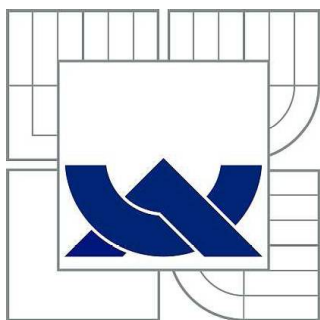
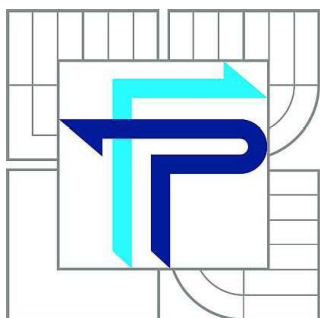




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ

ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT  
INSTITUTE OF FINANCES

## VÝBĚR VHODNÉ FORMY FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

SELECTION OF APPROPRIATE FORMS OF FINANCING HOUSING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

MICHAL KUBÍČEK

Ing. TOMÁŠ MELUZÍN, Ph.D.

BRNO 2010

# **ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE**

**Michal Kubíček**

---

Daňové poradenství (6202R006)

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

**Výběr vhodné formy financování vlastního bydlení**

v anglickém jazyce:

**Selection of Appropriate Forms of Financing Housing**

Pokyny pro vypracování:

Úvod  
Cíle práce, metody a postupy zpracování  
Teoretická východiska práce  
Analýza problému  
Vlastní návrhy řešení  
Závěr  
Seznam použité literatury  
Přílohy

Seznam odborné literatury:

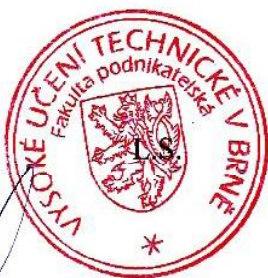
MACHÁČEK, O. Finanční a pojistná matematika. 2 vyd. Praha: PROSPEKTRUM, 2001. 216 s. ISBN 80-7175-104-9.

RADOVÁ, J. a DVOŘÁK, P. Finanční matematika pro každého. Praha: GRADA, 2001. 264 s. ISBN 80-247-9015-7.

SYROVY, P. Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.



  
Ing. Pavel Svirák, Dr.  
Ředitel ústavu

  
doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA  
Děkanka

V Brně, dne 7.2.2010

## **Anotace**

Tato bakalářská práce je zaměřena na možnosti financování bydlení v České republice. Nejprve jsou zde popsány některé ze základních pojmů, se kterými se můžeme setkat v přímém styku s touto problematikou. Dále popisuje některé druhy financování bydlení se kterými se můžeme setkat. Pro daný typ investora byly navrženy některé možnosti financování bytových potřeb, a ty jsou v krátkosti charakterizovány. Následně jsou zde popsány jednotlivé výhody a nevýhody, včetně návrhu.

Klíčová slova: stavební spořitelna, banka, stavební spoření, hypoteční úvěr, úroková sazba

## **Annotation**

This bachelor thesis focuses on options financing living in the Czech Republic. Firstly, there are described some basic terms and concepts which can be relised in immediate contact with this topic. Next part of the thesis describes some forms of living financing. For certain type of investor there were suggested some choices of financing hoousing, there are in short described. In following part there are mendioned individua advantages and disadvantages, icluding the suggestion.

Key words: building society, bank, building saving, mordgage loan, interest rate

**Bibliografická citace mé práce:**

KUBÍČEK M. *Návrh vhodné formy financování vlastního bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Fakulta podnikatelská. 2010. 69 s. Vedoucí bakalářské práce Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně pod vedením Ing. Tomáše Meluzína, Ph.D. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 30. května 2010

-----  
Podpis

## **Poděkování**

Děkuji vedoucímu mé bakalářské práce, Ing. Tomáši Meluzínovi Ph.D., za praktické připomínky, cenné rady, vedení a odbornou pomoc při zpracování mé bakalářské práce.

## OBSAH

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| ÚVOD .....                                                 | 9  |
| VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE .....                       | 11 |
| 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE .....                        | 12 |
| 1.1 Nemovitost.....                                        | 12 |
| 1.2 Hypoteční úvěry.....                                   | 13 |
| 1.2.1 Hypoteční úvěr a jeho využití.....                   | 13 |
| 1.2.2 Subjekty a úrokové sazby .....                       | 14 |
| 1.2.3 Doba Splatnosti.....                                 | 15 |
| 1.2.4 Druhy hypotečních úvěrů.....                         | 16 |
| 1.2.5 Čerpání hypotečních úvěrů .....                      | 19 |
| 1.2.6 Splácení.....                                        | 20 |
| 1.2.7 Zajištění Hypotečního úvěru.....                     | 21 |
| 1.2.8 Státní finanční podpora hypotečního úvěru .....      | 22 |
| 1.3 Stavební spoření.....                                  | 24 |
| 1.3.1 Definice, výhody a nevýhody stavebního spoření ..... | 24 |
| 1.3.2 Subjekty úvěrových vztahů.....                       | 25 |
| 1.3.3 Základní zásady poskytování úvěrů.....               | 26 |
| 1.3.4 Podmínky pro přidělení cílové částky .....           | 27 |
| 1.3.5 Druhy úvěrů .....                                    | 27 |
| 1.3.6 Čerpání a splácení úvěru – Stavební spoření .....    | 28 |
| 2 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ .....                              | 30 |
| 2.1 Průběh vyřízení žádosti o úvěr.....                    | 30 |
| 2.2 Modelová situace hypotečních úvěrů .....               | 35 |
| 2.2.1 Komerční banka.....                                  | 35 |
| 2.2.2 Hypoteční banka .....                                | 38 |
| 2.2.3 Raiffeisen Bank.....                                 | 42 |
| 2.3 Úvěry ze stavebního spoření.....                       | 47 |



|       |                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.3.1 | Raiffeisen stavební spořitelna .....                                           | 47 |
| 2.4   | Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření.....                 | 53 |
| 2.4.1 | Česká spořitelna .....                                                         | 53 |
| 3     | SOUČASNÁ SITUACE PŘI POSKYTOVÁNÍ ÚVĚŘŮ.....                                    | 60 |
| 3.1   | Ekonomická krize .....                                                         | 60 |
| 3.1.1 | Příčiny krize.....                                                             | 60 |
| 3.1.2 | Důsledky a současná situace v České republice .....                            | 61 |
| 4     | SROVNÁNÍ A DOPORUČENÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ .....                                 | 62 |
|       | ZÁVĚR.....                                                                     | 66 |
|       | LITERATURA A ZDROJE.....                                                       | 68 |
|       | PŘÍLOHY .....                                                                  | 70 |
|       | SEZNAM TABULEK                                                                 |    |
|       | Tabulka 1: Poplatky KB .....                                                   | 38 |
|       | Tabulka 2: Sazebník poplatků pro fyzické osoby Hypoteční banka – 1. část ..... | 41 |
|       | Tabulka 3: Sazebník poplatků pro fyzické osoby Hypoteční banka – 2. část ..... | 42 |
|       | Tabulka 4: Poplatky u Hypotečních úvěru Raiffeisen Bank – 1. ČÁST .....        | 45 |
|       | Tabulka 5: Poplatky u Hypotečních úvěru Raiffeisen Bank – 2. ČÁST .....        | 46 |
|       | Tabulka 6: Poplatky stavebního spoření RSTS .....                              | 52 |
|       | Tabulka 7: Poplatky České spořitelny – 1. Část .....                           | 58 |
|       | Tabulka 8: Poplatky České spořitelny – 2. část .....                           | 59 |
|       | Tabulka 9: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů .....                           | 62 |
|       | Tabulka 10: Nabídky stavebního spoření .....                                   | 63 |
|       | Tabulka 11: Nabídka stavebního spoření.....                                    | 64 |
|       | Tabulka 12: Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny .....                   | 64 |
|       | Tabulka 13: Nabídka stavebního spoření České spořitelny .....                  | 65 |
|       | SEZNAM GRAFŮ                                                                   |    |
|       | Graf 1: Objem poskytnutých hypoték v ČR .....                                  | 61 |

## ÚVOD

Moje bakalářská práce je zpracována na téma Výběr vhodné formy financování bydlení. Měla by sloužit jako pomůcka obyčejným lidem, kteří si chtějí pořídit nové bydlení, nebo investovat do rekonstrukce svého stávajícího domu či bytu. Jsou zde srovnávány dostupné možnosti jak zajistit dostatek finančních prostředků pro tento účel. Srovnání se týká hypotečních úvěrů a stavebních spoření nabízených na našem trhu. Bydlení může být chápáno v různě širokých rovinách. Někdo si pod tímto pojmem představuje pořízení nového rodinného domu, jiný koupí bytové jednotky, popřípadě opravy starších domů či bytů.

Důležitým kritériem, které pomáhá v rozhodování je, zda bude dům či byt obýván pouze jednou osobou, nebo více lidmi kteří se podílejí na chodu domácnosti. V dřívějších dobách bylo upřednostňováno bydlení, kdy v jednom domě nebo bytě žilo více generací společně. Častou variantou bylo soužití prarodičů, rodičů a dětí v jedné bytové jednotce. Tato forma života byla způsobena obtížným získáváním prostředků k pořízení vlastního bydlení.

V současné době je celá řada možností, jak vyřešit svou bytovou situaci a získat tak, vlastní dům nebo byt. Na našem trhu je několik finančních institucí, které přímo nabízejí řešení v otázce bydlení., ať už formou hypotečního úvěru nebo stavebního spoření, které umožní poskytnout finance na realizaci daného projektu.

Protože patřím k lidem, kteří se budou v dohledné době zabývat otázkou založení rodiny a vlastního bydlení, vybral jsem si tohle téma pro svou bakalářskou práci. Zaměřil jsem se na srovnání produktů hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření největších bank a stavebních spořitelen, které poskytují služby na území České republiky.

Práce je zaměřena na vysvětlení základních pojmů, se kterými se žadatel setkává v průběhu poskytnutí půjčky. Uvedl jsem modely jednotlivých bank a Stavebních spořitelen, které pomáhají řešit finanční otázku bydlení. Jsou zde popsány výhody a nevýhody úvěrů a spoření, kterých lze využít na požadovaný účel. Nedílnou součástí modelů jsou i poplatky, které má žadatel povinnost platit v průběhu půjčky. Tyto částky mohou být jedním z důležitých faktorů při výběru vhodného partnera, který poskytne

půjčku na bydlení. Rozumíme tím měsíční anuitní splátky, poplatky za vedení účtu, ale i úrokovou sazbu z úvěru a další.

Čtenáři této práce si mohou vybrat, která z nabízených bank a produktů je pro ně nejvhodnější a zvolit si jednu z uvedených možností. Předpokládám, že tato práce pomůže k lepší orientaci v nabídkách současných bank a výběru optimální možnosti řešení.

## VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Cílem bakalářské práce je porovnání možností, které je možno v současné době nabízí hypoteční trh. Dalším cílem je výběr nejlepší možné varianty k financování modelového příkladu, který bude uveden v práci.

V práci uvádím postup procesu žádosti o úvěr. Účelem práce je také srovnání průběhu hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření a kombinace obou možností, kterých může člověk využít k řešení své bytové otázky.

Pro srovnání byly vybrány hypoteční úvěry od Raiffeisen bank, Hypoteční banky a Komerční banky. V případě úvěrů ze stavebního spoření jsou porovnávány produkty České spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. Dalším dílčím cílem je vyhodnocení výhod a nevýhod, který pomůže klientovi v rozhodnutí, jaký úvěr si vybrat při zajištění financování budoucího bydlení.

# 1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V této kapitole jsou vysvětleny základní pojmy, se kterými může člověk přijít do styku v případě, že chce nějakým způsobem řešit svoje vlastní bydlení.

## 1.1 Nemovitost

Dle občanského zákonu č. 40/1964 Sb., v § 119 občanského zákoníku lze jako nemovitosti označit pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek lze chápat jako část zemského povrchu. Dá se jím označit i orná půda nebo vodní plochy a další. Součástí pozemku (nemovitosti) jsou také trvalé porosty. Těmi se rozumí okrasné, plevelné či užitkové porosty, pokud vegetační doba u těchto porostů je delší jak dva roky.

Stavba je samostatná věc, odlišná od pozemku (zastavěné plochy), kde je postavena. Každá stavba nemusí být nemovitost. Pouze ta, co je spojena se zemí pevným základem. Za nemovitost tedy považujeme budovu, halu, studnu, oplocení, ale jen v situaci, kdy budou spojeny se zemí pevným základem. Nemovitostí naopak není montovaná stavba, která není ukotvena k zemi pevným základem (mobilní buňka) <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 119 [online] Dostupný na WWW:  
[http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=OC\\_188.HTM](http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&refresh=yes&levelid=OC_188.HTM)

## **1.2 Hypoteční úvěry**

V této části jsou vysvětleny základní pojmy s nimiž se může žadatel setkat při řešení své bytové potřeby.

### **1.2.1 Hypoteční úvěr a jeho využití**

Hypotečním můžeme nazvat úvěr poskytnutý bankou k nákupu, výstavbě, rekonstrukci a majetkovému vyrovnání poskytnutý pro fyzickou nebo právnickou osobu.

Podle zákona o dluhopisech (§ 28) lze hypoteční úvěr označit jako úvěr, u kterého je jeho splácení zabezpečeno zástavním právem k nemovitosti. Úvěr bereme jako hypoteční prvním dnem právních účinků zástavního práva. Až v den, kdy se emitent dozví o právních účincích vkladu zástavního práva, se dá pohledávka z hypotečního úvěru použít.

Využití hypotečního úvěru je upraveno v zákoně č.586/1992

### **Výhody**

Výhodou hypotečního úvěrů může být oproti úvěru ze stavebního spoření delší doba splatnosti, možnost půjčení finančních prostředků až do 100% ze zástavy nemovitosti. U hypotečního úvěru je také větší variabilita financování různých objektů (chaty, garáže podobně. Pokud by dlužník vložil mimořádný vklad, může si vybrat, zda si zda si zkrátí dobu splácení nebo si sníží výši pravidelné splátky. Výhodou u hypotečního úvěru může také být, že se zde nemusí dokládat faktury, na co přesně byl úvěr použit.

## **Nevýhody**

Jako nevýhodu u hypotečního úvěru můžeme označit fixační období. To znamená, že mimořádnou splátku může dlužník bez sankce složit pouze po jeho skončení.

### **1.2.2 Subjekty a úrokové sazby**

Žadatelem o hypoteční úvěr je fyzická osoba, která je způsobilá k právním úkonům (právnícká osoba). Tato osoba musí bance prokázat, že je schopna splácet úvěr a další skutečnosti. Poté banka vyhodnotí bonitu žadatelů a nastaví podmínky pro hypoteční úvěr.

#### **Hlavní žadatel:**

Pouze jedna osoba, která má nejvyšší příjem z žadatelů uvedených v žádosti. Pokud je mezi žadateli právnícká osoba, tak tu určíme jako hlavního žadatele. Podle hlavního žadatele se stanoví typ žadatele.

#### **Spolužadatelé:**

Jsou jimi osoby, které zároveň s hlavním žadatelem žádají o hypoteční úvěr (manželka, nepříbuzné osoby). Nejvyšší možný počet spolužadatelů jsou 3 osoby. Platí pro ně stejné podmínky jako pro hlavního žadatele, pouze nedokládají příjem. Manželé žádají o úvěr společně, jestliže nemají rozdělené společné jmění manželů.

#### **Vedlejší žadatel:**

Takto je označována osoba, kterou banka vyžaduje jako spolužadatele z některého důvodu: Vedlejším žadatelem je označována osoba, kterou banka vyžaduje jako spolužadatele pokud ta osoba vlastní nemovitost, která je dána do zástavy, nebo hlavní žadatel nedosáhl požadovaného minimálního věku nebo existuje společné jmění manželů.

Pokud neprokazuje vedlejší žadatel žádné příjmy, nemusí se do propočtu zahrnout ani výdaje, nemusí splňovat věkový limit. Všichni žadatelé musí plnit povinnosti a mají stejná práva a ručí za úvěr ve stejném rozsahu.

### **Typy žadatelů**

- a) Fyzická osoba – občan ČR, občan SR
- b) Fyzická osoba – občan EU mající na území ČR povolení k přechodnému, dlouhodobému nebo trvalému pobytu
- c) Fyzická osoba – cizinec ze státu mimo EU, který má povolení k trvalému pobytu v ČR
- d) Právnícká osoba – s.r.o. registrovaná v Obchodním rejstříku, která podniká podle předpisů v ČR, jen v kombinaci s fyzickou osobou – cizincem (jednatel, společník a nemůže podle zákona nabýt nemovitost v ČR

### **1.2.3 Doba Splatnosti**

Splatnost je obecně u hypotečního úvěru sjednávána v rozsahu 5-40 let, další omezení se vztahují k věku klienta. Nejdříve může člověk samostatně žádat o úvěr při dovršení 18 let. Maximální klientův věk při doplacení úvěru je 65 nebo 70 let.

### **Výše úvěru**

- a) z hlediska limitů

Hypoteční úvěry jsou poskytovány obecně od 300 000 Kč až do výše 30 000 000 Kč.

- b) z hlediska zajištění

Pokud se jedná o hypoteční úvěr poskytnutý na bydlení, tak se dá úvěr poskytnout do výše 100% zástavní hodnoty nemovitostí, které zajišťují úvěr. V případě Americké hypotéky bude úvěr poskytnut pouze do výše 70% zástavní hodnoty nemovitosti. Toto je všeobecné pravidlo.



c) hlediska účelovosti

Toto omezení se vztahuje jen k úvěrům poskytnutým na bydlení nebo individuální rekreaci. Jedná se zde o výši nutné investice (prostředky nejdou použít na nic jiného než na účel, který je uveden ve smlouvě o úvěru. Finanční prostředky jsou tudíž vypláceny účelově a vždy bezhotovostně. Pokud by byl žadatelem cizinec (bydliště mimo území EU), musel by vložit do investice nejméně 30% vlastních prostředků.

### **Úroková sazba**

Výše úrokové sazby se odvíjí od délky fixace, která může být 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 15 let a nebo na celou dobu. Zpravidla nejnižší je úroková sazba na 3 – 5 let.

#### **1.2.4 Druhy hypotečních úvěrů**

##### **Klasické hypotéky – úvěry na investice do nemovitostí**

U hypotečních úvěrů týkajících se nemovitostí, jejíž vlastníkem bude někdo ze žadatelů nebo osob v přímé linii, je nutnost prokázat účelovost úvěru při žádosti o úvěr. Investicí můžeme rozumět koupi nemovitosti, výstavbu či její rekonstrukci, refinancování úvěru nebo půjčky, která byla poskytnuta na jeden z uvedených účelů či kombinaci uvedených účelů.

*Členění financování hypoték na investici do nemovitostí:*

- *hypotéky pro financování vlastního bydlení*
- *hypotéky pro financování nemovitostí určených k pronájmu*<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> PILLMAIER V *Základní informace hypotečních úvěrech pro fyzické osoby* Brno 2004 s. 4

Předmětem hypotečních úvěrů mohou být nemovitosti na území ČR, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku žadatele. Jedná se o:

Bytové jednotky: rodinné domy, bytové domy, rekreační objekty určené k individuální rekreaci, pozemky určené k individuální výstavbě

Dále se dá považovat za investici do nemovitosti pořízení garáže, bazénu, dílny či zahradního domku, který je na stejném pozemku. Objekt musí být pevně spojen se zemí. Pomocí hypotečního úvěru můžeme financovat i oplocení, terénní a další podobné úpravy. Jestliže jsou v nemovitosti i provozní nebo administrativní plochy, musí se zkoumat jejich výměra. Pokud je bytová plocha větší jak 51%, můžeme objekt považovat za bytový. Úvěr lze použít i pro nákup věcí, které jdou určené k trvalému spojení s nemovitostí. (plynový kotel, anténa, garážová vrata, radiátory, digestoř)

### **Americké hypotéky – účelové a neúčelové**

Při účelové hypotéce musí doložit žadatel účelovost použitých prostředků, které nemusí být k bydlení. Po dočerpání úvěru se musí dodatečně doložit jeho účelovost. Zpravidla bývá úvěr zajištěn kupovanou nemovitostí.

### **Co lze financovat:**

Formou americké hypotéky může člověk financovat cokoliv, jedná se o hypoteční úvěr, kde může získané prostředky použít na cokoliv. Vždy se musí ručit nemovitostí, která je určena výhradně k bydlení a je po kolaudaci a je na území ČR.

Pro účely bydlení je možné financování pouze nemovitosti, kde převažuje funkce bydlení. Účel bydlení se musí prokázat řádně uzavřenou písemnou smlouvou nebo jinými doklady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a uvedením způsobu úhrady. Úředně ověřené podpisy nemusí být v případě, že jednou ze zúčastněných stran je obec nebo bytové družstvo nebo pokud byla listina sepsána notářem nebo advokátem. Pokud se jedná o dostavbu či rekonstrukci, tak je požadováno stavební povolení nebo ohlášení stavebních prací. **Pomocí úvěru není možné financování plateb u odstoupení od užívacích práv státního nebo obecního bytu.**

U neúčelových úvěrů se nezkoumá jak je s penězi nakládáno.

### **Doklady předkládané hypoteční bance**

Materiálů, které banka požaduje, je celá řada a každá banka má jiné požadavky. Lze však materiály rozdělit do několika skupin podle podobných vlastností jejich požadavků.

### **Doklady vyžadované obecně**

Banka obecně požaduje tři typy dokladů a mezi nimi jsou žádost o poskytnutí hypotečního úvěru, doklady umožňující přezkoumání výše příjmů žadatele a také doklady, které poskytnou informace o výši žadatelových výdajů.

### **Doklady vyžadované při nákupu nemovitosti**

V tomto případě musí být předložen titul, podle kterého se nabývá práva k nemovitosti ( kupní smlouva, rozhodnutí o nabytí dědictví) a nebo také výpis z katastru nemovitostí.

### **Doklady související s výstavbou nebo rekonstrukcí nemovitostí**

Pokud jsou prostředky využity na výstavbu či rekonstrukci nemovitosti, tak banka požaduje územní nebo stavební povolení, plán k čerpání prostředků a rozpočtově sestavené náklady a také smlouvu o dílo.

### **Vyžadované doklady, které souvisí se zajištěním úvěru**

Souvisejícím je doklad, kde je zpracován odhad ceny nemovitosti podle požadavků banky, souhlas případných spoluvlastníků s vkladem zástavního práva na nemovitost v písemné formě a snímky pozemku a jeho geometrický plán.

### **1.2.5 Čerpání hypotečních úvěrů**

#### **Řádné čerpání**

Pod pojmem čerpání úvěru můžeme rozumět výdej finančních prostředků některé banky v rozsahu úvěrové smlouvy na stanovený účel. Čerpání je uskutečněno v okamžiku, kdy jsou finanční prostředky z hypotečního úvěru připsány na účet některého žadatele, který je uveden v úvěrové smlouvě. Ve smlouvě jsou uvedeny všechny podmínky, které musí být splněny, aby mohla být uvolněna peněžní částka (zaplacení poplatku, zřízeno zástavní právo k nemovitosti).

Pokud se obě strany dohodnou, může klient mít schválené uvolnění prvního čerpání hypotečního úvěru podle **návrhu na vklad zástavního práva**.

Čerpat úvěr se může jednorázově, v případě koupě či refinancování, nebo postupně při výstavbě či rekonstrukci. Délka čerpání nesmí být vyšší než 24 měsíců.

#### **Způsoby čerpání klasického hypotečního úvěru:**

##### **a) bezhotovostní čerpání**

Běžný účet lze považovat za převodní účet, ze kterého jsou finanční prostředky dále převáděny na účty dodavatelů podle faktur, smluv o dílo atd.

#### b) zálohové čerpání

Z běžného účtu, na který jsou převedeny prostředky z úvěru, je může klient podle své aktuální potřeby čerpat. Počet a jednotlivé limity čerpání je nutné dohodnout s klientem. Případné další čerpání, které je nad rámec dohodnutých, lze povolit, až když klient doloží účelovost již uvolněných prostředků – předložením soupisu dokladů, které potvrzují, že úvěrové prostředky byly použity. Pokud soupis souhlasí, lze povolit další čerpání.

#### **Způsoby čerpání Americké hypotéky (účelová a neúčelová)**

V tomto případě se finanční prostředky převádí na běžný účet klienta. S penězi pak klient dál disponuje. Pokud se jedná o účelovou americkou hypotéku, tak musí úvěrová smlouva obsahovat závazek k doložení účelového použití peněz v určité lhůtě.

### **1.2.6 Splácení**

Úvěr je splácen prostřednictvím klientova běžného účtu měsíčně. Měsíční splátka se zahajuje ke stanovenému kalendářnímu dni následujícího měsíce, ve kterém byl úvěr dočerpán.

#### **Splatnost úvěru**

Je zpravidla vyjádřena měsíci, ve kterých bude dlužník splácet úvěr. Ve smlouvě však není termín přesně stanoven. Až poté, co je úvěr dočerpán, dostane klient od banky vyrozumění, o skutečném dočerpání úvěru

## **Řádné splácení**

- a) měsíční anuitní splátka – standartně používána u hypotečních úvěrů
- b) jednorázová splatnost nebo individuální splátkový kalendář úvěru – využívání u hypotečních úvěrů v kombinaci s životními pojistkami, v období splácení se měsíčně hradí úrok

## **Mimořádné splácení:**

- a) K datu změny úrokové sazby – klient je oprávněn bez sankce splatit část nebo celou dlužnou částku **bez následné sankce**, pokud není v úvěrové smlouvě určeno jinak. K tomuto datu také lze zvýšit **měsíční anuitní splátku**
- b) Mimo termín změny úrokové sazby – v tomto případě je uplatněna sankce za mimořádnou splátku, sankce je vykalkulována z mimořádné splátky, kterou klient zaplatil. Její výše v procentech je uvedena v Obchodních podmínkách <sup>10</sup>

### **1.2.7 Zajištění Hypotečního úvěru**

Úvěr se musí jistit zástavním právem k nemovitosti (hypotékou). Nemovitost, která je dána do zástavy, se musí nacházet v ČR, a také je podmínkou, aby byla zapsána v katastru nemovitostí. Nemovitost, která je zastavená, nemůže být již dána do zástavy v dřívější době ve prospěch třetí osoby a její převod nesmí být žádným způsobem omezen. Výjimku tvoří jen úvěry, které byly poskytnuty podle zvláštního zákona.

Hypoteční úvěr může být zajištěn stavebním pozemkem, rodinným domem, bytovým domem, bytem ve vlastnictví nebo další nemovitostí (chata, objekt pro výrobu a skladování, objekt pro dopravu)

Uvedené objekty mohou být jak dokončené, tak nedokončené, avšak musí být zapsány v katastru nemovitosti. Nemovitost, která se stává hypotékou, musí dosahovat určité hodnoty, která by měla být během úvěru stálá. S nemovitostí se musí dát obchodovat na běžném trhu. Díky zástavnímu právu je úvěr součástí nemovitosti. Tuhle situaci můžeme nazvat věcným břemenem nemovitosti. Financovaný objekt se většinou shoduje s předmětem hypotéky. Pokud chceme zvýšit částku úvěru, můžeme požádat o zřízení zástavního práva u další nemovitosti, která není financována formou úvěru. Banka preferuje obývání financovaného objektu dlužníkem, pokud se jedná o rodinný dům či byt ve vlastnictví. Jako zástava nejsou přijímány objekty, u kterých jsou nevyjasněná vlastnická práva, nedoložená technická dokumentace a objekty, které mají prokazatelně špatný vliv na životní prostředí. Dále je vyžadováno pojištění proti živelným událostem a jiným rizikům u nemovitosti, u které má být zřízeno zástavní právo.

### **1.2.8 Státní finanční podpora hypotečního úvěru**

U hypotečního úvěrování lze získat finanční příspěvek ze strany státu. Příspěvek je poskytnut fyzickým osobám, které mají v České republice trvalý pobyt a jsou jejími občany.

*Podpora se poskytuje ve výši, která závisí na výši úroků z hypotečních úvěrů sjednaných mezi hypoteční bankou a klientem. A to tak, že při:*

- *Průměrné úrokové sazbě nad 10 procent čtyři procentní body*
- *Průměrné úrokové sazbě mezi 9-10 procenty tři procentní body*
- *Průměrné úrokové sazbě mezi 8-9 procenty dva procentní body*
- *Průměrné úrokové sazbě mezi 7-8 procenty dva procentní body*
- *Průměrné úrokové sazbě nižší než 7 procent se podpora neposkytuje*<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> *Jak si vzít úvěr.* Praha: Grada, 1999 ISBN: 80-7169-617-X s. 125

To znamená, že pokud je ve smlouvě uvedena sazba úroků z úvěru 10,5%, tak ten, komu je přiznána státní finanční podpora, platí pouze úroky 7,5 %. Výše příspěvku se vypočítá jako rozdíl splátky, která by byla placena bance v případě, že by klient nedostal žádné zvýhodnění a zvýhodněnou splátkou, kterou má klient platit v případě, že získá nárok na sníženou sazbu.

### **Možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob**

Za další možnost státní podpory hypotečního úvěru lze požadovat od roku 1998 možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně u fyzických osob. Rozdíl mezi možnostmi odpočtu zaplacených úroků a státní finanční podporou hypotečního úvěru je, že odpočet zaplacených úroků lze provést z čehokoliv, jen ne z nové bytové výstavby, jak je tomu u předchozí možnosti. To je dále upraveno v zákoně číslo 586/1992 Sb. O daních z příjmů. Vztahuje se to tedy k jakémukoliv hypotečnímu úvěru, který se použije na bytovou potřebu poplatníka. Bytovou potřebou můžeme dále rozumět:

Bytovou potřebou můžeme rozumět výstavbu bytového či rodinného domu, byt nebo změnu domu, koupi pozemku, pokud je vyžadována ve vztahu k bytové potřebě a jestliže začne výstavba na pozemku do čtyř let, koupi bytového či rodinného domu včetně rozestavěné stavby domu, udržování a změna stavby u bytového domu, rodinného domu nebo bytu, který se nachází ve vlastnictví či bytů v užívání nebo nájmu. Dále můžeme bytovou potřebou označit splácení dalšího úvěru, poskytnutého stavební spořitelnou nebo hypoteční bankou související s poskytnutým úvěrem a který byl použit daňovým poplatníkem pro bytovou potřebu.

Výše odpočtu, který si může poplatník nárokovat není jednoznačně dána, protože se každým rokem mění se změnami daňových sazeb, daňového základu a výše zaplacených úroků. Daňový základ je každoročně jiný, protože závisí jak na ročních příjmech, ale také na odčitatelných položkách. Úroky, které zaplatíme se také mění, i když úroková sazba zůstává stejná, protože s postupným splácením se snižuje dlužná částka, ze které jsou úroky vypočítány. Maximální možná výše je 300 000 Kč za rok.



## 1.3 Stavební spoření

V této kapitole bych chtěl také vysvětlit některé základní pojmy se kterými se může žadatel o úvěr ze stavebního spoření setkat.

### 1.3.1 Definice, výhody a nevýhody stavebního spoření

*Jedná se o formu účelového spoření, kdy jsou jeho účastníkem vkládány peníze na účet stavebního spoření a poté je mu poskytnut příspěvek (státní podpora), popřípadě úvěr.*<sup>4</sup>

#### Výhody

Jednou z nezanedbatelných výhod úvěru ze stavebního spoření je, že klient má kdykoliv možnost doplatit dlužnou částku bez hrozby sankce ze strany Stavební spořitelny. Pokud se jedná o úvěrový tarif, tak zde se dá požádat o úvěr ihned, jakmile je zaplacen vstupní poplatek. Při této variantě se nebere v úvahu ukazatel zhodnocení. Oproti hypotečnímu úvěru je zde další nesporná výhoda v tom, že po celou dobu splácení může klient mít pouze dvě sazby úroků z úvěru a to jednu u Překlenovacího a druhou u Stavebního úvěru (vysvětleno dále)

#### Nevýhody

U stavebního spoření se musí dokládat všechny faktury k rekonstrukci či výstavbě. Mimořádný vklad není brán jako předplatné, může pouze snížit dlužnou částku. Určitou nevýhodou může u stavebního spoření být ve fázi Překlenovacího úvěru neměnná splátka a i to, že úrok se neplatí ze zbývajících dluhu, ale z celé půjčené částky. K následnému získání Stavebního úvěru musí žadatel dosáhnout určité výše hodnotícího čísla, které se vypočítává u každé společnosti jiným způsobem

---

<sup>4</sup> STAVEBNÍ SPOŘENÍ [online] dostupné na WWW:  
<http://www.vyplata.cz/pujckyauvery/stavebnisporeni.php>

### **1.3.2 Subjekty úvěrových vztahů**

#### **Hlavní subjekty:**

Věřitel – poskytovatel peněžních prostředků.

Dlužník – osoba, která s věřitelem uzavřela smlouvu o úvěru.

#### **Další subjekty**

Zástavce – osoba mající trvalý pobyt v ČR, zajišťující majetkem dlužníkovu plnění. Zástavce nemusí být totožný s dlužníkem.

Ručitel – fyzická osoba s trvalým pobytem a prokazatelným příjmem na území ČR, nebo právnická osoba mající sídlo na území ČR, písemně se zavazující k uhrazení pohledávky dlužníka věřiteli, pokud ji neuhradí dlužník.

Přístupitel – fyzická osoba mající trvalý pobyt v ČR, mající prokazatelný příjem a právnická osoba na území ČR, která se písemně dohodne s věřitelem bez souhlasu dlužníka, že splní dlužníkův závazek a stává se také dlužníkem. Dlužníci jsou vázáni společně. K tomuto kroku se přistupuje, pokud dlužník není dostatečně bonitní, nebo hrozí nesplacení úvěru do střední délky života (potvrzení o příjmu, daňové přiznání nebo potvrzení o výši důchodu). Střední délkou života se u Raiffeisen stavební spořitelny rozumí 69 let u mužů a 76 let u žen. Přístupitel nemusí prokazovat svou bonitu, pouze když přistupuje k závazku pouze z důvodu odpočtu úroků z úvěru z daňového základu.

### **1.3.3 Základní zásady poskytování úvěrů**

#### **Zásada zabezpečení krytí příslušnými zdroji**

Finanční zdroje k získání úvěru se skládají z vkladů účastníků, státní podpory a úroků z těchto částek. Je zde i možnost k získání přechodné doby od dalších úvěrových institucí na trhu.

#### **Zásada návratnosti**

Schopnost dlužníka splácet úvěr a úroky z něho plynoucí po dobu trvání úvěru.

#### **Zásada zajištění úvěru**

Zajišťuje návratnost úvěru. Jedná se o snahu dodatečně snížit úvěrové riziko.

#### **Zásada účelovosti úvěru**

Musí zde být uvedeno za jakým účelem budou získané prostředky použity. Pokud je ve smlouvě výslovně uvedeno, že se nesmí úvěr použít za jiným účelem, nesmí dlužník prostředky jinak použít.

#### **Zásada smluvní**

Úvěrový vztah věřitele a dlužníka je smluvně podložen. Smlouvou se věřitel zavazuje k poskytnutí peněžních prostředků dlužníkovi a dlužník k jejich vrácení spolu s úroky a poplatky za služby poskytnuté věřitelem.

### **1.3.4 Podmínky pro přidělení cílové částky**

K přidělení cílové částky, která je důležitá v případě, kdy chce klient využít Stavebního úvěru musí uplynout nejméně 21 měsíců od uzavření smlouvy o stavebním spoření a zřízení vkladového účtu. Zůstatek na vkladovém účtu musí být minimálně ve výši, která je stanovena v podmínkách sjednaného tarifu. U smlouvy o Stavebním spoření musí ukazatele zhodnocení dosáhnout nejméně hodnoty, která je vyhlášena v podmínkách spořitelny. K tomu, aby byla přidělena cílová částka nesmí být změněny podmínky ve stanovené lhůtě u smluveného tarifu

Termín přidělení cílové částky je zpravidla 3 měsíce, jakmile účastník splní tyto podmínky.

### **1.3.5 Druhy úvěrů**

#### **Úvěr ze stavebního spoření (řádný úvěr)**

Je tvořen rozdílem mezi cílovou částkou ujednanou ve smlouvě a částkou, kterou už účastník naspořil společně s úroky a připsanými státními podporami.

#### **Překlenovací úvěr**

Stavební spořitelna jej může poskytnout, pokud nemá účastník ještě nárok na úvěr ze stavebního spoření a jsou splněny podmínky pro jeho přidělení. Úvěr je poskytnut pouze do výše sjednané cílové částky jen v případě, že uspořené částka i s úroky a připsanými státními podporami odpovídá hodnotě, která je stanovena pro zvolený úvěrový produkt.

### 1.3.6 Čerpání a splácení úvěru – Stavební spoření

Úvěr může dlužník čerpat jednorázově nebo i postupně v případě, že předloží originály nebo ověřené kopie jeho dokladů. Pokud jsou splněny podmínky pro poskytnutí úvěru, může být úvěr čerpán maximálně ve 4 částech. Možnost čerpání úvěru lze provést formou bezhotovostního převodu na účet dodavatele, zpětným proplacením na dlužníkův účet, popřípadě na účet manžela (manželky) dlužníka.

U zpětného proplácení je nutno předložit doklad o vlastnictví účtu, a to buď:

- *Originálem nebo ověřenou kopií výpisu z účtu, kde je identifikace majitele, tzn. minimálně jméno a příjmení + číslo účtu*
- *Ověřenou kopií smlouvy o zřízení a vedení účtu*
- *Originálem nebo ověřenou kopií potvrzení banky o vedení účtu<sup>5</sup>*

#### **Zálohové čerpání**

Dá se využít u Stavebního i Překlenovacího úvěru a využívá se ho hlavně pro hrazení fakturované práce nebo nákupu stavebního materiálu. Vyplácí se po doložení účelovosti, za podmínky dodání daňových dokladů během následujících 2 měsíců od čerpání úvěru. Datum úhrady uvedené na dokladech, nesmí být starší než datum uvolnění zálohy. Pokud nebudou doloženy daňové doklady, nelze povolit další čerpání finančních prostředků. Podmínky k čerpání jsou upraveny ve smlouvě o úvěru. Úvěr však lze čerpat zálohově pouze u varianty postupného čerpání (výstavba, údržba). Musí se projednat už při žádání o úvěr. Způsob varianty vyznačuje dlužník ve formuláři a uvádí číslo účtu, na který chce, aby byla záloha převedena. Je nutné předložit doklad o majiteli účtu. Zpětně se mohou proplatit doklady, které byly vystaveny v den, kdy byla

---

<sup>5</sup> PILLMAIER V *Základní informace hypotečních úvěrech pro fyzické osoby* Brno 2004 s. 27

smlouva o Stavebním spoření uzavřena, nebo i pozdější, pouze pokud byly doklady předloženy nejpozději 1 rok od jejich vystavení.

### **Splácení úvěru**

U Stavebního úvěru se jedná o měsíční umořovací splátky, které jsou stanoveny v Oznámení podle sjednaného tarifu Stavebního spoření.

U překlenovacího úvěru jsou dlužníkem spláceny zálohové úroky z Překlenovacího úvěru každý měsíc podle úvěrové smlouvy. Výše splátky je stanovena podle úrokové sazby.

Splácení začíná většinou měsíc po prvním čerpání. Termín a forma je uvedena ve smlouvě. Dlužník musí uhradit splátku takovou formou, aby na jeho úvěrovém účtu byla připsána 25. dne měsíce. Jakmile jsou peněžní prostředky připsány na úvěrový účet, je ten den považován za den splacení dílčí splátky z celého úvěru. Dlužník může zaplatit kdykoliv mimořádnou splátku ve větší než stanovené výši pravidelné měsíční splátky, ale musí písemně upozornit minimálně 10 pracovních dnů před jejím provedením Stavební spořitelnu. Po splacení celkového úvěru je uvolněno zajištění úvěru a další povinnosti z něho vyplývající.

### **Možnost odpočtu zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob**

Stejně jako u hypotečního úvěru, tak i u Stavebního spoření, je možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěru ve stejné maximální výši 300 000 Kč.

## 2 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

V této části se budu zabývat tím, jaké jsou v dnešní době možné varianty k získání finančních prostředků potřebných na financování svého bydlení.

### **Možnosti získání úvěru:**

#### **1) Od stavební spořitelny**

#### **2) Od hypoteční banky**

Jednotlivé výhody a nevýhody byly popsány v první části práce

### 2.1 Průběh vyřízení žádosti o úvěr

Zásadní otázkou při kontaktu s klientem je, jaká je prodejní hodnota kupované nemovitosti.. Dále je také potřebné vědět, kolik lidí bude k závazku přistupovat. Důležitým faktorem je věk také věk klienta. Záleží na finančních možnostech klienta a požadavcích na celkové zaplacené úroky, které se délkou splácení. Čím je kratší doba splácení, tím jsou vyšší pravidelné měsíční splátky. Při výběru produktu také rozhoduje věk klienta, který ovlivňuje délku splácení úvěru. Zásadní vliv na výběru produktu má požadavek klienta na pevnou úrokovou sazbu, kterou lze využít u stavebního spoření nebo variabilní sazbu, kterou lze využít u hypotečních úvěrů.

Ideálním klientem je člověk, který je v zaměstnaneckém poměru nebo podniká a to v obou případech déle než jeden rok s tím, že má oficiálně připsané příjmy. U žadatele, který podniká se příjmy musí prokazovat daňovým přiznáním za minulý rok.

Princip vyřízení úvěru spočívá v několika krocích, které by měli koordinovat úvěrový specialista s klientem, aby byla půjčka vůbec poskytnuta. V následující části popíšeme princip práce úvěrového specialisty při koupi nemovitosti. Která je přiložena v příloze práce.

### **První schůzka**

Na první schůzce se zjistí klientova finanční situace, zjištění jeho současných možností, na výši poskytnutého úvěru a záměru klienta. Podle jeho příjmů a výdajů se dá udělat orientační propočet toho, zda bude lepší využít hypotečního úvěru či úvěru ze stavebního spoření. Klientovi je nabídnutý systém, splácení úvěru, který může být anuitní, s odloženou jistinou, degressivní, nebo progresivní.

**Příjmy:** peníze za hlavní i vedlejší poměr, příjmy z podnikání, invalidní, vdovský a sirotčí důchod, diety (psáno v pracovní smlouvě), výživné, peníze z pronájmu, mateřská dovolená, výživné které matka pobírá (soudní rozhodnutí)

**Výdaje:** leasing, splátkový produkt, úvěry bankovní i nebankovní, výživné, majetkové pojištění zastavované nemovitosti (vinklované ve prospěch banky), životní minimum na jednotlivce nebo rodinu

**Záměr:** Koupě bytu nebo rodinného domu, koupě a rekonstrukce, koupě pozemku bez výstavby, koupě pozemku s následnou výstavbou, stavba rodinného domu na vlastním pozemku, koupě rozestavěného rodinného domu a jeho dokončení, koupě nebytového domu s úpravou na bytový, koupě bytového domu, koupě rodinného domu, bytu a nebytového prostoru (pro bydlení podmínku 51%), převod práv a povinností družstevního bytu( bez přechodu do osobního vlastnictví) předvod práv a povinností družstevního bytu(do osobního vlastnictví), odkup nemovitosti od státu, vypořádání dědictví, vypořádání společného jmění manželů, financování bydlení rodičů nebo dětí, koupě rekreačního objektu, rekonstrukce a přístavba, koupě pro budoucí pronájem, odkup nemovitosti v exekčním řízení

### **Druhá schůzka**

Klientův záměr v modelovém případě je koupě bytu do osobního vlastnictví, kdy na první schůzce dostal základní propočet výše úvěru a jaký typ nemovitosti má hledat. Druhá schůzka se zpravidla uskutečňuje když má klient složený rezervační poplatek nebo se chystá tento poplatek zaplatit. Na této schůzce již klient dostává přesnější modelaci dění podkladů k žádosti o úvěr. Ty jsou:



- 1) Listy vlastnictví ke kupované nemovitosti
- 2) List vlastnictví k nemovitosti, která půjde do zástavy pokud není totožná s kupovanou)
- 3) Snímek pozemkové mapy k zastavované nemovitosti

Z těchto dokumentů je patrné zda na nemovitosti nevázne jiné zástavní právo, nebo právo doživotního užívání nemovitosti jiné osoby a bezproblémový přístup na pozemek, který je k nemovitosti. Pokud nebudou tyto otázky vyjasněné, je nemovitost do zástavy nevhodná.

- 4) Smlouva budoucí kupní nebo smlouva kupní

V některých bankách je požadován úředně ověřený podpis účastníků.

- 5) Smlouva o notářské úschově

Jedná se o smlouvu mezi třemi stranami (prodávající, kupující, notář) kdy jsou peníze vloženy na speciální účet bankou, který ovládá notář a do tří dnů od jejich vložení musí vyrozumět obě zbývající strany k podpisu kupní smlouvy. Po podpisu kupní smlouvy ji odnese na katastr nemovitostí a následně uvolňuje peníze na účet prodávajícího v předem stanovených a dohodnutých lhůtách. Tento systém je nejbezpečnější pro obě strany. Poplatek za zřízení účtu je zpravidla 5 000 Kč.

- 6) Doložení příjmů na formulář dané banky nebo stavební spořitelny

Pokud je klientem člověk podávající samostatně DP, je potřeba jeho kopie, která bude ověřena FÚ na každé straně. V případě mateřské nebo některého důchodu, musí být potvrzeno správou sociálního zabezpečení

- 7) Odhad ceny nemovitosti dle smluvních znalců dané banky nebo stavební spořitelny

- 8) Některé banky požadují nabývací titul

Jedná se o smlouvu, kterou prodávající nabyt nemovitost. Je na smlouvu odkaz na listu vlastnictví a katastr nemovitostí ji má ve své databázi

- 9) Pojištění nemovitosti, které vyžadují banky a stavební spořitelny v individuální době( před nebo po poskytnutí úvěru)

Pokud by šla jiná nemovitost do zástavy, tak je nutnost doložení písemného souhlasu všech vlastníků nemovitosti, která jde do zástavy. Pokud se jedná o rekonstrukci tak

prohlášení že není potřeba stavební povolení ani ohlášení, pokud jsou rozsáhlejší rekonstrukce nebo přístavba nebo výstavba rodinného domu do 150 m<sup>2</sup> užitné plochy je potřeba doložit ohlášení. V případě větší výstavby je potřeba stavební povolení.

- 10) V případě koupě nebo zástavy nemovitosti, která není na vlastním pozemku, tak musí být nájemní smlouva, která bude trvat po celou dobu úvěru, jinak lze označit nemovitost za objekt nevhodný k zástavě. Nájemní smlouva musí trvat po celou dobu úvěru
- 11) K rekonstrukci nebo výstavbě potřeba rozpočtu nákladů na práce a materiál
- 12) Potřeba kopie návrhu smlouvy o pojištění nemovitosti, která jde do zástavy
- 13) Pokud má klient rozdělený majetek, je potřeba smlouva o zúžení majetku
- 14) Pokud platí, nebo dostává klient výživné, je zapotřebí doložit kopii soudního rozhodnutí
- 15) Příjem z pronájmu – potřeba doložit nájemní smlouvu a 3 výpisy z bankovního účtu, kde je vidět příjem
- 16) Refinancování úvěru – musí být doložena kopie smlouvy o úvěru který bude refinancován
- 17) Příjem ze zahraničí – úředně přeložená pracovní smlouva včetně potvrzení příjmu
- 18) Pokud klient hodlá koupit nemovitost se svou družkou, musí být doloženo prohlášení o společném soužití a budoucím užívání nemovitosti
- 19) Pokud investice do nemovitosti rodinných příslušníků, nutnost předložení kopií rodinných listů

### **Třetí schůzka**

Zkompletování veškerých podkladů které klient donese, vypsání žádosti o úvěr

Po podpisu žádosti o úvěr a kompletaci všech dokumentů je žádost odeslána na centrálu banky nebo stavební spořitelny k jejímu schválení.

### **Základní princip postupu při schvalování úvěru:**

- 1) Vše elektronicky nascanováno
- 2) Předání dokumentů ke schválení pracovníkovi banky

- 3) Předání úvěrovému referentovi, který provede dotaz do registru dlužníků, a zkontroluje, zda klient nemá v tomto registru záznam a uvedl všechny své závazky. Dále odešle podklady na oddělení schválení vhodnosti zástavy nemovitosti. Pokud je nemovitost vhodná k zástavě a klient nemá záznam v Bankovním registru je posouzena bonita a scoring klienta. Pokud je vše v pořádku, úvěrový referent vyhotoví smlouvy o úvěru, smlouvy o zástavě nemovitosti, smlouvy o přistoupení k závazku, smlouvy k vinkulaci majetku nebo životního pojištění, inkasní způsob splácení a ostatní dokumenty, které zašle zpět klientovi nebo na místo, kde budou dokumenty vyzvednuty úvěrovým specialistou..

#### **Čtvrtá schůzka**

- 1) Podpis úvěrových smluv – klient podepíše úvěrové a zástavní smlouvy k nemovitosti (2 x návrh na vklad do katastru nemovitosti)
- 2) Zjištění specifických podmínek k čerpání úvěru
- 3) Klient musí zřídit inkasní splácení z účtu
- 4) Zařízení vinkulace majetkových a životních smluv pokud jsou součástí úvěru
- 5) Klient musí donést list vlastnictví s vyznačenou plombou z katastru nemovitosti

#### **Pátá schůzka**

Ve chvíli, kdy jsou všechny podklady zpracovány a podmínky jsou splněny, jsou podklady poslány zpět do banky k uvolnění finančních prostředků. Klient musí doložit originál kupní a zástavních smluv do stanoveného data.

#### **Druhy životního pojištění, které se dají využít při zajištění úvěru:**

Kapitálové životní pojištění – smlouva kde se peníze zhodnocují garantovaným konzervativním způsobem 2,4%

Investiční pojištění – smlouva kde se peníze zhodnocují investováním do zvoleného portfolia

Obligatoční pojištění - zajištění v případě smrti z jakýchkoliv příčin a tělesného poškození nad 75%, kdy pojistná částka klesá zároveň s dlužnou částkou a zaniká dnem splacením úvěru, zde se nic nespoří (doporučované pro klienta s úvěrem)

## **2.2 Modelová situace hypotečních úvěrů**

### **Modelový příklad:**

Klient je ve věku 28 let, zaměstnaný a jeho čistý měsíční příjem je 35 000 Kč, nemá žádné závazky. Jeho představou je byt 2+kk o rozloze 110 m<sup>2</sup>. Jedná se o byt, který je v osobním vlastnictví, lokalita umístění je Brno-Slatina a jeho cena je 2 800 000 Kč.

Hypoteční úvěry budou srovnávány u Komerční banky, Hypoteční banky a Raiffeisen Banky. Situace počítá s tím, že klient bude platit společně se splátkou úvěru investiční pojištění 7 BN od společnosti Kooperativa ve výši 2730 Kč, které skončí v době doplacení dlužné částky úvěru. U hypotečních úvěrů je splácení brána formou odložené jistiny.

### **2.2.1 Komerční banka**

Založení banky se datuje do roku 1990. Stala se státní institucí, v roce 1992 se změnila na akciovou společnost. S akciemi Komerční banky se obchoduje na Burze cenných papírů v Praze i v RM-Systému již od jejich vzniku. S certifikáty Komerční banky se obchoduje na Burze cenných papírů v Londýně od roku 1995. Roku 2001 se hlavním akcionářem stala Societě Générale, kdy získala 60% podílu akcií. Po této privatizaci začala Komerční banka rozvíjet své aktivity také pro individuální zákazníky a podnikatele. Součástí rozvoje retailových aktivit byl i nákup zbývajících 60% podílu v Modré pyramidě v roce 2006, kterým Komerční banka získala plnou kontrolu nad třetí největší stavební spořitelnou v České republice. Na našem trhu je 3. až 4. poskytovatelem hypotečních úvěrů.

Největšími akcionáři banky byli k 31. březnu 2008

- Societě Générale – 60,35 %
- Investors Bank – 9,20 %

## Model hypotečního úvěru Komerční banky

ZFP akademie, a.s.  
Buchta Jan  
Hypoteční makléř

tel.: 775 612 520  
fax:  
email:

### Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

|                               |                        |                     |
|-------------------------------|------------------------|---------------------|
| Celková cena objektu úvěru:   | 2 800 000,00 Kč        | Hypoteční úvěr pro: |
| Vlastní prostředky:           | 0,00 Kč                |                     |
| <b>Požadovaná výše úvěru</b>  | <b>2 800 000,00 Kč</b> |                     |
| Doba splatnosti úvěru:        | 30 let                 |                     |
| Platnost úrokové sazby:       | 5 let                  |                     |
| Hypoteční úvěr:               | PLUS                   |                     |
| Předpokládaná výše zajištění: | 2 800 000,00 Kč        |                     |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Úroková sazba: | 5,70% p.a.           |
| Splátka úvěru: | 16 251,00 Kč měsíčně |

Pro Vaši informaci uvádíme další možné varianty výše měsíčních splátek hypotečního úvěru pro vyhlášenou úrokovou sazbu (platí od 12.10.2006):

| Splatnost úvěru        | 15 let | 20 let | 25 let | 30 let |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Platnost úrokové sazby |        |        |        |        |
| 1 rok                  | 20 796 | 17 056 | 14 872 | 13 465 |
| 3 roky                 | 21 968 | 18 294 | 16 173 | 14 826 |
| 5 let                  | 22 128 | 18 463 | 16 352 | 15 014 |
| 10 let                 | 22 420 | 18 774 | 16 680 | 15 358 |

#### Úvěr pravděpodobně bude poskytnut

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Maximální výše úvěru:   | 4 155 022,00 Kč      |
| Maximální výše splátky: | 22 280,00 Kč měsíčně |

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytované bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s. (platí od 1.7.2006).

|                                                                     |                                    |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Cena za zpracování hypotečního úvěru                                | 22 400,00 Kč                       |
| Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.             | zdarma                             |
| Cena za čerpání hypotečního úvěru                                   | zdarma                             |
| Cena za výpis z úvěrového účtu                                      | zdarma                             |
| Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění)                          | individuálně, dle typu nemovitosti |
| Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad *)                          | 1 500 Kč                           |
| Cena za správu a vedení úvěrového účtu (bez státní podpory)         | 100 Kč měsíčně                     |
| Cena za změnu podmínek smlouvy                                      | 2 000 Kč                           |
| Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby | zdarma                             |

\*) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. Komerční banka Vám poskytne finanční prostředky již před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí.

Tyto ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku Komerční banky a.s. platného k níže uvedenému dni. Přehled všech poplatků, ostatních cen a jiných plateb za bankovní služby související s hypotečním úvěrem je uveden v Sazebníku Komerční banky a.s.

Jedná se o předběžnou nabídku na základě nezávazných podkladů. 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 níže uvedenému dni.

Zpracováno dne  
22.5.2010

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná  
cesta k vlastnímu bydlení



## Komentář k modelu

Model, který je přiložen, je vhodný zejména pro klienty Komerční banky, kteří u ní mají klientský účet déle než 6 měsíců a mají zde soustředěný platební styk. V našem případě, klient, který kupuje nemovitost nemusí mít žádné finanční prostředky, všechny získá z hypotečního úvěru. Ovšem banka v této situaci navyšuje úrokovou sazbu na 5,7%, protože nemá rezervu v zástavě nemovitosti. Dále se zvýšení úrokové sazby odráží v úrokové sazbě v půjčce od Národní banky. Model je zpracován s 30ti letou splatností a s 5ti letou fixací úrokové sazby, kde klient má nejnižší úrok a zároveň nejnižší splátky. V modelu jsou dále vidět další možnosti úrokových sazeb 1, 3, 10 let a možnost splácet úvěr kratší dobu 15, 20 a 25 let. Celkem zřetelně jsou zde uvedeny poplatky, které klient zaplatí za vyřízení úvěru, vedení účtu a další poskytnuté služby, které souvisí s úvěrem.

Při půjčce 2 800 000 Kč a úrokové sazbě 5,7% s fixací 5 let a délce splácení 30 roků bude klient po dobu prvního fixačního období splácet 16 251 Kč měsíčně. V případě, že by se úroková sazba neměnila po skončení fixačního období tak by dlužník zaplatil po odečtení daňové úlevy za celou dobu splácení přeplatek 2 592 806 Kč, což činí 92% na přeplatku. Výhodou však je, že bude klientovi poskytnuta celá částka potřebná na bydlení. Model dále zobrazuje maximální možnou půjčku, kterou banka poskytne klientovi vzhledem k jeho příjmům. To je konkrétně 4 155 022 Kč při měsíční splátce úvěru 22 280 Kč. Nevýhodou tohoto modelu je, že nezobrazuje RPSN (roční průměrná sazba nákladů) a zobrazuje pouze úrokovou sazbu z poskytnutých finančních prostředků. Platnost této nabídky je 1 měsíc, což je standardní u všech modelů hypotečních úvěrů. Převzetí tohoto modelu klienta k ničemu nezavazuje, jedná se pouze o orientační návrh. Ve chvíli, kdy klient dosáhne rezervy mezi půjčkou a zástavní hodnotou nemovitosti, může ve výročí fixačního období požádat díky této skutečnosti požádat o změnu úrokové sazby.

**Tabulka 1: Poplatky KB**

|                                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Spravování úvěru měsíčně                                                            | 150,-                |
| Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou                                    | dle typu nemovitosti |
| Čerpání úvěru na návrh na vklad                                                     | 1 500,-              |
| Mimořádná splátka úvěru v okamžiku změny fixace úrokové sazby                       | Zdarma               |
| Nedočerpání hypotečního úvěru                                                       | Zdarma               |
| Změna ve smlouvě - osobní údaje, účet klienta pro splácení úvěru (pouze v rámci KB) | Zdarma               |
| Změna ve smlouvě vymezených podmínek úvěru z podnětu klienta                        | 2 000,-              |
| Změna v příslibu vymezených podmínek úvěru                                          | 500,-                |
| Čerpání úvěru                                                                       | Zdarma               |
| Výpis z úvěrového účtu v elektronické formě                                         | Zdarma               |
| Služba zasílání měsíčních výpisů z úvěrového účtu v papírové formě                  | 20,-                 |
| Předčasné splacení                                                                  | viz. sml. Podmínky   |
| Pojištění schopnosti splácet – kolektivní                                           | -                    |
| Zaslání 1. upomínky - oznámení o neprovedení splátky úvěru                          | 20,-                 |
| Zaslání 2. a každé další upomínky při neprovedení splátky úvěru                     | 500,-                |
| Vystavení potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru                                | 200,- +<br>20 % DPH  |

### 2.2.2 Hypoteční banka

Hypoteční banka vznikla v roce 1991 jako univerzální obchodní banka. Roku 1995 se stala první bankou, která se specializovala na poskytování hypotečních úvěrů v České republice pro fyzické osoby, kdy získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. Banka patří od roku 2000 do finanční skupiny ČSOB (Československá Obchodní Banka), která je jejím jediným akcionářem. ČSOB poskytuje další služby v oblasti bankovníctví a pojišťovnictví (ČSOB pojišťovna, ČSOB Penzijní fond – Progres, Stabilita a Českomoravskou stavební spořitelnu. Hypoteční banka je největším poskytovatelem hypotečních úvěrů pro fyzické osoby.

## Model hypotečního úvěru Hypoteční banky



Hypoteční banka

22.5.2010 11:36:20  
ver. 5.1.1 build 10  
verze sazeb: 4/2010 - 28.4.2010

### Orientační propočet hypotečního úvěru

#### Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Do 100%

|                              |                   |                                  |             |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|
| Účel úvěru:                  | Nákup nemovitosti | Typ splácení:                    | Anuitní     |
| Výše hypotéky:               | 2 660 000,00 Kč   | Podíl úvěru na zajištění:        | 100 %       |
| Minimální hodnota zajištění: | 2 660 000,00 Kč   | Typ úrokové sazby (doba fixace): | 5 let - FIX |

#### Splátky hypotečního úvěru:

Sleva z úrokové sazby celkem: 0,15 % p.a.

|                                 |              |                         |             |
|---------------------------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Délka hypotéky / Počet splátek: | 30 let / 360 | z toho za plat do ČSOB: | 0,15 % p.a. |
| Měsíční splátka:                | 16 970,80 Kč |                         |             |
| Potřebný čistý měsíční příjem:  | 31 384,80 Kč |                         |             |

**Výsledná úroková sazba: 6,59 % p.a.**

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 22.5.2010 po dobu 30 dnů do 21.6.2010 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

|                                              |               |               |               |               |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Další možnosti splátky pro porovnání:</b> | <b>10 let</b> | <b>15 let</b> | <b>20 let</b> | <b>25 let</b> | <b>30 let</b> | <b>40 let</b> |
| Měsíční splátka:                             | 30 326        | 23 303        | 19 974        | 18 111        | 16 971        | nelze         |
| Potřebný čistý měsíční příjem:               | 51 418        | 40 884        | 35 890        | 33 095        | 31 385        | nelze         |

#### Financování investičního záměru:

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Celkový investiční záměr: | 1 000 000,00 Kč |
| Hypotéka:                 | 2 660 000,00 Kč |

#### Finanční situace:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Měsíční čisté příjmy celkem: | 35 000,00 Kč |
| Měsíční výdaje celkem:       | 22 899,80 Kč |
| splátka hypotéky:            | 16 970,80 Kč |
| správa hypotéky:             | 150,00 Kč    |

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| životní minimum:           | 5 779,00 Kč |
| povinná minimální rezerva: | 8 485,00 Kč |
| Zůstatek příjmů:           | 3 615,20 Kč |

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 3 037 000,00 Kč

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.  
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obraťte na níže uvedeného pracovníka.

#### Kontaktní údaje klienta:

|          |  |
|----------|--|
| E-mail:  |  |
| Telefon: |  |
| Mobil:   |  |

#### Kontaktní údaje obchodního manažera:

|          |  |
|----------|--|
| E-mail:  |  |
| Telefon: |  |
| FAX:     |  |
| WWW:     |  |



## Komentář k modelu

Hypoteční banka při poskytování úvěru vždy snižuje hodnotu zastavované nemovitosti o 5%, z toho důvodu nám poskytne pouze úvěr ve výši 95% což je půjčka ve výši 2 660 000 Kč. Zbylou částku by klient musel doplatit ze svých vlastních prostředků. Klient by úvěr splácel jako v předešlém případě po dobu 30 let s pětiletou fixací úrokové sazby, kdy měsíční splátka úvěru by činila 16 971 Kč, při úrokové sazbě 6,59%. Tato úroková sazba je poměrně vysoká. Slevu na úrokové sazbě by klient získal, jestliže by měl účet u Československé obchodní banky. Tato sleva by činila 0,15%. Hypoteční banka poskytuje danou slevu i pokud má klient účet u Poštovní spořitelny. Další sleva 0,15 % se vztahuje k úvěrovému pojištění, které je sjednáno na celou výši dlužné částky a zároveň musí být nemovitost, která vstupuje do úvěrového závazku pojištěna u ČSOB pojišťovny. Model dále popisuje klientovu finanční situaci, kdy jeho celkové měsíční výdaje dosahují 22 890 Kč. Při neměnné úrokové sazbě po dobu 30 let by celková zaplacená částka činila 6 109 560 Kč, což po odečtení úroků, které si můžeme odečíst od základu daně činí přeplatek úroků 2 813 126 Kč. To činí přeplatek ve výši 100,46%.

Vzhledem k tomu, že klientův příjem je 35 000 Kč měsíčně, tak by mu mohl být úvěr poskytnut až do výše 3 037 000 Kč. Stejně jako v předešlém modelu zde není zobrazena roční průměrná sazba nákladů (RPSN). Jsou zde uvedeny možnosti, kdy klient může zažádat o půjčku s kratší dobou splatnosti. Na úvěr v dané výši by klient dosáhl pouze u doby splatnosti 25 let. U této varianty by požadovaný příjem musel být 33 095 Kč při měsíční splátce 18 111 Kč.

**Tabulka 2: Sazebník poplatků pro fyzické osoby Hypoteční banka – 1. část**

|                                                                      |                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Fáze přípravy úvěru</b>                                           |                        |
| Garance úrokové sazby po dobu 30 dní                                 | Zdarma                 |
| Zpracování ceny nemovitosti:                                         |                        |
| Bytová jednotka - expresní ocenění bytu                              | Zdarma                 |
| Bytová jednotka - s elektronickými podklady klienta                  | 1 600 Kč               |
| Bytová jednotka, nebytový prostor, pozemek                           | 3 900 Kč               |
| Rodinný dům nebo objekt pro individuální rekreaci                    | 4 600 Kč               |
| Ostatní typy nemovitostí                                             | od 5000 Kč             |
| <b>Zpracování hypotečního a předhypotečního úvěru</b>                |                        |
| Zpracování hypotečního úvěru                                         | 0,8% z úvěru           |
| Zpracování předhypotečního úvěru                                     | 2 000 Kč               |
| Zjednodušené refinancování                                           | Zdarma                 |
| Správa hypotečního úvěru a předhypotečního úvěru                     | Zdarma                 |
| <b>Vedení a správa úvěru</b>                                         |                        |
| Vedení a správa hypotečního úvěru                                    | 150 Kč/měsíc           |
| Vedení a správa hypotečního úvěru se státní finanční podporou        | 220 Kč/měsíc           |
| Vedení a správa předhypotečního úvěru                                | 150 Kč/měsíc           |
| Pořízení listu vlastnictví dálkovým přístupem                        | 100 Kč za stránku      |
| <b>Čerpání</b>                                                       |                        |
| 1. až 3. čerpání                                                     | Zdarma                 |
| 4. a každé další čerpání                                             | 500 Kč                 |
| Povolení čerpání hypotečního úvěru                                   | 1 500 Kč               |
| Uvolnění finančních prostředků následující den po podání návrhu      | 2 000 Kč               |
| Prioritní platba                                                     | 200 Kč za položku      |
| Pohyb na běžném účtu                                                 | 5 Kč                   |
| Mimořádná splátka úvěru uskutečněná v termínu změny úrokové sazby    | Zdarma                 |
| Mimořádná splátka sjednaná ve smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru | 1% ze sjednané jistiny |
| Zaslání oznámení banky při změně úrokových podmínek úvěru            | Zdarma                 |

**Tabulka 3: Sazebník poplatků pro fyzické osoby Hypoteční banka – 2. část**

|                                                                     |                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Zaslání výpisu z účtu</b>                                        |                           |
| Zaslání výpisu e-mailem                                             | Zdarma                    |
| Zaslání výpisu poštou                                               | 20 Kč                     |
| Potvrzení o výši zaplacených úroků                                  | 100 Kč                    |
| <b>Úroky z prodlení</b>                                             |                           |
| Úrok z prodlení úhrady splátky jistiny úvěru                        | 15 % p. a.                |
| Úrok z prodlení úhrady úroků, poplatků, smluvních pokut a<br>odměn  | úroková<br>sazba +<br>15% |
| <b>Výzva k úhradě dlužné částky nebo ostatních povinností</b>       |                           |
| Informační SMS o nedostatku prostředků na účtu pro splátku<br>úvěru | Zdarma                    |
| První výzva                                                         | 500 Kč                    |
| Druhá výzva                                                         | 500 Kč                    |
| Třetí a každá další výzva                                           | 1 000 Kč                  |
| požadavek klienta na změnu produktu / služby                        | 2 000 Kč                  |

### 2.2.3 Raiffeisen Bank

Banka je na českém finančním trhu od roku 1993 a poskytuje velkou škálu bankovních služeb pro soukromou i podnikovou klientelu. V roce 2009 vykázala banka meziroční nárůst čistého zisku o 42%. Banka je podle majetku, který vlastní 5. největší v ČR. Banka dále získala ocenění v anketě Master Card Banka roku, v anketě časopisu Euromoney a Zlatá koruna v kategoriích přímé bankovníctví, hypotéka a podnikatelský účet. Jejím majoritním vlastníkem je Raiffeisen International Bank Holding AG, která vlastní 51% společnosti. Skupina působí na 17 trzích střední a východní Evropy. Banka nabízí Klasické a Americké hypoteční úvěry .

## Model Hypotečního úvěru Raiffeisen Bank

|                                                                           |                                    | <br><b>Raiffeisen BANK</b><br><small>Banka inspirovaná klienty</small> |  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU</b>                              |                                    | <b>HÚ KLASIK</b>                                                                                                                                          |  |
| Typ hypotečního úvěru                                                     |                                    |                                                                                                                                                           |  |
| Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva                    | 2 800 000,00 Kč                    |                                                                                                                                                           |  |
| Požadovaný hypoteční úvěr                                                 | 2 520 000,00 Kč                    |                                                                                                                                                           |  |
| Zvolte počet obyvatel obce/města, v které se nemovitost (zástava) nachází |                                    |                                                                                                                                                           |  |
| Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)                                   | 90,00% z hodnoty nemovitosti       |                                                                                                                                                           |  |
| Hlavní účel úvěru                                                         | Koupě (vč. vypořádání maj. poměrů) |                                                                                                                                                           |  |
| Požadovaná doba splácení                                                  | 30                                 |                                                                                                                                                           |  |
| Fixace úrokové sazby na období (v letech)                                 |                                    |                                                                                                                                                           |  |
|                                                                           | 3                                  |                                                                                                                                                           |  |
| Kalkulováno pro počet žadatelů                                            | 1                                  |                                                                                                                                                           |  |
| Čistý měsíční příjem všech žadatelů                                       | 35 000,00 Kč                       |                                                                                                                                                           |  |
| Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů                       | Kč                                 |                                                                                                                                                           |  |
| Platba životní pojistky využité jako zajištění úvěru                      | Kč                                 |                                                                                                                                                           |  |

|                                            |           | Další varianty délky splácení (v letech): |          |          |          |          |
|--------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
|                                            | 30        | 5                                         | 10       | 15       | 20       | 30       |
| Minimální příjmy žadatelů:                 | 35 929,-  | 120 454,-                                 | 68 496,- | 51 610,- | 43 479,- | 35 929,- |
| Měsíční anuitní splátka v období splácení: | 14 372,-  | 48 181,-                                  | 27 399,- | 20 644,- | 17 392,- | 14 372,- |
| Je poskytnutí úvěru reálné?                | NE        | NE                                        | NE       | NE       | NE       | NE       |
| Úroková sazba p.a. (předpokládaná)         | 5,54%     |                                           |          |          |          |          |
| Úroková sazba garantována zdarma do        | 21.6.2010 |                                           |          |          |          |          |

|      |      |
|------|------|
| ---- | ---- |
| ---- | ---- |

Garance úrokové sazby: platí za předpokladu, že nedojde ke snížení zde uvedených příjmů či výše úvěru a údaje o Hlavním žadateli jsou správné.

**Doplňující informace:**

|                                                 |             |                                              |             |             |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Maximální možná výše úvěru při příjmu 35000 Kč  | 2 454 800,- | 732 200,-                                    | 1 287 600,- | 1 708 900,- | 2 028 500,- | 2 454 800,- |
| Maximální možná výše anuity při příjmu 35000 Kč | 14 000,-    | 13 999,-                                     | 13 999,-    | 13 999,-    | 14 000,-    | 14 000,-    |
| Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:          | 150,-       | Klient RB                                    |             |             |             |             |
| Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:              | 0,-         | Služba TURBO mimořádné splátky?              |             |             |             |             |
| Celkem uhrazeno úroků v Kč*):                   | 2 653 772,- | Bude v RB uzavřeno pojištění?                |             |             |             |             |
| Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč: | 11 634,-    | ---                                          |             |             |             |             |
|                                                 |             | Kampaňová sleva (podpis smlouvy do 31.7.10)  |             |             |             |             |
|                                                 |             | Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC: |             |             |             |             |
|                                                 |             | ANO, sleva 0,1%                              |             |             |             |             |
|                                                 |             | NE, sleva 0,1%                               |             |             |             |             |
|                                                 |             | NE                                           |             |             |             |             |
|                                                 |             | ---                                          |             |             |             |             |
|                                                 |             | ANO, sleva 0,25%                             |             |             |             |             |
|                                                 |             | 5,92%                                        |             |             |             |             |

\*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

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.

Kampaňová sleva 0,25% platí pouze pro hypoteční úvěry s kompletní žádostí o úvěr podanou do 30.6.2010 a úvěrovou smlouvou podepsanou do 31.7.2010

| Hlavní žadatel (klient)    | Korespondenční adresa | Současné zaměstnání             |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| Jméno a příjmení: zadej..  | Ulice a č.p.: zadej.. | Sektor zaměstnání: vyber..      |
| Kontaktní telefon: zadej.. | Město/Obec: zadej..   | Typ zaměstnání: vyber..         |
| E-mail: gg@                | Okres: vyber ..       | Počet let v zaměstnání: zadej.. |
| Vzdělání: vyber..          |                       |                                 |
| Rodinný stav: vyber..      |                       |                                 |

Podpis klienta

| Poradce           | Raiffeisenbank a.s. |
|-------------------|---------------------|
| Jméno a příjmení: | Příjmení a jméno    |
| Společnost:       | pracovníka RB:      |
| Provizní číslo:   | HC/pobočka:         |
| Kontakt:          | Kontakt:            |
| Podpis            | Podpis, datum       |

Zpracováno dne: 22.5.2010 verze: 20100503

8

8 Model Raiffeisen Bank (ZFP akademie)

## Komentář k modelu

Zde byl pro srovnání uveden model na splácení po dobu 30 let a fixací úrokové sazby na 3 roky. Fixační období je doba, po kterou se nemění úroková sazba, ani splátka. Klient v průběhu tohoto období nemůže dávat mimořádné splátky, nebo úvěr doplatit plné výši bez sankce. Při výrocí fixačního období lze úvěr doplatit částečně nebo celý, po konci fixačního období se můžou měnit zástavy nemovitosti a znovu se jedná o výši úrokové sazby a délce fixačního období, které může být stejná nebo odlišná. To vše záleží na podmínkách, které jsou aktuální. Při současném příjmu žadatele 35 000 Kč vidíme, že banka by úvěr neposkytla, protože k získání úvěru v požadované výši, by měsíční příjem žadatele o úvěr, musel být minimálně 35 920 Kč. Jeho měsíční anuitní splátka by činila 14 372 Kč při úrokové sazbě 5,54%. V tomto modelu je také zahrnuta sleva za účet u Raiffeisen Bank nebo eKonto ve výši 0,2%. Další možnost jak lze získat slevu, je uzavřením životního pojištění vinkulovaného ve prospěch úvěrující banky. U Raiffeisen Bank se do bonity klienta nepočítá počet vyživovaných osob, ani počet žadatelů o úvěr. Proto je tato banka vhodná pro početné rodiny. Vyřízení úvěru je zdarma. Z modelu lze také vyčíst další možnosti, kdy by si žadatel vzal úvěr na kratší dobu. V případě, že by si chtěl člověk vzít úvěr s dobou splatnosti 5 let, tak by jeho měsíční příjem musel dosahovat minimálně částky 120 454 Kč. Anuitní splátka by byla 48 181 Kč. Pokud by byl úvěr poskytnut s dobou splatnosti 10 let, tak požadovaný měsíční příjem se pohybuje ve výši 68 496 Kč a pravidelná měsíční splátka dosahuje výše 27 399 Kč. U varianty na 15 let by klient potřeboval 51 610 Kč a u splatnosti 20 let 43 479 Kč., splátka úvěru v tomto případě by byla 17 392 Kč.

Další doplňující informace uvádějí možnosti, na jaký úvěr při jednotlivých dobách splatnosti má klient nárok. Za současného příjmu lze poskytnout úvěr ve výši 2 454 000 Kč při měsíční splátce 14 000 Kč, což by klientovi nestačilo na požadovanou nemovitost. Klient by v tomto případě musel ze svého, aby si mohl koupit nemovitost doplatit 346 000 Kč.

**Tabulka 4: Poplatky u Hypotečních úvěru Raiffeisen Bank – 1. ČÁST**

|                                                                                              |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Příprava úvěru</b>                                                                        |                                          |
| Přijetí a posouzení žádosti                                                                  | Zdarma                                   |
| Pořízení výpisu z úvěrových registrů dálkovým přístupem při zpracování Orientačního propočtu | 150 Kč                                   |
| <b>Poskytnutí úvěru</b>                                                                      |                                          |
| Poskytnutí hypotečního úvěru                                                                 | Zdarma                                   |
| Poskytnutí hypotečního úvěru EQUI a FLEXI                                                    | 3% z výše úvěru (9000 – 150000           |
| Poplatek za garanci úrokové sazby (z úvěru)                                                  | do 1 měsíce<br>0 Kč                      |
|                                                                                              | do 3 měsíců<br>0,4% pro 3<br>leté fixace |
|                                                                                              | 0,5% pro 5<br>leté fixace                |
|                                                                                              | 0,7% pro 7<br>leté fixace                |
| <b>Správa úvěru</b>                                                                          |                                          |
| Správa nezajištěného úvěru Klasik Plus                                                       | 150 Kč<br>měsíčně                        |
| Správa hypotečního úvěru se státní podporou                                                  | 150 Kč<br>měsíčně                        |
| Čerpání hypotečního úvěru – nevztahuje se na EQUI A FLEXI                                    | 500 Kč za<br>třetí a další<br>čerpání    |
| Čerpání hypotečního úvěru EQUI a FLEXI                                                       | 1 000 Kč za<br>druhé a další<br>čerpání  |
| Nedočerpání úvěru                                                                            | Zdarma                                   |
| Zpracování Protokolu o stavu stavby a stavu rekonstrukce bankou na žádost klienta            | 1 000 Kč                                 |
| Zpracování Interního ocenění pracovníkem banky                                               | 2 000 Kč                                 |
| Zpracování žádosti o mimořádnou splátku                                                      | 2 000 Kč                                 |
| <b>Změna smluvních podmínek ze strany klienta</b>                                            |                                          |
| Změna v osobě dlužníka/klienta                                                               | 3 000 Kč                                 |
| Výměna zástavy nemovitostí (neuplatňuje se                                                   | 0,4 % ze<br>zůstatku<br>úvěru ke dni     |
| Změna typu splácení z individuálního na anuitní                                              | 5 000 Kč                                 |
| Změna ostatních smluvních podmínek ze strany                                                 | 3 000 Kč                                 |

**Tabulka 5: Poplatky u Hypotečních úvěru Raiffeisen Bank – 2. ČÁST**

|                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Správa úvěrového účtu a hypotečního běžného účtu</b>         | Zdarma   |
| Výpis z úvěrového účtu (1x ročně)                               | Zdarma   |
| Výpis z úvěrového účtu za kratší období než 1 rok               | 19 Kč    |
| Mimořádný výpis z úvěrového účtu na žádost klienta              | 100 Kč   |
| Nerealizování mim. splátky z důvodu nedostatku prostředků       | 250 Kč   |
| <b>Zaslání informace o placených úrocích</b>                    |          |
| Potvrzení o zaplacených úrocích - vystavení 1 x ročně           | Zdarma   |
| Potvrzení o zaplacených úrocích vystavené na žádost klienta     | 250 Kč   |
| <b>Poplatky při neplnění podmínek smlouvy</b>                   |          |
| 1. upomínka (inkasuje se, přesáhne-li celkový závazek 300 Kč)   | 500 Kč   |
| 2. upomínka                                                     | 800 Kč   |
| 3. upomínka                                                     | 1 000 Kč |
| <b>Osobní jednání s klientem - řešení prodlení se splácením</b> |          |
| v bance                                                         | 1 000 Kč |
| mimo banku                                                      | 5 000 Kč |
| Uzavření písemné dohody o narovnání                             | 1 000 Kč |
| Prodej pohledávky v případě prodlení dlužníka                   | 2 000 Kč |
| Realizace zástavy                                               | 5 000 Kč |

## **2.3 Úvěry ze stavebního spoření**

V této fázi budou popsány úvěry, kdy budou využity možnosti získání úvěrů ze stavebního spoření od společnosti Raiffeisen, která poskytuje momentálně nejlepší nabídku na českém trhu. Budou uvedeny dva modely, u kterých bude popsán jejich průběh.

### **2.3.1 Raiffeisen stavební spořitelna**

Stavební spořitelna se na českém trhu vyskytuje od roku 1993. V té době se jmenovala AR stavební spořitelna a.s. Zakladateli této společnosti byla Agrobanka Praha a.s. a rakouská Raiffeisen Bausparkasse Gmbh. Od roku 1998 tato společnost zvýšila svůj podíl na 75% a dalších 25% přešlo do vlastnictví společnosti Raiffeisenbank a.s. Tímto krokem se také změnil název do stávající podoby. Roku 2008 byla úspěšně dokončena fúze Hypo stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny.



## Modelový příklad u Raiffeisen stavební spořitelny

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Modelováno od data uzavření smlouvy.              | 23.5.2010        |
| Modelováno bez použití informací o smlouvě.       |                  |
| >> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<                          |                  |
| Úroková sazba spoření                             | 1                |
| Vklad                                             | 4 480,00 Kč      |
| Datum změny CČ/tarifu                             |                  |
| Datum vzniku první možnosti získání PÚ            | 1.6.2010         |
| Rozhodný den zhodnocení                           | 28.2.2025        |
| Datum přidělení                                   | 31.5.2025        |
| Max.výše stavebního úvěru                         | 1 322 641,00 Kč  |
| Celková výše vkladů - spoření                     | 833 280,00 Kč    |
| Celková výše SP (15%)                             | 45 000,00 Kč     |
| Spoření ukončeno ke dni                           | 31.5.2025        |
| Celkem naspořená částka                           | 917 358,57 Kč    |
| Efektivní roční úroková míra spoření              | 1,24%            |
| >> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<             |                  |
| Datum uzavření úvěrové smlouvy                    | 1.6.2010         |
| Možnost čerpání úvěru do                          | 1.8.2012         |
| Úroková sazba PÚ                                  | 5,3              |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 2 240 000,00 Kč  |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 1.6.2010         |
| Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši | 917 358,57 Kč    |
| Konečná výše pohledávky                           | -1 336 707,47 Kč |
| Standardní splátka úvěru                          | 9 900,00 Kč      |
| Celková výše úroků                                | -1 780 475,04 Kč |
| Úroková sazba SÚ                                  | 3,5              |
| >> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<                 |                  |
| Úroková sazba SÚ                                  | 3,5              |
| Datum otevření stavebního úvěru                   | 31.5.2025        |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 0,00 Kč          |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 1.6.2010         |
| Datum ukončení úvěru                              | 25.8.2033        |
| Vrácen přeplatek ve výši                          | 14 274,68 Kč     |
| Standardní splátka úvěru                          | 15 680,00 Kč     |
| Celková výše úroků                                | -201 114,85 Kč   |
| Efektivní roční úroková míra úvěru                | 5,25%            |

9

<sup>9</sup> Model Raiffeisen stavební spořitelna (ZFP akademie)

## Komentář k modelu

Tady v tomto modelu úvěru ze stavebního spoření je poskytnut úvěr ve standardní výši 80% ze zástavy nemovitosti, což je běžné u úvěru ze stavebního spoření. Zbývající částka potřebná na koupi požadované nemovitosti musí být získána z vlastních zdrojů.

Úvěr se skládá ze dvou částí a to z překlenovacího a stavebního úvěru a díky tomu je model rozdělen do tří částí, první část je spoření, druhá překlenovací úvěr a třetí část stavební úvěr. Klient zde musí splnit bodové ohodnocení, které je u Raiffeisen stavební spořitelny 64 bodů. Také je podmínkou naspoření 40% z cílové částky a k tomu nám pomáhá státní podpora, kterou klient získává zároveň se splácením Překlenovacího úvěru a to v maximální výši 3000 Kč a úroky z vkladů, které jsou zhodnoceny 1%.

Splátka ve fázi překlenovacího úvěru je 14 380 Kč měsíčně, kdy z této částky se splácí úroky ve výši 9 900 Kč a vklad na účet stavebního spoření 4 480 Kč a tato částka klientovi stačí na získání plné státní podpory ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr bude splácen 179 měsíců a dlužná částka bude úročena 5,3%. Tady se úvěr splácí systémem splácení s odloženou jistinou, kdežto stavební úvěr bude splácen 97 měsíců anuitním systémem splácení stejně jako hypoteční úvěr. Úroková sazba bude 3,5% a tato sazba je nejnižší dostupnou sazbou na českém trhu. Splátka bude 15 680 Kč. Pokud by se klient řídil podle daného modelu a nevyužil by možnosti mimořádné splátky, která je možná bez sankce kdykoliv v průběhu splácení úvěru, tak na celkových úrocích, které by zaplatil za dobu splácení úvěru by odvedl 1 684 350 Kč po odečtení daňové úlevy, kterou si může během splácení uplatnit. Přeplatek úroků je 75,19%. Výhodou je, že může být úvěr kdykoliv doplacen a může být kdykoliv dána mimořádná splátka, která sníží přeplatek na úrocích a sníží celkové náklady na úvěr. Po celou dobu splácení je neměnný úrok splácení. Poplatek za vedení účtu je 310 Kč za rok na jeden účet, což je daleko méně jak u hypotečního účtu, kde jsou sazby ve výši 150 nebo 200 Kč.

## Model stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny - předplatné

### Finanční tok

| Fáze                     | Valuta od | Perioda     | Měsíc periody    | Mimo fázi |
|--------------------------|-----------|-------------|------------------|-----------|
| Typ operace              | Valuta do | Den periody | Částka           | Vznik     |
| Spoření                  | 23.5.2010 | Měsíčně     |                  | Ve fázi   |
| Standardní vklad spoření |           | 31          | 5 600,00 Kč      | Uživatel  |
| Spoření                  | 23.5.2010 | Jednorázově |                  | Ve fázi   |
| Vstupní úhrada           |           |             | 22 400,00 Kč     | Uživatel  |
| Spoření                  | 30.5.2010 | Jednorázově |                  | Ve fázi   |
| Vklad                    |           |             | 560 000,00 Kč    | Uživatel  |
| Překlenovací úvěr        | 1.6.2010  | Jednorázově |                  | Ve fázi   |
| Čerpání                  |           |             | -2 800 000,00 Kč | Systém    |

### Výsledky

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Modelováno od data uzavření smlouvy.              | 23.5.2010        |
| Modelováno bez použití informací o smlouvě.       |                  |
| >> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<                          |                  |
| Úroková sazba spoření                             | 1                |
| Vklad                                             | 5 600,00 Kč      |
| Datum změny CČ/tarifu                             |                  |
| Datum vzniku první možnosti získání PŮ            | 1.6.2010         |
| Rozhodný den zhodnocení                           | 31.8.2017        |
| Datum přidělení                                   | 30.11.2017       |
| Max.výše stavebního úvěru                         | 1 654 390,00 Kč  |
| Celková výše vkladů - spoření                     | 1 092 000,00 Kč  |
| Celková výše SP (15%)                             | 21 000,00 Kč     |
| Spoření ukončeno ke dni                           | 30.11.2017       |
| Celkem naspořená částka                           | 1 145 610,06 Kč  |
| >> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<             |                  |
| Datum uzavření úvěrové smlouvy                    | 1.6.2010         |
| Možnost čerpání úvěru do                          | 1.8.2012         |
| Úroková sazba PŮ                                  | 5,1              |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 2 800 000,00 Kč  |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 1.6.2010         |
| Ve prospěch PŮ převedena naspořená částka ve výši | 1 145 610,06 Kč  |
| Konečná výše pohledávky                           | -1 668 909,17 Kč |
| Standardní splátka úvěru                          | 11 900,00 Kč     |
| Celková výše úroků                                | -1 070 804,23 Kč |
| Úroková sazba SŮ                                  | 3,5              |
| >> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<                 |                  |
| Úroková sazba SŮ                                  | 3,5              |
| Datum otevření stavebního úvěru                   | 30.11.2017       |
| Úvěrový limit na počátku modelování               | 0,00 Kč          |
| Datum vyčerpání úvěrového limitu                  | 1.6.2010         |
| Datum ukončení úvěru                              | 25.1.2026        |
| Vrácen přeplatek ve výši                          | 994,10 Kč        |
| Standardní splátka úvěru                          | 19 600,00 Kč     |
| Celková výše úroků                                | -250 681,73 Kč   |

10

<sup>10</sup> Model Raiffeisen stavební spořitelna (ZFP akademie)

## **Komentář k modelu**

Tady v tomto modelu úvěru ze stavebního spoření je poskytnut úvěr poskytnut z důvodu vložení peněžního obnosu v hodnotě 20 % hodnoty nemovitosti na účet stavebního spoření ihned po zřízení úvěrového účtu v plné výši. Díky tomuto systému si člověk podstatně sníží úroky, které v konečném důsledku zaplatí.

I tento úvěr se skládá s překlenovacího a ze stavebního úvěru jak můžeme vyčíst z modelu. Model je rozdělen do tří částí, kde je uveden průběh spoření, překlenovacího i řádného úvěru. V případech, kdy se žádá úvěr ze stavebního spoření se musí splnit bodové ohodnocení, které je zde požadováno ve výši 64 bodů. Díky tomu, že bude klient splácet překlenovací úvěr a zároveň se část ze splátky bude poukazovat na účet stavebního spoření, má klient nárok na státní podporu ale pouze ve fázi překlenovacího úvěru. V případě stavebního úvěru se splácí pouze dlužná částka a už se žádné peníze nespoří. Podmínkou k získání stavebního úvěru je také naspoření 40% hodnoty cílové částky. Státní podpora je poskytována v maximální výši 3 000 Kč a úroky z vkladů, jsou 1% z vložených peněz.

Splátka ve fázi překlenovacího úvěru je 17 500 Kč měsíčně, kdy z této částky se splácí úroky ve výši 11 900 Kč a vklad na účet stavebního spoření 5 600 Kč. Překlenovací úvěr bude splácen 89 měsíců díky mimořádnému vkladu provedené mimořádné splátce a dlužná částka bude úročena 5,1%. Tady se úvěr splácí systémem splácení s odloženou jistinou, kdežto stavební úvěr bude splácen 97 měsíců anuitním systémem splácení stejně jako hypoteční úvěry. Standardní výše splátky bude 19 600 Kč Úroková sazba činí 3,5% což je nejnižší možná sazba úroků u úvěru ze stavebního spoření, kterou lze získat. Pokud by se klient řídil podle daného modelu a nevyužil by už možnosti, kdy může vložit mimořádnou splátku bez hrozby sankce, tak na úrocích, které by zaplatil za dobu splácení úvěru 1 123 262 Kč po odečtení daňové úlevy, kterou si může během splácení uplatnit. Přeplatek na úrocích je úroků je 40,11%. Výhodou je, že může být úvěr kdykoliv doplacen a může být kdykoliv dána mimořádná splátka, která sníží přeplatek na úrocích a sníží celkové náklady na úvěr. Po celou dobu je neměnný úrok splácení. Poplatek za vedení účtu je 310 Kč za rok na jeden účet, což je daleko méně jak u hypotečního účtu, kde jsou sazby ve výši 150 nebo 200 Kč.

**Tabulka 6: Poplatky stavebního spoření RSTS**

|                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Stavební spoření                                                                                                                                                                                                                                          | Fyzické i právnické osoby                                                 |
| Úhrada za uzavření smlouvy<br>- klienti kteří nemají 25 let                                                                                                                                                                                               | 1% z CČ<br>0,85% z CČ                                                     |
| Úhrada za zvýšení CČ                                                                                                                                                                                                                                      | 1% z navýšené CČ                                                          |
| Úhrada za vedení účtu - čtvrtletně<br>Tarify R, S, D, M R01, S01, D01, M01, S041, S061<br>Tarify CL, CMW, NMW, NS, NS/EU, Smart, NU, NU/EU                                                                                                                | 79,-<br>90,-                                                              |
| Úhrada za výpis účastníka<br>Tarify R, S, D, M R01, S01, D01, M01, S041, S061<br>Tarify CL, CMW, NMW, NS, NS/EU, Smart, NU, NU/EU                                                                                                                         | 22,-<br>zdarma                                                            |
| Úhrada ze změnu tarifu<br><br>změna tarifu na S041 u smluv uzavřených do 31.10.2002, u smluv s tarifem CL<br><br>změna tarifu na S061 u smluv uzavřených do 31.10.2002, u smluv s tarifem CL<br><br>změna tarifu na S061 u smluv uzavřených po 31.10.2002 | 1/3 z připsaných úroň<br>2/3 z připsaných úroků<br>1/2 z připsaných úroků |
| Úhrada za ukončení smlouvy o SS<br>před uplynutím vázací doby<br>po uplynutí vázací doby<br>expresní výplata finančních prostředků                                                                                                                        | 0,5% z CČ<br>zdarma<br>2% z CČ                                            |
| Úhrada za přespoření CČ                                                                                                                                                                                                                                   | 1% z navýšené CČ                                                          |
| Pokladní operace                                                                                                                                                                                                                                          | zdarma                                                                    |

## **2.4 Kombinace hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření**

Další možností, jak získat finanční prostředky na financování bydlení je kombinací hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Toto variantu jsem zvolil pro důkladné porovnání stávajících možností. Porovnávány byly úvěrové produkty od České spořitelny. Konkrétně se jedná o Ideální hypotéku od České spořitelny a úvěr ze stavebního spoření.

### **2.4.1 Česká spořitelna**

Česká spořitelna zahájila svou činnost již v roce 1825 pod názvem Spořitelna česká. Od roku 1992 vystupuje pod současným názvem . Roku 2000 se stala členem Erste Group, jednoho z největších evropských poskytovatelů finančních služeb. Počtem 5,3 milionu klientů je největší bankou na českém trhu. Je významným obchodníkem s cennými papíry na českém trhu. V soutěži Fitcentrum získala Česká spořitelna ocenění Banka roku 2009 a také byla zvolena „Nejdůvěryhodnější bankou roku“ podle veřejnosti. Toto ocenění získala již šestý rok po sobě. Vedle služeb stavební spořitelny mohou lidé využít také služeb v oblasti pojišťovnictví a investičních služeb.

## Hypoteční úvěr České spořitelny



SESTAVTE SI IDEÁLNÍ HYPOTÉKU

**ČESKÁ  
SPORITELNA**  
Jsmo Vám blíž.

### Ideální hypotéka České spořitelny - orientační propočet

Vážený kliente,

děkujeme za zájem o Ideální hypotéku České spořitelny. Orientační výše měsíční splátky uvedená níže odpovídá Vámi zadaným hodnotám a v výběru služeb. Po předložení požadovaných dokladů Vám hypoteční specialista připraví konečnou nabídku. Úrokovou sazbu uvedenou v tomto propočtu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů.

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Výše hypotéky:              | 2 387 996 Kč |
| Doba splatnosti:            | 30           |
| Délka fixace úrokové sazby: | 5            |
| Základní úroková sazba:     | 5,70%        |
| Sleva za splácení z účtu ČS | -0,10%       |
| Jarní Sleva                 | 0,00%        |
| Sleva za PPI                | -0,10%       |
| Úroková sazba:              | 5,50%        |
| Zvýhodněná úroková sazba    | 5,00%        |

#### Bez poplatku za vyřízení:

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Poradenství a sjednání hypotéky | 0 Kč |
| Garance úrokové sazby na 30 dní | 0 Kč |
| On-line ocenění nemovitosti     | 0 Kč |
| Čerpání po 3 měsíce zdarma      | 0 Kč |

#### Vybrané služby

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Snížení zůstatku až o 20%             | 1 999 Kč |
| Garance při změně úrokové sazby       | 1 999 Kč |
| Sjednání pojištění schopnosti splácet | 0 Kč     |

#### Cena za vybrané služby

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Sleva za poskytnutý balíček služeb             | 0 Kč   |
| Jednorázový poplatek za vybrané služby         | 0      |
| Sleva na Osobním účtu v rámci Programu výhod * | 75%    |
| Měsíční poplatky                               | 200 Kč |
| Pojištění schopnosti splácet                   | 795 Kč |

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| <b>Měsíční platba</b>               | <b>12 934 Kč</b> |
| <b>Pojištění schopnosti splácet</b> | <b>795 Kč</b>    |

#### Kontaktní údaje

|                |            |
|----------------|------------|
| Jméno klienta: | Klient     |
| telefon:       | 123456789  |
| e-mail:        |            |
| Vytvořil:      | Jan Buchta |
| telefon:       | 775612520  |
| e-mail:        |            |
| datum:         | 22.5.2010  |
| verze:         | v.912e     |

Upozornění pro klienta: Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a.s. (dále jen "Banka") k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v tomto dokumentu ani jakýkoli jiný závazek Banky k poskytnutí úvěru klientovi.

Garance je platná za předpokladu správnosti uvedených údajů a jejich změnou zaniká.

\* Sleva je aplikována dle pravidel Programu výhod. Výše slevy odpovídá zůstatku Vaší hypotéky.

platnost garance: 22.5.2010 + 30 dní

Podpis externího partnera

11

<sup>11</sup> Model České spořitelny (ZFP akademie)

## Komentář k modelu

V tomto případě je zobrazen hypoteční úvěr od České spořitelny, kdy je úvěr poskytnut do 85% hodnoty nemovitosti, což je 2 387 996 Kč. Při době splatnosti 30 let. Úroková sazba je fixována po dobu 5 let. Úroková sazba je 5,7% v základní formě, nezbytností u tohoto typu úvěru je životní pojištění nebo a účet u České spořitelny, za který klient dostává slevu 0,1% za každou zmíněnou položku. Z modelu je možné vyčíst, že mohou být poskytnuty služby zdarma a to poradenství a sjednání hypotéky, online ocenění nemovitosti, čerpání úvěru po dobu 3 měsíců zdarma což při koupi nemovitosti dostačuje. Delší čerpání až 2 roky je možné dokoupit. Tato forma se hodí převážně u výstavby. V ceně 1 999 Kč byla zvolena služba, kde si klient může snížit dluh mimořádným vkladem až 20% zůstatku úvěrového účtu v průběhu celého hypotečního úvěru. Zmíněnou operaci může klient provést pouze jednou během splácení. Díky službě Garance, kterou si klient předplácí si zajišťuje i při fixaci, že i nadále bude jedna polovina úvěru úročena i nadále sníženou úrokovou sazbou o jedno procento. Cena zmíněné služby je opět stanovena na 1 999 Kč. Pokud by klient čerpal hypoteční úvěr právě u této společnosti, tak by si mohl na osobním účtu snížit náklady v rámci programu výhod až o 75%. Měsíční poplatek za vedení úvěrového účtu je zde sice vyšší o 50 Kč měsíčně, kdy u ostatních bank činí poplatek v průměru 150 Kč. Rozdíl na celou dobu splácení je 18000 Kč, kterou klient přeplatí navíc. Cena za pojištění schopnosti splácet úvěr, zde se jedná o obligatorní pojištění je 795 Kč. V obligatorním pojištění je zahrnuto pojištění smrti a invalidity nad 75% poškození těla. Platnost úvěrového modelu je zde opět 30 dní, což je standardem i u ostatních bank. Jestliže budeme počítat s tím, že klient bude platit po celých 30 let úroky se stejnou sazbou zjistíme, že v této situaci by bylo přeplaceno na úrocích 1 928 007 Kč po odečtení daňové úlevy, kterou je možno si uplatnit. V důsledku to činí 81% přeplatku na úrocích.



## Model úvěru ze stavebního spoření



**STAVEBNÍ  
SPŮRITELNA**  
ČESKÉ SPŮRITELNY

|                   |                               |                            |                          |
|-------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Adresa:           | Vinohradská 180 Praha 3 13011 | Jméno a příjmení prodejce: | Partner České spořitelny |
| Informační linka: | 800 207 207                   | Kontaktní adresa:          |                          |
| E-mail:           | burinka@burinka.cz            | Telefon:                   |                          |
| Internet:         | www.burinka.cz                | Fax:                       |                          |
|                   |                               | E-mail:                    |                          |

## Výsledek simulace překlenovacího úvěru

**Jméno a příjmení:**

### Fáze stavebního spoření

#### Smlouva o stavebním spoření

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Cílová částka:               | 420 000 Kč                     |
| Datum uzavření smlouvy:      | 23.05.2010                     |
| Datum ukončení spoření:      | 30.06.2019 tj. po 109 měsících |
| Požadavek na státní podporu: | Ano                            |
| Úroková sazba z vkladů:      | 2,00 % p.a.                    |
| Měsíční vklad:               | 0 Kč                           |
| Bodové hodnocení:            | 272.14 bodů                    |
| <b>Vklady celkem</b>         | <b>144 364.70 Kč</b>           |
| Úhrady celkem:               | 9 800 Kč                       |

|                                                       |                      |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Státní podpora celkem:</b>                         | <b>22 237 Kč</b>     |
| Státní podpora při ukončení spoření:                  | 20 870 Kč            |
| Dodatečná státní podpora:                             | 1 367.00 Kč          |
| <b>Úroky z vkladů a státní podpory celkem:</b>        | <b>13 716.50 Kč</b>  |
| <b>Zůstatek účtu:</b>                                 | <b>169 151.10 Kč</b> |
| <b>Zůstatek účtu včetně dodatečné státní podpory:</b> | <b>170 518.10 Kč</b> |

### Fáze překlenovacího úvěru

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Typ překlenovacího úvěru:            | TREND variab.                  |
| Výše úvěru:                          | 420 000 Kč                     |
| Soubor pojištění:                    | Bez pojištění                  |
| Datum poskytnutí úvěru:              | 23.05.2010                     |
| Datum splacení překlenovacího úvěru: | 30.06.2019 tj. po 109 měsících |
| Úroková sazba:                       | 5.85 % p.a.                    |
| Typ úrokové sazby:                   | Variabilní                     |
| Úroky celkem:                        | 223 889.90 Kč                  |
| Úhrady celkem:                       | 7 100 Kč                       |
| Potřebná akontace:                   | 0 Kč tj. 0 % z CČ              |

K dosažení potřebné akontace je potřeba do data poskytnutí překlenovacího úvěru doložit: 0 Kč

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| <b>Měsíční náklady celkem:</b>           | <b>3 402 Kč</b> |
| Platba úroků z překlenovacího úvěru:     | 2 087 Kč        |
| Dospořování:                             | 1 315 Kč        |
| Úhrada za udržování úvěrového pojištění: | 0 Kč            |
| Maximální měsíční daňová úspora:         | 308 Kč          |

### Fáze úvěru ze stavebního spoření

|                                    |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Datum poskytnutí úvěru:            | 01.07.2019                       |
| Datum splacení poskytnutého úvěru: | 25.12.2026 Kč tj. po 89 měsících |
| Výše úvěru:                        | 250 848.90 Kč tj. 60 % z CČ      |
| Úroková sazba:                     | 4.75 % p.a.                      |
| Úroky celkem:                      | 48 045.70 Kč                     |
| Úhrady celkem:                     | 2 135 Kč                         |

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| <b>Měsíční náklady celkem:</b>           | <b>3 402 Kč</b> |
| Splátka úvěru ze stavebního spoření:     | 3402 Kč         |
| Úhrada za udržování úvěrového pojištění: | 0 Kč            |
| Maximální měsíční daňová úspora:         | 162 Kč          |

Nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření vznikne 30.06.2019 za následujících předpokladů

- Do zašlete jednorázovou platbu na účet ve výši 0 Kč nebo
- Od zvýšíte měsíční platbu na účet o 0 Kč

RPSN: 6.08 % p.a.

Datum tisku: 23.05.2010

Výsledky jsou orientační a nezávazné !!

Strana: 1 z 1

## Komentář k úvěru

Tady v této variantě bylo zvoleno stavební spoření jako možnost dofinancování hypotečního úvěru od České spořitelny, aby nemusel být žádán 100 % úvěr u zvolené banky. Cílová částka byla zvolena na 420 000 Kč, což je zbývajících 15% z požadované ceny nemovitosti. Kombinace umožňuje klientovi splatit úvěr ze stavebního spoření, bez hrozby sankcí za předčasné splacení, například prodejem nemovitosti ve které bydlí. Uvedený úvěr je zvolen na dobu splatnosti 198 měsíců, kdy překlenovací úvěr bude splácen po dobu 109 měsíců a stavební úvěr 89 měsíců. Vklady na účet stavebního spoření ve fázi překlenovacího úvěru budou hodnoceny 2%. Z modelového příkladu lze vidět, že klient má nárok na získání Stavebního úvěru v případě, že dosáhne hodnotícího čísla minimálně ve výši 220 bodů a zároveň musí mít naspořeno nejméně 40% z cílové částky. V našem případě bude stavební úvěr poskytnut, protože klientovo hodnotící číslo bude 271.22 bodů, které je získáno za dobu, kdy klient splácí překlenovací úvěr. V této fázi má klient nárok také na státní podporu ze stavebního spoření, která je v maximální ve výši 3 000 Kč za rok na kterou klient nedosáhne v plné výši, musel by dospořovat částku 1 667 Kč zatímco dospořuje částku 1 315 Kč. Ve fázi překlenovacího úvěru budou měsíční náklady na splátku úvěru činit 3 402 Kč. Z dané částky bude státem vloženo na účet 2 367 Kč. Klient může vložit částku ve formě mimořádného vkladu pokud chce pobrat celou státní podporu, přičemž je nutné vložit 20 000 Kč za rok. Celkově bude tedy ve fázi překlenovacího úvěru zapláceno 223 890 Kč na úrocích a ve fázi stavebního úvěru 48 046 Kč. Důležitým faktorem je to, že zaplacené úroky si lze odečíst ze základu daně, tudíž celkem klient zaplatí 231 144 Kč. Z půjčené částky je v procentuálním vyjádření přeplatek ve výši 55%.

**Tabulka 7: Poplatky České spořitelny – 1. Část**

|                                                                                                |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>UZAVŘENÍ SMLOUVY</b>                                                                        |                                |
| Uzavření smlouvy o stavebním spoření                                                           | 0,5% z CČ                      |
| <b>SPRÁVA A VEDENÍ ÚČTU</b>                                                                    |                                |
| s úrokovou sazbou z vkladů 2 % p. a.                                                           | 305,-                          |
| s úrokovou sazbou z vkladů 3 % p. a.                                                           | 470,-                          |
| s úrokovou sazbou z vkladů 4 % p. a.                                                           | 550,-                          |
| produktu ŠAMPION                                                                               | 305,-                          |
| <b>OSTATNÍ SLUŽBY</b>                                                                          |                                |
| Zvýšení cílové částky                                                                          | 0,5 % z navýšení cílové částky |
| Snížení cílové částky                                                                          | Zdarma                         |
| Vyhotovení a odeslání:                                                                         |                                |
| • mimořádného výpisu z účtu                                                                    | 50,-                           |
| • výpisu z účtu se státní podporou                                                             |                                |
| Vinkulace výplaty zůstatku účtu stavebního spoření ve prospěch třetí osoby                     | 500,-                          |
| Rezervace úvěru ze stavebního spoření                                                          | 200,-                          |
| <b>ZMĚNA ÚROKOVÝCH SAZEB</b>                                                                   |                                |
| z vkladů ze 4 % p. a. na 2 % p. a. a úvěru ze stavebního spoření ze 6 % p. a. na 4,75 % p. a.  | 1/2 dosud připsaných úroků     |
| z vkladů ze 3 % p. a. na 2 % p. a. a úvěru ze stavebního spoření z 5,5 % p. a. na 4,75 % p. a. | 1/3 dosud připsaných úroků     |
| <b>UZAVŘENÍ SMLOUVY</b>                                                                        |                                |
| Uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření                                      | Zdarma                         |
| <b>SPRÁVA A VEDENÍ ÚČTU</b>                                                                    |                                |
| Správa a vedení účtu úvěru ze stavebního spoření                                               | 305,-                          |

**Tabulka 8: Poplatky České spořitelny – 2. část**

|                                                                                                                                          |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>OSTATNÍ SLUŽBY</b>                                                                                                                    |                 |
| Vyhotovení a odeslání mimořádného výpisu z účtu úvěru ze stavebního spoření na žádost účastníka                                          | 50,-            |
| Vyhotovení a odeslání mimořádného potvrzení o výši úroků z poskytnutého úvěru ze stavebního spoření pro daňové účely na žádost účastníka | 50,-            |
| Upomínka při neplnění smluvených podmínek                                                                                                |                 |
| První                                                                                                                                    | Zdarma          |
| Druhá (případně další)                                                                                                                   | 500,-           |
| Dohoda o změně podmínek smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření na žádost dlužníka či spoludlužníka                             | 500,-           |
| Výzva ke splnění smluvených podmínek:                                                                                                    |                 |
| První                                                                                                                                    | Zdarma          |
| Druhá (případně další)                                                                                                                   | 500,-           |
| <b>UZAVŘENÍ SMLOUVY</b>                                                                                                                  |                 |
| Uzavření smlouvy o poskytnutí PÚ a SÚ                                                                                                    | 1% z výše úvěru |
| Správa a vedení účtu překlenovacího úvěru                                                                                                | 305,-           |
| <b>OSTATNÍ SLUŽBY</b>                                                                                                                    |                 |
| Mimořádný výpis z PÚ                                                                                                                     | 50,-            |
| Potvrzení zaplacených úroků z PÚ pro daňové účely                                                                                        | 50,-            |
| Upomínka při nesplacení PÚ                                                                                                               |                 |
| První                                                                                                                                    | Zdarma          |
| Druhá (případně další)                                                                                                                   | 500 .-          |
| Změna podmínek úvěru na žádost dlužníka                                                                                                  | 500,-           |
| Výzva ke splnění smluvených podmínek:                                                                                                    |                 |
| První                                                                                                                                    | Zdarma          |
| Druhá (případně další)                                                                                                                   | 500,-           |

## **3 SOUČASNÁ SITUACE PŘI POSKYTOVÁNÍ ÚVĚRŮ**

### **3.1 Ekonomická krize**

V současné době se ekonomická a finanční krize stala hlavním tématem společnosti. Za její počátek můžeme považovat rok 2008. Celá řada podnikatelů a zaměstnanců má oprávněné obavy ze ztráty svého místa.

V novinových publikacích můžeme narazit na články o regulaci a dohledu a důležitém zásahu do státní ekonomiky, který je zásadní pro udržení burz, bank a ekonomiky světové velmoci, kterou jsou Spojené státy americké. Určitou zodpovědnost za vznik této situace nesou bankéři a manažeři finančních společností, ale samozřejmě také vrcholní politici, manažeři nadnárodních společností, státní nebo polostátní podniky (Mezinárodní měnový fond, centrální banky).

#### **3.1.1 Příčiny krize**

Původ finanční krize můžeme hledat ve Spojených Státech Amerických. Současná situace, která ovlivňuje všechny kapitálové trhy na celém světě odstartovala v roce 2008 problémy, které se vyskytly na hypotečním trhu v USA. Největší hypoteční agentury se tehdy dostaly do vážných problémů, což vedlo k původu již zmiňované krize. Díky tomu, že v minulosti zažil americký trh s bydlením velký růst a právě dvě největší agentury poskytující úvěry měli velmi příznivé výsledky, tak se to projevilo v tom, že nárok na hypoteční úvěr dostal i člověk, kterému by za normálních podmínek nebyl úvěr poskytnut. V tom se však prudce oslabil růst cen nemovitostí a pak přišel i jejich cenový propad. Ten byl způsoben uměle navýšenou cenou nemovitosti a přesycením trhu. Díky zvýšeným úrokovým sazbám a jiným nákladům vzrostl počet plateb, které

přicházely opožděně. Také díky výraznému poklesu cen nemovitostí začali agentury zjišťovat ztráty až ve výši 11 mld. dolarů a dostali se do vážných potíží.

Díky tomu, že hypoteční trh tehdy zbankrotoval, propukla finanční krize, které se nevyhnuly ani banky působící na Wall Street. Z pěti investičních bank, které patřily v té době k největším, zůstaly pouze dvě ale s velkými problémy. Od 16.3.2008 byla ve vážných potížích první z pětice zmíněných bank

### 3.1.2 Důsledky a současná situace v České republice

V České republice se krize na hypotečním trhu projevila obdobně jako ve Spojených Státech Amerických, kdy se zastavil růst cen nemovitostí a zvýšili se úrokové sazby u poskytovaných úvěrů. Hypoteční trh se začal uzavírat, což se projevilo v tom, že banky zvýšili požadavky na bonitu klienta a poskytovali úvěry do 85% nemovitosti. Půjčky nad 85% ze zástavy nemovitosti nebylo možné 2 roky získat.

Objem poskytnutých hypoték v prvním čtvrtletí letošního roku dosáhl 15,9 mld. Kč. Oproti loňskému roku je to pokles o 10%, vloni se za stejné období poskytlo 17,7 mld. Kč hypoték. Jak je vidět z uvedeného grafu, tak pokles v počtu poskytnutých úvěrů pokračuje. Předpokládá se, že v letošním roce by ve třetím, či čtvrtém čtvrtletí mohl nastat obrat, kdy se opět zvedne počet poskytovaných hypoték. Důležité je, že v posledních měsících se začaly snižovat úrokové sazby z úvěrů. To je způsobeno snahou o opětovné oživení hypotečního trhu. Bude také záležet na vývoji ekonomiky a situaci na trhu práce.

**Graf 1: Objem poskytnutých hypoték v ČR**



Zdroj: [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz)

## 4 SROVNÁNÍ A DOPORUČENÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

V této kapitole jsou srovnány jednotlivé produkty, jejichž nabídky jsou popsány v mé práci. Konkrétně se jedná o hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a také jejich kombinaci.

Pro zhodnocení zmíněných produktů a jejich kombinaci uvádím jejich porovnání. Hodnota zmiňované nemovitosti je 2 800 000 Kč. Bohužel toto srovnání může být bráno pouze jako předloha z důvodů časté změny podmínek úvěrových produktů. U hypotečních úvěrů jsem počítal s pětiletou fixací úrokové sazby. Ta se stanoví podle momentální situace na trhu.

**Tabulka 9: Porovnání nabídek hypotečních úvěrů**

| Banka             | Výše možného úvěru    | Výše měsíční splátky | Úroková sazba z úvěru | Přeplatek |
|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------|
| Komerční banka    | 100% tj. 2 800 000 Kč | 16 251 Kč            | 5,70%                 | 92%       |
| Hypoteční banka   | 95% tj. 2 660 000 Kč  | 16 971 Kč            | 6,59%                 | 100,46%   |
| Raiffeisen banka* | 80% tj. 2 240 000 Kč  | 0 Kč                 | 0%                    | 0%        |

Zdroj: vlastní zpracování

\* úvěr u Raiffeisen banky nelze poskytnout v požadované výši 2 800 000 Kč

Z tabulky vyplývá, že nejvýhodnější nabídku má v současnosti Komerční banka, kde u hypotečních úvěrů má nejnižší výši měsíční splátky, úrokovou sazbu i přeplatek úroků.

## Porovnání nabídek stavebních spoření

V prvním případě úvěru ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny není na účet vložena žádná jistina, díky které se sníží dlužná částka na překlenovacím úvěru. Klient může požádat o úvěr na bydlení ze stavebního spoření, pokud má k dispozici částku 560 000 Kč, která je rozdílem mezi hodnotou nemovitosti a poskytnutou úvěrovou částkou.

Měsíční splátka úvěru bude činit 14 380 Kč na překlenovacím úvěru. Po získání nároku na stavební úvěr (naspořeno 40% z cílové částky a dosaženo hodnotící číslo) bude splátka ve výši 15 680 Kč. Po dobu splácení překlenovacího úvěru (do 40% cílové částky) je výše úroků vypočtena z částky 2 240 000 Kč, sazba úroků z úvěru činí 5,3%. Ze zbylé části úvěru jsou potom vypočteny nové úroky, které činí 3,5 %. Přeplatek úroků je ve výši 1 692 002, tj. 75,5%.

**Tabulka 10: Nabídky stavebního spoření**

| Hodnota poskytnutého úvěru | Výše měsíční splátky | Úroková sazba úroků z úvěru | Přeplatek |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------|
| 2 240 000 Kč               | 14 320 Kč/ 15 680 Kč | 5,3% / 3,5%                 | 75,19%    |

Zdroj: Vlastní zpracování

Ve druhém případě úvěru ze stavebního spoření Raiffeisen stavební spořitelny bude částka půjčená v celkové výši hodnoty nemovitosti 2 800 000 Kč. Rozdílem oproti situaci z prvního stavebního spoření je, že částka 560 000 Kč bude vložena na účet stavebního spoření jako mimořádný vklad a tak se sníží doba, kdy bude klient splácet překlenovací úvěr, čímž ušetří na nákladech. Měsíční splátka bude ve fázi překlenovacího úvěru činit 17 500 Kč a úroková sazba bude 5,1%. V průběhu stavebního úvěru činí měsíční splátka 19 600 Kč a úroková sazba je 3,5%. Přeplatek úroků ve výši 1 123 263 Kč, tj. 40,11%



**Tabulka 11: Nabídka stavebního spoření**

| Hodnota poskytnutého úvěru | Výše měsíční splátky | Úroková sazba úroků z úvěru | Přeplatek |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------|
| 2 800 000 Kč               | 17 500 Kč/ 19 600 Kč | 5,1% / 3,5%                 | 40,11%    |

Zdroj: Vlastní zpracování

**Kombinace úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru**

Třetí případ udává kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření od České spořitelny. Výše požadovaného úvěru je opět 2 800 000 Kč, ovšem banka poskytne úvěr pouze ve výši 85% částky tj. 2 387 996 Kč. Měsíční splátka bude činit 12 934 Kč. Úroková sazba bude 5%. Přeplatek na úrocích bude činit 1 928 033 Kč což je 80,7% z úvěru.

Kombinací s úvěrem od České stavební spořitelny ve výši 420 000 Kč, získá příjmy, díky kterým lze získat požadovanou nemovitost. Měsíční splátka bude v případě překlenovacího úvěru 3 402 Kč a úroková sazba bude 5,85%. Ve fázi stavebního úvěru je stejná měsíční splátka 3 402 Kč a úroková sazba je 4,75%. Přeplatek na úrocích bude 279 936 K, tj. přeplatek 66,65%

**Tabulka 12: Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny**

| Hodnota poskytnutého úvěru | Výše měsíční splátky | Úroková sazba úroků z úvěru | Přeplatek |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------|
| 2 387 996 Kč               | 12 934 Kč            | 5%                          | 80,73%    |

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 13: Nabídka stavebního spoření České spořitelny**

| <b>Hodnota poskytnutého úvěru</b> | <b>Výše měsíční splátky</b> | <b>Úroková sazba úroků z úvěru</b> | <b>Přeplatek</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| 420 000 Kč                        | 3 402 Kč/3 402 Kč           | 5,85%/4,75%                        | 55,03%           |

Zdroj: vlastní zpracování

Z tohoto srovnání vyplývá, že nejvýhodnější forma pro získání požadované částky 2 800 000 Kč na pořízení bytové jednotky do osobního vlastnictví je kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru, kde by klient na úrocích zaplatil nejmenší částku. Pokud by však měl 20% z hodnoty nemovitosti z vlastních zdrojů, tka by bylo výhodnější využít úvěru ze stavebního spoření od společnosti Raiffeisen stavební spořitelny..

## ZÁVĚR

Otázku zabezpečení bytové situace řeší každý člověk v průběhu svého života. Většina lidí touží po pořízení bytu podle svých představ. K jejich splnění potřebuje získat dostatek finančních prostředků na realizaci svého záměru. Řada lidí nemá dostatečnou výši vlastních úspor a proto musí využít možností hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření, které náš trh nabízí. Půjčit si peníze touto formou na své budoucí bydlení ovšem znamená, že se žadatel zadluží bance na několik let, po které bude muset pravidelně splácet danou sumu. To samozřejmě přináší značnou nejistotu do budoucna, protože nikdo není schopen odhadnout, co se může během několika let stát a jaká bude jeho finanční situace. Pokud nastane případ, že klient nebude schopen dostát svým závazkům v podobě splácení hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření (dlouhodobá nemoc, ztráta zaměstnání apod.), hrozilo by mu, že přijde jak o střechu nad hlavou. Nedoporučuje se tedy bez rozmyšlení se vrhnout do takového závazku na několik desítek let.

V současnosti je docela obtížné se zorientovat v nabízených produktech, protože na trhu se vyskytuje celá řada finančních institucí, které nabízí podobné produkty. Nejlepší variantou při výběru vhodného úvěru a banky je konzultace s odborníkem, který dle finančních možností doporučí nejvhodnější úvěrový produkt.

Tato bakalářská práce může sloužit jako návod k řešení klientovy bytové situace, postupu a získání základního přehledu o tom, jaké jsou alternativy na pořízení vlastního bydlení. Propočty, které zde uvádím, jsou pouze orientační, vzhledem ke stále se měnícím podmínkám na finančním trhu. Doufám, že moje práce pomůže mladým lidem, k lepší orientaci v možnostech poskytování úvěrových produktů, které jsem uvedl.

Uvedené modely slouží pouze k porovnání výhod a nevýhod hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

Podle propočtů jsem zjistil, že kombinací hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, lze dosáhnout nižších nákladů, než pokud bychom využívali produkt samotný. Pokud by měl klient volné finanční prostředky tak nejvýhodnější variantou je úvěr ze stavebního spoření. Jak jsem zmínil, tak vždy záleží na individuálních potřebách žadatele a nelze stanovit jeden příklad, podle kterého se musí

každý řídit. Práce má pouze ukázat člověku možnosti způsobu financování a ne přesně doporučit řešení dané situace. Propočty můžou pomoci při rozhodování při zvolení správného způsobu financování bydlení u zájemců, kteří budou v budoucnu řešit otázku bydlení.

## LITERATURA A ZDROJE

PILLMAIER *Základní informace o hypotečních úvěrech pro fyzické osoby*. 1.vyd. Brno 2004 40 s.

Občanský zákoník [online] dostupné na WWW: <http://business.center.cz>

Zákon o dluhopisech §28 (3) [online] dostupné na WWW: <http://finance.idnes.cz/>

DOČKAL, E. *Kam s penězi*, 1. vyd. Olomouc: Rubico ISBN 80-85839-20-2. 276 s.

HENZLOVÁ, Š. *Základy Bankovníctví* 1. vyd. D-Consult ISBN 80-7265-052-1 134 s.

KROH, M. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999 160 s. ISBN: 80-7169-617-X s.

PILLMAIER, V. *Příručka pro poskytování úvěrů fyzickým osobám*. 1. vyd. Brno 2004 60 s.

Finanční a ekonomická krize [online] dostupné na WWW: <http://socsol.cz/>

Raiffeisen bank [online] dostupné na WWW: <http://www.raiffeisenbank.cz/>

Hypoteční banka [online] dostupné na WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/>

Komerční banka [online] dostupné na WWW: <http://www.kb.cz/>

Česká spořitelna [online] dostupné na WWW: <http://csas.cz>

Raiffeisen stavební spořitelna [online] dostupné na WWW: [www.rb.cz](http://www.rb.cz)

## **Seznam příloh**

P1. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných zemích

P2: Přehled úrokových sazeb Wüstenrot

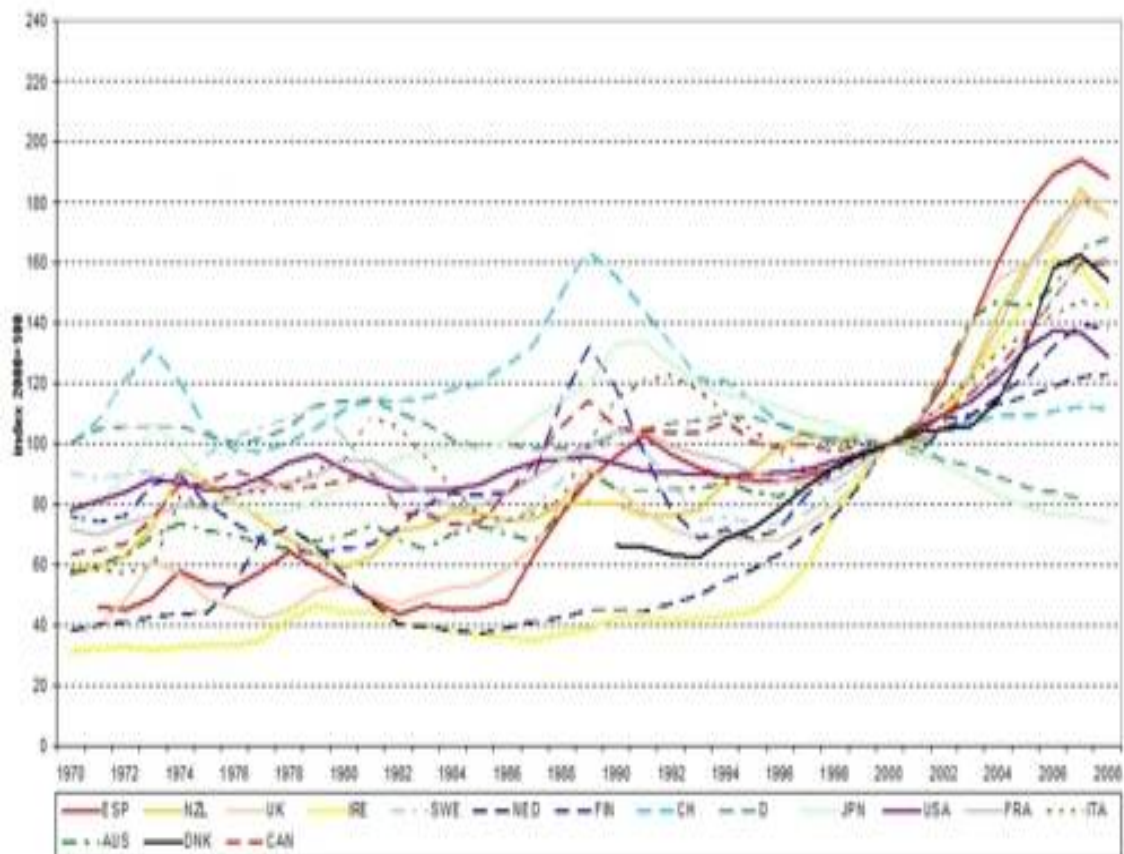
P3: výpočet příjmů u OSVČ

P4: Přehled služeb souvisejících s poskytnutím úvěru

P5: Byt 2 + kk

## PŘÍLOHY

### P1: Vývoj cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných vyspělých zemích (reálné ceny)



Zdroj: OECD

## P2: Přehled úrokových sazeb Wustenrot

Wustenrot - stavební spořitelna a.s., Janáčkovo nábřeží 41, 150 21 Praha 5,  
IČ: 47 11 52 89, zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1714



### PŘEHLED ÚROKOVÝCH SAZEB PLATNÝCH OD 15. 10. 2008

Pro výši úrokové sazby je určující datum uzavření smlouvy o stavebním spoření nebo datum vyhotovení úvěrové smlouvy.

#### ÚROKOVÉ SAZBY Z VKLADU PRO FYZICKÉ I PRÁVNICKÉ OSOBY

Uspořená částka je úročena jednou z úrokových sazeb zvolených účastníkem ve smlouvě o stavebním spoření/v návrhu na uzavření smlouvy o stavebním spoření, a to:

- a) 1,0 % p.a.
- b) 2,1 % p.a.

Účastník, který si ve smlouvě/v návrhu smlouvy zvolil 1,0 % úrokovou sazbu z úspor, si při přidělení cílové částky může u každé tarifní varianty zvolit vyšší úrokovou sazbu z úspor – 2,1 % p.a. K datu změny mu bude k úsporám připsán úrok ve výši rozdílu úročení (od počátku smlouvy) úspor 1,0 % p.a. a 2,1 % p.a.

#### *Úrokový bonus (platí pouze pro smlouvy fyzických osob)*

Pokud po přidělení cílové částky neuplatní účastník – fyzická osoba nárok na úvěr ze stavebního spoření a od uzavření smlouvy uplynulo

- a) 6 let, má účastník nárok na mimořádný úrok ve výši 20 % z částky úroků k okamžiku vyplacení uspořené částky při jejím úročení 2,1 % p.a.
- b) 7 let, má účastník nárok na mimořádný úrok ve výši 30 % z částky úroků k okamžiku vyplacení uspořené částky při jejím úročení 2,1 % p.a.
- c) 8 let, má účastník nárok na mimořádný úrok ve výši 40 % z částky úroků k okamžiku vyplacení uspořené částky při jejím úročení 2,1 % p.a.

#### ÚROKOVÉ SAZBY Z ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ PRO FYZICKÉ I PRÁVNICKÉ OSOBY

Úroková sazba závisí na zvolené úrokové sazbě z úspor a činí:

- a) 3,7 % p.a., pokud byly úspory úročeny úrokovou sazbou 1,0 % p.a.
- b) 4,8 % p.a., pokud byly úspory úročeny úrokovou sazbou 2,1 % p.a.



## Úrokové sazby z překlenovacích úvěrů

### FYZICKÉ OSOBY

**SUPERÚVĚR** – překlenovací úvěr určený pro klienta (případně jeho manžela/manželku nebo jeho nezletilé dítě), který má alespoň jeden rok smlouvu u kterékoliv stavební spořitelny)

| minimální úspora (% CČ) | úroková sazba | tarifní varianta |
|-------------------------|---------------|------------------|
| 0 %                     | 5,3 %         | OF               |
| 0 %                     | 6,3 % */      | OF               |
| 10 %                    | 5,3 %         | OK               |
| 40 %                    | 4,8 %         | OF               |
| 40 %                    | 2,5 % **/     | OF               |
| 50 %                    | 4,8 %         | OS               |
| 50 %                    | 2,5 % **/     | OS               |

\*/ družstevní bydlení

\*\*/ žádost o úvěr podána max. 6 měsíců před předpokládaným přidělením CČ

**PARTNER** – překlenovací úvěr určený pro klienta, který není (ani jeho manžela/manželka nebo jeho nezletilé dítě) alespoň jeden rok účastníkem stavebního spoření.

| minimální úspora (% CČ) | úroková sazba       | tarifní varianta |
|-------------------------|---------------------|------------------|
| 0 %                     | 6,6 % <sup>1)</sup> | OF               |
| 0 %                     | 5,5 % <sup>2)</sup> | OF               |

1) cílová částka 20 000 až 200 000 korun

2) minimální cílová částka 200 000 korun, úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti

### P3: Výpočet příjmu u OSVČ

VÝPOČET PŘÍJMU z DAP rok 2008

☐ ŽADATEL

☐ PŘÍSTUPITEL

☐ RUČITEL

Číslo smlouvy SS: \_\_\_\_\_

Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_

☐ varianta d) – výpočet příjmu dle základu daně z jednotlivých řádků DAP

dle základu daně (údaje v Kč) = 
$$\frac{\text{ř.31} + \text{ř.37} + \text{ř.38} + \text{ř.39} + \text{odpisy**} - \text{ř.74} - \text{roční pojistné}}{12}$$

roční pojistné = 
$$(\text{ř. 113} \times 0,5) \times 0,475$$

pojistné 
$$\left( \frac{\text{ř.113}}{\text{ř.113}} \times 0,5 \right) \times 0,475 = \text{roční pojistné}$$

příjem 
$$\frac{\text{ř.31} + \text{ř.37} + \text{ř.38} + \text{ř.39} + \text{odpisy**} - \text{ř.74} - \text{roční pojistné}}{12}$$

VÝSLEDNÝ PŘÍJEM =

\* horní hranice základu pro výpočet pojistného za rok 2008 nesmí být vyšší než 1 034 880,- Kč

\*\* odpisy jsou uváděny v příloze č. 1 bodu 2. Doplnující údaje část A. Údaje o obratu a odpisech přílohy č. 1 DAP

## P4: Přehled služeb souvisejících s hypotečními úvěry



### PŘEHLED SLUŽEB A ZVÝHODNĚNÍ NABÍZENÝCH V SOUVISLOSTI S HYPOTEČNÍMI ÚVĚRY A PODMÍNKY JEJICH POSKYTOVÁNÍ (PŘEHLED VÝHOD)

Přehled výhod platný ke dni: 1.9.2009

#### I. SLUŽBY A ZVÝHODNĚNÍ SOUVISEJÍCÍ S POSKYTNUTÍM HYPOTÉKY (nelze je dodatečně sjednávat ani rušit, jsou-li sjednány)

| NÁZEV                                   | POPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CENA                                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Poradenství a sjednání hypotéky         | Poskytujeme bezplatné poradenství. Pomůžeme Vám s výběrem správného produktu vhodného pro řešení Vaší bytové situace. Poradíme Vám, jak hypotéku v průběhu splácení přizpůsobit Vaším potřebám.                                                                                                                                                                                                        | zdarma                                                    |
| On-line ocenění nemovitosti             | Zdarma Vám vyhotovíme odhad bytu pomocí nástroje on-line ocenění.<br>Toto ocenění lze vyhotovit při koupi bytové jednotky. Zastavovaný byt musí být ve městě nad 10 000 obyvatel.                                                                                                                                                                                                                      | zdarma                                                    |
| Garance úrokové sazby na 30 dní         | Garantujeme Vám (minimálně) po dobu 30 dní úrokovou sazbu, kterou Vám sdělíme při vystavení nabídky na hypotéku. Máte tak jistotu, že pokud se zvýší úrokové sazby od okamžiku vystavení nabídky na hypotéku do podpisu úvěrové smlouvy, původně nabídnutá úroková sazba pro Vás stále bude platit.<br>Podmínkou je dodání kompletních podkladů k hypotéce do 20 dnů od vystavení nabídky na hypotéku. | zdarma                                                    |
| Čerpání po 3 měsíce zdarma              | Čerpání hypotéky, které uskutečníte do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byla podepsána úvěrová smlouva, Vám umožníme zdarma.<br>(U služby Hypotéka bez vybrané nemovitosti se lhůta počítá od uzavření dodatku k úvěrové smlouvě s upřesněním podmínek hypotéky.)                                                                                                                       | zdarma                                                    |
| Peníze na cokoliv                       | Za zvýhodněných podmínek (včetně cenových podmínek) Vám poskytneme k hypotéce další produkt - tzv. americkou hypotéku (tj. úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti poskytovaný občanům na soukromé účely nepodnikatelského charakteru).                                                                                                                                                          | zdarma<br>(ve vztahu k hypotéce)                          |
| Hypotéka bez vybrané nemovitosti        | Podepišeme s Vámi úvěrovou smlouvu již při první návštěvě na základě ústně sdělených informací. Konkrétní nemovitost a veškeré podklady k hypotéce nám předložíte před čerpáním hypotéky.                                                                                                                                                                                                              | jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku |
| Až do 100% hodnoty nemovitosti          | Poskytneme Vám hypotéku až do výše hodnoty zastavované nemovitosti bez požadavku banky na doložení části investičního záměru z vlastních zdrojů.<br>Předpokladem sjednání tohoto zvýhodnění je jeho přijatelnost pro banku z hlediska úvěrového rizika.                                                                                                                                                | jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku |
| Zvýhodnění pro klienta České spořitelny | Budete-li splácet svoji hypotéku z účtu u České spořitelny, a.s., nabídneme Vám sníženou úrokovou sazbu.<br>Dodatečně lze sjednat inkasní účet u České spořitelny, a.s. po celé období trvání úvěrového vztahu, avšak v takovém případě se již snížení úrokové sazby neuplatní.                                                                                                                        | snížení úrokové sazby o 0,1 % p.a.                        |

**II. SLUŽBY A ZVÝHODNĚNÍ S MOŽNOSTÍ DODATEČNÉHO SJEDNÁNÍ, POPŘ. ZRUŠENÍ V PRŮBĚHU TRVÁNÍ ÚVĚROVÉ SMLOUVY**

| NÁZEV                                                | POPIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | CENA                                                             |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Pojištění schopnosti splácet                         | <p>Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby.</p> <p>Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>sjednání zdarma<br/>+<br/>měsíční úhrady na pojistné</p>      |
| Pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání | <p>Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost nebo i ztráta zaměstnání. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby.</p> <p>Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>sjednání zdarma<br/>+<br/>měsíční úhrady na pojistné</p>      |
| Expresní čerpání                                     | <p>Umožníme Vám čerpání hypotéky již druhý den od podpisu úvěrové smlouvy po splnění všech podmínek čerpání. (U služby Hypotéka bez vybrané nemovitosti se lhůta počítá od uzavření dodatku k úvěrové smlouvě s upřesněním podmínek hypotéky.)</p> <p>Nemusíte před čerpáním hypotéky dokládat zapsané zástavní právo k zastavované nemovitosti, stačí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ předložit bance návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti s potvrzením jeho přijetí příslušným katastrálním úřadem nebo</li> <li>▪ uzavřít s bankou smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti a spolu s tím předložit návrh na vklad zástavního práva k pozemku, na němž má dojít k výstavbě nové nemovitosti, nebo zřídit jiné přechodné zajištění úvěru namísto zřízení zástavního práva k nemovitosti, vždy podle podmínek příslušného úvěrového obchodu.</li> </ul> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p> | <p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p> |
| Financování družstevního bytu                        | <p>Umožníme Vám čerpání hypotéky na pořízení družstevního bytu, a to i když hypotéku přechodně nemůžete zajistit zástavním právem k tomuto bytu a nemáte k dispozici jinou nemovitost pro zajištění hypotéky.</p> <p>Podmínkou je uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k pořizované nemovitosti společně se zřízením jiného přechodného zajištění úvěru, vždy podle podmínek příslušného úvěrového obchodu.</p> <p>Tuto výhodu lze využít i pro pořízení bytu od města či obce.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p> |
| Zjednodušené čerpání při výstavbě                    | <p>V rámci účelu hypotéky výstavba, rekonstrukce a změna stavby Vám umožníme čerpat až 20 % z celkové výše hypotéky na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p> |
| Zrychlená výstavba                                   | <p>V rámci účelu hypotéky výstavba, rekonstrukce a změna stavby Vám při postupném čerpání umožníme čerpat hypotéku vždy až o 500 tis. Kč více než činí aktuální hodnota zastavené nemovitosti.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p> |
| Bez faktur                                           | <p>V rámci účelu hypotéky výstavba, rekonstrukce a změna stavby Vám umožníme čerpat hypoteční úvěr na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků, a to za předpokladu postupného čerpání v návaznosti na pravidelné sledování hodnoty zastavené nemovitosti.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku</p> |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mimořádné splátky</b></p>  | <p>Umožníme Vám skládat mimořádné splátky hypotéky bez poplatku i v průběhu období platnosti pevné úrokové sazby. Můžete si zvolit délku platnosti pevné úrokové sazby podle své potřeby, nikoliv podle doby, kdy potřebujete udělat mimořádnou splátku.</p> <p>Klient je oprávněn kdykoli k poslednímu dni kteréhokoli měsíce zaplatit mimořádnou splátku úvěru bez předchozího písemného souhlasu Banky, přičemž není povinen platit poplatek za předčasné splacení. Tím není dotčeno právo provádět mimořádné splátky v souladu s Obchodními podmínkami.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ první takovou mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení minimálně dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek počínaje od data sjednání služby;</li> <li>▪ každou další mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení dalších dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od zaplacení předchozí mimořádné splátky;</li> <li>▪ maximální výše všech mimořádných splátek v jednom období platnosti pevné úrokové sazby činí: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25 % částky úvěru pro fixaci úrokové sazby kratší než 10 let,</li> <li>○ 50 % částky úvěru pro fixaci úrokové sazby 10 let a více, avšak kratší než 15 let,</li> <li>○ 75 % částky úvěru pro fixaci úrokové sazby 15 let a více.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</li> </ul> <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při nevyužití služby vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby;</li> <li>▪ při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</li> </ul> | <p>opakovaný poplatek</p> <p>(splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p> <p>+</p> <p>měsíční poplatek dle aktuálního Sazebníku</p> |
| <p><b>Přerušení splácení</b></p> | <p>Umožníme Vám přerušení splácení úvěru, které si tak můžete přizpůsobit své aktuální finanční situaci.</p> <p>Klient je oprávněn opakovaně přerušit splácení anuitních splátek až na šest (6) měsíců v jednom období platnosti pevné úrokové sazby, a to na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který již nebude dále zpoplatněn.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ první přerušení splácení je možné sjednat po uhrazení minimálně dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od zaplacení první anuitní splátky, případně od sjednání služby, pokud nastane později;</li> <li>▪ každé další přerušení splácení je možné sjednat po uhrazení dalších dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od ukončení předchozího přerušení;</li> <li>▪ klient si sjednal 3-letou nebo delší fixaci úrokové sazby hypotéky;</li> <li>▪ každé jednotlivé přerušení splácení nesmí trvat déle než dva (2) měsíce;</li> <li>▪ celková splatnost úvěru nesmí za žádných okolností přesáhnout maximální možnou splatnost hypotéky, kterou banka u svých produktů nabízí;</li> <li>▪ klient nesmí být v době žádosti o přerušení splácení v prodlení a nesmí dojít k případu porušení podmínek úvěrové smlouvy.</li> </ul> <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ po celou dobu trvání úvěrového vztahu.</li> </ul> <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při nevyužití služby - vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby;</li> <li>▪ při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</li> </ul>                                                                                                                                       | <p>opakovaný poplatek</p> <p>(splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p>                                                           |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                       |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Změna výše splátek | <p>Umožníme Vám upravovat si výši měsíční splátky a konečnou splatnost hypotéky podle svých aktuálních finančních potřeb.</p> <p>Klient je oprávněn dohodnout s bankou změnu splátkového kalendáře, a to na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který již nebude dále zpoplatněn.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v každém období platnosti pevné úrokové sazby je klient oprávněn uskutečnit vždy jednu změnu;</li> <li>▪ celková splatnost úvěru nesmí za žádných okolností přesáhnout maximální možnou splatnost hypotéky, kterou banka u svých produktů nabízí;</li> <li>▪ klient nesmí být v době žádosti o změnu splátkového kalendáře v prodlení a nesmí dojít k případu porušení podmínek úvěrové smlouvy.</li> </ul> <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</li> </ul> <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ při nevyužití služby vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby;</li> <li>▪ při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</li> </ul> | <p>opakovaný poplatek</p> <p>(splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p> |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Upozornění pro klienty: některé služby a zvýhodnění není možné vzájemně kombinovat. Možnost kombinací sdělí na požádání Obchodní místo banky.*

## P 5: Byt 2 +kk



**Cena:** 2 800 000 Kč

**Poznámka k ceně:** + provize

**Adresa:** Slatina

**Datum vložení:** 21.05.2010

**ID zakázky:** N00079

**Budova:** Cihlová

**Stav objektu:** Novostavba

**Vlastnictví:** Osobní

**Podlaží počet:** 4

**Podlaží umístění:** 2.podlaží

**Plocha užitná:** 110 m<sup>2</sup>

**Plocha podlahová:** 110 m<sup>2</sup>