VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

NÁVRH ZPŮSOBU FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ

SUGGESTION OF THE OWN HOUSING FINANCING

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE — ZUZANA LIMBERSKÁ
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — doc. Ing. STANISLAV ŠKAPA, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně
Fakulta podnikatelská

Akademický rok: 2011/2012
Ústav financí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Limberská Zuzana

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:

Návrh způsobu financování vlastního bydlení

v anglickém jazyce:

Suggestion of the own Housing Financing

Pokyny pro vypracování:

Úvod
Vymezení problému a cíle práce
Teoretická východiska práce
Analýza problému a současné situace
Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Podle § 60 zákona č. 121/2000 Sb. (autorský zákon) v platném znění, je tato práce "Školním dílem". Využití této práce se řídí právním režimem autorského zákona. Citace povoluje Fakulta podnikatelská Vysokého učení technického v Brně.

Seznam odborné literatury:

ČERNOHORSKÝ, J. TEPLÝ, P. Základy financí. První vydání. Praha : Grada Publishing, 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.
KALABIS, Z. Bankovní služby v praxi. První vydání. Brno : Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
MARVANOVÁ, M., a kol. Platební styk. Třetí rozšířené vydání. Brno : Econ, 1995. 324 s. ISBN 80-901627-2-X.
SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. Páté vydání. Praha : Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-8WOOD, O. G., a kol. Jak si půjčovat peníze. První vydání. Praha: Victoria Publishing, 1994. 129 s. ISBN 80-85605-13-9.

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D.

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

L.S.

Ing. Pavel Svirák, Dr. Ředitel ústavu	doc. RNDr. Anna Putnová, Ph.D., MBA Děkan fakulty

V Brně, dne 23.05.2012

Abstrakt

Bakalářská práce pojednává o možnostech financování vlastního bydlení v České republice. Specializuje se na financování developerského projektu pro konkrétní fyzickou osobu podnikatele. Dále se zaměřuje na jednotlivé druhy úvěrů sloužící k financování bydlení a jejich srovnání. Obsahuje podrobnější pohled na hypoteční úvěr, na typy tohoto úvěru, způsobu splácení, splatnosti a podmínky získání. V praktické části jsou znalosti a poznatky aplikovány na konkrétní případ, a též jsou zde řešeny možná rizika, která mohou nastat při samotném financování.

Abstract

This thesis deals with the possibilities of own housing financing in the Czech Republic. It specializes in financing to developer project for a specific natural person the entrepreneur. Aims on individual types of loans used to finance housing and comparisons. It includes more detailed look at the mortgage loan, types of these loans, repayment method, maturity and conditions of obtaining. In the practical part of knowledge is applied to a specific case, and there are also dealt with the possible risks, that may happen in the actual financing.

Klíčová slova

Úvěr, hypoteční úvěr, účel, bonita, zajištění nemovitosti, fixní úroková míra, variabilní úroková míra, úroková sazba, měsíční splátka, poplatky.

Key words

Credit, mortgage credit, purpose, creditworthiness, securing property, fixed interest rate, variable interest rate, interest rate, monthly payment, fees.

Bibliografie

LIMBERSKÁ, Z. *Návrh způsobu financování vlastního bydlení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2012. 52 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Stanislav Škapa, Ph.D..

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 30. dubna 2012

……

Poděkování

Ráda bych poděkovala svému vedoucímu bakalářské práce doc. Ing. Stanislavu Škapovi, Ph.D. za pomoc a poskytnutí odborných rad při tvorbě této bakalářské práce.

Obsah

ÚVOD 9

VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE 10

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA 11

1.1 Možnosti bydlení 11

1.2 Způsoby financování 15

1.2.1 Úvěr ze stavebního spoření 16

1.2.2 Hypoteční úvěr 16

1.2.3 Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru 22

1.3 Žádost o úvěr 24

1.3.1 Podmínky poskytnutí úvěru 24

1.3.2 Rizika úvěru a úvěrová analýza 26

2 ANALÝZA PROBLÉMU 27

2.1 Specifika modelového příkladu OSVČ 27

2.2 Rizika developerského projektu 28

2.3 Možnosti financování projektu 29

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ 33

3.1 Příprava k financování nemovitosti 33

3.2 Financování projektu 36

ZÁVĚR 47

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY 48

SEZNAM TABULEK 51

PŘÍLOHY 52

ÚVOD

Na našem trhu se nabízí několik možných způsob bydlení. Věřím, že většina z nás se postupem života ocitne v situaci, kdy by chtěla zrealizovat koupi vlastního bydlení. Předpokládám, že se semnou budete souhlasit, když řeknu, že je lepší nemovitost vlastnit a po dvaceti až třiceti letech platit už jen nezbytné náklady bytu.

Zaměření této práce je na mladší generaci lidí, kteří nemají vlastní bydlení a chtějí tuto otázku bydlení řešit. Málo kdo má to štěstí a dostane byt od rodiny či jiným způsobem. Většina z nás si musí na své bydlení postupně našetřit. A pokud chceme bydlet co nejdříve, můžeme využít levného půjčení peněz prostřednictvím hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Toto velké rozhodnutí značně zasahuje každý měsíc po určitou dobu do rodinného rozpočtu. Proto je důležité, tomuto rozhodnutí věnovat patřičnou pozornost. A vybrat si co nejméně nákladnou variantu.

Ve své práci se specializuji na koupi bytu developerského projektu, který se v dnešní době stále více rozšiřuje. A má velkou oblibu především u mladší populace. Seznámím Vás s jedním z možných postupů řešení developerského projektu od koupě až po samotné financování. Představím Vám možná rizika tohoto projektu související s výběrem developera. Podstatnou informaci pro zájemce tohoto projektu je i možnosti nastavení kupní smlouvy, která je důležitá především pro schválení úvěru a pro ochranu a minimalizaci rizik.

V práci jsem řešila problematiku podmínek získání úvěru u vybraných finančních institucí. Konkrétně se zaměřím na získání úvěru u osob samostatně výdělečně činných, u kterých vzniká pro banku vyšší riziko. Zhodnotím finanční přípravu z hlediska navrhovaného projektu. Závěrem bude předložení nejvhodnější nabídky pro konkrétní osobu v konkrétní situaci.

VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE

Cílem bakalářské práce je návrh financování vlastního bydlení pro osobu samostatně výdělečně činnou s přihlédnutím ke specifikům z toho vyplývající. A na základě analýzy možností financování, s využitím zejména stavebního spoření a hypotéčního úvěru, najít nejvýhodnější řešení financování bydlení s přihlédnutím na rodinný rozpočet a danou modelovu situaci.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA

1.1 Možnosti bydlení

Pokud člověk hledá bydlení, může si vybrat hned z několika možností, které se na našem trhu nabízí. Vše záleží jen na finanční situaci dané osoby.

Obecní byty

Získat bydlení můžeme i žádostí o obecní byt na bytovém odboru obecního či městského úřadu. Po vyplnění formuláře a doložení všech potřebných dokladů už zbývá jen si počkat, až se příslušný byt uvolní. Čekací doba na byt je velmi dlouhá, často trvá několik let. Některé městské části nabízejí možnost si požádat o byt s opravou na vlastní náklady, což znamená, že nabízený byt je ve více méně nevhodném stavu a my si jej za určitou finanční částku můžete opravit. Pokud máme dostatek finančních prostředků pro toto financování, doba čekání na byt se zkrátí. Po doložení finančních prostředků, žádosti a dalších dokumentů už jen vyčkáme na rozhodnutí bytové komise. [1]

Sociální byty

Nabídka sociálních bytů je především určena sociálně slabším skupinám obyvatel jako jsou např. mladé rodiny s dětmi, mládež, staří lidé, postižení lidé. Tyto byty vlastní opět obce a výše nájemného je přijatelná i pro skupinu lidí s nízkými příjmy. [2]

Startovací byty

Některé obce poskytují na určitou dobu, zpravidla po dobu jednoho roku nájemníkovi, než si nalezne vlastní bydlení, popřípadě jemu přidělen jiný obecní byt. Podmínky získání takového bytu má obec stanovené ve své vyhlášce. [3]

[1] http://www.iqrs.cz/view.php?nazevclanku=moznosti-bydleni&cisloclanku=2008120012

[2] http://www.odchazim.cz/bydleni/bydleni-moznosti-a-zakladni-pojmy

[3] tamtéž

Pronájem bytu

Bydlení nám kromě obce či města může poskytnout i soukromý majitel. Výhodou oproti obecnímu bydlení je, že si můžeme vybrat z řady nabídek. Záleží jen na nás, kolik si můžeme dovolit platit za nájem a podle toho si i vybrat velikost a místo bydlení, které může být už vybavené či nikoliv, podle toho se i pohybuje výše nájmu. Tuto možnost bydlení využívají nejen lidé, kteří si nemůžou dovolit koupit si své vlastní bydlení, ale i lidé, kteří dané bydlení potřebují jen dočasně. Jsou to např. cizinci, ale i občané ČR, kteří z důvodu práce musí delší dobu obývat v jiném městě či státě. Náklady, které při nájmu bytu vznikají, je zpravidla kauce, kterou majitel bytu vybírá při podpisu smlouvy jako rezervu pro případné neplacení nájmu či k úhradě oprav s pojených s užíváním bytu. V případě, že žádná z těchto situací nenastane, je při ukončení pronájmu vrácena nájemníkovi. Poplatkem může být také odměna realitní kanceláři, pokud jsme pronájem bytu vyřizovali jejich prostřednictvím.[3]

Družstevní byty

U družstevního bytu je třeba podotknout, že při koupi družstevního bydlení si zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale kupuje si pouze členská práva a povinnosti v družstvu. Byt je tedy ve vlastnictví družstva a družstevníkovi vzniká k danému bytu pouze právo nájmu a stává se tak členem družstva a tudíž má vliv na rozhodování a fungování družstva a tedy i na správu družstevního bytu. Družstevník tento byt nemůže prodat ani s ním volně nakládat, pouze může převést svá členská práva a povinnosti na družstvu. I z tohoto důvodu bývá nabídka družstevního bydlení cenově nižší než nabídka bydlení v osobním vlastnictví. Družstevní bydlení v sobě nese oproti bytům v osobním vlastnictví některá omezení, která v mnoha případech snižují možnost dispozice s takovým bydlením. U některých bytových družstev při splnění všech podmínek může dojít k převodu bytu do osobního vlastnictví. [4]

Byty v osobním vlastnictví

Jedna z nejlepších možností je pořízení vlastního bydlení a to koupí vlastního bytu či domu. V něm jsme pak svým vlastním pánem, který neplatí nájem a může si byt upravit podle svých představ. Nadále jej můžeme pronajímat dalším osobám bez souhlasu

[4] http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

nějakého dalšího subjektu, jako např. družstva. Tento byt zastavovat zástavním právem, což nám umožní profinancovat tento byt formou bankovní či jiné instituce. Tato varianta sebou přináší nejen velké finanční výdaje, o kterých se Vám zmíním v dalších kapitolách, ale i časově náročný proces převodu bytu z jednoho subjektu na druhý. [5]

Developerské projekty

Označení developer je odvozeno z angličtiny development, které znamená rozvoj, v tomto konkrétním případě jde o stavební a přípravnou činnost. Developerské společnosti kompletně zajišťují realizaci velkých stavebních projektů, některé jsou výsledkem objednávky klienta. Jiné jsou stavěny jako investice s plánem budoucího prodeje celého komplexu nebo prodeje bytových jednotek.

Pro konečného zákazníka má využití těchto služeb nesporné výhody. Pokud chceme využít služeb developera, stačí si najít již probíhající či dokončený stavební projekt a podle svých představ vybrat ideální dům či byt. U developerských projektů má každý zákazník možnost klientských změn, čímž odpadá, jak to je např. u starších bytů, rekonstrukce nemovitosti.

Nejčastější služby poskytované developerskými společnosti:

- vyhledání vhodného pozemku,
- zajištění změn v územním plánu,
- zajištění stavebního povolení,
- příprava projektu, vytvoření projektové dokumentace,
- výběr subdodavatelů formou výběrových řízení,
- stavební dozor
- zajištění ekonomického financování
- zajištění kolaudace
- zajištění právních služeb a
- zajištění marketingové průzkumu. [6]

[5] http://www.iqrs.cz/view.php?nazevclanku=moznosti-bydleni&cisloclanku=2008120012

[6] http://www.developeri.info/#

Významnou službou, kterou developeři svým zákazníkům nabízejí, je i asistence zajištění financování pro nákup nemovitosti. Zákazník si může zajistit i financování vlastní silou, ale jsou situace, kdy se vyplatí využít služeb developera. V případech, např. pokud se finanční ústav podílí na financování projektu, je možné získat výhodnější podmínky, než při využití služeb konkurence. Mezi výhody patří např. poskytnutí předhypotečního úvěru dočasně bez zástavy nemovitosti, zvýhodněné úrokové sazby, nižší poplatky za vyřízení úvěru a v neposlední řadě rychlejší vyřízení žádosti o financování. Často lze tak zajistit i financování zákazníků, kteří by běžně úvěr nedostali, např. kvůli záznamům v úvěrových registrech nebo neochotě zveřejňovat své příjmy. [7]

Naprostá většina developerů staví byty určené k prodeji, ale stále častěji se objevují projekty družstevního bydlení. Podíl družstevních bytů v novostavbách je zatím z pohledu celého trhu stále ještě malý, ale rozhodně už můžeme mluvit o trendu, který má v Česku jednoznačně budoucnost, v tuto chvíli se pohybuje v jednotkách procent, poslední 2 roky však velmi rychle roste. V ostatních zemích Evropy je družstevní bydlení populární, např. ve Švýcarsku, kde ho mimo jiné podporuje stát.

Comeback družstevního bydlení má pevné racionální základ, který vychází především z recese na trhu rezidenčního bydlení, která měla za následek pokles poptávky po nových bytech. Někteří developeři na českém trhu na tuto situaci velmi pružně zareagovali a snažili se získat zákazníka i jinými cestami. V případě družstevního bydlení je tím, kdo žádá banku o úvěr developer, nikoliv zájemce o nemovitost. V praxi tak developer založí družstvo, sežene dostatečný počet zájemců (družstevníků) a sám vyřídí s bankou financování. Zájemce, který chce nový byt, tak zaplatí družstvu 25 až 30 % kupní ceny bytu a zbytek splácí jako klasický nájem po dobu 20 až 25 let. Nemusí tak procházet žádostí o hypotéku, nemusí nikde prokazovat své příjmy nebo shánět ručitele.

Pokud přestane jeden z družstevníků z jakýchkoliv důvodů svůj byt splácet, ostatní členy družstva to neohrozí. Banka, která financuje družstevní úvěr, si v praxi vždy tvoří

[7] http://www.developeri.info/financovani-pro-nakup-nemovitosti/

rezervy tím, že družstevníci splácí o trochu více, než je anuita. Pokud všichni splácí tak, jak je dohodnuto, tak se družstevní úvěr splatí dříve, než ve smluvené lhůtě, která je zpravidla 25 let. Pokud by se našel neplatič, jeho splátka se dočasně platí z rezervy. Pokud by šlo o dlouhodobého nesplácení, které by trvalo půl roku a déle, uplatní banka zástavní právo na neplatičův byt.

Pokud se družstevník dostane do finančních potíží, může svůj družstevní byt kdykoliv prodat a ve splácení pokračuje jeho následník. Prodej družstevního bytu je na rozdíl od prodeje bytu v osobním vlastnictví výrazně jednodušší a rychlejší. Kupující a prodávající mezi sebou podepíší převod družstevního podílu, žádné zdlouhavé vyjednávání smlouvy či zápisy v katastru nemovitostí. [8]

1.2 Způsoby financování

Vlastní zdroje

Vlastní patří do produktů, které se používají pro financování bydlení. Většinou tvoří část prostředků a zbytek se doplňuje úvěry. Je důležité vědět, jestli si brát vyšší hypotéku a vlastní prostředky ušetřit nebo jestli je lepší brát si menší hypotéku a ušetřit tak na zaplacených úrocích. [9]

Cizí zdroje

K financování vlastního bydlení se nejčastěji používají hypotéky a úvěry ze stavebního spoření. Jsou samozřejmě i jiné možnosti, nicméně ty na trhu netvoří významnou roli. V rámci stavebního spoření lze využít překlenovacího úvěru (též nazývaný meziúvěr) nebo řádného (klasického) úvěru. Při větších investicích a rychlejší potřebě finančních prostředků zpravidla domácnosti sahají k překlenovacímu úvěru, který následně přechází v řádný, nebo k hypotéce. Každá možnost financování má své výhody i nevýhody. Obecně lze říci, že stavební spoření je vhodnější spíše k menším investičním

[8] http://www.finance.cz/zpravy/finance/332845-v-cesku-se-opet-stavi-druzstevni-byty-vyplati-se-koupit-/

[9] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s.20

akcím, naopak hypotéka je vhodná spíše při větších potřebách finančních prostředků. Dochází také ke kombinaci úvěru ze stavebního spoření a hypotéčního úvěru.[10]

1.2.1 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření, někdy také nazývaný "klasický" či "řádný", je původní produkt spořitelen, pevně spjatý se samotným stavebním spořením. Vzhledem ke státní podpoře stavebního spoření je tento úvěr omezen několika podmínkami. Samozřejmostí je existence spoření. Jeho přidělení je dále ze zákona omezeno dvouletou čekací lhůtou, naspořením určitého procenta cílové částky a dosažením stanovené výše tzv. hodnotícího čísla. Kvůli těmto restrikcím znamenajícím značnou nepružnost a neschopnost reagovat na aktuální potřeby klientů přišly spořitelny na trh s překlenovacími úvěry. [11]

Ten nám může být přidělen prakticky ihned po založení smlouvy a slouží k překlenutí doby do přidělení klasického úvěru. Se splácením úroků z překlenovacího úvěru zároveň spoříme na svůj účet u stavební spořitelny až do doby, kdy je naspořeno určité procento cílové částky (procenta se u každé spořitelny liší, nejčastěji však 40% cílové částky), po té úvěr přechází v přidělený úvěr. [12]

1.2.2 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je definován v zákoně o dluhopisech č. 190/2004 Sb. : „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z*

[10] http://www.nasepenize.cz/je-vyhodnejsi-hypoteka-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni-9150

[11] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-radne-uvery/uver-ze-stavebniho-sporeni/

[12] http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/

hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví."
Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie či jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Je třeba zmínit, že před květnem 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není. Výhodou pro klienty je to, že především účelové hypotéky mají lepší parametry (doba splatnosti, fixace úrokové sazby, výše úrokové sazby, % zastavené nemovitosti) než třeba spotřebitelské úvěry.

Současné znění zákona umožnilo rovněž možnost poskytování hypotečních úvěrů na zajištění potřeb bydlení, např. na koupi družstevního bytu, složení členského podílu do bytového družstva, zaplacení odstupného dosavadnímu uživateli družstevního bytu nebo zaplacení odstupného uvedeného v darovací smlouvě k nemovitosti, rekonstrukci bytu v majetku obce nebo družstva s cílem získání užívacího práva k bytu apod. Ve všech případech musíte ručit nemovitostí. [13]

Typy hypotečních úvěrů

Hypotéční úvěr lze rozdělit podle celé řady různých kriterií, nejčastěji na:

- účelové a
- neúčelové.

Účelové hypoteční úvěry musí být využity pouze na předem definované účely.

Mezi nejzákladnější neúčelový hypoteční úvěr patří americká hypotéka, která nemá pro klienta v užití žádná omezení. Můžeme tak tímto úvěrem financovat i movité věci. Úrokové sazby se pohybují zhruba o 2 % výše než u účelových úvěrů, podmínkou je stejně jako u ostatních hypotečních úvěrů zastavení nemovitosti.[14] Výhodou je nižší

[13] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/co-to-je/

[14] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/

úrok než u klasických spotřebitelských půjček. Nevýhodou je naopak možnost ztráty zastavované nemovitosti při nesplácení. [15]

Hypoteční úvěry lze rovněž rozlišit podle maximální výše, kterou můžeme získat. Výše je daná procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 60 % hodnoty obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90, 100 nebo dokonce i výjimečně nad 100 procent. [16]

Existuje také několik druhů speciálních hypoték, které se liší svým účelem a také svou dostupností pro klienty. V praxi se můžeme setkat, kromě již vyjmenovaných hypotečních úvěrů, s dalšími typy úvěrů sloužících k financování bydlení:

Hypoteční úvěr na obrat, jedná se o hypoteční úvěr, který je určen osobám samostatně výdělečně činným na základě obratu z jejich podnikatelské činnosti. Nejčastěji je využíván podnikateli, kteří uplatňují paušál na snížení základu daně.

Předhypoteční úvěr je určen k financování nemovitostí, na které nelze dočasně uplatnit zástavní právo banky, ale jinak všechny podmínky a náležitosti splňují. Tento typ úvěru je nejvíce využíván na financování například rozestavěné novostavby, především z důvodu nerozdělení bytových jednotek (není vydané prohlášení vlastníka). Nebo u družstevního bytu, kdy se očekává převod do osobního vlastnictví a mnoho dalších důvodů.

Hypotéku bez doložení příjmů lze kombinovat s klasickými hypotečními produkty. Tento typ úvěru využívají především podnikatelé a další subjekty, kteří nechtějí dokládat příjem, ať už z různých důvodů, a však si půjčují pouze 50% hodnoty zastavované nemovitosti.

[15] Kalabis, Z. Bankovní služby v praxi. 2005, s. 79

[16] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/

Kombinované hypotéky, jedná se o speciální hypotéky, které jsou kombinované s jinými finančními produkty, jako je například kapitálové životní pojištění, investiční životní pojištění nebo cenné papíry.

Hypoteční úvěr s kreditní kartou, u této speciální hypotéky je nastavena výše úvěrového rámce u kreditní karty bez nutnosti zástavy nemovitosti. Jedná se o částečně neúčelovou hypotéku, zpravidla bývá ve výši 10%.[17]
Najdou se i další způsoby, podle kterých lze hypoteční úvěry rozlišovat např. podle osoby, které jsou určeny, způsobu čerpání (jednorázové, postupné, před zápisem zástavního práva), podle doby splatnosti nebo podle doby fixace úrokové sazby. [18]

Způsoby splácení úvěru

Splácení hypotečního úvěru záleží na způsobu jeho čerpání. Můžeme využít jak jednorázového, tak postupného čerpání. Pokud je hypoteční úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve měsíčně pouze úrok z vyčerpané částky a to až do doby, než je úvěr vyčerpán celý. Po ukončení čerpání začne dlužník hypoteční úvěr splácet většinou anuitními splátkami. [19]

- Anuitní splácení, kdy klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky. To znamená, že splátka je po celou dobu neměnná, pokud se nemění výše úrokové sazby.
- Progresivní splácení, které se vyznačuje tím, že se ze začátku platí nižší měsíční splátka, která se postupně v průběhu let zvyšuje.
- Degresivní splácení, kdy klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se postupně v průběhu let snižuje. [20]

[17] http://www.nahypoteky.cz/o-hypotekach/jake-jsou-typy-hypotek/

[18] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/

[19] http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/

[20] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/

Úrokové sazby u hypotečních úvěrů

Existuje celá řada typů úrokových sazeb, nejdůležitější pro určení úrokových sazeb hypotečních úvěrů je PRIBOR (Prague InterBank Offered Rate). Jedná se o pražskou mezibankovní nabídkovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Je klíčová pro výši úroků u hypotečních úvěrů. Používá se často jako sazba referenční. [21]

Klientské úrokové sazby se odvíjí od tržních úrokových sazeb a od nastavení referenční sazby každé banky. Mezi faktory ovlivňující výši klientské úrokové sazby patří:

- náklady banky,
- velikost obchodu (tzn. kolik si půjčíme),
- kvalitu a úvěrovou historii dlužníka,
- dobu splatnosti,
- kvalitu zajištění,
- fixaci úrokové sazeb. [22]

Druhy úrokových sazeb

U "klasické" hypotéky si můžete zvolit fixaci sazby na určité období, např. na rok, na tři roky, pět nebo i více let. Po tuto dobu se měsíční splátka nezmění, ať už půjde výše tržní sazby nahoru či dolů. [23]

Alternativou je hypoteční úvěr s variabilní sazbou**.** Jeho sazba je "fixována" v zpravidla jen na jeden až tři měsíce. Úrok se mění podle vývoje na mezibankovním trhu, odvíjí se od sazby PRIBOR, který má různou lhůtu. Pohybuje se od jednoho dne až do jednoho roku. Každá banka má nastavenou různou lhůtu PRIBORU, např. mBank využívá pro určení variabilní sazby tří měsíční PRIBOR, ke kterému přičítá svoji marži. [24] Výhodou variabilní úrokové sazby je možnost ověřit si správnost výše úrokové sazby a možnost spekulace. PRIBOR si můžeme ověřit na internetových stránkách České národní banky

[21] http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/pribor-pribid/

[22] Černohorský, J., Teplý, P. Základy financí. 2011, s. 110

[23] http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/variabilni-hypoteka-pohybliva-sazba-fixace-urok/

[24] http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/urokovy-listek/#tabs=2

a marži na příslušných stránkách banky. Pohyblivou sazbu lze sice obvykle relativně snadno změnit na fixovanou, její splátky jsou však většinou výrazně vyšší. [25]

Splatnost hypotečního úvěru

Splatnost úvěru se pohybuje od 5 do 45 let. Žadatelé by měli být po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je třeba k úvěru přibrat dalšího (mladšího) spoludlužníka. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka a tím i více přeplácíme bance na úrocích.[26]

Státní podpora bydlení

Jednou ze státních podpor bydlení je daňová uznatelnost zaplacených úroků z úvěrů sloužících k pořízení nebo ke zlepšení bytové situace. Jedná se zejména o hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření a další úvěry související přímo s bydlením. Podmínky, za kterých lze uplatnit na zaplacené úroky daňové zvýhodnění, upravuje Zákon o daních z příjmu 586/1992 Sb., § 15.

V případě, že se jedná o pořízení bytu či domu do osobního vlastnictví a poplatník daně bude chtít uplatnit nárok na daňový odpočet, musí v domě nebo bytě trvale žít. Pokud k nabytí vlastnictví nemovitosti došlo v průběhu zdaňovacího období, rozhodující je, zda je poplatník vlastníkem bytu nebo domu na konci zdaňovacího období.

Daňový odpočet lze uplatnit vždy na základě formuláře o výši zaplacených úroků za poslední zdaňovací období, které klientovi vystaví jeho úvěrující banka (stavební spořitelna) vždy po uplynutí zdaňovacího období, zpravidla po 31. 12. daného roku.
Pokud o úvěr žádalo více osob a jsou tyto osoby na úvěrové smlouvě uvedeni, může si odpočet uplatnit buď jedna z nich, anebo každá z nich, a to rovným dílem. Pokud je v rámci jedné domácnosti spláceno více úvěrů, splňujících kritéria uznatelnosti, je částka 300 000 korun maximálním limitem pro všechny tyto úvěry dohromady.[27]

[25] http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/variabilni-hypoteka-pohybliva-sazba-fixace-urok/

[26] http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/

[27] http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-si-odecist-zaplacene-uroky-z-uveru-z-dani/

1.2.3 Srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru

Úvěry ze stavebního spoření fungují, jinak než u hypoték. Hypotéky typicky řeší případ klientů, kteří potřebují do několika dnů půjčit řádově miliony. Stavební spořitelny většinou obsluhuje klienty, kteří nějakou dobu spoří a pak chtějí peníze půjčit.
Banky si na hypotéky půjčují peníze na mezibankovním trhu, na úvěry ze stavebního spoření stavební spořitelny používají peníze právě klientů.[28]

Úroková sazby

Jednou z výhod řádného úvěru ze stavebního spoření je stálá úroková sazba. Klient zná úrokovou sazbu z úvěru již v okamžiku podpisu smlouvy o stavebním spoření, a to bez ohledu na to, za jak dlouho bude úvěr čerpat.

Stálá úroková sazba je, ale často doménou pouze řádného úvěru. V případě překlenovacích úvěrů může stavební spořitelna stejně jako hypoteční banka nabídnout i fixaci úrokové sazby na dobu kratší než je očekávané překlenutí meziúvěru na řádný úvěr. Stavební spořitelny při svých úvěrech, oproti bankám neposkytují možnost výběru variabilní úrokové sazby.

Na druhé straně i úrokovou sazbu hypotéky lze fixovat na dobu splatnosti hypotečního úvěru, a to i v případě splatnosti na 30 let. V takovém případě se, ale musí klient smířit s výrazně vyšší úrokovou sazbou. Variabilní úrokové sazby jsou aktuálně nejnižší sazby, v případě delších fixace výše úrokové sazby stoupá.[29]

Splatnost úvěru

U hypoték si můžeme zvolit dobu splatnosti a tím pádem nám vyjde splátka úvěru. U stavebního spoření je to jinak. Podle toho, jaké jsme zvolili podmínky, nám stavební spořitelna vypočítá splátku úvěru a určí tak jeho splatnost. Pokud bychom chtěli jinou dobu splatnosti, musíme zároveň s tím změnit i další podmínky smlouvy. [30]

---

[28] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s. 23

[29] http://www.nasepenize.cz/je-vyhodnejsi-hypoteka-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni-9150

[30] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s. 25

Splácení úvěru

Mnohem větší rozdíly jsou ve způsobu splácení úvěru. Poměrně známá je skutečnost, že překlenovací úvěr se nesplácí, ale tzv. "dospořuje". Jedním z efektů je, že klient si půjčuje od stavební spořitelny peníze s úrokovou sazbou řádově 3,5 - 6 % a zároveň stavební spořitelně půjčuje své peníze za 1 - 2,5 %. Tedy kromě toho, že splácí úvěr, ještě získává úroky z vkladu.[31] Do doby než klient splní podmínky pro klasický úvěr ze stavebního spoření, splácí pouze úroky a spoří na stavebním spoření. Po splnění podmínek přechází do přiděleného úvěru a naspořené finanční prostředky splatí překlenovací úvěr a od té doby se už splácí klasický úvěr ze stavebního spoření. Zatímco u hypotečního úvěru splácíme, jak jistinu, tak úroky. [32]

Výše splátky překlenovacího úvěru je odvozena jiným způsobem než u hypotéky, kde je stanovena z dlužné částky. Zatímco u úvěrů poskytované stavební spořitelnou je výše splátky stanovená procentem z cílové částky. Stavební spořitelny stanovují u svých produktů tzv. "minimální splátku", která je určena procentem z cílové částky. Ta se pohybuje v rozmezí od 0,45 % do 0,9 %. Při výpočtu minimální splátky úvěru je nezbytné brát v úvahu také ještě minimální procento naspořených prostředků.[33]

Možnost předčasného splacení

Jednou z výhod úvěru ze stavebního spoření je možnost kdykoli bez sankcí a poplatků řádný úvěr ze stavebního spoření splatit nebo splácet úvěr rychleji než bylo ujednáno ve smlouvě. U překlenovacích úvěrů jsou podmínky zpravidla tvrdší. V první řádě je třeba stavební spořitelnu o záměru mimořádné splátky včas informovat a druhé je mnohdy účtován poplatek v nemalé výši. Hypoteční úvěr je možné bez sankcí splatit v době konce fixace úrokových sazeb a u pár bankovních institucí i v průběhu fixace, např. u mBank. Nebo v případě poplatku sjednaného na začátku v úvěrové smlouvě. V ostatních případech, si banky účtují mnohdy vysoké poplatky, zpravidla stanovené procentuálně.[34]

[31] http://www.nasepenize.cz/je-vyhodnejsi-hypoteka-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni-9150

[32] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s. 27

[33] http://www.nasepenize.cz/je-vyhodnejsi-hypoteka-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni-9150

[34] Tamtéž

Zajištění

Následujícím rozdílem mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotékou je právě v zajištění úvěru. U hypotéky se úvěr zajišťuje vždy nemovitostí. U stavebního spoření se úvěr zajišťuje třeba i ručiteli nebo v některých případech není vůbec potřeba zajištění (závisí na výši úvěru).[35]

1.3 Žádost o úvěr

Každá banka při schvalování úvěrů postupuje podle určitého osvědčeného algoritmu a ověřuje si, zda má dostatek informací k řádnému vyhodnocení žádosti a v případě potřeby si může vyžádat další podklady a informace nezbytné k rozhodnutí o žádosti. Všechny žádosti se posuzují jak z hlediska platné úvěrové metodiky banky, tak z hlediska charakteru a rozsahu žadatelových činností a jeho vlastních zdrojů.[36]

1.3.1 Podmínky poskytnutí úvěru

Banka u hypotečního úvěru posuzuje

- účel,
- bonitu klienta (příjem) a
- zajištění nemovitosti. [37]

Bonita klienta

Banka při poskytování úvěru nebo při vstupu do závazku za klienta podstupuje riziko, že budoucí finanční situace dlužníka nezajistí splácení úvěru nebo splnění závazku. Banka před uzavřením úvěrové smlouvy nebo jiné jí podobné smlouvy vždy pečlivě hodnotí bonitu dlužníka a reálnost jeho dalších perspektiv.[38]

[35] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s. 26

[36] Pricewaterhousecoopers. Zásady řízení úvěrů. 1999, s. 19-20

[37] http://www.ok-hypoteky.cz/hypotecni-uver/

[38] Marvanová, M., a kol. Platební styk. 1995, s. 194

Bonita klienta charakterizuje schopnost klienta splatit včas a beze zbytku svůj závazek vůči bance z primárních (běžných) zdrojů. Následně se promítá stupeň bonity klienta do rizikové marže úrokové sazby poskytnutému úvěru. Banka hodnotí bonitu klienta podle následujících kriterií:

- finanční situace klienta,
- vývoj finanční situace,
- trh, na němž klient působí, postavení klienta na trhu, kvalita managementu
- kvalita informací od klienta.[39]

Zajištění úvěru

Přesto, že banka pečlivě zvažuje bonitu klienta a reálnost jeho záměru, existují značná rizika, která banka podstupuje při poskytování úvěrů. Proto banka žádá od svých klientů zajištění, jehož míra a jeho kvalita je přímo úměrná riziku, která banka podstupuje a které jsou součástí celkového hodnocení klienta a jeho záměru. Čím vyšší je bonita klienta, čím déle s ním banka spolupracuje, tím nižší míru zajištění úvěru může banka požadovat.[40]

V případě hypotečního úvěru musí být zajištěním vždy zástavní právo k nemovitosti. Není možné, aby se za hypotéku ručilo např. ručiteli či jiným zajištěním, jak je tomu u stavebních spoření. Proto vzniká problém při financování družstevního bytu formou hypotečního úvěru, neboť družstevním bytem nelze ručit. V tom případě, je potřeba dát do zástavy jinou nemovitost, která je v osobním vlastnictví.[41]

Na nemovitosti, která má sloužit pro zajištění hypotečního úvěru, nesmí váznout jiné zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý. Nemovitost musí být v zástavě celá, banky neakceptují např. jen část domu. Na nemovitosti nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání. Do zástavy lze dát i rozestavěnou nemovitost, která je zároveň jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na níž je čerpán úvěr. Pokud je objekt úvěru a zástava totožná a jedná se

[39] Černohorský, J., Teplý, P. Základy financí. 2011, s. 161

[40] Marvanová, M., a kol. Platební styk. 1995, s. 196

[41] Syrový, P. Financování vlastního bydlení. 2009, s. 30-31

o výstavbu, musí být v každém okamžiku vyčerpané peníze z úvěru zajištěny nejméně na 143%, to znamená, že banka uvolňuje peníze postupně, podle toho jak roste cena nemovitosti (na základě odhadu nemovitosti) v důsledku její výstavby.

Dalším zajištěním, které banka vyžaduje je vinkulace pojištění zastavované nemovitosti ve prospěch banky. Banka v některých případech může požadovat uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky. Banka může též vyžadovat další spoludlužníky či ručitele pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet.[42]

1.3.2 Rizika úvěru a úvěrová analýza

Riziko úvěru znamená možnosti zátraty věřitele způsobené selhání. Když věřitel poskytuje úvěr, dává dlužníkovi peníz k okamžitému použití, se očekává splácení podle chlévu, slibem vrácení peněz v budoucnu. Věřitel očekává splacení podle schématu, pokud dlužník není buď neschopný, anebo neochotný splnit své závazky.[43]

Úvěrové registry

Při rozhodování, zda klientovi poskytnout požadovaný úvěr, banky využívají úvěrové registry. Je to databáze všech typů klientů, tedy fyzických osob občanů, fyzických osob podnikatel i právnických osob, kteří „jsou spojeni“ s poskytnutým úvěrem. Účelem je poskytovat obchodním bankám (ale nejenom jim) údaje o klientech, které potřebují pro poskytování úvěru a zamezit tak poskytování úvěrů nebonitním klientům.[43]

[42] http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/

[43] Wood, O. G., a kol. Jak si půjčovat peníze. 1994, s. 77

2 ANALÝZA PROBLÉMU

V této části práce Vás seznámím se zadáním modelového příkladu a možnými riziky z toho vyplývající. Závěrem této kapitoly nastíním možnosti financování tohoto projektu.

2.1 Specifika modelového příkladu OSVČ

Hlavním a jediným žadatelem o úvěr na bydlení je slečna Eva, která vykonává činnost obchodního zástupce na základě živnostenského listu pro mezinárodní firmu. Slečně Evě je 22 let a práci obchodního zástupce vykonává 4 roky. V současné době je svobodná, bezdětná a žije u svých rodičů v Brně. Také proto měla slečna Eva možnost si našetřit na svém stavebním spoření 200 000 Kč a na spořícím účtu od mBank disponuje se 120 000 Kč. Ty chce využít spolu s finančními prostředky na stavebním spoření na financování své bydlení. Její příjem za rok 2011 byl ve výši 677 596 Kč a výdaje uplatnila procentem z příjmu 60% tedy ve výši 406 558 Kč.

Slečna Eva si vybrala koupi úplně nového bytu v Brně, spadající do katastrálního území Žebětín, Kamechy III. Etapa nesoucí název Pod Chvalovkou, v domě A sektoru 38. Stavební společností projektu je REKO, a.s. a investorem NOME, a.s. Dům je v současné době ve fázi dokončování stropu 1.PP. Rozestavěná stavba zatím není zapsaná v katastru nemovitosti. Prohlášení vlastníka bude společnost podávat až po dokončení hrubé stavby, předpokládaný termín je na podzim 2012. Termín dokončení se předpokládá v květnu 2013.

Byt 2+KK se nachází ve 2.NP o bytové rozloze 45,70 m^2 k bytu náleží balkón 5,10 m^2 a sklep na patře. Cena bytu je 1 845 000 Kč včetně DPH.

Standardní splátkový kalendář byl nastaven takto:

- rezervační poplatek 125 000 Kč po podpisu rezervační dohody
- 10% včetně DPH mínus 125 000 Kč (184 500 Kč – 125 000 Kč = 59 500 Kč) do 5 pracovních dnů od podpisu Budoucí kupní smlouvy

- 10% včetně DPH (184 500 Kč) do 30 dnů od podpisu Budoucí kupní smlouvy
- 20% včetně DPH (369 000 Kč) po dokončení stropu nad 1.NP
- 20% včetně DPH (369 000 Kč) po dokončení střechy
- 15% včetně DPH (276 750 Kč) po osazení oken
- 20% včetně DPH (369 000 Kč) po dokončení omítek, obkladů a dlažeb v koupelně a WC
- 5% včetně DPH (92 250 Kč) do 10 dnů ode dne doručení oznámení kupujícímu, že byl vydán kolaudační souhlas

2.2 Rizika developerského projektu

V případě koupi bytu formou developerského projektu přináší několik rizik, které při správné přípravě můžeme minimalizovat. Mezi nejčastější rizika patří především zpoždění výstavby a také špatná kvalita výstavby nemovitosti. V případě špatné kvality můžeme využít dvouleté záruční lhůty. Nejhorším rizikem je úpadek developera v průběhu výstavby projektu. Ale i tomuto riziku jde do jisté míry předejít. Je třeba si zjisti nejen historii společnosti, ale i reference klientů, kteří přes developerskou společnost uskutečňovali svůj nákup nemovitosti a zjištění způsobu financování projektu. Pokud v projektu vystupuje další firma založená stavební firmou jako investor s potřebným minimálním kapitálem, nám povídá, že projekt je z velké části financován bankovní institucí. A tedy v případě zkrachování investora, je obtížné své finanční prostředky získat zpět. U plánovaného projektu si můžeme také zjistit, zda developerská společnost je vlastníkem pozemku a zda má vyřízené všechny potřebné dokumenty, např. územní rozhodnutí pro plánovanou výstavbu. Všechny tyto potřebné informace získáme na katastrálním úřadě. Další podstatné riziko přetrvává do doby, než je doplacena poslední záloha na nemovitost, do této doby je nemovitost v katastru zapsána na developerskou společnost. Vlastníky nemovitosti se stáváme až po uhrazení celkové částky, což není nic neobvyklého i u běžné koupě nemovitosti. Ovšem platba záloh je rozvržena postupně po dobu výstavby projektu a to může trvat třeba i 2 roky. Jelikož výstavba projektu trvá déle než u klasické koupě nemovitosti, přináší sebou další riziko a to navýšení ceny v průběhu výstavby. I když je cena ve smlouvě smluvena na přesnou výši, v případě změny DPH je celková cena nemovitosti navýšena o tento rozdíl.

2.3 Možnosti financování projektu

Financování modelového příkladu bude poněkud složitější, neboť stavba není zapsaná v katastru nemovitostí. Do doby než je zapsaná jako hrubá stavba a není vydáno prohlášení vlastníka, které rozděluje bytové jednotky, tak není možné provést zástavu nemovitosti pro financující banku klienta. V modelovém případě lze financování provést čtyřmi různými způsoby.

Jedním ze způsobů je využití předhypotečního úvěru, pokud jej příslušná banka nabízí. U předhypotečního úvěru splácíme pouze úroky a využívá se na omezenou dobu zpravidla 12 měsíců. V našem případě tato lhůta je dostačující. Úroky se pohybuje v průměru o 2% více než klasické úrokové sazby.

Dalším způsobem je využít stavební spoření slečny Evy, na kterém spoří již 6 let a při snížení cílové částky na 500 000 Kč splňuje podmínku naspoření 40% cílové částky a tedy má nárok na úvěr ze stavebního spoření (přidělený úvěr), u kterého není třeba ručit nemovitosti ani dokládat příjmy. Z tohoto úvěru může čerpat finanční prostředky na financování nemovitosti do doby, než bude vydáno prohlášení vlastníka. Na zbývající finanční prostředky může využít buď překlenovací úvěr, nebo klasický hypoteční úvěr. Při využití těchto dvojích způsobů musíme do výpočtu, ať už překlenovacího úvěru nebo hypotečního úvěru zahrnout splátky na úvěr ze stavebního spoření. Tento způsob financování je náročný na výši požadovaného příjmu, neboť kromě uvedené splátky za přidělený úvěr si spořitelna či banka u financování druhého úvěru ponechává rezervu na případné nesplácení prvního úvěru ze stavebního spoření.

Poslední variantou, která záleží především na společnosti, která developerský projekt financuje, je dohodnutí individuálního splátkového kalendáře. V dnešní době většina developerských společností, proto aby prodala, co nejvíce nemovitostí, tuto individualitu umožňuje. U našeho modelového příkladu developerská společnost na individuální splátkový kalendář přistoupila. Umožnila své klientce nastavit kalendář tak, aby po uhrazení rezervačního poplatku, který není vratný, následovala další splátka až

po vydání prohlášení vlastníka. Tím vzniklo značné ulehčení našeho modelového případu.

Ve všech případech půjde o postupné čerpání úvěru podle splátkového kalendáře. U každého vyplacení splátky bude probíhat odhad nemovitosti (u stavebních spořitelen není potřeba u každého čerpání dokládat odhad).

Na základě odhadu bankovní instituce vyplácí maximálně do 70 % současné hodnoty nemovitosti. Toto opatření chrání nejen financující instituci, ale také samotného žadatele o úvěr. Pokud developerská společnost neplní výstavbu tak, jak je dohodnuto ve smlouvě, tak ani financující instituce nevyplácí splátky ve výši, které byly dohodnuty v úvěrové smlouvě. Tato situace nasvědčuje k možnosti případného úpadku developerského projektu a financující instituce dále neuskutečňuje vyplácení splátek do doby, než je splněna výstavba podle splátkového kalendáře. Do doby než je celá částka vyplacena, se u hypotečních úvěrů platí pouze úroky z vyčerpané částky úvěru. U překlenovacího úvěru či úvěru ze stavebního spoření toto pravidlo neplatí a v případě vyčerpání jakékoliv částky ze schváleného úvěru, klient splácí celou cílovou částku.

V modelovém případě se potýkáme s další obtížností, kterou je příjem pocházející z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti. V dnešní době nás to nemůže překvapit především, když se počet majitelů živnostenského oprávnění pohybuje kolem miliónu. Stále více firem se snaží tuto formu spolupráce upřednostňovat z hlediska snižování daňových nákladů. K tomu, aby nedocházelo k rapidnímu zvyšování nových živnostenských listů, v roce 2008 nabylo účinnosti rozhodnutí vlády, kdy vlastní náklady na zdravotní a sociální pojištění se staly daňově neuznatelnými náklady. Další opatření ze strany vlády můžeme ještě očekávat. V současné době se hovoří o snížení procenta paušálních výdajů nebo jiném výpočtu zdravotního a sociálního pojištění.

V současné době banky či spořitelny využívají pro výpočet čisté mzdy u osob samostatně výdělečně činných dvou způsobů. Jedním z nejvíce využívaných způsobů je, že financující instituce nenahlíží, jakou formou byly výdaje OSVČ uplatněny.

Výpočet prvního způsobu:
Příjmy – výdaje – daň – zdravotní pojištění – sociální pojištění = čistý příjem za rok

677 596 Kč – 406 558 Kč – 17 010 Kč – 18 296 Kč – 39 572 Kč = 196 160 Kč/rok

To znamená, že čistý příjem slečny Evy je průměrně každý měsíc **16 346 Kč.**

Dalším způsobem je, že si banka uvědomuje, že výdaje v daňovém přiznání nemusí být opravdu uskutečněné výdaje podnikatele a přihlíží k tomu, zda výdaje byly skutečné či byly uplatněné procentem z příjmu. V případě uplatnění procenta z příjmu financující instituce neodečítá náklady na zdravotní a sociální pojištění. Slečna Eva, protože nedosáhla tak vysokých skutečných výdajů, uplatnila si procento z příjmu ve výši 60%.

Výpočet druhého způsobu:
Příjmy – výdaje – daň = čistý příjem za rok

677 596 Kč – 406 558 Kč – 17 010 Kč = 254 028 Kč

Měsíční průměrný čistý příjem je **21 169 Kč**.

Na tomto příkladu můžeme vidět, že slečna Eva průměrně dostává na svůj účet **56 466 Kč/měsíčně**, ale čistý zisk podle banky je v prvním případě o 71% nižší než je celkový příjem a ve druhém o 63% nižší než je celkový příjem.

Způsob výpočtu čistého příjmu měl značný vliv na dosažení požadované částky úvěru a na splnění interních požadavků banky.

Pro zjištění možností financování projektu slečny Evy jsem provedla průzkum u šesti bankovních institucí a jedné stavební spořitelny. V bankovních institucích jsem vybrala tyto zástupce:

- Raiffeisenbank, a.s.
- Česká spořitelna, a.s.

- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
- Československá obchodní banka, a.s.
- GE Money Bank, a.s.
- Komerční banka, a.s.

A ze stavebních spořitelen Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., kde slečna Eva aktivně využívá stavebního spoření.

V průzkumu bank / spořitelen jsem se dotazovala na tyto informace:

- Výše splátky
- Výše úrokové sazby
- Povinnost založení běžného účtu
- Poplatek za vedení běžného účtu / stavebního spoření
- Poplatek za správu úvěrového účtu
- Poplatek za zpracování hypotečního úvěru / překlenovacího úvěru
- Poplatek za čerpání úvěru
- Poplatek za odhad
- Povinnost životního pojištění
- Možnost předčasného splacení

Cílem mého průzkumu bylo zjištění, zda modelový případ je možný financovat. A pokud ano, která z nabízených bank je pro klientku nákladově nejnižší.

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

Důležitou částí koupě nemovitosti je samotná příprava a tou se budu na začátku této kapitoly zabývat. Po té na konkrétní případ předložím kalkulace jednotlivých bank a vyhodnotím nevhodnější variantu financování.

3.1 Příprava k financování nemovitosti

Na začátku této podkapitoly bych ráda upozornila, že všechny developerské projekty nejsou stejné a tedy nemůžeme ke všem přistupovat stejně. Mohou se lišit nejen v místě, kde se projekt nachází, ale také ve vybavenosti a kvalitě výstavby. Dalšími rozdíly mohou být také financování nákupu jednotlivých bytových jednotek. Proto tyto informace nelze zobecňovat na celý trh v České republice, ale jsou zaměřeny především na zkušenosti developerských projektů, které již proběhly. Cílem této podkapitoly je nastínění možných rizik, se kterými je možno se setkat.

Osobní zkušenosti jsou z bytové výstavby Kamechy II. etapa, na kterém se podíleli stavební společnost REKO, a.s. a jako investor vystupovala společnost MAISON VRABEL, s.r.o. Tato výstavba proběhla, aniž by došlo k jakýmkoliv problémům. Dalším projektem byla bytová výstavba v Modřicích III. etapa, který stavěla společnost IMOS development, uzavřený investiční fond, a.s. a investorem společnost SCEPTRUM, akciová společnost. U této výstavby nemohu říci, že vše proběhlo bez problémů, ačkoliv společnost IMOS funguje na našem trhu již několik let. Bez interního auditu, který u této výstavby proběhl, by projekt nebyl dokončen.

Na koupi nemovitosti je třeba se řádně připravit. Jednou z příprav je si zjistit informace o stavební společnosti a prodejci nemovitostí. Při developerském projektu může dojít k prodeji bytů přes více společností, je třeba se více informovat a hledat nejlevnější variantu. Při developerském projektu se setkáváme vždy se dvěma společnostmi, jednou z nich je společnost, která projekt staví a druhá společnost vystupuje jako investor. Zájemce o nemovitost může jednat přímo s investorem, kde do kupní ceny nevstupuje už žádná další provize. Nebo další možnost je využít služeb realitní kanceláře, která

může být zaplacena dvěma různými způsoby, záleží na tom, jak se dohodne s investorem projektu. Jedním ze způsobu je, že si provizi zaplatí klient, jak je tomu i u klasického prodeje nemovitostí, ve druhém způsobu provizi pro realitní společnost zajistí developer a díky tomu klient neplatí další provizi realitní kanceláři.

Další podstatnou informací je třeba vědět, v jakém postavení je stavební firma a investor. V případě slečny Evy je třeba podotknout, že stavební společnost a investor nejsou dvě různé společnosti, i když jsou založeny v obchodním rejstříku pod dvěma různými názvy. Tato situace vzniká především z důvodu financující banky developera. Pokud developer chce využít financování developerského projektu formou bankovního úvěru, musí být investorem jiná společnost než společnost, která projekt staví. Proto stavební firmy zakládají v dostatečné době další společnosti, které později vystupují jako investoři. Tento případ samozřejmě nefunguje u všech developerských projektů. Tedy, i když si bude slečna Eva kupovat nemovitost od společnosti NOME, a.s. bude jednat se stejnými osobami (zaměstnanci REKA, a.s.) jako tomu bylo např. u projektů Kamechy II. etapa nebo výstavba Nové Medlánky.

Důležitým kritériem pro výběr developera jsou reference. Zjištění projektů, které stavební firma již stavěla a zaměřit se především na kvalitu staveb a spokojenost kupujících. Ráda bych upozornila, že i když stavební firma či investor působí na trhu už více let, neznamená, že se jedná o solidní firmu, u které by se Vám nemohlo přihodit jedno z rizik, které jsem popisovala v předešlé kapitole. Je třeba řádně prostudovat historii projektů. Zjistit, zda daná společnost se s určitými riziky nepotýkala již v minulosti.

Zjistila jsem, že společnost REKO, a.s. se podílela v posledních letech například na stavbě developerských projektů Kamechy II. a III. Etapy nebo také na výstavbě bytového komplexu Nové Medlánky.

Maximální doba trvání výstavby bytového komplexu se pohybuje do roku a půl až dvou let. Záleží na klientovi, kdy se k financování rozhodne. Může se tak stát ještě před zahájením výstavby, kdy si zájemce vybírá z plné nabídky bytů, ale také chvíli před

kolaudaci domu, což je na jednu stranu jednodušší při financování formou úvěru, neboť stavba je již skoro dokončena, ale na druhou stranu si klient vybírá už jen z posledních nabízených bytů. Některé stavební společnosti se snaží zachovat výhodu nového bytu, kterou je dokončení bytů podle představ klienta, a proto byty ponechávají, než se najde kupující ve stavu tzv. holobytů. A dále už jsou upravovány na přání klienta. Slečna Eva si vybrala bytový dům, který není ještě zapsán v katastru nemovitostí a to sebou přináší jisté komplikace z hlediska financování, ke kterému se dostanu v další kapitole.

Každý, kdo se rozhodne pro financování developerského projektu, měl by počítat i s dalšími výdaji. A to především na vybavení nemovitosti. V ceně je sice standardní vybavení, ale je třeba si zjistit, v jakých cenových relací se pohybují. Mezi klientské změny, za které si klient může připlatit, patří posouvání příček, elektřina, výběr podlahy, dveří, celá koupelna a WC. Za každou změnu, která není ve standardním vybavení, se připlácí a celková cena nemovitosti se tak navýší. Proto je třeba si od developera zjistit veškeré podrobnosti o vybavení.

V průběhu výstavby dochází k postupnému splácení kupní ceny nemovitosti. Splácení je nastaveno podle splátkového kalendáře. Většina developerských společností se snaží vyjít vstříc svým zájemcům a je možné se domluvit na úpravě standardního splátkového kalendáře, tak aby bankovní instituce zájemce byla ochotna nemovitost profinancovat. Samozřejmě se můžeme setkat i s developerskými společnostmi, které trvají na standardním splátkovém kalendáři, na který nemusí všechny bankovní instituce přistoupit. Developerská společnost realizující projekt, který si slečna Eva vybrala, je velice benevolentní a umožnila slečně Evě splátkový kalendář upravit podle financující banky.

Pokud se rozhodneme financovat developerský projekt, uzavíráme postupně řadu smluv. Ve smlouvě většinou vystupuje jako prodávající investor a jako kupující žadatel o byt. Dochází i k tomu, že do smlouvy vstupuje i samotná stavební společnost, tak jak tomu je například u našeho modelového příkladu a to v případě, že je stavební společnost vlastníkem pozemku. Tedy ve smlouvě vystupuje jako prodávající pozemku.

Smlouvy, které bude slečna Eva postupně uzavírat, jsou:

- Rezervační dohoda, kterou se zavazuje uhradit rezervační zálohu
- Smlouva o výstavbě a Smlouva o budoucí Smlouvě o převodu jednotky do vlastnictví (Realizační smlouva)
- Smlouva o převodu nemovitosti

3.2 Financování projektu

Po ukončení průzkumu jsem došla k těmto závěrům. Jelikož všechny banky poskytovaly možnost výběru odhadce z jejich smluvených odhadců, počítala jsem s náklady na odhad 3 500 Kč, což je průměrná cena odhadů u bytů. Výjimkou byla Česká spořitelna, která nabídla využití interního odhadce, a tento odhad byl zdarma. Dalším poplatkem, se kterým jsem počítala u všech bank ve stejné výši, bylo pojištění nemovitosti, kdy slečna Eva má možnost si nemovitost pojistit u kterékoliv pojistné instituce. Výše měsíčního pojištění je 218 Kč.

Klientka pokud by chtěla, mohla by modelový případ zrealizovat. Nemohla by využít předhypotečního úvěru. Hlavním důvodem je výše příjmu. V případě předhypotečního úvěru nám vzniká výše splátky pouze na část požadovaných finančních prostředků. Další prostředky je třeba získat také úvěrem a při výpočtu úvěru na zbývající částku je třeba do výpočtu zahrnout splátky. A v tomto případě si financující banka připočítává rezervu, v případě nesplácení prvního úvěru.

Proto ve všech případech výpočtu hypotečního úvěru jsem počítala s využitím třetího způsobu financování, a to dohoda s developerem na individuálním splátkovém kalendáři. Developer přistoupil na požadavky klientky. Prvotní platba ve výši 120 000 Kč by sloužila jako rezervační poplatek, tak jak jej požaduje developer. Další splátka by následovala po třech měsících, kdy by slečna Eva zaplatila 200 000 Kč. Tuto částku by si klientka vybrala ze stavebního spoření. Výpovědní lhůta trvá tři měsíce. Následující platby by se uskutečnily, až by bylo vydané prohlášení vlastníka. Jakmile by se tak stalo, zvolená banky by uvolnila finanční prostředky k postupnému čerpání. Úvěr by se čerpal ve třech splátkách.

I přesto, že jsem využila klasických hypotečních úvěrů, potýkala jsem se často s tím, že projekt není možné realizovat z důvodu nízkých příjmů.

U všech finančních institucí jsme využila možnosti slevy z úrokové sazby, v případě založení běžného účtu u financující banky s jeho aktivním využíváním. Dalších slev z důvodu jednoduššího porovnání jsem nevyužila.

Raiffeisenbank a.s.

První bankovní institucí, kterou jsem navštívila, byla Raiffeisenbank a.s. Modelový příklad by u této instituce neprošel hned z několika hledisek. Banka v současné době poskytuje úvěry pouze do 75% hodnoty nemovitosti, v Praze je výjimka na 90% hodnoty nemovitosti. Tuto podmínku slečna Eva nesplňuje, ale i kdyby ji splňovala, nesplňovala by druhou podmínku a tím je příjem. I když banka prováděla výpočet druhým způsobem a brala čistý příjem 21 169 Kč, potřebný příjem byl ve výši alespoň 35 700Kč/měsíčně. Další nesplněnou podmínkou byli doplňující informace o žadateli, kde se zjišťoval typ příjmu, doba praxe v oboru a vzdělání. Pro splnění třetí podmínky je třeba mít nejvyšší dosažené vzdělání vysokoškolské. V případě splnění všech požadavků by splátka úvěru byla ve výši 10 707 Kč/měsíčně. Jelikož tato banka by můj modelový příklad nebyla schopna profinancovat, nezabývala jsme se dalšími podmínkami úvěru.

Komerční banka, a.s.

Nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky, a.s. byla velice zajímavá. Splátka úvěru se pohybovala v částce 9 224 Kč, k tomu je třeba započítat i další náklady, které do splátky vstupují. Těmi však nebylo potřeba se podrobně zabývat, neboť i u této banky není možné modelový příklad financovat. Slečna Eva by svým příjmem dosáhla na maximální částku 1 300 000 Kč. Mezi důvody můžeme hledat například způsob výpočtu čistého příjmu. Banka využívala první možnost výpočtu a to čistý příjem ve výši 16 346 Kč/měsíčně.

GE Money Bank, a.s.

Následující bankou byla GE Money Bank, a. s. Při založení běžného účtu a jeho aktivního využívání nám banka nabídla úrok 4,09% p.a. V modelovém příkladě by slečně Evě úvěr nebyl schválen. Významný vliv na výši úvěru byly příjmy slečny Evy a požadavek na délku trvání úvěru 20 let. Pokud by se lhůta úvěru prodloužila na 30 let, tak by svými příjmy dosáhla na požadovanou částku úvěru. Ostatně jako v předchozích případech, jsem nezjišťovala další podmínky a poplatky úvěru.

Československá obchodní banka, a.s.

Jedním z podstatných požadavků banky je poskytnutí úvěru do 85% hodnoty nemovitosti, který splňujeme. Úskalí vznikly stejně jako u předcházejících bank s výší příjmu klientky. Klientka by nedosáhla svým příjmem na požadovanou částku. Požadovaný příjem je 22 700 Kč/měsíčně. Další pozornost jsem této bance nevěnovala.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Předposlední bankou, kterou jsem navštívila, byla UniCredit Bank, která mi nabídla úrok 3,99% p.a. a měsíční splátku 9 234 Kč/měsíčně. Pokud klient chce využití výhody možnosti předčasného splacení úvěru bez sankce, musí počítat se zvýšením úrokové sazby o 0,27%. První banka, která by byla schopna při modelovém příkladě profinancovat projekt. Náklady na úvěr by činily:

Jednorázové:

• Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ve výši	2 500 Kč
• Poplatek za čerpání ve výši 3*1 500 Kč	4 500 Kč
• Poplatek za odhad ve výši	3 500 Kč
Jednorázové náklady celkem:	**10 500 Kč**

Měsíční:

• Splátka hypotečního úvěru ve výši	9 234 Kč
• Poplatek za vedení běžného účtu ve výši	50 Kč

• Poplatek za správu úvěrového účtu ve výši	200 Kč
• Poplatek za pojištění nemovitosti	218 Kč
Měsíční náklady celkem:	**9 702 Kč**

Pokud zůstala po celých 20 letech stejná úroková sazba, klient by na úrocích a poplatcích přeplatil tuto částku:

1. Počáteční náklady	10 500 Kč
2. Splátka úvěru a poplatky za 20 let	2 328 480 Kč
Celkové náklady	2 338 980 Kč

Přeplaceno: 2 338 980 Kč – 1 525 000 Kč = 813 980 Kč

Česká spořitelna, a.s.

Tato banka byla taktéž schopna modelový příklad financovat. Hlavním důvodem je způsob výpočtu čistého příjmu. Banka neodečítá náklady na zdravotní a sociální pojištění a díky tomu má klientka vyšší příjem. Banka se podílí na financování toho projektu, a proto si pro své klienty připravila výhodnější podmínky. První je nižší úroková sazba, která je o 0,3%, dále poplatek za odhad 0 Kč. Pokud klient vyžaduje možnost předčasného splacení, může si tuto službu připlatit za 200 Kč/měsíčně.

Jednorázové:

• Poplatek za zpracování hypotečního úvěru ve výši	0 Kč
• Poplatek za čerpání ve výši 2* 500 Kč (1. čerpání 0 Kč)	1 000 Kč
• Poplatek za odhad ve výši	0 Kč
• Poplatek za celkové služby	4 000 Kč
Jednorázové náklady celkem:	**5 000 Kč**

Měsíční:

• Splátka hypotečního úvěru ve výši	8 718 Kč
• Poplatek za vedení běžného účtu ve výši	17 Kč
• Poplatek za správu úvěrového účtu ve výši	150 Kč

- Poplatek za pojištění nemovitosti 218 Kč

Měsíční náklady celkem: 9 103 Kč

Pokud zůstala po celých 20 letech stejná úroková sazba, klient by na úrocích a poplatcích přeplatil tuto částku:

1. Počáteční náklady	5 000 Kč
2. Splátka úvěru a poplatky za 20 let	2 184 720 Kč
Celkové náklady	2 189 720 Kč

Přeplaceno: 2 189 720 Kč – 1 525 000 Kč = 664 720 Kč

V případě využití úvěru od stavební spořitelny, lze využít dvou variant (A a B) financování. Varianta A je financování stejným způsobem jako předcházejících úvěrů u bank, tedy vyčkat s čerpáním úvěru po obdržení prohlášení vlastníka a využití překlenovacího úvěru. Varianta B využít otevřeného stavebního spoření a našetřených finančních prostředků a využití úvěru ze stavebního spoření. A na zbývající částku využít překlenovacího úvěru.

Pokud by klientka chtěla využít **úvěru ze stavebního spoření**, musí počítat, že délku splatnosti úvěru si nemůže určit, neboť je daná interními podmínkami stavební spořitelny.

Celkové náklady varianty A

Minimální potřebný měsíční příjem pro tuto variantu je 15 730 Kč, což klientka splňuje.

Jednorázové:

- Poplatek za navýšení cílové částky 7 250 Kč
- Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy ve výši 17 250 Kč
- Poplatek za odhad ve výši 3 500 Kč

Jednorázové náklady celkem: 28 000 Kč

Měsíční po dobu překlenovacího úvěru

• Splátka překlenovacího úvěru ve výši	9 520 Kč
• Poplatek za vedení stavebního spoření ve výši	79 Kč
• Poplatek za správu překlenovacího úvěru ve výši	90 Kč
• Poplatek za pojištění nemovitosti	218 Kč
• Poplatek za výpis 2 x 21 Kč	42 Kč
Měsíční náklady celkem:	**9 949 Kč**

Měsíční po dobu přidělené úvěru

• Splátka překlenovacího úvěru ve výši	10 200 Kč
• Poplatek za správu překlenovacího úvěru ve výši	90 Kč
• Poplatek za pojištění nemovitosti	218 Kč
• Poplatek za výpis	21 Kč
Měsíční náklady celkem:	**10 529 Kč**

Celkem klient na úrocích zaplatí:

1. Překlenovací úvěr na 23 let 8 měs.: 5 530 Kč x 284 měs. = **1 570 520 Kč**
   Poplatky u překlenovacího úvěru: 429 Kč x 284 měs. = **121 836 Kč**
   naspořeno: 200 000 Kč + 527 362,5 Kč + 44 000 Kč + 31 810 Kč = 803 172,5 Kč
   (zůstatek + spoření + státní podpora + úroky z vkladu)
   dluh na konci překlen. úvěru: 1 725 000 Kč – 803 172,5 Kč = 921 827,5 Kč

2. Přidělený úvěr na 11 let a 1 měs: 1 400 357 Kč – 921 827,5 Kč = **478 529,5 Kč**

Celkem na úrocích zaplatí: 2 170 885,5 Kč
+ 28 000 Kč (jednorázové poplatky)
- 44 000 Kč (státní podpora)
- 31 810 Kč (úroky z vkladu)
2 123 075,5 Kč

Celkové náklady varianty B

Minimální potřebný měsíční příjem pro tuto variantu je 14 627 Kč, což klientka splňuje.

Jednorázové:

• Poplatek za navýšení cílové částky	2 250 Kč
• Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy ve výši	12 250 Kč
• Poplatek za odhad ve výši	3 500 Kč
Jednorázové náklady celkem:	**18 000 Kč**

Měsíční po dobu přidělené úvěru č. 1

• Splátka překlenovacího úvěru ve výši	2 500 Kč
• Poplatek za správu překlenovacího úvěru ve výši	90 Kč
• Poplatek za výpis	21 Kč
Měsíční náklady celkem:	**2 611 Kč**

Měsíční po dobu překlenovacího úvěru č.2

• Splátka překlenovacího úvěru ve výši	5 828 Kč
• Poplatek za vedení stavebního spoření ve výši	79 Kč
• Poplatek za správu překlenovacího úvěru ve výši	90 Kč
• Poplatek za pojištění nemovitosti	218 Kč
• Poplatek za výpis 2 x 21 Kč	42 Kč
Měsíční náklady celkem:	**6 257 Kč**

Měsíční po dobu přidělené úvěru č.2

• Splátka překlenovacího úvěru ve výši	7 350 Kč
• Poplatek za správu překlenovacího úvěru ve výši	90 Kč
• Poplatek za výpis	21 Kč
Měsíční náklady celkem:	**7 461 Kč**

Celkem klient na úrocích zaplatí:

1. Přidělený úvěr č. 1 na 12 let: 375 984 Kč – 300 000 Kč = **75 984 Kč**

2. Překlenovací úvěr č. 2 na 17,5 let: 3 990 Kč x 17,5 let = **837 000 Kč**
   Poplatky u překlenovacího úvěru: 429 Kč x 17,5 let = **90 090 Kč**
   naspořeno: 391 387,5 + 32 403 Kč +12 540 Kč = 436 330,5 Kč
   (spoření + státní podpora + úroky z vkladu)
   dluh na konci překlen. úvěru: 1 225 000 Kč – 436 330,5 = 788 669,5 Kč

3. Přidělený úvěr č. 2 na 11 let a 1 měs: 992 313 Kč – 788 669,5 Kč = **203 643,5 Kč**

Celkem na úrocích zaplatí: 1 206 717,5 Kč
+ 18 000 Kč (jednorázové poplatky)
- 32 403 Kč (státní podpora)
- 12 540 Kč (úroky z vkladu)

1 179 774,5 Kč

Tab. 1: Srovnání výhodnosti úvěrů (zdroj: vlastní zpracování)

	Unicredit Bank	Česká spořitelna	Raiffeisen st. spořitelna varianta A	Raiffeisen st. spořitelna varianta B
Měsíční náklady	9 702 Kč	9 103 Kč	9 949 Kč	8 868 Kč
Jednorázové náklady	10 500 Kč	1 000 Kč	28 000 Kč	18000 Kč
Splatnost úvěru	20 let	20 let	35 let	29 let
Náklady úvěru	813 980 Kč	664 720 Kč	2 123 075,5 Kč	1 179 774,5 Kč
Pořadí výhodnosti	2.	1.	4.	3.

Z tabulky můžeme vidět, jak splatnost úvěru má značný vliv na výši nákladů úvěru. Čím delší je splatnost, tím vyšší jsou náklady na úvěr.

Po rozhodnutí koupě vlastního bydlení od developerské společnosti, si můžeme vybrat z mnoha projektů. Před tím, než vybraný projekt profinancujeme, měli bychom si zjistit potřebné informace o developerské společnosti. V projektu můžou vystupovat dvě různé společnosti v postavení investora a stavitele. Pokud se jedná o dvě odlišné společnosti, tak ve většině případů je projekt financován úvěrem. Zjištění způsobu financování projektu je velmi důležité. Pokud je projekt financován úvěrem, tak na stavbě vázne zástavní právo a v případě úpadku investora, je obtížné získat zpět své finanční prostředky. Každému budoucímu zájemci doporučuji si zjistit reference od klientů, kteří už mají se společností zkušenosti. Zájemce by měl mít vytvořenou finanční rezervu na zaplacení rezervačního poplatku a také na případné zdražení projektu a to např. z důvodu zvýšení DPH v průběhu výstavby a nadstandardních požadavků ze strany klienta. Před uhrazením rezervačního poplatku, doporučuji zjistit možnost nastavení individuální splátkového kalendáře. Na této informaci závisí financování projektu úvěrem. Pokud by developerská společnost individuální splátkový kalendář neumožňovala, tak v modelovém příkladu by projekt nebylo možné financovat z důvodu nízkého příjmu klientky. Společnost REKO ve svých projektech umožňuje individuální nastavení splátkového kalendáře, tak aby případná banka byla ochotna projekt profinancovat. Pak už zbývá zjistit, zda splňujeme bankovní kritéria pro schválení úvěru.

Pro aktuální modelový případ v současné době vychází výhodnější varianta využití bankovního produktu než překlenovacího úvěru. Ráda bych podotkla, že se tímto výsledkem nemůžeme řídit u jiných případů. Každý z případů je jinak specifický a tak je třeba k němu přistupovat individuálně. U předkládaného modelového případu se mi potvrdilo tvrzení jedné developerské společnosti, která na svých internetových stránkách tvrdila, že využití nabízené financující bankovní instituce ze strany developera je výhodnější. Tato informace je jistě podložena značnými zkušenostmi. Ovšem oponuji, kdyby financující bankou nebyla Česká spořitelna, ale třeba taková Komerční banka, která se často také angažuje u developerských projektů, tak přes veškeré výhody, co by tato banka nabízela, tak by tento modelový případ neměl možnost realizace. A slečna Eva by se stejně musela obrátit pouze na instituce, u kterých by splňovala podmínku dostatečné bonity a tím i schválení úvěru. Tímto

specifickým příkladem bych ráda ukázala jednak na chybu domněnky, že je výběr finanční instituce jednoduchý a stačí si vybrat podle úrokové sazby.

Všechny vybrané bankovní instituce nabízely snížení úrokové sazby, v případě založení běžného účtu a jeho aktivního využívání. Raiffeisenbank jako jediná banka nabízela vedení účtu zdarma, v případě obratu 25 000 Kč/měs. Naopak nejvyšší poplatek měla Komerční banka a to 150 Kč/měs. Další poplatek, který se často opomíjí, je za správu úvěrového účtu, který se téměř u všech bank pohyboval ve výši 150 Kč/měs. Náklady na zpracování úvěru se u každé banky výrazně lišily. Nejdražší poplatek má ČSOB a to ve výši 6 100 Kč, naopak Raiffeisenbank a Česká spořitelna má toto vyřízení zdarma. Některé banky tento poplatek po určitou dobu snižují na 0 Kč, z důvodu zvýšení potencionálních klientů o hypoteční úvěr u dané banky. Čerpání úvěru je u většiny bank také zpoplatněno, některé banky však nabízejí jedno až dvě čerpání zdarma, jak je tomu např. u Raiffeisenbank a České spořitelny, další čerpání už jsou za 500 Kč. U ostatních bank se tento poplatek pohyboval od 1 000 Kč až 1 500 Kč za jedno čerpání. Žádná z vybraných bank nepožadovala povinné uzavření životní pojištění. A nabízeli možnost výběru interního nebo externího odhadce. V případě externího odhadce se odhad pohybuje od 3 500 Kč až 5 000 Kč za odhad (bytu). Česká spořitelna jako jediná instituce měla interní odhad zdarma a to z důvodu její spolupráce s developerem.
Pouze u Raiffeisenbank, Unicredit bank a České spořitelny si klientka může vybrat nejen z fixní, ale i plovoucí úrokové sazby. V případě výběru plovoucí úrokové sazby, může klientka v průběhu hypotečního úvěru přejít na fixní úrokovou sazbu. Z fixní úrokové sazby na plovoucí je možné až po uplynutí fixačního období. Každá banka nabízí jinak dlouhé fixační období, největší výběr má ČSOB a to od jednoho roku až po třicet let.

Všechny vybrané banky umožňují mimořádnou splátku úvěru po skončení fixačního období. Možnost předčasného splacení úvěru bez sankcí v době fixačního období je možný za příplatek u Raiffeisenbank, Komerční banky a České spořitelny. Poplatek je v podobě procentuálního zvýšení úrokové sazby nebo měsíčního poplatku. Raiffeisen bank umožňuje předčasnou splátkou pouze jednou za rok a to vždy k ročnímu výročí v minimální výši 50 000 Kč a maximálně 25% výše aktuálního dluhu. Poplatek je

formou zvýšení úrokové sazby o 0,2%. U Komerční banky jsou podmínky stejné jako u Raiffeisen bank, ale poplatek je ve výši 250 Kč/měs. Česká spořitelna taktéž umožňuje mimořádnou splátku po skončení ročního výročí v maximální výši 20% z výše hypotéky za poplatek 200 Kč/měs.

Klientka si při financování projektu může vybrat z nabídky České spořitelny, Unicredit bank a Raiffeisen stavení spořitelny, u kterých splňovala veškeré interní kritéria. Na základě tohoto zjištění, může klientka zaplatit rezervační poplatek developerské společnosti a podat si u zvolené finanční instituce žádost o úvěr a doložit potřebné dokumenty. Po schválení úvěru následuje podpis úvěrových smluv, podání návrhu zástavního práva na katastrální úřad a vinkulace pojistného plnění. K čerpání úvěru dochází až na základě vystavených faktur ze strany developerské společnosti.

ZÁVĚR

V současné době se otázka vlastního bydlení řeší stále častěji především u mladší generace, která jistě nezíská družstevní bydlení od svého zaměstnavatele, jako tomu bylo před dvaceti lety. Tedy bydlet v pronajatém bytě či si koupit vlastní?

Ve své práci jsem došla k těmto závěrům. Pokud zvažuji koupi nemovitosti od developera, musím počítat s jistou finanční přípravou. Tato příprava by neměla být jen po stránce finanční, ale také z hlediska informačního. Pro modelový případ je nejvhodnější varianta využití individuálního nastavení kupní smlouvy a s financováním započít až po rozdělení bytových jednotek v katastru nemovitostí. Projekt financovat formou hypotečního úvěru u banky developera, která nabízí výhodnější podmínky než ostatní instituce. Bankou developera u předkládaného projektu je Česká spořitelna, která i v porovnání s dalšími pěti bankovními institucemi a jednou stavební spořitelnou vyšla nejlevněji. Pokud by klientka měla po dobu dvaceti let stále stejnou úrokovou sazbu, tak by za období úvěru přeplatila 664 720 Kč, což z celkové částky dělá přeplatek 43,5%.

Z průzkumu jsem také zjistila, že by žadatelka získala úvěr pouze u dvou ze šesti vybraných bankovních institucí a u vybraného stavebního spoření. V případě stavebního spoření by nebyla dodržena podmínka ze strany žadatele, kterou je doba splatnosti úvěru dvacet let. Klientka by mohla využít hypotečního úvěru od Unicredit bank a České spořitelny. Obě banky nabízí možnost výběru plovoucí nebo fixní úrokové sazby. Zároveň poskytují možnost předčasné splátky bez sankcí a to za procentuální zvýšení úrokové sazby. Banky pro úvěr nepožadují uzavření povinného životního pojištění. Česká spořitelna poskytuje v rámci tohoto projektu výhodnější podmínky než Unicredit bank. Výhody jsou v podobě slevy z úrokové sazby a neúčtování poplatku za vyřízení úvěru a zpracování odhadu. Česká spořitelna zároveň jako jediná banka si účtovala jednorázový poplatek za celkové služby ve výši 4 000 Kč. Zbývající čtyři banky využívali jiný postup pro výpočet příjmu z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti. Z tohoto důvodu klientka měla pro banky nízký příjem a nemohla by tento projekt zrealizovat.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje

[1] ČERNOHORSKÝ, J., TEPLÝ, P. *Základy financí*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, 2011. 304 s. ISBN 978-80-247-3669-3.

[2] KALABIS, Z. *Bankovní služby v praxi*. 1. vydání. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

[3] MARVANOVÁ, M., a kol. *Platební styk*. 1. vydání. Praha: Bankovní institut, 1995. 251 s. ISBN 80-901627-2-X

[4] SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

[5] WOOD, O. G., a kol. *Jak si půjčovat peníze*. 1. vydání. Praha: Victoria Publishing, 1994, 131 s. ISBN 80-85605-13-9.

[6] *Zásady řízení úvěrů*. 1.vydání. Praha: Management Press, 1999, 110 s. ISBN 80-85943-91-3.

Internetové zdroje

[7] Aktuálně.cz. *Registr dlužníků, půjčky, úvěry, oddlužení.* [online]. 2011. [cit. 2011-10-14]. Dostupné z www: http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/registr-dluzniku-pujcky-uvery-oddluzeni/

[8] Aktuálně.cz. *Variabilní hypotéka, pohyblivý úrok, fixace sazby.* [online]. 2011. [cit. 2011-10-14]. Dostupné z www: http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/variabilni-hypoteka-pohybliva-sazba-fixace-urok/

[9] Developeři. *Developerské projekty*. [online]. 2011. [cit. 2011-01-15]. Dostupné z www: http://www.developeri.info/#

[10] Finance. *V Česku se opět staví družstevní byty.* [online]. 2011. [cit. 2011-12-12]. Dostupné z www: http://www.finance.cz/zpravy/finance/332845-v-cesku-se-opet-stavi-druzstevni-byty-vyplati-se-koupit-/

[11] Finance. *Fixing úrokových sazeb na mezinárodním trhu depozit.* [online]. 2011. [cit. 2011-12-12]. Dostupné z www: http://www.finance.cz/bankovnictvi/sazby-cnb/pribor-pribid/

[12] Finance. *Bydlení*. [online]. 2011. [cit. 2011-12-12]. Dostupné z www: http://www.finance.cz/financovani-bydleni/

[13] Igrs. *Možnosti bydlení*. [online]. 2008. [cit. 2011-11-12]. Dostupné z www: http://www.iqrs.cz/view.php?nazevclanku=moznosti-bydleni&cisloclanku=2008120012

[14] mBank. *Úrokový lístek.* [online]. 2011. [cit. 2011-10-16]. Dostupné z www: http://www.mbank.cz/informace-k-produktum/urokovy-listek/#tabs=2

[15] Měšec. *Hypotéky.* [online]. 2011. [cit. 2011-10-18]. Dostupné z www: http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/

[16] Měšec. *Stavební spoření.* [online]. 2011. [cit. 2011-10-18]. Dostupné z www: http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/

[17] Na hypotéky. *Jaké jsou typy hypoték?* [online]. 2010. [cit. 2011-10-12]. Dostupné z www: http://www.nahypoteky.cz/o-hypotekach/jake-jsou-typy-hypotek/

[18] Naše peníze. *Je výhodnější hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření?* [online]. 2011. [cit. 2011-01-15]. Dostupné z www: http://www.nasepenize.cz/je-vyhodnejsi-hypoteka-nebo-uver-ze-stavebniho-sporeni-9150

[19] Ok-hypotéky. *Podmínky pro hypoteční úvěr*. [online]. 2009. [cit. 2011-10-09]. Dostupné z www: http://www.ok-hypoteky.cz/hypotecni-uver/

[20] PHILIPPI, T. *Družstevní byt*. [online]. 2007. [cit. 2011-11-12]. Dostupné z www: http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_byt.html

[21] Středisko náhradní rodinné péče. *Bydlení – možnosti a základní pojmy.* [online]. 2010. [cit. 2011-11-12]. Dostupné z www: http://www.odchazim.cz/bydleni/bydleni-moznosti-a-zakladni-pojmy

[22] SVAČINA, L. *Jak si odečíst zaplacené úroky z úvěru z daní.* [online]. 2008. [cit. 2011-10-12]. Dostupné z www: http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-si-odecist-zaplacene-uroky-z-uveru-z-dani/

Zákonné normy

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Srovnání výhodnosti úvěrů

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Podmínky hypotečního úvěru

Příloha č. 2 - Úvěrový registr

Příloha č. 3 - Výsledky výzkumu u bankovních institucí

Příloha č. 4 - Výsledky výzkumu u Raiffeisen stavební spořitelny

Příloha č. 5 – nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Příloha č. 6 – nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Příloha č. 7 – nabídka hypotečního úvěru od ČSOB

Příloha č. 8 – nabídka hypotečního úvěru od GE Money Bank

Příloha č. 9 – nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

Příloha č. 10 – nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

Příloha č. 11 – nabídka úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny (varianta A)

Příloha č. 12 – nabídka úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny (varianta B)

Příloha č. 1 – Podmínky hypotečního úvěru

O hypoteční úvěr může požádat:

- fyzická osoba občan,
- podnikatelé (právnické a fyzické osoby podnikatelé),
- obce a města.[44]

Aby žadateli byl poskytnut hypoteční úvěr, musí splňovat všechny tyto podmínky:

- plnou právní způsobilost,
- má v České republice status rezidenta podle § 2 odst. 2 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu,
- předloží svůj občanský průkaz, nebo pas a povolení k trvalému / přechodnému pobytu, případně osvědčení o takovém pobytu,
- není při splácení hypotéky starší 70ti let.

Objektem hypotečního úvěru může být:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení (rodinný dům či bytová jednotka),
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům či provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí (garáž, bazén, sauna, terénní úpravy pozemku atd.),
- případně podnikatelské objekty.[45]

Hypoteční úvěr lze použít na:

1. koupě tuzemské nemovitosti nebo její části určené k bydlení
2. koupě stavební parcely
3. výstavba včetně nadstavby, přestavby, dostavby a vestavby

[44] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/vyrizeni-uveru/

[45] http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/hypoteky/typy-uveru/

4. rekonstrukce a modernizace staveb, údržba nemovitosti, změna dokončených prací
5. refinancování a splácení předtím poskytnutého úvěru na bydlení zajištěného tuzemskou nemovitostí
6. vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo společného jmění manželů nebo podílového spoluvlastnictví, pokud jsou předmětem takového vypořádání nemovitosti uvedené v bodě 1. a 2.
7. vyrovnání dědických podílů, pokud jsou předmětem takového vyrovnání nemovitosti uvedené v bodě 1. a 2.
8. konsolidace závazků, tj. splacení závazků stavebních, hypotečních revolvingových produktů nebo kreditních karet
9. jiných účelů spojených s bydlením, pokud jsou akceptovány bankou.[46]

[46] přepracováno dle interních směrnic mBank, 2008.

Příloha č. 2 - Úvěrový registr

Registry obsahují:

- Identifikační údaje klienta,
- Údaje o bonitě klienta,
- Úvěrovou historii klienta. [47]

Pokud má klient „pozitivní“ úvěrovou historii, je zvýhodněn při posuzování své žádosti o úvěr. Díky úvěrovým registrům se také urychluje proces posuzován žádosti o úvěry a může dojít i snižování úrokových sazeb z poskytnutých úvěrů. [43]

V České republice působí tři hlavní registry: **Registr SOLUS** (Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům), který má zatím 34 členů. Kromě bank i nebankovních poskytovatelů půjček jsou mezi nimi leasingové společnosti, telekomunikační operátoři či některé energetické společnosti. **Nebankovní registr klientských informací** (NRKI) má dosud 26 členů. Kromě řady čistě leasingových firem jsou jeho členy také i "splátkové" společnosti. Naopak banky jsou sdruženy v sesterském **Bankovním registru klientských informací** (BRKI)**.**

Hlavní rozdíl mezi registry je v rozsahu vedených záznamů. Registr SOLUS eviduje pouze klienty, kteří měli v posledních letech problémy se splácením. Proto se mu říká negativní registr. Naopak NRKI a BRKI evidují všechny úvěry (úvěrovou historii), tedy včetně těch bez problémů splácených. Slouží především pro nové poskytovatele půjčky, pro které je důležité vědět, kolik dalších úvěrů a v jaké celkové výši už zájemce splácí. Pokud o výpis žádá přímo zájemce o úvěr, zaplatí za něj zhruba 100 až 200 Kč.

Banky i vetší poskytovatelé půjček naopak varují před **Centrálním registrem dlužníků** (CERD)**.** Výpis z tohoto registru je totiž prakticky bezcenný stejně jako projekt nazvaný **Justiční pohledávkový registr** ve skutečnosti neobsahuje údaje z bank a velkých splátkových společností.[48]

[47] Kalabis, Z. Bankovní služby v praxi. 2005, s. 84

[48] http://wiki.aktualne.centrum.cz/finance/registr-dluzniku-pujcky-uvery-oddluzeni/

Příloha č. 3 - Výsledky výzkumu u bankovních institucí

	Raiffeisenbank	Komerční banka	GE Money	ČSOB	Unicredit bank	Česká spořitelna
Splátka (měsíčně)	10 707 Kč	9 224 Kč	9 314 Kč	9 153 Kč	9 234 Kč	8 718 Kč
Úroková sazba	5,59%	3,94%	4,09%	3,89%	3,99%	3,29%
Povinnost založení BÚ	ANO **	ANO **	ANO **	ANO **	ANO **	ANO **
Poplatek za vedení BÚ (měs.)	NE ***	150 Kč	120 Kč	90 Kč	50 Kč	17 Kč
Poplatek za správu ÚÚ (měsíčně)	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	200 Kč	150 Kč
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč	2 900 Kč	2 900 Kč	6 100 Kč	2 500 Kč	0 Kč
Poplatek za čerpání úvěru	2 čerpání 0 Kč, další 500 Kč	1 500 Kč	1 000 Kč	1 500 Kč	1 500 Kč	1 čerpání 0 Kč, další 500 Kč
Poplatek za odhad	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	0 Kč
Povinnost životního pojištění	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Možnost předčasné splátky bez sankce	ANO (za příplatek)	ANO (za příplatek)	NE	NE	NE	ANO (za příplatek)
Realizace projektu	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování

** Pokud klientka využije běžného účtu u příslušné finanční instituce, sníží se úroková sazba.

*** Neplatí se poplatek za vedení účtu, pokud obraty na běžném účtu přesahují 25 000 Kč/měsíčně.

Příloha č. 4 - Výsledky výzkumu u Raiffeisen stavební spořitelny

Podmínky / varianta	A	B	
		1. překlenovací úvěr	2. přidělený úvěr
Cílová částka úvěru	1 725 000 Kč	1 225 000 Kč	500 000 Kč
Výše splátky překlenovacího úvěru	3 990 Kč* 5 530 Kč**	3 990 Kč* 1 838 Kč**	Není
Výše splátky přiděleného úvěru	10 200 Kč	7 350 Kč	2 500 Kč
Splatnost úvěru	35 let	29 let	12 let
Výše úrokové sazby	3,90%	3,90%	3,50%
Poplatek za správu SS (čtvrtletně)	79 Kč	79 Kč	není stavební spoření
Poplatek za správu úvěru (čtvrtletně)	90 Kč	90 Kč	90 Kč
Poplatek za výpis	2 x 21 Kč	2 x 21 Kč	21 Kč
Poplatek za uzavření úvěrové smlouvy	1% z CČ	1% z CČ	Zdarma
Poplatek za čerpání úvěru	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Zajištění úvěru	nemovitostí	Nemovitostí	Žádné
Poplatek za odhad	3 500 Kč	3 500 Kč	Žádný
Dokládání příjmů	ANO	ANO	NE
Povinnost životního pojištění	NE	NE	NE
Možnost předčasného splacení bez sankce	ANO	ANO	ANO
Realizace projektu	ANO	ANO	ANO

Zdroj: vlastní zpracování

* splátka úvěru

** splátka spoření

Příloha č. 5 – nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Raiffeisen BANK
Banka inspirovaná klienty

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Typ hypotečního úvěru	HÚ KLASIK
Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 845 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 545 000,00 Kč
Zvolte počet obyvatel obce/města, v které se nemovitost (zástava) nachází	> 2000
Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)	83,74% z hodnoty nemovitosti
Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)	Koupě
Požadovaná doba splácení *(v letech)*	20
Fixace úrokové sazby na období *(v letech)*	3
Kalkulováno pro počet žadatelů	1
Čistý měsíční příjem **všech** žadatelů	36 000,00 Kč
Čistý měsíční příjem **Hlavního žadatele**	36 000,00 Kč
Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů	Kč

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	**Hlavní žadatel - doplňující informace**		**Zajištění**	
Jméno a příjmení:	Typ příjmu	Příjem z podnikání v ČR	Region zástavy	hlavní město Praha
Kontaktní telefon:	Pracovní pozice	Příjem z podnikání/pronájmu	Typ nemovitosti	jednotka
E-mail:	Vzdělání:	vysokoškolské		
Ulice a č.p.:	Počet **měsíců** praxe v oboru:	48	**Financovaná nemovitost**	
Město/Obec:			Využití nemovitosti	Bydlení

Další varianty délky splácení (v letech):

	20	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	**35 688,-**	98 585,-	56 121,-	42 326,-	35 688,-	29 533,-
Měsíční anuitní splátka:	**10 707,-**	29 576,-	16 836,-	12 698,-	10 707,-	8 860,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	***ANO***	***NE***	***NE***	***NE***	***ANO***	***ANO***
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	**5,59%**	V úvěrové smlouvě bude uveden závazek obahující povinnost Klienta vést prostřednictvím Raiffeisenbank a.s. svůj platební styk. V případě nesplnění závazku bude úroková sazba ze strany banky jednostranně zvýšena.				
Úroková sazba garantována zdarma do	**27.3.2012**					

---	---
---	---

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 36000 Kč	1 558 400,-	564 100,-	991 000,-	1 314 000,-	1 558 400,-	1 883 300,-
Maximální možná výše anuity při příjmu 36000 Kč	10 799,-	10 798,-	10 799,-	10 799,-	10 799,-	10 800,-

Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Závazek převodu platebního styku	ANO, sleva 1%
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	**0,-**	Služba TURBO mimořádné splátky?	ANO
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 024 571,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?	NE
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	7 197,-	---	---
		---	---
**) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)*		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:	5,92%

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.

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: 28.2.2012 verze 20120227

Příloha č. 6 – nabídka hypotečního úvěru od Komerční banky

Komerční banka, a.s,
Pobočka 106430
Kobližná 3
Brno
63132

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: **28.02.2012**

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	**koupě bytů, RD od developera**
Typ nemovitosti	**byt**
Celková cena nemovitosti	**1 850 000,00 Kč**
Vlastní prostředky	**320 000,00 Kč**

Výše hypotečního úvěru	**1 530 000,00 Kč**
Předpokládaná výše zajištění	**1 800 000,00 Kč**
Doba splatnosti úvěru	**20 let**
Doba platnosti (fixace) ÚS	**3 roky**
Úroková sazba	**3,94 % p.a.**
Výše měsíční splátky	**9 224,00 Kč**

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

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

	Splatnost hypotečního úvěru (let)					
Doba platnosti (fixace) ÚS	**Úroková sazba**	15	20	25	30	-
1 rok	4,54 % p.a.	11736	9713	8540	7789	-
3 roky	3,94 % p.a.	11272	9224	8026	7252	-
5 let	4,14 % p.a.	11425	9385	8195	7429	-
10 let	4,94 % p.a.	12052	10047	8891	8158	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	**2 900,00 Kč**
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	**3 500,00 Kč**
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	**4 500,00 Kč**
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	**Individuálně**
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	**1 500,00 Kč**
Cena za správu úvěrového účtu ***)	**150,00 Kč / měsíčně**

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

****) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu" na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB.Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.*

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	**383 Kč / měsíčně**
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	**536 Kč / měsíčně**
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	**689 Kč / měsíčně**

Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	**201 Kč / měsíčně**

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

***Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny** je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).*

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

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	**2 000,00 Kč**
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	**zdarma**
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	**zdarma**
Cena za čerpání hypotečního úvěru	**zdarma**
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	**zdarma / 20 Kč měsíčně**
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	**zdarma**

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

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

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

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

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Jaroslav Minár
poradce pro hypoteční úvěry
Kobližná 683/3, Brno
+420 955 584 298
jaroslav_minar@kb.cz

Nabídku připravil: Bc. Jaroslav Minár
jméno zpracovatele
Tel. číslo: +420 955 584 298

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.

Příloha č. 7 – nabídka hypotečního úvěru od ČSOB

ČSOB HYPOTÉKA - ORIENTAČNÍ NABÍDKA

Klient:

Eva Nováková

Poskytovatelem hypotečního úvěru je Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, zastoupená Československou obchodní bankou, a.s., Radlická 333/150, 150 57, Praha 5.

Poradce:
Martina Boháčová
Joštova 5
601 79 Brno-střed
E-mail: **mabohacova@csob.cz**
Telefon: **545 566 661**
FAX: **545 566 750**
WWW:

23.3.2012 15:23:15
ver.5.1.7 build 1
verze sazeb: 1/2012 - 12.3.2012

HUF, do 85%

Výše hypotéky	1 525 000 Kč
Maximální výše hypotéky	1 320 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	1 794 118 Kč
Podíl úvěru na zajištění	85 %
Délka hypotéky / Počet splátek	20 let / 240
Typ fixace úroku	3 let
Úrok	4,04 % p.a.

Slevy z úroku	možná sleva		výsledná sleva
Pojištění ČSOB 2 ze 3	0,10 % p.a.	ne	
Plat do ČSOB	0,15 % p.a.	ano	0,15 % p.a.
Sleva celkem			0,15 % p.a.

Sleva za plat do ČSOB je platná jen v případě vedení ČSOB Aktivního konta nebo ČSOB Exkluzivního konta a při zasílání 1,3 násobku měsíční splátky na účet v ČSOB !

Výsledný úrok	**3,89 % p.a.**
Měsíční splátka	**9 153 Kč**

Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 23.3.2012 po dobu 30 dnů do 22.4.2012 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Pojištění nemovitosti	0 Kč/rok	
Pojištění domácnosti	0 Kč/rok	
Celkem po slevě	0 Kč/rok	0 Kč/měs.
Pojištění úvěru		0 Kč/měs.

(Varianty pro porovnání:)
Varianta 1 - smrt nebo plná invalidita, Varianta 2 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, Varianta 3 - smrt nebo plná invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání

Poplatek za zpracování úvěru	6 100 Kč
Or.výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
Orientační finanční zatížení	**9 303 Kč/měs.**
Potřebný čistý měsíční příjem	**22 703 Kč/měs.**

Příklady výše měsíčních splátek při různé délce fixace úroku a při různé délce hypotéky

Fixace	Úrok	Délka 5 let	Délka 10 let	Délka 15 let	**Délka 20 let**	Délka 30 let
1 rok	4,54 % p.a.	28 458 Kč	15 834 Kč	11 697 Kč	9 681 Kč	7 763 Kč
3 roky	**3,89 % p.a.**	28 010 Kč	15 360 Kč	11 197 Kč	**9 153 Kč**	7 184 Kč
5 let	4,09 % p.a.	28 147 Kč	15 505 Kč	11 349 Kč	9 314 Kč	7 360 Kč
10 let	4,89 % p.a.	28 702 Kč	16 093 Kč	11 973 Kč	9 972 Kč	8 084 Kč
15 let	4,99 % p.a.	28 772 Kč	16 168 Kč	12 052 Kč	10 056 Kč	8 177 Kč
20 let	4,99 % p.a.	28 772 Kč	16 168 Kč	12 052 Kč	10 056 Kč	8 177 Kč
25 let	4,99 % p.a.	28 772 Kč	16 168 Kč	12 052 Kč	10 056 Kč	8 177 Kč
30 let	4,99 % p.a.	28 772 Kč	16 168 Kč	12 052 Kč	10 056 Kč	8 177 Kč

K vybraným hypotékám nabízíme bonus v podobě ČSOB Kreditní karty. Budete tak mít k dispozici finanční rezervu, kterou můžete použít například při placení za zboží a služby, pro výběry hotovosti z bankomatů nebo při platbách na internetu. Její vedení je první rok zdarma.

Těšíme se na příští schůzku u nás na pobočce dne .....

Zprostředkovatel: Československá obchodní banka, a.s.; Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57
Prohlašuje, že vykonává zprostředkovatelskou činnost výhradně pro jeden subjekt nabízející nebo poskytující spotřebitelský úvěr, a to pro Hypoteční banku a.s.

ČSOB

Předanění příjmů daňového přiznání fyzických osob za zd.odbobí 2011

Nezdanitelné části základu daně a odečitatelné položky	(ročně)	(měsíčně)
Úroky úvěrů (max. 300.000 Kč):		
Penzijní připojištění (max. 12.000 Kč):		
Životní pojištění (max 12.000 Kč):		

Sleva na dani	(ročně)	(měsíčně)
Základní částka (max. 23.640 Kč):	23 640	1 970
Vyživované dítě (na jedno max. 11.604 Kč, ZTP max. 23.208 Kč):		
Manžel / manželka (max. 24.840 Kč, ZTP max. 49.680 Kč):		
Pož. inv. důchodu (max. 2.520/16.140 Kč):		
Studium (max. 4.020 Kč):		

Příjem z pronájmu nemovitosti §9	(ročně)
Příjmy uvedené v DP:	
Výdaje uvedené v DP:	

Příjem z pronájmu neuvedený v DP	(ročně)
Příjmy neuvedené v DP:	

Pozn.: slouží pro výpočet akceptovatelného příjmu z pronájmu. Uvádějte příjmy a výdaje podle DP, případně příjmy z nájemních smluv (existujících nebo budoucích)

Předanění příjmů daňového přiznání fyzických			**Čistý příjem**
	(ročně)	(poč.měs.)	(měsíčně)
Příjem §6 - závislá činnost:			
Příjem §7 - podnikání:	271 038	12	21 169
Příjem §8 - kapitálový majetek:			
Příjem §9 - pronájem:			
Příjem §10 - mimořádné příjmy:			
Zůstatek příjmů z podnikání:	210 054		
Celkový základ daně:	**271 038**		
Výsledný daňový základ:	**271 000**		
Celková daň:	**17 010**		
Příjem z pronájmu neuvedený v DP:			
Celkový čistý příjem:	**254 028**		**21 169**
Výdaj na soc.+zdr.poj. (podnikání):	**60 984**		**5 082**
Celkový čistý příjem mínus výdaj na soc.+zdr.poj. (podnikání):	**193 044**		**16 087**

Pozn.: slouží k provedení přepočtu příjmů z daňového přiznání např. při novém příjmu z pronájmu nebo v případě uplatňování ztráty

Příloha č. 8 – nabídka hypotečního úvěru od GE Money Bank

GE Money Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 23.3.2012

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	**Hypotéka GEMB**
výše úvěru	**1 525 000,- Kč**
účel úvěru	Koupě
vámi zvolená úroková sazba	**4,09%**
základní sazba	4,09%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	20 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč

měsíční splátka úvěru	**9 313,68 Kč**
pojištění schopnosti splácet	0,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	150,- Kč
celková měsíční splátka	9 463,68 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	9.355,88 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	**Eva Nováková**
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	22 586,50 Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	1 429 309,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.
To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).
Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání).

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč			11 349,00	9 313,00	8 125,00	7 359,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Andrea Hrabovská
telefon:
mobil:
email: 123057974@mail.ad.ge.com

Adresa:
Česká 7
60200, Brno

GE Money
Bank

Evropský standardizovaný informační přehled

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat u Vašeho zprostředkovatele. Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Číselné údaje jsou podávány v dobré víře a přesně vyjadřují nabídku, kterou činí poskytovatel úvěru za aktuálních tržních podmínek vycházejících z poskytnutých informací. Číselné údaje mohou kolísat v závislosti na tržních podmínkách. Poskytnutím těchto informací se poskytovatel úvěru nezavazuje k poskytnutí úvěru.

1.	Poskytovatel úvěru	**GE Money Bank, a.s, Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4 - Michle**, zapsáno u Městského soudu v Praze odd. B, vl. 5403, IČ: 25672720, www.gemoney.cz
2.	Popis produktu	**Hypotéka GEMB** **Účelový hypoteční úvěr.** Výše hypotečního úvěru od 300.000,-Kč. Zajištění úvěru je zástavním právem k nemovitosti. Maximální výše úvěru je 80 % tržní ceny nemovitosti/nemovitostí. Způsob splácení anuitní.
3.	Druh sazby a délka pevně stanovené lhůty	Úroková sazba je vyhlašována prostřednictvím úrokového lístku GE Money Bank, a.s. Délka úrokového období (fixace úrokové sazby) je **3 roky.**
4.	Výše úrokové sazby platné pro první úrokové období	4,09%
5.	Výše poskytnutého úvěru a měna	1 525 000,- Kč
6.	Délka splatnosti hypotečního úvěru	240 měsíců
7.	Výše anuitní splátky	9 313,68 Kč
8.	RPSN - roční procentní sazba nákladů	4.47 % Uvedený modelový výpočet vychází z celkové sazby a za předpokladu, že se úroková sazba nezmění v prvním roce trvání úvěru.
9.	Jednorázové náklady a poplatky	Poplatek za uzavření smlouvy o hypotéce je 2.900,-Kč. Čerpání hypotečního úvěru na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva 1 000,- Kč. Poplatek za čerpání 500,- Kč/čerpání. Poplatek za vyhotovení dodatku ke smlouvě o hypotéčním úvěru 3 000,- Kč.
10.	Opakující se náklady a poplatky	Pravidelné periodicky se opakující náklady: Poplatek za vedení úvěrového účtu **150,- Kč/měsíčně** Platba pojistného - pojištění, pouze pokud je klientem sjednáno. Poplatky za zasílání výpisů z úvěrového účtu a potvrzení o zaplacených úrocích 50,- Kč/výpis/rok. Další nepravidelné náklady spojené s hypotékou: Pojištění nemovitosti sloužící k zajištění hypotečního úvěru. Správní poplatek za vklad zástavního práva 1.000,-Kč za každé řízení . Pořízení výpisu z katastru nemovitostí á 100,-Kč, snímek katastrální mapy á 50,-Kč. Úřední ověření podpisu na smluvní dokumentaci u obecního nebo městského úřadu á 30,- Kč, notářské ověření á 36,- Kč. Platba za ocenění předmětu zajištění činí cca 2.500 - 6.000,-Kč dle typu nemovitosti.
11.	Předčasné splacení	Splacení hypotéky při změně úrokové sazby (ke konci fixace/pevné části úrokové sazby) - BEZ POPLATKU. Dílčí mimořádná splátka hypotéky: Je možné provést po řádném uhrazení prvních 12-ti anuitních splátek. Částečné splacení až do výše 25% ze skutečně vyčerpané částky hypotéčního úvěru. Mimořádnou splátkuje možno opakovat vždy po dalších 6-ti měsících řádného splácení. Realizací mimořádné splátky se buďto poměrně zkrátí doba splatnosti hypotéčního úvěru nebo se poměrně sníží anuitní splátka hypotéčního úvěru. Pokud je klientem tato služba sjednána, je zohledněna ve výši úrokové sazby (navýšení o 0,3% p.a.). Při provedení dílčí mimořádné splátky v průběhu úrokového období se zkrácením doby splatnosti je účtován poplatek ve výši 5000,- Kč. Mimořádné předčasné splacení hypotečního úvěru: Klient je oprávněn předčasně splatit celý hypoteční úvěr k datu pravidelné měsíční splátky hypotečního úvěru, v takovém případě je povinen splatit nesplacenou jistinu hypotečního úvěru, Poplatky, úroky a jiné splatné pohledávky Banky za Klientem, jakož i Poplatek za předčasné splacení hypotečního úvěru viz. Sazebník.
12.	Postup pro podání stížnosti	Písemně na adresu: GE Money Bank a.s., Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4 - Michle telefon: 844 844 844
13.	Názorný přehled splácení	viz. příloha č.1

GE Money Bank

14. **Povinnost otevřít běžný účet a účet u poskytovatele úvěru**

Po podpisu smlouvy o hypotečním úvěru je třeba otevřít některý z nabídky běžných osobních účtu od GE Money Bank a.s. Z tohoto běžného účtu bude klientem splácen hypoteční úvěr. Toto platí pouze v případě pokud již klient takový běžný účet u GE Money Bank a.s. nevede a za předpokladu, že souhlasí, že z tohoto účtu bude splácen hypoteční úvěr.
Pokud již máte u GE Money Bank a.s. osobní účet otevřen, postačí pokud v žádosti o hypotéku uvedete, že tento účet bude využíván pro splácení hypotéky.

ESIP: Příloha č.1 - Názorný přehled splácení
Anuitní splátkový plán

Názorný přehled splácení je platný za předpokladu, že se úroková sazba po dobu trvání úvěru nezmění.

Číslo splátky	Datum splátky	Jistina	Úroky	Anuitní splátka	Neuhrazená jistina úvěru
1	1.4.2012	4 115,97 Kč	5 197,71 Kč	9 313,68 Kč	1 520 884,03 Kč
2	1.5.2012	4 130,00 Kč	5 183,68 Kč	9 313,68 Kč	1 516 754,03 Kč
3	1.6.2012	4 144,08 Kč	5 169,60 Kč	9 313,68 Kč	1 512 609,95 Kč
4	1.7.2012	4 158,20 Kč	5 155,48 Kč	9 313,68 Kč	1 508 451,74 Kč
5	1.8.2012	4 172,38 Kč	5 141,31 Kč	9 313,68 Kč	1 504 279,37 Kč
6	1.9.2012	4 186,60 Kč	5 127,09 Kč	9 313,68 Kč	1 500 092,77 Kč
7	1.10.2012	4 200,87 Kč	5 112,82 Kč	9 313,68 Kč	1 495 891,91 Kč
8	1.11.2012	4 215,18 Kč	5 098,50 Kč	9 313,68 Kč	1 491 676,72 Kč
9	1.12.2012	4 229,55 Kč	5 084,13 Kč	9 313,68 Kč	1 487 447,17 Kč
10	1.1.2013	4 243,97 Kč	5 069,72 Kč	9 313,68 Kč	1 483 203,21 Kč
11	1.2.2013	4 258,43 Kč	5 055,25 Kč	9 313,68 Kč	1 478 944,78 Kč
12	1.3.2013	4 272,94 Kč	5 040,74 Kč	9 313,68 Kč	1 474 671,83 Kč
24	1.3.2014	4 451,02 Kč	4 862,66 Kč	9 313,68 Kč	1 422 246,22 Kč
36	1.3.2015	4 636,52 Kč	4 677,16 Kč	9 313,68 Kč	1 367 635,74 Kč
48	1.3.2016	4 829,75 Kč	4 483,93 Kč	9 313,68 Kč	1 310 749,34 Kč
60	1.3.2017	5 031,03 Kč	4 282,65 Kč	9 313,68 Kč	1 251 492,17 Kč
72	1.3.2018	5 240,70 Kč	4 072,98 Kč	9 313,68 Kč	1 189 765,44 Kč
84	1.3.2019	5 459,11 Kč	3 854,57 Kč	9 313,68 Kč	1 125 466,21 Kč
96	1.3.2020	5 686,62 Kč	3 627,06 Kč	9 313,68 Kč	1 058 487,28 Kč
108	1.3.2021	5 923,61 Kč	3 390,07 Kč	9 313,68 Kč	988 716,97 Kč
120	1.3.2022	6 170,48 Kč	3 143,20 Kč	9 313,68 Kč	916 038,95 Kč
132	1.3.2023	6 427,64 Kč	2 886,04 Kč	9 313,68 Kč	840 332,04 Kč
144	1.3.2024	6 695,52 Kč	2 618,16 Kč	9 313,68 Kč	761 470,00 Kč
156	1.3.2025	6 974,56 Kč	2 339,13 Kč	9 313,68 Kč	679 321,36 Kč
168	1.3.2026	7 265,22 Kč	2 048,46 Kč	9 313,68 Kč	593 749,12 Kč
180	1.3.2027	7 568,01 Kč	1 745,68 Kč	9 313,68 Kč	504 610,63 Kč
192	1.3.2028	7 883,41 Kč	1 430,28 Kč	9 313,68 Kč	411 757,24 Kč
204	1.3.2029	8 211,95 Kč	1 101,73 Kč	9 313,68 Kč	315 034,15 Kč
216	1.3.2030	8 554,19 Kč	759,49 Kč	9 313,68 Kč	214 280,07 Kč
228	1.3.2031	8 910,69 Kč	402,99 Kč	9 313,68 Kč	109 327,02 Kč
240	1.3.2032	9 282,05 Kč	31,64 Kč	9 313,68 Kč	0,00 Kč

Příloha č. 9 – nabídka hypotečního úvěru od UniCredit Bank

UniCredit Bank

Nabídka hypotečního úvěru s garancí úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 02.03.2012
Poskytovatel úvěru: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Jméno bankéře: Tomáš Horvát
e-mail: tomas.horvat@unicreditgroup.cz
telefon: 724267525
ID žádosti: 80259
Nabídka pro klienta: Eva Skalníková

Jsme rádi, že jste projevila zájem o hypoteční úvěr v naší bance. Níže naleznete souhrn informací o Vámi požadovaném úvěru.

PRODUKT

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

PARAMETRY POŽADOVANÉHO ÚVĚRU

Účel úvěru: Investice do nemovitosti k vlastnímu bydlení (dům nebo max. 4 bytové jednotky)

Výše úvěru:	1.525.000 CZK	Doba splatnosti:	20 let (241 splátek do 25.04.2032)
Fixní období :	3 roky - do 25.04.2015	Zajištění úvěru:	Zástavní právo k nemovitosti
Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru[1]	82,66 %	Hodnota zajištění:	1.845.000 CZK

ÚROKOVÁ SAZBA

1. Základní úroková sazba pro Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual s danými parametry činí 4,49 % p.a.

2. Ze základní úrokové sazby jsou odečteny tyto slevy

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Aktivní balíček	0,50 %	405 CZK	97.200 CZK [3] za dobu trvání úvěru

Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru činí **3,99 % p.a.**[2] Tato sazba je rezervována **do 16.03.2012** včetně.

Náš tip: pro snížení úrokové sazby můžete využít tyto slevy:

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Jednorázové pojištění Cardif	0,50 %	397 CZK	23.820 CZK [3] za dobu trvání pojištění (5 let)
Kreditní karta UCB	0,10 %	80 CZK	19.200 CZK [3] za dobu trvání úvěru

RPSN[4] představuje 4,40 % p.a.
Celková částka splatná při splnění předpokladů uvedených v tomto dokumentu činí 2.282.492 CZK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA

Měsíční splátka úvěru při anuitní formě splácení bude **9.234 CZK**.
Celkové měsíční náklady na splátku úvěru, poplatky a produkty spojené s úvěrem budou 9.484,00 CZK.

Náš tip: Chtěla byste měsíčně splácet jinou částku? Následující tabulka obsahuje alternativní výši splátky Vašeho úvěru pro případ jiné doby splatnosti a jiných fixních období. Podívejte se sama, jaká měsíční výše splátky by Vám vyhovovala a jaká doba splatnosti a délka fixního období této splátce odpovídá.

Splatnost	Fix	1 rok	Fix	3 roky	Fix	5 let	Fix	10 let

10	15.145 CZK	3,59 %	15.433 CZK	3,99 %	15.433 CZK	3,99 %	16.168 CZK	4,99 %
15	10.970 CZK	3,59 %	11.273 CZK	3,99 %	11.273 CZK	3,99 %	12.052 CZK	4,99 %
20	8.916 CZK	3,59 %	9.234 CZK	3,99 %	9.234 CZK	3,99 %	10.056 CZK	4,99 %
25	7.709 CZK	3,59 %	8.042 CZK	3,99 %	8.042 CZK	3,99 %	8.907 CZK	4,99 %
30	6.925 CZK	3,59 %	7.272 CZK	3,99 %	7.272 CZK	3,99 %	8.178 CZK	4,99 %

Maximální výše měsíční splátky spočítaná na základě Vámi sdělených informací o příjmech a výdajích je 11.711 CZK. Pokud byste chtěla splácet měsíčně vyšší částku, bylo by nutné navýšit příjmy, např. přidáním spolužadatele o úvěr apod.

Splátkový kalendář pro dobu splatnosti úvěru tvoří přílohu č.1.

POPLATKY

Poplatek za zpracování úvěru:	2.500 CZK	Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 CZK
Poplatek za vedení Vámi zvoleného účtu pro splácení úvěru:	50 CZK	Účet, z nějž bude úvěr splácen:	EXPRESNÍ Konto
Náklady na pojištění nemovitosti:	dle podmínek klientem zvolené pojišťovny	Úhrada za sepsání zástavní sml. notářem:	Není požadováno
Úhrada za ocenění nemovitosti[5]	Max. 3.500 CZK	Náklady na životní/úvěrové pojištění:	Není požadováno
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1.500 CZK	Poplatek za administraci státního příspěvku	Není požadováno

Náš tip: pojištění CARDIF Vám poskytne ochranu pro případ neschopnosti splácet. V případě jednorázového pojištění CARDIF navíc získáváte slevu z úrokové sazby, díky které bude celková měsíční splátka s pojistným dokonce nižší, než pokud si úvěrové pojištění nesjednáte. Můžete tedy měsíčně splácet méně a navíc získáváte benefit pojistky.

Typ pojištění	Pojistné	Pojištění rizika
jednorázové pojištění na 60 měsíců	jednorázová částka 41.938 CZK	úmrtí a pracovní neschopnost nebo úmrtí a nedobrovolná ztráta zaměstnání (pouze pro zaměstnance) nebo úmrtí a invalidita III.stupně
pravidelné měsíční pojistné - soubor A	534 CZK měsíčně	smrt z důvodu nemoci nebo úrazu plná invalidita z důvodu nemoci nebo úrazu pracovní neschopnost z důvodu nemoci nebo úrazu

PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

Mimořádnou splátku části nebo celého úvěru je možné bez jakékoliv sankce jednoduše provést vždy k datu změny fixní úrokové sazby - stačí o této skutečnosti pouze banku písemně informovat ve stanovené lhůtě.

V případě mimořádné splátky mimo datum refixace úrokové sazby je bankou účtován tzv. kompenzační poplatek, jehož výše je bankou vyčíslena před plánovaným splacením úvěru zejména v návaznosti na výši mimořádné splátky a dobu zbývající do konce sjednaného období platnosti fixní úrokové sazby. Vyčíslený kompenzační poplatek slouží k pokrytí nákladů, které bance vznikly v souvislosti s mimořádnou splátkou.

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY

Výše úrokové sazby je rezervovaná do 16.03.2012 včetně za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období)

- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 1.845.000 CZK

- budete využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrat ve výši minimálně 13.851 CZK

- nejpozději do 16.03.2012 včetně do banky doručíte kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů)) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a Vámi podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

Ke změně úrokové sazby dochází vždy po skončení fixního období, a to na základě Vaší volby ze sazeb nabídnutých bankou pro další fixní úrokové období, příp. (pokud nezvolíte žádnou z nabídnutých sazeb) na základě stanovení výše úrokové sazby bankou. Délku fixního období úrokové sazby můžete zvolit.

V případě zájmu máte možnost změnit typ sazby z fixní na variabilní vždy k termínu změny fixní úrokové sazby (refixace).

VYSVĚTLIVKY

[1] Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru se může změnit, pokud bude nemovitost oceněna na jinou hodnotu než byla uvedena (tj. 1.845.000 CZK)

[2] Za podmínek uvedených v sekci Platnost úrokové sazby

[3] Za předpokladu stejné anuitní splátky po celou dobu splatnosti.

[4] RPSN představuje roční procentní sazbu nákladů – tzn. procento z dlužné částky, které zaplatíte za rok na splátkách, poplatcích a dalších výdajích spojených s úvěrem.

[5] Úhrada přímo zpracovateli odhadu po zhotovení odhadu. Uvedená cena je orientační a záleží na složitosti ocenění, lokalitě, druhu nemovitosti apod.

Příloha č. 10 – nabídka hypotečního úvěru od České spořitelny

ČESKÁ SPOŘITELNA

Hypotéka České spořitelny

0,2- v.1.50pob.

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta:	Eva
Typ nemovitosti:	byt v osobním vlastnictví
Hlavní účel:	koupě

Očekávaná hodnota nemovitosti	1 845 000 Kč	Počet žadatelů	1
Podíl úvěru na zajištění	83%	Čistý měsíční příjem žadatelů	21 169 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	1 525 000 Kč
Splatnost hypotéky	20
Fixace úrokové sazby	5
Výchozí úroková sazba	4,09%
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%
Úrokové zvýhodnění	0,30%

Úroková sazba zvýhodněná	3,29%
Měsíční splátka	8 718 Kč

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	27 633	14 965	10 782	8 718	7 503	6 711

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	584 000	1 081 000	1 502 000	1 859 000	2 162 000	2 419 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby	4 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod:	75%
Poplatek za vedení Hypotéky	150 Kč
Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba):	0 Kč
Pojištění schopnosti splácet Překlenovací financování (měsíční platba):	0 Kč

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: **16.3.2012**

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 15.4.2012.

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.

Příloha č. 11 – nabídka úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny (varianta A)

CIBIS-Sale

VARIANTA A

Modelování stavebního spoření

Tento dokument má informační charakter a není právně závaznou nabídkou Raiffeisen stavební spořitelny a.s. (dále jen „RSTS“). Následující údaje jsou poskytnuty podle zásady dobré víry a jsou popisem nabídky RSTS za aktuálních tržních podmínek a zejména na základě informací, které jí poskytl zájemce o úvěr, a to v souladu s příslušnými předpisy upravujícími poskytování úvěrů, platnými v době zpracování tohoto modelování. Jde zejména o zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření RSTS (dále jen „VOP“), Oznámení ve smyslu VOP, Oznámení RSTS o úrokových sazbách pro překlenovací úvěry a Sazebník úhrad za poskytované služby.

Tento dokument nelze považovat za tabulku umoření, ani za jiný závazek RSTS ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru. Toto modelování nezavazuje RSTS automaticky ke schválení a poskytnutí úvěru za dále uvedených podmínek.

Do výpočtu RPSN je zahrnuta úhrada za uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru, úhrada za správu úvěru, úhrada za výpis z účtu a pojistné UNIQA, bylo-li sjednáno. (pouze pro fyzické osoby)

[redacted]

Popis modelovacího případu:	
Datum tisku:	4.4.2012
Číslo modelovacího případu:	0
Příklad:	Ne
Poslední uložená změna:	
Změnu provedl:	
Čas modelování:	4.4.2012 13:48:28
Sada parametrů:	85
Varianta modelování:	4.4.2012 13:48:28

[redacted]

Modelováno od data uzavření smlouvy.	4.4.2012
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
Namodelované pohyby odpovídají vypočtenému RPSN.	
Do finančního toku byl vložen standardní vklad.	1 837,50 Kč
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<	
Úroková sazba spoření	1
Vklad	1 837,50 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	1.5.2012
Rozhodný den zhodnocení	30.9.2029
Datum přidělení	31.12.2029
Max.výše stavebního úvěru	788 669,00 Kč
Celková výše vkladů - spoření	391 387,50 Kč
Celková výše SP	32 403,00 Kč
Spoření ukončeno ke dni	31.12.2029
Celkem naspořená částka	436 330,59 Kč
Efektivní roční úroková míra spoření (EIR)	1,78 %
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<	
Datum uzavření úvěrové smlouvy	1.5.2012
Možnost čerpání úvěru do	1.7.2014
Úroková sazba PÚ	3,9
Úvěrový limit na počátku modelování	1 225 000,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	30.6.2012
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši	436 330,59 Kč
Konečná výše pohledávky	-805 890,83 Kč
Standardní splátka úvěru	3 990,00 Kč
Celková výše úroků	-836 192,42 Kč
Úroková sazba SÚ	3,5
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<	
Úroková sazba SÚ	3,5
Datum otevření stavebního úvěru	31.12.2029
Úvěrový limit na počátku modelování	0,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	30.6.2012

Datum ukončení úvěru	25.1.2041
Vrácen přeplatek ve výši	3 603,16 Kč
Standardní splátka úvěru	7 350,00 Kč
Celková výše úroků	-165 798,01 Kč
Efektivní roční úroková míra úvěru (EIR)	3,92 %
Efektivní roční úroková míra úvěru (RPSN)	3,99 %

Příloha č. 12 – nabídka úvěru od Raiffeisen stavební spořitelny (varianta B)

CIBIS-Sale

VARIANTA B

Modelování stavebního spoření

Tento dokument má informační charakter a není právně závaznou nabídkou Raiffeisen stavební spořitelny a.s. (dále jen „RSTS“). Následující údaje jsou poskytnuty podle zásady dobré víry a jsou popisem nabídky RSTS za aktuálních tržních podmínek a zejména na základě informací, které jí poskytl zájemce o úvěr, a to v souladu s příslušnými předpisy upravujícími poskytování úvěrů, platnými v době zpracování tohoto modelování. Jde zejména o zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření RSTS (dále jen „VOP“), Oznámení ve smyslu VOP, Oznámení RSTS o úrokových sazbách pro překlenovací úvěry a Sazebník úhrad za poskytované služby.

Tento dokument nelze považovat za tabulku umoření, ani za jiný závazek RSTS ve smyslu zákona o spotřebitelském úvěru. Toto modelování nezavazuje RSTS automaticky ke schválení a poskytnutí úvěru za dále uvedených podmínek.

Do výpočtu RPSN je zahrnuta úhrada za uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru, úhrada za správu úvěru, úhrada za výpis z účtu a pojistné UNIQA, bylo-li sjednáno. (pouze pro fyzické osoby)

Popis modelovacího případu:	
Datum tisku:	4.4.2012
Číslo modelovacího případu:	0
Příklad:	Ne
Poslední uložená změna:	
Změnu provedl:	
Čas modelování:	4.4.2012 13:48:28
Sada parametrů:	85
Varianta modelování:	4.4.2012 13:48:28

Modelováno od data uzavření smlouvy.	4.4.2012
Modelováno bez použití informací o smlouvě.	
Namodelované pohyby odpovídají vypočtenému RPSN.	
Do finančního toku byl vložen standardní vklad.	1 837,50 Kč
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<	
Úroková sazba spoření	1
Vklad	1 837,50 Kč
Datum vzniku první možnosti získání PÚ	1.5.2012
Rozhodný den zhodnocení	30.11.2035
Datum přidělení	29.2.2036
Max.výše stavebního úvěru	1 096 828,00 Kč
Celková výše vkladů - spoření	527 362,50 Kč
Celková výše SP	44 000,00 Kč
Spoření ukončeno ke dni	29.2.2036
Celkem naspořená částka	603 172,26 Kč
Efektivní roční úroková míra spoření (EIR)	1,56 %
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<	
Datum uzavření úvěrové smlouvy	1.5.2012
Možnost čerpání úvěru do	1.7.2014
Úroková sazba PÚ	3,9
Úvěrový limit na počátku modelování	1 700 000,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	30.6.2012
Ve prospěch PÚ převedena naspořená částka ve výši	603 172,26 Kč
Konečná výše pohledávky	-1 121 393,25 Kč
Standardní splátka úvěru	5 530,00 Kč
Celková výše úroků	-1 569 099,51 Kč
Úroková sazba SÚ	3,5
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<	
Úroková sazba SÚ	3,5
Datum otevření stavebního úvěru	29.2.2036
Úvěrový limit na počátku modelování	0,00 Kč
Datum vyčerpání úvěrového limitu	30.6.2012

Datum ukončení úvěru	25.3.2047
Vrácen přeplatek ve výši	4 080,75 Kč
Standardní splátka úvěru	10 200,00 Kč
Celková výše úroků	-230 830,00 Kč
Efektivní roční úroková míra úvěru (EIR)	3,93 %
Efektivní roční úroková míra úvěru (RPSN)	3,98 %