

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko správní

Možnosti krytí rizik nesplácení hypotečních úvěrů
pojistnými produkty

Bc. Veronika Čejková

Diplomová práce

2012

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Veronika Čejková**
Osobní číslo: **E100441**
Studijní program: **N6209 Systémové inženýrství a informatika**
Studijní obor: **Pojistné inženýrství**
Název tématu: **Možnosti krytí rizik nesplácení hypotečních úvěrů
pojistnými produkty**
Zadávací katedra: **Ústav matematiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Současná finanční krize úzce souvisí s hypotečními úvěry. Cílem diplomové práce je podrobněji analyzovat tyto souvislosti a důsledky krize pro hypoteční trh v České republice. Její součástí je také popsat možnosti snížení rizik nesplácení hypotečních úvěrů pojistnými produkty. Diplomová práce bude řešit následující okruhy:

- Vývojové trendy v poskytování hypotečních úvěrů ve světě a v České republice
- Pojištění finančních rizik
- Produkty pojištění finančních rizik v pojišťovnách v ČR
- Řešení životných rizik pojistnými produkty
- Možnosti splácení hypotečních úvěrů pojistnými produkty
- Vybrané produkty investičního životního pojištění pro splácení hypotečních úvěrů.

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

DAŇHEL, J.: Pojistná teorie. Praha: Professional Publishing, 2005. 332 s. ISBN 80-86419-84-3.


DAŇHEL, J., DUCHÁČKOVÁ, E., RADOVÁ, J.: Analýza globálních trendů ve

světovém a českém komerčním pojišťovníctví, Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 63 s. ISBN 978-80-245-1256.

DUCHÁČKOVÁ, E.: Principy pojištění a pojišťovníctví. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0.


POLOUČEK, S.: Bankovníctví. 1. vydání. Karviná, Slezská univerzita v Opavě, 2005. 89 s. ISBN 80-7248-287-4.

SMRČKA, L.: Osobní a rodinné finance (svět rodinných financí ? jak spořit a rozmnožovat majetek). 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 257 s. ISBN 978-80-86946-41-2.

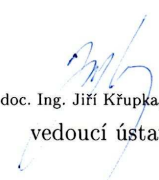
Vedoucí diplomové práce: 
doc. RNDr. Bohdan Linda, CSc.
Ústav matematiky

Datum zadání diplomové práce: 30. června 2011

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2012


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.
děkanka

L.S.


doc. Ing. Jiří Křupka, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. srpna 2011

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně.

V Sobětuchách dne 25.4.2012

Veronika Čejková

ANOTACE

Diplomová práce se zaměřuje na hypoteční trh v České republice, zejména na rizika spojená se splácením hypotečních úvěrů. Teoretická část pojednává o hypotečních úvěrech obecně a o produktech, kterými je možné krýt rizika nesplácení hypotečních úvěrů. Praktická část pak porovnává pojistné produkty u vybraných bank a pojišťoven. Srovnává ceny produktů, jejich výhody a nevýhody a navrhuje řešení, jak minimalizovat rizika spojená s nesplácením hypotečních úvěrů.

KLÍČOVÁ SLOVA

Hypoteční úvěr, pojištění schopnosti splácet, úrok, riziko

TITLE

Options Cover The Risks of Default Mortgage Insurance Products

ANNOTATION

This thesis focuses on the mortgage market in the Czech Republic, particularly the risks associated with mortgage loans. The theoretical part discusses generally the Mortgage Loans and about products, we can cover the risk of mortgage defaults with. Practical part compares insurance products selected banks and insurance companies. It compares the prices of products, their advantages and disadvantages, and propose solutions to minimize risks associated with mortgage loans.

KEYWORDS

Mortgage loan, payment protection insurance, interest, risk

Obsah:

Seznam tabulek.....	8
Seznam obrázků.....	9
Seznam použitých zkratk 10	10
Úvod	11
1 Vysvětlení užívaných pojmů.....	14
2 Vývojové trendy v poskytování hypotečních úvěrů.....	20
3 Hypoteční úvěry	24
3.1 Poskytovatelé hypotečních úvěrů.....	25
3.2 Zajištění.....	25
3.3 Úroky.....	26
3.4 Hypoteční zástavní listy	27
3.5 Výpočet splátky hypotečního úvěru.....	29
3.6 Podmínky pro dosažení hypotečního úvěru	31
4 Pojištění rizik.....	34
4.1 Poskytovatelé pojištění schopnosti splácet	34
4.2 Životní a úrazová rizika nesplácení hypotečních úvěrů	34
4.2.1 Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin.....	34
4.2.2 Pojištění pro případ invalidity	34
4.2.3 Pojištění pro případ pracovní neschopnosti z důvodu úrazu nebo nemoci	35
4.3 Pojištění pro případ ztráty zaměstnání	35
4.4 Rizika spojená se zastavenou nemovitostí	36
4.4.1 Výpočet pojistného.....	36
5 Produkty pojištění finančních rizik v pojišťovnách v ČR.....	38
5.1 Pojištění schopnosti splácet.....	38
5.1.1 Finanční skupina České spořitelny.....	38
5.1.2 Shrnutí	40
5.1.3 Hypoteční banka.....	41
5.1.4 Shrnutí	44
5.1.5 Komerční banka – Komerční pojišťovna	45
5.1.6 Shrnutí	46
5.1.7 Porovnání produktů jednotlivých pojišťoven.....	48
6 Porovnání hypotečních úvěrů s pojištěním u vybraných bank.....	50

7	Pojišťovna České spořitelny - FLEXI životní pojištění	54
7.1	Simulace FLEXI životního pojištění.....	56
Závěr	61
Použitá literatura.....		64
Internetové zdroje		65
Seznam příloh		67

Seznam tabulek

Tabulka 1: Porovnání průměrné výše HU v letech 2003 – 2011.....	22
Tabulka 2: Porovnání úrokových sazeb hypotečních úvěru jednotlivých bank	27
Tabulka 3: Shrnutí hodnocení bonity klienta	33
Tabulka 4: Shrnutí Pojištění k úvěrům na bydlení Finanční skupiny České spořitelny.....	40
Tabulka 5: Cena pojištění	41
Tabulka 6: Výhody a nevýhody pojištění.....	41
Tabulka 7: Shrnutí ČSOB pojištění k hypotékám – schopnost splácet.....	44
Tabulka 8: Cena pojištění	44
Tabulka 9: Výhody a nevýhody pojištění.....	45
Tabulka 10: Shrnutí Rizikového životního pojištění k hypotečnímu úvěru Komerční banky .	46
Tabulka 11: Cena pojištění	47
Tabulka 12: Výhody a nevýhody pojištění.....	47
Tabulka 13: Porovnání produktů jednotlivých pojišťoven.....	48
Tabulka 14: Porovnání cen pojištění	48
Tabulka 15: Porovnání ceny úvěru s pojištěním jednoho žadatele u vybraných poskytovatelů	50
Tabulka 16: Porovnání ceny úvěru s pojištěním dvou žadatelů u vybraných poskytovatelů...	51
Tabulka 17: Průměrná délka pracovní neschopnosti dle krajů za rok.....	53
Tabulka 18: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.1.....	56
Tabulka 19: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.2.....	57
Tabulka 20: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.3.....	58
Tabulka 21: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.4.....	59

Seznam obrázků

Obrázek 1: Vývoj průměrných úrokových sazeb v letech 2003 - 2010	21
Obrázek 2: Vývoj úrokových sazeb HÚ v ČR od roku 2003 do roku 2012.....	21
Obrázek 3: Vývoj objemu hypotečních úvěrů v České republice v letech 2003 – 2011v tis. Kč	22
Obrázek 4: Porovnání smluvní jistiny na jeden HU v jednotlivých letech (2003-2011)	23
Obrázek 5: Poměr mezi úrokem a úmorem HÚ	30
Obrázek 6: Vývoj výše úvěru	31

Seznam použitých zkratek

ČR	Česká republika
ČS, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
FED	Federální rezervní systém
HÚ	hypoteční úvěr
HZL	hypoteční zástavní list
ID	invalidní důchod
KB	Komerční banka, a.s.
LTV	Loan to Value
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
odst.	odstavec
p.a.	per annum - ročně
PN	pracovní neschopnost
PP	pojistné podmínky
Př.	příklad
PU	pojistná událost
Sb.	sbírka
TÚM	technická úroková míra
tzn.	to znamená
tzv.	takzvaný
USA	United States of America – Spojené státy Americké
VPP	všeobecné obchodní podmínky
ŽM	životní minimum

Úvod

Současná ekonomická krize úzce souvisí s hypotečními úvěry. Cílem diplomové práce je podrobněji analyzovat možnosti snížení rizik nesplácení hypotečních úvěrů pojistnými produkty a porovnat některé produkty na pojistném trhu.

Prvotní příčinou ekonomické krize byla americká hypoteční krize 2007. Příčiny hypoteční krize můžeme začít hledat v roce 2000, kdy došlo v USA k pádu nadhodnocených technologických akcií, což bylo způsobeno především dravými internetovými firmami na akciovém trhu. Akcionáři věřili v permanentní růst jejich hodnoty o desítky až stovky procent ročně. Internet skutečně přinášel firmám obrovské zisky. Současně přišel boom mobilní komunikace. Následkem toho byly investovány stovky miliard dolarů do internetových sítí, serverů, programování webových aplikací, obchodu a marketingu. Vlastnictví akcií u domácností je v USA velmi rozšířené, akcie vlastní okolo 80 % domácností. Akcie, s vidinou obrovských zisků, chtěl mít každý. Akcionáři kupovali nadhodnocené akcie, brali si na ně půjčky.

V roce 2000 splaskla akciová bublina. Cena technologických akcií, měřená indexem NASDAQ, se během následujících tří let vrátila na hodnotu v letech 1997 až 1998. Tedy tam, kam v danou chvíli skutečně patřila.

V roce 2001 Federální rezervní systém¹ (FED) snížil základní úrokovou sazbu z 6,5 % na 1,75 %, čímž rozproudil ekonomiku a postavil řadu firem opět na nohy. Spustil se další boom – spotřeba domácností na dluh. FED navíc držel extrémně nízké sazby držel celé čtyři roky. Domácnosti si půjčovaly jak na spotřební zboží, tak na nemovitosti. Nízké úrokové sazby totiž vedly k poklesu hypotečních úrokových sazeb. Sazba hypotečního úvěru s 30letou fixací klesla v průběhu roku 2003 na 5,50 %, s 15letou fixací na 5,00 % a u hypotéky s pohyblivou mírou klesla dokonce na 3,50 %.

Hypotéky s pohyblivou úrokovou sazbou byly přesně tím, co odstartovalo celou dnešní americkou hypoteční krizi. Člověk, který si vezme hypotéku s pohyblivou úrokovou sazbou, zaplatí sice v součtu o něco méně než člověk s fixovanou sazbou, na druhou stranu, nikdy si nemůže být zcela jistý, zda bude schopen splácet hypotéku například po uplynutí pěti let od jejího sjednání. Kontrola bonity klienta šla stranou.

V roce 2004 FED zvedl základní úrokovou sazbu na 2,25 %. V dalších letech s navyšováním pokračoval. V prosinci 2005 půjčoval peníze s ročním úrokem 4,25 %, o rok

¹ Federální rezervní systém je centrální bankovní systém Spojených států amerických.

později za ně musely americké komerční banky platit již 5,25 % ročně. Zvýšení sazeb FEDu se s několikatydenním zpožděním promítlo do výše hypotečních úrokových sazeb. Sazba hypotéky s jednoletou fixací vzrostla během tří let z rekordně nízkých 3,50 na 5,50 procentních bodů, hypoteční úvěr s 15letou fixací podražila z 5 na 6 procent, hypoteční úvěr s 30letou fixací z 5,50 na 6,50 procenta.

Důsledkem zvýšení úrokových sazeb byl dramatický pokles počtu žádostí o hypotéku. Zájem o nákup rodinných domů uval. Na trhu byl přebytek nových rodinných domů, který zakončil období růstu cen nemovitostí v USA. Prodejní doba nového rodinného domu vzrostla ze čtyř měsíců na téměř deset měsíců. Růst hypotečních úrokových sazeb a následný nárůst měsíčních splátek hypoték dostal do finanční tísně nejméně bonitní domácnosti.

Finanční problémy domácností vyústily v roce 2007, kdy růst výše splátek hypoték v kombinaci s rekordním růstem cen pohonných hmot donutil domácnosti snižovat výdaje na spotřební zboží a zbytné služby. Část finančně nejzatíženějších domácností přestala splácet měsíční splátky hypotéky, domy jim byly následně zabaveny. Počet nesplácených hypoték a následně zabavených rodinných domů rapidně vzrostl a to přineslo významné problémy hypotečním bankám. Jakmile se v portfoliu banky objeví více než 5 procent neplatičů, nevyhne se banka bankrotu, popřípadě převzetí ze strany silnější finanční instituce. 18. března 2008 toto postihlo pátou největší americkou investiční banku Bear Stearns. Tu, s podporou FEDu (finanční krytí méně likvidních aktiv v hodnotě 30 mld. dolarů), převzal za pouhých 236 milionů dolarů finanční gigant JPMorgan.

Hypoteční krize v USA se koncem roku 2007 a na počátku roku 2008 stačila v omezené míře přelít do ostatních částí ekonomiky. Začaly padat americké akcie, v srpnu 2007 největší francouzská veřejně obchodovaná banka BNP Paribas zmrazila výběry hotovosti ze tří svých investičních fondů, což zdůvodnila krizí v sektoru rizikových hypoték v USA, a krize se tak přelila do Evropy. 15. září americká investiční banka požádala o bankrotovou ochranu před věřiteli. Dále následovala vlna akvizic, rekordních bankrotů, znárodnování finančních institucí v USA i v dalších zemích nebo propady světových akciových trhů. Řada zemí také oznámila propady hospodářského růstu a nezaměstnanosti a krize stále citelněji zasahovala další a další odvětví ekonomiky. Jednotlivé země také na krizi reagovaly záchrannými plány v hodnotě stovek miliard dolarů, zavedením takzvaného šrotovného nebo zvýšením záruk na bankovní vklady.

V České republice se hypoteční krize neprojevila, ale ekonomická krize se promítla na hypoteční trh.

S ekonomickou krizí přišla rostoucí nezaměstnanost, banky zaváděly opatření k ochraně rizik hypotečních úvěrů. Zpřísnily podmínky hodnocení bonity klientů, neposkytovaly 100% hypoteční úvěry, kladly důraz na kvalitu zajištění úvěrů. Došlo ke zvyšování úrokových sazeb. Tím došlo ke snížení počtu nově poskytovaných hypotečních úvěrů. Z důvodu zvýšení úrokových sazeb a zvýšené nezaměstnanosti došlo k růstu počtu nesplácených úvěrů. [19, 30, 31]

Právě rizika nesplácení hypotečních úvěrů jsou předmětem diplomové práce. Diplomová práce bude porovnávat produkty krytí rizik vybraných bank v kombinaci s hypotečními úvěry.

1 Vysvětlení užívaných pojmů

Čekací doba

Čekací doba je lhůta v délce 90 po sobě jdoucích kalendářních dní, resp. v případě, že se pojištění vztahuje i k závazku pojištěného hradit splátky hypotečního úvěru sjednaného před více než 12 měsíci, lhůta v délce 180 po sobě jdoucích dní, pro případ ztráty zaměstnání, lhůta v délce 30 po sobě jdoucích kalendářních dní pro případ hospitalizace v důsledku úrazu a lhůta v délce 90 po sobě jdoucích kalendářních dní pro případ hospitalizace v důsledku úrazu nebo nemoci, běžící od data počátku pojištění. V této lhůtě ztráta zaměstnání nebo hospitalizace v důsledku úrazu nebo hospitalizace v důsledku úrazu nebo nemoci pojištěného nejsou považovány za pojistnou událost a pojištěnému nevzniká nárok na plnění.[14]

Hospitalizace

Hospitalizace je poskytnutí celodenní nemocniční lůžkové péče pojištěnému, která je z lékařského hlediska nezbytná v důsledku léčení úrazu nebo nemoci pojištěného.[14]

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je úvěr zajištěný nemovitostí. Hypoteční banky nabízí dva typy úvěrů: hypotéky, které jsou účelové vázané na pořízení nemovitosti a tzv. americké hypotéky, které jsou na cokoli, mají ale horší parametry než ty účelové.

Současné znění zákona umožnilo rovněž možnost poskytování hypotečních úvěrů také na zajištění potřeb bydlení - 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. Stále platí ručení nemovitostí.[17]

Invalidita

Podle zákona je pojištěnec invalidní, jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu nastal pokles jeho pracovní schopnosti nejméně o 35 %, přičemž pokud jeho pracovní schopnost poklesla:

- 35 % až o 49 %, jedná se o invaliditu prvního stupně,

- 50 % až o 69 %, jedná se o invaliditu druhého stupně,
- 70 % a více, jedná se o invaliditu třetího stupně. [15]

Nahodilá skutečnost

Skutečnost, která je možná a u které není jisté, zda v době trvání soukromého pojištění vůbec nastane, nebo není známa doba jejího vzniku.[16]

Nezaměstnaná osoba

Nezaměstnaná osoba je každá osoba, která není zaměstnaná v pracovním poměru nebo obdobném právním vztahu, ani nevykonává samostatnou výdělečnou činnost a která je v České republice registrována na příslušném úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání. [4]

Nezaměstnanost

Nezaměstnanost je stav nezaměstnané osoby dle kritérií uvedených v pojistných podmínkách pro ztrátu zaměstnání. [4]

Obmyšlená osoba

Obmyšlený je termín, který označuje osobu, která není pojištěným, a přesto je oprávněná k příjmu pojistného plnění. Je obvykle uvedena v pojistné smlouvě životního pojištění. Obmyšlený může být v pojistné smlouvě výslovně uveden nebo může být uveden pouze formou příbuzenského vztahu např. syn nebo manželka. Není-li obmyšlený v pojistné smlouvě přímo uveden, je určen zákonem. Obmyšlených osob může být v pojistné smlouvě uvedeno více a pojistník může dokonce stanovit i poměr, jakým si obmyšlené osoby rozdělí případný příjem pojistného plnění. [4]

Pojistitel

Pojistitel je ten, kdo se zavazuje poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění, nastane-li nahodilá událost v pojistné smlouvě blíže označená. Tedy například pojišťovna. [16]

Pojistná doba

Pojistná doba je doba, na kterou je pojištění sjednáno. [16]

Pojistná smlouva

Právní dokument vytvořený písemnou formou, jehož obsahem jsou smluvní ujednání a podmínky pojistného vztahu, které jsou závazné pro smluvní strany. Pojistnou smlouvu lze též definovat jako dvoustranný právní úkon, na jehož základě vzniká a trvá smluvní pojištění. [16]

Pojistná událost

Nahodilá skutečnost blíže označená v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, a se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění. [16]

Pojistník

Pojistník je fyzická nebo právnická osoba, která s pojistitelem uzavřela pojistnou smlouvu a je povinna platit stanovené pojistné. [16]

Pojištění obnosové

Pojištění obnosové je pojištění, jehož účelem je získání obnosu, tj. dohodnutého pojistného plnění v důsledku pojistné události smrti nebo invalidity 3. stupně ve výši, která je nezávislá na vzniku nebo rozsahu škody. [4]

Pojištění škodové

Pojištění škodové je pojištění, jehož účelem je náhrada škody vzniklé v důsledku pojistné události pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání. [4]

Pojištěný

Osoba, na jejíž život, zdraví, majetek, odpovědnost za škodu nebo jiné hodnoty pojistného zájmu se soukromé pojištění vztahuje. [16]

Pracovní neschopnost

Pracovní neschopnost je celková lékařem konstatovaná neschopnost pojištěného vykonávat jakoukoliv profesní činnost zajišťující mu příjem, mzdu, výdělek nebo zisk v důsledku úrazu nebo nemoci za podmínky, že k prvnímu dni přerušování pracovní činnosti pojištěný skutečně vykonával profesní činnost zajišťující mu příjem, mzdu, výdělek

nebo zisk. Pro účely VPP se má za to, že pracovní neschopnost u pojištěného nastala ode dne uvedeného v Potvrzení o trvání dočasné pracovní neschopnosti pojištěného. [14]

Splátka

Splátka je pravidelný měsíční finanční závazek pojištěného stanovený smlouvou ve výši k datu uzavření pojistné smlouvy (dále jen „splátka“), případně součet pravidelných měsíčních závazků pojištěného v případě, že je pojištění schopnosti splácet sjednáno k zajištění schopnosti splácet splátky z více smluv, a to i v případě, kdy pojištěný splátky dle smlouvy hradí v jiné než měsíční frekvenci.[14]

Úroková sazba

Úroková sazba může být ve smlouvě o úvěru sjednána jako pevná, fixovaná pro období úrokové sazby, proměnná nebo plovoucí.

Pevná úroková sazba. Výše pevné úrokové sazby sjednaná ve smlouvě o úvěru je neměnná po celou dobu trvání úvěrového vztahu až do stanoveného dne konečné splatnosti úvěru. Výši pevné úrokové sazby navrhuje banka podle svých zásad a v závislosti na situaci na finančních trzích, na kterých se banka refinancuje.

Fixovaná úroková sazba (pevná úroková sazba) pro období úrokové sazby. Výše fixované úrokové sazby pro období úrokové sazby je v době trvání období úrokové sazby neměnná. Výši fixované úrokové sazby pro období úrokové sazby navrhuje banka podle svých zásad a v závislosti na situaci na finančních trzích, na kterých se banka refinancuje. Není-li konkrétní výše fixované úrokové sazby pro období úrokové sazby uvedena ve smlouvě o úvěru, oznámí ji banka klientovi písemně před začátkem období úrokové sazby. Pokud klient po obdržení oznámení o výši fixované úrokové sazby pro období úrokové sazby nesplatí úvěr v plné výši, platí, že oznámenou výši akceptoval. V oznámení je banka oprávněna navrhnout klientovi změnu délky období úrokové sazby a tomu odpovídající výši fixované úrokové sazby pro období úrokové sazby a anuitní splátky. Akceptuje-li klient ve lhůtě pro splacení úvěru navrženou změnu, platí tato změna od začátku nejbližšího následujícího období úrokové sazby.

Proměnná úroková sazba. Proměnná úroková sazba je sazba, jejíž výše je stanovovaná pro období úrokové sazby jako součet výše referenční sazby platné v rozhodný den a dohodnuté marže. Není-li příslušná referenční sazba v rozhodný den pro banku

dostupná, použije se pro stanovení výše konkrétní úrokové sazby výše referenční sazby naposledy bance dostupná.

Plovoucí úroková sazba (pohyblivá úroková sazba). Plovoucí úroková sazba je sazba stanovovaná jako výše základní sazby se zvýšením o dohodnutou marži. Výši plovoucí úrokové sazby je banka oprávněna průběžně upravovat v závislosti na změnách základní sazby. [8]

Ztráta zaměstnání

Ztráta zaměstnání je stav nezaměstnané osoby v důsledku ukončení pracovního poměru bez vlastního přičinění, anebo z vlastní vůle pojištěného za dále stanovených podmínek. Ztráta zaměstnání může být za splnění dalších podmínek pojistnou událostí v případě, že je nezaměstnaná osoba v České republice registrována na příslušném úřadu práce jako uchazeč o zaměstnání.

Ukončení pracovního poměru z vlastní vůle pojištěného je za ztrátu zaměstnání ve smyslu VPP považováno výlučně v případě: (i) zrušení pracovního poměru zaměstnancem dle zákoníku práce, jestliže mu zaměstnavatel nevyplatil mzdu (plat) nebo náhrady mzdy (platu) či jakoukoliv jejich část do 15 dnů po uplynutí termínu splatnosti; tuto skutečnost je pojištěný povinen doložit předložením dokladu o zrušení pracovního poměru s prokázaným doručením zaměstnavateli s výslovným uvedením daného důvodu, (ii) ukončení pracovního poměru dohodou nebo výpovědí ze strany zaměstnance z důvodu vydání rozhodnutí v insolvenčním řízení potvrzujícího úpadek zaměstnavatele, příp. zamítající insolvenční návrh pro nedostatek majetku anebo z důvodu zrušení zaměstnavatele a jeho vstupu do likvidace.[14]

Životní pojištění

Životní pojištění je smlouva mezi vlastníkem a pojišťovnou, ve které se pojistitel zavazuje zaplatit určenou peněžní částku pojištěné osobě v případě doby nezbytného léčení, za trvalé následky úrazu, za hospitalizaci následkem úrazu nebo tuto částku zaplatit oprávněné osobě v případě úmrtí pojištěného. Pojištěný platí za tuto smlouvu v pravidelných dohodnutých intervalech.

Na trhu existuje velká nabídka životních pojištění, které se liší různou pojistnou ochranou a mírou flexibility, tj schopností vyhovět individuálním požadavkům klienta. [21]

Riziková pojištění slouží ke krytí rizik, neobsahují spořicí složku.

Kapitálová pojištění spojují rizikovou a spořicí složku, kde je garantované zhodnocení kapitálové hodnoty technickou úrokovou mírou 2,4 %.

Flexibilní pojištění komplexně zajišťuje rizika podle potřeb pojištěného.

Investiční životní pojištění nabízí vyšší zhodnocení vložených prostředků díky investicím do aktiv.

Cílem důchodového pojištění je zajistit zvýšení životního standardu v seniorském věku.

2 Vývojové trendy v poskytování hypotečních úvěrů

Pokud začneme uvažovat o možnosti hypotečního úvěru, první, co nás bude zajímat, bude úroková sazba, která pro nás určuje tzv. cenu hypotečního úvěru.

Jaké faktory ovlivňují úrokové sazby hypotečních úvěrů?

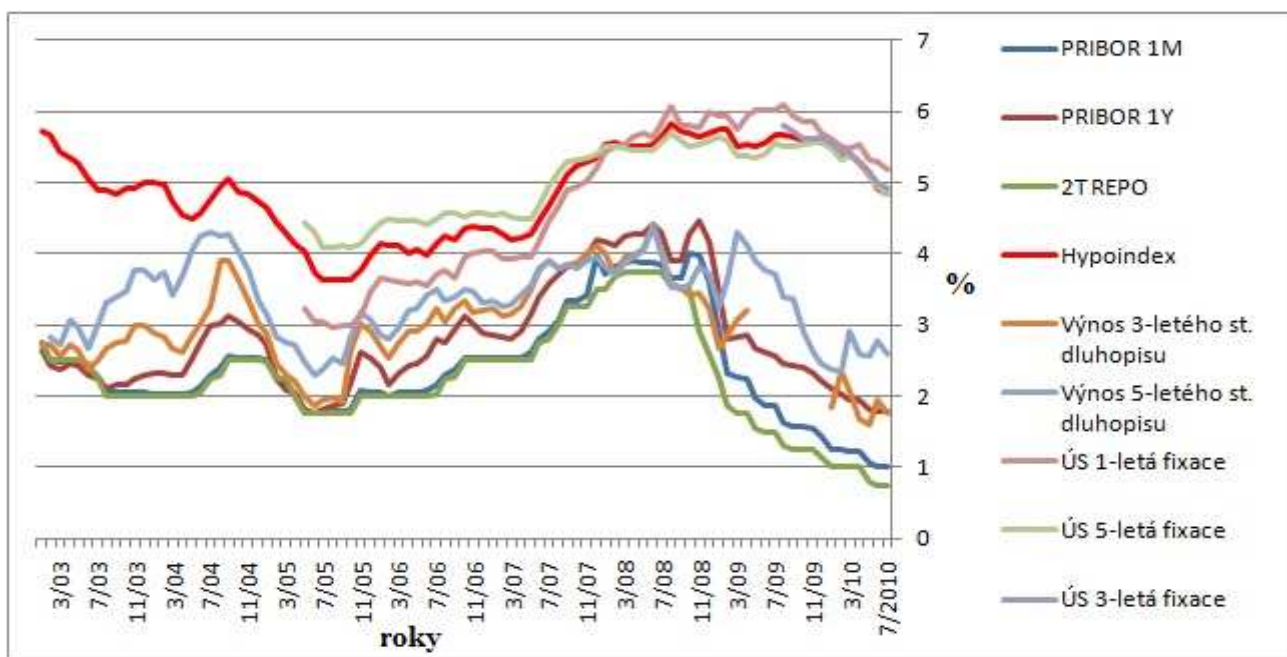
V první řadě je to **cena peněz**, ze kterých banka HÚ financuje. Zdrojů pro financování může být několik, mezi dva nejdůležitější patří jednak vklady klientů (vlastní zdroje) a jednak krátkodobé výpůjčky na finančních trzích a emise dluhopisů (externí zdroje). V případě hypotečních bank jsou to velmi často emise speciálních dluhopisů tzv. hypotečních zástavních listů.

Vedle „nákladů“ na získání finančních zdrojů navyšuje cenu úvěru (úrokovou sazbu) také celá řada dalších nákladů souvisejících s realizací úvěrového obchodu. Jednotlivé položky navyšující cenu úvěru by se daly označit jako **zpracovatelská a riziková marže**. Nad to si banky stanovují svou **obchodní marži**, tedy zisk z úvěrového obchodu.

Velikost marže je zjednodušeně řečeno rozdíl mezi konečnou úrokovou sazbou hypotéky a cenou pořízení finančních zdrojů. V rámci celého trhu by se tedy dala průměrná marže z hypotečního obchodu pro určitý měsíc vyjádřit jako rozdíl mezi celkovou průměrnou úrokovou sazbou hypoték a průměrnou cenou peněz, za kterou bylo možné (v daném měsíci) peníze na finančním trhu pořídit.[22]

V následujících grafech chceme ukázat právě na vývoj úrokových sazeb, které jak již bylo zmíněno, určují cenu hypotečního úvěru.

Na obrázku 1 je graf zobrazující vývoj různých úrokových sazeb v České republice v letech 2003 – 2010.



Obrázek 1: Vývoj průměrných úrokových sazeb v letech 2003 - 2010

Zdroj: [28]

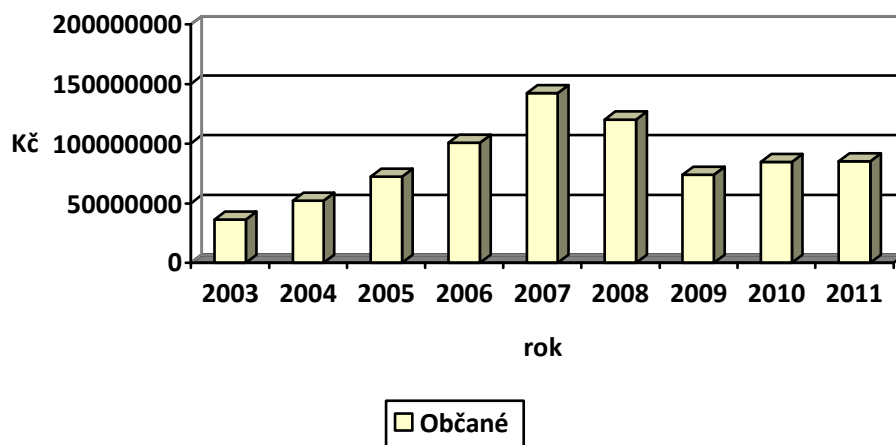
Graf na obrázku 2 zobrazuje vývoj úrokových sazeb HÚ v České republice od roku 2003 do roku 2012.



Obrázek 2: Vývoj úrokových sazeb HÚ v ČR od roku 2003 do roku 2012

Zdroj: [23]

Graf na obrázku 3 ukazuje vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v letech 2003 – 3. čtvrtletí 2011 v České republice.



Obrázek 3: Vývoj objemu hypotečních úvěrů v České republice v letech 2003 – 2011 v tis. Kč
 Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů Ministerstva pro místní rozvoj ČR

V roce 2009 je vidět dopad ekonomické krize na hypoteční trh, kdy byl zaznamenán obrovský propad jak v počtu poskytovaných úvěrů, tak v jejich objemu. Po roce 2009 se objem poskytnutých úvěrů mírně zvyšuje, zdaleka však ne na úroveň roku 2007.

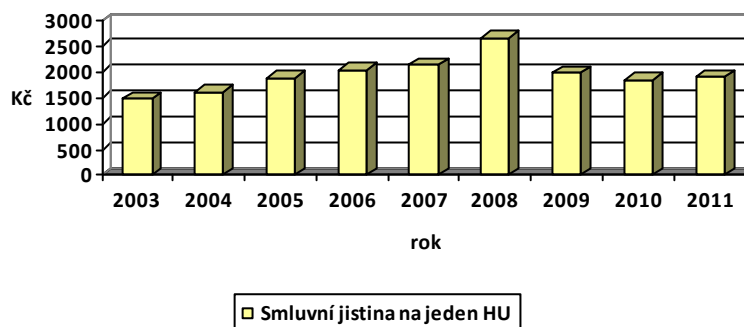
V tabulce 1 je zobrazeno porovnání průměrné výše smluvních jistin na hypoteční úvěr v letech 2003 – 3. čtvrtletí 2011.

Tabulka 1: Porovnání průměrné výše HU v letech 2003 – 2011

rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Počet HU celkem	32 165	41 815	52 388	69 189	85 757	69 670	45 229	52 048	52 439
Smluvní jistina celkem	47 596 947	68 126 005	98 320 399	140 659 780	184 052 949	184 985 352	89 749 795	95 861 498	100 323 562
Smluvní jistina na jeden HU	1480	1629	1877	2033	2146	2655	1984	1842	1913

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů MMR

Graf na obrázku 4 zobrazuje smluvní jistinu na jeden hypoteční úvěr, která výrazně klesla po roce 2008.



Obrázek 4: Porovnání smluvní jistiny na jeden HU v jednotlivých letech (2003-2011)

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů MMR

Tabulka 1 ukazuje zajímavé hodnoty zejména v letech 2007 – 2009. Po roce 2007 a 2008, kdy byla celková jistina hypotečních úvěrů téměř stejná, se v roce 2009 významně snížila a to až o 50 %. Počet hypotečních úvěrů se v roce 2008 snížil téměř o 20 %, ale smluvní jistina na jeden HU se o 20 % zvýšila. Tento pohyb je dán právě zvýšením úrokových sazeb a zpřísněním hodnocení bonity klientů. V roce 2010 a 2011 se počet úvěrů mírně zvýšil, nikoliv však na původní počet. To je dáno zvýšenou nezaměstnaností a obavou občanů o práci a rizika nesplácení HÚ. Celková smluvní jistina se také nepatrně zvyšuje, ze stejných důvodů, jako počet poskytovaných hypotečních úvěrů, ale pouze o pár procent. Hodnoty, které se od roku 2009 mění minimálně, je smluvní jistina na jeden HÚ, která v roce 2009 oproti předchozímu roku klesla o 30 %. Po roce 2009 klesla o dalších 7 % a v roce 2011 o 4 % vzrostla.

3 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr je definován v odstavci (3), § 28 o hypotečních zástavních listech zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb. z 1. května 2004 jako „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“

Hypoteční úvěr je úvěr určený fyzickým i právnickým osobám. Vždy musí být zajištěný zástavním právem k nemovitosti na území ČR. Obvykle se jako zástava využívá financovaná nemovitost, ale není to podmínkou, ručit lze i objektem jiným. Hypoteční banky nabízejí v zásadě dva typy úvěrů: 1. účelový hypoteční úvěr, který je striktně vázán na investici do nemovitosti, 2. neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka - úvěr lze použít na cokoli.

Dále bude pozornost zaměřena na účelový HÚ, neboť HÚ neúčelový není předmětem této diplomové práce.

Výše úvěru se pohybuje od 100 000 Kč a jeho maximální výše většinou není omezena. Je však omezena výší LTV². V dnešní době banky poskytují až 100% hypoteční úvěry, které mají ale vyšší úrokové sazby. [24]

Doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje od 5 do 30 let (výjimečně od 1 do 40 let). Žadateli nesmí být více jak 70 let po dobu splácení hypotečního úvěru. Čím je délka splácení hypotečního úvěru delší, tím nižší jsou splátky. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 – 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr.

Při postupném čerpání HÚ se nejprve hradí úrok z vyčerpané částky až do doby vyčerpání celého HÚ, poté se začne úvěr splácet anuitní splátkou, která obsahuje splátku jistiny a úroku.

Způsoby splácení:

Anuitní splátka v sobě zahrnuje splátku úvěru a jistiny, přičemž výše této splátky se v průběhu splácení nemění, pokud nedojde k některé z možných událostí, jako je změna výše úrokové sazby, změna splatnosti úvěru nebo provedení mimořádné splátky.

Progresivní splácení umožňuje snížení finančního zatížení v počátečním období splácení úvěru nižší splátkou než anuitní, která se pak postupně zvyšuje. Toto splácení je

² LTV – loan-to-value, zástavní hodnota nemovitosti, kterou stanovuje smluvní odhadce bank. Např. LTV 100% značí tzv. 100% hypotéku. Obecně platí, že čím vyšší je LTV, tím vyšší je úroková sazba.

vhodné např. pro mladé lidi na počátku kariéry, nebo pro rodinu, kde je žena na mateřské dovolené.

Degresivní splácení umožňuje umořovat nesplacenou jistinu po co nejvyšších částkách. Výše degresivní splátky je stanovena vždy na dobu jednoho roku a po té je klientovi nastavena nová splátka na nové období, vždy o něco nižší.

3.1 Poskytovatelé hypotečních úvěrů

Hlavními poskytovateli hypotečních úvěrů jsou bankovní společnosti. Hypotéky může nabízet každá banka, která vydá hypoteční zástavní listy a jejich výnosy využije pro financování hypotečních úvěrů.

Hypoteční úvěry poskytují v současné době tyto bankovní společnosti:

- Česká spořitelna, a.s.,
- Hypoteční banka,
- Komerční banka, a.s.,
- ČSOB,
- GE Money Bank, a.s.,
- bank,
- LBBW Bank CZ a.s.,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank a.s.,
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.,
- Volksbank CZ, a.s.,
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s. [25]

3.2 Zajištění

Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti na území České republiky, která je zapsána v katastru nemovitostí a jejíž hodnota je v relaci k výši úvěru.

Nemovitosti, které jsou vhodné jako zajištění hypotečního úvěru, jsou:

- rodinné domy,
- bytové jednotky vymezené zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
- stavební pozemky,

- bytové domy (činžovní a panelové bytové domy),
- nemovitosti k rekreačním účelům (rekreační domky),
- nebytové jednotky vymezené zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, které slouží výhradně jako kancelářské prostory,
- administrativní objekt, který slouží pouze ke kancelářským účelům.

Nemovitosti, které nejsou vhodným předmětem hypotečního úvěru a jeho zajištěním, jsou:

- nemovitosti mimo území ČR,
- objekty, které nejsou pevně spojené se zemí,
- nemovitosti, které nejsou užívány v souladu s kolaudačním rozhodnutím,
- nemovitosti bez právně zajištěného přístupu,
- pozemky, které nejsou určeny pro výstavbu,
- pozemky znečištěné a kontaminované,
- ideální spoluvlastnické podíly k nemovitostem (mohou být pouze účelem hypotečního úvěru, nikoli zástavou, proto je vyžadováno zajištění jinou vhodnou nemovitostí),
- družstevní byty (účelem úvěru může být pouze převod členských práv a povinností u družstevních bytů; družstevní byt nemůže být zástavou, proto je vyžadováno zajištění jinou vhodnou nemovitostí).

Předmětem zástavy mohou být nemovitosti uvedené výše, a to jak nemovitosti dokončené, zkolaudované (včetně pozemku), tak nemovitosti nedokončené, rozestavěné (včetně pozemku) za předpokladu dostavby z poskytnutého úvěru.[7]

3.3 Úroky

Úrok je procentní vyjádření navýšení vypůjčené částky za určité časové období. Pro hypotéky je uváděna úroková sazba roční (per annum - zkratka p.a.). Jedná se o finanční odměnu pro banku (věřitele) za vypůjčení peněz.

V tabulce 2 je znázorněno porovnání úrokových sazeb u bank poskytujících hypoteční úvěry.

Tabulka 2: Porovnání úrokových sazeb hypotečních úvěru jednotlivých bank

LTV	85 %		100 %	
	3 roky	5 let	3 roky	5 let
Česká spořitelna	4,09	4,09	4,24	4,24
ČSOB ³	3,69	3,89	4,59	4,79
GE Money Bank, a.s.	3,59	3,79	4,49	4,39
Hypoteční banka	3,79	3,89	4,89	4,99
Komerční banka, a.s.	3,49	3,49	4,49	4,49
LBBW Bank CZ a.s.	3,14	3,04	3,14	3,04
UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	3,39	3,39	4,79	4,89

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů jednotlivých bank

Úroky uvedené v tabulce jsou čerpány ze sazebníků bank, kde jsou uvedeny základní úrokové sazby. Banky základní úrokové sazby upravují slevami za věrnost, za účet, za sjednání pojištění atd. Úrokové sazby jednotlivých klientů se pak liší.

Vzhledem k zástavě nemovitosti je úrok nižší než u většiny ostatních úvěrových obchodů. Úroková sazba je pevná vždy po dobu fixace, která je možná na dobu 1 až 15 let (dnes je možné u některých bank úrokovou sazbu zafixovat na celou dobu splácení hypotéky).

3.4 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou českou právní úpravou definovány dle zákona č. 190/2004 Sb. § 28 odst. (1) jako: „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat*“.

³ Úroková sazba je platná za předpokladu využití úrokových bonusů za zaslání platu na účet v ČSOB 0,30 % a při uzavření 2 ze 3 pojištění, z nichž alespoň jedno je pojištění úvěru, 0,20 %. K pojištění úvěru máte možnost sjednání pojištění domácnosti nebo pojištění nemovitosti.

Hypoteční zástavní listy (HZL) jsou typem dluhopisu určeným především konzervativním investorům, kteří dávají přednost předem zaručenému výnosu a garanci výplaty jistiny (tedy co nejmenšímu riziku) a mají přítom investiční horizont v délce nad 5 let, do doby data jeho splatnosti. Je zajištěn pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem.

Zástavní právo je právo (banky) k věci (zástavě) ve vlastnictví klienta, které se zapisuje do katastru nemovitostí. Váže na nemovitosti a působí (lze je vykonat) i proti všem jejím budoucím vlastníkům. Umožňuje (zástavnímu) věřiteli (bance) uspokojit se z výnosu prodeje zastavené nemovitosti (věřitel iniciuje prodej zástavy např. v dražbě či prostřednictvím exekutora). Nemovitost, která je předmětem zástavního práva, musí být pojištěna proti živelním rizikům a pohledávka z případných výplat pojistného je zastavena ve prospěch věřitele.

Nominální výnos spojený s vydáním dluhopisu obdrží investor, který drží HZL do doby splatnosti. Nákup HZL v době mezi výplatami úrokového výnosu (kuponu) je spojen i se zahrnutím alikvotního úrokového výnosu do prodejní ceny. Alikvotní úrokový výnos je část nominálního výnosu, která připadá držiteli HZL za období od emise HZL nebo od výplaty posledního kuponu. Se zkracující se dobou do splatnosti HZL se cena přibližuje nominální hodnotě, změna ceny dluhopisu z tohoto důvodu je přirozená a nesnižuje nominální výnos do splatnosti v době prodeje.

Investor může HZL také prodat ještě před datem do splatnosti na sekundárním trhu za cenu nákupu, případně do nich může investovat (nakoupit) za cenu prodeje. Cena HZL může být v té době vyšší nebo nižší, než by odpovídalo výnosu do splatnosti v době vydání HZL. Prodejní i nákupní cena HZL se „každý den“ na dluhopisovém trhu mění a stejně jako u jiných veřejně obchodovaných dluhopisů je vyšší v případě, že úroveň úrokových sazeb na dluhopisovém trhu v mezičase (od doby vydání dluhopisu) klesne, nižší v případě, že naopak vzroste.

Pohyb úrokových sazeb závisí na vývoji inflace a na měnové politice centrální banky. Pokud se inflace vyvíjí zhruba v souladu s původními očekáváními (tj. v době, kdy byl dluhopis vydáván), prodejní a nákupní ceny HZL a z nich plynoucí aktuální výnosy se budou měnit jen málo.

Hlavním rizikem u HZL je, že při odprodeji před datem splatnosti nemůže být vždy původní nominální výnos zaručen, na druhé straně, při lepším vývoji inflace může být investice výhodná, neboť HZL může být odprodán s vyšším než nominálním výnosem.

Pokud investor drží HZL do doby splatnosti, cenové výkyvy nominální výnos do splatnosti neovlivní. Reálný výnos je i v tomto případě ovlivňován inflací (inflační riziko).

V tuzemsku jsou HZL vydávány a prodávány i drobným investorům, a to hlavně bankami poskytujícími hypoteční úvěry a společnostmi podnikajícími v realitním sektoru. Výnosy z HZL nepodléhají zdanění podle zákona o dani z příjmů č. 586/1992 Sb., §4/1 z (fyzické osoby). To z nich spolu s vysokou garancí návratnosti činí poměrně atraktivní dlouhodobou investici i pro drobné investory. [20]

3.5 Výpočet splátky hypotečního úvěru

Výpočet splátky hypotečního úvěru lze orientačně spočítat dle následujícího vzorce:

$$S = \frac{HU}{\frac{1}{i} - \frac{1}{i} \cdot \frac{1}{(1+i)^n}}, \quad (1)$$

kde

S... splátka,

HU... výše hypotečního úvěru,

n... doba splatnosti v letech,

i_{pa} ... roční úroková míra.

Výpočet splátky hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 4,24 % a splatností 30 let, bude podle vzorce (1) následující:

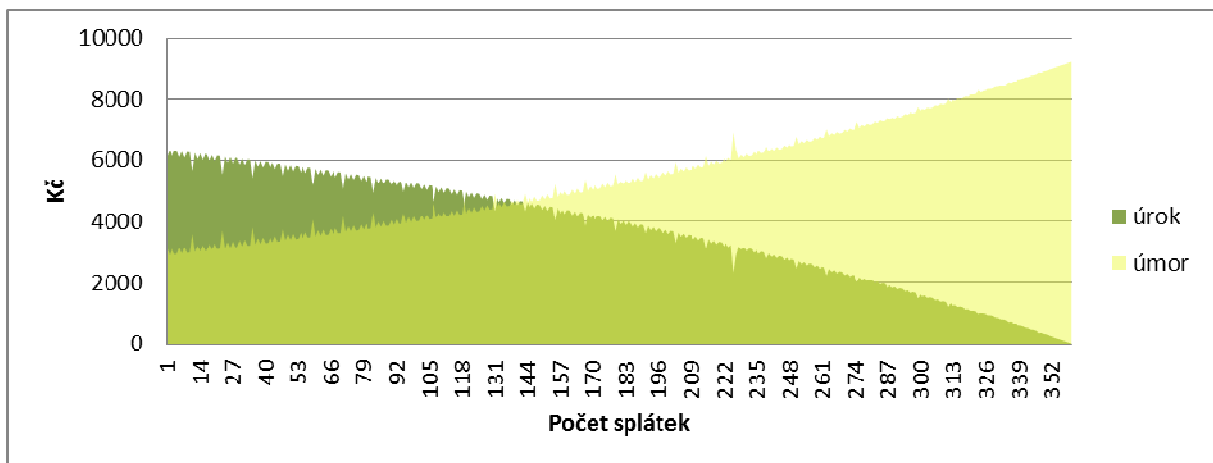
$$S = \frac{2000000}{\frac{1}{0,0424} - \frac{1}{0,0424} \cdot \frac{1}{(1+0,0424)^{30}}} \cdot \frac{1}{12} = 9\,921,172 \text{ Kč}$$

Výpočet splátky hypotečního úvěru v programu MS Excel.

Výše HÚ	2 000 000 Kč
Splatnost (let)	30
úroková sazba	4,24%
splátka (Kč)	-9 827,09 Kč

Pro výpočet splátky byla využita funkce $PLATBA(0,0424/12;30*12;2000000)$.

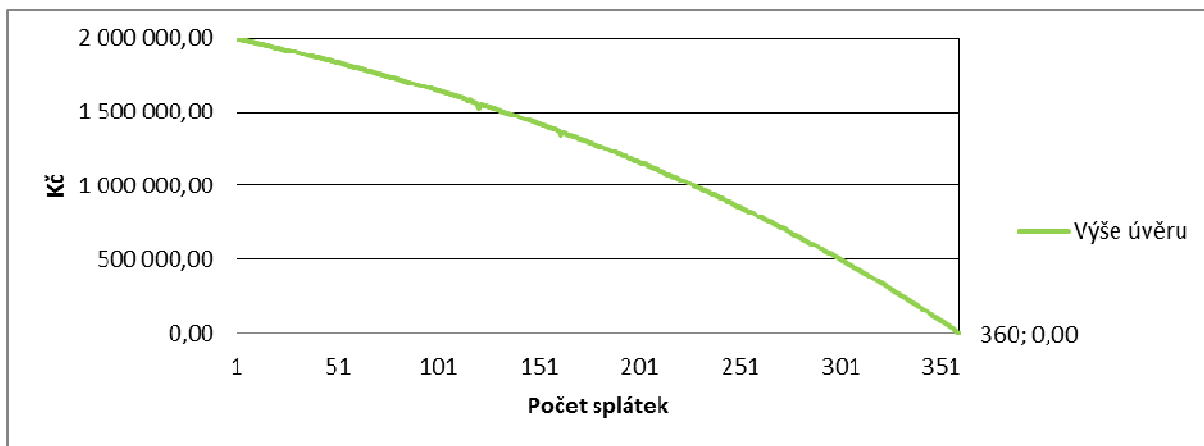
Graf na obrázku 5 zobrazuje poměr mezi úrokem a úmorem HÚ ve výši 2 000 000 Kč na 30 let.



Obrázek 5: Poměr mezi úrokem a úmorem HÚ

Zdroj: Vlastní zpracování dle Přílohy A

Na obrázku 6 je zobrazen graf vývoje výše úvěru.



Obrázek 6: Vývoj výše úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování dle Přílohy A

Oba obrázky vysvětlují princip anuitního splácení úvěru, kdy úrok klesá s výší hypotečního úvěru a s klesajícím úrokem roste úmor hypotečního úvěru.

3.6 Podmínky pro dosažení hypotečního úvěru

Získání hypotečního úvěru je složitý proces. V první řadě musí klient podat žádost o hypoteční úvěr. Banka pak prověřuje žádost, rozhoduje o schválení žádosti a stanovuje, za jakých podmínek bude úvěr klientovi poskytnut.

Bonita klienta

Účelem zjišťování bonity klienta je zhodnocení rizik, která banka podstupuje uzavřením úvěrové smlouvy.

Hodnocení bonity klienta zahrnuje hodnocení osobní důvěryhodnosti žadatele o hypoteční úvěr a hodnocení hospodářské a finanční situace.

Hodnocení osobní důvěryhodnosti zahrnuje posouzení stability finančního hospodaření vyjádřené stálou rentabilitou, obratem, podílem vlastního jmění na celkové bilanci, včasné plnění smluvních a platebních závazků, včasnost a úplnost předkládání účetních výkazů, podkladů a ostatních informací bance, dostatečný zůstatek na běžném účtu, či věrnost bance.

Hodnocení hospodářské situace je klíčovou částí zhodnocení bonity žadatele. Cílem je posoudit důvod žádosti o hypoteční úvěr, zda může banka úvěr schválit, v jaké výši a za jakých podmínek.[5]

V první řadě ale banka kontroluje klienta v bankovním registru. Pokud žadatel v minulosti projevil špatnou platební morálku, tzn., že špatně splácel nebo dokonce nesplácel hypoteční úvěr, nemá nárok na poskytnutí hypotečního úvěru.

Podmínky pro výši úvěru, kterou banka klientovi poskytne, má každá banka stanovené individuálně.

Například Česká spořitelna stanovuje možnou výši úvěru dle poměru mezi náklady klienta a jeho příjmy a to v poměru 50:50.

Praktická ukázka 3.6.1: Pokud má klient, který je jediným žadatelem na hypotečním úvěru příjem 20 000 Kč, jeho splátka může být maximálně 10 000 Kč. Do nákladu Česká spořitelna ale počítá i procenta z výše limitu na kreditní kartě⁴ a to 5 % nebo jednu dvanáctinu z možného kontokorentu⁵ na kartě platební.

Pokud víme, že splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let je přibližně 9 850 Kč, vaše čistá mzda musí být min. 19 700 Kč.

Praktická ukázka 3.6.2: Pokud jsou dva žadatelé na hypotečním úvěru, kritéria na splátku hypotečního úvěru jsou stejná. V případě, že je splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let přibližně 9 850 Kč, čistá mzda obou žadatelů dohromady musí být min. 19 700 Kč.

Hypoteční banka stanovuje možnou výši splátky dle ŽM a procentuální rezervy, která je pro 85% HÚ stanovena ve výši 25 % splátky a u 100% HÚ 50 %. V případě, že by měl žadatel další úvěry, přičítají se do potřebného příjmu samozřejmě i tyto splátky.

Praktická ukázka 3.6.3: Pokud uvažujeme, že splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let je přibližně 9 850 Kč, čistá mzda žadatele musí být min. $3\,140 + 9\,850 + 4\,425$, což je 17 415 Kč.

⁴ Kreditní karta je platební karta spojená s revolvingovým úvěrem, tedy úvěrem, který držitel karty může postupně splácet a zároveň dále čerpat.

⁵ Kontokorentní úvěr, zkráceně kontokorent, je možnost jít do mínusu na běžném účtu, poskytovaná bankovními domy jako doplněk k běžnému účtu. Některé banky nenabízí přímo kontokorent, ale například povolené přečerpání běžného účtu. Jedná se o úvěry, které lze čerpat a splácet kdykoli.

Praktická ukázka 3.6.4: Pokud jsou dva žadatelé na hypotečním úvěru, kritéria na splátku hypotečního úvěru jsou stejná. Mění se jen výše životního minima. V případě, že je splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let přibližně 9 850 Kč, životní minimum partnerů je 5 970 Kč a čistá mzda obou žadatelů dohromady musí být min. 15 820 Kč + 4 425 Kč, což je 20 245 Kč.

Komerční banka stanovuje výši splátky tak, aby pokryla stávající výdaje + splátku navrhovaného hypotečního úvěru + životní minimum⁶.

Praktická ukázka 3.6.5: Pokud uvažujeme, že splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let je přibližně 9 850 Kč, čistá mzda žadatele musí být min. 3 140 + 9 850 + měsíční výdaje žadatele, tj. min. 12 990 Kč + další výdaje.

Praktická ukázka 3.6.6: Pokud jsou dva žadatelé na hypotečním úvěru, kritéria na splátku hypotečního úvěru jsou stejná. Mění se jen výše životního minima. V případě, že je splátka 100% hypotečního úvěru ve výši 2 000 000 na 30 let přibližně 9 850 Kč, životní minimum partnerů je 5 970 Kč a čistá mzda obou žadatelů dohromady musí být min. 15 820 Kč + další výdaje.

Tabulka 3 je shrnutím předchozích výpočtů.

Tabulka 3: Shrnutí hodnocení bonity klienta

	Česká spořitelna	Hypoteční banka	Komerční banka
podmínka	50 : 50	ŽM + splátka + procentuální rezerva	ŽM + splátka + další výdaje
	9 850 x 2	3 140 + 9 850 + 4 425	3 140 + 9 850 + další výdaje
Min. čistá mzda	19 700 Kč	17 415 Kč	12 990 + další výdaje

Zdroj: Vlastní zpracování

Nejmírnější podmínky pro získání hypotečního úvěru má dle tabulky Komerční banka. Je ale samozřejmě na každém žadateli, aby si spočítal, kolik je schopný splácet a vyhnul se tak problémům s nesplácením hypotečního úvěru.

⁶ Životní minimum jednotlivce v roce 2012 činí 3 410 Kč.

4 Pojištění rizik

Hypoteční úvěry jsou spojeny s mnohými riziky, které mohou zkomplikovat jejich splácení. Dlouhodobý výpadek pravidelných příjmů ohrožující splátky úvěru nastává především v případě nečekaných událostí spojených s životními a úrazovými riziky, ztrátou zaměstnání, dlouhodobou pracovní neschopností.

4.1 Poskytovatelé pojištění schopnosti splácet

Pojištění schopnosti splácet nabízí většina bank ke svým úvěrům. Buď nabízejí přímo svůj produkt, nebo produkt vybrané pojišťovny.

Pojištění schopnosti splácet lze sjednat například u těchto poskytovatelů:

- Česká spořitelna, a.s.,
- GE Money Bank, a.s.,
- Citibank Europe plc.,
- Komerční banka, a.s.,
- ČSOB,
- BNP Paribas Cardif Pojišťovna, a. s. a další.

4.2 Životní a úrazová rizika nesplácení hypotečních úvěrů

4.2.1 Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin

Pojistnou událostí je smrt pojištěného, ke které dojde během pojistné doby. Pojistné plnění je pojistitel povinen vyplatit obmyšlené osobě. Smrtí pojištěného pojištění zaniká. V případě pojištění dvou pojištěných osob pojištění zaniká smrtí kteréhokoliv z nich. [4]

Toto pojištění vyžaduje většina bank v případě, že žádá pouze jeden žadatel, nebo například v případě žádosti o 100% HÚ. V případě, že je pojištění vinkulováno bance a nastane pojistná událost, pojišťovna kontaktuje banku a žádá o potvrzení, že byl úvěr splácen řádně a v tomto případě může být pojistná částka vyplacena obmyšlené osobě. V opačném případě, je dlužná částka vyplacena přímo bance.

4.2.2 Pojištění pro případ invalidity

Pojistnou událostí je přiznání invalidity 3. stupně pojištěnému z důvodu úrazu nebo nemoci, k nimž dojde během pojistné doby.

Pojištění je ve smyslu pojištění invalidní, jestliže z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu nastal pokles jeho pracovní neschopnosti nejméně o 70 % (jedná se o invaliditu 3. stupně). Pracovní neschopností se rozumí neschopnost pojištěného vykonávat výdělečnou činnost odpovídající jeho tělesným, smyslovým a duševním schopnostem, s přihlédnutím k dosaženému vzdělání, zkušenostem a znalostem a předchozím výdělečným činnostem. Poklesem pracovní schopnosti se rozumí pokles schopnosti vykonávat výdělečnou činnost v důsledku omezení tělesných, smyslových a duševních schopností ve srovnání se stavem, který byl u pojištěného před vznikem dlouhodobě nepříznivého zdravotního vztahu.

Pojistné plnění je pojistitel povinen vyplatit oprávněné osobě. Přiznáním následné invalidity pojištění zaniká. [4]

V případě, že je pojištění vinkulováno bance a nastane pojistná událost, pojišťovna postupuje stejně jako v předchozím případě s tím rozdílem, že je pojistné plnění vyplaceno pojištěnému. V případě pojistné události invalidity, je pojištěný zatížen dalšími náklady spojenými s postižením. S pojistného plnění může tedy uhradit tyto náklady a dále měsíčně splácet hypoteční úvěr.

4.2.3 Pojištění pro případ pracovní neschopnosti z důvodu úrazu nebo nemoci

Pojistnou událostí je pracovní neschopnost pojištěného, která trvá nepřetržitě alespoň 60 dní a k níž došlo během pojistné doby. [4]

V případě, že je pojištění vinkulováno bance a nastane pojistná událost, pojišťovna postupuje stejně jako v předchozím případě. Banku pojišťovna žádá o potvrzení řádného splácení HÚ z toho důvodu, aby bylo zamezeno pojistnému plnění na pojistný podvod. Nesplácení HÚ a následný pojistný podvod s domněním, že budou pojistným plněním uhrazeny dluhy HÚ, jsou ale pravděpodobnější v případě pojištění zastavené nemovitosti.

4.3 Pojištění pro případ ztráty zaměstnání

Pojistnou událostí je nezaměstnanost pojištěného v důsledku ztráty zaměstnání v pracovním nebo služebním poměru, přičemž nezaměstnanost pojištěného musí trvat nepřetržitě alespoň 60 kalendářních dní. [4]

V případě sjednání tohoto rizika je potřeba si uvědomit, že pojišťovna bude plnit pouze v případě, že bude pracovní poměr ukončen z důvodu nadbytečnosti.

4.4 Rizika spojená se zastavenou nemovitostí

Každá nemovitost, která je zastavena ve prospěch banky, musí být pojištěna proti živelným rizikům. Klient se zavazuje poskytnout, resp. opatřit zajištění sjednané ve smlouvě o úvěru a následně toto pojištění vinkulovat ve prospěch banky a udržovat je po celou dobu trvání úvěrového vztahu. Uvolnění zajištění v průběhu trvání úvěrového vztahu je možné pouze po dohodě s bankou.

Nemovitost, která je předmětem zajištění (s výjimkou pozemku), musí být po celou dobu trvání úvěrového vztahu pojištěna u pojistitele a za podmínek pro banku přijatelných. Pohledávky z pojištění nemovitosti musí být zastaveny ve prospěch banky; v jednotlivých případech může banka umožnit nahrazení zástavního práva k pohledávkám z pojištění vinkulací pojistného plnění za podmínek pro ni přijatelných. Vinkulací se rozumí bez souhlasu banky neodvolatelné a nezrušitelné ujednání, podle kterého bude případné pojistné plnění z pojištění vyplaceno ve prospěch účtu určeného bankou a, nenastanou-li jiné okolnosti, tato částka bude na tomto účtu bez dalších podmínek rezervována až do doby doplnění zajištění v souladu se smlouvou o úvěru.[8]

V případě, že zastavená nemovitost například vyhoří a tím ztratí svoji hodnotu, pojišťovna žádá banku u potvrzení řádného splácení úvěru a po té vyplácí pojistné plnění pojištěnému, aby uvedl nemovitost do stavu, v jehož hodnotě je nemovitost zastavena. Žádostí o potvrzení řádného splácení úvěru pojišťovna eliminuje riziko pojistného plnění na pojistný podvod.

4.4.1 Výpočet pojistného

Výpočet ročního pojistného na byt v hodnotě 2 000 000 Kč v nezáplavové oblasti u pojišťovny Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group.

Variety pojištění

PRIMA – Pojištění se sjednává pro případ poškození nebo zničení pojištěné věci působením některých z živelných pojistných nebezpečí. Dále se pojištění vztahuje na případy poškození nebo zničení zabudovaných elektromotorů sloužících k provozu jednotky, které byly způsobeny zkratem nebo přepětím v elektrorozvodné síti. Jde např. o elektromotory vodních čerpadel, ventilátorů, výtahů a elektromotory sloužící k pohonu otevíracích systémů.

KOMFORT – Oprávněné osobě navíc vznikne právo na pojistné plnění, byla-li škoda na pojistné věci způsobena odcizením, vandalismem, dočasným přepětím v rozvodné nebo komunikační síti, podpětím v elektrorozvodné síti, zatečením atmosférických srážek,

aerodynamickým třeskem při přeletu nadzvukových letadel, mechanickým poškozením kontaktního zateplení vnějšího pláště budovy hlodavci, ptactvem nebo hmyzem, únikem vody v důsledku pojistné události způsobené vodovodní událostí. [13]

Ve variantě PRIMA pojištění bytové jednotky v hodnotě 2 000 000 Kč v nezáplavové oblasti vychází na 1 520 Kč s 5% slevou za roční frekvenci placení. Žádné jiné obchodní slevy nejsou uvažovány.

Ve variantě KOMFORT stejné pojištění vychází na 2 090 Kč.

5 Produkty pojištění finančních rizik v pojišťovnách v ČR

Pro porovnání produktů pojišťoven byly vybrány pojišťovny, které poskytují pojištění třem největším poskytovatelům hypotečních úvěrů v České republice a to České spořitelně, Hypoteční bance a Komerční bance.

5.1 Pojištění schopnosti splácet

Pojištění schopnosti splácet nabízejí banky prostřednictvím pojišťoven ke svým hypotečním úvěrům. Pojištění zahrnuje rizika smrti a invalidity třetího stupně, kdy pojišťovna hradí zůstatek dluhu na HÚ bance a dále riziko dlouhodobé pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání, kdy pojišťovna hradí za pojištěného několik měsíčních splátek.

5.1.1 Finanční skupina České spořitelny

Pojištění k úvěrům na bydlení Finanční skupiny České spořitelny

Pojištění k úvěrům ČS zajistí splácení úvěru v případě dlouhodobé pracovní neschopnosti, ztráty zaměstnání, plné invalidity nebo úmrtí. Výhodou tohoto pojištění je možnost sjednání až pro dvě osoby zavázané k úvěru.

Pojištěný je tedy osoba zavázaná v úvěru z pohledu příjmů, tedy hlavní dlužník či spoludlužník, který se zavázal splácet úvěr a který současně podle pravidel ČS pro hodnocení bonity úvěr splácet může a má.

Soubor pojištění A (základní), AA (u pojištění dvou osob musí podmínky splnit oba pojištění) pojišťuje rizika dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita a úmrtí.

Soubor pojištění B, BB (u pojištění dvou osob musí podmínky splnit oba pojištění) pojišťuje rizika ztráta zaměstnání, dlouhodobá pracovní neschopnost, plná invalidita a úmrtí.

Pracovní neschopnost

Trvá-li pracovní neschopnost (PN) déle než 60 dnů a jsou-li splněny podmínky pro vznik nároku na pojistné plnění, pojišťovna hradí částky ve výši pravidelných úvěrových splátek, maximálně však 12 měsíčních splátek.

Ztráta zaměstnání

Čekací doba u ztráty zaměstnání je stanovena na 90 dnů od data prvního čerpání úvěru, ve které není ztráta zaměstnání považována za pojistnou událost. Pojišťovna hradí částky ve výši pravidelných úvěrových splátek poprvé za měsíc, kdy je pojištěný 60. den nezaměstnaný. Pojišťovna hradí z jedné pojistné události maximálně 12 měsíčních splátek.

Pojištění pro případ ztráty zaměstnání se nevztahuje na pracovní poměry ukončené dohodou a pracovní poměry ukončené výpovědí ze strany zaměstnance. V případě, že pojistná událost nastala u obou pojištěných současně (dle souboru BB), plní se pouze jednou, tzn. Ve výši pravidelné úvěrové splátky.

Výluky v pojištění ztráty zaměstnání.

Pojistitel není povinen plnit v případě pojištění ztráty zaměstnání za následujících okolností nebo v jejich důsledku:

a) ztráta zaměstnání pojištěného, která je pojištěnému zaměstnavatelem předběžně oznámena již před datem sjednaným jako sjednání pojištění, a ztráta zaměstnání, ke které reálně dojde před datem sjednaným jako počátek pojištění,

b) ztráta zaměstnání, k níž dojde pro porušení povinností vyplývajících z právních předpisů vztahujících se k pojištěným jako zaměstnancem vykonávané práci, nebo proto, že pojištěný nesplňuje předpoklady stanovené právními předpisy pro výkon sjednané práce nebo proto, že pojištěný nesplňuje požadavky pro výkon sjednané práce bez zavinění zaměstnavatele, vše dle zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce, v platném znění,

c) ztráta zaměstnání, k níž dojde z vlastní vůle pojištěného, vyjma případu, kdy dojde ke zrušení pracovního poměru zaměstnancem pro nevyplacení mzdy či náhrady mzdy či jakékoliv jejich části dle zákoníku práce v platném znění za podmínky, že zaměstnanci nebyla vyplacena mzda či náhrada mzdy do 15 dnů po uplynutí termínu splatnosti, kdy je pojištěný povinen doložit tuto skutečnost předložením zrušení pracovního poměru s prokázaným doručením zaměstnavateli s výslovným uvedením daného důvodu, a dále vyjma případu, kdy byl pracovní poměr ukončen dohodou po pravomocně prohlášeném úpadku zaměstnavatele nebo byl zapsán do obchodního rejstříku jeho vstup do likvidace,

d) ztráta zaměstnání, k níž dojde během nebo na konci zkušební lhůty po nástupu do zaměstnání,

e) ztráta zaměstnání v důsledku předčasného nebo i řádného ukončení pracovního poměru uzavřeného na dobu určitou,

f) pojistné události vzniklé v čekací době nejsou považovány za pojistnou událost.[8]

Pojišťovna tedy plní v podstatě pouze v případě, že je se zaměstnancem rozvázána pracovní poměr pro nadbytečnost.

Invalidita

V případě, že je pojištěnému přiznána invalidita ve smyslu platných předpisů o sociálním zabezpečení, pojišťovna plní ve výši maximálně 12 splátek úvěru od data přiznání invalidity navýšených o úhradu za udržování pojištění dle takové úvěrové smlouvy. Při následném potvrzení trvání invalidity vyplatí pojišťovna jednorázové pojistné plnění ve výši celého nesplaceného zůstatku úvěru k datu následného potvrzení trvání invalidity včetně dlužných úroků a úhrad bez ohledu na jejich splatnost, maximálně však do výše pojistné částky dle příslušné rámcové smlouvy.

Úmrtí

V případě úmrtí a při splnění podmínek pro vznik nároku na pojistné plnění pojišťovna uhradí nesplacenou část úvěru, a to ve výši zůstatku úvěru k datu úmrtí včetně dlužných úroků a úhrad bez ohledu na jejich splatnost, maximálně však do výše pojistné částky dle příslušné rámcové smlouvy. V případě, že ke dni úmrtí je pojištěný v prodlení se splátkami úvěru, bude od pojistného plnění odečtena částka ve výši neuhrazených splátek úvěru, které byly splatné nejpozději ke dni vzniku pojistné události.

5.1.2 Shrnutí

Tabulka 4: Shrnutí Pojištění k úvěrům na bydlení Finanční skupiny České spořitelny

riziko	podmínka	plnění
Ztráta zaměstnání	> 60 dnů	Max. 12 měsíčních splátek
Dlouhodobá pracovní neschopnost	> 60 dnů	Max. 12 měsíčních splátek
Plná invalidita		Celá dlužná částka
Úmrtí		Celá dlužná částka

Zdroj: Vlastní zpracování dle Obchodních podmínek ČS, a.s.

Výhodou tohoto produktu je možnost uzavření pojištění až pro dvě osoby, které jsou žadateli hypotečního úvěru.

Cena pojištění je znázorněna v tabulce 5.

Tabulka 5: Cena pojištění

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč			
Počet pojištěných klientů	1 klient	2 klienti	1 klient	2 klienti
Zvolený soubor pojištění	A	AA	B	BB
Výše pojistného v Kč (1 klient)	746	672	988	890
Výše pojistného v Kč (1 celkem)	746	1 344	988	1 780
Pojistná rizika	Smrt Plná invalidita Pracovní neschopnost		Smrt Plná invalidita Pracovní neschopnost Ztráta zaměstnání	
Doplňující informace	V případě dvou pojištěných osob (AA, BB) musí být pojištěny na stejný soubor pojištění. Výše splátky je konstantní po celou dobu splácení úvěru a vypočítá se % ze smluvně uzavřené výše HÚ.			

Zdroj: Vlastní zpracování dle Obchodních podmínek ČS, a.s.

Při sjednání pojištění k hypotečnímu úvěru je zvýhodněna úroková sazba o 0,15 %.

Výhody a nevýhody pojištění shrnuje tabulka 6.

Tabulka 6: Výhody a nevýhody pojištění

Výhody pojištění schopnosti splácet	Nevýhody pojištění schopnosti splácet
Zvýhodnění úrokové sazby	Pouze plná invalidita
Pojištění 2 žadatelů HÚ jedním produktem	Konstantní výše PČ
Pracovní neschopnost v době těhotenství	Když nenastane PU, klient nedostane zpět žádné peníze.
Neřeší rizikové skupiny	Výluky v pojištění ztráty zaměstnání

Zdroj: Vlastní zpracování dle Obchodních podmínek ČS, a.s.

5.1.3 Hypoteční banka

ČSOB pojištění k hypotékám – schopnost splácet

Ke všem ČSOB hypotékám si klient může sjednat pojištění úvěru pro případ smrti, trvalé invalidity i pro případ pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Pojištění mohou využít občané starší 18 let s trvalým pobytem na území ČR.

Pojištění je sjednáno při podpisu smlouvy o ČSOB hypotéce. Je možné ho sjednat i dodatečně do 6 měsíců od uzavření smlouvy.[12]

Pojištění je možné sjednat ve třech variantách:

1. varianta – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity

Pojistnou událostí je smrt pojištěného nebo plná invalidita pojištěného dle ustanovení všeobecných obchodních podmínek. Pojistitel poskytne pojistné plnění z pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity pouze jednou, a to za tu nastalou pojistnou událost, která byla pojistiteli oznámena jako první. Zemře-li pojištěný v době trvání pojištění, vyplatí pojistitel obmyšlenému pojistné plnění ve formě jednorázové částky ve výši určené pojistnou smlouvou. Stane-li se pojištěný v době trvání pojištění plně invalidním ve smyslu platných právních předpisů o sociálním zabezpečení, a to následkem nemoci vzniklé nejdříve v den počátku pojištění a současně se jedná o první výskyt diagnózy této nemoci u pojištěného, vyplatí pojistitel oprávněné osobě pojistné plnění ve formě jednorázové částky ve výši určené pojistnou smlouvou.

Stane-li se pojištěný v době trvání pojištění plně invalidním ve smyslu platných právních předpisů o sociálním zabezpečení, a to následkem úrazu nastalého nejdříve v den počátku pojištění, vyplatí pojistitel oprávněné osobě pojistné plnění ve formě jednorázové částky ve výši určené pojistnou smlouvou.[12]

2. varianta – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti

Pracovní neschopností se rozumí doba nezbytného léčení nemoci nebo následků úrazu pojištěného, během níž je omezena jeho pracovní schopnost a toto omezení pracovní schopnosti pojištěného, je uznané dle platných právních předpisů České republiky ošetřujícím lékařem pojištěného nebo rozhodnutím příslušného orgánu sociálního zabezpečení, přičemž po dobu trvání pracovní neschopnosti musí pojištěnému náležet nemocenské a musí tyto dávky čerpat.

Pro vznik pojistné události je nezbytné, aby pracovní neschopnost pojištěného nastala nejdříve po uplynutí čekací doby a aby trvala nepřetržitě alespoň 60 kalendářních dnů (dále jen „karenční lhůta“). Čekací doba se stanovuje na jeden měsíc od počátku pojištění. Splnění podmínky uplynutí jednoho měsíce od počátku pojištění se nevyžaduje, nastala-li pracovní neschopnost výlučně v důsledku úrazu pojištěného.[12]

3. varianta – pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání

Ztráta zaměstnání – skončení pracovního poměru, u něhož již uplynula zkušební doba a který je sjednán na dobu neurčitou, a to vypovědí danou zaměstnavatelem pojištěnému z organizačních důvodů nebo vypovědí danou zaměstnavatelem pojištěnému z důvodu zdravotního stavu pojištěného dle platného znění zákoníku práce nebo okamžitým zrušením ze strany pojištěného jako zaměstnance z důvodu zdravotního stavu pojištěného dle platného znění zákoníku práce nebo okamžitým zrušením ze strany pojištěného jako zaměstnance z důvodu nevyplacení mzdy nebo platu nebo náhrady mzdy nebo platu anebo jakékoli jejich části dle platného znění zákoníku práce a současně za podmínky, že tato mzda nebo plat nebo náhrada mzdy nebo platu anebo jakákoli jejich část nebyla vyplacena min. za tři po sobě jdoucí kalendářní měsíce nebo dohodou po pravomocně prohlášeném konkursu na zaměstnavatele nebo byl-li zapsán do obchodního rejstříku jeho vstup do likvidace, přičemž konkurs musí být prohlášen a likvidace zapsána v době trvání pojištění. Ztrátou zaměstnání se také rozumí skončení služebního poměru, který byl sjednán na dobu neurčitou, a který byl skončen ze strany služebního orgánu z důvodu ztráty zdravotní způsobilosti pojištěného k výkonu služby dle platného znění příslušných zvláštních právních předpisů nebo z důvodu organizačních a úsporných opatření dle platného znění příslušných zvláštních právních předpisů.

Výpověď z organizačních důvodů – výpověď v případech, kdy se ruší nebo přemísťuje zaměstnavatel nebo jeho část nebo kdy se zaměstnanec stane nadbytečným vzhledem k rozhodnutí zaměstnavatele nebo příslušného orgánu o změně jeho úkolů, technického vybavení, o snížení stavu zaměstnanců za účelem zvýšení efektivity práce nebo o jiných organizačních změnách.

Pro vznik pojistné události je nezbytné, aby ke ztrátě zaměstnání došlo v době trvání pojištění:

a) a právní úkon, na základě kterého pojištěný ztratil zaměstnání, byl doručen druhému účastníku nejdříve po uplynutí čekací doby,

b) a pojištěný byl z tohoto důvodu veden kterýmkoliv úřadem práce na území České republiky v evidenci uchazečů o zaměstnání, a to po dobu nejméně 40 po sobě jdoucích kalendářních dnů (dále jen „karenční lhůta“),

c) a po dobu, za kterou má být poskytnuto pojistné plnění v souladu s ostatními ujednáními těchto PP, byla pojištěnému poskytnuta podpora v nezaměstnanosti nebo podpora při rekvalifikaci nebo mu za uvedenou dobu bylo poskytnuto nemocenské.

Čekací doba se stanovuje na první tři měsíce od počátku pojištění. [12]

5.1.4 Shrnutí

V tabulce 7 je shrnutí parametrů ČSOB pojištění k hypotékám – schopnost splácet.

Tabulka 7: Shrnutí ČSOB pojištění k hypotékám – schopnost splácet

riziko	podmínka	plnění
Ztráta zaměstnání	> 40 dní	Max. 12 splátek
Dlouhodobá pracovní neschopnost	> 60 dní	Max. 12 splátek
Plná invalidita		Výše pohledávky
Úmrtí		Výše pohledávky

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecných pojistných podmínek ČSOB Pojišťovny, a.s.

Výhodou tohoto produktu je možnost uzavření pojištění až pro dvě osoby, které jsou žadateli hypotečního úvěru.

Cena pojištění se počítá procentuálně z výše splátky. U 1. varianty jsou to 4,4 % z výše splátky, u 2. varianty 5,4 % a u 3. varianty 7,6 %. Ceny jsou znázorněny v tabulce 8.

Tabulka 8: Cena pojištění

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč					
Počet pojištěných klientů	1	2	1	2	1	2
Zvolený soubor pojištění	1. varianta		2. varianta		3. varianta	
Výše pojistného v Kč (1 klient)	404	404	497	497	700	700
Výše pojistného v Kč (1 celkem)	404	808	497	993	700	1400
Pojistná rizika	Smrt Plná invalidita		Smrt Plná invalidita Dlouhodobá pracovní neschopnost		Smrt Plná invalidita Dlouhodobá pracovní neschopnost Ztráta zaměstnání	

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecných pojistných podmínek ČSOB Pojišťovny, a.s.

V případě, že si žadatel o úvěr sjedná rizikové životní pojištění pro případ schopnosti splácet, banka mu zvýhodní úrokovou sazbu hypotečního úvěru o 0,1 %.

Výhody a nevýhody pojištění shrnuje tabulka 9.

Tabulka 9: Výhody a nevýhody pojištění

Výhody pojištění schopnosti splácet	Nevýhody pojištění schopnosti splácet
Zvýhodnění úrokové sazby	Pouze plná invalidita
Pojištění 2 žadatelů HÚ jedním produktem	Konstantní výše PČ
Neřeší rizikové skupiny	Když nenastane PU, klient nedostane zpět žádné peníze.
	Výluky v pojištění ztráty zaměstnání

Zdroj: Vlastní zpracování dle Všeobecných pojistných podmínek ČSOB Pojišťovny, a.s.

5.1.5 Komerční banka – Komerční pojišťovna

Rizikové životní pojištění k hypotečnímu úvěru Komerční banky

Pojištění schopnosti splácet k hypotečnímu úvěru KB pro klienty, kteří mají nebo žádají o hypotéku Komerční banky. Optimální zajištění před finančními problémy se splácením hypotéky. Základní pojištění kryje případ smrti a plné invalidity. K tomu lze sjednat pojištění pro případ pracovní neschopnosti případně i ztráty zaměstnání. V případě pojistné události pojišťovna hradí nesplacenou část úvěru nebo převezmeme úhradu pravidelných splátek. K tomu nabízí možnost získat slevu na úrokové sazbě Vašeho úvěru.

Pojištění obsahuje:

Varianta A: pojištění pro případ úmrtí a plné invalidity,

Varianta B: pojištění pro případ úmrtí, plné invalidity a pracovní neschopnosti,

Varianta C: pojištění pro případ úmrtí, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Pojištění je úzce vázané na úvěr – částka, na kterou je pojištěný pojištěn, **přímo úměrně klesá se splácením úvěru**. V případě pojistné události – úmrtí či plné invaliditě, pojišťovna uhradí zbývající dluh vůči bance.

Dojde-li k dlouhodobé pracovní neschopnosti nebo ztrátě zaměstnání, hradí pravidelné splátky úvěru a pojištěný je zproštěn povinnosti platit pojistné.

Pojištění pro případ smrti a plné invalidity

Pojistnou událostí je smrt nebo plná invalidita pojištěného, která nastala během trvání pojištění a současně v době trvání pohledávky KB za pojištěným z pojištěného úvěru.

Dnem vzniku pojistné události se v případě smrti pojištěného rozumí den, ve kterém došlo k úmrtí pojištěného. V případě plné invalidity pojištěného je to den, ve kterém nabylo právní moci rozhodnutí o přiznání invalidity pojištěnému příslušným orgánem ČR, pokud se strany nedohodnou jinak.

Nárok na pojistné plnění nevzniká, dojde-li k přiznání invalidity příslušným orgánem ČR pojištěnému během čekací doby. Čekací dobou se pro účely tohoto pojištění rozumí doba prvních 12 po sobě jdoucích měsíců od počátku pojištění. Čekací doba se neuplatňuje, pokud byla invalidita pojištěnému přiznána výlučně v důsledku úrazu, k němuž došlo během trvání pojištění.

Pojištění pro případ pracovní neschopnosti

Pojistnou událostí je pracovní neschopnost pojištěného způsobená nemocí či úrazem pojištěného, která nastala za trvání pojištění a současně v době trvání pohledávky z pojištěného úvěru. Pracovní neschopnost musí být potvrzena lékařem působícím na území ČR.

Pojistná událost v případě pracovní neschopnosti ve smyslu těchto pojistných podmínek nastává, pokud po dobu delší než 28 bezprostředně po sobě jdoucích dnů pojištěný nemůže podle lékařského rozhodnutí žádným způsobem vykonávat a ani nevykonává své zaměstnání nebo svou jinou výdělečnou činnost, a to ani po omezenou část dne, ani nevykonává řídicí nebo kontrolní činnost za úplatu.

Čekací dobou se pro účely tohoto pojištění rozumí doba prvních 3 po sobě jdoucích měsíců od počátku pojištění.

Pojištění pro případ ztráty zaměstnání

Pojistnou událostí je ztráta zaměstnání pojištěného, která nastala za trvání pojištění a současně v době trvání pohledávky z pojištěného úvěru.

Čekací dobou se v tomto pojištění rozumí doba od počátku pojištění nebo ode dne vzniku každého nového pracovního poměru. Délka čekací doby činí 6 měsíců.[9]

5.1.6 Shrnutí

V tabulce 10 je shrnutí parametrů Rizikového životního pojištění k hypotečnímu úvěru Komerční banky.

Tabulka 10: Shrnutí Rizikového životního pojištění k hypotečnímu úvěru Komerční banky

riziko	podmínka	plnění
Ztráta zaměstnání	> 2 měsíce	Max. 6 splátek
Dlouhodobá pracovní neschopnost	> 28 dní	Max. 12 splátek
Plná invalidita		Výše pohledávky, v případě, že došlo k PU v prvních 26 měsících – celá pojistná částka
Úmrtí		Výše pohledávky, v případě, že došlo k PU v prvních 26 měsících – celá pojistná částka

Zdroj: Vlastní zpracování dle pojistných podmínek Komerční banky, a.s.

Výhodou pojištění je možnost uzavření až pro 2 osoby, které jsou na hypotečním úvěru.

Cena pojištění je znázorněna v tabulce 11.

Tabulka 11: Cena pojištění

Požadovaná výše úvěru	2 000 000 Kč					
Počet pojištěných klientů	1	2	1	2	1	2
Zvolený soubor pojištění	A		B		C	
Výše pojistného v Kč (1 klient)	500	500	700	700	900	900
Výše pojistného v Kč (1 celkem)	500	1 000	700	1 400	900	1 800
Pojistná rizika	Smrt Plná invalidita		Smrt Plná invalidita Dlouhodobá pracovní neschopnost		Smrt Plná invalidita Dlouhodobá pracovní neschopnost Ztráta zaměstnání	
Doplňující informace	manželé – pokud jeden z manželů má nad 70 % příjmů – stačí jen jeho pojištění, při poměru příjmů do 70:30 mohou být pojištěni 50:50, tzn. Každý platí ½, nebo mohou být oba pojištěni na plnou výši úvěru a platí 2x					

Zdroj: Vlastní zpracování dle pojistných podmínek Komerční banky, a.s.

V případě, že si žadatel o úvěr sjedná rizikové životní pojištění pro případ schopnosti splácet, banka mu zvýhodní úrokovou sazbu hypotečního úvěru o 0,1 %.

Výhody a nevýhody pojištění shrnuje tabulka 12.

Tabulka 12: Výhody a nevýhody pojištění

Výhody pojištění schopnosti splácet	Nevýhody pojištění schopnosti splácet
Zvýhodnění úrokové sazby	Pouze plná invalidita
Pojištění 2 žadatelů HÚ jedním produktem	Když nenastane PU, klient nedostane zpět žádné peníze.
Klesající výše PČ	Výluky v pojištění ztráty zaměstnání
Neřeší rizikové skupiny	

Zdroj: Vlastní zpracování dle pojistných podmínek Komerční banky, a.s.

5.1.7 Porovnání produktů jednotlivých pojišťoven

Tabulka 13 porovnává analyzované produkty vybraných bank.

Tabulka 13: Porovnání produktů jednotlivých pojišťoven

		Česká spořitelna	ČSOB pojišťovna	Komerční pojišťovna
Ztráta zaměstnání				
	Podmínka	> 60 dní	> 40 dní	> 2 měsíce
	Plnění	Max. 12 splátek	Max. 12 splátek	Max. 6 splátek
Dlouhodobá pracovní neschopnost				
	Podmínka	> 60 dní	> 60 dní	> 28 dní
	Plnění	Max. 12 splátek	Max. 12 splátek	Max. 12 splátek
Invalidita 3. stupně				
	Plnění	Celý zůstatek	Celý zůstatek	Celý zůstatek
Úmrtí				
	Plnění	Celý zůstatek	Celý zůstatek	Celý zůstatek
Cena				
	1 osoba	988 Kč	700 Kč	900 Kč
	2 osoby	1 780 Kč	1 406 Kč	1 800 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 13 lze vidět, že produkty jednotlivých pojišťoven jsou srovnatelné. U rizika smrti a invalidity mají všechny pojišťovny stejná plnění, což logicky vyplývá z podstaty daných rizik. Komerční pojišťovna nabízí konkurenční výhodu v případě, že došlo k PU v prvních 26 měsících. V tomto případě nevyplácí pojišťovna zůstatek dluhu HÚ, ale celou pojistnou částku.

U rizika dlouhodobé pracovní neschopnosti všechny pojišťovny plní maximálně 12 měsíčních splátek, jediný rozdíl a konkurenční výhodu nabízí opět Komerční pojišťovna, které stačí, aby pojištěný byl v pracovní neschopnosti jen 28 dní.

U rizika ztráty zaměstnání je podmínka počtu dní na pracovním úřadě nejnižší v případě ČSOB pojišťovny, která plní max. 12 měsíčních splátek, stejně jako Pojišťovna České spořitelny.

Tabulka 14: Porovnání cen pojištění

	Česká spořitelna		ČSOB pojišťovna		Komerční pojišťovna	
	1	2	1	2	1	2
Počet klientů	1	2	1	2	1	2
Riziko smrti a invalidity (Kč)	x	x	404	808	500	1 000
+ riziko dlouhodobé pracovní neschopnosti (Kč)	746	1 344	497	993	700	1 400
+ riziko ztráty zaměstnání (Kč)	988	1 780	700	1400	900	1 800

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud bychom se měli tedy rozhodnout mezi pojištěním schopnosti splácet u jednotlivých pojišťoven, bez ohledu na hypoteční úvěr, největší konkurenční výhody v oblasti rizik nabízí Komerční pojišťovna. Cenově ale nemůže konkurovat ČSOB pojišťovně, která má oproti oběma pojišťovnám významně nižší ceny, jak ukazuje tabulka 14.

6 Porovnání hypotečních úvěrů s pojištěním u vybraných bank

V tabulce 15 jsou porovnány hypoteční úvěry s pojištěním schopnosti splácet u jednotlivých bank v případě, že je na HÚ jeden žadatel.

Tabulka 15: Porovnání ceny úvěru s pojištěním jednoho žadatele u vybraných poskytovatelů

	ČS, a.s.	ČSOB	KB
Výše HÚ	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
LTV	80 %	80 %	80 %
Základní úroková sazba	4,09 %	4,09 %	3,99 %
Sleva za aktivní účet	0,50 %	0,3 %	0,1 %
Sleva za pojištění	0,15 %	0,1 %	0,1 %
Zvýhodněná úroková sazba	3,44 %	3,69 %	3,79 %
Měsíční splátka	8 964 Kč	9 194 Kč	9 308 Kč
Měsíční splátka bez slevy za pojištění	9 082 Kč	9 308 Kč	9 422 Kč
Rozdíl splátek	118 Kč	114 Kč	114 Kč
Cena pojištění schopnosti splácet	988 Kč	700 Kč	900 Kč
Cena pojištění nemovitosti	1 520 Kč	1 520 Kč	1 520 Kč
Celkové náklady (bez kreditních karet, kontokorentů, atd.)	11 472 Kč	11 414 Kč	11 728 Kč
Minimální potřebný měsíční čistý příjem	22 944 Kč	17 408 Kč	18 860 Kč ⁷

Zdroj: Vlastní zpracování

Pokud se zaměříme na úrokovou sazbu danou sazebníkem je u všech bank téměř stejná, s rozdílem jedné desetiny procenta. Co ale dělá úvěry u jednotlivých bank zajímavější a konkurence schopnější jsou slevy na úrokové sazby. Výraznou slevu banky klientům poskytnou v případě, že již jsou jejich klienty. V případě České spořitelny se jedná až o 0,5 %. Tato sleva jde získat i v případě, že nejste klientem dané banky a to tak, že si u ní klient založí účet, ze kterého budete HÚ splácet.

Další sleva je právě za sjednání pojištění schopnosti splácet, která je opět nejvyšší u České spořitelny, a to 0,15 %. Výsledné úrokové sazby se pak liší až o 0,65 % což je na HÚ ve výši 2 000 000 Kč rozdíl cca 738 Kč na měsíční splátce, což za 30 let splatnosti HÚ je cca 265 798 Kč.

⁷ Částka zahrnuje další výdaje ve výši 4 000 Kč

Zajímavou položkou je rozdíl splátek, který ukazuje, kolik klient ušetří na splátce HÚ, když si sjedná pojištění schopnosti splácet. Rozdíl na splátce je okolo 115 Kč, cena pojištění je ale od 700 Kč do 988 Kč v případě nejdražší varianty s pojištěním všech možných rizik. Pojištění tedy úvěr zdraží o 580 Kč až 870 Kč měsíčně.

Ačkoliv úroková sazba u České spořitelny na námi simulovaném úvěru byla nejnižší, po zahrnutí ceny pojištění jsou nejnižší náklady HÚ u Hypoteční banky.

Co se týče minimálního měsíčního příjmu, který byl spočítán dle hodnocení bonity klienta jednotlivých bank, nejnižší vychází u Hypoteční banky, která má nejmírnější požadavky. V této situaci by si ale měl každý žadatel uvědomit, že není důležité, jaké požadavky má banka, ale kolik je žadatel schopný měsíčně splácet. Pokud žadatel v tomto ohledu není zodpovědný, dostává se často právě do situace neschopnosti splácet.

V tabulce 16 jsou porovnány hypoteční úvěry s pojištěním schopnosti splácet u jednotlivých bank v případě, že jsou na HÚ dva žadatelé.

Tabulka 16: Porovnání ceny úvěru s pojištěním dvou žadatelů u vybraných poskytovatelů

	ČS, a.s.	ČSOB	KB
Výše HÚ	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč	2 000 000 Kč
LTV	80 %	80 %	80 %
Základní úroková sazba	4,09 %	4,09 %	3,99 %
Sleva za aktivní účet	0,50 %	0,3 %	0,1 %
Sleva za pojištění	0,15 %	0,1 %	0,1 %
Zvýhodněná úroková sazba	3,44 %	3,69 %	3,79 %
Měsíční splátka	8 964 Kč	9 194 Kč	9 308 Kč
Měsíční splátka bez slevy za pojištění	9 082 Kč	9 308 Kč	9 422 Kč
Rozdíl splátek	118 Kč	114 Kč	114 Kč
Cena pojištění schopnosti splácet	1 780 Kč	1 400 Kč	1 800 Kč
Cena pojištění nemovitosti	1 520 Kč	1 520 Kč	1 520 Kč
Celkové náklady (bez kreditních karet, kontokorentů, atd.)	12 264 Kč	12 114 Kč	12 628 Kč
Minimální potřebný měsíční čistý příjem	24 528 Kč	21 113 Kč	23 598 Kč⁸

Zdroj: Vlastní zpracování

⁸ Částka zahrnuje další výdaje ve výši 5 000 Kč.

V tabulce 16, kde jsou zohledněni dva žadatelé na HÚ, je rozdíl oproti tabulce 15 pouze v ceně pojištění, která je na dva žadatele a pojištěné samozřejmě vyšší, čímž výrazně zdražuje HÚ. Nejlevnější HÚ s pojištěním schopnosti splácet má Hypoteční banka.

Jak vyplývá s předchozích výpočtů, pojištění schopnosti splácet stojí v případě jednoho žadatele jednu desetinu a v případě dvou žadatelů o hypoteční úvěr cca dvě desetiny splátky hypotečního úvěru.

V případě, že je na HÚ jeden žadatel, který kupuje nemovitost pouze pro vlastní potřebu, je možné spekulovat o nutnosti pojištění rizika smrti, pokud ho banka vyloženě nevyžaduje. Pokud pojištěný zemře, nemovitost se může prodat a z prodeje uhradit dluh na hypotečním úvěru. Nevýhodou pojištění schopnosti splácet je tedy flexibilita produktu, kdy jsou jednotlivé varianty dané a nejdou měnit v závislosti na požadavcích klienta.

Jako zásadní nevýhodu ve všech třech porovnávaných produktech vidíme pojištění pouze invalidity třetího stupně, tedy plné invalidity.

Invalidita je vymezena jako pokles pracovní schopnosti, který nastal z důvodu dlouhodobě nepříznivého zdravotního stavu, a to v rozsahu nejméně o 35 %. Podle míry poklesu pracovní schopnosti pojištěnce zákon o důchodovém pojištění rozlišuje 3 stupně invalidity.

Jestliže pracovní schopnost pojištěnce poklesla:

- nejméně o 35 %, avšak nejvíce o 49 %, jedná se o invaliditu prvního stupně,
- nejméně o 50 %, avšak nejvíce o 69 %, jedná se o invaliditu druhého stupně,
- nejméně o 70 %, jedná se o invaliditu třetího stupně. [18]

V roce 2010 bylo v České republice, dle údajů České správy sociálního zabezpečení, 232 839 invalidních důchodců 3. stupně, 53 953 ID 2. stupně a 164 361 ID 1. stupně. Z toho vyplývá, že pravděpodobnost toho, že bude člověk plně invalidní, je pouze o 1,6 % vyšší než, že bude mít invaliditu 1. nebo 2. stupně. I když je pokles pracovní schopnosti u 1. a 2. stupně nižší než u invalidity 3. stupně, je pro částečně invalidního člověka obtížné sehnat zaměstnání a ztráta příjmu mu může způsobit velké problémy při splácení hypotečního úvěru.

Dalším významným negativem jsou z mého pohledu výluky v pojištění ztráty zaměstnání. Při prostudování pojistných podmínek pojištěný zjistí, že má nárok na pojistné plnění pouze v případě ztráty zaměstnání z důvodu nadbytečnosti.

V případě pracovní neschopnosti jsme u porovnávání produktů zjistili, že Česká spořitelna a ČSOB pojišťovna udává podmínku minimální délky pracovní neschopnosti 60

po sobě jdoucích dní, Komerční pojišťovna 28 po sobě jdoucích dní. Jak je vidět v tabulce 17, průměrná délka pracovní neschopnosti v České republice je 44,7 dní za rok.

Tabulka 17: Průměrná délka pracovní neschopnosti dle krajů za rok

ČR, kraje, okresy	Průměrná doba pracovní neschopnosti (dny)
Česká republika	44,7
Hlavní město Praha	38,0
Středočeský kraj	44,0
Jihočeský kraj	47,6
Plzeňský kraj	42,7
Karlovarský kraj	40,8
Ústecký kraj	44,9
Liberecký kraj	45,1
Královéhradecký kraj	44,6
Pardubický kraj	45,0
Chrudim	50,3
Pardubice	40,2
Svitavy	51,5
Ústí nad Orlicí	45,8
Kraj Vysočina	45,2
Jihomoravský kraj	47,2
Olomoucký kraj	50,7
Zlínský kraj	54,8
Moravskoslezský kraj	48,9

Zdroj: Vlastní zpracování dle údajů veřejné databáze ČSÚ

Zjištěná negativa pojištění schopnosti splácet se dají řešit i jinými pojistnými produkty a jinými způsoby vůbec. Pojištění je velice individuální záležitost pro každého pojištěného a mělo by se každému přizpůsobovat. Pojištění schopnosti splácet se odvíjí pouze od výše hypotečního úvěru a od rizik, která si pojištěný chce sjednat. Není daňově zvýhodněné a v případě, že nenastane pojistná událost, pojištěný nedostane žádné peníze zpět.

Alternativní řešení pojištění k hypotečnímu úvěru je například investiční životní pojištění.

7 Pojišťovna České spořitelny - FLEXI životní pojištění

FLEXI životní pojištění je rodinné pojištění, které lze v rámci jedné smlouvy uzavřít až pro dvě dospělé osoby a pět dětí. Nabízí komplexní zajištění rizik, které lze nastavit dle potřeb klienta a dle aktuální situace lze měnit. FLEXI životní pojištění je investiční pojištění, kde lze zvolit varianta investice do garantovaného fondu pro běžné pojistné, kde je zhodnocení 2,4 % (TÚM) nebo do jiných fondů, kde není zhodnocení garantované a je možné dosáhnout vyšších zhodnocení kapitálové hodnoty.

FLEXI životní pojištění umožňuje kombinovat následující pojištění.

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin a dožití. Toto pojištění je jediné povinné a ve smlouvě musí být sjednáno.

Při dožití se sjednaného konce pojištění bude pojištěnému vyplacena kapitálová hodnota pojistné smlouvy. V případě smrti pojištěného je obmyšlené osobě (není-li uvedena, tak osobám dle zákona) vyplacena pojistná částka nebo kapitálová hodnota smlouvy (pokud je vyšší), přičemž toto plnění je vyplaceno mimo dědické řízení.

Pojištění smrti následkem úrazu. Pojištěním je možné zvýšit pojistnou částku, která bude vyplacena obmyšlené osobě v případě smrti pojištěného zapříčiněné úrazem.

Pojištění trvalých následků úrazu. Lze sjednat pro 0,5 % (např. ztráta zubu v důsledku úrazu) či 10 % trvalého tělesného poškození (např. ztráta všech tří článků ukazováku na pravé ruce u praváka). Díky progresivnímu plnění, které je součástí tohoto pojištění, se zvyšuje pojistná částka dle rozsahu tělesného poškození až do výše čtyřnásobku sjednané pojistné částky.

Pojištění denního odškodného za dobu léčení úrazu. Denní plnění je vypláceno za dobu léčení úrazu. Výše pojistného krytí je volitelná. U pojistných částek od 800 Kč/den pojišťovna požaduje potvrzení o výši příjmu. Dle příjmu pak bude určena maximální výše denního odškodného.

Pojištění pracovní neschopnosti z důvodu nemoci. Denní plnění je vypláceno za dobu pracovní neschopnosti z důvodu nemoci. Rozsah a výše pojistného krytí jsou volitelné. K tomuto pojištění je možné sjednat ještě připojištění úrazu v pracovní neschopnosti. U pojistných částek od 800 Kč/den pojišťovna požaduje potvrzení o výši příjmu. Dle výše příjmu pak bude určena maximální výše pojistné částky.

Pojištění hospitalizace. V případě hospitalizace z důvodu úrazu nebo nemoci trvajících minimálně 24 hodin bude vyplaceno pojistné plnění za každý započatý den hospitalizace.

Pojištění velmi vážných onemocnění. Sjednaná pojistná částka je vyplacena v případě potvrzené lékařské diagnózy kteréhokoliv z následujících onemocnění nebo podstoupení některého z uvedených zákroků: infarkt myokardu, rakovina, náhlá cévní mozková příhoda (mozková mrtvice), totální ledvinové selhání, transplantace životně důležitých orgánů, nitrolební nádor, operace aorty, slepota, hluchota, kóma, paraplegie, tetraplegie, hemiplegie, demence včetně Alzheimerovy choroby, Parkinsonova nemoc, operace věnčitých tepen, roztroušená skleróza, závažná onemocnění způsobená přísátím klíštěte (klíšťová meningoencefalitida, Lymeská nemoc), bakteriální meningitida, encefalitida, Creutzfeldova-Jakobova nemoc, těžké popáleniny, onemocnění plic způsobující dechovou nedostatečnost. U tohoto pojištění je možné sjednat individuální konec pojistného rizika ve stanoveném věku.

Pojištění invalidity s jednorázovou výplatou pojistné částky. V případě uznání invalidity 3. stupně bude vyplacena sjednaná pojistná částka. U tohoto pojištění je možné sjednat individuální konec pojistného rizika ve stanoveném věku. Lze také sjednat připojištění pro případ invalidity 1. a 2. stupně.

Pojištění invalidity nebo dlouhodobé péče s výplatou doživotní renty. V případě uznání invalidity 3. stupně nebo ztráty schopnosti samostatně dlouhodobě vykonávat aktivity běžného života (ve stupni 2 a vyšším) bude pojištěnému vyplácena valorizovaná doživotní renta.

Pojištění doživotní kapitálové renty. Renta je vyplácena při dožití se 60 let věku pojištěného, od kdy bude pojištěnému vyplácena valorizovaná doživotní renta.

Pojištění zproštění od placení pojistného. Pojišťovna za vás zajistí splácení celého sjednaného běžného pojistného v případě uznání invalidity 3. stupně.

Pojištění kapitálové hodnoty. V případě sjednání pojištění kapitálové hodnoty je při smrti poslední pojištěné dospělé osoby vyplacena obmyšlené osobě (není-li uvedena, tak osobám dle zákona) jak kapitálová hodnota smlouvy, tak i pojistná částka pro případ smrti.

U pojištění dětí lze vybírat z těchto rizik.

Pojištění velmi vážných onemocnění. Pojištění zajistí vyplacení sjednané pojistné částky v případě diagnózy onemocnění nebo podstoupení některého z uvedených zákroků: rakovina, nitrolební nádor, transplantace životně důležitých orgánů, totální ledvinové selhání, operace aorty, slepota, hluchota, paraplegie, tetraplegie, hemiplegie, kóma, mozková obrna, meningitida, encefalitida, lymeská nemoc, virová hepatitida, aplastická anémie, diabetes

mellitus I. typu, stavy vedoucí k syndromu krátkého střeva, operace srdeční chlopně, získané chronické srdeční onemocnění, astma bronchiale, epilepsie, revmatická horečka, tetanus.

Pojištění hospitalizace. V případě hospitalizace z důvodu úrazu nebo nemoci trvající minimálně 24 hodin bude vyplaceno pojistné plnění za každý započatý den hospitalizace.

Úrazová složka pojištění pro děti. Nabídka pojištění je shodná s úrazovou složkou pojištění pro dospělého pojištěného (pojištění smrti následkem úrazu, pojištění trvalých následků úrazu, pojištění denního odškodného za dobu léčení úrazu).[27]

7.1 Simulace FLEXI životního pojištění

V této kapitole jsou uvedeny jednotlivé možnosti pojištění, jejich ceny a ceny jednotlivých rizik.

Praktická ukázka 7.1.1: Uvažujeme jednoho žadatele o HÚ ve výši 2 000 000 Kč na 30 let.

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	2 000 000 Kč	392 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	2 000 000 Kč	476 Kč
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	300 Kč/den	145 Kč
Celkové pojistné		1 008 Kč
Kapitálová hodnota na konci pojistného období		176 038 Kč

Tabulka 18: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.1

Ke dni	Kapitálová hodnota při zhodnocení 2,4 % p.a. (Kč)	Daňový odpočet (vždy k 31.12. daného roku) (Kč)
Rok 2012		7 051
30. 04. 2017	25 054	10 604
30. 04. 2022	72 028	9 782
30. 04. 2027	116 832	9 029
30. 04. 2032	153 807	6 870
30. 04. 2037	176 038	4 442

Zdroj: Vlastní zpracování v programu Simulace PCS

Pojistná částka na smrt a invaliditu je ve výši HÚ, pojištění pracovní neschopnosti je ve výši 300 Kč na den, což je cca 10 000 Kč jako splátka hypotečního úvěru k počtu dní

v měsíci. Výsledné pojistné oproti pojištění schopnosti splácet vychází sice o málo dražší, ale je spojeno s výhodou daňově uznatelného odpočtu a flexibilitou, což znamená, že pojištěný může pojistku libovolně měnit podle momentální životní situace, podle výše úvěru apod. Na konci pojistného období bude pojištěnému vyplaceno 176 038 Kč.

Praktická ukázka 7.1.2: Uvažujeme dva žadatele o úvěr ve výši 2 000 000 Kč na 30 let. Pro zjednodušení výpočtu uvažujeme rovnoměrné rozdělení příjmů žadatelů. V případě, že by například muž vydělával oproti ženě v poměru 70:30, pojistné částky by byly stanoveny ve stejném poměru.

1. žadatel - žena

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	1 000 000 Kč	335 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	1 000 000 Kč	238 Kč
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	150 Kč/den	72 Kč

2. pojištěný - muž

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	1 000 000 Kč	335 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	1 000 000 Kč	509 Kč
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	150 Kč/den	73 Kč

Celkové pojistné 1 513 Kč

Kapitálová hodnota na konci pojistného období 281 654 Kč

Tabulka 19: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.2

Ke dni	Kapitálová hodnota při zhodnocení 2,4 % p.a. (Kč)	Daňový odpočet (vždy k 31.12. daného roku) (Kč)
Rok 2012		10 585
30. 04. 2017	39 628	12 000
30. 04. 2022	112 716	12 000
30. 04. 2027	183 872	12 000
30. 04. 2032	244 416	9 119
30. 04. 2037	281 654	3 524

Zdroj: Vlastní zpracování v programu Simulace PCS

Pojištění opět vychází o něco dražší, než pojištění schopnosti splácet. U dvou žadatelů je ale velkou výhodou flexibilita investičního životního pojištění. Například v případě, že žena půjde na mateřskou dovolenou, může se pojistná částka snížit a změnit poměr mezi pojistnými částkami mezi mužem a ženou. Po ukončení mateřské dovolené se částky mohou opět upravit na aktuální potřebné.

Praktická ukázka 7.1.3: Uvažujeme jednoho žadatele o HÚ ve výši 2 000 000 Kč na 30 let a pojištění všech možných rizik.

1. žadatel - žena		
Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	2 000 000 Kč	371 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	2 000 000 Kč	476 Kč
Připojištění invalidity 1. a 2. stupně		761 Kč
Pojištění trvalých následků úrazu	500 000 Kč	67 Kč
– s progresí od 0,5 %		
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	300 Kč/den	145 Kč
Celkové pojistné		1 756 Kč
Kapitálová hodnota na konci pojistného období		324 303 Kč

Tabulka 20: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.3

Ke dni	Kapitálová hodnota při hodnocení 2,4 % p.a. (Kč)	Daňový odpočet (vždy k 31.12. daného roku) (Kč)
Rok 2012		12 000
30. 04. 2017	47 192	12 000
30. 04. 2022	132 547	12 000
30. 04. 2027	214 209	12 000
30. 04. 2032	282 751	9 911
30. 04. 2037	324 303	3 586

Zdroj: Vlastní zpracování v programu Simulace PCS

1 756 Kč je částka za kompletní pojištění rizik. Toto pojištění je možné zvažovat v případě, že na to má žadatel samozřejmě potřebné příjmy. Jak již bylo zmíněno, pojištění je individuální „proces“ a je potřeba, aby bylo přizpůsobeno žadateli takzvaně na míru.

Praktická ukázka 7.1.4: Uvažujeme dva žadatele o úvěr ve výši 2 000 000 Kč na 30 let. Pro zjednodušení výpočtu uvažujeme rovnoměrné rozdělení příjmů žadatelů.

1. žadatel - žena

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	1 000 000 Kč	335 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	1 000 000 Kč	238 Kč
Připojištění invalidity 1. a 2. stupně	1 000 000 Kč	381 Kč
Pojištění trvalých následků úrazu	250 000 Kč	33 Kč
– s progresí od 0,5 %		
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	150 Kč/den	72 Kč

2. pojištěný - muž

Pojištění smrti z jakýchkoliv příčin	1 000 000 Kč	335 Kč
Pojištění invalidity 3. stupně	1 000 000 Kč	509 Kč
Připojištění invalidity 1. a 2. stupně	1 000 000 Kč	661 Kč
Pojištění trvalých následků úrazu	250 000 Kč	33 Kč
– s progresí od 0,5 %		
Pojištění pracovní neschopnosti od 29. dne	150 Kč/den	73 Kč

Celkové pojistné 2 538 Kč

Kapitálová hodnota na konci pojistného období 489 993 Kč

Tabulka 21: Vývoj kapitálové hodnoty a možný daňový odpočet prak. ukázka 7.1.4

Ke dni	Kapitálová hodnota při zhodnocení 2,4 % p.a. (Kč)	Daňový odpočet (vždy k 31.12. daného roku) (Kč)
Rok 2012		12 000
30. 04. 2017	70 746	12 000
30. 04. 2022	197 050	12 000
30. 04. 2027	320 023	12 000
30. 04. 2032	425 154	12 000
30. 04. 2037	489 993	2 823

Zdroj: Vlastní zpracování v programu Simulace PCS

Nevýhodou tohoto pojištění oproti pojištění schopnosti splácet jsou rizikové skupiny, do kterých je pojištěný zařazen dle zaměstnání, sportovní nebo jiné zájmové činnosti

se zvýšeným rizikem úrazu, kterou pojištěný vykonává. Pojistné za úrazové a doplňkové pojištění je upraveno podle stupně nebezpečnosti vykonávané činnosti.

FLEXI životní pojištění rozděluje pojištěné do čtyř rizikových skupin. První riziková skupina jsou veškerá povolání v nevýrobní oblasti, popř. ve výrobní oblasti s podobnými riziky úrazu a povolání s převažující duševní činností, popř. malým podílem manuální práce. Do druhé rizikové skupiny patří všechna povolání ve výrobní oblasti a v oblasti s převažujícím podílem manuální práce, popř. se zvýšeným rizikem úrazu, které nepatří do skupiny I. a III. Třetí riziková skupina zahrnuje povolání, sportovní nebo jiné zájmové činnosti s velmi vysokým rizikem úrazu jako například hasiči, artisti, krotitelé divoké zvěře atd. Ve čtvrté rizikové skupině jsou práce nebo činnosti s velmi vysokým stupněm ohrožení zdraví jako například činnosti při zajíždění motorových vozidel a jejich typových zkouškách, tovární jezdcí motorových vozidel, kaskadéři a všechna sportovní odvětví uvedená ve druhé rizikové skupině a třetí rizikové skupině vykonávaná profesionálně nebo za úplatu. Úrazy, vyplývající z výkonu činností fotbalisty a hokejisty vykonávané profesionálně nebo za úplatu, jsou vyloučeny a pojistitel za ně neposkytne pojistné plnění (týká se i tréninkových aktivit).[27]

Dalším negativem oproti pojištění schopnosti splácet je nutnost zdravotního zkoumání pojištěného od pojistné částky 1 000 000 Kč.

Nevýhodou je také stanovení pojistné částky dle věku pojištěného. Pojištění pak vychází výrazně dražší než v případě pojištění schopnosti splácet.

Závěr

Hypoteční krize jako taková v České republice neproběhla. Promítla se ale na náš hypoteční trh ve smyslu obav bank a následného zpřísnění hodnocení bonity a zvýšení průměrných úrokových sazeb až na 6 %. To způsobilo zpomalení trhu v oblasti nemovitostí, stavebnictví či developerských projektů.

V důsledku opatření a chování bank byl v roce 2009 zaznamenán obrovský propad jak v počtu poskytovaných úvěrů, tak v jejich objemu. Celková jistina hypotečních úvěrů se snížila až o 50 %, počet hypotečních úvěrů téměř o 20 %. V roce 2010 a 2011 se počet úvěrů mírně zvýšil, nikoliv však na původní hodnoty.

V současné době se úrokové sazby pohybují okolo 3,5 % a zvyšuje se počet žadatelů o hypoteční úvěry. Smluvní jistina na jeden hypoteční úvěr dosahuje 1,9 milionů korun oproti průměrné výši 2,6 milionů Kč v roce 2008, což je dáno zpřísněnou bonitou, obavou klientů o pracovní místa a také výrazným poklesem cen starých nemovitostí.

Dle analýzy v diplomové práci je v současné době nejvýhodnějším hypotečním úvěrem, bez zohlednění pojištění schopnosti splácet, HÚ od České spořitelny, která má nejnižší úrokovou sazbou a nejvýhodnější slevy na úrokovou sazbu. Nejmírněji bonitu klienta hodnotí Komerční banka, což by ale pro žadatele o hypoteční úvěr nemělo být směrodatné, protože by si každý klient měl zodpovědně stanovit, kolik je schopen měsíčně za hypoteční úvěr zaplatit.

Jak již bylo zmíněno, vzhledem k situaci na trhu práce jsou klienti bank opatrnější a zvažují rizika, která mohou v průběhu splácení hypotečního úvěru nastat.

Jedním z produktů pojišťoven, které kryjí tato rizika je pojištění schopnosti splácet, které nabízí většina pojišťoven. Jedná se o pojištění, kde si klient může pojistit riziko smrti a invalidity třetího stupně a případně připojistit riziko dlouhodobé pracovní neschopnosti a také ztráty zaměstnání. Pojištění schopnosti splácet, nebo životní pojištění je v některých případech podmínkou poskytnutí hypotečního úvěru. Jedná se například o případ, kdy je pouze jeden žadatel o hypoteční úvěr nebo v případě 100% úvěru.

Riziko ztráty zaměstnání zaručuje pojištěnému, že v případě, že bude registrován na pracovním úřadě déle než 40 dní (nejlevnější varianta z porovnávaných produktů), pojišťovna mu uhradí maximálně 12 měsíčních splátek. To ale jen v případě, že pojištěný přijde o zaměstnání z důvodu nadbytečnosti. Jakmile se pojištění se zaměstnavatelem dohodne, na pojistné plnění nemá nárok. Toto připojištění v porovnávaných produktech stojí

od 200 Kč do 242 Kč. Vzhledem k tomu, že je zde podmínka 40 dní, kdy pojišťovna čeká, než uzná pojistné plnění, je potřeba, aby pojištěný měl na toto období finanční rezervu. Každý, kdo splácí hypoteční úvěr, by měl mít vytvořenou rezervu na běžném nebo spořicímu účtu (ke kterému má klient neomezený přístup) ve výši tří násobku měsíčních výdajů, které by pokryly tyto nečekané události. Pokud má pojištěný tuto finanční rezervu, riziko ztráty zaměstnání není potřeba sjednávat a o částku, kterou toto riziko stojí, je možné zvyšovat finanční rezervu.

Pojištění schopnosti splácet bychom tedy volili ve variantě pojištění smrti a invalidity, případně dlouhodobé pracovní neschopnosti. Nejvýhodnější pojištění nabízí ČSOB pojišťovna, kde nejlépe z porovnávaných bank vychází i v kombinaci s hypotečním úvěrem.

Pojištění rizika smrti u jednoho žadatele o úvěr, který si kupuje nemovitost pro vlastní potřebu je sice zbytečné, ale když porovnáme pojistné v pojištění schopnosti splácet za riziko smrti a invalidity zároveň s pojistným za riziko invalidity v úrazovém pojištění, pojištění schopnosti splácet je levnější a tím i výhodnější.

V případě, že úvěr je na nemovitost určenou k pronájmu, není potřeba sjednávat pojištění schopnosti splácet. V případě, že se majitelé nemovitosti dostanou do finanční tísně, hypoteční úvěr se může uhradit z prodeje nemovitosti.

Rizika, která v pojištění schopnosti splácet nejsou zahrnuta, jako například pojištění invalidity 1. a 2. stupně je možné dle individuálních potřeb klienta sjednat pomocí úrazového pojištění. Nevýhodou je, že invalidita 1. a 2. stupně je v úrazovém pojištění chápána jako připojištění k invaliditě 3. stupně, z čehož vyplývá, že by měl pojištěný sjednané riziko invalidity dvakrát, tedy i dvakrát zaplacené. Záleží tedy na finanční situaci klienta a jeho požadavcích.

Významnou výhodou pojištění schopnosti splácet je, že neřeší rizikové skupiny pojištěného, jako jiná životní pojištění, která jsou možnou alternativou tohoto produktu. Vykonává-li pojištěný zaměstnání, sportovní nebo jinou zájmovou činnost se zvýšeným rizikem úrazu, je v případě sjednání jiného životního pojištění než pojištění schopnosti splácet pojistné za úrazové a doplňkové pojištění upraveno podle stupně nebezpečnosti vykonávané činnosti. Další významnou výhodou je, že pro pojištění schopnosti splácet není potřeba zdravotní zkoumání pojištěného, jako u pojištění FLEXI a jiných životních pojištění. Třetím faktorem, který zvýhodňuje pojištění schopnosti splácet oproti alternativním produktům je stanovení jeho ceny. Cena pojištění schopnosti splácet se stanovuje z výše hodnoty úvěru, která je stejná jako pojistná částka. Pojistné za pojištění schopnosti splácet je k HÚ ve stejné

výši na stejný počet let stejné, ať si klient HÚ bere v jakémkoliv věku (pokud splňuje horní věkovou hranici doplacení HÚ). U životních pojištění se pro stanovení pojistného zohledňují i další faktory, jako je již zmíněné zařazení pojištěného do rizikové skupiny, zdravotní stav, ale také věk pojištěného a jeho pohlaví. Tyto faktory výrazně zvyšují cenový rozdíl mezi pojistným pojištěním schopnosti splácet a jiným životním pojištěním.

Z analýzy v diplomové práci vychází jako výhodnější produkt pojištění schopnosti splácet, veškeré pojistné produkty pojistného trhu by se ale měly přizpůsobovat individuálně jednotlivým klientům dle jejich potřeb a finanční situace.

Použitá literatura

- [1] DAŇHEL, J. *Pojistná teorie*. Praha: Professional Publishing, 2005. 332 s. ISBN 80-86419-84-3
- [2] DAŇHEL, J., DUCHÁČKOVÁ, E., RADOV., J. *Analýza globálních trendů ve světovém a českém komerčním pojištnictví*, Vyd. 1. Praha: Ekonomika, 2007. 63 s. ISBN 978-80-245-1256
- [3] DUCHÁČKOVÁ, E., *Principy pojištění a pojištnictví*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0
- [4] FINANČNÍ SKUPINA ČESKÉ SPOŘITELNY. *Pojištění k úvěrům na bydlení*. 2011
- [5] HRDINOVÁ, M. *Hodnocení bonity klienta před poskytnutím úvěru*. Brno, 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita.
- [6] HROMÁDKO, Josef. *Různé přístupy k řešení soudobé ekonomické krize*. Brno, 2010. Bakalářská práce. Masarykova univerzita.
- [7] KRAJÍČEK, Jan. *Hypoteční trh v České republice*. Brno, 2010. Diplomová práce. Masarykova univerzita
- [8] *Obchodní podmínky. Obchodní podmínky poskytování hypotečních úvěrů fyzickým osobám*. Praha: Česká spořitelna, a. s.
- [9] *Pojistné podmínky pro rizikové životní pojištění k hypotečnímu úvěru*. Praha: Komerční banka, a.s.
- [10] POLOUCEK, S.: *Bankovníctví*. 1. vydání. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, 2005. 89 s. ISBN 80-7248-287-4
- [11] SMRČKA, L.: *Osobní a rodinné finance (svět rodinných financí - jak spořit a rozmnožovat majetek)*. 1.vyd. Praha: Professional Publishing, 2007. 257 s. ISBN 978-80-86946-41-2
- [12] *Všeobecné pojistné podmínky pro životní pojištění*. Pardubice: ČSOB Pojišťovna, a. s.
- [13] *Všeobecné pojistné podmínky. Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů*. Praha: Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group
- [14] *Všeobecné pojistné podmínky. Všeobecné pojistné podmínky pro soukromé životní pojištění*. Praha: BNP Paribas Cardif Pojišťovna, a. s.
- [15] Zákon č. 306/2008 Sb.
- [16] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě.

Internetové zdroje

- [17] Co to je hypoteční úvěr?. *Finance.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-04-06]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [18] Česká správa sociálního zabezpečení: *Invalidní důchody* [online]. 2012 [cit. 2012-04-03]. Dostupné z: <http://www.cssz.cz/cz/duchodove-pojisteni/davky/invalidni-duchody.htm>
- [19] ČT24. Ekonomická krize: nejdříve špatné hypotéky, poté krach bank. *Ekonomika ČT24* [online]. 7.9.2009 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/65850-ekonomicka-krize-nejdrive-spatne-hypoteky-pote-krach-bank/>
- [20] *Finanční vzdělávání - Produkty: Investiční produkty a služby* [online]. 2007 [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/page.asp?idk=360>
- [21] FinančníBratři.cz: Životní pojištění srovnání. [online]. 2011 [cit. 2012-03-02]. Dostupné z: <http://www.financni-bratri.cz/zivotni-pojisteni/>
- [22] Hypoindex.cz. *ČNB krátí úrokové sazby, hypotéky však nezlevňují. Proč?* [online]. 2009 [cit. 2012-03-3]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cnb-kрати-urokove-sazby-hypoteky-vsak-nezlevnuji-proc/>
- [23] Hypoindex.cz. *Fincentrum Hypoindex únor 2012: Počty a objemy hypoték jsou na únor vysoké* [online]. 21.3.2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/pocty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke/>
- [24] *Hypoindex.cz: LTV (Loan to Value)* [online]. 2009 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/ltv/>
- [25] Hypoteka-rychle.cz: Poskytovatelé hypotečních úvěrů. [online]. 2010 [cit. 2012-03-27]. Dostupné z: <http://www.hypoteka-rychle.cz/poskytovatele-hypotecnich-uveru>
- [26] *Kalkulačka Hypotéky.cz: Kalkulátor pro výpočet hypotečních úvěrů* [online]. 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.kalkulackahypoteky.cz/>
- [27] *Pojišťovna ČS: Pojistná rizika* [online]. 2010 [cit. 2012-04-02]. Dostupné z: <http://www.pojistovnacs.cz/flexi/pojistna-rizika/>
- [28] SVAČINA, Luboš. *Hypoindex.cz. Jak se budou vyvíjet úrokové sazby hypoték?* [online]. 2010 [cit. 2012-03-4]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/jak-se-budou-vyvijet-urokove-sazby-hypotek/>

- [29] Výpočet.cz. *Výpočet čisté mzdy v roce 2012: čistá mzda* [online]. 2012 [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.vypocet.cz/cista-mzda>
- [30] ZEMÁNEK, Josef. Hypoteční krize v USA: Příčiny, průběh, následky. *www.euroekonom.cz* [online]. 29.2.2008 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky>
- [31] ZEMÁNEK, Josef. Hypoteční krize v USA: Příčiny, průběh, následky. *www.euroekonom.cz* [online]. 10.3.2008 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/analyzy-clanky.php?type=jz-usa-hypoteky2>

Seznam příloh

Příloha A: Splátkový kalendář

Příloha A: Splátkový kalendář



Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	HYSIM
					Anuita
1	30.04.2012	1,996,894.90	6,150.00	3,105.10	9,255.10
2	31.05.2012	1,993,984.93	6,345.13	2,909.97	9,255.10
3	30.06.2012	1,990,861.33	6,131.50	3,123.60	9,255.10
4	31.07.2012	1,987,932.19	6,325.96	2,929.14	9,255.10
5	31.08.2012	1,984,993.74	6,316.65	2,938.45	9,255.10
6	30.09.2012	1,981,842.50	6,103.86	3,151.24	9,255.10
7	31.10.2012	1,978,884.70	6,297.30	2,957.80	9,255.10
8	30.11.2012	1,975,714.67	6,085.07	3,170.03	9,255.10
9	31.12.2012	1,972,737.40	6,277.83	2,977.27	9,255.10
SUMA	2012		56,033.30	27,262.60	83,295.90
10	31.01.2013	1,969,750.67	6,268.37	2,986.73	9,255.10
11	28.02.2013	1,966,148.75	5,653.18	3,601.92	9,255.10
12	31.03.2013	1,963,141.09	6,247.44	3,007.66	9,255.10
13	30.04.2013	1,959,922.65	6,036.66	3,218.44	9,255.10
14	31.05.2013	1,956,895.20	6,227.65	3,027.45	9,255.10
15	30.06.2013	1,953,657.55	6,017.45	3,237.65	9,255.10
16	31.07.2013	1,950,610.20	6,207.75	3,047.35	9,255.10
17	31.08.2013	1,947,553.16	6,198.06	3,057.04	9,255.10
18	30.09.2013	1,944,286.79	5,988.73	3,266.37	9,255.10
19	31.10.2013	1,941,209.66	6,177.97	3,077.13	9,255.10
20	30.11.2013	1,937,923.78	5,969.22	3,285.88	9,255.10
21	31.12.2013	1,934,826.43	6,157.75	3,097.35	9,255.10
SUMA	2013		73,150.23	37,910.97	111,061.20
22	31.01.2014	1,931,719.24	6,147.91	3,107.19	9,255.10
23	28.02.2014	1,928,008.17	5,544.03	3,711.07	9,255.10
24	31.03.2014	1,924,879.32	6,126.25	3,128.85	9,255.10
25	30.04.2014	1,921,543.22	5,919.00	3,336.10	9,255.10
26	31.05.2014	1,918,393.82	6,105.70	3,149.40	9,255.10
27	30.06.2014	1,915,037.78	5,899.06	3,356.04	9,255.10
28	31.07.2014	1,911,867.71	6,085.03	3,170.07	9,255.10
29	31.08.2014	1,908,687.57	6,074.96	3,180.14	9,255.10
30	30.09.2014	1,905,301.68	5,869.21	3,385.89	9,255.10
31	31.10.2014	1,902,100.68	6,054.10	3,201.00	9,255.10
32	30.11.2014	1,898,694.54	5,848.96	3,406.14	9,255.10
33	31.12.2014	1,895,472.54	6,033.10	3,222.00	9,255.10
SUMA	2014		71,707.31	39,353.89	111,061.20
34	31.01.2015	1,892,240.30	6,022.86	3,232.24	9,255.10
35	28.02.2015	1,888,415.93	5,430.73	3,824.37	9,255.10
36	31.03.2015	1,885,161.27	6,000.44	3,254.66	9,255.10
37	30.04.2015	1,881,703.04	5,796.87	3,458.23	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:30

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
38	31.05.2015	1,878,427.05	5,979.11	3,275.99	9,255.10
39	30.06.2015	1,874,948.11	5,776.16	3,478.94	9,255.10
40	31.07.2015	1,871,650.66	5,957.65	3,297.45	9,255.10
41	31.08.2015	1,868,342.73	5,947.17	3,307.93	9,255.10
42	30.09.2015	1,864,832.78	5,745.15	3,509.95	9,255.10
43	31.10.2015	1,861,503.19	5,925.51	3,329.59	9,255.10
44	30.11.2015	1,857,972.21	5,724.12	3,530.98	9,255.10
45	31.12.2015	1,854,620.82	5,903.71	3,351.39	9,255.10
SUMA	2015		70,209.48	40,851.72	111,061.20
46	31.01.2016	1,851,258.78	5,893.06	3,362.04	9,255.10
47	29.02.2016	1,847,506.55	5,502.87	3,752.23	9,255.10
48	31.03.2016	1,844,121.90	5,870.45	3,384.65	9,255.10
49	30.04.2016	1,840,537.47	5,670.67	3,584.43	9,255.10
50	31.05.2016	1,837,130.68	5,848.31	3,406.79	9,255.10
51	30.06.2016	1,833,524.76	5,649.18	3,605.92	9,255.10
52	31.07.2016	1,830,095.68	5,826.02	3,429.08	9,255.10
53	31.08.2016	1,826,655.71	5,815.13	3,439.97	9,255.10
54	30.09.2016	1,823,017.58	5,616.97	3,638.13	9,255.10
55	31.10.2016	1,819,555.12	5,792.64	3,462.46	9,255.10
56	30.11.2016	1,815,895.15	5,595.13	3,659.97	9,255.10
57	31.12.2016	1,812,410.06	5,770.01	3,485.09	9,255.10
SUMA	2016		68,850.44	42,210.76	111,061.20
58	31.01.2017	1,808,913.89	5,758.93	3,496.17	9,255.10
59	28.02.2017	1,804,850.37	5,191.58	4,063.52	9,255.10
60	31.03.2017	1,801,330.18	5,734.91	3,520.19	9,255.10
61	30.04.2017	1,797,614.17	5,539.09	3,716.01	9,255.10
62	31.05.2017	1,794,070.99	5,711.92	3,543.18	9,255.10
63	30.06.2017	1,790,332.66	5,516.77	3,738.33	9,255.10
64	31.07.2017	1,786,766.34	5,688.78	3,566.32	9,255.10
65	31.08.2017	1,783,188.69	5,677.45	3,577.65	9,255.10
66	30.09.2017	1,779,416.90	5,483.31	3,771.79	9,255.10
67	31.10.2017	1,775,815.90	5,654.10	3,601.00	9,255.10
68	30.11.2017	1,772,021.43	5,460.63	3,794.47	9,255.10
69	31.12.2017	1,768,396.93	5,630.60	3,624.50	9,255.10
SUMA	2017		67,048.07	44,013.13	111,061.20
70	31.01.2018	1,764,760.91	5,619.08	3,636.02	9,255.10
71	28.02.2018	1,760,570.67	5,064.86	4,190.24	9,255.10
72	31.03.2018	1,756,909.78	5,594.21	3,660.89	9,255.10
73	30.04.2018	1,753,057.18	5,402.50	3,852.60	9,255.10
74	31.05.2018	1,749,372.42	5,570.34	3,684.76	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
75	30.06.2018	1,745,496.64	5,379.32	3,875.78	9,255.10
76	31.07.2018	1,741,787.86	5,546.32	3,708.78	9,255.10
77	31.08.2018	1,738,067.29	5,534.53	3,720.57	9,255.10
78	30.09.2018	1,734,156.75	5,344.56	3,910.54	9,255.10
79	31.10.2018	1,730,411.93	5,510.28	3,744.82	9,255.10
80	30.11.2018	1,726,477.85	5,321.02	3,934.08	9,255.10
81	31.12.2018	1,722,708.63	5,485.88	3,769.22	9,255.10
SUMA	2018		65,372.90	45,688.30	111,061.20
82	31.01.2019	1,718,927.44	5,473.91	3,781.19	9,255.10
83	28.02.2019	1,714,605.66	4,933.32	4,321.78	9,255.10
84	31.03.2019	1,710,798.72	5,448.16	3,806.94	9,255.10
85	30.04.2019	1,706,804.33	5,260.71	3,994.39	9,255.10
86	31.05.2019	1,702,972.60	5,423.37	3,831.73	9,255.10
87	30.06.2019	1,698,954.14	5,236.64	4,018.46	9,255.10
88	31.07.2019	1,695,097.47	5,398.43	3,856.67	9,255.10
89	31.08.2019	1,691,228.54	5,386.17	3,868.93	9,255.10
90	30.09.2019	1,687,173.97	5,200.53	4,054.57	9,255.10
91	31.10.2019	1,683,279.87	5,361.00	3,894.10	9,255.10
92	30.11.2019	1,679,200.86	5,176.09	4,079.01	9,255.10
93	31.12.2019	1,675,281.42	5,335.66	3,919.44	9,255.10
SUMA	2019		63,633.99	47,427.21	111,061.20
94	31.01.2020	1,671,349.53	5,323.21	3,931.89	9,255.10
95	29.02.2020	1,667,062.52	4,968.09	4,287.01	9,255.10
96	31.03.2020	1,663,104.51	5,297.09	3,958.01	9,255.10
97	30.04.2020	1,658,963.46	5,114.05	4,141.05	9,255.10
98	31.05.2020	1,654,979.72	5,271.36	3,983.74	9,255.10
99	30.06.2020	1,650,813.68	5,089.06	4,166.04	9,255.10
100	31.07.2020	1,646,804.04	5,245.46	4,009.64	9,255.10
101	31.08.2020	1,642,781.66	5,232.72	4,022.38	9,255.10
102	30.09.2020	1,638,578.11	5,051.55	4,203.55	9,255.10
103	31.10.2020	1,634,529.59	5,206.58	4,048.52	9,255.10
104	30.11.2020	1,630,300.67	5,026.18	4,228.92	9,255.10
105	31.12.2020	1,626,225.85	5,180.28	4,074.82	9,255.10
SUMA	2020		62,005.63	49,055.57	111,061.20
106	31.01.2021	1,622,138.08	5,167.33	4,087.77	9,255.10
107	28.02.2021	1,617,538.52	4,655.54	4,599.56	9,255.10
108	31.03.2021	1,613,423.15	5,139.73	4,115.37	9,255.10
109	30.04.2021	1,609,129.33	4,961.28	4,293.82	9,255.10
110	31.05.2021	1,604,987.24	5,113.01	4,142.09	9,255.10
111	30.06.2021	1,600,667.48	4,935.34	4,319.76	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
112	31.07.2021	1,596,498.50	5,086.12	4,168.98	9,255.10
113	31.08.2021	1,592,316.27	5,072.87	4,182.23	9,255.10
114	30.09.2021	1,587,957.54	4,896.37	4,358.73	9,255.10
115	31.10.2021	1,583,748.18	5,045.74	4,209.36	9,255.10
116	30.11.2021	1,579,363.11	4,870.03	4,385.07	9,255.10
117	31.12.2021	1,575,126.44	5,018.43	4,236.67	9,255.10
SUMA	2021		59,961.79	51,099.41	111,061.20
118	31.01.2022	1,570,876.30	5,004.96	4,250.14	9,255.10
119	28.02.2022	1,566,129.61	4,508.41	4,746.69	9,255.10
120	31.03.2022	1,561,850.89	4,976.38	4,278.72	9,255.10
121	30.04.2022	1,557,398.48	4,802.69	4,452.41	9,255.10
122	31.05.2022	1,553,092.01	4,948.63	4,306.47	9,255.10
123	30.06.2022	1,548,612.67	4,775.76	4,479.34	9,255.10
124	31.07.2022	1,544,278.29	4,920.72	4,334.38	9,255.10
125	31.08.2022	1,539,930.13	4,906.94	4,348.16	9,255.10
126	30.09.2022	1,535,410.32	4,735.29	4,519.81	9,255.10
127	31.10.2022	1,531,033.99	4,878.77	4,376.33	9,255.10
128	30.11.2022	1,526,486.82	4,707.93	4,547.17	9,255.10
129	31.12.2022	1,522,082.13	4,850.41	4,404.69	9,255.10
SUMA	2022		58,016.89	53,044.31	111,061.20
130	31.01.2023	1,517,663.45	4,836.42	4,418.68	9,255.10
131	28.02.2023	1,512,764.04	4,355.69	4,899.41	9,255.10
132	31.03.2023	1,508,315.75	4,806.81	4,448.29	9,255.10
133	30.04.2023	1,503,698.72	4,638.07	4,617.03	9,255.10
134	31.05.2023	1,499,221.62	4,778.00	4,477.10	9,255.10
135	30.06.2023	1,494,576.63	4,610.11	4,644.99	9,255.10
136	31.07.2023	1,490,070.55	4,749.02	4,506.08	9,255.10
137	31.08.2023	1,485,550.15	4,734.70	4,520.40	9,255.10
138	30.09.2023	1,480,863.12	4,568.07	4,687.03	9,255.10
139	31.10.2023	1,476,313.46	4,705.44	4,549.66	9,255.10
140	30.11.2023	1,471,598.02	4,539.66	4,715.44	9,255.10
141	31.12.2023	1,467,018.92	4,676.00	4,579.10	9,255.10
SUMA	2023		55,997.99	55,063.21	111,061.20
142	31.01.2024	1,462,425.27	4,661.45	4,593.65	9,255.10
143	29.02.2024	1,457,517.23	4,347.06	4,908.04	9,255.10
144	31.03.2024	1,452,893.39	4,631.26	4,623.84	9,255.10
145	30.04.2024	1,448,105.94	4,467.65	4,787.45	9,255.10
146	31.05.2024	1,443,452.20	4,601.36	4,653.74	9,255.10
147	30.06.2024	1,438,635.72	4,438.62	4,816.48	9,255.10
148	31.07.2024	1,433,951.89	4,571.27	4,683.83	9,255.10

**Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,
Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.**

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
149	31.08.2024	1,429,253.17	4,556.38	4,698.72	9,255.10
150	30.09.2024	1,424,393.02	4,394.95	4,860.15	9,255.10
151	31.10.2024	1,419,663.93	4,526.01	4,729.09	9,255.10
152	30.11.2024	1,414,774.30	4,365.47	4,889.63	9,255.10
153	31.12.2024	1,410,014.65	4,495.45	4,759.65	9,255.10
SUMA	2024		54,056.93	57,004.27	111,061.20
154	31.01.2025	1,405,239.87	4,480.32	4,774.78	9,255.10
155	28.02.2025	1,400,017.81	4,033.04	5,222.06	9,255.10
156	31.03.2025	1,395,211.27	4,448.56	4,806.54	9,255.10
157	30.04.2025	1,390,246.44	4,290.27	4,964.83	9,255.10
158	31.05.2025	1,385,408.85	4,417.51	4,837.59	9,255.10
159	30.06.2025	1,380,413.88	4,260.13	4,994.97	9,255.10
160	31.07.2025	1,375,545.05	4,386.27	4,868.83	9,255.10
161	31.08.2025	1,370,660.74	4,370.79	4,884.31	9,255.10
162	30.09.2025	1,365,620.42	4,214.78	5,040.32	9,255.10
163	31.10.2025	1,360,704.58	4,339.26	4,915.84	9,255.10
164	30.11.2025	1,355,633.65	4,184.17	5,070.93	9,255.10
165	31.12.2025	1,350,686.08	4,307.53	4,947.57	9,255.10
SUMA	2025		51,732.63	59,328.57	111,061.20
166	31.01.2026	1,345,722.79	4,291.81	4,963.29	9,255.10
167	28.02.2026	1,340,329.91	3,862.22	5,392.88	9,255.10
168	31.03.2026	1,335,333.71	4,258.90	4,996.20	9,255.10
169	30.04.2026	1,330,184.76	4,106.15	5,148.95	9,255.10
170	31.05.2026	1,325,156.32	4,226.66	5,028.44	9,255.10
171	30.06.2026	1,319,976.08	4,074.86	5,180.24	9,255.10
172	31.07.2026	1,314,915.20	4,194.22	5,060.88	9,255.10
173	31.08.2026	1,309,838.24	4,178.14	5,076.96	9,255.10
174	30.09.2026	1,304,610.89	4,027.75	5,227.35	9,255.10
175	31.10.2026	1,299,501.19	4,145.40	5,109.70	9,255.10
176	30.11.2026	1,294,242.06	3,995.97	5,259.13	9,255.10
177	31.12.2026	1,289,099.41	4,112.45	5,142.65	9,255.10
SUMA	2026		49,474.53	61,586.67	111,061.20
178	31.01.2027	1,283,940.42	4,096.11	5,158.99	9,255.10
179	28.02.2027	1,278,370.23	3,684.91	5,570.19	9,255.10
180	31.03.2027	1,273,177.15	4,062.02	5,193.08	9,255.10
181	30.04.2027	1,267,837.07	3,915.02	5,340.08	9,255.10
182	31.05.2027	1,262,610.52	4,028.55	5,226.55	9,255.10
183	30.06.2027	1,257,237.95	3,882.53	5,372.57	9,255.10
184	31.07.2027	1,251,977.72	3,994.87	5,260.23	9,255.10
185	31.08.2027	1,246,700.78	3,978.16	5,276.94	9,255.10

**Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,
Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.**

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
186	30.09.2027	1,241,279.28	3,833.60	5,421.50	9,255.10
187	31.10.2027	1,235,968.34	3,944.16	5,310.94	9,255.10
188	30.11.2027	1,230,513.84	3,800.60	5,454.50	9,255.10
189	31.12.2027	1,225,168.70	3,909.96	5,345.14	9,255.10
SUMA	2027		47,130.49	63,930.71	111,061.20
190	31.01.2028	1,219,806.57	3,892.97	5,362.13	9,255.10
191	29.02.2028	1,214,177.35	3,625.88	5,629.22	9,255.10
192	31.03.2028	1,208,780.30	3,858.05	5,397.05	9,255.10
193	30.04.2028	1,203,242.20	3,717.00	5,538.10	9,255.10
194	31.05.2028	1,197,810.40	3,823.30	5,431.80	9,255.10
195	30.06.2028	1,192,238.57	3,683.27	5,571.83	9,255.10
196	31.07.2028	1,186,771.81	3,788.34	5,466.76	9,255.10
197	31.08.2028	1,181,287.68	3,770.97	5,484.13	9,255.10
198	30.09.2028	1,175,665.04	3,632.46	5,622.64	9,255.10
199	31.10.2028	1,170,145.62	3,735.68	5,519.42	9,255.10
200	30.11.2028	1,164,488.72	3,598.20	5,656.90	9,255.10
201	31.12.2028	1,158,933.78	3,700.16	5,554.94	9,255.10
SUMA	2028		44,826.28	66,234.92	111,061.20
202	31.01.2029	1,153,361.19	3,682.51	5,572.59	9,255.10
203	28.02.2029	1,147,416.24	3,310.15	5,944.95	9,255.10
204	31.03.2029	1,141,807.06	3,645.92	5,609.18	9,255.10
205	30.04.2029	1,136,063.02	3,511.06	5,744.04	9,255.10
206	31.05.2029	1,130,417.76	3,609.84	5,645.26	9,255.10
207	30.06.2029	1,124,638.69	3,476.03	5,779.07	9,255.10
208	31.07.2029	1,118,957.13	3,573.54	5,681.56	9,255.10
209	31.08.2029	1,113,257.52	3,555.49	5,699.61	9,255.10
210	30.09.2029	1,107,425.69	3,423.27	5,831.83	9,255.10
211	31.10.2029	1,101,689.44	3,518.85	5,736.25	9,255.10
212	30.11.2029	1,095,822.04	3,387.70	5,867.40	9,255.10
213	31.12.2029	1,090,048.91	3,481.97	5,773.13	9,255.10
SUMA	2029		42,176.33	68,884.87	111,061.20
214	31.01.2030	1,084,257.44	3,463.63	5,791.47	9,255.10
215	28.02.2030	1,078,114.16	3,111.82	6,143.28	9,255.10
216	31.03.2030	1,072,284.77	3,425.71	5,829.39	9,255.10
217	30.04.2030	1,066,326.95	3,297.28	5,957.82	9,255.10
218	31.05.2030	1,060,460.10	3,388.25	5,866.85	9,255.10
219	30.06.2030	1,054,465.91	3,260.91	5,994.19	9,255.10
220	31.07.2030	1,048,561.38	3,350.57	5,904.53	9,255.10
221	31.08.2030	1,042,638.08	3,331.80	5,923.30	9,255.10
222	30.09.2030	1,036,589.09	3,206.11	6,048.99	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

						HYSIM
Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita	
223	31.10.2030	1,030,627.75	3,293.76	5,961.34	9,255.10	
224	30.11.2030	1,024,541.83	3,169.18	6,085.92	9,255.10	
225	31.12.2030	1,018,542.21	3,255.48	5,999.62	9,255.10	
SUMA	2030		39,554.50	71,506.70	111,061.20	
226	31.01.2031	1,012,523.53	3,236.42	6,018.68	9,255.10	
227	28.02.2031	1,006,174.37	2,905.94	6,349.16	9,255.10	
228	31.03.2031	1,000,116.39	3,197.12	6,057.98	9,255.10	
229	30.04.2031	993,936.65	3,075.36	6,179.74	9,255.10	
230	31.05.2031	987,839.78	3,158.23	6,096.87	9,255.10	
231	30.06.2031	981,622.29	3,037.61	6,217.49	9,255.10	
232	31.07.2031	975,486.29	3,119.10	6,136.00	9,255.10	
233	31.08.2031	969,330.80	3,099.61	6,155.49	9,255.10	
234	30.09.2031	963,056.39	2,980.69	6,274.41	9,255.10	
235	31.10.2031	956,861.40	3,060.11	6,194.99	9,255.10	
236	30.11.2031	950,548.65	2,942.35	6,312.75	9,255.10	
237	31.12.2031	944,313.92	3,020.37	6,234.73	9,255.10	
SUMA	2031		36,832.91	74,228.29	111,061.20	
238	31.01.2032	938,059.38	3,000.56	6,254.54	9,255.10	
239	29.02.2032	931,592.66	2,788.38	6,466.72	9,255.10	
240	31.03.2032	925,297.70	2,960.14	6,294.96	9,255.10	
241	30.04.2032	918,887.89	2,845.29	6,409.81	9,255.10	
242	31.05.2032	912,552.56	2,919.77	6,335.33	9,255.10	
243	30.06.2032	906,103.56	2,806.10	6,449.00	9,255.10	
244	31.07.2032	899,727.60	2,879.14	6,375.96	9,255.10	
245	31.08.2032	893,331.38	2,858.88	6,396.22	9,255.10	
246	30.09.2032	886,823.27	2,746.99	6,508.11	9,255.10	
247	31.10.2032	880,386.05	2,817.88	6,437.22	9,255.10	
248	30.11.2032	873,838.14	2,707.19	6,547.91	9,255.10	
249	31.12.2032	867,359.66	2,776.62	6,478.48	9,255.10	
SUMA	2032		34,106.94	76,954.26	111,061.20	
250	31.01.2033	860,860.60	2,756.04	6,499.06	9,255.10	
251	28.02.2033	854,076.17	2,470.67	6,784.43	9,255.10	
252	31.03.2033	847,534.90	2,713.83	6,541.27	9,255.10	
253	30.04.2033	840,885.97	2,606.17	6,648.93	9,255.10	
254	31.05.2033	834,302.79	2,671.92	6,583.18	9,255.10	
255	30.06.2033	827,613.17	2,565.48	6,689.62	9,255.10	
256	31.07.2033	820,987.81	2,629.74	6,625.36	9,255.10	
257	31.08.2033	814,341.40	2,608.69	6,646.41	9,255.10	
258	30.09.2033	807,590.40	2,504.10	6,751.00	9,255.10	
259	31.10.2033	800,901.42	2,566.12	6,688.98	9,255.10	

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,
Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.
Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
260	30.11.2033	794,109.09	2,462.77	6,792.33	9,255.10
261	31.12.2033	787,377.27	2,523.28	6,731.82	9,255.10
SUMA	2033		31,078.81	79,982.39	111,061.20
262	31.01.2034	780,624.06	2,501.89	6,753.21	9,255.10
263	28.02.2034	773,609.35	2,240.39	7,014.71	9,255.10
264	31.03.2034	766,812.39	2,458.14	6,796.96	9,255.10
265	30.04.2034	759,915.24	2,357.95	6,897.15	9,255.10
266	31.05.2034	753,074.77	2,414.63	6,840.47	9,255.10
267	30.06.2034	746,135.37	2,315.70	6,939.40	9,255.10
268	31.07.2034	739,251.12	2,370.85	6,884.25	9,255.10
269	31.08.2034	732,344.99	2,348.97	6,906.13	9,255.10
270	30.09.2034	725,341.85	2,251.96	7,003.14	9,255.10
271	31.10.2034	718,391.52	2,304.77	6,950.33	9,255.10
272	30.11.2034	711,345.47	2,209.05	7,046.05	9,255.10
273	31.12.2034	704,350.67	2,260.30	6,994.80	9,255.10
SUMA	2034		28,034.60	83,026.60	111,061.20
274	31.01.2035	697,333.64	2,238.07	7,017.03	9,255.10
275	28.02.2035	690,079.89	2,001.35	7,253.75	9,255.10
276	31.03.2035	683,017.52	2,192.73	7,062.37	9,255.10
277	30.04.2035	675,862.70	2,100.28	7,154.82	9,255.10
278	31.05.2035	668,755.15	2,147.55	7,107.55	9,255.10
279	30.06.2035	661,556.47	2,056.42	7,198.68	9,255.10
280	31.07.2035	654,403.47	2,102.10	7,153.00	9,255.10
281	31.08.2035	647,227.74	2,079.37	7,175.73	9,255.10
282	30.09.2035	639,962.87	1,990.23	7,264.87	9,255.10
283	31.10.2035	632,741.25	2,033.48	7,221.62	9,255.10
284	30.11.2035	625,431.83	1,945.68	7,309.42	9,255.10
285	31.12.2035	618,164.04	1,987.31	7,267.79	9,255.10
SUMA	2035		24,874.57	86,186.63	111,061.20
286	31.01.2036	610,873.16	1,964.22	7,290.88	9,255.10
287	29.02.2036	603,433.88	1,815.82	7,439.28	9,255.10
288	31.03.2036	596,096.19	1,917.41	7,337.69	9,255.10
289	30.04.2036	588,674.09	1,833.00	7,422.10	9,255.10
290	31.05.2036	581,289.50	1,870.51	7,384.59	9,255.10
291	30.06.2036	573,821.87	1,787.47	7,467.63	9,255.10
292	31.07.2036	566,390.09	1,823.32	7,431.78	9,255.10
293	31.08.2036	558,934.69	1,799.70	7,455.40	9,255.10
294	30.09.2036	551,398.31	1,718.72	7,536.38	9,255.10
295	31.10.2036	543,895.28	1,752.07	7,503.03	9,255.10
296	30.11.2036	536,312.66	1,672.48	7,582.62	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
297	31.12.2036	528,761.69	1,704.13	7,550.97	9,255.10
SUMA	2036		21,658.85	89,402.35	111,061.20
298	31.01.2037	521,186.73	1,680.14	7,574.96	9,255.10
299	28.02.2037	513,427.44	1,495.81	7,759.29	9,255.10
300	31.03.2037	505,803.76	1,631.42	7,623.68	9,255.10
301	30.04.2037	498,104.01	1,555.35	7,699.75	9,255.10
302	31.05.2037	490,431.64	1,582.73	7,672.37	9,255.10
303	30.06.2037	482,684.62	1,508.08	7,747.02	9,255.10
304	31.07.2037	474,963.25	1,533.73	7,721.37	9,255.10
305	31.08.2037	467,217.35	1,509.20	7,745.90	9,255.10
306	30.09.2037	459,398.94	1,436.69	7,818.41	9,255.10
307	31.10.2037	451,603.58	1,459.74	7,795.36	9,255.10
308	30.11.2037	443,737.16	1,388.68	7,866.42	9,255.10
309	31.12.2037	435,892.03	1,409.97	7,845.13	9,255.10
SUMA	2037		18,191.54	92,869.66	111,061.20
310	31.01.2038	428,021.98	1,385.05	7,870.05	9,255.10
311	28.02.2038	419,995.30	1,228.42	8,026.68	9,255.10
312	31.03.2038	412,074.74	1,334.54	7,920.56	9,255.10
313	30.04.2038	404,086.77	1,267.13	7,987.97	9,255.10
314	31.05.2038	396,115.66	1,283.99	7,971.11	9,255.10
315	30.06.2038	388,078.62	1,218.06	8,037.04	9,255.10
316	31.07.2038	380,056.64	1,233.12	8,021.98	9,255.10
317	31.08.2038	372,009.17	1,207.63	8,047.47	9,255.10
318	30.09.2038	363,898.00	1,143.93	8,111.17	9,255.10
319	31.10.2038	355,799.19	1,156.29	8,098.81	9,255.10
320	30.11.2038	347,638.17	1,094.08	8,161.02	9,255.10
321	31.12.2038	339,487.69	1,104.62	8,150.48	9,255.10
SUMA	2038		14,656.86	96,404.34	111,061.20
322	31.01.2039	331,311.31	1,078.72	8,176.38	9,255.10
323	28.02.2039	323,007.07	950.86	8,304.24	9,255.10
324	31.03.2039	314,778.32	1,026.35	8,228.75	9,255.10
325	30.04.2039	306,491.16	967.94	8,287.16	9,255.10
326	31.05.2039	298,209.94	973.88	8,281.22	9,255.10
327	30.06.2039	289,871.84	917.00	8,338.10	9,255.10
328	31.07.2039	281,537.81	921.07	8,334.03	9,255.10
329	31.08.2039	273,177.30	894.59	8,360.51	9,255.10
330	30.09.2039	264,762.22	840.02	8,415.08	9,255.10
331	31.10.2039	256,348.40	841.28	8,413.82	9,255.10
332	30.11.2039	247,881.57	788.27	8,466.83	9,255.10
333	31.12.2039	239,414.11	787.64	8,467.46	9,255.10

Splátkový kalendář - anuitní splácení jistiny,

Klient ČS, úvěr : 2,000,000.00 Kč, úrok : 3.69 %, splátek : 360.

Výpis provedl : pa021272, dne : 04.04.2012 12:46:50

HYSIM

Pořadí	Datum	Úvěr	Úrok	Úmor	Anuita
SUMA	2039		10,987.62	100,073.58	111,061.20
334	31.01.2040	230,919.75	760.74	8,494.36	9,255.10
335	29.02.2040	222,351.06	686.41	8,568.69	9,255.10
336	31.03.2040	213,802.48	706.52	8,548.58	9,255.10
337	30.04.2040	205,204.82	657.44	8,597.66	9,255.10
338	31.05.2040	196,601.76	652.04	8,603.06	9,255.10
339	30.06.2040	187,951.21	604.55	8,650.55	9,255.10
340	31.07.2040	179,293.32	597.21	8,657.89	9,255.10
341	31.08.2040	170,607.92	569.70	8,685.40	9,255.10
342	30.09.2040	161,877.44	524.62	8,730.48	9,255.10
343	31.10.2040	153,136.71	514.37	8,740.73	9,255.10
344	30.11.2040	144,352.51	470.90	8,784.20	9,255.10
345	31.12.2040	135,556.09	458.68	8,796.42	9,255.10
SUMA	2040		7,203.18	103,858.02	111,061.20
346	31.01.2041	126,731.72	430.73	8,824.37	9,255.10
347	28.02.2041	117,840.34	363.72	8,891.38	9,255.10
348	31.03.2041	108,959.68	374.44	8,880.66	9,255.10
349	30.04.2041	100,039.63	335.05	8,920.05	9,255.10
350	31.05.2041	91,102.41	317.88	8,937.22	9,255.10
351	30.06.2041	82,127.45	280.14	8,974.96	9,255.10
352	31.07.2041	73,133.31	260.96	8,994.14	9,255.10
353	31.08.2041	64,110.59	232.38	9,022.72	9,255.10
354	30.09.2041	55,052.63	197.14	9,057.96	9,255.10
355	31.10.2041	45,972.46	174.93	9,080.17	9,255.10
356	30.11.2041	36,858.73	141.37	9,113.73	9,255.10
357	31.12.2041	27,720.75	117.12	9,137.98	9,255.10
SUMA	2041		3,225.86	107,835.34	111,061.20
358	31.01.2042	18,553.73	88.08	9,167.02	9,255.10
359	28.02.2042	9,351.88	53.25	9,201.85	9,255.10
360	31.03.2042	0.00	30.11	9,351.88	9,381.99
SUMA	2042		171.44	27,720.75	27,892.19
SUMA	SUMA		1,331,836.00	2,000,000.00	3,331,836.00