



Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta managementu v Jindřichově Hradci

Bakalářská práce

Radka Sitová

2007



Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta managementu v Jindřichově Hradci

Katedra společenských věd

Srovnání hypoték a stavebního spoření.

Vypracovala:

Radka Sitová

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Libor Votava

Jihlava, duben 2007

Vysoká škola ekonomická v Praze
Jarošovská 1117/II, 377 01 Jindřichův Hradec

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro akademický rok 2006/2007

Název práce: Srovnání hypoték a stavebního spoření.

Zadání práce: Práce by měla představit dva nejvýznamnější produkty sloužící k financování výstavby nebo koupě nemovitostí. Cílem práce je oba produkty podrobně porovnat, ukázat jejich výhody a nevýhody. Porovnání může být provedeno jak v obecné rovině, tak i na hypotetickém příkladu.

Jméno studenta: Radka Sitová

Ročník: 2.

Obor: MANAGEMENT


Vedoucí práce: Ing. Libor Votava

Katedra: Katedra společenských věd

Termín zadání: 23.6.2006

Termín odevzdání: Dle vyhlášky o průběhu státních závěrečných zkoušek v ak. roce 2006/2007

V Jindřichově Hradci 23.6.2006



Ing. Vladimír Příbyl

proděkan pro pedagogickou činnost

Prohlášení

Prohlašuji, že bakalářskou práci na téma
„Srovnání hypoték a stavebního spoření“
jsem vypracovala samostatně.

Použitou literaturu a podkladové materiály
uvádím v příloženém seznamu literatury.

Jihlava, duben 2007

Radka Hložáková

.....
podpis studenta

Anotace

Srovnání hypoték a stavebního spoření.

Cílem práce je představit hlavní produkty sloužící k financování bydlení a to hypotéky a stavební spoření. Práce popisuje úvěrový proces, ukazuje výhody a nevýhody těchto produktů a na hypotetickém příkladě oba produkty porovnává.

Poděkování

Za cenné rady, náměty a inspiraci
bych chtěla poděkovat

Ing. Liboru Votavovi,

z Vysoké školy ekonomické v Praze,
Fakulty Managementu v Jindřichově Hradci.

Obsah

Úvod	1
1. Teoretická část.....	2
1.1. Hypoteční úvěry.....	2
1.1.1. Co to je.....	2
1.1.2. Subjekty	2
1.1.3. Druhy hypoték	3
1.1.3.1. Podle účelu použití	3
1.1.3.2. Podle poměru půjčené částky k hodnotě nemovitosti.....	4
1.1.4. Podmínky poskytnutí	5
1.1.4.1. Potřebné doklady.....	5
1.1.4.2. Zajištění.....	8
1.1.4.3. Schvalovací proces	8
1.1.4.4. Čerpání	10
1.1.4.5. Splácení	10
1.1.4.6. Realizace zástavy	12
1.1.4.7. Státní podpora	12
1.2. Stavební spoření	13
1.2.1. Subjekty	13
1.2.2. Stavební spoření.....	13
1.2.2.1. Účastníci stavebního spoření.....	14
1.2.2.2. Cílová částka	14
1.2.2.3. Státní podpora	15
1.2.3. Úvěr ze stavebního spoření.....	16
1.2.3.1. Poskytnutí úvěru.....	16
1.2.3.2. Účel použití	17
1.2.3.3. Doklady potřebné pro poskytnutí úvěru	19
1.2.3.4. Schvalovací proces	21
1.2.3.5. Čerpání	22
1.2.3.6. Splácení	22
1.2.3.7. Neplnění závazků klienta	22
1.2.3.8. Výhody úvěru ze stavebního spoření	23
1.2.3.9. Nevýhody úvěru ze stavebního spoření.....	23
1.2.4. Překlenovací úvěr	23
1.2.4.1. Společné rysy s úvěrem ze stavebního spoření	24
1.2.4.2. Rozdíly oproti úvěru ze stavebního spoření	24
1.2.4.3. Splácení	24

2. Praktická část	25
2.1. Srovnání hypoték a stavebního spoření	25
2.1.1. Hypotéky	25
2.1.1.1. Výhody	25
2.1.1.2. Nevýhody	25
2.1.2. Stavební spoření	25
2.1.2.1. Výhody	25
2.1.2.2. Nevýhody	26
2.2. Modelový příklad	27
2.2.1. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích	28
2.2.2. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích a poplatcích při vyřízení úvěru	29
2.2.3. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích a veškerých poplatcích	30
2.2.4. Požadavek: Nejmenší splátka	31
2.2.5. Požadavek: Chce si své peníze nechat na jiný účel (např. na vybavení bytu)	33
2.2.6. Požadavek: Možnost mimořádných splátek nebo předčasného splacení úvěru	33
2.2.7. Požadavek: Jistota výše úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru	35
2.2.8. Doporučené řešení	36
Závěr	38
Literatura a ostatní zdroje	39

Úvod

V dnešní době, kdy kvůli regulaci nájemného prakticky neexistuje trh s nájemními byty, řeší mnoho lidí problém s bydlením. Za normálních okolností by totiž někteří lidé raději bydleli v nájemních bytech. Tržní nájmy v těchto bytech jsou ale mnohdy vyšší, než činí splátky úvěru na nákup takového bytu, proto do nemovitostí sloužících k bydlení investují především fyzické osoby, a to hlavně ke svému vlastnímu bydlení. Právníkové osoby investují do výstavby nemovitostí, aby je vzápětí prodali fyzickým osobám. O výstavbu za účelem pronájmu totiž není zájem ze strany investorů (PO nebo FO) z důvodu pomalé návratnosti investic a především z důvodu našeho právního řádu, který zřetelně více chrání nájemníky a „opomíjí“ práva pronajímatele. Ze strany potenciálních nájemců také není velký zájem o nájem takovýchto bytů a domů, hlavně kvůli vysokým pronájmům. Proto jsem se ve své práci zaměřila na získání peněz na bydlení pro FO. Ty nejčastěji využívají hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. I když je stát nepodporuje v takovém rozsahu, jako v minulosti, stále jsou oba typy půjček nejvýhodnějšími a také nejžádanějšími na finančním trhu.

Ten, kdo investuje do vlastního bydlení nevnímá tuto nemovitost jako investici. Pořizuje ji proto, že ji hodlá užívat, tzn. bydlet v ní. Jsou ale také lidé a společnosti, kteří nemovitosti kupují nebo staví jako dlouhodobé a stabilní investice. Nemovitosti jsou všeobecně považovány za velmi bezpečnou formu investování.

1. Teoretická část

1.1. Hypoteční úvěry

1.1.1. Co to je

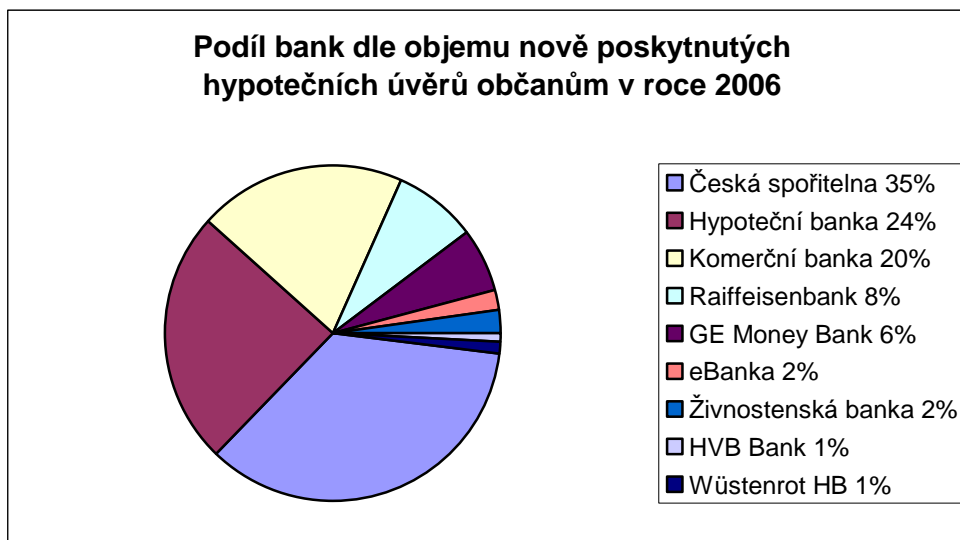
Nejdůležitějším znakem hypotečního úvěru je to, že jde o úvěr, jehož návratnost je bezpodmínečně zajištěna zástavním právem k nemovitosti – hypotékou. Proto ho označujeme jako hypoteční úvěr (dále HÚ). Zástavní právo dává možnost věřiteli (bance) nechat si zaplatit poskytnutý úvěr z prodeje takovéto nemovitosti v případě, že dlužník není schopen svůj závazek splatit z jiných zdrojů.

Donedávna byl účel použití finančních prostředků získaných z HÚ omezen zákonem o dluhopisech, dnes je možné použít je na cokoliv. Další omezení spočívalo v možnosti zajištění úvěru pouze nemovitostí, která se nacházela pouze na území České republiky. Dnes se může nacházet i na území členského státu EU nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

1.1.2. Subjekty

Na trhu hypoték působí řada bank s licenci ČNB pro vydávání hypotečních zástavních listů. Tyto subjekty tak mohou poskytovat hypoteční úvěry s nižší úrokovou sazbou, neboť jejich zdroje jsou kryty emisemi těchto hypotečních zástavních listů. Nejvýznamnějšími poskytovateli HÚ jsou Česká spořitelna, Hypoteční banka (dříve ČMHB) a Komerční banka.

Graf č. 1: Podíl bank dle objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2006



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

1.1.3. Druhy hypoték

Hypoteční úvěry můžeme v zásadě rozdělit podle účelovosti a podle poměru půjčené částky k hodnotě zastavené nemovitosti.

1.1.3.1. Podle účelu použití

Ačkoli není zákonem stanoveno, na co musí být finanční prostředky použity, mohou být použity na cokoliv, banky přesto rozlišují HÚ na účelové a neúčelové.

Účelové:

- Úvěry na zajištění především bydlení
- U těchto úvěrů se banky prakticky řídí dřívějším ustanovením zákona o dluhopisech, to znamená, že tento úvěr poskytuje na investice do nemovitosti (např. koupě, rekonstrukce, modernizace, výstavba, přestavba, refinancování dříve poskytnutých úvěrů za stejným účelem)
- Klient si povinně musí určit fixaci úrokové sazby nejčastěji v rozmezí 1 rok až 15 let
- Mimořádné splátky jsou možné jen na konci fixačního období v takzvaný „výroční den“

Neúčelové:

- Tzv. Americká hypotéka
- Lze použít na cokoliv
- Jedná se vlastně o spotřebitelský úvěr, který je zajištěn zástavním právem k nemovitosti, proto se zde uvádí RPSN (roční procentuelní sazba nákladů) a i úroky jsou vyšší, než u klasické hypotéky, avšak nižší, než u nezajištěného spotřebitelského úvěru
- Speciálním typem neúčelové hypotéky je HÚ na pořízení družstevního podílu. Pokud o ni klient požádá a následně doloží účelové použití, získá výhodnější podmínky ve smyslu nižších úroků

1.1.3.2. Podle poměru půjčené částky k hodnotě nemovitosti

Banky obvykle požadují, aby cena zastavené nemovitosti byla vyšší, než výše poskytnutého úvěru. Dosahují toho tak, že úvěr poskytnou jen do určité výše ceny zastavené nemovitosti (procenta) nebo cenu nemovitosti stanoví konzervativně tak, aby bylo pravděpodobné, že při nuceném prodeji dojde ke splacení úvěru včetně příslušenství.

HÚ do 70% zastavené hodnoty nemovitosti

Standardní hypoteční úvěr se poskytuje do 70% zastavované hodnoty nemovitosti. Zbývající částku kupní ceny hradí klient z vlastních zdrojů. 70% zastavované hodnoty proto, že to požaduje zákon o dluhopisech pro vydávání hypotečních zástavních listů.

HÚ nad 70% zastavené hodnoty nemovitosti

Některé banky poskytují HÚ nad 70% zástavní hodnoty nemovitosti. Tyto HÚ mají obvykle vyšší úrokovou sazbu, ale zároveň je možné (např. u Hypoteční banky) rozdíl do 70% splatit kdykoli bez sankcí. Maximální hodnota, kterou jsou banky ochotny půjčit je rozdílná. Zde se ale pravidla jednotlivých bank začínají lišit.

Tabulka č. 1: Srovnání bank podle poměru výše úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti

	Standardní výše HÚ do ... hodnoty nemovitosti	Speciální nabídky HÚ do ... hodnoty nemovitosti	Maximální výše HÚ do ... hodnoty nemovitosti
Hypoteční banka	70%	85%	100%
Česká spořitelna	70%	81%	100%
Komerční banka	70%	80%	100%
GE Money Bank	70%	50%, 85%	100%
HVB Bank	70%	60%	85%
Raiffeisenbank	70%	80%	100%
ČSOB	70%	85%	100%
Živnostenská banka	70%	80%	100%
Wüstenrot HB	70%	90%	100%

1.1.4. Podmínky poskytnutí

1.1.4.1. Potřebné doklady

Prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu – Fyzická osoba.

Žadatel o úvěr musí prokázat schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- životní minimum
- rezervu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (dovolená, školné, kultura, lékařská péče apod.)
- splácení ostatních existujících závazků (půjčky, jiné úvěry, výživné)
- splátky požadovaného úvěru

Pokud je příjem žadatele nedostatečný nebo jej není schopen doložit, může banka souhlasit s další osobou v závazku – spoludlužníkem, jehož příjem se přičte k příjmu žadatele.

Žadatel, který je zaměstnancem, dokládá potvrzení o výši průměrných čistých měsíčních příjmů za posledních 3 až 12 měsíců.

Žadatel, který je podnikatelem, dokládá svůj příjem kopiemi daňových přiznání za poslední dva roky. V některých případech postačí daňové přiznání za jeden rok. Jindy naopak může být požadováno navíc ještě potvrzení o bezdlužnosti na daních, sociálním a zdravotním pojištění. Také obvykle předkládá oprávnění k podnikání (např. Živnostenský list, koncesní listinu atd.).

Doklady vztahující se k účelu úvěru

Pokud klient žádá o výhodnější účelovou hypotéku, dokládá vždy tyto doklady:

- Aktuální výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy. Geometrický plán (pouze v případě, kdy stavba dosud nebyla zapsána do katastru nemovitostí).
- Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, darovací smlouva, usnesení soudu o vypořádání dědictví).
- Doložení vlastních finančních prostředků vztahujících se k investičnímu záměru.
- Doklady umožňující doložení výdajů a závazků klienta (např. ručitelské závazky, směnky, rozhodnutí soudů).

A dále podle účelu:

1) Při koupi nemovitosti

- Kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí.
- U koupě stavebního pozemku doložení, že pozemek je určen k zastavění (např. územní rozhodnutí nebo stavební povolení).

2) Při rekonstrukci a výstavbě

- Právoplatné stavební povolení nebo oznámení stavby (zkrácené staveb. řízení).
- Smlouvu o dílo, případně smlouvu o budoucí smlouvě o dílo, nebo smlouvu o výstavbě (v případě staveb prováděných dodavatelským způsobem) nebo rozpis prováděných prací u staveb realizovaných svépomocí. Ceny jsou uvedeny s vyčíslením částky daně z přidané hodnoty.
- Projektovou dokumentaci stavby, a to zejména technickou zprávu, situaci, půdorysy, řezy. Harmonogram stavby a sestavení rozpočtových nákladů stavby.
- Doklad o zaplacení již provedených prací, např. výpisy z účtu.

3) Na refinancování úvěru použitého na investici do nemovitosti

- Smlouvu o úvěru nebo půjčce, která má být refinancována včetně výpisů z účtu, ze kterého je úvěr splácen. A doložení účelového použití této půjčky.

Pokud klient žádá o neúčelovou hypotéku, nedokládá k účelu úvěru nic, s výjimkou speciálního HÚ na pořízení družstevního podílu.

Při koupi družstevního podílu (bytu) dokládá tyto doklady:

- Dohodu o převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu.
- Nájemní smlouvu původního nájemníka.
- Po uskutečnění přepisu družstevního podílu na nového nájemce doloží klient dohodu o převodu potvrzenou družstvem a novou nájemní smlouvu.

Doklady vztahující se k zajištění úvěru

HÚ je úvěr, který je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti.

Doklady předkládané před schválením úvěru:

- Jedno originální vyhotovení odhadu aktuálního stavu nemovitosti, zpracované dle metodiky banky.
- Pokud odhad nevypracovával odhadce banky dokládá se ještě navíc aktuální list vlastnictví, snímek katastrální mapy a nabývací titul.

Doklady předkládané před čerpáním úvěru:

- Smlouva o pojištění nemovitosti.
- Originál podepsané kupní smlouvy s razítkem Katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících.
- Originál podepsané zástavní smlouvy s razítkem Katastrálního úřadu o provedení vkladu zástavního práva ve prospěch banky.
- List vlastnictví se zapsanou změnou vlastníka a zapsaným zástavním právem ve prospěch banky.

Nejčastěji ale probíhá čerpání na základě návrhu na vklad zástavní smlouvy. V tomto případě klient dodává kromě smlouvy o pojištění nemovitosti pouze originály návrhů na vklad kupní a zástavní smlouvy do katastru nemovitostí s originálními razítky podací úřadovny. A po čerpání úvěru doloží:

- Originál podepsané kupní smlouvy s razítkem Katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujících.
- Originál podepsané zástavní smlouvy s razítkem Katastrálního úřadu o provedení vkladu zástavního práva ve prospěch banky.

1.1.4.2. Zajištění

Při HÚ se vždy uplatňuje tzv. zástavní právo k nemovitostem, ideálně k těm, na které je úvěr poskytován. Nemovitosti představují jeden z nejkvalitnějších zajišťovacích prostředků pro zajištění dlouhodobých závazků. Výhodou nemovitostí je totiž jejich vlastnost, že nestárnou tak rychle, jako věci movité, mají dlouhou dobu životnosti a jejich hodnota klesá v důsledku opotřebení jen velmi pomalu (u pozemků naopak spíše roste). Při vhodné údržbě a vlivem inflace hodnota nemovitostí nebo jejich cena může dokonce ještě růst. Navíc máme jistotu, že je (téměř vždy) najdeme tam, kde jsme je zanechali – lze s nimi totiž jen velmi obtížně hýbat. Zástavní právo bance vzniká na základě uzavřené zástavní smlouvy s vlastníkem nemovitosti a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Toho účastníka smlouvy, který dal nemovitost do zástavy, pak nazýváme zástavním dlužníkem, neboli **zástavcem**. Druhý účastník smlouvy, který má právo hojit se v případě neuhrazení zajišťovaného závazku (úvěru), se nazývá **zástavní věřitel** (obvykle banka). Zástavce nemusí být totožný s tím, kdo si od banky půjčuje, což znamená že, banka může přijmout zástavu i jiné osoby.

Zástavní smlouva se vkládá návrhem do katastru nemovitostí a zapisuje se na list vlastnictví. Od tohoto okamžiku je závazná pro všechny, kteří by chtěli s nemovitostí nakládat. Výmaz z listu vlastnictví je možný pouze se souhlasem zástavního věřitele.

Banka také klade důraz, na to, aby byla zachována hodnota použité zástavy po celou dobu splácení úvěru. Občanský zákoník také zástavci ukládá, zdržet se všeho, co by mohlo zástavu zhoršit na újmu zástavního věřitele.

Dalším důležitým aspektem je doba životnosti nemovitosti, tj. doba, po kterou může nemovitost sloužit k účelům, pro které byla pořízena, a doba, po kterou je sto si udržet svou hodnotu. Ta pak představuje maximální dobu, na kterou je banka ochotna HÚ poskytnout.

1.1.4.3. Schvalovací proces

Schvalovací proces (úvěrové řízení) například u Hypoteční banky probíhá následujícím způsobem:

- 1) Klient se dohodne nejčastěji s pověřeným zaměstnancem pobočky nebo s externím obchodním zástupcem, který je danou bankou proškolen a certifikován k poskytování informací, přebírání dokumentace a dalším úkonům souvisejícím s vyřizováním úvěrů, na délce fixace a výši úrokové sazby, způsobu zajištění a délce splatnosti. Vyplní formulář žádosti o úvěr (např. Návrh na uzavření smlouvy o úvěru, Žádost o úvěr apod.) a předloží

mu ostatní doklady prokazující jeho úvěruschopnost (bonitu), účelovost (je-li vyžadována) a zajištění návratnosti.

- 2) Pověřený pracovník má povinnost zkontrolovat, zda je vše správně vyplněno, zda je případná účelovost doložena řádnými doklady, zda navrhované zajištění vyhovuje pravidlům banky. Zkontroluje a někdy i ověřuje skutečnosti uvedené v dokladech o příjmu, či skutečnosti klientem uváděné v čestných prohlášeních. Jeho důležitým úkolem je také přepočítání bonity klienta. Je tak prvním kontrolním bodem a garantem, že úvěrové žádosti budou v pořádku a kompletní, a že úvěroví pracovníci nebudou zatěžováni zbytečnými a zjevně neřešitelnými případy. Vydá doporučení ke schválení úvěru, případně klienta informuje o nepřijetí jeho návrhu.
- 3) Pověřený pracovník zkompletovanou žádost klienta předá (nejčastěji poštou) na centrálu nebo pobočku banky se schvalovací pravomocí. Úvěrový pracovník zkontroluje převzaté doklady a vyhodnotí celkovou přijatelnost podstupovaných rizik pro banku. Pokud úvěr splňuje všechny nutné podmínky, riziko možného nesplácení úvěru není nepřiměřeně vysoké a současně poskytnutím úvěru nebudou překročeny limity úvěrové angažovanosti, doporučí úvěr ke schválení schvalovateli.
- 4) Oprávněný schvalovatel na základě osobního názoru úvěr schválí nebo zamítne, popřípadě vrátí případ k dopracování. Pokud byl schválen, vrací se okamžitě zpět k původnímu úvěrovému pracovníkovi.
- 5) Úvěrový pracovník vyhotoví a případně za banku i podepíše Úvěrovou smlouvu včetně ostatní dokumentace, např. Vinkulaci pojistného plnění, Zástavní smlouvu k nemovitosti (nemovitostem) atd. Ve smlouvě stanoví některé podmínky pro čerpání úvěru a pošle ji na pobočku, která zajistí podpisy.
- 6) Klient si dokumentaci prostuduje a pokud s ní souhlasí, tak ji spolu s ostatními účastníky úvěru podepíše před pověřeným pracovníkem.
- 7) Část podepsaných smluvních dokumentů je zaslána zpět na centrálu banky a tam je provedena archivace. Když klient splní podmínky čerpání, může být zahájeno čerpání úvěru.

1.1.4.4. Čerpání

Čerpání probíhá buď jednorázově (např. koupě nemovitosti), nebo postupně (např. výstavba, rekonstrukce atd.)

1.1.4.5. Splácení

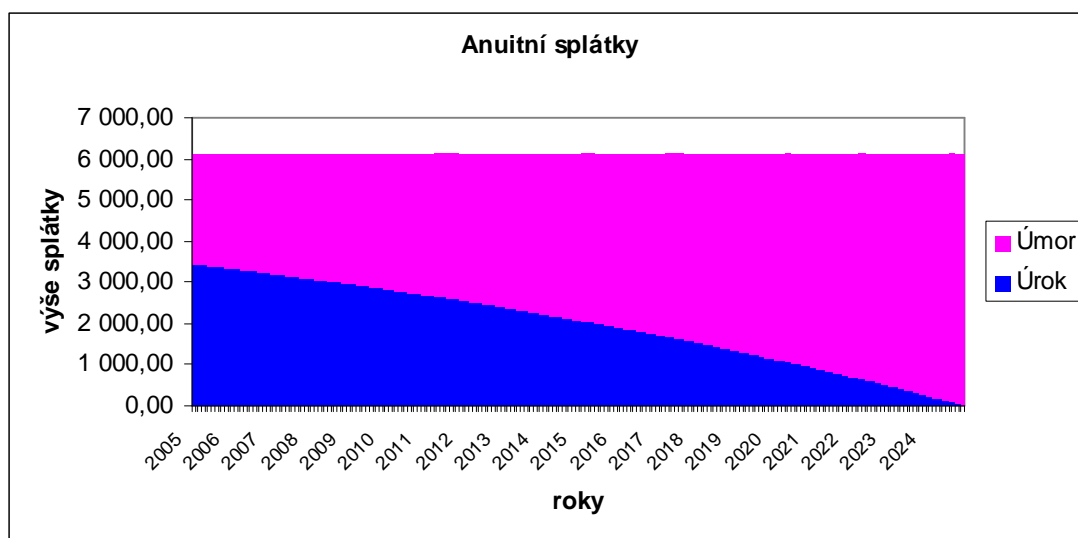
První splátka bývá splatná v měsíci následujícím po prvním čerpání a její přibližná výše, doba splácení a fixace je stanovena v úvěrové smlouvě. Přesná výše splátky je zaslána klientovi ve speciálním dopise. Částka v sobě obvykle zahrnuje splátku jistiny a úrok (s výjimkou kombinovaných produktů). Pokud klient řádně splácí, končí smluvní vztah s bankou splacením zůstatku jistiny.

Klient si při sjednávání smlouvy zvolí jakým způsobem hodlá jistinu a úrok splácet. Některé banky nabízejí kromě obvyklého anuitního splácení také splácení progresivní, případně degresivní.

Anuitní splátky:

- Výše splátek je po celou dobu splácení konstantní
- Nejčastěji poskytovaná forma úvěru

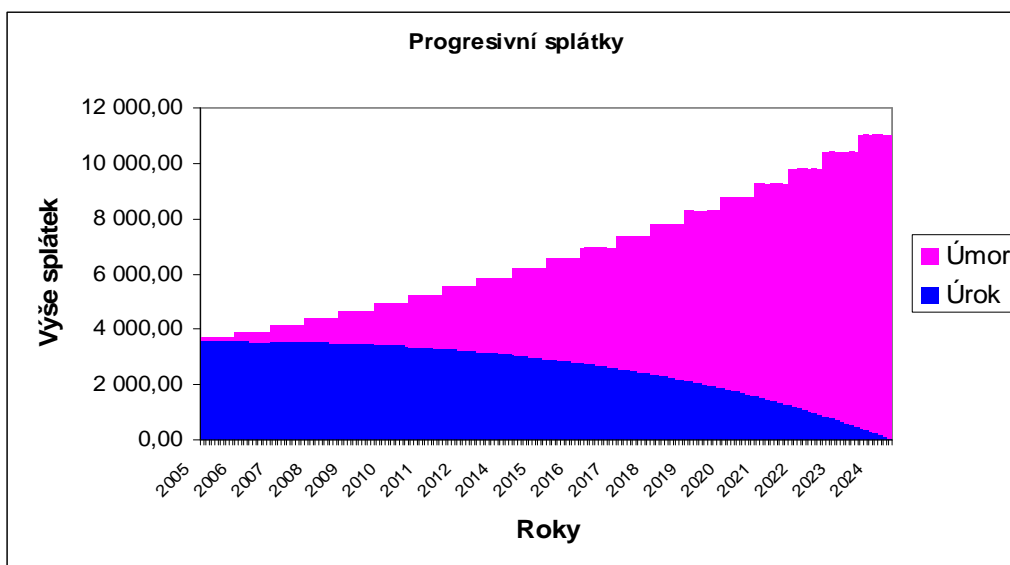
Graf č. 2: Anuitní splátky



Progressivní splátky:

- Splátky oblíbené zejména u mladých lidí na počátku kariéry, nebo u rodin, kde je partnerka na mateřské dovolené a je předpoklad, že se příjem v budoucnu zvýší.
- Nevýhodou je, že se splátky postupně výrazně zvyšují a klient zaplatí více na úrocích.
- Výhodou je, že neklade takové nároky na současnou bonitu klienta.

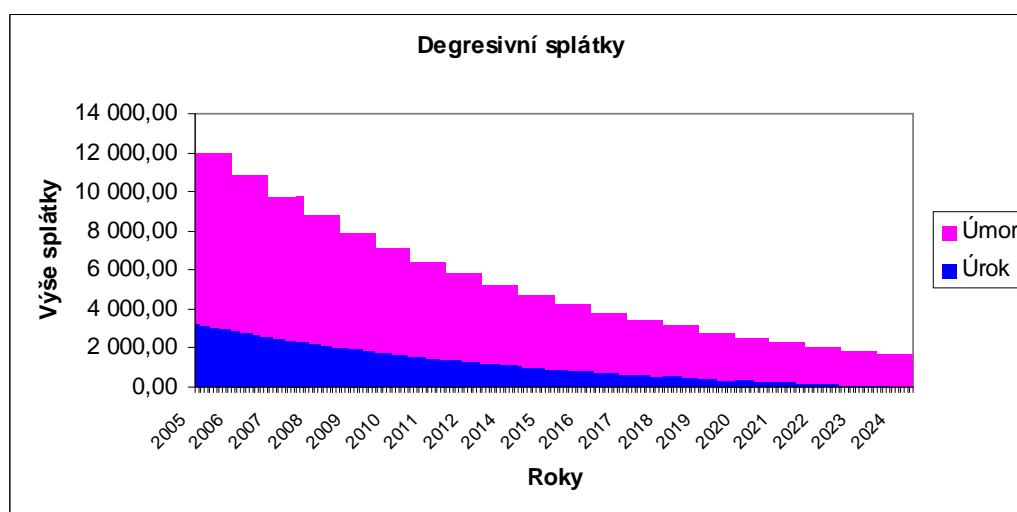
Graf č. 3: Progressivní splátky



Degresivní splátky:

- Splátky, kdy největší část jistiny klient splácí na začátku splácení a postupně se mu splátka snižuje.
- Nevýhodou je, že klade velký nárok na současnou bonitu klienta.
- Výhodou je, že klient ušetří díky této konstrukci poměrně značné prostředky na úrocích.
- Varianta vhodná např. pro dobře vydělávající klienty na vrcholu kariéry, kteří se obávají poklesu životní úrovně s odchodem do důchodu.

Graf č. 4: Degresivní splátky



1.1.4.6. Realizace zástavy

Může také nastat situace, že poskytnutý úvěr není splácen a věřitel má tak právo uhradit HÚ z výtěžku zpeněžení zastavené nemovitosti. Zástava může pak být prodána buď v soudní nebo veřejné dražbě. Název napovídá, že soudní dražbu provádí soud, veřejnou dražbu soukromá osoba – dražebník. Konání dražby musí být včas zveřejněno a oznámení doručeno i majiteli zástavy. V dražbě získá nemovitost dražitel, který nabídne a uhradí nejvyšší cenu za draženou nemovitost. Z výtěžku dražby jsou nejdříve uhrazeny náklady na dražbu, poté zůstatek HÚ, ze zbytku nároky ostatních věřitelů a po jejich uspokojení je zbytek vyplacen majiteli zástavy, který ji ztratil.

1.1.4.7. Státní podpora

Státní podpora se v posledních letech poskytovala formou dotace zaplacených úroků ve dvou programech – dotace na novou výstavbu a dotace na pořízení prvního bydlení pro osoby do 36 let. První program byl zrušen, druhý je nastaven tak, že při dnešních průměrných úrokových sazbách je poskytován příspěvek ve výši 0%. Uvažuje se o vytvoření zcela nového programu, který by kombinoval oba předchozí.

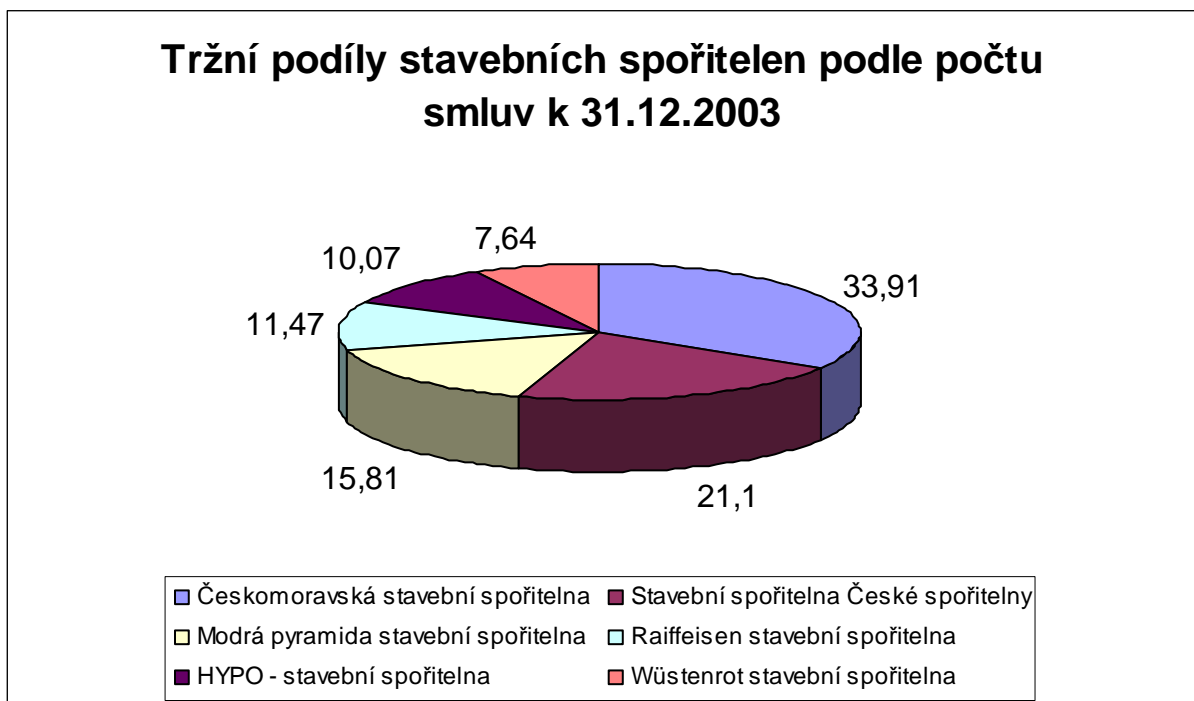
Za určitou formu státní podpory lze považovat úlevu, která vyplývá klientům ze zákona o daních z příjmu FO. Jedná se o možnost odpočtu zaplacených úroků z poskytnutého úvěru použitého na své bytové potřeby. Stejně ustanovení se vztahuje jak na HÚ, tak na úvěry poskytnuté ze systému stavebního spoření (překlenovací úvěry a úvěry ze stavebního spoření).

1.2. Stavební spoření

1.2.1. Subjekty

Stavební spořitelny jsou bankami podle zákona o bankách a vztahuje se na ně stejný režim, jako na univerzální banky, navíc ovšem podléhají speciálnímu zákonu o stavebním spoření. Bankovní licenci může ČNB vydat až po souhlasu ministerstva financí. Ministerstvo financí také provádí dohled nad poskytováním státní podpory stavebního spoření. Z toho vyplývá, že univerzální banky nemohou samy produkt stavebního spoření nabízet.

Graf č. 5: Tržní podíly stavebních spořitelen



www.acss.cz

1.2.2. Stavební spoření

Stavební spoření (dále jen SS) je specifický produkt, jehož smyslem je vytvoření zdrojů pro financování **bytových potřeb** účastníka.

Stavební spoření se řídí Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře spoření č. 96/1993 Sb., který byl schválen parlamentem České republiky v únoru 1993. K úpravám tohoto zákona došlo první novelou v dubnu 1995 zákonem č. 83/1995 Sb., která vstoupila v účinnost 1.7.1995

a její znění bylo účinné do 31.12.2003. Dne 1.1.2004 vstoupila v účinnost druhá novela zákonem číslo 423/2003 Sb., která přinesla do tohoto produktu další významné změny.

Systém stavebního spoření se skládá ze dvou fází:

1. fáze = spoření
2. fáze = úvěr ze stavebního spoření

Stavební spoření vzniká na základě uzavřené smlouvy o SS mezi klientem a Stavební spořitelnou. Jedná se o vklad na jméno s neomezenou dobou spoření. Významným časovým úsekem je doba 5 let (u smluv uzavřených do 31.12.2003) a doba 6 let (u smluv uzavřených od 1.1.2004), po kterou klient nesmí nakládat s vkladem, aby neztratil nárok na výplatu státní podpory.

1.2.2.1. Účastníci stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření dnes může být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba.

Státní podporu však může získat pouze

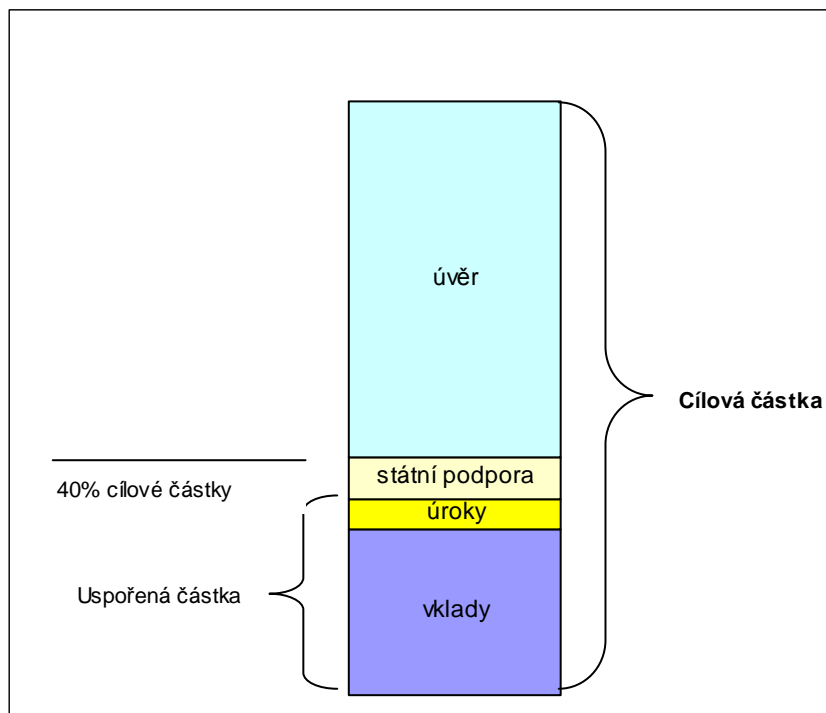
- Občan ČR
- Fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky
- Občan EU který má rodné číslo přidělené příslušným orgánem České republiky a povolení k dlouhodobému pobytu v ČR

Právnické osoby nemají nárok na státní podporu.

1.2.2.2. Cílová částka

Cílová částka je v podstatě součet finančních prostředků, které účastník stavebního spoření (střadatel) uložil na účet stavebního spoření, úroků z těchto vkladů, obdržených státních podpor, úroků z těchto státních podpor a výše nabídnutého úvěru ze stavebního spoření. Výši cílové částky si určuje účastník podle svých potřeb a možností při uzavření smlouvy o stavebním spoření. Stavební spořitelny obvykle umožňují klientům cílovou částku snížit nebo zvýšit i v průběhu stavebního spoření. Zůstatek na účtu nesmí převýšit cílovou částku. Cílová částka je vždy v celých tisících.

Graf č. 6: Grafické znázornění cílové částky



1.2.2.3. Státní podpora

Státní podpora přísluší účastníkovi při splnění podmínek stanovených zákonem o stavebním spoření. Je poskytována ze státního rozpočtu České republiky formou ročních záloh. Poslední novela zákona zavedla zásadní změnu ve výši i nárocích na státní podporu. Pro smlouvy uzavřené do 31.12.2003 platí podmínky, které platily v době uzavření těchto smluv, vyplácí se státní podpora současně podle starých i nových pravidel. Pro zjednodušení výkladu je používáno pojmů přednovelových a ponovelových smluv.

Přednovelové smlouvy

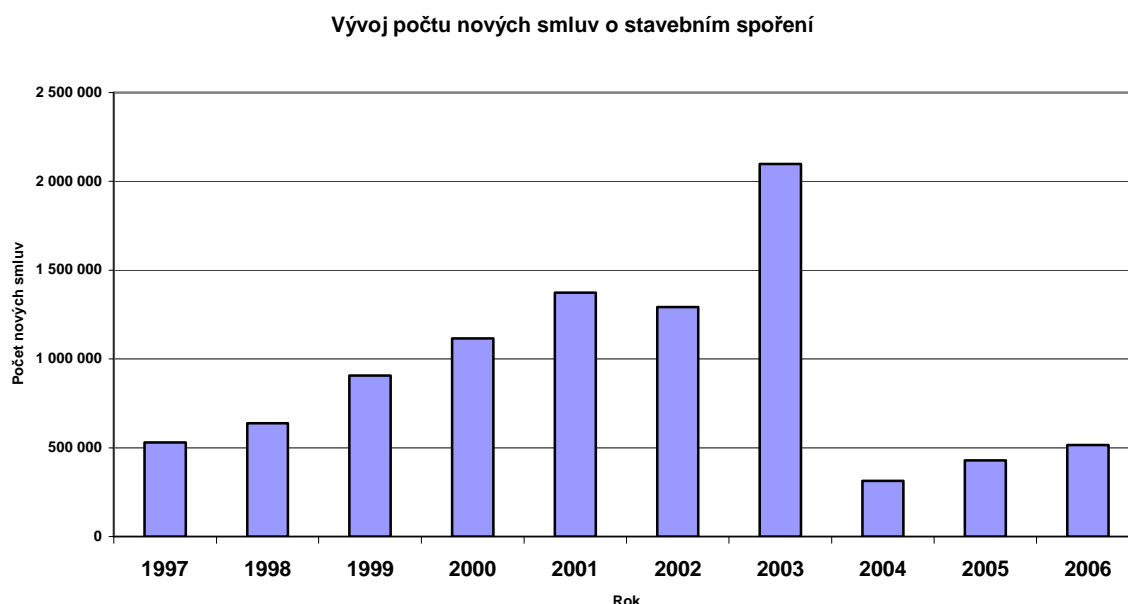
- 25% z uspořené částky, maximálně však z 18 000,-- Kč za kalendářní rok tzn. maximálně **4 500,-- Kč** ročně.
- Minimální doba trvání smlouvy (vazací doba) **5 let**
- Účastník mohl požádat na takovou smlouvu o nárok na státní podporu nejpozději do 31.12.2004, aby získal původní výši státní podpory.
- Většina uzavřených smluv o stavebním spoření je těchto přednovelových.

Ponovelové smlouvy

- 15% z uspořené částky, maximálně však z 20 000,-- Kč za kalendářní rok, tzn. maximálně **3 000,-- Kč** ročně.
- Minimální doba trvání smlouvy (vázací doba) **6 let**.
- Státní podporu lze nárokovat u více smluv souběžně i u různých stavebních spořitelén. Klientovi bude přednostně přiznávána k dříve uzavřeným smlouvám. Nikdy však v součtu více než 3 000,-- Kč.

Nárok na nových smlouvách nelze kombinovat s nárokem na starých smlouvách.

Graf č. 7: Vývoj počtu nových smluv o stavebním spoření



zdroj: www.acss.cz

1.2.3. Úvěr ze stavebního spoření

1.2.3.1. Poskytnutí úvěru

Podmínky pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření (dále jen ÚSS) jsou dány zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů:

- splnění účelovosti (bytová potřeba účastníka nebo osob blízkých)
- doba spoření minimálně 24 měsíců

a dále Všeobecnými obchodními podmínkami konkrétní stavební spořitelny, jimiž obvykle jsou:

- naspoření potřebné akontace (obvykle 40 nebo 50 % cílové částky)
- splnění tzv. bodového hodnocení (resp. koeficientu ohodnocení, hodnotícího čísla atd.)

Stavební spořitelně zákon ukládá povinnost nabídnout klientovi úvěr po splnění podmínek k poskytnutí, avšak realizace úvěru je podmíněna ještě posouzením bonity (schopností splácet úvěr) a zajištěním úvěru (často ručitelským prohlášením).

1.2.3.2. Účel použití

Úvěr může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem stavebního spoření použit pouze na financování bytových potřeb účastníka stavebního spoření na území České republiky v souladu se Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření č. 96/1993 Sb. ve znění zákona č. 83/1995 Sb. a zákona č. 423/2003 Sb. a v souladu se všeobecnými obchodními podmínkami konkrétní stavební spořitelny. U smluv uzavřených po 1.1.2004 dochází ke změně. Zákon v § 5 odst. 3 doslova říká: „financováním bytových potřeb účastníka se rozumí i financování bytových potřeb osob blízkých. Za osobu blízkou se pro účely tohoto zákona považuje příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel.“

Bytovými potřebami účastníka – fyzické osoby se rozumí: ¹

- a) výstavba bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů a bytu
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo s viz c), nebo s řešením jiných bytových potřeb
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo k užívání bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby
- f) změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce na bytovém domě, rodinném domě, bytu

¹ Zákon č. 423/2003 Sb., § 6, odst. 1

- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popř. dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely viz a) až e) a h)
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílů v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popř. bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod c) a d) úplatným převodem nebo převodem podle zvláštního předpisu (např. dražba)
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu nebo domu s byty k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby
- k) splacení úvěru nebo půjčky použité na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.

Účastník právnická osoba může použít úvěr ze stavebního spoření na ²

- A) na účely a) až f) a i)
- B) ke splacení úvěru nebo půjčky, použité na financování bytových potřeb, uvedených v a) až f) a i)
- C) k výstavbě sítí technického vybavení

Účastník, který uzavřel smlouvu o stavebním spoření do 31.12.2003, si může vybrat, zda úvěr použije na bytové potřeby viz výše, nebo na bytové potřeby ve smyslu zákona č. 96/1993 Sb. § 6 odstavci 1. ve znění zákona č. 83/1995 Sb.:

- získání bytu
- výstavba nebo koupě stavby pro bydlení
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení
- změna, modernizace a údržba bytu, stavby pro bydlení nebo její části včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí

² Zákon č. 423/2003 Sb., § 6, odst. 2

- stavební úprava nebytového prostoru na byt
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely, s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb

1.2.3.3. Doklady potřebné pro poskytnutí úvěru

Prokázání úvěruschopnosti (bonity) účastníka úvěrového případu – Fyzická osoba.

Žadatel o úvěr musí prokázat schopnost hradit ze svých trvale dosažitelných příjmů následující položky:

- životní minimum
- rezervu na krytí dalších potřeb členů domácnosti (dovolená, školné, kultura, lékařská péče apod.)
- splácení ostatních existujících závazků (půjčky, jiné úvěry, výživné)
- splátky požadovaného úvěru

Pokud je příjem žadatele nedostatečný nebo jej není schopen doložit, může stavební spořitelna souhlasit s další osobou v závazku – přístupitelem, jehož příjem nahradí nedostatečný příjem žadatele.

Účastník, který je zaměstnancem, dokládá potvrzení o výši průměrných čistých měsíčních příjmů za posledních 6 až 12 měsíců. Některé stavební spořitelny požadují ještě dvě výplatní pásky.

Účastník, který je podnikatelem, dokládá svůj příjem kopiemi daňových přiznání za poslední dva roky. V některých případech postačí daňové přiznání za jeden rok. Jindy naopak může být požadováno navíc ještě potvrzení o bezdlužnosti na daních, sociálním a zdravotním pojištění.

Doklady vztahující se k účelu úvěru

Protože ze zákona může být úvěr ze stavebního spoření poskytnut pouze na bytové potřeby, je spořitelna povinna vyžadovat doklady prokazující použití prostředků v souladu se zákonem.

Těmi obvykle podle účelu jsou např.:

1) Při koupi nemovitosti

- Kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí
- List vlastnictví

- 2) Při rekonstrukci
 - Právoplatné stavební povolení nebo oznámení stavby (zkrácené staveb. řízení)
 - List vlastnictví
 - Souhlas vlastníků objektu s modernizací, není-li klient vlastníkem
 - Pokud jde o udržovací práce stačí kalkulace nákladů
- 3) Koupě družstevního podílu (bytu)
 - Dohoda o převodu členských práv a povinností k družstevnímu bytu
 - Nájemní smlouva původního nájemníka
- 4) Stavba domu, přístavba, přeměna nebytového prostoru na byt
 - Právoplatné stavební povolení nebo oznámení stavby (zkrácené staveb. řízení)

Doklady vztahující se k zajištění úvěru

Každá stavební spořitelna si stanovuje vlastní pravidla pro zajištění návratnosti poskytovaných úvěrů. U menších úvěrů řádově do 100 000 – 300 000 Kč obvykle nepožaduje žádné zajištění a v některých případech klient ani neprokazuje svůj příjem.

U úvěrů v rozmezí 300 000 – 500 000 Kč obvykle vyžaduje zajištění jedním nebo dvěma ručiteli, kteří musí také splňovat nároky na bonitu stanovené stavební spořitelnou nebo vinkulací finanční pohledávky (termínovaný vklad u banky, naspořené finanční prostředky na jiném účtu stavebního spoření atd.) nebo zástavním právem k nemovitosti (stejně jako u hypoték viz. kapitola 1.1.4.2.).

U úvěrů nad 500 000,-- Kč bývá nejčastějším způsobem zajištění návratnosti úvěru zástavní právo k nemovitosti. Jen málokdy je klient schopen nabídnout vinkulaci finanční pohledávky.

Protože však bývá uplatňována tzv. zásada dvou fyzických osob v závazku, nastává někdy problém u osob svobodných, rozvedených či ovdovělých. Řešením bývá další osoba v závazku označovaná jako spoludlužník, ideálně příbuzný klienta. U některých spořitelen je možné nahradit druhou osobu (u výjimečně bonitních klientů) vinkulací nebo zástavou pojistného plnění ze životního nebo úvěrového pojištění (pojištění nesplaceného zůstatku úvěru).

Některé stavební spořitelny do smlouvy o úvěru zadávají standardně také Dohodu o srážkách ze mzdy, kterou je v případě nesplácení klientem (dlužníkem) ani ručiteli oprávněna předložit zaměstnavateli dlužníka či spoludlužníka k provádění srážek. Klient podpisem smlouvy o úvěru zároveň souhlasí i s touto dohodou.

Při podání žádosti o úvěr dokládá klient k zajištění návratnosti tyto doklady:

Zástavní právo k nemovitosti

- Aktuální znalecký posudek
- Aktuální výpis z listu vlastnictví
- Smlouvu o pojištění nemovitosti

1.2.3.4. Schvalovací proces

Schvalovací proces (úvěrové řízení) např. u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. obvykle probíhá následujícím způsobem:

- 1) Klient, nejčastěji spolu s finančním poradcem (který je danou stavební spořitelnou proškolen a certifikován k poskytování informací, ověřování podpisů a dalším úkonům souvisejícím s vyřizováním úvěrů), vyplní formulář Žádost o úvěr a předloží mu ostatní doklady prokazující jeho úvěruschopnost (bonitu), účelovost a zajištění návratnosti.
- 2) Finanční poradce má povinnost zkontrolovat, zda je vše správně vyplněno, jestli je účelovost v souladu se zákonem a doložena řádnými doklady, zda má klient nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření nebo může žádat o překlenovací úvěr. Jestli navrhované zajištění vyhovuje aktuálním pravidlům stavební spořitelny, zkontroluje a někdy i ověřuje skutečnosti uvedené v dokladech o příjmu či skutečnosti klientem uváděné v čestných prohlášeních. Jeho důležitým úkolem je také přepočítání bonity klienta. Je tak prvním kontrolním bodem a garantem, že úvěrové žádosti budou v pořádku a kompletní, a že úvěroví pracovníci nebudou zatěžováni zbytečnými a zjevně neřešitelnými či zákonu odporujícími případy.
- 3) Finanční poradce zkompletovanou žádost klienta odešle na centrálu stavební spořitelny (výjimečně jiné úvěrové místo). Podklady jsou digitalizovány, aby neobíhaly v papírové podobě. Úvěrový pracovník, kterému je daný případ přidělen, pak provádí následující úkony: provádí druhou kontrolu všech kroků, které předtím vykonal finanční poradce, dále prověří, jestli klient i ostatní osoby v úvěru nejsou evidováni jako problémoví v evidenci stavební spořitelny, mateřské banky a centrálním registru (CBCB). V případě, že klient zatajil nějaké závazky, může úvěrový pracovník přepočítat bonitu klienta s ohledem ke zjištěným informacím nebo úvěr rovnou zamítnout. Pokud došlo u klienta či finančního poradce k chybě či omylu, nebo pokud to považuje za vhodné či potřebné, může si úvěrový pracovník před dalším řízením vyžádat ještě další podklady. Pokud shledá, že je vše v souladu se zákonem i pravidly spořitelny, navrhne schválení úvěru a celý případ předá vedoucímu úvěrového oddělení ke schválení. U velkých úvěrů např. nad 1.000.000,-- Kč je předává úvěrovému výboru ke schválení.

- 4) Vedoucí oddělení nebo úvěrový výbor úvěr schválí nebo bez dalšího vysvětlení zamítne. Pokud byl schválen, vrací se okamžitě zpět k původnímu úvěrovému pracovníkovi.
- 5) Úvěrový pracovník vyhotoví a za stavební spořitelnu podepíše Úvěrovou smlouvu včetně ostatní dokumentace – Prohlášení ručitele, Vinkulace pojistného plnění, Zástavní smlouvu k nemovitosti (nemovitostem) atd. Tyto pak odešle na adresu klienta nebo finančního poradce. Ve smlouvě může stanovit některé podmínky pro nabytí účinnosti (zaregistrování podepsané smlouvy do systému spořitelny) nebo pro čerpání úvěru.
- 6) Klient si dokumentaci prostuduje, a pokud s ní souhlasí, tak ji spolu s ostatními účastníky úvěru (spoludlužníky, přístupiteli a ručiteli) podepíše před notářem nebo před pověřeným finančním poradcem.
- 7) Část podepsaných smluvních dokumentů je zaslána zpět na centrálu stavební spořitelny a tam je v případě splnění předepsaných podmínek provedena účinnost smlouvy o úvěru. V tento okamžik si stavební spořitelna odúčtovává poplatek za poskytnutí úvěru dle svého sazebníku. A může být zahájeno čerpání.

1.2.3.5. Čerpání

Čerpání obou typů úvěrů je možné zahájit po předložení platné (klientem a stavební spořitelnou podepsané) a účinné (do systému stavební spořitelny zaregistrované) smlouvy o úvěru a splnění ve smlouvě stanovených podmínek čerpání.

Čerpání probíhá buď jednorázově (např. koupě nemovitosti), nebo postupně (např. výstavba, rekonstrukce atd.).

1.2.3.6. Splácení

První splátka bývá splatná v měsíci následujícím po prvním čerpání a její minimální výše a doba splácení je stanovena v úvěrové smlouvě. Částka v sobě zahrnuje splátku jistiny a úrok. Klient platí každý měsíc alespoň tuto částku, ale má možnost splácet jakoukoliv vyšší sumu měsíčně a navíc může kdykoliv provádět mimořádné platby v jakékoliv výši. Pokud klient řádně splácí, končí smluvní vztah se spořitelnou splacením zůstatku jistiny.

1.2.3.7. Neplnění závazků klienta

Může se také stát, že klient řádně neplní svůj závazek, ke kterému se zavázal podpisem úvěrové smlouvy, to znamená, že nesplácí. Stavební spořitelna pak postupuje následovně:

- 1) Zašle klientovi (dlužníkovi), spoludlužníkům a přístupitelům upomínku – výzvu k zaplacení dlužných splátek.
- 2) Zašle upomínku ručitelům.
- 3) Požaduje splacení nesplacené části úvěru (zůstatku jistiny), sankce, pokuty a úroky.
- 4) Byl-li úvěr zajištěn nemovitostí, následuje realizace zpeněžení nemovitosti (viz kapitola 1.1.4.6.). V případě zajištění zástavou pohledávky, použije tyto prostředky na úhradu alespoň části dluhu.
- 5) Nezdaří-li se ani po těchto krocích stavební spořitelně vymoci celou dlužnou částku bude se domáhat svých práv dalšími zákonnými prostředky.

1.2.3.8. Výhody úvěru ze stavebního spoření

- fixní úroková sazba po celou dobu splácení
- možnost mimořádných splátek kdykoliv bez sankcí
- fixní splátka po celou dobu splácení; splátka zahrnuje jak úrok z úvěru ze stavebního spoření, tak splátku jistiny
- nižší poplatky za vedení úvěrového účtu
- lze použít za stejných podmínek i na družstevní bydlení

1.2.3.9. Nevýhody úvěru ze stavebního spoření

- použití je omezeno na bytové potřeby účastníka
- řádný úvěr se poskytuje nejdříve za dva roky od uzavření smlouvy, po naspoření 40 resp. 50% cílové částky a splnění bodového hodnocení
- před splněním všech podmínek pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření je možno poskytnout překlenovací úvěr, který je obvykle méně výhodný

1.2.4. Překlenovací úvěr

Pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření musí klient vedle dostatečné bonity současně splnit několik dalších dříve jmenovaných podmínek. Pokud má problémy být jen s jednou z nich, má na výběr ze dvou možností. Buď počkat a čerpání půjčky odložit do splnění poslední podmínky, nebo využít překlenovacího úvěru.

1.2.4.1. Společné rysy s úvěrem ze stavebního spoření

- Prokázání bonity
- Doložení účelovosti (u úvěru čerpaných před uplynutím vázací doby)
- Zajištění úvěru (limity zajištění u překlenovacích úvěrů jsou nižší než u úvěrů ze stavebního spoření)

1.2.4.2. Rozdíly oproti úvěru ze stavebního spoření

- Akontace – překlenovací úvěry stavební spořitelny poskytují od akontace (naspořené částky) 0% cílové částky
- Výše úroků
- Na překlenovací úvěr nemá klient žádný právní nárok
- Někdy bývá rozdíl mezi poplatky za vyřízení PÚ a ÚSS
- Při překlenovacím úvěru platí klient úroky z celé vyčerpané částky
- Způsob splácení

1.2.4.3. Splácení

Základní nevýhodou překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření je jejich konstrukce. Úroky se totiž vypočítávají z celé cílové částky bez ohledu na výši naspořených prostředků na účtu. Navíc klient v této fázi půjčku nesplácí, ale platí jen úroky. Umořování započne až po překlopení do řádného úvěru (po splnění všech podmínek).

První splátka bývá splatná v měsíci následujícím po prvním čerpání a její minimální výše a doba splácení je stanovena v úvěrové smlouvě. Částka v sobě zahrnuje splátku jistiny a úrok. Klient platí každý měsíc alespoň tuto částku, ale má možnost splácet jakoukoliv vyšší sumu měsíčně a navíc může kdykoliv provádět mimořádné platby v jakékoliv výši. Pokud klient řádně splácí, končí smluvní vztah se spořitelnou splacením zůstatku jistiny.

Úročení PÚ začíná prvním dnem čerpání úvěru. Základem pro výpočet úroků je skutečně vyčerpaná částka úvěru. V případě, že je úvěr čerpán postupně, obsahuje první splátka úroky za měsíc, ve kterém čerpání proběhlo. O výši dalších splátek úroků je vždy dlužník písemně informován. Výše splátek úroků se odvíjí od výše čerpání.

2. Praktická část

2.1. Srovnání hypoték a stavebního spoření

2.1.1. Hypotéky

2.1.1.1. Výhody

- Dostupnost
- Splatnost až 40 let
- Není nutné předchozí spoření
- Možnost výběru fixace úrokové sazby
- Možnost poskytnutí vyšších částek úvěru
- Nízké úrokové sazby
- Při zástavě nemovitosti je možné použít na cokoli
- Rychlé vyřízení
- Snazší realizace výstavby – developerské projekty – zástava budoucího stavu nemovitosti
- Převoditelnost závazku (je možné prodat nemovitost i s hypotékou)

2.1.1.2. Nevýhody

- Měsíční poplatek za vedení účtu
- Minimální částka úvěru je u většiny bank 200 - 300 000,-- Kč
- Vždy musí být zastaven nemovitostí
- Někdy bývá vyžadováno životní pojištění
- Po uplynutí fixace se zpravidla mění úroková sazba

2.1.2. Stavební spoření

2.1.2.1. Výhody

- Pevná úroková sazba řádného úvěru
- Lze splácet rychleji či jednorázově bez sankce

- Nízké poplatky za vedení účtu
- Úspory jsou ze zákona pojištěny
- Vhodné i pro úvěry na nižší částky
- Nízké úrokové sazby
- Není třeba ručit nemovitostí
- Z úspor jsou připisovány úroky

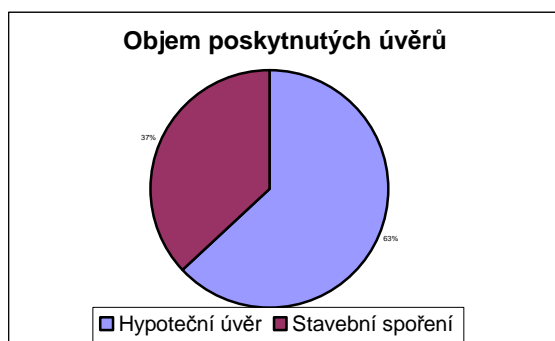
2.1.2.2. Nevýhody

- Před přidělením je nutné využít překlenovací úvěr, který je obvykle méně výhodný
- Menší variabilita
- Lze jej použít pouze na financování vlastního bydlení
- Při překlenovacím úvěru se platí úroky z celé půjčené částky, tedy i z vlastních naspořených prostředků

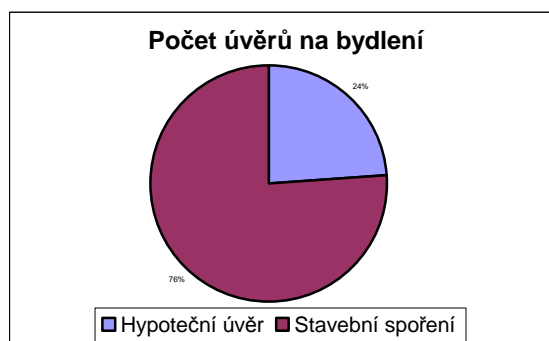
V zásadě se nedá říci, jestli jsou výhodnější hypotéky nebo úvěry ze stavebního spoření, obecně se ale předpokládá, že hypoteční úvěry jsou výhodnější pro klienty, kteří si chtějí půjčovat vyšší částky, jsou ochotni jít do rizika zvýšení úrokové sazby po uplynutí doby fixace a úvěr potřebují vyřídit velmi brzy.

Naopak úvěry ze stavebního spoření jsou výhodnější pro klienty, kteří splňují všechny podmínky pro jeho přidělení, to znamená, že produkt stavebního spoření využívají dlouhodobě také jako produkt spořicí. Hypotékám však v současné době konkurují překlenovací úvěry (vyšší částky, zajištěné nemovitostí). Takové překlenovací úvěry jsou poskytovány s nízkou úrokovou sazbou, která navíc může být fixována po celou dobu splácení. Z tohoto důvodu jsou tyto úvěry vhodné pro klienty, kteří chtějí mít jistotu úrokových sazeb po celou dobu splácení. Dále jsou vhodné pro ty, kteří si potřebují půjčit částky do 500 000,-- Kč také proto, že nevyžadují zajištění nemovitostí. Některé úvěry do 300 000,-- Kč jsou dokonce poskytovány zcela bez zajištění.

Graf č. 8: Objem poskytnutých úvěrů



Graf č. 9: Počet úvěrů na bydlení



zdroj: www.acss.cz

V tom, jaký produkt si ale klient nakonec vybere, hraje roli řada mnohdy subjektivních faktorů. Těmi jsou například: možnosti ručení, výše příjmů, vlastní zdroje, věk, vztah k finanční instituci, strach ze zvýšení úrokových sazeb atd. Vždy je nutné tyto faktory zohlednit a pokusit se najít tu nejoptimálnější variantu pro toho kterého klienta.

2.2. Modelový příklad

Žadatelem je mladý 26 letý muž, vysokoškolák, svobodný, bezdětný, s průměrným měsíčním hrubým příjmem 28.500,- Kč (což činí 21.086,- Kč čistého příjmu), bez dalších závazků, půjček, leasingů atd..

Požaduje financování koupě bytu 2+1 v osobním vlastnictví v Jihlavě v ceně 1.100.000,- Kč. Kupní cena se rovná ceně dle posudku znalce pro potřeby úvěrového řízení.

Žadatel má běžný účet u České spořitelny a založeno stavební spoření u Stavební spořitelny České spořitelny, a.s., od roku 2002 s cílovou částkou 120.000 Kč, naspořeno má přibližně 100.000 Kč a vázací doba 5 let pro vypovězení smlouvy a použití naspořených prostředků k jakémukoli účelu již uplynula.

Žadatel preferuje řešení v rámci finanční skupiny České spořitelny, a.s., a pro porovnání konkurenční nabídky byla využita nabídka produktů Hypoteční banky, a.s., ze skupiny Československé obchodní banky, a.s.

Aby byly nabídky vzájemně porovnatelné, je u hypotečních úvěrů počítáno vždy s 5-ti letou fixací a 20-ti letou splatností úvěru.

2.2.1. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích

Pokud má žadatel zájem zaplatit co nejméně na úrocích, je pro něj nejdůležitější úroková sazba a také doba splatnosti úvěru.

Jeho snahou by tedy mělo být zajistit si co nejnižší úrokovou sazbu a pokusit se splatit celý úvěr v co nejkratší době. Limitovat ho bude jeho současný příjem a reálná schopnost dlouhodoběji splácet vyšší měsíční splátku. Z praxe se ukazuje jako nepřijatelnější splatnost v rozsahu 15 až 20 let.

Jako nejvýhodnější se s celkovou částkou zaplacených úroků **499.107,60 Kč** ukazuje varianta kombinace hypotečního úvěru 770.000 Kč od České spořitelny a překlenovacího úvěru 330.000 Kč od Stavební spořitelny České spořitelny.

Výše úvěru	770 000 Kč	330 000 Kč		1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	ČS	SSČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	2 + 4 měsíce	7	
% zajištění	70			
Sazba úroku p.a.	4,59	6,35	4,75	
Výše splátky	4 936,00 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 741,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 086,00 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 891,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	1 330,00 Kč	1 995,00 Kč	39 325,00 Kč
Úroky celkem	414 529,00 Kč	49 086,40 Kč	35 492,20 Kč	499 107,60 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	9 493 Kč	-	14 243,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky				552 675,60 Kč

2.2.2. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích a poplatcích při vyřízení úvěru

Každá banka a stavební spořitelna má své vlastní poplatky vztahující se k vyřízení úvěru. U Hypoteční banky je poplatek 0,7% z výše úvěru, minimálně však 6 000,- Kč a maximálně 25 000,- Kč. Česká spořitelna účtuje 0,9% z výše úvěru, minimálně však 9 500,- Kč a maximálně 25 000,- Kč. SSČS má poplatek ve výši 1% z výše překlenovacího úvěru, maximálně 9 500,- Kč. Stavební spořitelny navíc často zpoplatňují ještě některé další úkony, spojené s upravením cílové částky na výši odpovídající požadovanému úvěru, jako například 1% z navýšení cílové částky, nebo úhrada za přechod mezi jednotlivými variantami smluv. V rámci reklamních kampaní mohou banky poskytovat časově omezené slevy z těchto poplatků. Ke dni výpočtu poskytuje Česká spořitelna slevu na poplatek za zpracování úvěru ve výši 50%.

Zde se jako nejvýhodnější ukazuje varianta kombinace hypotečního úvěru 880.000 Kč od České spořitelny a úvěru ze stavebního spoření 220.000 Kč od Stavební spořitelny České spořitelny s celkovou částkou zaplacených úroků a poplatků při vyřízení ve výši 511 514,80 Kč. Největší rozdíl je v absenci poplatku za vyřízení překlenovacího úvěru.

Výše úvěru	880 000 Kč	220 000 Kč	1 100 000 Kč
	hypoteční -	úvěr ze stav.	
Typ úvěru	anuitní	spoření	
Banka	ČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	8 + 10 měsíců	
% zajištění	80		
Sazba úroku p.a.	4,59	4,75	
Výše splátky	5 641,00 Kč	1 430,00 Kč	7 071,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 791,00 Kč	1 430,00 Kč	7 221,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	2 517,50 Kč	38 517,50 Kč
Úroky celkem	473 747,00 Kč	27 924,80 Kč	501 671,80 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	5 093 Kč	9 843,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky			550 032,30 Kč

2.2.3. Požadavek: Zaplatit nejméně na úrocích a veškerých poplatcích

Kromě poplatků za vyřízení mají banky také poplatky za správu úvěrového účtu, případně za výpis nebo za pohyb na účtu. Hypoteční banka si účtuje 150,- Kč za správu úvěru, 15,- Kč za výpis z účtu zasláný poštou a 5,- Kč za pohyb na účtu. Obvyklé měsíční náklady se tak pohybují kolem 180,- Kč. Česká spořitelna účtuje 150,- Kč za správu úvěru spláceného z účtu u ČS a 200,- Kč při splácní z jiné banky. Stavební spořitelna České spořitelny účtuje pouze poplatek za vedení účtu ve výši 285,- Kč ročně, v případě překlenovacího úvěru vede účty dva (spořicí a úvěrový), a proto také účtuje dva poplatky.

Pokud se započítají zaplacené úroky a veškeré poplatky spojené s vyřízením a spravováním úvěru vychází nejlépe varianta jako v předchozím případě, to znamená kombinace hypotečního úvěru 880.000 Kč od České spořitelny a úvěru ze stavebního spoření 220.000 Kč od Stavební spořitelny České spořitelny s celkovými náklady 550 032,30 Kč. Zde je nutné upozornit na skutečnost, že před započítáním všech dalších poplatků, vycházel úvěr ze stavebního spoření, varianta s tříletou fixací u překlenovacího úvěru, skoro o 30 000,- Kč nákladněji, ale pokud se započítají i poplatky za vyřízení i za správu - zmenší se rozdíl k hodnotě 10 000,- Kč. Nicméně výhody 13-ti leté fixace řádného úvěru ze stavebního spoření může být dostatečnou motivací pro volbu této varianty. Nevýhodou je naopak pouze tříletá fixace sazby překlenovacího úvěru.

Výše úvěru	880 000 Kč	220 000 Kč	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	úvěr ze stav. spoření	
Banka	ČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	8 + 10 měsíců	
% zajištění	80		
Sazba úroku p.a.	4,59	4,75	
Výše splátky	5 641,00 Kč	1 430,00 Kč	7 071,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 791,00 Kč	1 430,00 Kč	7 221,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	2 517,50 Kč	38 517,50 Kč
Úroky celkem	473 747,00 Kč	27 924,80 Kč	501 671,80 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	5 093 Kč	9 843,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky			550 032,30 Kč

Výše úvěru	1 100 000 Kč		
	překlenovací	úvěr ze stav.	
Typ úvěru	úvěr	spoření	
Banka	SSČS	SSČS	
Fixace	3 roky	po celou dobu	
Splatnost v letech	7	13	
% zajištění			
Sazba úroku p.a.	3,95	4,75	
Výše splátky	7 220,00 Kč	5 720,00 Kč	
Měsíční poplatek	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	7 220,00 Kč	5 720,00 Kč	
Poplatky celkem	3 990,00 Kč	3 705,00 Kč	7 695,00 Kč
Úroky celkem	304 626,20 Kč	225 160,50 Kč	529 786,70 Kč
Ostatní náklady	23 093 Kč	-	23 093,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky			560 574,70 Kč

2.2.4. Požadavek: Nejmenší splátka

Celkově zaplacené úroky jsou sice důležitý ukazatel, ale většinu lidí v reálu zajímá, jak velkou měsíční zátěž bude splátka úvěru představovat. Proto často zvolí variantu, při které sice celkově zaplatí více na úrocích, ale aktuální výše splátky je nižší. Dalším důvodem pro toto rozhodnutí může být otázka bonity, kdy žadatel nemá pro banku dostatečný příjem a musí volit například delší dobu splatnosti, nebo progresivní splátku.

Pokud ale bude respektován požadavek 20-ti leté anuitní splatnosti, tak nejlépe vychází, pokud peníze ze stavebního spoření vybere a použije je jako hotovost, a půjčí si 1 000 000,- Kč na hypotéku od České spořitelny. Po započítání poplatků je měsíční splátka 6 671,- Kč. Celkové úroky v takovémto případě jsou 605 684,- Kč což je o 55 000,- Kč více než v případě nejlevnější varianty.

Další možnost představuje využití progresivního způsobu splácení, kdy si žadatel stanoví splátku na první období (obvykle 1 rok) částku v rozmezí od splátky pouze úroku po úroveň anuitní splátky. V našem případě by si mohl zvolit jako spodní hranici splátku ve výši 3 750,- Kč. Tento produkt je nabízen pouze do 85% zástavní hodnoty nemovitosti, poskytne mu Hypoteční banka úvěr v maximální výši 935 000,- Kč. Zbytek by dofinancoval úvěrem od Stavební spořitelny České spořitelny se splátkou 1 073,- Kč. Celkově by tak jeho počáteční splátka po započtení měsíčních poplatků vycházela na 5 003,- Kč. Při takovéto variantě by

zaplatil na úrocích a všech poplatcích 718 689,- Kč a splátka hypotečního úvěru by se mu postupně zvyšovala až na 10 588,- Kč ve dvacátém roce.

Výše úvěru	1 000 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní
Banka	ČS
Fixace	5 let
Splatnost v letech	20
% zajištění	100
Sazba úroku p.a.	4,79
Výše splátky	6 521,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč
Splátka +měs popl	6 671,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč
Úroky celkem	564 934,00 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč
Úroky s veškerými poplatky	605 684,00 Kč

	935 000 Kč	165 000 Kč	1 100 000 Kč
Výše úvěru	hypoteční -	úvěr ze stav.	
Typ úvěru	progresivní	spoření	
Banka	HB	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	6 + 1 měsíc	
% zajištění	85		
Sazba úroku p.a.	4,81	4,75	
Výše splátky	3 750,00 Kč	1 073,00 Kč	4 823,00 Kč
Měsíční poplatek	180,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	3 930,00 Kč	1 073,00 Kč	5 003,00 Kč
Poplatky celkem	43 200,00 Kč	1 733,75 Kč	44 933,75 Kč
Úroky celkem	654 261,13 Kč	10 201,00 Kč	664 462,13 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	4 543 Kč	9 293 Kč
Úroky s veškerými poplatky			718 688,88 Kč

2.2.5. Požadavek: Chce si své peníze nechat na jiný účel (např. na vybavení bytu)

Žadatel také může chtít použít své vlastní úspory na jiný účel, jako je například vybavení bytu, koupě automobilu, dovolená aj.

V takovém případě může zvolit variantu „100% úvěru“ ve výši 1 100 000,- Kč od České spořitelny se splátkou ve výši 7 323,- Kč. Celkové náklady pak budou ve výši 662 377,- Kč. Tady je nutné ještě upozornit, že si půjčuje o 100 000,- Kč více, než v ostatních případech, a proto i na úrocích zaplatí víc.

Výše úvěru	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní
Banka	ČS
Fixace	5 let
Splatnost v letech	20
% zajištění	100
Sazba úroku p.a.	4,79
Výše splátky	7 173,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč
Splátka +měs popl	7 323,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč
Úroky celkem	621 427,00 Kč
Ostatní náklady	4 950 Kč
Úroky s veškerými poplatky	662 377,00 Kč

2.2.6. Požadavek: Možnost mimořádných splátek nebo předčasného splacení úvěru

Je vhodné si uvědomit, že po dobu trvání úvěru mohou nastat různé více či méně očekávatelné životní situace, které mohou výrazně ovlivnit splácení úvěru. Lze předpokládat, že žadatel v budoucnu založí rodinu a bude potřebovat větší byt. Méně pravděpodobné, ale přesto možné jsou varianty, kdy se například stěhuje za prací, zdědí finanční prostředky nebo jinou nemovitost, rozvede se, dlouhodobě onemocní, ztratí zaměstnání a další. V takovém případě potřebuje, aby byl jeho úvěr co nejflexibilnější.

Tyto situace ovlivní úvěr v zásadě 4 způsoby

1. Možnost mimořádných splátek

Tato možnost bývá klienty často požadována, ale výrazně méně využívána. U stavebního spoření je možné provádět mimořádné splátky kdykoli, ale u hypotéky je limitována délkou fixace. Banka obvykle sankcionuje mimořádné splátky prováděné mimo dobu fixace dle svého sazebníku. Tato sankce bývá vyjádřena určitým procentem z mimořádně splácené části jistiny a násobené dobou, která zbývá do konce fixovaného období. Například Hypoteční banka aktuálně účtuje 6% za každý rok do konce fixace, to znamená v případě mimořádné splátky ve výši 100 000,- Kč a provedené 3 roky před koncem fixace, je sankce 18 000,- Kč.

Vzhledem k tomu, že stavební spořitelna sankce neuplatňuje, doporučuje se v takovém případě úvěr ze stavebního spoření, s fixací úroků u překlenovacího úvěru na 3 roky se splátkou 7 220,- Kč, která po sedmi letech překlenovacího úvěru klesne na 5 720,- Kč řádného úvěru. Pokud by klient skutečně prováděl mimořádné splátky, nebo například splácel řádný úvěr částkou stejnou jako překlenovací úvěr, tak by si výrazně zkrátil dobu splatnosti úvěru, což by se samozřejmě odrazilo v celkové výši zaplacených úroků.

2. Možnost doplatit celý úvěr najednou

Zde je situace obdobná jako u mimořádných splátek. Jedná se vlastně o mimořádnou splátku ve výši nesplacené jistiny, a pokud se zaplatí celá jistina, úvěr zaniká. U hypotečních úvěrů a u úvěrů za stavebního spoření je to stejné jako u mimořádných splátek, komplikace nastává u překlenovacích úvěrů. Pokud by chtěl klient doplatit celý úvěr ve fázi překlenovacího úvěru, musel by zaplatit celý překlenovací úvěr tedy celou půjčenou cílovou částku. Účet stavebního spoření by si poté mohl ponechat, nebo jej samostatným úkonem ukončit a naspořené prostředky vybrat.

Pokud se žadatel domnívá, že by úvěr mohl doplatit dříve než za 7 let, pak by byla vhodnější hypotéka s kratší dobou fixace. Pokud se ale klient domnívá, že by úvěr splatil až po 7 letech, pak by bylo vhodnější stavební spoření.

3. Možnost změny zástavy, případně změny osoby dlužníka

V praxi zatím málo využívanou - přesto možnou variantou je, při prodeji nemovitosti a koupě jiné, využít možnosti změny zástavy, nebo osoby dlužníka. Při změně zástavy zůstává úvěr klientovi a ve prospěch banky se zastavuje jiná nemovitost, ideálně taková která má stejnou nebo větší hodnotu. Při změně osoby dlužníka se prodává nemovitost i s hypotékou, kupující si převezme závazek a splácí dál namísto původního vlastníka. A původní dlužník přestává mít cokoli společného s daným úvěrem.

Obě varianty vyjdou zhruba stejně co do nákladů i složitosti jak u hypotéky, tak u stavebního spoření. S výjimkou změny osoby dlužníka u překlenovacího úvěru, kdy vzniká problém se státní podporou, která je vázána na osobu.

4. Nemožnost dočasně splácet

Pokud taková situace nastane, je nezbytně nutné co nejdříve začít komunikovat s bankou. Jestliže měl klient do té doby dobrou platební morálku, banka s ním obvykle ochotně dojedná nějakou dočasnou úlevu - například snížení, nebo odklad splátek. Proti takové situaci se lze samozřejmě pojistit, pak by po tu dobu platila splátky pojišťovna. Na druhou stranu to znamená další pravidelnou měsíční zátěž.

2.2.7. Požadavek: Jistota výše úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru

Mezi hlavní výhody stavebního spoření patří dlouhodobá fixace úrokové sazby. Dříve platilo, že u stavebního spoření bylo fixováno celé období překlenovacího i řádného úvěru. Dnes ale u takto dlouhých a vysokých úvěrů začínají stavební spořitelny, alespoň u překlenovacích úvěrů, uplatňovat stejnou strategii, jako banky u hypotečních úvěrů, to znamená: nižší úroková sazba při kratší době fixace. U řádných úvěrů takto postupovat nemohou.

Klient by mohl dále uvažovat o hypotečním úvěru s fixací na delší období, Česká spořitelna a hypoteční banka nabízejí až 15ti letou fixaci, ale taková varianta nebývá obvykle příliš výhodná. Jednak má vyšší úrokovou sazbu, proto se celkově zaplatí více na úrocích, ale hlavně - omezuje na dlouhou dobu možnost nakládat s nemovitostí.

Pokud by žadatel požadoval jistotu úrokové sazby po celou dobu splácení, pak by pro něj bylo nejvhodnější vzít si úvěr od Stavební spořitelny České spořitelny se splátkou 7 180,- Kč a úrokovou sazbou 4,85% u překlenovacího úvěru a se splátkou 6 380,- Kč a úrokovou sazbou 4,75% u řádného úvěru. Tato jistota je ale vykoupena vyššími celkově zaplacenými úroky oproti jiným variantám, a to 696 910,- Kč.

Výše úvěru	1 100 000 Kč		
Typ úvěru	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	SSČS	SSČS	
Fixace	po celou dobu	po celou dobu	
Splatnost v letech	8 + 10 měsíců	11 + 2 měsíce	
% zajištění			
Sazba úroku p.a.	4,85	4,75	
Výše splátky	7 180,00 Kč	6 380,00 Kč	
Měsíční poplatek	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +mēs popl	7 180,00 Kč	6 380,00 Kč	
Poplatky celkem	5 035,00 Kč	3 182,50 Kč	8 217,50 Kč
Úroky celkem	471 964,80 Kč	193 635,00 Kč	665 599,80 Kč
Ostatní náklady	23 093 Kč	-	23 093 Kč
Úroky s veškerými poplatky			696 910,30 Kč

2.2.8. Doporučené řešení

Jak je vidět, nedá se říct, že by existovala jen jedna správná varianta, ale záleží na tom, co klient považuje za důležité, jestli je to nízká splátka, nízké celkové úroky, možnost mimořádných splátek nebo jistota po celou dobu splácení. Většinou se žadatel musí spokojit s kompromisem a vybrat si jeden nebo dva hlavní požadavky a podle těchto zvolit.

V tomto konkrétním případě by byla nejvhodnější varianta 880 000,- Kč z hypotečního úvěru od České spořitelny a 220 000,- od Stavební spořitelny České spořitelny. Hypotéka je do 80% zástavní hodnoty nemovitosti, a proto má výhodnější úrokovou sazbu, než hypotéka 100%-ní. Úvěr od stavební spořitelny je již úvěrem řádným, nikoli překlenovacím, ušetří žadatel jeden z poplatků. Tato varianta proto vyšla jako nákladově nejlevnější při započtení všech úroků a poplatků. Velmi podstatnou výhodou této kombinace je dále možnost mimořádných splátek úvěru ze stavebního spoření, kdykoli, včetně úplného splacení bez jakýchkoli sankcí, což mu umožňuje určitou míru flexibility při ovlivnění výše splátky v budoucnu. Zároveň ale není zatěžován vyšší úrokovou sazbou, účtovanou při dlouhodobých fixacích. Také výše splátky 7 221,- Kč se pohybuje na přijatelné úrovni.

	880 000 Kč	220 000 Kč	1 100 000 Kč
Výše úvěru	hypoteční -	úvěr ze stav.	
Typ úvěru	anuitní	spoření	
Banka	ČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	8 + 10 měsíců	
% zajištění	80		
Sazba úroku p.a.	4,59	4,75	
Výše splátky	5 641,00 Kč	1 430,00 Kč	7 071,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 791,00 Kč	1 430,00 Kč	7 221,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	2 517,50 Kč	38 517,50 Kč
Úroky celkem	473 747,00 Kč	27 924,80 Kč	501 671,80 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	5 093 Kč	9 843,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky			550 032,30 Kč

Žadatel ale může preferovat jiná hlediska a vzhledem k tomu, že se jedná o jeho osobní dlouhodobý závazek, může si nakonec vybrat úplně jinou variantu podle svých požadavků.

Závěr

V první teoretické části jsem se pokusila představit hypoteční úvěry a stavební spoření, což jsou nejvyužívanější produkty při financování bydlení. Pokusila jsem se přiblížit kdo je poskytuje, jaké jsou jejich druhy, co je potřeba udělat pro schválení, jaké doklady je nutné předložit, jakým způsobem probíhá schvalovací proces a co nastává při neplnění závazků klienta.

V praktické části jsem se snažila porovnat hypoteční úvěry s úvěry ze stavebního spoření nejprve obecně a potom konkrétně na modelovém příkladě. Z této části vyplynulo, že nelze jednoznačně určit, zda jsou lepší hypoteční úvěry, nebo úvěry ze stavebního spoření. Vždy je nutné posuzovat situaci konkrétního klienta. Každý má totiž jiné preference, někdo chce zaplatit méně na úrocích, jiný potřebuje nízké splátky, další se přiklání k určité finanční instituci, konzervativní klienti a ti, kteří se obávají budoucího vývoje úrokových sazeb, volí dlouhodobou fixaci. Dobrý finanční poradce zohledňuje všechny tyto skutečnosti a sestaví klientovi plán financování podle jeho osobní situace, potřeb a preferencí. Konečné slovo má ale vždy klient, protože to bude jeho závazek na řadu let, často dvacet i více let, a jde tedy o rozhodnutí dosti závažné.

Ve skutečnosti má však klient málokdy možnost si zvolit ideální nabídku. Málokdo je totiž schopen sledovat aktuální nabídky všech institucí, ty se totiž mění velmi rychle. Banky vyhledávají různé akční nabídky, mění aktuální sazby úrokových měr, přicházejí s novými produkty atd. O tom, který úvěr je levnější, se nedá jednoduše rozhodnout jen podle výše úrokové míry, protože s úvěrem je spojeno velké množství dalších poplatků, které se často příliš nezdůrazňují. Není ani možné jednoduše srovnat nabídky všech bank, protože každá banka má své spektrum produktů a jejich skladba (poplatky, nároky na zajištění, nároky na bonitu) je různá a běžný klient se v tom může jen stěží vyznat. Proto by se měl informovat u dvou až tří institucí a vybrat si produkt, který mu nejvíce vyhovuje. Často se ale bohužel stává, že klient zajde do jedné banky a tam si nechá vnutit variantu financování, která pro něj vůbec není vhodná.

Literatura a ostatní zdroje

- **Doucha, Rudolf.: Stavební spoření /výhody a rizika/,** I. vydání, GRADA Publishing, spol. s r. o., Praha 1995, ISBN 80-7169-182-8
- **Dvořák, Petr.: BANKOVNICTVÍ pro bankéře a klienty,** III. přepracované a rozšířené vydání, Linde Praha, a.s. Praha 2005, ISBN 80-7201-515-X
- **Kroh, Michael.: Jak si vzít úvěr,** I. vydání, GRADA Publishing, spol. s r. o., Praha 1999, ISBN 80-7169-617-X
- **Pavelka, František a Oporová, Radka.: Jak správně na hypotéky,** II. vydání, Nakladatelství Consultinvest, Praha 2003, ISBN 80-901486-7-3
- **Syrový, Petr.: Financování vlastního bydlení,** II. aktualizované vydání, GRADA Publishing, spol. s r. o., Praha 2001, ISBN 80-247-0127-8
- **Česká spořitelna: Lidé,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: http://www.csas.cz/banka/menu/cs/lide/nav00000_lide_nds_1454
- **Hypoteční banka: Produkty a služby,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/produkty-a-sluzby/>
- **Stavební spořitelna České spořitelny: Buřinka nabízí,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: http://www.burinka.cz/burinka_nabizi/index.shtml
- **Asociace českých stavebních spořitel: Novináři,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/novinari/financovani-bytovych-potreb-v-cr/>
- **Ministerstvo pro místní rozvoj: Bytová politika,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: <http://www.mmr.cz/index.php?show=001026>
- **Český statistický úřad: Trh práce a mzdy,** [online], [20. dubna 2007], dostupné z: http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/prace_a_mzdy_prace

- **Zákon č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření se změnami a doplňky provedenými zákony č. 83/1995 Sb., č. 423/2003 Sb., č. 292/2005 Sb., č. 161/2006 Sb. a č. 342/2006 Sb.**

- **Zákon č. 190/2004 o dluhopisech, se změnami a doplňky provedenými zákony č. 378/2005 Sb., č. 56/2006 Sb. a č. 57/2006 Sb., § 28 až 32**

- **Propagační materiály**

Seznam příloh

1. Propočet možných variant – Modelováno k datu 20.4.2007

2. Hypoteční banka - Orientační propočet hypotečního úvěru

3. Hypoteční banka – Anuitní splátkový plán

4. Česká spořitelna – Analýza potřeb klienta

5. Česká spořitelna – Doplnující údaje o hypotečním úvěru

Propočet možných variant – modelováno k datu 20.4.2007

Výše úvěru	1 100 000 Kč	935 000 Kč	165 000 Kč	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	hypoteční - anuitní	úvěr ze stav. spoření	
Banka	HB	HB	SSČS	
Fixace	5 let	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	20	6 + 1 měsíc	
% zajištění	100	85		
Sazba úroku p.a.	5,11	4,71	4,75	
Výše splátky	7 326,60 Kč	6 021,90 Kč	1 073,00 Kč	7 094,90 Kč
Měsíční poplatek	180,00 Kč	180,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	7 506,60 Kč	6 201,90 Kč	1 073,00 Kč	7 274,90 Kč
Poplatky celkem	43 200,00 Kč	43 200,00 Kč	1 733,75 Kč	44 933,75 Kč
Úroky celkem	658 503,40 Kč	510 335,90 Kč	10 201,00 Kč	520 536,90 Kč
Ostatní náklady	7 700 Kč	6 545 Kč	4 543 Kč	11 088 Kč
Úroky s veškerými poplatky	709 403,40 Kč			576 558,65 Kč

Výše úvěru	1 100 000 Kč	935 000 Kč	165 000 Kč	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	hypoteční - anuitní	úvěr ze stav. spoření	
Banka	ČS	ČS	SSČS	
Fixace	5 let	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	20	6 + 1 měsíc	
% zajištění	100	100		
Sazba úroku p.a.	4,79	4,79	4,75	
Výše splátky	7 173,00 Kč	6 097,00 Kč	1 073,00 Kč	7 170,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	150,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	7 323,00 Kč	6 247,00 Kč	1 073,00 Kč	7 320,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	36 000,00 Kč	1 733,75 Kč	37 733,75 Kč
Úroky celkem	621 427,00 Kč	528 213,00 Kč	10 201,00 Kč	538 414,00 Kč
Ostatní náklady	4 950 Kč	4 750 Kč	4 543 Kč	9 293 Kč
Úroky s veškerými poplatky	662 377,00 Kč			585 440,75 Kč

Výše úvěru	1 000 000 Kč	1 100 000 Kč		
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	HB	SSČS	SSČS	
Fixace	5 let	3 roky	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	7	13	
% zajištění	100			
Sazba úroku p.a.	5,11	3,95	4,75	
Výše splátky	6 660,60 Kč	7 220,00 Kč	5 720,00 Kč	
Měsíční poplatek	180,00 Kč	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	6 840,60 Kč	7 220,00 Kč	5 720,00 Kč	
Poplatky celkem	43 200,00 Kč	3 990,00 Kč	3 705,00 Kč	7 695,00 Kč
Úroky celkem	598 635,60 Kč	304 626,20 Kč	225 160,50 Kč	529 786,70 Kč
Ostatní náklady	7 000 Kč	23 093 Kč	-	23 093,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky	648 835,60 Kč			560 574,70 Kč

Výše úvěru	1 000 000 Kč	880 000 Kč	220 000 Kč	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	hypoteční - anuitní	úvěr ze stav. spoření	
Banka	ČS	ČS	SSČS	
Fixace	5 let	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	20	8 + 10 měsíců	
% zajištění	100	80		
Sazba úroku p.a.	4,79	4,59	4,75	
Výše splátky	6 521,00 Kč	5 641,00 Kč	1 430,00 Kč	7 071,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	150,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	6 671,00 Kč	5 791,00 Kč	1 430,00 Kč	7 221,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	36 000,00 Kč	2 517,50 Kč	38 517,50 Kč
Úroky celkem	564 934,00 Kč	473 747,00 Kč	27 924,80 Kč	501 671,80 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	4 750 Kč	5 093 Kč	9 843,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky	605 684,00 Kč			550 032,30 Kč

Výše úvěru	770 000 Kč	330 000 Kč		1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	HB	SSČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	2 + 4 měsíce	7	
% zajištění	70			
Sazba úroku p.a.	4,71	6,35	4,75	
Výše splátky	4 959,20 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 764,20 Kč
Měsíční poplatek	180,00 Kč	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 139,20 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 944,20 Kč
Poplatky celkem	43 200,00 Kč	1 330,00 Kč	1 995,00 Kč	46 525,00 Kč
Úroky celkem	420 272,30 Kč	49 086,40 Kč	35 492,20 Kč	504 850,90 Kč
Ostatní náklady	6 000 Kč	9 493 Kč	-	15 493,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky				566 868,90 Kč

Výše úvěru	770 000 Kč	330 000 Kč		1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - anuitní	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	ČS	SSČS	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	2 + 4 měsíce	7	
% zajištění	70			
Sazba úroku p.a.	4,59	6,35	4,75	
Výše splátky	4 936,00 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 741,00 Kč
Měsíční poplatek	150,00 Kč	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	5 086,00 Kč	2 805,00 Kč	2 805,00 Kč	7 891,00 Kč
Poplatky celkem	36 000,00 Kč	1 330,00 Kč	1 995,00 Kč	39 325,00 Kč
Úroky celkem	414 529,00 Kč	49 086,40 Kč	35 492,20 Kč	499 107,60 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	9 493 Kč	-	14 243,00 Kč
Úroky s veškerými poplatky				552 675,60 Kč

Výše úvěru	1 100 000 Kč		
Typ úvěru	překlenovací úvěr	úvěr ze stav. spoření	
Banka	SSČS	SSČS	
Fixace	po celou dobu	po celou dobu	
Splatnost v letech	8 + 10 měsíců	11 + 2 měsíce	
% zajištění			
Sazba úroku p.a.	4,85	4,75	
Výše splátky	7 180,00 Kč	6 380,00 Kč	
Měsíční poplatek	47,50 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	7 180,00 Kč	6 380,00 Kč	
Poplatky celkem	5 035,00 Kč	3 182,50 Kč	8 217,50 Kč
Úroky celkem	471 964,80 Kč	193 635,00 Kč	665 599,80 Kč
Ostatní náklady	23 093 Kč	-	23 093 Kč
Úroky s veškerými poplatky			696 910,30 Kč

	progres		
Výše úvěru	935 000 Kč	165 000 Kč	1 100 000 Kč
Typ úvěru	hypoteční - progresivní	úvěr ze stav. spoření	
Banka	HB	SSČS	
Fixace	5 let	po celou dobu	
Splatnost v letech	20	6 + 1 měsíc	
% zajištění	85		
Sazba úroku p.a.	4,81	4,75	
Výše splátky	3 750,00 Kč	1 073,00 Kč	4 823,00 Kč
Měsíční poplatek	180,00 Kč	23,75 Kč	
Splátka +měs popl	3 930,00 Kč	1 073,00 Kč	5 003,00 Kč
Poplatky celkem	43 200,00 Kč	1 733,75 Kč	44 933,75 Kč
Úroky celkem	654 261,13 Kč	10 201,00 Kč	664 462,13 Kč
Ostatní náklady	4 750 Kč	4 543 Kč	9 293 Kč
Úroky s veškerými poplatky			718 688,88 Kč

Orientační propočet hypotečního úvěru

Výše hypotéky	1 000 000 Kč
Maximální výše hypotéky	2 085 000 Kč
Minimální hodnota zajištění	1 000 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění	100 %
Délka hypotéky / Počet splátek	20 let / 240
Typ fixace úroku	5 let
Úrok	5,11 % p.a.
Typ splácení	Anuitní
Hlavní účel úvěru	Nákup nemovitosti

Slevy z úroku

Sleva celkem	0,00 % p.a.
Výsledný úrok	5,11 % p.a.
Měsíční splátka	6 661 Kč

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 20.4.2007 po dobu 30 dnů do 20.5.2007
za předpokladu, že úvěr bude poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.

Orientační výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.
Orientační úspora na daních	0 Kč/měs.
RPSN (roční procentní sazba nákladů)	5,72 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem	10 241 Kč/měs.

Pojištění úvěru	varianta	% z jistiny	poplatek
-----------------	----------	-------------	----------

Celkem poplatek za pojištění	0 Kč/měs.
-------------------------------------	------------------

<i>Další možnosti pro porovnání</i>	10 let	15 let	20 let	30 let	40 let
Měsíční splátka	10 661	7 965	6 661	5 436	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem	16 241	12 198	10 241	8 404	nelze

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

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	
Telefon:	Mobil:

Kontaktní údaje hypotečního poradce:

Karel Olišar	
Palackého 27	
586 01 Jihlava	
Jihlava	
E-mail: olisar@uverova-kancelar.cz	
Telefon: 567 210 703	Mobil: 774 122 897
FAX:	
WWW:	

Anuitní splátkový plán - úvěr 1 000 000,00 Kč

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
21.05.2007	1 000 000,00			5,11				1 000 000,00	-
15.06.2007					3 406,56		3 406,56	1 000 000,00	SKo
15.07.2007					6 660,60	2 402,40	4 258,20	997 597,60	SK
15.08.2007					6 660,60	2 412,60	4 248,00	995 185,00	SK
15.09.2007					6 660,60	2 422,80	4 237,80	992 762,20	SK
15.10.2007					6 660,60	2 433,00	4 227,60	990 329,20	SK
15.11.2007					6 660,60	2 443,50	4 217,10	987 885,70	SK
15.12.2007					6 660,60	2 454,00	4 206,60	985 431,70	SK
15.01.2008					6 660,60	2 464,20	4 196,40	982 967,50	SK
15.02.2008					6 660,60	2 474,70	4 185,90	980 492,80	SK
15.03.2008					6 660,60	2 485,20	4 175,40	978 007,60	SK
15.04.2008					6 660,60	2 496,00	4 164,60	975 511,60	SK
15.05.2008					6 660,60	2 506,50	4 154,10	973 005,10	SK
15.06.2008					6 660,60	2 517,30	4 143,30	970 487,80	SK
15.07.2008					6 660,60	2 527,80	4 132,80	967 960,00	SK
15.08.2008					6 660,60	2 538,60	4 122,00	965 421,40	SK
15.09.2008					6 660,60	2 549,40	4 111,20	962 872,00	SK
15.10.2008					6 660,60	2 560,50	4 100,10	960 311,50	SK
15.11.2008					6 660,60	2 571,30	4 089,30	957 740,20	SK
15.12.2008					6 660,60	2 582,10	4 078,50	955 158,10	SK
15.01.2009					6 660,60	2 593,20	4 067,40	952 564,90	SK
15.02.2009					6 660,60	2 604,30	4 056,30	949 960,60	SK
15.03.2009					6 660,60	2 615,40	4 045,20	947 345,20	SK
15.04.2009					6 660,60	2 626,50	4 034,10	944 718,70	SK
15.05.2009					6 660,60	2 637,60	4 023,00	942 081,10	SK
15.06.2009					6 660,60	2 649,00	4 011,60	939 432,10	SK
15.07.2009					6 660,60	2 660,10	4 000,50	936 772,00	SK
15.08.2009					6 660,60	2 671,50	3 989,10	934 100,50	SK
15.09.2009					6 660,60	2 682,90	3 977,70	931 417,60	SK
15.10.2009					6 660,60	2 694,30	3 966,30	928 723,30	SK
15.11.2009					6 660,60	2 705,70	3 954,90	926 017,60	SK
15.12.2009					6 660,60	2 717,40	3 943,20	923 300,20	SK
15.01.2010					6 660,60	2 728,80	3 931,80	920 571,40	SK
15.02.2010					6 660,60	2 740,50	3 920,10	917 830,90	SK
15.03.2010					6 660,60	2 752,20	3 908,40	915 078,70	SK
15.04.2010					6 660,60	2 763,90	3 896,70	912 314,80	SK
15.05.2010					6 660,60	2 775,60	3 885,00	909 539,20	SK
15.06.2010					6 660,60	2 787,60	3 873,00	906 751,60	SK
15.07.2010					6 660,60	2 799,30	3 861,30	903 952,30	SK
15.08.2010					6 660,60	2 811,30	3 849,30	901 141,00	SK
15.09.2010					6 660,60	2 823,30	3 837,30	898 317,70	SK
15.10.2010					6 660,60	2 835,30	3 825,30	895 482,40	SK
15.11.2010					6 660,60	2 847,30	3 813,30	892 635,10	SK
15.12.2010					6 660,60	2 859,60	3 801,00	889 775,50	SK
15.01.2011					6 660,60	2 871,60	3 789,00	886 903,90	SK
15.02.2011					6 660,60	2 883,90	3 776,70	884 020,00	SK
15.03.2011					6 660,60	2 896,20	3 764,40	881 123,80	SK
15.04.2011					6 660,60	2 908,50	3 752,10	878 215,30	SK
15.05.2011					6 660,60	2 920,80	3 739,80	875 294,50	SK
15.06.2011					6 660,60	2 933,40	3 727,20	872 361,10	SK
15.07.2011					6 660,60	2 945,70	3 714,90	869 415,40	SK
15.08.2011					6 660,60	2 958,30	3 702,30	866 457,10	SK
15.09.2011					6 660,60	2 970,90	3 689,70	863 486,20	SK
15.10.2011					6 660,60	2 983,50	3 677,10	860 502,70	SK
15.11.2011					6 660,60	2 996,40	3 664,20	857 506,30	SK
15.12.2011					6 660,60	3 009,00	3 651,60	854 497,30	SK
15.01.2012					6 660,60	3 021,90	3 638,70	851 475,40	SK
15.02.2012					6 660,60	3 034,80	3 625,80	848 440,60	SK
15.03.2012					6 660,60	3 047,70	3 612,90	845 392,90	SK
15.04.2012					6 660,60	3 060,60	3 600,00	842 332,30	SK
15.05.2012					6 660,60	3 073,80	3 586,80	839 258,50	SK
15.06.2012					6 660,60	3 086,70	3 573,90	836 171,80	SK
15.07.2012					6 660,60	3 099,90	3 560,70	833 071,90	SK
15.08.2012					6 660,60	3 113,10	3 547,50	829 958,80	SK
15.09.2012					6 660,60	3 126,30	3 534,30	826 832,50	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.10.2012					6 660,60	3 139,80	3 520,80	823 692,70	SK
15.11.2012					6 660,60	3 153,00	3 507,60	820 539,70	SK
15.12.2012					6 660,60	3 166,50	3 494,10	817 373,20	SK
15.01.2013					6 660,60	3 180,00	3 480,60	814 193,20	SK
15.02.2013					6 660,60	3 193,50	3 467,10	810 999,70	SK
15.03.2013					6 660,60	3 207,00	3 453,60	807 792,70	SK
15.04.2013					6 660,60	3 220,80	3 439,80	804 571,90	SK
15.05.2013					6 660,60	3 234,60	3 426,00	801 337,30	SK
15.06.2013					6 660,60	3 248,10	3 412,50	798 089,20	SK
15.07.2013					6 660,60	3 262,20	3 398,40	794 827,00	SK
15.08.2013					6 660,60	3 276,00	3 384,60	791 551,00	SK
15.09.2013					6 660,60	3 289,80	3 370,80	788 261,20	SK
15.10.2013					6 660,60	3 303,90	3 356,70	784 957,30	SK
15.11.2013					6 660,60	3 318,00	3 342,60	781 639,30	SK
15.12.2013					6 660,60	3 332,10	3 328,50	778 307,20	SK
15.01.2014					6 660,60	3 346,20	3 314,40	774 961,00	SK
15.02.2014					6 660,60	3 360,60	3 300,00	771 600,40	SK
15.03.2014					6 660,60	3 375,00	3 285,60	768 225,40	SK
15.04.2014					6 660,60	3 389,10	3 271,50	764 836,30	SK
15.05.2014					6 660,60	3 403,80	3 256,80	761 432,50	SK
15.06.2014					6 660,60	3 418,20	3 242,40	758 014,30	SK
15.07.2014					6 660,60	3 432,60	3 228,00	754 581,70	SK
15.08.2014					6 660,60	3 447,30	3 213,30	751 134,40	SK
15.09.2014					6 660,60	3 462,00	3 198,60	747 672,40	SK
15.10.2014					6 660,60	3 476,70	3 183,90	744 195,70	SK
15.11.2014					6 660,60	3 491,70	3 168,90	740 704,00	SK
15.12.2014					6 660,60	3 506,40	3 154,20	737 197,60	SK
15.01.2015					6 660,60	3 521,40	3 139,20	733 676,20	SK
15.02.2015					6 660,60	3 536,40	3 124,20	730 139,80	SK
15.03.2015					6 660,60	3 551,40	3 109,20	726 588,40	SK
15.04.2015					6 660,60	3 566,40	3 094,20	723 022,00	SK
15.05.2015					6 660,60	3 581,70	3 078,90	719 440,30	SK
15.06.2015					6 660,60	3 597,00	3 063,60	715 843,30	SK
15.07.2015					6 660,60	3 612,30	3 048,30	712 231,00	SK
15.08.2015					6 660,60	3 627,60	3 033,00	708 603,40	SK
15.09.2015					6 660,60	3 643,20	3 017,40	704 960,20	SK
15.10.2015					6 660,60	3 658,50	3 002,10	701 301,70	SK
15.11.2015					6 660,60	3 674,10	2 986,50	697 627,60	SK
15.12.2015					6 660,60	3 690,00	2 970,60	693 937,60	SK
15.01.2016					6 660,60	3 705,60	2 955,00	690 232,00	SK
15.02.2016					6 660,60	3 721,50	2 939,10	686 510,50	SK
15.03.2016					6 660,60	3 737,10	2 923,50	682 773,40	SK
15.04.2016					6 660,60	3 753,00	2 907,60	679 020,40	SK
15.05.2016					6 660,60	3 769,20	2 891,40	675 251,20	SK
15.06.2016					6 660,60	3 785,10	2 875,50	671 466,10	SK
15.07.2016					6 660,60	3 801,30	2 859,30	667 664,80	SK
15.08.2016					6 660,60	3 817,50	2 843,10	663 847,30	SK
15.09.2016					6 660,60	3 833,70	2 826,90	660 013,60	SK
15.10.2016					6 660,60	3 849,90	2 810,70	656 163,70	SK
15.11.2016					6 660,60	3 866,40	2 794,20	652 297,30	SK
15.12.2016					6 660,60	3 882,90	2 777,70	648 414,40	SK
15.01.2017					6 660,60	3 899,40	2 761,20	644 515,00	SK
15.02.2017					6 660,60	3 915,90	2 744,70	640 599,10	SK
15.03.2017					6 660,60	3 932,70	2 727,90	636 666,40	SK
15.04.2017					6 660,60	3 949,50	2 711,10	632 716,90	SK
15.05.2017					6 660,60	3 966,30	2 694,30	628 750,60	SK
15.06.2017					6 660,60	3 983,10	2 677,50	624 767,50	SK
15.07.2017					6 660,60	4 000,20	2 660,40	620 767,30	SK
15.08.2017					6 660,60	4 017,30	2 643,30	616 750,00	SK
15.09.2017					6 660,60	4 034,40	2 626,20	612 715,60	SK
15.10.2017					6 660,60	4 051,50	2 609,10	608 664,10	SK
15.11.2017					6 660,60	4 068,60	2 592,00	604 595,50	SK
15.12.2017					6 660,60	4 086,00	2 574,60	600 509,50	SK
15.01.2018					6 660,60	4 103,40	2 557,20	596 406,10	SK
15.02.2018					6 660,60	4 120,80	2 539,80	592 285,30	SK
15.03.2018					6 660,60	4 138,50	2 522,10	588 146,80	SK
15.04.2018					6 660,60	4 156,20	2 504,40	583 990,60	SK
15.05.2018					6 660,60	4 173,90	2 486,70	579 816,70	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.06.2018					6 660,60	4 191,60	2 469,00	575 625,10	SK
15.07.2018					6 660,60	4 209,30	2 451,30	571 415,80	SK
15.08.2018					6 660,60	4 227,30	2 433,30	567 188,50	SK
15.09.2018					6 660,60	4 245,30	2 415,30	562 943,20	SK
15.10.2018					6 660,60	4 263,30	2 397,30	558 679,90	SK
15.11.2018					6 660,60	4 281,60	2 379,00	554 398,30	SK
15.12.2018					6 660,60	4 299,90	2 360,70	550 098,40	SK
15.01.2019					6 660,60	4 318,20	2 342,40	545 780,20	SK
15.02.2019					6 660,60	4 336,50	2 324,10	541 443,70	SK
15.03.2019					6 660,60	4 355,10	2 305,50	537 088,60	SK
15.04.2019					6 660,60	4 373,40	2 287,20	532 715,20	SK
15.05.2019					6 660,60	4 392,00	2 268,60	528 323,20	SK
15.06.2019					6 660,60	4 410,90	2 249,70	523 912,30	SK
15.07.2019					6 660,60	4 429,50	2 231,10	519 482,80	SK
15.08.2019					6 660,60	4 448,40	2 212,20	515 034,40	SK
15.09.2019					6 660,60	4 467,30	2 193,30	510 567,10	SK
15.10.2019					6 660,60	4 486,50	2 174,10	506 080,60	SK
15.11.2019					6 660,60	4 505,40	2 155,20	501 575,20	SK
15.12.2019					6 660,60	4 524,60	2 136,00	497 050,60	SK
15.01.2020					6 660,60	4 544,10	2 116,50	492 506,50	SK
15.02.2020					6 660,60	4 563,30	2 097,30	487 943,20	SK
15.03.2020					6 660,60	4 582,80	2 077,80	483 360,40	SK
15.04.2020					6 660,60	4 602,30	2 058,30	478 758,10	SK
15.05.2020					6 660,60	4 621,80	2 038,80	474 136,30	SK
15.06.2020					6 660,60	4 641,60	2 019,00	469 494,70	SK
15.07.2020					6 660,60	4 661,40	1 999,20	464 833,30	SK
15.08.2020					6 660,60	4 681,20	1 979,40	460 152,10	SK
15.09.2020					6 660,60	4 701,00	1 959,60	455 451,10	SK
15.10.2020					6 660,60	4 721,10	1 939,50	450 730,00	SK
15.11.2020					6 660,60	4 741,20	1 919,40	445 988,80	SK
15.12.2020					6 660,60	4 761,30	1 899,30	441 227,50	SK
15.01.2021					6 660,60	4 781,70	1 878,90	436 445,80	SK
15.02.2021					6 660,60	4 802,10	1 858,50	431 643,70	SK
15.03.2021					6 660,60	4 822,50	1 838,10	426 821,20	SK
15.04.2021					6 660,60	4 843,20	1 817,40	421 978,00	SK
15.05.2021					6 660,60	4 863,60	1 797,00	417 114,40	SK
15.06.2021					6 660,60	4 884,30	1 776,30	412 230,10	SK
15.07.2021					6 660,60	4 905,30	1 755,30	407 324,80	SK
15.08.2021					6 660,60	4 926,00	1 734,60	402 398,80	SK
15.09.2021					6 660,60	4 947,00	1 713,60	397 451,80	SK
15.10.2021					6 660,60	4 968,00	1 692,60	392 483,80	SK
15.11.2021					6 660,60	4 989,30	1 671,30	387 494,50	SK
15.12.2021					6 660,60	5 010,60	1 650,00	382 483,90	SK
15.01.2022					6 660,60	5 031,90	1 628,70	377 452,00	SK
15.02.2022					6 660,60	5 053,20	1 607,40	372 398,80	SK
15.03.2022					6 660,60	5 074,80	1 585,80	367 324,00	SK
15.04.2022					6 660,60	5 096,40	1 564,20	362 227,60	SK
15.05.2022					6 660,60	5 118,00	1 542,60	357 109,60	SK
15.06.2022					6 660,60	5 139,90	1 520,70	351 969,70	SK
15.07.2022					6 660,60	5 161,80	1 498,80	346 807,90	SK
15.08.2022					6 660,60	5 183,70	1 476,90	341 624,20	SK
15.09.2022					6 660,60	5 205,90	1 454,70	336 418,30	SK
15.10.2022					6 660,60	5 228,10	1 432,50	331 190,20	SK
15.11.2022					6 660,60	5 250,30	1 410,30	325 939,90	SK
15.12.2022					6 660,60	5 272,50	1 388,10	320 667,40	SK
15.01.2023					6 660,60	5 295,00	1 365,60	315 372,40	SK
15.02.2023					6 660,60	5 317,50	1 343,10	310 054,90	SK
15.03.2023					6 660,60	5 340,30	1 320,30	304 714,60	SK
15.04.2023					6 660,60	5 363,10	1 297,50	299 351,50	SK
15.05.2023					6 660,60	5 385,90	1 274,70	293 965,60	SK
15.06.2023					6 660,60	5 408,70	1 251,90	288 556,90	SK
15.07.2023					6 660,60	5 431,80	1 228,80	283 125,10	SK
15.08.2023					6 660,60	5 454,90	1 205,70	277 670,20	SK
15.09.2023					6 660,60	5 478,30	1 182,30	272 191,90	SK
15.10.2023					6 660,60	5 501,40	1 159,20	266 690,50	SK
15.11.2023					6 660,60	5 524,80	1 135,80	261 165,70	SK
15.12.2023					6 660,60	5 548,50	1 112,10	255 617,20	SK
15.01.2024					6 660,60	5 572,30	1 088,40	250 045,00	SK

Datum	Čerpání	Mim.splátka	Odklad	Sazba	Splátka	Úmor	Úrok	Jistina	Typ
15.02.2024					6 660,60	5 595,90	1 064,70	244 449,10	SK
15.03.2024					6 660,60	5 619,60	1 041,00	238 829,50	SK
15.04.2024					6 660,60	5 643,60	1 017,00	233 185,90	SK
15.05.2024					6 660,60	5 667,60	993,00	227 518,30	SK
15.06.2024					6 660,60	5 691,90	968,70	221 826,40	SK
15.07.2024					6 660,60	5 715,90	944,70	216 110,50	SK
15.08.2024					6 660,60	5 740,20	920,40	210 370,30	SK
15.09.2024					6 660,60	5 764,80	895,80	204 605,50	SK
15.10.2024					6 660,60	5 789,40	871,20	198 816,10	SK
15.11.2024					6 660,60	5 814,00	846,60	193 002,10	SK
15.12.2024					6 660,60	5 838,60	822,00	187 163,50	SK
15.01.2025					6 660,60	5 863,50	797,10	181 300,00	SK
15.02.2025					6 660,60	5 888,70	771,90	175 411,30	SK
15.03.2025					6 660,60	5 913,60	747,00	169 497,70	SK
15.04.2025					6 660,60	5 938,80	721,80	163 558,90	SK
15.05.2025					6 660,60	5 964,00	696,60	157 594,90	SK
15.06.2025					6 660,60	5 989,50	671,10	151 605,40	SK
15.07.2025					6 660,60	6 015,00	645,60	145 590,40	SK
15.08.2025					6 660,60	6 040,50	620,10	139 549,90	SK
15.09.2025					6 660,60	6 066,30	594,30	133 483,60	SK
15.10.2025					6 660,60	6 092,10	568,50	127 391,50	SK
15.11.2025					6 660,60	6 118,20	542,40	121 273,30	SK
15.12.2025					6 660,60	6 144,30	516,30	115 129,00	SK
15.01.2026					6 660,60	6 170,40	490,20	108 958,60	SK
15.02.2026					6 660,60	6 196,50	464,10	102 762,10	SK
15.03.2026					6 660,60	6 222,90	437,70	96 539,20	SK
15.04.2026					6 660,60	6 249,60	411,00	90 289,60	SK
15.05.2026					6 660,60	6 276,00	384,60	84 013,60	SK
15.06.2026					6 660,60	6 302,70	357,90	77 710,90	SK
15.07.2026					6 660,60	6 329,70	330,90	71 381,20	SK
15.08.2026					6 660,60	6 356,70	303,90	65 024,50	SK
15.09.2026					6 660,60	6 383,70	276,90	58 640,80	SK
15.10.2026					6 660,60	6 411,00	249,60	52 229,80	SK
15.11.2026					6 660,60	6 438,30	222,30	45 791,50	SK
15.12.2026					6 660,60	6 465,60	195,00	39 325,90	SK
15.01.2027					6 660,60	6 493,20	167,40	32 832,70	SK
15.02.2027					6 660,60	6 520,80	139,80	26 311,90	SK
15.03.2027					6 660,60	6 548,70	111,90	19 763,20	SK
15.04.2027					6 660,60	6 576,30	84,30	13 186,90	SK
15.05.2027					6 660,60	6 604,50	56,10	6 582,40	SK
15.06.2027					6 610,30	6 582,40	27,90	0,00	SK
	<u>1 000 000,00</u>	<u>0,00</u>			<u>1 601 900,26</u>	<u>1 000 000,00</u>	<u>601 900,26</u>		

ANALÝZA POTŘEB KLIENTA

Informace o investičním záměru klienta

Výše investičního záměru	1 100 000 Kč
Výše vlastních prostředků	220 000 Kč
Výše hypotečního úvěru	880 000 Kč
Odhadní hodnota nemovitosti	1 100 000 Kč

Splátka hypotečního úvěru

Splátka hypotečního úvěru	5 641 Kč
Daňový odpočet *)	- Kč

*) Výše daňového odpočtu je pouze orientační a platí pro první období splácení úvěru. S postupným splácením úvěru se výše odpočtů mění.

Zajištění hypotečního úvěru

Výše hypotečního úvěru	880 000 Kč
Odhadní cena nemovitostí	1 100 000 Kč

Výše úvěru (z ceny nemovitosti)	80,0%
---------------------------------	--------------

Odhadní cena nemovitostí je pravděpodobně dostatečná pro hypotéku ČS

Bonita klienta

Celkové příjmy klienta	21 086 Kč
1 násobek životního minima	4 420 Kč
Povinné výdaje	1 430 Kč
Výsledná výše splátky	5 641 Kč

Příjmy klienta jsou pro splácení úvěrů dostatečné

Maximální splátka, maximální výše úvěru

Maximální výše splátky odpovídající příjmům	9 113 Kč
Max. výše úvěru, odpovídající příjmům (cca)	1 420 000 Kč

ČESKÁ
SPORITELNA

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE O HYPOTEČNÍM ÚVĚRU

Rok	Výše HÚ	Měsíční splátka	z toho úrok	z toho jistina	Daňová úspora	Pojistné	Čistá splátka
0	880 000 Kč	5 641 Kč	3 413 Kč	2 228 Kč	683 Kč	0 Kč	4 958 Kč
1	852 688 Kč	5 641 Kč	3 307 Kč	2 334 Kč	661 Kč	0 Kč	4 979 Kč
2	824 077 Kč	5 641 Kč	3 196 Kč	2 445 Kč	639 Kč	0 Kč	5 001 Kč
3	794 107 Kč	5 641 Kč	3 080 Kč	2 561 Kč	616 Kč	0 Kč	5 025 Kč
4	762 711 Kč	5 641 Kč	2 958 Kč	2 683 Kč	592 Kč	0 Kč	5 049 Kč
5	729 823 Kč	5 641 Kč	2 830 Kč	2 810 Kč	566 Kč	0 Kč	5 075 Kč
6	695 371 Kč	5 641 Kč	2 697 Kč	2 944 Kč	539 Kč	0 Kč	5 101 Kč
7	659 281 Kč	5 641 Kč	2 557 Kč	3 084 Kč	511 Kč	0 Kč	5 129 Kč
8	621 475 Kč	5 641 Kč	2 410 Kč	3 230 Kč	482 Kč	0 Kč	5 159 Kč
9	581 872 Kč	5 641 Kč	2 257 Kč	3 384 Kč	451 Kč	0 Kč	5 189 Kč
10	540 386 Kč	5 641 Kč	2 096 Kč	3 545 Kč	419 Kč	0 Kč	5 221 Kč
11	496 928 Kč	5 641 Kč	1 927 Kč	3 713 Kč	385 Kč	0 Kč	5 255 Kč
12	451 403 Kč	5 641 Kč	1 751 Kč	3 890 Kč	350 Kč	0 Kč	5 290 Kč
13	403 715 Kč	5 641 Kč	1 566 Kč	4 075 Kč	313 Kč	0 Kč	5 327 Kč
14	353 758 Kč	5 641 Kč	1 372 Kč	4 269 Kč	274 Kč	0 Kč	5 366 Kč
15	301 427 Kč	5 641 Kč	1 169 Kč	4 472 Kč	234 Kč	0 Kč	5 407 Kč
16	246 608 Kč	5 641 Kč	956 Kč	4 684 Kč	191 Kč	0 Kč	5 449 Kč
17	189 183 Kč	5 641 Kč	734 Kč	4 907 Kč	147 Kč	0 Kč	5 494 Kč
18	129 027 Kč	5 641 Kč	500 Kč	5 140 Kč	100 Kč	0 Kč	5 541 Kč
19	66 012 Kč	5 641 Kč	256 Kč	5 385 Kč	51 Kč	0 Kč	5 589 Kč
20	- 0 Kč	5 641 Kč	-0 Kč	5 641 Kč	0 Kč	0 Kč	5 641 Kč

Zaplacené úroky	473 747
Daňová úspora	94 749
Popl. za zpracování	9 500
Popl. za vedení	36 000
Celkem zaplaceno	1 304 498

Pozn.

*Čistá splátka je splátka hypotečního úvěru zahrnující daňový odpočet a pojistné
Reálná hodnota splátky vyjadřuje "kupní sílu" peněz, která klesá vlivem inflace*