	-7 956	151 817
2020		280	38 448	-6 502	120 151
2021		280	38 448	-4 937	86 919
2022		280	38 448	-3 315	52 067
2023		280	38 448	-1 615	15 513
2024		280	15 942	- 155	6
Datum uzavření smlouvy	26.04.2008	Poukázané platby při splácení	269 058 Kč		
Datum přidělení cílové částky	31.05.2017	Podpora za poslední roky spoření připsaná jako mimořádná splátka	1 167 Kč		
Datum vyrovnaní úvěrového účtu	15.05.2024	Zaplacené úroky z úvěru	39 978 Kč		
Cílová částka	400 000 Kč	Úroková sazba z úvěru	4,8 %		
Výše úvěru	227 988 Kč				
Simulace byla provedena 26.4.2008 14:45. Tato simulace je modelová.					

PŘÍLOHA P VI: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – WÜSTENROT HYPOTEČNÍ BANKA.



Předběžné hodnocení platební schopnosti

všeobecný kalkulátor



Vyhodnocení	Požadovaná min. zástava	Úroková sazba	Splátka hypotéky	minimální požadovaný čistý příjem	čistý příjem celkem	Výsledek
hypotéka do 70%	571 429	5,04%	3 039	19 487	22 000	úvěr je pravděpodobný
hypotéka do 85%	470 588	5,24%	3 082	19 543	22 000	úvěr je pravděpodobný
hypotéka do 90%	444 444	5,44%	3 124	19 600	22 000	úvěr je pravděpodobný
hypotéka do 100%	400 000	5,44%	3 124	19 600	22 000	úvěr je pravděpodobný

Údaje o financování investice		Zajištění úvěru	
Výše investičního záměru	400 000	Nabízená zástava	2 000 000
Zajištění vlastních zdrojů		Údaje o žadateli/spolužadateli	
Potřeba vlastních zdrojů	0	Žadatel zaměstnanec (ano/ne)	ano
Skutečné vlastní zdroje	0	Měsíční příjem (hČ)	č
Vyber úvěr WSS	ZK0C	Výše měsíčního příjmu žadatele	11 000
Superúvěr (ZK0C) - výše	0	Další započítatelné čisté příjmy	11 000
Splátka superúvěru (ZK0C)	0	Jiné povinné výdaje	5 000
Hypoteční úvěr		Údaje o rodině	
Hypotéka - výše	400 000	Manžel/ka výdělečná (ano/ne)	ano
Doba splatnosti v letech	16	Đeti	počet
Doba platnosti úrokové sazby (fixace)	5	do 6 let	0
Úroková sazba	5,04%	do 15 let	0
Státní podpora	0	do 26 nezaopatřené	0
od 1.2.2003 - 0%		dospělí v domácnosti celkem	2
Charakter nemovitosti	B1	životní minimum	5480
Úspora na dani, první rok			

Údaje - orientační

pořeb po modelu šipkami

Výpočet bonity spolužadatele se provádí v poli "Údaje o žadateli/spolužadateli"

Vysvětlivky:

některá bílá políčka s textem -nápověda po rozkliknutí buňky
žlutá políčka - volitelná

oranžová políčka - výsledky

Podrobné výpočty na listu:

do 70%
do 85%
do 90%
do 100%

Pole pro výběr kalkulátoru:

Hypoteční úvěr

Účinnost: 1.2.2008

Vyhodnocení	70%	85%	90%	100%
koef. zatížení	66,43%	66,63%	66,82%	66,82%

Předběžné hodnocení platební schopnosti

Zajištění do 70%

výsledek
úvěr je pravděpodobný

Vyhodnocení	
koeficient zatížení	66,43%
minimální požadovaný čistý příjem	19 487
čistý příjem celkem	22 000

Údaje o financování investice	
Výše investičního záměru	400 000
Zajištění vlastních zdrojů	
Potřeba vlastních zdrojů	0
Skutečné vlastní zdroje	0
Vyber úvěr WSS	
Superúvěr (ZK0C) - výše	0
Splátka superúvěru (ZK0C)	0
Hypoteční úvěr	
Hypotéka - výše	400 000
Doba splatnosti v letech	16
Doba platnosti úrokové sazby (fixace)	5
Úroková sazba	5,04%
Splátka hypotéky	3 039
Státní podpora	0
od 1.2.2003 - 0%	
Charakter nemovitosti	B1
Úspora na dani, první rok	
Zajištění úvěru	
Minimální zástava	571 429
Nabízená zástava	2 000 000

Zaplaceno		Zadání údajů	
Úrok	183 520 Kč	Výše hypotéky	400 000 Kč
Úmor	400 000 Kč	Procento úroku	5,04%
Výpočty		Doba splatnosti	16 let
Od splátky	1	Počet splátek	192
Do splátky	192	Anuitní splátka	3 039 Kč
Úrok	183 520 Kč		
Úmor	400 000 Kč		
Celkem	583 520 Kč		

Celý splátkový kalendář

Splátka	Úrok	Úmor
1	1 680 Kč	1 359 Kč
2	1 674 Kč	1 365 Kč
3	1 669 Kč	1 371 Kč
4	1 663 Kč	1 376 Kč
5	1 657 Kč	1 382 Kč
6	1 651 Kč	1 388 Kč
7	1 645 Kč	1 394 Kč
8	1 640 Kč	1 400 Kč
9	1 634 Kč	1 406 Kč
10	1 628 Kč	1 411 Kč

Splátky OD - DO

Splátka	Úrok	Úmor
1	1 680 Kč	1 359 Kč
2	1 674 Kč	1 365 Kč
3	1 669 Kč	1 371 Kč
4	1 663 Kč	1 376 Kč
5	1 657 Kč	1 382 Kč
6	1 651 Kč	1 388 Kč
7	1 645 Kč	1 394 Kč
8	1 640 Kč	1 400 Kč
9	1 634 Kč	1 406 Kč
10	1 628 Kč	1 411 Kč

11	1 622 Kč	1 417 Kč	11	1 622 Kč	1 417 Kč
12	1 616 Kč	1 423 Kč	12	1 616 Kč	1 423 Kč
13	1 610 Kč	1 429 Kč	13	1 610 Kč	1 429 Kč
14	1 604 Kč	1 435 Kč	14	1 604 Kč	1 435 Kč
15	1 598 Kč	1 441 Kč	15	1 598 Kč	1 441 Kč
16	1 592 Kč	1 447 Kč	16	1 592 Kč	1 447 Kč
17	1 586 Kč	1 453 Kč	17	1 586 Kč	1 453 Kč
18	1 580 Kč	1 460 Kč	18	1 580 Kč	1 460 Kč
19	1 573 Kč	1 466 Kč	19	1 573 Kč	1 466 Kč
20	1 567 Kč	1 472 Kč	20	1 567 Kč	1 472 Kč
21	1 561 Kč	1 478 Kč	21	1 561 Kč	1 478 Kč
22	1 555 Kč	1 484 Kč	22	1 555 Kč	1 484 Kč
23	1 549 Kč	1 490 Kč	23	1 549 Kč	1 490 Kč
24	1 542 Kč	1 497 Kč	24	1 542 Kč	1 497 Kč
25	1 536 Kč	1 503 Kč	25	1 536 Kč	1 503 Kč
26	1 530 Kč	1 509 Kč	26	1 530 Kč	1 509 Kč
27	1 524 Kč	1 516 Kč	27	1 524 Kč	1 516 Kč
28	1 517 Kč	1 522 Kč	28	1 517 Kč	1 522 Kč
29	1 511 Kč	1 528 Kč	29	1 511 Kč	1 528 Kč
30	1 504 Kč	1 535 Kč	30	1 504 Kč	1 535 Kč
31	1 498 Kč	1 541 Kč	31	1 498 Kč	1 541 Kč
32	1 491 Kč	1 548 Kč	32	1 491 Kč	1 548 Kč
33	1 485 Kč	1 554 Kč	33	1 485 Kč	1 554 Kč
34	1 478 Kč	1 561 Kč	34	1 478 Kč	1 561 Kč
35	1 472 Kč	1 567 Kč	35	1 472 Kč	1 567 Kč
36	1 465 Kč	1 574 Kč	36	1 465 Kč	1 574 Kč
37	1 459 Kč	1 581 Kč	37	1 459 Kč	1 581 Kč
38	1 452 Kč	1 587 Kč	38	1 452 Kč	1 587 Kč
39	1 445 Kč	1 594 Kč	39	1 445 Kč	1 594 Kč
40	1 439 Kč	1 601 Kč	40	1 439 Kč	1 601 Kč
41	1 432 Kč	1 607 Kč	41	1 432 Kč	1 607 Kč
42	1 425 Kč	1 614 Kč	42	1 425 Kč	1 614 Kč
43	1 418 Kč	1 621 Kč	43	1 418 Kč	1 621 Kč
44	1 412 Kč	1 628 Kč	44	1 412 Kč	1 628 Kč
45	1 405 Kč	1 634 Kč	45	1 405 Kč	1 634 Kč
46	1 398 Kč	1 641 Kč	46	1 398 Kč	1 641 Kč
47	1 391 Kč	1 648 Kč	47	1 391 Kč	1 648 Kč
48	1 384 Kč	1 655 Kč	48	1 384 Kč	1 655 Kč
49	1 377 Kč	1 662 Kč	49	1 377 Kč	1 662 Kč
50	1 370 Kč	1 669 Kč	50	1 370 Kč	1 669 Kč
51	1 363 Kč	1 676 Kč	51	1 363 Kč	1 676 Kč
52	1 356 Kč	1 683 Kč	52	1 356 Kč	1 683 Kč
53	1 349 Kč	1 690 Kč	53	1 349 Kč	1 690 Kč
54	1 342 Kč	1 697 Kč	54	1 342 Kč	1 697 Kč
55	1 335 Kč	1 704 Kč	55	1 335 Kč	1 704 Kč
56	1 328 Kč	1 712 Kč	56	1 328 Kč	1 712 Kč
57	1 320 Kč	1 719 Kč	57	1 320 Kč	1 719 Kč
58	1 313 Kč	1 726 Kč	58	1 313 Kč	1 726 Kč
59	1 306 Kč	1 733 Kč	59	1 306 Kč	1 733 Kč
60	1 299 Kč	1 740 Kč	60	1 299 Kč	1 740 Kč
61	1 291 Kč	1 748 Kč	61	1 291 Kč	1 748 Kč
62	1 284 Kč	1 755 Kč	62	1 284 Kč	1 755 Kč
63	1 277 Kč	1 762 Kč	63	1 277 Kč	1 762 Kč
64	1 269 Kč	1 770 Kč	64	1 269 Kč	1 770 Kč

65	1 262 Kč	1 777 Kč	65	1 262 Kč	1 777 Kč
66	1 254 Kč	1 785 Kč	66	1 254 Kč	1 785 Kč
67	1 247 Kč	1 792 Kč	67	1 247 Kč	1 792 Kč
68	1 239 Kč	1 800 Kč	68	1 239 Kč	1 800 Kč
69	1 232 Kč	1 807 Kč	69	1 232 Kč	1 807 Kč
70	1 224 Kč	1 815 Kč	70	1 224 Kč	1 815 Kč
71	1 217 Kč	1 823 Kč	71	1 217 Kč	1 823 Kč
72	1 209 Kč	1 830 Kč	72	1 209 Kč	1 830 Kč
73	1 201 Kč	1 838 Kč	73	1 201 Kč	1 838 Kč
74	1 194 Kč	1 846 Kč	74	1 194 Kč	1 846 Kč
75	1 186 Kč	1 853 Kč	75	1 186 Kč	1 853 Kč
76	1 178 Kč	1 861 Kč	76	1 178 Kč	1 861 Kč
77	1 170 Kč	1 869 Kč	77	1 170 Kč	1 869 Kč
78	1 162 Kč	1 877 Kč	78	1 162 Kč	1 877 Kč
79	1 154 Kč	1 885 Kč	79	1 154 Kč	1 885 Kč
80	1 147 Kč	1 893 Kč	80	1 147 Kč	1 893 Kč
81	1 139 Kč	1 901 Kč	81	1 139 Kč	1 901 Kč
82	1 131 Kč	1 909 Kč	82	1 131 Kč	1 909 Kč
83	1 123 Kč	1 917 Kč	83	1 123 Kč	1 917 Kč
84	1 115 Kč	1 925 Kč	84	1 115 Kč	1 925 Kč
85	1 106 Kč	1 933 Kč	85	1 106 Kč	1 933 Kč
86	1 098 Kč	1 941 Kč	86	1 098 Kč	1 941 Kč
87	1 090 Kč	1 949 Kč	87	1 090 Kč	1 949 Kč
88	1 082 Kč	1 957 Kč	88	1 082 Kč	1 957 Kč
89	1 074 Kč	1 965 Kč	89	1 074 Kč	1 965 Kč
90	1 066 Kč	1 974 Kč	90	1 066 Kč	1 974 Kč
91	1 057 Kč	1 982 Kč	91	1 057 Kč	1 982 Kč
92	1 049 Kč	1 990 Kč	92	1 049 Kč	1 990 Kč
93	1 041 Kč	1 999 Kč	93	1 041 Kč	1 999 Kč
94	1 032 Kč	2 007 Kč	94	1 032 Kč	2 007 Kč
95	1 024 Kč	2 015 Kč	95	1 024 Kč	2 015 Kč
96	1 015 Kč	2 024 Kč	96	1 015 Kč	2 024 Kč
97	1 007 Kč	2 032 Kč	97	1 007 Kč	2 032 Kč
98	998 Kč	2 041 Kč	98	998 Kč	2 041 Kč
99	990 Kč	2 050 Kč	99	990 Kč	2 050 Kč
100	981 Kč	2 058 Kč	100	981 Kč	2 058 Kč
101	972 Kč	2 067 Kč	101	972 Kč	2 067 Kč
102	964 Kč	2 075 Kč	102	964 Kč	2 075 Kč
103	955 Kč	2 084 Kč	103	955 Kč	2 084 Kč
104	946 Kč	2 093 Kč	104	946 Kč	2 093 Kč
105	937 Kč	2 102 Kč	105	937 Kč	2 102 Kč
106	929 Kč	2 111 Kč	106	929 Kč	2 111 Kč
107	920 Kč	2 119 Kč	107	920 Kč	2 119 Kč
108	911 Kč	2 128 Kč	108	911 Kč	2 128 Kč
109	902 Kč	2 137 Kč	109	902 Kč	2 137 Kč
110	893 Kč	2 146 Kč	110	893 Kč	2 146 Kč
111	884 Kč	2 155 Kč	111	884 Kč	2 155 Kč
112	875 Kč	2 164 Kč	112	875 Kč	2 164 Kč
113	866 Kč	2 173 Kč	113	866 Kč	2 173 Kč
114	857 Kč	2 183 Kč	114	857 Kč	2 183 Kč
115	847 Kč	2 192 Kč	115	847 Kč	2 192 Kč
116	838 Kč	2 201 Kč	116	838 Kč	2 201 Kč
117	829 Kč	2 210 Kč	117	829 Kč	2 210 Kč
118	820 Kč	2 219 Kč	118	820 Kč	2 219 Kč

119	810 Kč	2 229 Kč	119	810 Kč	2 229 Kč
120	801 Kč	2 238 Kč	120	801 Kč	2 238 Kč
121	792 Kč	2 247 Kč	121	792 Kč	2 247 Kč
122	782 Kč	2 257 Kč	122	782 Kč	2 257 Kč
123	773 Kč	2 266 Kč	123	773 Kč	2 266 Kč
124	763 Kč	2 276 Kč	124	763 Kč	2 276 Kč
125	754 Kč	2 285 Kč	125	754 Kč	2 285 Kč
126	744 Kč	2 295 Kč	126	744 Kč	2 295 Kč
127	734 Kč	2 305 Kč	127	734 Kč	2 305 Kč
128	725 Kč	2 314 Kč	128	725 Kč	2 314 Kč
129	715 Kč	2 324 Kč	129	715 Kč	2 324 Kč
130	705 Kč	2 334 Kč	130	705 Kč	2 334 Kč
131	695 Kč	2 344 Kč	131	695 Kč	2 344 Kč
132	686 Kč	2 354 Kč	132	686 Kč	2 354 Kč
133	676 Kč	2 363 Kč	133	676 Kč	2 363 Kč
134	666 Kč	2 373 Kč	134	666 Kč	2 373 Kč
135	656 Kč	2 383 Kč	135	656 Kč	2 383 Kč
136	646 Kč	2 393 Kč	136	646 Kč	2 393 Kč
137	636 Kč	2 403 Kč	137	636 Kč	2 403 Kč
138	626 Kč	2 413 Kč	138	626 Kč	2 413 Kč
139	616 Kč	2 424 Kč	139	616 Kč	2 424 Kč
140	605 Kč	2 434 Kč	140	605 Kč	2 434 Kč
141	595 Kč	2 444 Kč	141	595 Kč	2 444 Kč
142	585 Kč	2 454 Kč	142	585 Kč	2 454 Kč
143	575 Kč	2 465 Kč	143	575 Kč	2 465 Kč
144	564 Kč	2 475 Kč	144	564 Kč	2 475 Kč
145	554 Kč	2 485 Kč	145	554 Kč	2 485 Kč
146	543 Kč	2 496 Kč	146	543 Kč	2 496 Kč
147	533 Kč	2 506 Kč	147	533 Kč	2 506 Kč
148	522 Kč	2 517 Kč	148	522 Kč	2 517 Kč
149	512 Kč	2 527 Kč	149	512 Kč	2 527 Kč
150	501 Kč	2 538 Kč	150	501 Kč	2 538 Kč
151	491 Kč	2 549 Kč	151	491 Kč	2 549 Kč
152	480 Kč	2 559 Kč	152	480 Kč	2 559 Kč
153	469 Kč	2 570 Kč	153	469 Kč	2 570 Kč
154	458 Kč	2 581 Kč	154	458 Kč	2 581 Kč
155	447 Kč	2 592 Kč	155	447 Kč	2 592 Kč
156	437 Kč	2 603 Kč	156	437 Kč	2 603 Kč
157	426 Kč	2 614 Kč	157	426 Kč	2 614 Kč
158	415 Kč	2 625 Kč	158	415 Kč	2 625 Kč
159	404 Kč	2 636 Kč	159	404 Kč	2 636 Kč
160	393 Kč	2 647 Kč	160	393 Kč	2 647 Kč
161	381 Kč	2 658 Kč	161	381 Kč	2 658 Kč
162	370 Kč	2 669 Kč	162	370 Kč	2 669 Kč
163	359 Kč	2 680 Kč	163	359 Kč	2 680 Kč
164	348 Kč	2 691 Kč	164	348 Kč	2 691 Kč
165	337 Kč	2 703 Kč	165	337 Kč	2 703 Kč
166	325 Kč	2 714 Kč	166	325 Kč	2 714 Kč
167	314 Kč	2 725 Kč	167	314 Kč	2 725 Kč
168	302 Kč	2 737 Kč	168	302 Kč	2 737 Kč
169	291 Kč	2 748 Kč	169	291 Kč	2 748 Kč
170	279 Kč	2 760 Kč	170	279 Kč	2 760 Kč
171	268 Kč	2 771 Kč	171	268 Kč	2 771 Kč
172	256 Kč	2 783 Kč	172	256 Kč	2 783 Kč

173	244 Kč	2 795 Kč	173	244 Kč	2 795 Kč
174	233 Kč	2 807 Kč	174	233 Kč	2 807 Kč
175	221 Kč	2 818 Kč	175	221 Kč	2 818 Kč
176	209 Kč	2 830 Kč	176	209 Kč	2 830 Kč
177	197 Kč	2 842 Kč	177	197 Kč	2 842 Kč
178	185 Kč	2 854 Kč	178	185 Kč	2 854 Kč
179	173 Kč	2 866 Kč	179	173 Kč	2 866 Kč
180	161 Kč	2 878 Kč	180	161 Kč	2 878 Kč
181	149 Kč	2 890 Kč	181	149 Kč	2 890 Kč
182	137 Kč	2 902 Kč	182	137 Kč	2 902 Kč
183	125 Kč	2 914 Kč	183	125 Kč	2 914 Kč
184	113 Kč	2 927 Kč	184	113 Kč	2 927 Kč
185	100 Kč	2 939 Kč	185	100 Kč	2 939 Kč
186	88 Kč	2 951 Kč	186	88 Kč	2 951 Kč
187	75 Kč	2 964 Kč	187	75 Kč	2 964 Kč
188	63 Kč	2 976 Kč	188	63 Kč	2 976 Kč
189	51 Kč	2 989 Kč	189	51 Kč	2 989 Kč
190	38 Kč	3 001 Kč	190	38 Kč	3 001 Kč
191	25 Kč	3 014 Kč	191	25 Kč	3 014 Kč
192	13 Kč	3 026 Kč	192	13 Kč	3 026 Kč
	183 520 Kč	400 000 Kč		183 520 Kč	400 000 Kč

PŘÍLOHA P VII: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – KOMERČNÍ BANKA.



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 107202
Masarykovo nám. 138
Uherský Brod
688 01

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 01.04.2008

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	rekonstrukce, oprava, modernizace
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	2 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	1 600 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	400 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	471 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	16 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	5 let
Úroková sazba	5,29 % p.a.
Výše měsíční splátky	3 093,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS (let)	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
	15	16	20	25	30
1	3224	3093	2705	2407	2219
3	3224	3093	2705	2407	2219
5	3224	3093	2705	2407	2219
10	3224	3093	2705	2407	2219
-	-	-	-	-	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ	0,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)	individuálně dle typu nemovitosti
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad *)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu **)	150,00 Kč / měsíčně

*) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o konsolidaci úvěru u jiného peněžního ústavu.

**) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 150,- Kč, platí po dobu první fixace ÚS.

Další ceny a poplatky

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE. COOÚL B. VLOŽKA 1360

1/2
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY: 1.1.2008
TSS_NABIDHU.DOC 01.04.2008 15:52:54

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ***)	100 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti ALLIANZ ***)	217 Kč / měsíčně

***) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je pojištění pro případ smrti nebo úplné a trvalé ztráty soběstačnosti. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události (smrti nebo ztráty soběstačnosti), uhradí pojistitel, tj. KP nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance.

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti ALLIANZ kryje riziko v případě škody na zastavěné nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. ALLIANZ škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu podmínek smlouvy	2 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).


Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

V případě jakýchkoliv dotazů mne můžete kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle.

Nabídku připravil: Ing. Dana Hodulíková
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 572 526 320

Další informace o hypotečních úvěrech můžete získat na internetové adrese www.kb.cz nebo na bezplatné infolince **800 111 055**.

PŘÍLOHA P VIII: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – RAIFFEISEN BANK.

Orientační propočet HÚ KLASIK		 <i>Banka inspirovaná klienty</i>				
Zvolte typ hypotečního úvěru:		HÚ KLASIK ▼				
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva		700 000 Kč				
Požadovaný hypoteční úvěr		400 000 Kč				
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)		57,14% z hodnoty nemovitosti				
Požadovaná doba splácení		16				
Fixace úrokové sazby na období (v letech)		5				
Kalkulováno pro počet žadatelů		2				
Uvedený čistý měsíční příjem všech žadatelů		22 500 Kč				
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejí		Kč				
Platba životní pojistky využité jako zajištění úvěru		Kč				
Výsledné hodnoty propočtené na požadovanou délku splatnosti:		Další varianty délky splácení (v letech):				
Minimální příjem žadatelů:	16 15 000,-	5 15 425,-	10 15 000,-	15 15 000,-	20 15 000,-	30 15 000,-
Měsíční anuitní splátka v období splácení:	3 222,-	7 713,-	4 419,-	3 352,-	2 840,-	2 370,-
Vyhodnocení příjmů	<i>Příjem vyhovuje</i>	<i>Příjem vyhovuje</i>	<i>Příjem vyhovuje</i>	<i>Příjem vyhovuje</i>	<i>Příjem vyhovuje</i>	<i>Příjem vyhovuje</i>
Měsíční max. platba úroku v období čerpání:	1 963,-					
Měsíční daňová úspora v 1. roce splácení	463,-					
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	5,89%					
Doplňující informace:						
Maximální možná výše úvěru při příjmu 22500 Kč	1 396 700,-	583 400,-	1 018 300,-	1 342 600,-	1 584 200,-	1 898 700,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 22500 Kč	11 249,-	11 249,-	11 250,-	11 249,-	11 250,-	11 250,-
Měsíční poplatek za správu úvěru:	150,-	Služba TURBO splátky:		NE, sleva 0,1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru:	0,-	Úvěr zajištěn ze 100 % životní pojistkou:		NE		
Celkem uhrazeno úroků *):	218 566,-	Příjmy kalkulované % z obrátu:		NE		
		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:		7,02%		
POZOR! POZOR!						
Garance úrokových sazeb platných v Raiffeisenbank k datu vytištění orientačního propočtu, tj. k 1.4.2008, a to						
1 měsíc - zdarma, platí pro všechny typy fixace						
3 měsíce za poplatek 0,3 % z úvěru u fixace na 3 roky, 0,5 % z úvěru u fixace na 5 let, 0,7 % z úvěru u fixace na 7 let						
V případě, že klient bude chtít využít garantovanou sazbu a dojde ke kompletaci podkladů do 30 dnů od data vytištění tohoto propočtu, bude nastavena garantovaná sazba bezplatně. Pokud dojde ke kompletaci podkladů mezi 31. a 60. dnem od data vyhotovení propočtu, lze využít zpoplatněnou garanci sazby. Směrodatná je sazba, kterou k danému datu eviduje Raiffeisenbank.						
Turbo splátka						
U vybraných produktů nabízíme možnost mimořádných "turbo" splátek úvěru bez sankce za předčasné splacení až do 25 % z výše nesplacené jistiny po každých 12 řádně uhrazených splátkách v období splácení. Tzv. "turbo" splátky můžete hradit opakovaně, nezáleží na stanovené době fixace úrokové sazby! Můžete si tak bez obav zvolit i delší období fixace, což Vám zajistí dlouhodobě stabilní úrok.						
verze 080331						
Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.						
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)						
Klient		Poradce		Raiffeisenbank a.s.		
Jméno a příjmení	<input type="text"/>	Jméno a příjmení	<input type="text"/>	Příjmení	<input type="text"/>	
Kontaktní telefon	<input type="text"/>	Společnost	<input type="text"/>	pracovníka RB	<input type="text"/>	
E-mail	<input type="text"/>	Provizní číslo	<input type="text"/>			
		Kontaktní telefon	<input type="text"/>			
Podpis	<input type="text"/>	Podpis	<input type="text"/>	Podpis, datum	<input type="text"/>	
Zpracováno dne:	1.4.2008					

PŘÍLOHA P IX: NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU – ČESKÁ SPORITELNA.



Informativní výpočet základních atributů při poskytnutí hypotéky,

Klient ČS, úvěr : 400,000.00 Kč, úrok : 4.99 %, splátek : 192, anuita : 3,044.00 Kč, SFP : 0.00 Kč.

Výpis provedl : uh023310, dne : 04.04.2008 09:21:00

HYSIM

Položka :	Hodnota :
-----------	-----------

Úvěr, Úrok, Anuita :

Úvěr :	400,000.00 Kč
Úrok :	4.99 %
Anuita :	3,044.00 Kč
Max. Anuita :	0.00 Kč
Anuita - SFP :	3,044.00 Kč

Doba splatnosti :

Počet splátek :	192
Doba splatnosti v letech :	16
Splátky v posledním roce :	0
Splátky od :	01.04.2008
Splátky do :	31.03.2024

Náklady klienta :

Zaplaceno celkem :	584,448.00 Kč
úroky :	184,448.00 Kč
Celkem se SFP :	584,448.00 Kč
úroky :	184,448.00 Kč

Státní finanční podpora :

SFP :	0.00 Kč
Sazba SFP :	0.00 %
Limit SFP :	1,500,000.00 Kč
Objekt :	RD1
Pozemek :	není kupován
SFP Celkem :	0.00 Kč

Parametry výpočtu :

Vypočítat :	Anuitu
Konvence úročení :	skutečnost/360
Periodicita :	měsíční
SFP :	poskytnuta