

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

**Analýza financování bydlení hypotečními úvěry a úvěry
ze stavebního spoření**

Bc. Gabriela Dařílková

**Diplomová práce
2014**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Gabriela Dařílková**
Osobní číslo: **E10017**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Ekonomika veřejného sektoru**
Název tématu: **Analýza financování bydlení hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření**
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

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

Cílem práce je charakterizovat nejpoužívanější způsoby financování bydlení, uvést výhody a nevýhody jednotlivých produktů a vzájemně je mezi sebou porovnat. V práci bude aplikován konkrétní příklad na srovnání financování bydlení s doporučením nejvýhodnější varianty.

Zásady:

- Specifikace hypotečního úvěru.
- Specifikace stavebního spoření.
- Analýza výhod a nevýhod jednotlivých produktů.
- Porovnání na modelových příkladech.
- Shrnutí a vyhodnocení získaných poznatků.

Rozsah grafických prací: -

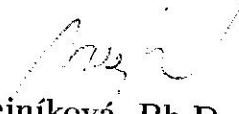
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran

Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. Stavební spoření a stavební spořitelny. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
- LUX, Martin a Petr SUNEKA. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN: 80-86429-56-3.
- PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. Jak správně na hypotéky. 2. vyd. Praha: Consultinvest, 2003. 151 s. ISBN: 80-901486-5-4.
- SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-247-2388-4.

Vedoucí diplomové práce:



doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
Ústav ekonomických věd

Datum zadání diplomové práce:

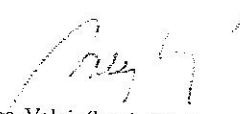
1. října 2013

Termín odevzdání diplomové práce:

30. dubna 2014


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

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. října 2013

PROHLÁŠENÍ

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 Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 20. 6. 2014

Bc. Gabriela Dařílková

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych rád poděkovala svému vedoucímu práce doc. Ing. Jolaně Volejníkové, Ph.D. za její odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování diplomové práce.

Zvláštní poděkování patří mé rodině, která mě podporovala během celého studia a umožnila mi studium dokončit.

ANOTACE

Práce analyzuje hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření a objasňuje problematiku výběru těchto finančních produktů k financování vlastního bydlení. Teoretická část charakterizuje podstaty a principy fungování hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření a uvádí jednotlivé výhody a nevýhody obou finančních produktů. Praktická část na modelových příkladech demonstruje způsob výběru optimální varianty financování vlastního bydlení.

KLÍČOVÁ SLOVA

financování bydlení, hypoteční úvěry, stavební spoření

TITLE

Analysis of housing financing by mortgage loans and building savings loans

ANNOTATION

The thesis analyses mortgage loans and building savings loans and it clarifies problems of choosing these financial products by financing own housing. The theoretical part characterises facts and principles of functioning of mortgage loans and building saving loans and it brings advantages and disadvantages of both financial products. The practical part demonstrates a way of choosing optimal variation by financing own housing on model examples.

KEYWORDS

housing financing, mortgage loans, building savings

OBSAH

ÚVOD	11
1 BYDLENÍ	13
1.1 FUNKCE A VÝZNAM BYDLENÍ	13
1.2 SUBJEKTY V OBLASTI BYDLENÍ A JEJICH FUNKCE	14
1.2.1 <i>Stát</i>	14
1.2.2 <i>Soukromé a ostatní subjekty</i>	15
1.3 ZPŮSOB VLASTNICTVÍ	16
1.3.1 <i>Nájemní bydlení</i>	16
1.3.2 <i>Vlastní bydlení</i>	17
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	20
2.1 HISTORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	20
2.2 SOUČASNÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	21
2.3 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
2.4 TYPY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	25
2.5 PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	30
2.5.1 <i>Přípravná fáze</i>	30
2.5.2 <i>Podání žádosti o úvěr a schválení úvěru</i>	31
2.5.3 <i>Čerpání a splácení úvěru</i>	32
2.6 ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	35
2.7 FINANCOVÁNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	36
2.8 STÁTNÍ PODPORA	37
2.8.1 <i>Hypotéky pro mladé</i>	37
2.8.2 <i>Odpočet úroků od základu daně z příjmu</i>	38
2.8.3 <i>Státní fond rozvoje bydlení</i>	39
2.9 SHRNUTÍ VÝHOD A NEVÝHOD HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	39
2.9.1 <i>Výhody hypotečního úvěru</i>	40
2.9.2 <i>Nevýhody hypotečního úvěru</i>	41
3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	42
3.1 HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	42
3.2 SOUČASNÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	43
3.3 CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	45
3.4 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	46
3.4.1 <i>Fáze spoření</i>	46
3.4.2 <i>Přidělení cílové částky</i>	48
3.4.3 <i>Fáze čerpání úvěru</i>	51
3.5 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR (MEZIÚVĚR)	53
3.6 FINANCOVÁNÍ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	55
3.7 STÁTNÍ PODPORA	56
3.8 SHRNUTÍ VÝHOD A NEVÝHOD ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	58
3.8.1 <i>Výhody úvěru ze stavebního spoření</i>	58
3.8.2 <i>Nevýhody úvěru ze stavebního spoření</i>	59
4 MODELOVÉ PŘÍKLADY	61
4.1 PŘÍKLAD A	61
4.1.1 <i>Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření</i>	61
4.1.2 <i>Financování hypotečním úvěrem</i>	63
4.2 PŘÍKLAD B	69
4.2.1 <i>Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření</i>	69
4.2.2 <i>Financování hypotečním úvěrem</i>	71
4.3 POROVNÁNÍ UVEDENÝCH MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	74
ZÁVĚR	77

POUŽITÁ LITERATURA	80
SEZNAM PŘÍLOH	86

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Průběh spoření a splácení úvěru – příklad A.....	62
Tabulka 2: Varianty výše měsíčních splátek a maximální výše úvěru při daných splatnostech	64
Tabulka 4: Souhrnný přehled jednotlivých poplatků a splátek zvolených bank – příklad A... 65	65
Tabulka 3: Varianty možných splátek pro porovnání	65
Tabulka 5: Porovnání jednotlivých variant z hlediska úspor a přeplatků – příklad A	67
Tabulka 6: Splátková matice možných měsíčních splátek	68
Tabulka 7: Průběh spoření a splácení úvěru – příklad B.....	70
Tabulka 8: Souhrnný přehled jednotlivých poplatků a splátek zvolených bank – příklad B ...	72
Tabulka 9: Porovnání jednotlivých variant z hlediska úspor a přeplatků – příklad B.....	73

SEZNAM ILUSTRACÍ

Obrázek 1: Graf velikostí jednotlivých sektorů bydlení dle vlastnictví v ČR.....	18
Obrázek 2: Graf celkového počtu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 až po 1. čtvrtletí roku 2014	22
Obrázek 3: Graf vývoje průměrné úrokové sazby bez rozdílu fixace a účelu, vždy k prvnímu měsíci roku 2003 - 2014	23
Obrázek 4: Graf objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení pro občany od roku 2002 až po 1. čtvrtletí roku 2014	24
Obrázek 5: Graf zobrazující degresivní splácení hypotečního úvěru.....	27
Obrázek 6: Graf výše úrokové sazby podle doby fixace	29
Obrázek 7: Graf složení splátky hypotečního úvěru při anuitním způsobu splácení	34
Obrázek 8: Graf postupného splácení hypotečního úvěru.....	34
Obrázek 9: Graf počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2002 - 2013	44
Obrázek 10: Graf zobrazující průměrnou cílovou částku u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami – občany v letech 2002 - 2013.....	45
Obrázek 11: Jednotlivé fáze svatebního spoření	46
Obrázek 12: Fáze stavebního spoření při překlenovacím úvěru.....	54
Obrázek 13: Graf reálně vyplacené státní podpory v letech 2002 - 2013	57
Obrázek 14: Graf zobrazující průměrně vyplacenou státní podporu jednomu klientovi v letech 2002 - 2012.....	58
Obrázek 15: Internetové srovnání nabídek hypotečního úvěru	69
Obrázek 16: Graf průzkumu Raiffeisen stavební spořitelny z března 2014.....	76

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
Sb.	Sbírka zákonů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ČNB	Česká národní banka
HÚ	Hypoteční úvěr
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
RPSN	Roční procentní sazba nákladů

ÚVOD

Bydlení patří k základním životním potřebám všech lidí a každý z nás musí tedy tuto otázku řešit. Jelikož jsem se sama před časem rozhodovala o možnosti svého bydlení, byl to jeden z důvodů, proč jsem si za téma své práce zvolila financování bydlení hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Jednoznačnou volbou pro mě byla možnost financovat si vlastní bydlení. Nepatřím mezi dobře příjmově zajištěné osoby, proto jsem zvolila financování pomocí úvěru. Při rozhodování o volbě financování pro mě nebylo snadné zvolit si nejvhodnější a pro mě přijatelný produkt, který by splňoval všechny mé požadavky a mohl být poskytnut vzhledem k poměru mých stávajících příjmů a výdajů. Na našem trhu je totiž v současné době několik možností jak bydlení financovat a není jednoduché se v jednotlivých variantách orientovat. V této práci se tedy zaměřím na dva z nich, kterými jsou hypoteční úvěry a úvěry čerpané ze stavebního spoření.

Cílem této práce je charakterizovat a porovnat financování bydlení hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Zaměřím se na jednotlivé výhody a nevýhody zvolených produktů a pomocí modelových příkladů doporučím nejvýhodnější možnost financování bydlení. Chtěla bych, aby tato práce byla průvodcem pro lidi, kteří stejně jako já zvolili možnost vlastního bydlení a pomohla jim při výběru správného finančního produktu, který jim umožní tuto variantu bydlení zrealizovat.

V první kapitole definuji bydlení a vymezím jeho základní funkce. Jelikož je odvětví bydlení ovlivňováno celou řadou subjektů, veřejných i soukromých, které se snaží v řešení bytové otázky upřednostnit své vlastní zájmy, popíšu tyto subjekty a definuji nástroje, které používají. S bydlením souvisí i otázka, zda zvolit bydlení vlastní nebo nájemné. Proto v této kapitole uvedu několik výhod a nevýhod obou variant bydlení.

V druhé kapitole se budu věnovat hypotečním úvěrům. Úvěry tohoto typu charakterizují a stručně popíšu historický vývoj. Budu se zabývat jejich vývojem z hlediska časového a to pomocí Fincentrum hypoindexu. Uvedu jednotlivé typy těchto úvěrů z několika hledisek a popíšu samotný průběh čerpání hypotečního úvěru. Detailně se budu také věnovat způsobu zajištění hypotečního úvěru a popíšu možné formy státní podpory hypotečního bankovníctví v České republice. V závěru této kapitoly shrnu jednotlivé výhody a nevýhody tohoto typu financování bydlení.

Ve třetí kapitole se zaměřím na druhý produkt určený k financování bydlení a to na úvěry ze stavebního spoření. V úvodu představím historický vývoj a charakteristiku stavebního

spoření. Zaměřím se také na vývoj tohoto finančního produktu z časového hlediska. Věnovat se budu průběhu a možnostem poskytnutí úvěru, jež stavební spořitelny nabízejí. Charakterizuji podporu ze strany státu a její reálný vývoj. Na závěr této kapitoly shrnu jednotlivé výhody a nevýhody tohoto finančního produktu.

Ve čtvrté kapitole provedu analýzu dostupnosti financování bydlení uvedenými produkty na modelových příkladech.

V závěru práce shrnu poznatky získané o jednotlivých produktech a zaměřím se na výsledky modelových příkladů.

1 BYDLENÍ

Bydlení je základní potřebou člověka, jejíž uspokojení je podmínkou pro uspokojení dalších životně důležitých potřeb. „Obecně lze bydlení definovat jako soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí. Přičemž za obydlí je považován prostor chráněný proti nepříznivým vlivům přírody a proti nežádoucím kontaktům s lidmi.“[23]

Bydlení plní celou řadu specifických funkcí jak v životě jednotlivců, tak v rámci celé společnosti. Má nejen významné sociální aspekty, ale i značný vliv na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země. Vzhledem k tomu, že je určující pro rozvoj sídel a populační vývoj, musí být oblast bydlení předmětem soustavné pozornosti vlád i místních samospráv všech vyspělých demokratických států.

1.1 Funkce a význam bydlení

Uspokojování potřeb bydlení je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování celé řady dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jednotlivců a rodin. Hlavní význam bydlení spočívá v tom, že aktivity s ním spojené umožňují realizace těchto dalších lidských potřeb. Tuto potřebu nelze zaměnit pouze potřebou bytu. Byt je nezbytná materiální podmínka, specificky utvářený prostor pro realizace aktivit bydlení. V souvislosti s tím můžeme rozlišit tři základní funkce bydlení:

Biosociální funkce bydlení poskytuje:

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace,
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla),
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině,
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek,
- prostor pro osobní hygienu, péči o čistotu a zdraví.

Socioekonomická funkce bydlení umožňuje:

- navazovat sousedské vztahy a společenské kontakty,
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace,
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí aj.

Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení umožňuje:

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj aj.[39]

1.2 Subjekty v oblasti bydlení a jejich funkce

Odvětví bydlení je ovlivňováno celou řadou subjektů, veřejných i soukromých, které se snaží v řešení bytové otázky upřednostnit své vlastní zájmy, k čemuž používají různých nástrojů. Za tyto subjekty považujeme stát, kraje, místní správu, veřejný sektor, soukromé a ostatní subjekty.

1.2.1 Stát

Činnost státu v oblasti bytové politiky lze obecně rozdělit na koncepční a realizační. Primární povinností centrálních orgánů je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné nástroje pro její realizaci. V České republice je stát v oblasti bytové politiky reprezentován Parlamentem ČR, Ministerstvem pro místní rozvoj (sekce bytové politiky) a Ministerstvem financí.[39]

Trh s bydlením je rovněž charakteristický relativně vysokou mírou „vměšování“ státu a obcí. Stát hraje dvě role, které se mnohdy vzájemně vylučují. Na jedné straně se snaží o lepší fungování trhu, od odstranění nebezpečí z působení externalit. Znamená to, že vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a fungování bank, aby bylo z čeho financovat koupi bytu, podporuje vznik přehledů o cenách, aby lidé lépe získali informace o trhu. Stát, potažmo obce a regiony, též definuje stavební, hygienické, bezpečnostní, požární a další normy chránící před živelnou výstavbou a prostřednictvím územních plánů určuje využití jednotlivých lokalit. Na druhé straně stát na trhu s byty intervenuje i za jiným účelem. Bydlení je přirozeně základní lidskou potřebou. Je však velmi drahé a pro mnohé tudíž finančně nedostupné, proto se stát snaží jeho dostupnost zvýšit – intervenuje na trhu s byty v roli ochránce slabších. Činí tak formou dávek, odpuštění daní, nevratných dotací, zvýhodněných půjček nebo přímo výstavbou dotovaných státních či obecních bytů. Stát ovšem do velké míry reprezentuje výkonná moc v podobě konkrétních národních či lokálních politiků, kteří se často nechovají nijak moudře. Programy, které slouží k okamžitému přílivu voličských preferencí, jsou politikům často přednější než výsledný efekt na trh bydlení, a proto se zde nelze spolehnout na tržní signály – není totiž jasné, zdali je daný vývoj důsledkem vývoje poptávky a nabídky, nebo zda je důsledkem intervencí státu. Duální charakter vlastnického bydlení (investiční i spotřební statek), vysoké náklady koupě i výstavby bytů/domů, nemalá tržní rizika při bytové výstavbě pro developery, dlouhá délka bytové výstavby, pomalá reakce nabídky

existujících bytů na změny v poptávce, vysoké transakční náklady, externality a jejich regulace, informační bariéry na trhu, přírodou a státními hranicemi omezená nabídka stavebních pozemků – to vše posiluje rigiditu trhu s rezidenčními nemovitostmi, a to jak na nabídkové, tak na poptávkové straně trhu. Dosavadní efektivní tržní rovnováhy na tomto trhu tak zůstává spíše ekonomickým ideálem a teorií; v krátkém období je v zásadě nemožné a v dlouhém období se zpravidla objeví několik dodatečných impulzů, které původní směřování k rovnováze naruší.[1]

V červenci 2011 schválila vláda novou Koncepti bydlení České republiky do roku 2020. Důležitým nástrojem státní bytové politiky je v této koncepci Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Ten má mimo vlastních aktivit využívat i další mimorozpočtové finanční zdroje a to především finanční prostředky z evropských fondů. Koncepce reaguje na prognózy demografického vývoje, které jednoznačně hovoří o tom, že ve stárnoucí populaci bude přibývat osamělých seniorů. Ti už nyní vydávají ze všech sociálních skupin největší část svých čistých příjmů na bydlení – v některých případech je to více než 60 % jejich příjmů. Dosavadní systém založený především na dotacích a preferující vlastnické bydlení se ukázal jako neudržitelný. Uvědomění si tohoto faktu urychlila i hospodářská krize, v jejímž důsledku se silněji projevuje hrozba rozšiřování skupin ohrožených sociálním vyloučením. V podmínkách napjaté situace veřejných rozpočtů koncepce předpokládá ukončení většiny dotačních programů státní bytové politiky s tím, že budou nahrazeny úvěrovými a garančními, tedy návratnými nástroji. Koncepcí jsou navrženy například tyto nové směry:

- vyváženější míra podpory vlastnického a nájemního bydlení a podpora bydlení skupinám obyvatel ohrožených sociálním vyloučením,
- rozšíření nabídky bytů odpovídajících potřebám osob se zdravotním postižením,
- snižování energetické náročnosti bydlení,
- státní pomoc při řešení bytové situace obětí živelních pohrom (vč. návrhu opatření zaměřených na prevenci vzniku škod),
- zlepšení využití fondů EU v letech 2014 – 2020,
- využití příjmů z prodeje emisních povolenek v oblasti bydlení.[19]

1.2.2 Soukromé a ostatní subjekty

Vedle státních a obecních orgánů se na bytovém trhu vyskytuje mnoho jiných, převážně soukromých subjektů, a to zisková a nezisková sdružení (tzv. třetí sektor). Tyto subjekty mají

vlastí cíle a strategie. Kromě domácností, které fungují na straně poptávky a jsou iniciátory bytové výstavby, sem dále patří subjekty zajišťující vlastní výstavbu a financování (stavební firmy, banky, bytová družstva aj.), subjekty zajišťující dopravní služby k bydlení (subjekty zajišťující dodávky elektřiny, plynu, vody, odvoz odpadu apod.), realitní kanceláře, výzkumná pracoviště a centrální úřady, politické strany (prosazováním zájmů svých členů a voličů v Parlamentu), různá sdružení občanů a odborové organizace.[39]

1.3 Způsob vlastnictví

S bydlením souvisí i další důležitá otázka a to, zda zvolit bydlení vlastní nebo nájemné. Každá z těchto variant má své výhody i nevýhody, příznivce i odpůrce.

Při uvažování o vlastním bydlení převládá pocit, že budeme dávat peníze do svého. Budeme platit za něco, co bude jednou naše. V případě nájmu máme pocit, že „vyhazujeme peníze z okna.“ Z ekonomického pohledu si v každém případě něco půjčujeme a za vypůjčení platíme peníze. V jednom případě si půjčujeme byt a platíme za to nájem. Ve druhém případě si půjčujeme peníze a platíme za ně úroky.[38]

Z finančního hlediska musíme ovšem brát v potaz i faktory jako jsou region, věk a uchovaná hodnota. Zatím co úrokové sazby hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření jsou stejné pro celou ČR, výše nájmu a ceny nemovitostí se mění region od regionu. Z důvodu menších nákladů a flexibility je mladým lidem doporučováno právě nájemní bydlení. Ti zatím nemusí mít představu, jak velký byt budou v budoucnu potřebovat nebo předpokládají změnu místa práce. Ovšem čím dříve začneme se splácením úvěru, tím dříve budeme moci využívat výhod neplacení nájmu ve starším věku. Co se týče uchované hodnoty, peníze za nájemné už nikdy nevidíme, zatímco vlastní nemovitost svou cenu neztratí. Je zde možnost ji prodat nebo darovat dětem, které pak dále v budoucnu již budou bydlet ve vlastním a platit pouze nutné náklady na údržbu.

1.3.1 Nájemní bydlení

Bydlení v nájmech může mít řadu pronajímatelů, a to buď stát (většinou na úrovni obce) nebo soukromí subjekt (za komerčním účelem). Mezi základní výhody nájemního bydlení patří nezávaznost. Je daleko jednodušší se přestěhovat z nájemního bytu než z vlastního domu. Vhodné je toto bydlení především pro lidi, kteří se dosud trvale neusadili a jsou ochotni se přestěhovat např. za lepší pracovní nabídkou. Mezi výhody lze řadit i určité vybavení (např. kuchyňskou linku), které je ovšem započítáno do nájemného, či téměř žádné náklady na údržbu. Případné rekonstrukce řeší majitel a může tak docházet k zhodnocování

nemovitosti. Mezi nevýhody patří nemožnost vlastních úprav a nájemné, jehož velikost není v budoucnu garantována.

Formou nájemního bydlení je družstevní bydlení, pouze s tím rozdílem, že nájemce bytu je současně členem družstva, které je vlastníkem příslušného domu. Při koupi družstevního bydlení si zájemce nekupuje samotný družstevní byt, ale kupuje pouze tzv. členská práva a povinnosti v družstvu. Velmi zjednodušeně je též možno osobní i družstevní vlastnictví porovnat tak, že u osobního vlastnictví si kupujeme byt, avšak u družstevního bydlení si "kupujeme" právo nájmu bytu. Výhodou tohoto bydlení je nižší pořizovací cena členských práv a povinností na družstvu. Nevýhodou družstevního bydlení je, že se nestáváme vlastníky, ale pouze nájemci bytu. S bytem také nemůžeme volně disponovat, například samostatně prodat nebo použít jako zástavu.[6]

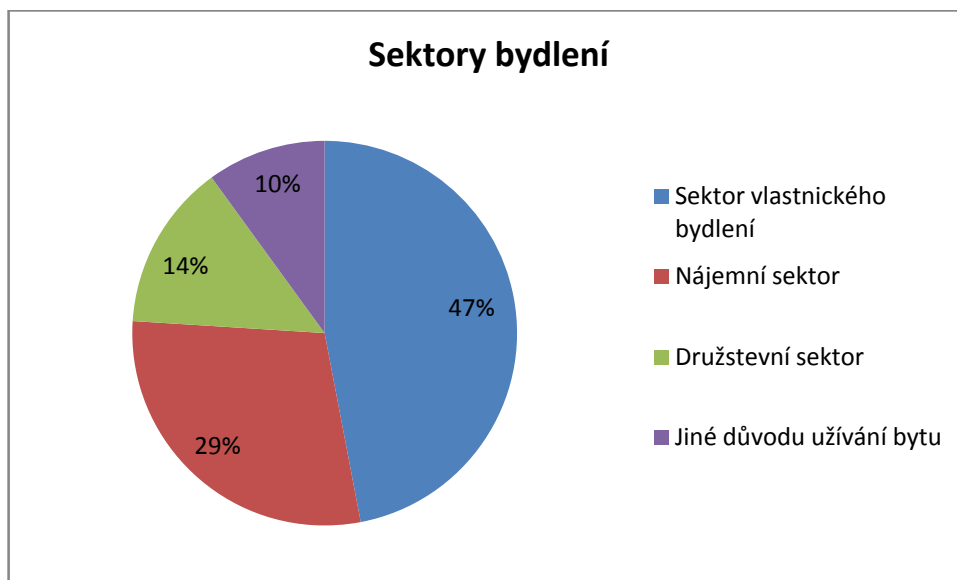
1.3.2 Vlastní bydlení

Nejvyhledávanější formou bydlení je beze sporu osobní vlastnictví. Pro vlastní bydlení u mnoha lidí hovoří pocit větší jistoty. Při koupi vlastního bydlení máme problém vyřešen a bydlíme ve svém. V případě nájmu máme pocit nejistoty, jak to bude vypadat za rok, dva, pět nebo deset.[38]

Vlastnické bydlení je totiž nejen typem zboží dlouhodobé spotřeby, ale také specifickou investicí domácnosti. Podobně jako každá investice i investice do vlastního bydlení s sebou nese šanci realizovat zisk (z růstu ceny nemovitosti v budoucnu), ale také ztrátu. Cena správně zvoleného bytu či domu při zajištění nutných oprav a údržby může být naopak oproti ceně pořizovací po dvaceti letech i dvojnásobná.[1]

Ovšem je zde nutné počítat s vysokými pořizovacími náklady, které v případě, že si na koupi obvykle musíme někde půjčit, mohou být dále navýšeny o úroky a poplatky za úvěr. Pokud je bydlení takto financováno, je nutné stejně jako o nájemní bydlení, pravidelně splácet dohodnutou částku (doba splácení se pohybuje od 20 do 30 let). Hypotéku či úvěr ze stavebního spoření ovšem jednoho dne splatíme, zatímco nájemné budeme platit celý život.

Jak je patrné i z grafu velikostí jednotlivých sektorů bydlení dle vlastnictví v ČR (viz obrázek 1), sektor vlastnického bydlení hraje v ČR velmi důležitou roli. Na rozdíl od bydlení v nájmu či v družstevním bytě mu dává přednost celých 47 % obyvatelstva.



Obrázek 1: Graf velikostí jednotlivých sektorů bydlení dle vlastnictví v ČR

Zdroj: upraveno podle [19]

Z analýzy výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 konkrétně v Královéhradeckém kraji můžeme zjistit, že více než tři pětiny obydlých bytů se nacházely v soukromém vlastnictví (42,1 % ve vlastním domě a 19,2 % v osobním vlastnictví). Necelou jednu pětinu bytového fondu tvořily byty nájemní (18,9 %), bytů družstevních bylo sečteno 7,4 %. Z hlediska druhu domu bylo pro rodinné domy typické užívání bytu z důvodu vlastnictví domu (více než tři čtvrtiny bytů), byty v bytových domech jsou ze 40 % v osobním vlastnictví a z 34 % nájemní. V ostatních budovách byla více jak polovina bytů nájemních.[33]

Jedním z důvodů většího zájmu o vlastní bydlení může být i to, že pro nájemní bydlení nejsou podmínky. Rozdíl je v bytovém fondu, který stále stárne. U panelových domů byla uváděna životnost 30 až 50 let, nyní je ovšem uváděna životnost 70, někdy až 100 let. Např. ve východním Německu byla spousta panelových domů zbourána z důvodu nekvalitní výstavby, drahé údržby nebo malého počtu zájemců o toto bydlení, což v ČR zatím moc vidět není. Investice do takového bytu se v rámci cca padesáti let ztrácí. Oproti tomu rodinné domy, kdy některé jsou starší než 100 let, se stále opravují, popř. umožňují majiteli postavit si místo něho dům nový. Vlastnit dům či byt ve výhledu dvaceti let je představou majetnosti, ale je nutné si uvědomit, že pokud se po tuto dobu nemovitost neudrží, hodnota nemovitosti roste méně (hodnota před a po rekonstrukci). Vlastník musí investovat do údržby, což může samozřejmě vyjít i draž než nájem.

Jelikož v současnosti je v ČR větší zájem o vlastní bydlení, ke kterému se i já osobně přikláním, pokusím se v následujících kapitolách detailně popsat některé z možných cest k tomuto typu bydlení, a to pomocí hypotečních úvěrů anebo úvěrů ze stavebního spoření.

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr sloužící k řešení bytových a navazujících potřeb. Jedná se o nejrozšířenější typ úvěru, prostřednictvím kterého je řešeno financování bydlení. Splácení tohoto úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti včetně nemovitosti rozestavěné. Hypoteční úvěr je považován za jednu z nejbezpečnějších a nejefektivnějších forem řešení bydlení.

Legislativní vymezení hypotečních úvěrů je zakotveno v zákoně č. 172/2012 Sb., kterým se změnil zákon 190/2004 Sb., o dluhopisech. Zákon z roku 2004 nahradil, v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie, předchozí zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech (ten byl doplněn zákonem č. 84/1995 Sb., o dluhopisech).

Poskytování hypotečních úvěrů spadá od 1. listopadu 2012 pod činnosti dle zákona č. 254/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 21/1992 Sb. o bankách. Mezi tyto činnosti patří přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů. K výkonu těchto činností musí banky získat bankovní licenci. Hypoteční bankovníctví je upraveno i v Občanském zákoníku a v Obchodním zákoníku, které obsahují hlavně zástavní právo a smlouvu o úvěr.

2.1 Historie hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěry mají velmi dlouhou historii a patří tedy k nejstarší formě úvěrového vztahu mezi dlužníkem a věřitelem. Hypoteční úvěry vznikly ze skupiny úvěrů, jejichž splacení bylo zajišťováno zástavami k nemovitostem.[22]

Zajištění úvěrů souvisí s tím, že od pradávna chtěli mít věřitelé jistotu toho, že jim budou poskytnuté prostředky dlužníky v dohodnuté době splaceny. Proto věřitelé hledali věci, jež dlouhodobě neztrácí svou hodnotu, a jsou tak vhodné k záručnímu využití. Již ve starověku lidé zjistili, že velmi vhodným předmětem k zaručení úvěrů jsou nemovitosti, neboť nemovitost nemůže být fyzicky přesunuta z dosahu věřitele a také proto, že cena nemovitostí, ať už pozemků či budov klesá jen velmi pomalu nebo spíše i roste a tedy nepodléhá inflačním vlivům.[37]

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. V Čechách vznikla skutečně fungující hypoteční banka ve druhé polovině 19. století. Šlo o Hypoteční banku Království českého v Praze založenou v roce 1865 jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek. V Československu mezi dvěma světovými válkami bylo hypoteční bankovníctví koncipováno po rakouském a německém vzoru zemských bank fungujících jako veřejnoprávní ústavy, podléhající dozoru zemských správních orgánů.[22]

Počátkem druhé světové války byl vývoj hypotečního bankovníctví u nás zastaven. Během okupace byly zemské ústavy komunální a hypotekární sloučeny a v roce 1948 zanikly v souvislosti se založením Investiční banky v podstatě jako důsledek centralizačního procesu probíhající v celém bankovníctví.[24]

Po vzniku samostatného Československa byly hypoteční úvěry poskytovány podle všeobecného občanského zákoníku. V období komunistické vlády došlo k téměř absolutnímu úpadku institucí hypotečního úvěru. Stát podporoval bytovou výstavbu na netržních principech. Po roce 1989 se v naší legislativě opět objevilo zástavní právo.

V 90. letech 20. století dochází k obnově hypotečního bankovníctví v Československu, kdy byl schválen zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, v němž byl v části o hypotečních zástavních listech definován i pojem hypoteční úvěr. Jako první získala na vydávání hypotečních zástavních listů licenci Československá obchodní banka, a. s. Chybějící kapitálový trh a nedostatečné právní a věcné podmínky týkající se zástavního práva a jeho realizace však neumožnily skutečné poskytnutí hypotečního úvěru. Ke skutečné obnově dochází až přijetím zákona č. 84/1995 Sb., který novelizoval těchto pět zákonů: zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách. Ke konci roku 1996 získalo licenci k provozování hypotekárních obchodů již 7 bank.

2.2 Současný vývoj hypotečních úvěrů

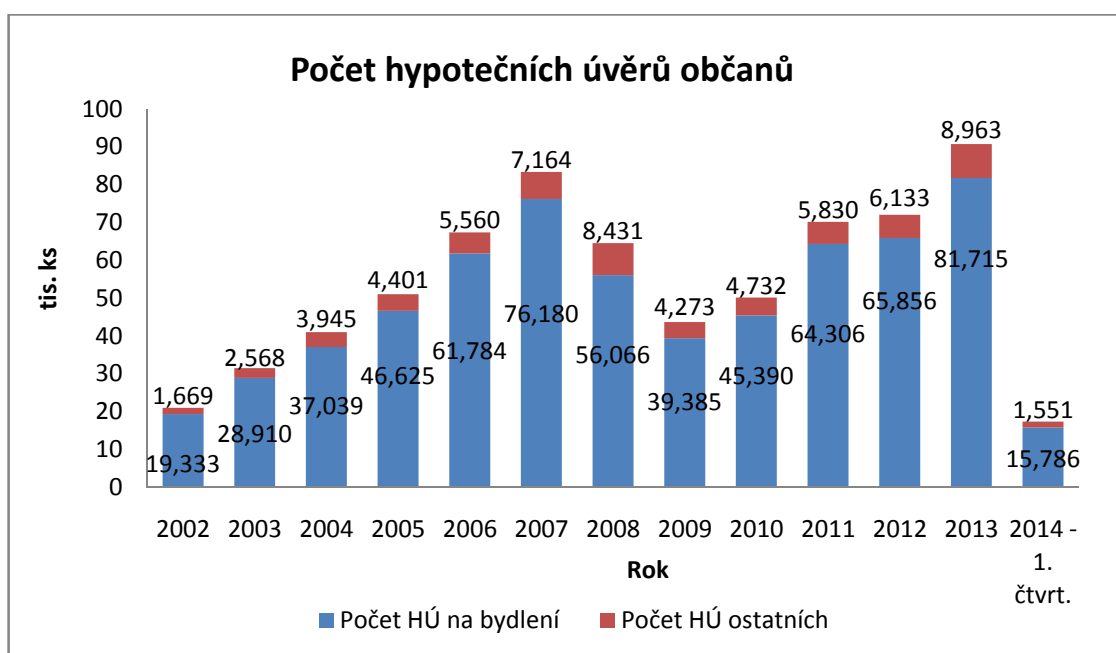
Hypotečnímu trhu stále dominuje trojice velkých bank. Česká spořitelna, Hypoteční banka (která obsluhuje hypotéky celé skupiny ČSOB) a Komerční banka dohromady v roce 2013 uzavřely hypoteční úvěry v celkovém objemu 115,33 miliardy, což znamená podíl 73 procent.[10]

Mezi další významné poskytovatele hypotečních úvěrů patří tyto bankovní instituce: Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Wüstenrot hypoteční banka, Equa bank, mBank, Sberbank, GE Money Bank.

Jak vidíme na obrázku 2, hypoteční úvěry poskytnuté na bydlení, převažují nad ostatními úvěry. Největší počet hypotečních úvěrů na bydlení bylo sjednáno v loňském roce a to přes 81 tis. ks. Důvodem je konkurenční boj bankovních institucí, které snižují i nadále úrokové sazby. Dochází tak k prohloubení dosavadního dna ukazatele Fincentrum Hypoindexu, který sleduje vývoje úrokových sazeb na českém bankovním trhu (viz obrázek 3). Banky ovšem

stále tají, kolik z počtu poskytnutých úvěrů z loňského roku jsou refinancované hypotéky např. z roku 2008 po 5leté fixaci úrokové sazby. Odhaduje se 30 – 50 %. Refinancovaná hypotéka totiž představuje pro banky menší riziko, to je také jeden z dalších důvodů snížení sazby.

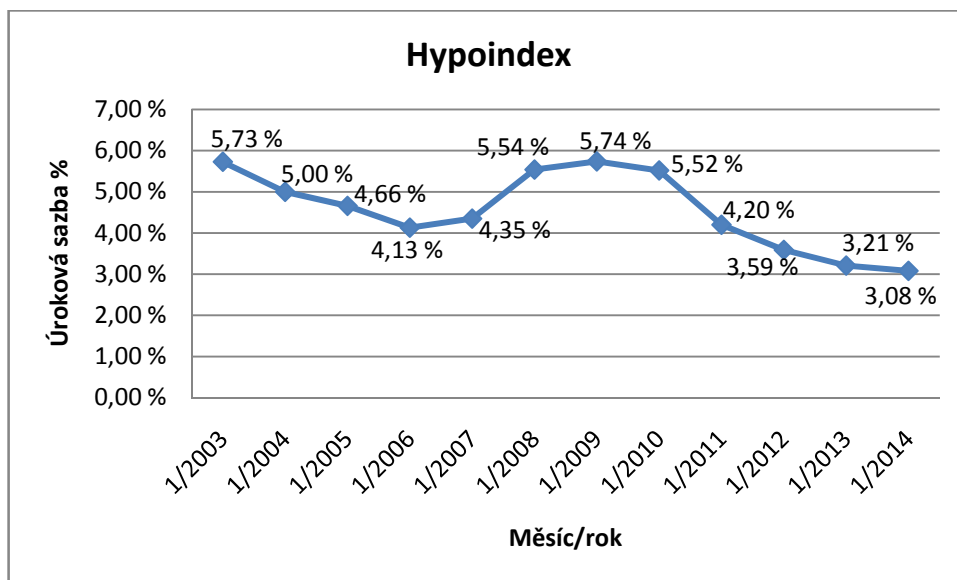
Fincentrum Hypoindex hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů.¹ Čím větší je podíl banky na hypotečním trhu, tím více tento bankovní subjekt ovlivňuje hodnotu celkového ukazatele.[12]



Obrázek 2: Graf celkového počtu poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 2002 až po 1. čtvrtletí roku 2014

Zdroj: upraveno podle [13]

¹ Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.



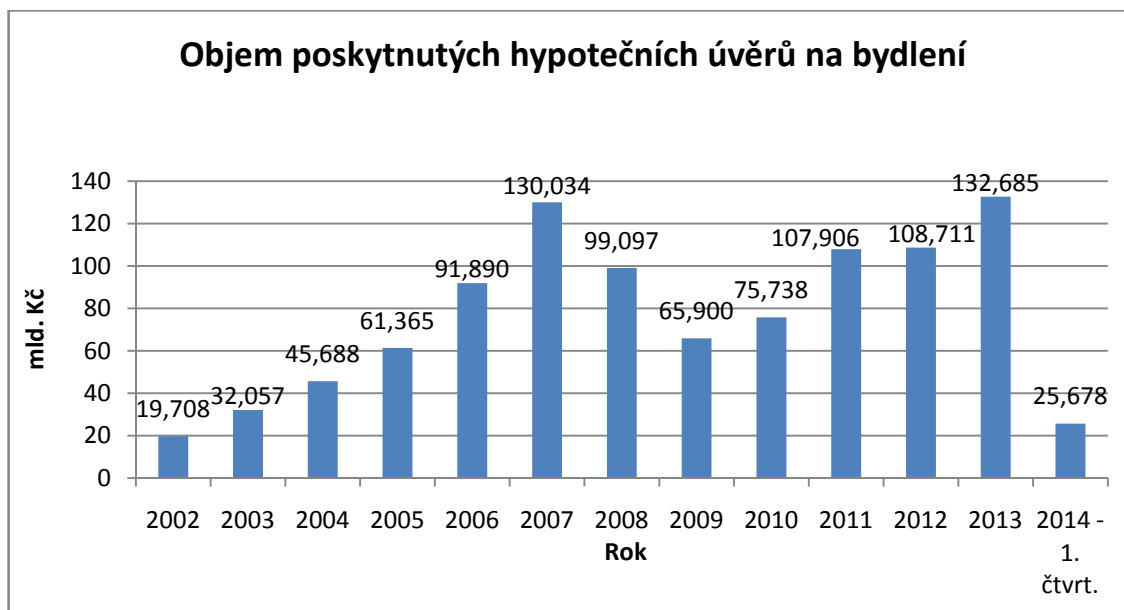
Obrázek 3: Graf vývoje průměrné úrokové sazby bez rozdílu fixace a účelu, vždy k prvnímu měsíci roku 2003 - 2014

Zdroj: upraveno podle [12]

Při porovnání obrázku 2 a 3 je patrná nepřímá úměra v počtu poskytnutých hypotečních úvěrů a výši úrokové sazby. V období let 2007 – 2009 rostla úroková sazba, což zapříčinilo klesající počet poskytnutých hypotečních úvěrů.

V březnu letošního roku došlo historickému rekordu průměrné úrokové sazby, která klesla na 2,93 % a překonala tak hranici 2,95 % z června 2013. Důvodem, proč jsou sazby stále na nízké úrovni, je to, že banky mají nadbytek likvidity, kterou nemají kam umístit. Hypotéky jsou však pro ně stále zajímavým kompromisem mezi rizikem a výnosem. S poklesem úrokových sazeb většinou stoupá počet zájemců o hypoteční úvěr. V letošním roce se předpokládají nejen rekordní počty sjednaných hypotečních úvěrů, ale také rekordní objemy. V červnu minulého roku, kdy byla výše úrokové sazby 2,95 %, byly sjednány hypotéky v celkovém objemu přes 17 miliard korun.[11]

Objem poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení dle obrázku 4 ukazuje jak fáze růstu, tak fáze poklesu. Do roku 2007 objem poskytnutých hypoték neustále rostl, až přesáhl hranici 130 mld. Kč. Následný pokles hypotečního trhu lze částečně zdůvodnit vysokými úrokovými sazbami (v lednu 2008 - 5,54 %, v lednu 2009 – 5,74 %), zvýšením obezřetnosti bankovních subjektů, zpřísněním podmínek pro poskytnutí úvěrů a hlavně nejistotou lidí v době krize, obavami z finanční závislosti a platební neschopnosti.



Obrázek 4: Graf objemu poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení pro občany od roku 2002 až po 1. čtvrtletí roku 2014

Zdroj: upraveno podle [13]

2.3 Charakteristika hypotečního úvěru

Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu ČR do EU, tj. 1. 5. 2004, definoval hypoteční úvěry tímto způsobem: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.*“[51] Zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor. Před květnem 2004 bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu či pořízení, a zajistit jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. Nyní již tato podmínka zákonem daná není a hypoteční úvěry jsou vlastně všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

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 však platí, že ve všech případech je nutné ručit nemovitostí.[2] Tyto možnosti činí hypoteční úvěr vysoce účelovým.

2.4 Typy hypotečních úvěrů

Nyní určím několik kritérií, podle nichž budeme hypoteční úvěry dělit do různých skupin. Základním typem rozlišení hypotečních úvěrů je podle účelu, ke kterému je hypoteční úvěr poskytnut. Rozlišujeme tyto hypoteční úvěry:

➤ Dle účelu užití

Rozlišujeme dva základní typy úvěru dle účelu užití a to účelové a neúčelové hypoteční úvěry.

Účelový hypoteční úvěr může klient použít pouze na účely definované bankou. Jedná se o účel, kdy musí být hypoteční úvěr využit na investice do nemovitosti (např. koupě, refinancování, výstavba nebo rekonstrukce objektu bydlení), a to jak u objektu v osobním vlastnictví, tak také obecněji na zajištění potřeb bydlení, které nemusí mít klient v osobním vlastnictví. Nedílnou součástí činnosti banky je proto kontrola použitých finančních prostředků, která probíhá na základě doložení dokladů účelu užití, např. kupní smlouvy klientem.

Neúčelový hypoteční úvěr² neboli tzv. americká hypotéka, nemá pro klienta žádná omezení. Klient tedy může peníze použít na cokoliv. Může tak tímto úvěrem financovat i movité věci, jako je třeba automobil, studium dětí v zahraničí, dovolenou, nákup akcií podílu ve společnosti apod. Klient nedokladuje účel, ale činí prohlášení, že úvěr nebude použit pro podnikatelskou činnost. Jedná se vlastně o spotřebitelský úvěr, který je ale vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Právě kvůli způsobu zajištění je úroková sazba neúčelového hypotečního úvěru nižší, než úroková sazba klasického spotřebitelského úvěru. Zajištění nemovitostí znamená pro banky vysokou likviditu (prodej nemovitosti, stálost ceny). Méně rizikové jsou tyto úvěry pro banky i z toho důvodu, že bydlení by klient opustil později než např. auto, kancelář, dílnu aj.

Pro přehlednost dále znázorňuji, jak účel užití hypotečního úvěru ovlivňuje výši úrokové sazby:

- hypotéka bydlení < hypotéka nebytové prostory, neúčelová < spotřebitelský úvěr
- refinancovaný úvěr < úvěr s doložením příjmů < úvěr bez doložení příjmů
- účelový < neúčelový

² Neúčelový hypoteční úvěr byl zákonem č. 190/2004 Sb. definován v roce 2004.

Účelové úvěry nesou bance nižší riziko spojené s poskytováním produktu a v tomto důsledku mohou být i levnější. Naproti tomu neúčelové hypotéky jsou zatíženy vyššími úroky a i obchodní podmínky se tak pro ně většinou liší. U některých hypotečních úvěrů lze kombinovat účelovou část s neúčelovou (např. do 20 % z celkové hodnoty úvěru).[42]

➤ Dle způsobu splácení

Splácení hypotečního úvěru probíhá pomocí uhrazení měsíční splátky klientem, která se skládá z úmorové složky (splácí se jistina úvěru) a z úrokové složky (splácí se úrok úvěru). Dle způsobu splácení rozlišujeme tyto hlavní druhy hypotečních úvěrů:

Anuitní

Klient celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky (jedná se o nejrozšířenější způsob splácení hypoték poskytnutých fyzickým osobám).[5]

Výše splátky se odvíjí od délky doby splatnosti. Anuitní splácení představuje pravidelné měsíční splátky, které jsou v čase stále stejně vysoké a zahrnují v sobě splátku jistiny i splátku úroku. Jejich poměry se v průběhu splácení mění. Na počátku je největší podíl úroků, později podíl úroků klesá na úkor splátky jistiny. Klientovi to umožňuje naplánovat příjmy a hlavně výdaje rodinného rozpočtu. Jedinou nevýhodou anuity mohou být sankce za mimořádné splácení úvěru během fixního období.

Progresivní

Klient ze začátku platí nižší měsíční splátky, které se mu postupně v průběhu let zvyšují. Důvodem je trvalý růst úmoru, který roste rychleji, než klesá úrok. Využití splácení progresivními splátkami je z hlediska celkových zaplacených úroků nejvýhodnější. Tento způsob se proto příliš nevyužívá. Takový způsob splácení může být vhodný pro mladé lidi, u nichž se očekává růst běžných příjmů v budoucnosti. Mohou to být například mladé rodiny nebo absolventi, kteří stojí na počátku své kariéry nebo lidé, kteří jsou na mateřské dovolené.

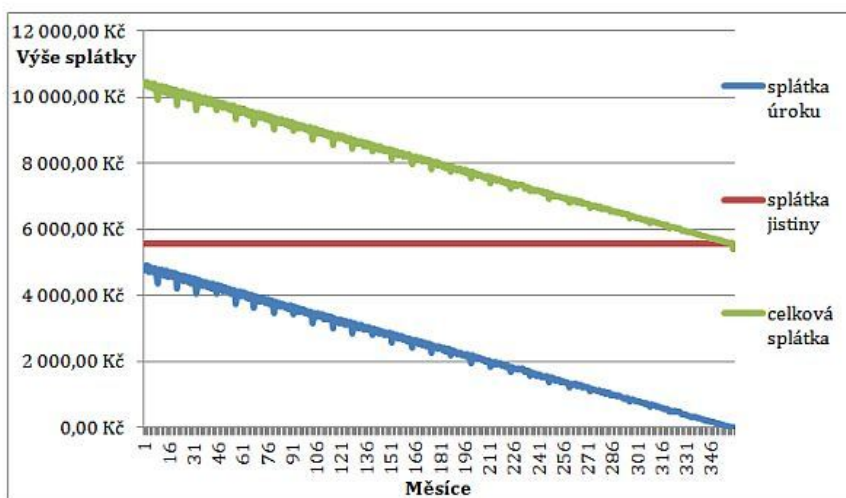
Nevýhodou progresivního způsobu splácení je především riziko, že se příjmy včas nezvýší a klient se dostane do finančních potíží. Kromě toho částka, která bude zaplacená na úrocích, bude vyšší, než v případě anuitního způsobu splácení.

Degresivní

Aktuálně se tento způsob splácení nabízí u hypoték s variabilní úrokovou sazbou, tj. např. dle PRIBOR, kde se úroková sazba mění každý měsíc. Klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje. Výše úmoru zůstává v tomto případě konstantní,

zatímco úrok stále klesá. Při degresivním způsobu splácení bude suma celkových zaplacených úroků nejnižší. Nevýhodou degresivního způsobu splácení je požadavek banky na vyšší současné příjmy klienta. Navíc vyšší prvotní měsíční splátky, které klient je povinen zaplatit hned po velké investici do nemovitosti, mohou zatížit rodinný rozpočet. Tento způsob splácení je vhodný zejména pro krytí podnikatelských hypoték, protože podnikatel má možnost zahrnout úroky do nákladů a konstantní výši úmoru platit ze zisku. Vyhledávaný je tento způsob splácení také u klientů, kteří mají vysoké příjmy v současnosti a kteří nemají jistotu v příjmech budoucích. Příklad degresivního způsobu splácení ukazuje obrázek 5.

Degresivní splácení úvěru ve výši 2 000 000 Kč s úrokovou sazbou 2,86 %



Obrázek 5: Graf zobrazující degresivní splácení hypotečního úvěru

Zdroj: [40]

Existují i další varianty splácení, např. balonové splácení z investiční pojistky nebo splácení spořením ze stavebního spoření apod. Těchto úvěrů je ovšem v ČR minimálně, ve světě se využívá více.

➤ Dle výše hypotečního úvěru

Klient má možnost se rozhodnout, zda poskytnutý úvěr pokryje celou hodnotu nemovitosti, nebo jen určitou část. Je důležité upozornit na to, že hodnotu nemovitosti oceňuje sama banka a tato hodnota nemusí být stejná jako kupní cena. Výše hypotečního úvěru pak se může vyjadřovat jak v procentech (z hodnoty bankou oceněné zastavené nebo pořízované nemovitosti), tak i v absolutní hodnotě. Procentní vyjádření zajištění neboli LTV (Loan To Value) se vyjadřuje jako poměr úvěru vzhledem k zástavní hodnotě nemovitosti. U neúčelových úvěrů se tato výše pohybuje kolem 50 až 60 % ceny obvyklé zastavené nemovitosti, u účelových úvěrů na bydlení se klient může setkat s úvěry do výše 70, 80, 90

nebo dokonce 100 % LTV (důvodem je schopnost bank financovat hypotéky i z jiných zdrojů jako jsou hypoteční zástavní listy).[5] Komerční banka nabízí úvěr až do výše 120 % LTV.

Minimální výše hypotečního úvěru se pohybuje kolem 100 až 300 tis. Kč. Maximální výše hypotečního úvěru se posuzuje dle bonity klienta a hodnoty nemovitosti. Vždy záleží především na posouzení banky. Ta totiž předpokládá, že čím je nemovitost dražší, tím méně kupců o ni bude mít zájem. Pro banku je tato pozice riziková, nemovitost nemusí prodat a může prodělat. Maximální výše hypotečního úvěru se ve většině případů vyjadřuje v procentní hodnotě.

➤ **Dle doby splatnosti**

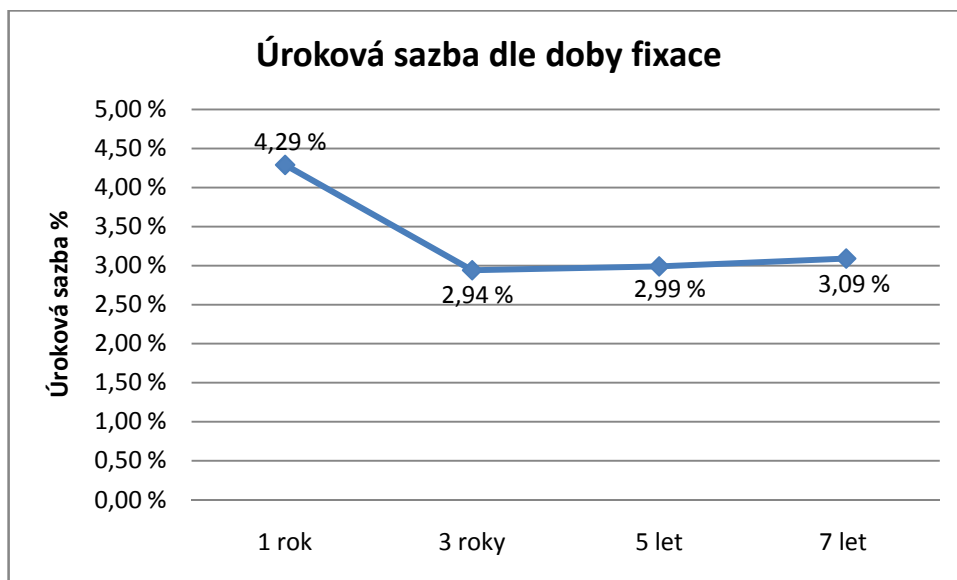
Dle tohoto kritéria rozlišujeme hypoteční úvěry krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé. Za krátkodobé úvěry jsou obvykle považovány úvěry s dobou splatnosti kratší než jeden rok, jako střednědobé úvěry jsou chápány úvěry se splatností do pěti let, úvěry se splatností nad pět let jsou považovány za dlouhodobé. Úvěry krátkodobé a střednědobé jsou přitom užívány spíše na rekonstrukce či jako neúčelové a úvěry dlouhodobé jsou využívány účelově na stavbu či koupi nemovitosti.

➤ **Dle fixace úrokové sazby**

Délka fixace úrokové sazby představuje dobu, po kterou banka nesmí změnit klientovy úrokovou sazbu. Délka fixace se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy. Nejčastěji se setkáváme s fixacemi na 1, 3, 5, 7 let, méně často pak na 10 a 15 let. Po uplynutí doby fixace banka stanoví novou výši úrokové sazby v souladu s aktuálními úrokovými podmínkami. Tu nejvíce ovlivňují platné úrokové sazby ČNB. Před uplynutím sjednané doby fixace se může klient banky pokusit vyjednat výhodnější úrokovou sazbu hypotéky. Vyplatí se proto porovnat i nabídky jiných bank. Mimo dobu fixace nelze změnit úrokovou sazbu bez sankcí.

Nelze obecně říci, jaká doba fixace je nejvýhodnější. Ještě před cca 8 lety platilo, že při kratší době fixace byla úroková sazba nižší než při dlouhodobé fixaci. Banky vycházely z toho, na koho dopadalo úrokové riziko z pohybu úrokových sazeb na finančním trhu, zda na klienta či na banku. Nyní mají banky nadbytek likvidity, kterou nemají kam umístit. Hypotéky jsou pro ně zajímavým kompromisem mezi rizikem a výnosem, což např. oproti roku 2009 znamená pro klienta nižší úrokové sazby u tří a pětiletých fixací.[4]

Zvolení délky fixace spadá do zásadních rozhodnutí, kterému by měl klient věnovat náležitou pozornost. Společně s výší úvěru a délkou splatnosti fixace sazby zásadně ovlivňuje výslednou cenu úvěru.



Obrázek 6: Graf výše úrokové sazby podle doby fixace³

Zdroj: upraveno podle [43]

Krátkodobá fixace (do pěti let) nabízí nižší úrokové sazby než u delších dob fixace. Jak je vidět na obrázku 6, u roční fixace jsou ale nyní, v období recese, úrokové sazby vysoké. V poslední době si totiž banky začaly uvědomovat riziko odchodu klienta refinancováním úvěru u jiné banky po skončení fixace. Z tohoto důvodu jsou bankami nabízené roční fixace úrokových sazeb pro klienta nabízeny s vyšší úrokovou sazbou. Pokud totiž klientovi zafixují sazbu na např. 3 roky, přesně ví, kolik peněz od klienta dostanou, a můžou s nimi po celé tři roky počítat při svých dalších transakcích. Krátkodobá roční fixace a nejistota odchodu klienta do jiné banky, je pro ně nevýhodná.

Většina bank nabízí po skončení doby fixace možnost jednorázového splacení nebo vyšší mimořádnou splátkou úvěr snížit bez jakýchkoliv sankcí.[30]

Nevýhodou této fixace je větší nejistota, která souvisí se změnami úrokových sazeb na finančních trzích v budoucnosti (tedy po konci období fixace). Tato fixace je vhodná pro lidi, jež počítají s mimořádnými příjmy (např. v podobě zděděného majetku).

Dlouhodobé fixace (pětileté a víceleté fixace, především 10 a 15 let) jsou výhodné zejména díky jistotě stejné a neměnné úrokové sazby po dlouhou dobu. Klient může lépe plánovat své výdaje v budoucnu. Nevýhodou jsou u těchto fixací vyšší úrokové sazby než u kratších fixací a tím i od začátku splácení vyšších splátek.[30]

Kompromisem mezi jistotou a výší úrokové sazby je aktuálně právě pětiletá doba fixace. Na hypotečním trhu je také možno narazit na speciální akce, konkrétně třeba 7letá fixace za

³ Úrokové sazby v % p. a. pro fyzické osoby s žádostí o úvěr do 70 %

cenu 5leté. Doporučuji se proto detailně informovat o nabídce jednotlivých bank. V České republice je v současnosti nejčastěji využívána tříletá nebo pětiletá fixace.

➤ **Dle subjektu, kterému jsou poskytnuty**

Hypoteční úvěry mohou být určeny fyzickým osobám (občanům), podnikatelským subjektům (právníckým osobám a podnikajícím fyzickým osobám), obcím a městům.

2.5 Průběh hypotečního úvěru

V této kapitole se zaměřím na to, jak hypoteční úvěry fungují, jak probíhá jejich schvalování, jaké doklady jsou nezbytné k vyřízení hypotéky a jak probíhá samotné čerpání úvěru a jeho následného splácení.

2.5.1 Přípravná fáze

První etapou je rozhodnutí klienta pořídit si nemovitost. Důležité je rozhodnout se, zda se bude jednat o byt či rodinný dům a jakou velikost bude tato zvolená nemovitost mít. Poté musí klient zvážit dva důležité faktory. Zda má dostatečně velké běžné příjmy na to, aby mohl pravidelně úvěr splácet a má nebo bude mít nějaké zdroje ke krytí úvěru, tzv. zajištění hypotečního úvěru (blíže viz kapitola 2. 6 Zajištění hypotečního úvěru). Otázka splácení je pro klienta rozhodující. Měl by totiž mít jasnou představu o výši splátek. Především pak, jak velkou splátku je schopen měsíčně splácet (ta je závislá na jeho měsíčních příjmech a výdajích) a hlavně jak velkou splátku chce splácet.

Před samotným podáním žádosti o úvěr je pro klienta důležitým krokem výběr banky, která mu úvěr poskytne. Zde je často nejdůležitějším kritériem výše úroku z poskytnutého úvěru (vzhledem k dané době splatnosti) a délka její garantované doby. Úroková sazba je ovlivněna zejména těmito faktory: účelem a typem úvěru, kvalitou (hodnotou) zajištění, typem sazby a bonitou klienta (schopností klienta splácet své závazky⁴). Zjištění podmínek k poskytnutí úvěru ve velmi důležité. Banky mohou také společně s úvěrem požadovat sjednání životního pojištění, pojištění nemovitosti nebo zřízení běžného účtu. Prioritě doporučuji, aby klient navštívil svoji banku, u které má běžný účet a je předpoklad jeho důvěry k ní.

Klient by měl mít také na paměti, že banky prověřují platební morálku klientů v systému SOLUS. Jde o zájmové sdružení právníckých osob, jehož cílem je v rámci tzv. odpovědného úvěrování přispívat k prevenci předlužování klientů, k prevenci růstu počtu dlužníků v

⁴ V některých případech se bonita posuzuje i podle historie splácení předchozích úvěrů.

prodlení, ke zvyšování vymahatelnosti stávajících dluhů po splatnosti a rovněž ke snižování potenciální finanční ztráty věřitelů.[8] Sdružují se zde nejenom banky, ale také telekomunikační operátoři, distributoři energií, nebankovní finanční instituce aj.

Některé banky využívají i tzv. Bankovní registry klientských informací. Prostřednictvím těchto registrů si banky vzájemně vyměňují informace vypovídající o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti jejich klientů. Jde o zájmové sdružení právnických osob CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o.(www.llcb.cz) nebo Společnost CBCB - Czech Banking Credit Bureau, a.s. (www.cbcb.cz).

Doporučuji zjistit podmínky v několika bankovních institucích. Ne všechny banky jsou schopny vyhovět všem požadavkům klienta. Získáním nabídek na poskytnutí hypotečního úvěru jednotlivých bank, je možné rozhodnout se pro nejvýhodnější z nich.

2.5.2 Podání žádosti o úvěr a schválení úvěru

V další fázi se klient seznámí se základními informacemi a podá žádost o poskytnutí úvěru. V žádosti se uvádějí zejména:

- základní osobní údaje o žadateli (případně jeho spolužadatelích),
- údaje o vlastních zdrojích klienta a výši jeho příjmů a výdajů,
- výše, účel (investiční záměr) a předpokládaná doba čerpání a splácení požadovaného úvěru,
- popis úvěrovaného objektu a popis nemovitosti, která bude sloužit jako zástava (pokud není totožná s objektem úvěru).[26]

Základní podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je prokázání toho, že žadatel o úvěr je schopen daný úvěr splácet. Proto banka vyžaduje vždy doklad o výši příjmů žadatele (např. potvrzení od zaměstnavatele nebo daňové přiznání u OSVČ), případně spoludlužníka či ručitele.

Klient poté obdrží seznam všech dokladů, které jsou ke schválení úvěru nezbytné. Především se jedná se o tyto doklady:

- doklady prokazující vlastnictví nebo spoluvlastnictví zastavované nemovitosti v podobě listu vlastnictví z katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy apod.

- doklady prokazující účel investice do nemovitosti – u koupě kupní smlouva, u výstavby a oprav rozpočet, smlouva o dílo, stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci atd.
- doložení vlastních finančních prostředků žadatele o úvěr nutný k doplacení rozpočtovaných nákladů výstavby či rekonstrukce nebo kupní ceny v kupní smlouvě (v případě, že úvěr nepokrývá investiční záměr zcela)
- ověřený odhad ceny zastavované nemovitosti provedený podle požadavků hypoteční banky a fotografii zastavovaného objektu
- doklad o pojištění nemovitosti, případně o životním pojištění klienta apod.[26]

Tyto dokumenty patří k základním při žádosti o úvěr na pořízení nemovitosti. Každá banka má ovšem své specifické požadavky, takže je užitečné se předem informovat o konkrétních požadavcích vybrané banky. Získání některých dokladů může trvat i delší dobu a může být spojeno s nemalými finančními náklady, zejména pokud se týká stavebního povolení nebo odhadu ceny zastavované nemovitosti. Podrobný seznam podkladů, sloužící k posouzení hypotečního úvěru, uvádím v příloze C.

Po podání žádosti si banka ponechá lhůtu k prověření správnosti a úplnosti všech údajů uvedených klientem v žádosti. Posuzuje rizika úvěru a stupeň jeho zajištění. V této etapě banka rozhoduje o poskytnutí či neposkytnutí hypotečního úvěru, dále o výši a podmínkách, zpravidla úrokových, za kterých úvěr poskytne. O poskytnutí úvěru banka rozhoduje především na základě vyhodnocení: bonity klienta, kvality jeho investičního záměru, hodnoty a vhodnosti zástavy. Je-li úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy, smlouvy o vedení účtu a dalších dokumentů (Všeobecných obchodních podmínek, Sazebníku, předsmulvné informace⁵). Banka dále seznámí klienta se smluvními dokumenty. Pokud jsou všechny dokumenty řádně připraveny, pak fáze schvalování hypotečního úvěru trvá do jednoho týdne.

2.5.3 Čerpání a splácení úvěru

Po schválení hypotečního úvěru a po podpisu úvěrové smlouvy a dalších dokumentů, především potvrzení o vkladu zástavního práva banky k zastavované nemovitosti do katastru nemovitostí (některé banky umožňují čerpat část nebo celý úvěr pouze na základě návrhu na

⁵ Od roku 2014 platí tzv. předsmulvné odpovědnost. Oběma stranám tím vzniká povinnost nahradit druhé straně škodu v případě, že bezdůvodně ukončí jednání o uzavření smlouvy.

zápis o vkladu zástavního práva, čímž se klient k penězům dostane podstatně dříve), nastává fáze čerpání úvěru.[22]

Čerpání se provádí bezhotovostně a to buď jednorázově, nebo postupně.

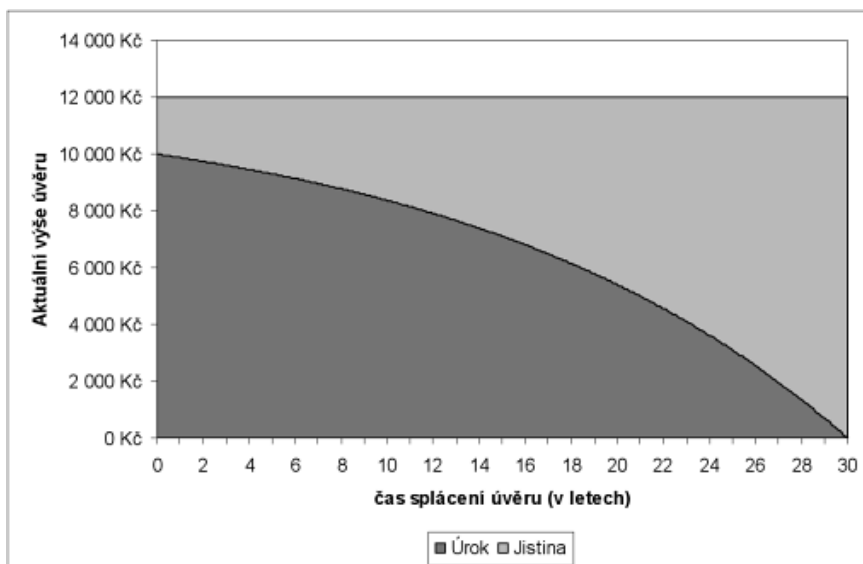
Jednorázové čerpání se používá zejména při koupi již existující nemovitosti, při použití hypotečního úvěru na splacení jiného (dříve poskytnutého) úvěru nebo u neúčelových úvěrů. Postupné čerpání hypotečního úvěru je převážně používáno na financování výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti. Pokud je stavěná nemovitost současně i zástavou za poskytnutý úvěr, pak po celou dobu čerpání musí platit, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti.

Při postupném čerpání úvěru jsou součástí smlouvy o hypotečním úvěru orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání úvěru.[3]

Průběh a také i účelovost celého procesu čerpání hypotečního úvěru je kontrolována pomocí faktur a ostatní dokumentace. Kontrola může být prováděna i dohlídkou znalce a to především u úvěru, kde klient faktury nedokládá. Způsob a lhůty čerpání hypotéky jsou do určité míry předurčeny účelem hypotečního úvěru. Doba čerpání hypotečního úvěru je většinou omezená. Banka vyžaduje od klienta, aby všechny peněžní prostředky byly vyčerpány obvykle do 24 měsíců od data schválení úvěrové smlouvy. Tuto lhůtu je ovšem možné na základě žádosti klienta prodloužit. V případě neúčelového úvěru jsou peníze zaslány na účet klienta. Při účelovém úvěru jsou propláceny faktury od dodavatelů odesláním kupní ceny na účet prodávajícího dle kupní smlouvy apod.

Splatnost hypotečního úvěru si sjednává klient s bankou podle svého rozhodnutí. Obecně se splatnost úvěru pohybuje od 5 – 30 let. Podmínkou je dovršení maximálního věku 70 let při ukončení splácení (např. Česká spořitelna uvádí hranici 68 let a Raiffeisen stavební spořitelna 76 let). Čím delší je doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka. Optimální doba na splácení hypotečního úvěru je 15 - 20 let, kdy je nejlepší poměr mezi výší splátky a náklady na úvěr. Žadatelé by měli zůstat po celou dobu splácení úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splácení zasahovala do důchodového věku, je třeba přibrat k úvěru dalšího spoludlužníka. Splacení hypotečního úvěru je závislé na způsobu jeho čerpání. Jak jsem již uvedla výše, úvěr lze čerpat buď postupně, nebo jednorázově. Při postupném čerpání úvěru splácíme nejprve úrok z vyčerpané částky a to až do doby než je úvěr celý vyčerpán. Po ukončení čerpání začne dlužník splácet hypoteční úvěr. Splátka se určí na základě výše úvěru, úrokové sazby a doby splatnosti. Den splatnosti jednotlivých splátek je uveden v úvěrové smlouvě. Splátkou rozumíme součet úmoru a úroku. Úmor je splacená část dosud nesplaceného dluhu neboli

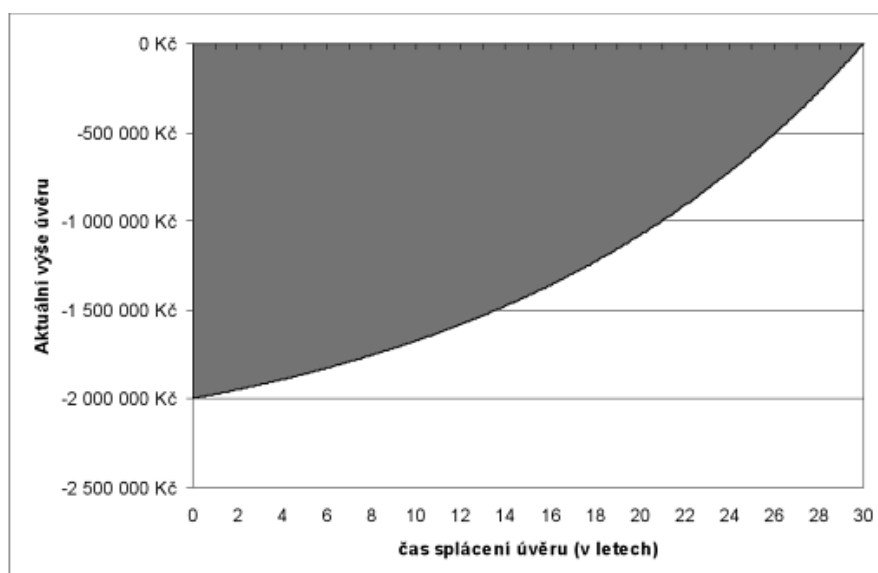
jistiny. Úrokem nazýváme částku, která se rovná násobku úrokové sazby a jistiny za smluvené období. Anuitní splátka úvěru je po celou dobu stejná (pokud se nezmění úroková sazba úvěru). Na počátku je největší podíl úroků, později podíl úroků klesá na úrok splátky jistiny. Situaci znárodňuje obrázek 7.



Obrázek 7: Graf složení splátky hypotečního úvěru při anuitním způsobu splácení

Zdroj: [38]

Jak ukazuje obrázek 7 v porovnání s obrázkem 8, výše zaplaceného úroku souvisí s aktuální výši úvěru. Jak klesá výše úvěru, klesá i výše aktuálně placeného úroku. Při splácení tedy platíme úroky z toho, co aktuálně dlužíme.[38]



Obrázek 8: Graf postupného splácení hypotečního úvěru

Zdroj: [38]

Po uplynutí doby fixace si klient volí novou dobu platnosti úrokové sazby. V této době může dlužník splatit předčasně část nebo celou výši úvěru bez sankce. V případě mimořádné splátky ze strany klienta mimo tyto termíny si banky stanovují vysoké sankce za předčasné splácení. Některé banky začaly nabízet tzv. službu mimořádných splátek. Do výše např. 10, 20 nebo 25 % ze zůstatku úvěru je mimořádná splátka buď zdarma, za poplatek 200,- Kč měsíčně nebo za jednorázový poplatek.

Jednotlivé možné metody splácení hypotečního úvěry byly vysvětleny v kapitole 2. 4 Typy hypotečních úvěrů - dle způsobu splácení.

2.6 Zajištění hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr se odlišuje od ostatních typů úvěrů způsobem zajištění, který je definován v Zákoně č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.... Nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.*“ [51]

Nemovitosti určené k bydlení jsou velmi kvalitní zárukou, neboť bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, což posiluje odpovědnost dlužníka k plnění závazků vůči hypoteční bance. Banky za kvalitní zástavu považují následující nemovité věci: stavební pozemky, bytové a nebytové domy, rodinné domy, chaty pro individuální rekreaci, rekreační domy a chalupy, stavby pro výrobu, dopravu a skladování, nebytové prostory ve vlastnictví (např. garáže) a bytové jednotky, rozestavěné budovy, jsou-li zapsány v katastru nemovitostí.

Pro banky je rozhodující také prodejnost zástavy, ideálně do 6 měsíců. Každá banka má své specifické podmínky, dle kterých nemovitosti posuzuje. Neplatí zde pravidlo, že čím vyšší má nemovitost hodnotu, je pro banku výhodnější zástavou. Banky se totiž primárně prodej nemovitostí nezabývají, nalézt kupce pro nemovitost s vyšší pořizovací cenou a v relativně krátkém čase je pro ně náročné.

Právní účinky zástavního práva k nemovitosti vznikají dnem vkladu do katastru nemovitostí. Na nemovitosti nesmí být jiná zástavní práva (výjimkou může být pouze zástavní právo v případě zajištění úvěru, který byl poskytnut stavební spořitelnou, která s novou zástavou písemně souhlasí). Pokud nastane situace, že si klient požádá o další úvěr např. spotřebitelský u stejné banky (v hodnotě, kterou i s prvním úvěrem pokryje zástava), je velká pravděpodobnost, že mu bude poskytnut. Banka bude mít totiž jistotu zástavy již

z prvního úvěru. V případě nesplácení by pak ze zástavy banka vypořádala oba úvěry najednou. Požádat o úvěr u jiné banky a zastavit stejnou nemovitost už ovšem možné není.

Nemovitost musí být bez plomby a věcného břemene – řada bank je ochotná připustit existenci věcného břemene, ale neakceptovatelným je věcné břemeno doživotního užívání. Plombu by měla banka zkontrolovat, zjistit její důvod a ověřit možnost dalšího zápisu. Nemovitost se vždy zastavuje celá - pokud nemovitost vlastní několik vlastníků, je potřeba, aby byl souhlas všech spoluvlastníků.

Zastavovaná nemovitost může být přímo objektem úvěru (hypoteční úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci) nebo to může být jiná či jiné (v zástavě může být i více nemovitostí) nemovitosti (hypoteční úvěr je čerpán jako neúčelový, tedy na cokoliv). Je možné zastavit i více nemovitostí.

V současné době klienti sjednávají k hypotečním úvěrům řadu jiných produktů. Mezi ně patří úvěrové pojištění nebo životní pojištění klienta, které je povinné jen v některých případech, například když povolání žadatele o hypotéku je nadměrně rizikové. Dalším povinným pojištěním, které banky při sjednávání hypoték vyžadují od svých klientů, je pojištění proti neschopnosti klienta hypoteční úvěr splácet. Takovou formou zajištění se vylučuje situace nesplácení úvěru z důvodu dlouhodobé pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání.

2.7 Financování hypotečních úvěrů

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy vydávané hypotečními bankami s cílem získat finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů. Jedná se o základní zdroj financování hypotečních úvěrů. Jmenovitá hodnota a hodnota poměrného výnosu HZL je plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů. HZL je jeden z vůbec nejbezpečnějších cenných papírů.[14] HZL jsou základním finančním zdrojem banky při poskytování hypotečních úvěrů.

HZL jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech. Zákon o dluhopisech definuje HZL následovně: *„Hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí).“*[51]

Pro řádné krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů mohou být použity pouze pohledávky z hypotečních úvěrů, které nepřevyšují 70 % ceny zastavených nemovitostí. Vedle institutu řádného krytí funguje také tzv. náhradní krytí, což mohou být jen vysoce likvidní a bonitní prostředky (například hotovost, státní dluhopisy nebo vklady u ČNB).[14]

2.8 Státní podpora

Nejběžnějšími formami státní podpory hypotečního úvěrování jsou tyto:

- příspěvek k úrokům z hypotečního úvěru,
- možnost odečtení úroků zaplacených z hypotečního úvěru za zdaňovací období od základu daně z příjmů fyzických osob,
- osvobození výnosových úroků z HZL od daně z příjmů.[7]

2.8.1 Hypotéky pro mladé

Podporu hypoték pro mladé, u nově čerpaných půjček, stát v současné době neposkytuje. Důvodem je, že průměrná sazba úroků se stále drží pod pěti procenty. Stát tuto podporu nevyplácí už od roku 2011. Rozhodné období pro výpočet průměrné úrokové sazby je vždy předešlý rok. Za rok 2013 průměrná úroková sazba činí 3,5 %. Jak uvedlo MMR: „Pro všechny žadatele, kteří zahájí čerpání hypotečního úvěru po 31. lednu 2014, bude státní podpora nulová.“ Příspěvek pro nově čerpané hypoteční úvěry resort poskytuje pouze v případě, že jejich úroková sazba přesáhne pět procent. Většina bank však při uzavření hypoteční smlouvy stále nechává zároveň s podpisem smlouvy podepsat klientem do 36 let také žádost o státní příspěvek na hypotéku. MMR takový postup, tedy podpis žádosti při uzavření úvěrové hypoteční smlouvy, doporučuje i pro současné období. V případě změny úroků v budoucnosti a současné změny fixace klientovi státní podpora naskočí automaticky. Ovšem bez podané žádosti to podle ministerstva zpětně možné není. Na podporu hypoték mají nárok mladí do 36 let. Úroková dotace se při splnění podmínky výše průměrných úrokových sazeb poskytuje po celou dobu splácení hypotéky, maximálně však po dobu deseti let. Podpora je určena na úvěr nebo jeho část, a to na koupi nejméně dva roky staré nemovitosti. V případě bytů se podpora poskytuje do limitu 800.000 korun, u rodinných domů s jedním bytem činí limit 1,5 milionu korun. Část úvěru překračující tyto limity dotována není.[35]

2.8.2 Odpočet úroků od základu daně z příjmu

Stát dále nabízí možnost fyzickým osobám si odečíst ze základu daně až 300 000,- Kč ročně, což znamená srazit si daň až o 45 000,- Kč. Při placení úroků jen po část roku nesmí odečet překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků, tedy částku 25.000,- Kč. Základ daně si může klient snižovat jen o zaplacené úroky, nikoli o celkovou výši splátek. Kdo má úvěrů víc, může výši uhrazených úroků pro účely daňového odpočtu sčítat. Pokud klient splácí spoření jen část roku, platí pro něj odpočet limit 25 000,- Kč za každý měsíc splácení. Také platí, že jakmile si úroky ze stavebního spoření ze základu daně klient odečte, nesmí si už totéž odečíst nikdo jiný – například partner, se kterým úvěr splácí.[29]

Zákon o daních z příjmů definuje, co to je bytová potřeba a za jakých podmínek je možné odečet úroků od základu daně provést. Zjednodušeně řečeno musí být splněny dvě podmínky:

- Poplatník musí být účastníkem úvěru, tedy musí být uveden v úvěrové smlouvě a
- úvěr musí být použit na bytové potřeby (tedy rekonstrukci, stavbu nebo koupi nemovitosti). Dle druhu bytové potřeby je nutné, aby poplatník předmět bytové potřeby vlastnil či užíval k vlastnímu trvalému bydlení nebo trvalému bydlení druhého z manželů, potomků, rodičů nebo prarodičů obou manželů (chaty, chalupy a objekty určené k rekreaci podmínku nespĺňují).

Po skončení kalendářního roku posílají banky poskytující úvěry na financování bydlení nejen výpis z účtu, ale též potvrzení o výši zaplacených úroků z úvěru za předchozí rok.

Odpočet úroků je umožňován jak zaměstnancům, tak osobám samostatně výdělečně činným:

- Zaměstnanci musejí obecně pro možnost odpočtu v průběhu roku odvádět na dani z příjmu více, než činí měsíční sleva na poplatníka 2 070 Kč.
- OSVČ musejí mít zase takový zisk, aby jim vznikla daňová povinnost.[16]

Odpočet úroků tedy neuplatní například vlastník nemovitosti pracující za minimální mzdu nebo pracující současně pro několik zaměstnavatelů pouze na základě dohody o provedení práce s měsíční odměnou do 10 000 Kč. Na odpočet nemá prostor ani samoživitelka pobírající rodičovský příspěvek. Stejně tak si nebude moci snížit daňovou povinnost OSVČ, která vykazuje roční zisk pod 165 600 Kč včetně. Ještě pro hodnotu zisku 165 600 Kč vychází totiž daň 24 840 Kč, kde po odečtení zákonné slevy na poplatníka ve výši 24 840 Kč vzniká nulová daňová povinnost.

2.8.3 Státní fond rozvoje bydlení

V současné době je státní podpora pro oblast bydlení zajišťována také prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení, který je garantem plnění Koncepce bytové politiky do roku 2020. Programy Fondu jsou nově ve formě nízkoúročených úvěrů, jejich návratnost zajistí nikoliv zisk pro stát, ale možnost poskytování podpory dalším zájemcům.[34]

Od 13. ledna 2014 přijímá SFRB žádosti na úvěry od fyzických osob do 36 let na opravy a modernizace bytu či domu. Podmínky programu jsou tyto:

- výše úvěru 150 000,- Kč na žadatele,
- úroková sazba 2 % p. a. po celou dobu splácení,
- doba splácení - 10 let,
- pro manžele či jednotlivce do 36 let,
- na byty či domy v osobním vlastnictví nebo spoluvlastnictví.[28]

Úvěr lze využít například na: připojení k veřejným sítím, opravu střechy, opravu nebo vybudování koupelny, opravu nebo výměnu ústředního vytápění a kotle, rozvodů elektro, vody, pořízení a instalaci solárních panelů, tepelného čerpadla, klimatizace.

Žádat o úvěr mohou manželé, kdy alespoň jeden z nich nedovrší v roce podání žádosti věk 36 let. Žádat může také samoživitel či samoživitelka, kteří mají v péči nezletilé děti, a opět v roce podání žádosti nedovrší věku 36 let. Pokud budou k dispozici finanční prostředky v programu, bude žadateli zaslána k podpisu úvěrová smlouva. Úvěr musí být vyčerpán nejpozději do jednoho roku od uzavření úvěrové smlouvy, čerpání je provedeno jednorázově v plné výši, dle úvěrové smlouvy, na základě zasláné žádosti o čerpání klientem. Předkládání dokladů o čerpání prostředků na schválený předmět úvěru musí být ukončeno do 2 let ode dne uzavření úvěrové smlouvy. Splácení úvěru probíhá v pravidelných měsíčních splátkách od prvního měsíce po měsíci, ve kterém byl úvěr vyčerpán. Úvěr je splatný do 10 let. Každý příjemce úvěru musí mít ručitele ve věku do 55 let s minimálním průměrným čistým příjmem za poslední 3 měsíce 10 000,- Kč

2.9 Shrnutí výhod a nevýhod hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr má jako každý produkt na trhu své výhody a nevýhody. Níže uvádím výhody a nevýhody z pohledu klienta.

2.9.1 Výhody hypotečního úvěru

- Poskytnutí úvěrů je na základě zajištění nemovitosti.
- Úvěry je možné použít také na zajištění potřeb bydlení.
- Možnost využít státní podpory na bydlení. V současné době je to Úvěr pro mladé do 36 let ve výši 150 tis. Kč za 2 %.
- Od daňového základu si klient může odečíst úroky zaplacené z hypotečního úvěru a to až do výše 300 000,- Kč ročně.
- Možnost dlouhodobého splácení hypotečních úvěrů (banky nabízejí splatnost až 40 let). Měsíční náklady klienta se tak s delší splatností snižují.
- Osobní přístup banky ke klientovi a nabídka přímo dle jeho individuálních požadavků.
- Hypoteční úvěry nabízí nižší úrokové sazby než tomu je např. u spotřebitelských úvěrů.
- Některé banky poskytují i úvěry bez dokládání příjmů.
- Výše úrokové sazby se během fixního období nemění.
- Hypoteční úvěr lze získat až do výše 100 % hodnoty zastavované nemovitosti.
- Možnost refinancovat hypoteční úvěr a získat tak výhodnější podmínky.
- Některé banky také nabízí možnost čerpat úvěr na základě návrhu na vklad zástavního práva.
- Neúčelový úvěr lze čerpat prakticky na cokoliv.
- K hypotečnímu úvěru lze sjednat pojištění, které chrání klienta před rizikem nesplácení úvěru hlavně z důvodů nemoci, úrazu, smrti nebo ztráty zaměstnání.
- Při ukončení fixace úrokové sazby, je možné úvěr částečně nebo úplně splatit mimořádnou splátkou bez sankcí.
- Zápis zástavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch banky dostatečně snižuje riziko nesplácení, a proto banky mohou nabídnout nižší úroky a dlouhou dobu splácení.

2.9.2 Nevýhody hypotečního úvěru

- Klient je zadlužen na dlouhou dobu. Takto dlouhý finanční závazek pro něj zvyšuje riziko nesplacení úvěru.
- Zajištění úvěru je možné pouze nemovitostí. Musí existovat nemovitost, která bude vhodná do zástavy.
- Úroková sazba je fixována pouze na určité období. Klient tak dopředu neví, jaká bude úroková sazba jeho úvěru po vypršení doby fixace. Může tedy dojít k jejímu růstu a následně pak i k růstu splátek.
- Některé banky požadují po žadateli uzavření i životního pojištění.
- Vklad zástavního práva může trvat až 3 měsíce.
- Sankce při předčasném splacení úvěru mimo období fixace.
- Vysoké poplatky – za schválení úvěru, vedení úvěrového účtu.
- Některé banky vyžadují zřízení bankovního účtu u jejich banky, kde pak účtují i poplatek za vedení účtu.
- Administrativní náročnost spojená s vyřízením hypotečního úvěru.

3 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

Stavební spoření je produkt, který v současnosti patří mezi nejrozšířenější spořicí produkty v České republice. Záměrem vzniku tohoto produktu byla podpora řešení bytové situace výstavby a rekonstrukcí bydlení. Jedná se o komplexní finanční produkt poskytovaný stavebními spořitelny. Umožňuje výhodně spořit se státní podporou a k tomu získat výhodný úvěr na řešení bytových potřeb. Na rozdíl od jiných bankovních produktů je úvěr ze stavebního spoření poměrně snadno dostupný. Střadatel si může spořit vlastní prostředky, ke kterým mu pravidelně přibývají státní příspěvky. Jedná se tedy o státem podporovaný produkt a pro občany výnosný vzhledem k jeho bezpečnosti.

Na český trh bylo stavební spoření zavedeno v roce 1993 schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. Dle tohoto zákona smí stavební spoření poskytovat na základě povolení pouze speciální banka – stavební spořitelna. Pouze tato banka smí nabízet produkt pod označením „stavební spoření“ a smí ve svém názvu užívat výrazu „stavební spořitelna“. Uvedený zákon byl v minulosti několikrát novelizován. V roce 2003 byla provedena novelizace zákonem č. 423/2003 Sb., kdy došlo k poměrně významné úpravě podmínek stavebního spoření. Byla snížena státní podpora z maximální možné částky 4 500,- Kč na 3 000,- Kč a byla prodloužena vázací lhůta z pěti na šest let. Nejvýznamnější změna proběhla ovšem v roce 2011. Byly sjednoceny podmínky pro všechny smlouvy, bez ohledu na to, kdy byly uzavřeny a platí, že státní podpora činí 10 % z naspořené částky, maximálně však 2 000,- Kč ročně.

Právním předpisem upravující činnost stavebních spořitelen je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách a dále některé vyhlášky ministerstva financí. Mezi největší finanční instituce poskytující financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření patří Českomoravská stavební spořitelna a Stavební spořitelna České pojišťovny. Další aktuálně působící stavební spořitelny jsou Raiffeisen stavební spořitelna, Wüstenrot stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna.

Stavební spoření účastníka upravuje i občanský zákoník, zákon o daních z příjmu č. 582/1992 Sb.

3.1 Historie stavebního spoření

Základní myšlenka a rámcová pravidla stavebního spoření vznikla před více než 200 lety v Anglii v důsledku často marné snahy jednotlivců pořídit si samostatně vlastní střechu nad hlavou. Historicky první stavební spořitelna byla založena v roce 1775 v Birminghamu

s názvem Building Society. Účastníci tohoto sdružení přispívali svými vklady do fondu, z něhož potom byly financovány úvěry na jejich bytovou výstavbu. V 19. století pak vznikaly stavební spořitelny v Kanadě, USA, Austrálii, Novém Zélandu, Jižní Africe či Brazílii, jistě není náhoda, že většina z těchto zemí patřila do britského koloniálního impéria.

Velký rozmach stavebního spoření přišel však až ve 20. století, a to po 1. světové válce v Německu, což souviselo s potřebou finančních prostředků na obnovu válkou zničené země. Jedním z iniciátorů snah vyřešit katastrofální situaci na trhu s byty byl Georg Kropp. Bývá proto často označován za zakladatele stavebního spoření v Německu, kde v roce 1924 založil „*Společenství přátel Wüstenrot*“, které vybíralo příspěvky od svých členů a z nich pak financovalo stavbu rodinných domů a bytů. Ve 30. letech 20. století se v Německu stavební spoření přetváří do nám dnes již známé podoby i s dnešním způsobem přidělování úvěrů. Další rozvoj stavebního spoření následoval po 2. světové válce. Po měnové reformě v roce 1948 začal další intenzivní rozvoj stavebního spoření, následně v roce 1973 vstoupil v platnost zákon o stavebním spoření, čímž byl vytvořen jednotný rámec pro podnikání v této oblasti.[20]

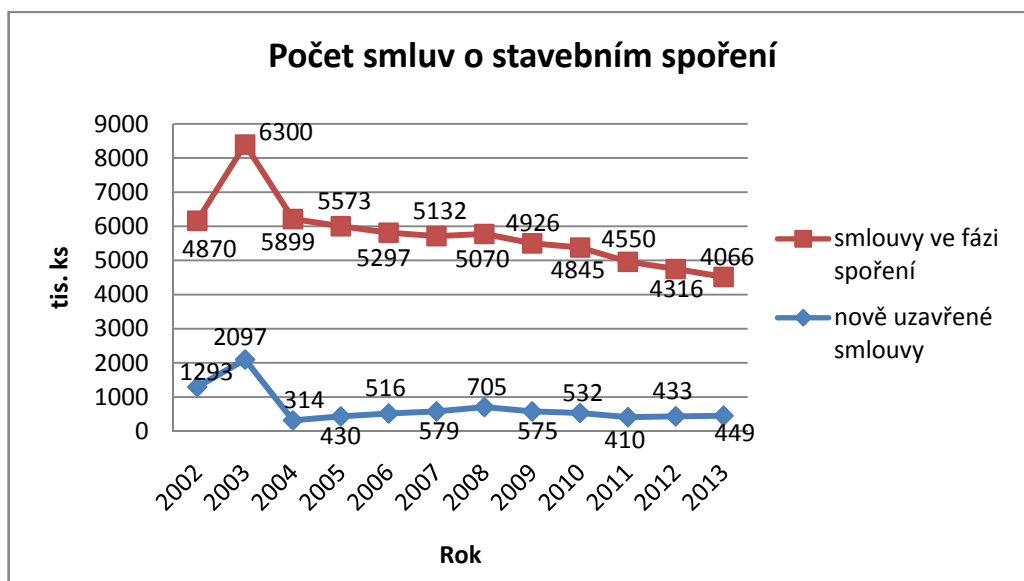
V České republice můžeme o stavebním spoření hovořit až od 90. let 20. století, a to schválením zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření.[9]

3.2 Současný vývoj stavebního spoření

Jak vidíme na obrázku 9, je tento poměrně nový bankovní produkt na našem finančním trhu velmi oblíbeným. Tato rychlá adaptace do našeho prostředí jistě souvisela s jistotou výnosu a taktéž stabilitou stavebního spoření spojenou s pozitivní rolí státu, kterou v oblasti stavebního spoření sehrál. Patrná je na obrázku 9 změna, která přišla v roce 2003 snížením státní podpory (ta v této době mohla dosáhnout částky 4 500,- Kč za rok) a která znamenala pokles zájmu o tento finanční produkt. V rámci úsporných opatření a následné reformě veřejných financí byla od 1. ledna 2004 maximální výše státní podpory stanovena na 3 000,- Kč na osobu ročně.

Aktuálně, ke konci roku 2013, činil celkový počet smluv o stavebním spoření ve fázi spoření 4,066 mil. smluv, což je o 250 tis. smluv méně (- 6 %) než ke konci roku 2012. Nadále se tak projevuje vliv nejaktuálnější změny zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kterou byla s účinností od 1. ledna 2011 opět snížena poskytovaná roční záloha státní podpory na 10 % z naspořené roční částky, maximálně však

2 000,- Kč, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám jednoho účastníka v příslušném kalendářním roce nesmí přesáhnout limit 2 000,- Kč.

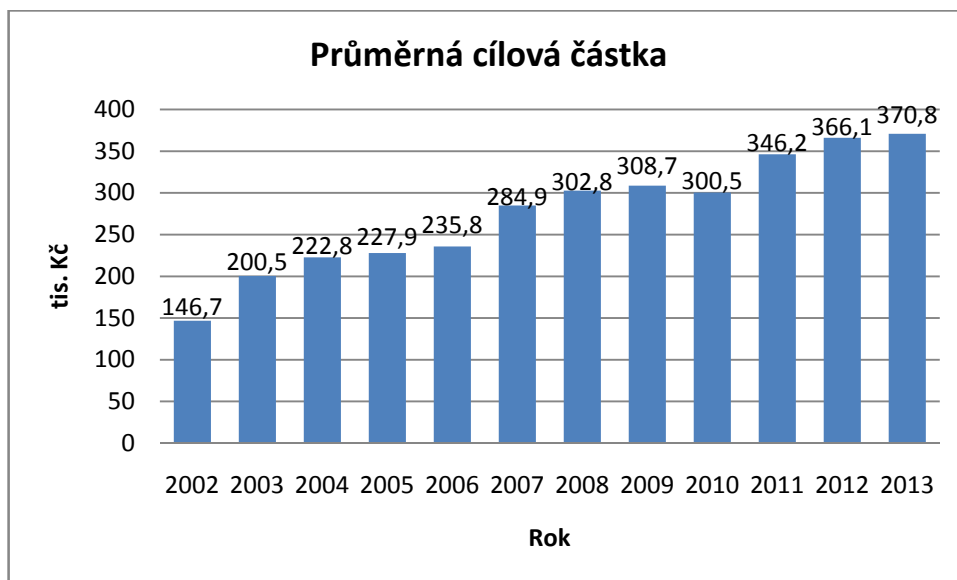


Obrázek 9: Graf počtu uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 2002 - 2013

Zdroj: upraveno podle [50]

Za rok 2013 bylo, podle údajů stavebních spořitelien poskytnutých Ministerstvu financí, 86,7 % úvěrů ze stavebního spoření použito ke splacení překlenovacích úvěrů; 8,5 % bylo určeno pro rekonstrukce a modernizace a 3,2 % na koupi či výstavbu bytu nebo rodinného domu. U nových překlenovacích úvěrů bylo 41,5 % určeno na rekonstrukce a modernizace a 30,5 % na koupi či výstavbu bytu nebo rodinného domu.[50]

Jak ukazuje obrázek 10, v porovnání s údaji za rok 2012, kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl počtu 433 tis. a průměrná cílová částka u smluv, které uzavřely fyzické osoby, dosáhla výše 366 tis. Kč, bylo v roce 2013 uzavřeno o 17 tis. smluv více (+ 4 %) při současném nárůstu průměrné cílové částky o 5 tis. Kč (+ 1 %).



Obrázek 10: Graf zobrazující průměrnou cílovou částku u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami – občany v letech 2002 - 2013

Zdroj: upraveno podle [50]

3.3 Charakteristika stavebního spoření

Dle zákona č. 96/1993 Sb. se jedná o účelové spoření spočívající:

- v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,
- v poskytování příspěvku fyzickým osobám (státní podpory) účastníkům stavebního spoření.[56]

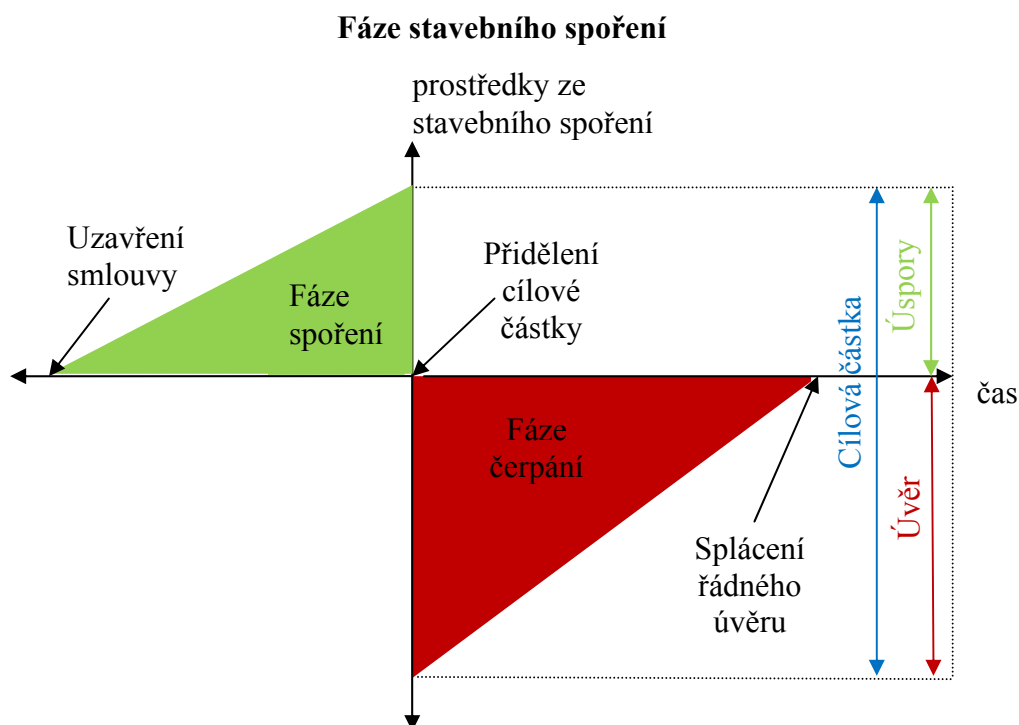
Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém účastník dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. Účastník stavebního spoření musí mít se stavební spořitelnou uzavřenou písemnou smlouvu o stavebním spoření (na určitou cílovou částku) a zaváže se tak ukládat u stavební spořitelny vklady ve smluvené výši. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a při splnění dalších podmínek stanovených zákonem č. 96/1993 Sb. v platném znění a v souladu se „Všeobecnými obchodními podmínkami“ jednotlivých spořitelen, má nárok na úvěr ze stavebního spoření k financování bytových potřeb. Stavební spoření spojuje v jeden kompaktní celek spoření a poskytnutí účelového úvěru. Ten je charakterizován nízkými a pevnými úrokovými sazbami po celou dobu jeho splácení.

Účastníkem stavebního spoření může být dle zákona č. 96/1993 Sb. každá fyzická osoba (nezletilá musí být zastupována zákonným zástupcem), která má trvalý pobyt na území České republiky a rodné číslo přidělené příslušným orgánem České republiky. Účastníkem

stavebního spoření může být také právnická osoba, která má přiděleno identifikační číslo organizace příslušným orgánem České republiky a má na území České republiky sídlo.

3.4 Průběh stavebního spoření

Standardně se průběh stavebního spoření člení na dvě části, fázi spořicí a fázi úvěrovou. V této kapitole jednotlivé fáze spoření a s tím související charakteristiky, vysvětlím. Grafické znázornění průběhu stavebního spoření zobrazuje obrázek 11.



Obrázek 11: Jednotlivé fáze stavebního spoření

Zdroj: upraveno podle [20]

3.4.1 Fáze spoření

Fáze spoření začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření a končí dnem uzavření smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Smlouva může být ukončena také uplynutím čekací doby (minimální doby spoření), vyplacením zůstatku účtu stavebního spoření účastníka, nebo zánikem právnické osoby jako účastníka.

Před podepsáním smlouvy o stavebním spoření překládá klient návrh na uzavření smlouvy. Ta musí obsahovat tyto náležitosti:

- základní identifikační údaje klienta (jméno, příjmení, rodné číslo, adresa trvalého bydliště), je-li navrhovatelem právnická osoba, musí navíc uvést obchodní jméno či název, IČO, sídlo a osobu oprávněnou jednat jejím jménem,

- konkrétní cílovou částku, variantu spoření a údaj o tom, zda navrhovatel žádá o státní podporu,
- datum a podpis účastníka.

Klient je ve stanovené lhůtě spořitelnou písemně informován o přijetí či odmítnutí návrhu smlouvy. Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zpoplatněno dle sazebníků jednotlivých stavebních spořitelen. Nedílnou součástí smlouvy jsou i „Všeobecné obchodní podmínky“ stavební spořitelny.

Smlouvu o stavebním spoření může klient kdykoli vypovědět. Pokud však nechce přijít o státní podporu a nepožádá o úvěr, musí vklady ve spořitelně nechat nejméně šest let po tzv. vazací lhůtu. Případné vypovězení smlouvy v této lhůtě znamená pro klienta nulovou státní podporu a poplatek za předčasné ukončení smluvního vztahu, který v současné době představuje 0,5 % z cílové částky. Výjimkou je situace, kdy klient získá během této lhůty úvěr.[20]

Ve fázi spoření existuje poměrně výrazná volnost způsobu ukládání prostředků. Účastník stavebního spoření na svůj spořicí účet u stavební spořitelny vkládá pravidelně (měsíčně, čtvrtletně, pololetně nebo ročně) dohodnutou částku. Nebo má klient také možnost ukládat vyšší částky nepravidelně (např. jednorázově na několik let dopředu) a není za to nijak finančně postihován. Jedinou podmínkou je, že výše vkladů nesmí přesáhnout dohodnutou cílovou částku. V současné době mají některé spořitelny nové všeobecné podmínky. Pokud klient nedodržel minimální vklad např. roční, vypovídají smlouvy.

Varianta stavebního spoření ovlivňuje délku čekací doby na možnost poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, výši splátek úvěru ze stavebního spoření a dobu jeho splácení. Jedná se zejména o variantu standardní, rychlou nebo pomalou.⁶ Volbou varianty klient rozhoduje především o tom, za jak dlouhou dobu získá klient nárok na přidělený úvěr. Pro jednotlivé varianty totiž bývají stanoveny koeficienty hodnotícího čísla v různé výši. Rychlé varianty mají koeficient vyšší a hodnotící číslo proto narůstá rychleji. V tarifu daného stavebního spoření je pak uvedeno, jakého hodnotícího čísla musí klient dosáhnout, aby mu mohl být přidělen úvěr ze stavebního spoření. Čím rychleji má klient možnost získat úvěr, tím rychleji jej musí na oplátku splatit. Proto bývají u rychlejších variant spoření stanoveny vyšší splátky úvěru a doba splatnosti je kratší než u variant pomalejších. Existují dva základní způsoby výpočtu hodnotícího čísla a to výpočet hodnotícího čísla ze sumy zůstatků na účtu stavebního spoření a výpočet hodnotícího čísla pomocí úroků.

⁶ Každá spořitelna nabízí minimálně dvě varianty stavebního spoření.

Spořicí fáze končí vyplacením vkladů účastníka, přiznané státní podpory a úroků z nich nebo poskytnutím úvěru ze státního spoření, tj. dnem uzavření úvěrové smlouvy.

3.4.2 Přidělení cílové částky

Cílová částka je rozhodná pro okamžik, kdy končí fáze spoření a nastává fáze úvěrová. Stavební spořitelna je k určitému termínu připravena poskytnout účastníkovi stavebního spoření celou cílovou částku tzn. vyplatit jeho úspory a poskytnout mu úvěr ze stavebního spoření. K přidělení cílové částky dochází obvykle po splnění následujících podmínek:

- dodržení minimální doby spoření (obvykle 24 měsíců od data uzavření smlouvy o stavebním spoření, konkrétní doba závisí na daném tarifu stavební spořitelny),
- naspoření minimální částky nutné pro přidělení cílové částky (tato částka se obvykle pohybuje mezi 35 % až 50 % z cílové částky a opět závisí na tarifu konkrétní stavební spořitelny),
- dosažení předem stanoveného hodnotícího čísla (potřebné hodnotící číslo pro přidělení úvěru závisí na tarifu dané spořitelny).[20]

Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků. Součet vkladů přijatých na účet, úroků z vkladů a úroků z připsaných záloh státní podpory, snížený o daň z příjmů z připsaných úroků a o úhrady účtované stavební spořitelnou tvoří uspořenou částku. Státní podpora spolu s uspořenou částkou tvoří zůstatek na účtu. Výše cílové částky se sjednává v celých tisících korun a každá ze spořitelen určí její nejmenší možnou částku.[45]

Cílová částka by měla být zvolena v optimální výši. Její výše totiž ovlivňuje výši minimálních měsíčních vkladů, výši poplatku za uzavření smlouvy, za zpracování a vyřízení úvěru a výši měsíčních splátek úvěru. Cílovou částku si každý klient volí individuálně v závislosti na svých finančních možnostech a plánech. Při vysoké cílové částce klient zaplatí zbytečně mnoho za poplatky spojené s uzavřením smlouvy. Pokud je naopak cílová částka zvolena nižší, může dojít k tomu, že klient naspoří větší částku než uvedenou ve smlouvě. Stavební spořitelny pak klientům přeplatky vracejí nebo uzavírají nové smlouvy na novou vyšší cílovou částku za nových podmínek (k tomu ovšem nejsou zavázány). Pokud chce tedy klient pouze spořit, doporučuji zvolit nižší cílovou částku. Pro případ využití úvěru v budoucnu, doporučuji zvolit si cílovou částku vyšší.

3.4.2.1. Hodnotící číslo

Jak jsem uvedla výše, pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření je podmíněno třemi základními podmínkami: spořit alespoň 24 měsíců, naspořit minimální podíl cílové částky a dosáhnout dostatečně vysokého „hodnotícího čísla“, „bodového hodnocení“, „ukazatele zhodnocení“, „parametru ohodnocení“ či „ohodnocovacího čísla“, jak jednotlivé stavební spořitelny tento parametr nazývají.

Zatímco dvě první podmínky má klient pod kontrolou a ví, jak dlouho spoří i kolik má naspořeno, poslední podmínku (hodnotící číslo) je plně v režii stavební spořitelny. Všeobecné obchodní podmínky jednotlivých spořitelen sice uvádějí jeho výpočet, některé ale část parametrů „odsouvají“ do mnohem flexibilnějšího tzv. „sdělení“, kde je mohou změnit i starším smlouvám, a jedna spořitelna dokonce ve svých všeobecných podmínkách přímo uvádí, že ohodnocovací číslo vyhláší každý měsíc. Navíc všechna čísla jsou uváděna jako minimální. Uvádím tedy konkrétní výpočty tohoto parametru u jednotlivých spořitelen.

Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS, Liška) využívá „hodnotící číslo“. Pro přidělení řádného úvěru musí klient dosáhnout na smlouvě hodnotícího čísla minimálně 64. K jeho výpočtu je nezbytné využít dva vzorce (vzorec (1) a (2)) upravené Všeobecnými obchodními podmínkami.

$$\text{Hodnotící číslo} = \frac{\left(\frac{\text{výkon úspor}}{k \text{ rozhodnému dni}} \right) * \left(\frac{\text{hodnotící číselný faktor dle varianty}}{\text{faktor}} \right) * \left(\frac{\text{výkonnostní faktor}}{\text{faktor}} \right)}{\text{cílová částka}} \quad (1)$$

Zdroj: upraveno podle [47]

$$\text{Výkonnostní faktor} = \frac{\text{zůstatek na účtu stavebního spoření k rozhodnému dni}}{\text{min. procento naspoření}} \quad (2)$$

Zdroj: upraveno podle [47]

Výkon úspor ve vzorci 1 je stanoven jako podíl připsaných úroků a úrokové sazby. Hodnotící číselný faktor se liší podle varianty stavebního spoření. Čím je hodnotící číselný faktor vyšší, tím dříve je úvěr přidělen.

Stavební spořitelna České spořitelny (SSČS, Buřinka) požaduje dosažení „bodového hodnocení“ alespoň 220. Jeho výpočet se provede pomocí vzorce (3).

$$\text{Bodové hodnocení} = \frac{U\check{C} + SP + \acute{U}F}{0,004 * C\check{C}} \quad (3)$$

Zdroj: upraveno podle [45]

kde: UČ je uspořená částka;

SP jsou zálohy státní podpory evidované na účtu účastník;

ÚF je úrokový faktor;

CČ je cílová částka.

Úrokový faktor ve výpočtu nahrazuje rozlišení jednotlivých tarifních variant spíše časově. Pro smlouvy uzavřené do 30. 10. 2013 se vypočítá jako 21násobek připsaných úroků, pro smlouvy uzavřené od 1. 11. 2013 jako 55násobek připsaných úroků. Spořitelna má jediný tarif, nepotřebuje proto rozlišovat mezi nimi. Důvodem zvýšení „násobku“ úroků je pravděpodobně snížení úrokové sazby z původních 2 % na 1 % u nových smluv.

Raiffeisen stavební spořitelna (RSTS) využívá „ukazatel zhodnocení“, při jehož výpočtu využívá pojem – koeficient spořivosti. Pro získání řádného úvěru musí klient dosáhnout na ukazatel zhodnocení ve výši alespoň 64. Výpočet dle vzorce (4):

$$\text{Ukazatel zhodnocení} = \frac{\left(\frac{\text{hodnota úroků}}{\text{úroků}}\right) * \left(\frac{\text{koeficient ukazatele}}{\text{zhodnocení}}\right) * \left(\frac{\text{koeficient}}{\text{spořivosti}}\right)}{(0,001 * \text{cílová částka})} \quad (4)$$

Zdroj: upraveno podle [48]

Hodnota úroků je součet všech přepočtených úroků, dosažených k rozhodnému dni zhodnocení. Přepočtené úroky se stanoví za každý kalendářní rok doby spoření (i započatý) dle vzorce (5) takto:

$$\text{Přepočtené úroky} = \frac{\text{dosazené (i nepřipsané) úroky}}{\text{úroková sazba}} * 0,03 \quad (5)$$

Zdroj: upraveno podle [48]

I Raiffeisen stavební spořitelna využívá parametr odlišující různé varianty spoření. Nazývá ho „koeficient ukazatele zhodnocení“ a pro jednotlivé varianty nabývá různých hodnot.

Modrá pyramida (MPSS) své hodnotící číslo nazývá „parametr ohodnocení“. Jeho minimální hodnota je stanovena na **55**. Výpočet ukazuje vzorec (6).

$$\text{Parametr ohodnocení} = \frac{\text{suma všech zůstatků}}{\text{cílová částka}} * \frac{\text{zůstatek na účtu}}{\text{min. zůstatek}} * \left(\text{koeficient ohodnocení} \right) \quad (6)$$

Zdroj: upraveno podle [49]

Podíl zůstatku na účtu k minimálnímu zůstatku pro přidělení cílové částky (druhý z parametrů ve vzorci) má stanovenou minimální a maximální výši. Jeho rozmezí tak může nabývat od 1 do 2,5. Výše koeficientu ohodnocení závisí na zvolené variantě stavebního spoření.

Wüstenrot – stavební spořitelna (WSTS) pro určení nároku na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření využívá „ohodnocovací číslo“, jehož minimální výši, které musí klient dosáhnout, stanovuje každý měsíc. Aktuálně se nachází na úrovni 600. Přírůstek zhodnocovacího čísla se vypočítá dle vzorce (7).

$$\Delta \text{OHČ} = \frac{\text{úspory na účtu účastníka} * 100}{3 * \text{cílová částka}} * \text{koeficient ohodnocení} \quad (7)$$

Zdroj: upraveno podle [46]

Zatímco u ostatních stavebních spořitelen je klient schopen spočítat na základě aktuálních informací o svém stavebním spoření, pro výpočet ohodnocovacího čísla Wüstenrot stavební spořitelny musí znát vývoj svého účtu. Vzorec 7 spočítá pouze přírůstek ohodnocovacího čísla, přičemž tento se počítá a k celkovému číslu přičítá na měsíční bázi. Koeficient ohodnocení i u Wüstenrot – stavební spořitelny rozlišuje jednotlivé tarifní varianty.

Výši jednotlivých koeficientů ohodnocení nalezne klient ve všeobecných podmínkách jednotlivých spořitelen.

3.4.3 Fáze čerpání úvěru

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut pouze účastníkovi stavebního spoření, který uzavřel danou smlouvu o stavebním spoření se stavební spořitelnou. Nicméně prostředky, které účastník za pomoci úvěru získá, mohou být použity ve prospěch osoby blízké. Osobou, která by mohla využít prostředky z úvěru, tak může být například manžel či manželka účastníka, vlastní nebo osvojené děti, rodiče či prarodiče.[27]

Jak uvádí zákon, úvěr ze stavebního spoření může být stavební spořitelnou poskytnut a účastníkem použit pouze na financování bytových potřeb. Bytovými potřebami se rozumí především:

- koupě bytu, rodinného domu nebo stavebního pozemku,
- výstavba domu, změna stavby, rekonstrukce bydlení,
- připojení k veřejným sítím,
- vypořádání společného jmění manželů v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené výše,
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě či splacení půjčky použité na financování bytových potřeb.[21]

V zákoně je stanovena podmínka, která uvádí, že bytová potřeba účastníka se musí nacházet na území České republiky.

Abyste mohla stavební spořitelna poskytnout klientovi požadovaný úvěr, musí kromě přidělené cílové částky splnit i následující podmínky:

- prokázání vyžití úvěru na bytové prostředky,
- prokázání schopnosti splácet úvěr ve sjednané lhůtě,
- poskytnutí odpovídajícího zajištění úvěru,
- další podmínky jako např. sjednání životního pojištění, pojištění majetku, aj.

Klient dokladuje využití úvěru na bytové prostředky především stavebním povolením, kupní smlouvu, výpisem z katastru nemovitostí, nájemní smlouva aj. Zajištění úvěru je závislé od jeho výše. U nižších částek lze úvěr zajistit ručitelem nebo ručiteli, u vyšších částek je vyžadováno zajištění formou zástavy nemovitosti jako tomu je u hypotečních úvěrů. Zpravidla do 500 tis. Kč umožňují spořitelny úvěr bez zajištění.

Pokud se tedy klient po dosažení minimální částky nutné pro přidělení cílové částky rozhodne čerpat úvěr a klient splní všechny spořitelnou stanovené podmínky, dojde k podpisu úvěrové smlouvy. Klient může čerpat úvěr až do výše rozdílu mezi cílovou částkou a doposud naspořenou částkou. Výše úrokové sazby z úvěru je pevná a je předem stanovena již ve smlouvě o stavebním spoření, stejně jako i výše měsíční splátky, tu je však možno, za určitých okolností, změnit. Doba splácení úvěru předem sjednána není, ta závisí na výši poskytnutého úvěru. Pokud tedy klient ve fázi spoření naspoří více, než je dohodnuto ve smlouvě, pak mu do cílové částky zbývá menší část, než bylo plánováno, úvěr tedy bude

nižší. Tento úvěr je pak možno předem sjednanými splátkami splatit rychleji než bylo původně plánováno nebo je možno, po dohodě se stavební spořitelnou, splácet nižšími měsíčními splátkami po dobu původně sjednanou.[20]

Poskytnutá částka může být čerpána jednorázově, postupně nebo i zálohově. Jednorázové čerpání úvěru je využíváno zejména k zaplacení kupní ceny nemovitosti na účet prodávajícího. Postupně se úvěr čerpá na základě faktur předložených s příkazem k provedení platby na účet dodavatele.[44]

Úvěr ze stavebního spoření se úročí úrokovou sazbou z úvěru stanovenou ve smlouvě o stavebním spoření, přičemž rozdíl mezi úrokovou sazbou z vkladů a úrokovou sazbou z úvěru ze stavebního spoření může činit nejvýše 3 procentní body.

Úroková sazba je pevná po celou dobu splácení. Výše úrokové sazby se odvíjí od zvoleného tarifu a určuje se již v době uzavírání smlouvy o stavebním spoření. Nicméně ve fázi dospořování minimální potřebné částky (alespoň 35 % cílové částky⁷ dle podmínek jednotlivých spořitelien nebo zákonem stanovená lhůta 2 let) může klient požádat o změnu tarifních podmínek smlouvy, čímž může ovlivnit i výši úrokové sazby.[31]

3.5 Překlenovací úvěr (meziúvěr)

Pro některé klienty je nepřijatelné čekat na poskytnutí úvěru několik let nebo splnit některou z dalších nutných podmínek pro přidělení cílové částky (naspořit spořitelnou požadovaná procenta z cílové částky nebo dosáhnout předem stanoveného hodnotícího čísla). Spořitelny tedy přišly s nabídkou tzv. překlenovacího úvěru.

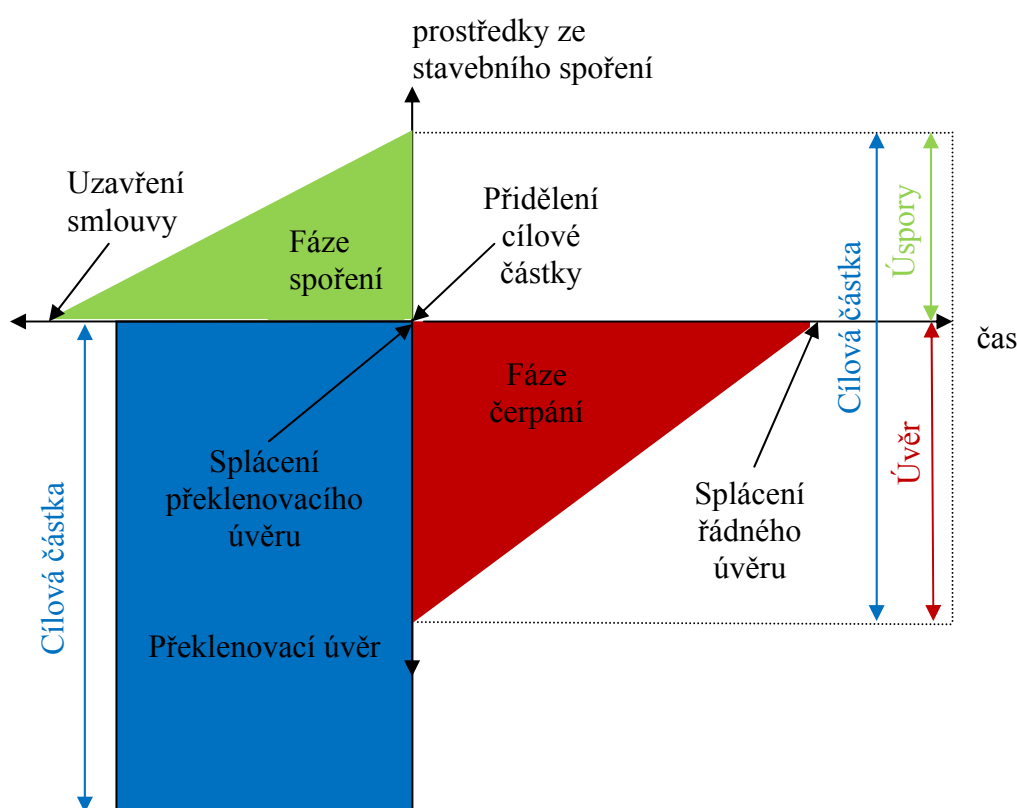
Tento speciální typ úvěru slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na přidělený úvěr ze stavebního spoření. Překlenovací úvěr může být přidělen ihned po uzavření smlouvy, tedy ve fázi spoření. Slouží k překlenutí doby do přidělení řádného úvěru. Klient tedy může financovat své bytové potřeby ihned.

Spořitelny před poskytnutím překlenovacího úvěru požadují od klienta splnění stejných podmínek jako v případě žádosti o řádný úvěr (viz kapitola 3.4.3 Fáze čerpání úvěru).

⁷ zákon neukládá minimální % naspořené cílové částky

Ve fázi spoření klient standardně spoří na účet stavebního spoření, tyto vklady jsou mu úročeny a je k nim připisována státní podpora. Měsíční zatížení klienta ve fázi spoření je dáno součtem úroků z překlenovacího úvěru a výší vkladů na účet stavebního spoření, případně může vkládat i mimořádné vklady, aby si tak zkrátil dobu čekání na klasický úvěr ze stavebního spoření. Poté, co klient splní podmínky pro přidělení úvěru ze stavebního spoření, je mu tento úvěr přidělen, není mu však vyplacen, nýbrž je použit na zaplacení překlenovacího úvěru. Dále pak klient splácí již jen klasický úvěr ze stavebního spoření, jenž je obvykle poskytován s nižší úrokovou sazbou než překlenovací úvěr.[38] Popsaná situace je znázorněna na obrázku 12.

Fáze stavebního spoření při překlenovacím úvěru



Obrázek 12: Fáze stavebního spoření při překlenovacím úvěru

Zdroj: upraveno podle [20]

Po celou dobu trvání překlenovacího úvěru klient splácí pouze úroky, jistina zůstává stejná a dlužná částka se nesnižuje. Stále pro něj pokračuje spořicí fáze a je tedy nadále povinen ukládat na svůj spořicí účet dohodnuté částky a to do doby, než mu je přidělena cílová částka a získá tak řádný úvěr. Přidělením řádného úvěru je překlenovací úvěr zcela splacen. Poté začíná klasická úvěrová fáze, která byla popsána výše. Překlenovací úvěr může být, stejně

jako řádný úvěr, čerpán zálohově, jednorázově i postupně. Úroky z překlenovacích úvěrů si může klient odečíst od daňového základu.

Na trhu nalezne klient několik nabídek na získání překlenovacího úvěru. Je důležité tyto nabídky porovnat, jelikož zatížení během doby splácení může kolísat. V době splácení překlenovacího úvěru může být zatížení vyšší a v době splácení řádného úvěru může být zatížení nižší. Možná je samozřejmě i opačná varianta nebo varianta kdy zatížení klienta nekolísá a splátky jsou stejné vysoké jak během překlenovacího, tak řádného úvěru.[38]

Úrokové sazby překlenovacích úvěrů nejsou regulovány zákonem a nemusí zůstat pevné do splatnosti. Stavební spořitelna má tedy více volnosti při získávání prostředků na poskytování překlenovacích úvěrů. V současné době jsou tyto úvěry poskytovány jak s variabilní tak fixní úrokovou sazbou.

3.6 Financování stavebního spoření

Financování stavebního spoření se zásadním způsobem liší od financování hypotečních úvěrů. Hlavním důvodem jsou úvěrové zdroje. Při poskytování hypotečních úvěrů si banky půjčují finanční prostředky na finančním trhu a to za aktuální úrokové sazby. Stavební spořitelny mají ovšem primární zdroje jiné. Primárními zdroji jsou vklady klientů ve fázi spoření. Ty jsou poté použity jako zdroje pro poskytování úvěrů klientům ve fázi úvěrové. Stavební spořitelny tak disponují levnými úvěrovými zdroji, neboť vklady účastníků jsou úročeny ze strany stavební spořitelny 1 až 2 % úrokovou sazbou a tato úroková sazba je pro stavební spořitelny cenou těchto peněz. Pro stavební spořitelny je tedy důležité zajištění dostatku primárních zdrojů pro poskytování úvěrů a také překlenovacích úvěrů. Cílem stavební spořitelny je nastolení jisté rovnováhy mezi přijatými vklady a poskytnutými úvěry. Přebytek vkladů může stavební spořitelna zhodnocovat na peněžním trhu. Pokud na něm začne obchodovat, pak na ni dopadá úrokové riziko. I z tohoto důvodu se spořitelny snaží, aby přebytek vkladů nebyl příliš vysoký a úrokové riziko tak bylo minimální. Může ovšem dojít i k opačné situaci, kdy stavební spořitelna nebude mít dostatek vkladů (zdrojů) pro poskytování úvěrů.[20]

Takováto situace je nyní aktuální. Pro stavební spořitelny jsou klienti s vysokými úrokovými sazbami na starších smlouvách ztrátoví. Při dnešních nízkých sazbách jejich peníze mohou stavební spořitelny půjčovat jen se ztrátou. „Drahých klientů“ se postupně od konce roku 2012 začaly stavební spořitelny zbavovat výpověďmi. Jednalo se především o klienty se smlouvami trvajících deset a více let. Výpověď předcházená „výhodnou“ nabídkou

se u jednotlivých spořitelen týkala 1 až 1,5 % klientů spořitelny. Jedinou stavební spořitelnou, která k výpovědím nepřistoupila, je Wüstenrot – stavební spořitelna. Jedním z důvodů pravděpodobně je, že nemá v portfoliu smlouvy přehnaně vysoký úrok.[57]

3.7 Státní podpora

Podpora stavebního spoření je jednou z možností státu, jak může provádět bytovou politiku. Poptávkovou stranu při financování bydlení může podporovat buď ve fázi spoření, nebo ve fázi úvěru. Podporou ve fázi spoření je myšlena právě státní podpora v systému stavebního spoření. Ta motivuje klienta ke kumulaci vlastních prostředků na budoucí řešení bytové situace. Podporou ve fázi úvěru může být např. příspěvek státu ke splátce úvěru nebo daňové zvýhodnění plátce úvěru.[20]

Právě státní podpora byla jedním z důvodů, proč se stal tento bankovní produkt velmi rychle oblíbeným. Ještě v roce 2003 mohla tato podpora dle zákona 96/1993 Sb. dosáhnout výše 25 % z vkladů uskutečněných za kalendářní rok až do maximální částky 4 500,- Kč, tedy 25 % z 18 000,- Kč. Novelou zákona o stavebním spoření č. 423/2003 Sb. účinnou od ledna 2004 se výše státní podpory snížila na 15 % z vkladů uskutečněných za kalendářní rok až do maximální výše 3 000,- Kč, tedy na 15 % z 20 000,- Kč.

Státní podpora je připisována na účet klienta ve fázi spoření formou ročních záloh ze státního rozpočtu České republiky. Má-li klient uzavřeno více smluv o stavebním spoření, pak má nárok na státní podporu jen jedné z nich. Maximální výše státní podpory je nyní 10 % z vkladů uskutečněných za kalendářní rok až do maximální částky 2 000,- Kč, což odpovídá ročně uspořené částce 20 000,- Kč celkem na všechny jeho smlouvy s požadavkem na státní podporu. Účastník může státní podporu požadovat současně na více smluv o stavebním spoření. Zálohy státní podpory se pak vypočítávají jako 10 % ze skutečně uspořené částky na každou smlouvu a přednostně poukazují na smlouvy uzavřené nejdříve až do vyčerpání ročního maximálního limitu státní podpory.[17]

Pokud klient vloží na spořicí účet více než 20 000,- Kč ročně (což je částka, při které bude poskytnuta maximální státní podpora), přebývajících částka nároku na státní podporu mu bude převedena do následujících let a podpora z této částky mu bude na účet připsána také v následujících letech. Právníky osoby na státní podporu nárok nemají, stejně tak pro ně neplatí osvobození výnosů od daně. Pokud klient potřebuje finanční prostředky dříve než po uplynutí šesti let, můžete smlouvu vypovědět dříve, ale státní podpora mu vyplacena nebude a navíc zaplatí sankční poplatek za předčasné vypovězení smlouvy.[36]

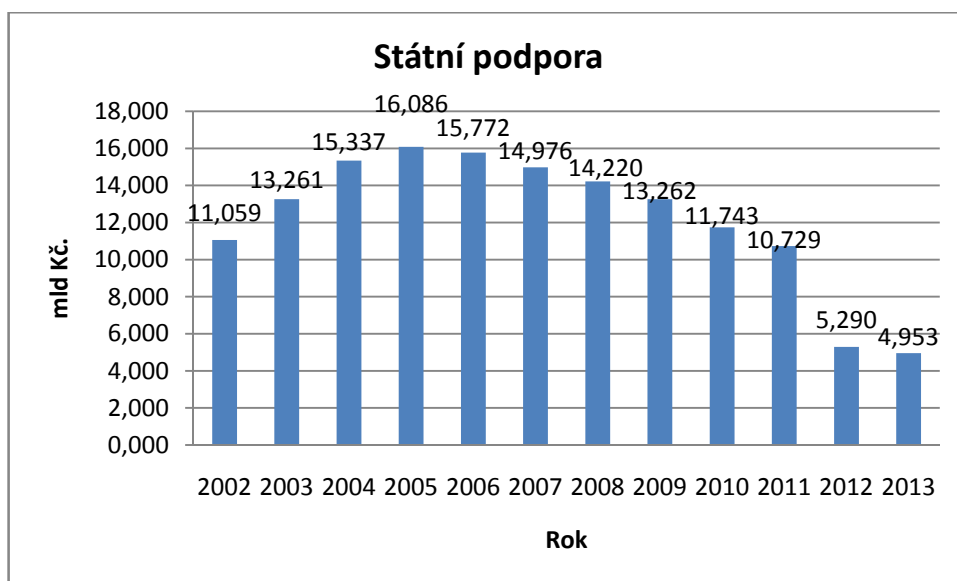
Nárok na zálohy státní podpory, připsané na účet účastníka do konce doby spoření, vyplatí stavební spořitelna klientovi:

- pokud po dobu 6 let ode dne uzavření smlouvy nenakládal s uspořenou částkou,
- pokud v období do 6 let ode dne uzavření smlouvy uzavřel smlouvu o úvěru ze stavebního spoření a použil uspořenou částku (peněžní prostředky z tohoto úvěru a zálohy státní podpory) na bytové potřeby.

Klesající státní podpora byla jedním z faktorů nižšího zájmu o stavební spoření ze strany nových klientů. Vývoj reálně vyplacené státní podpory zobrazuje obrázek 13. V roce 2013 byla vyplacena státní podpora v celkové výši 4,953 mld. Kč, což je o 337 mil. Kč méně (- 6 %) než v roce 2012, kdy byla státní podpora vyplacena ve výši 5,290 mld. Kč.

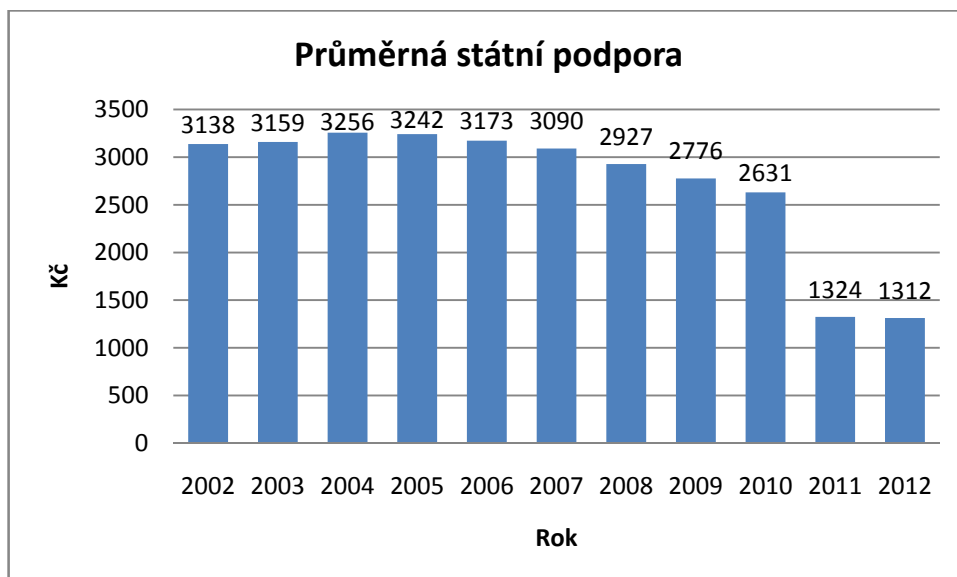
Aktuálně od roku 2014 mělo opět dojít k poměrně významným změnám spojeným se stavebním spořením. Kvůli politickým událostem, které zpomalily legislativní procesy, však ke změně zatím nedošlo.[32]

Na obrázku 14 jsem znázornila vývoj průměrné státní podpory vyplacené jednomu klientovi v letech 2002 až 2012. Je zde vidět značný pokles této podpory v posledních pěti letech, která až do roku 2007 dosahovala nad 3 000,- Kč ročně. Následná krize, úsporná opatření vlády a z nich vyplývající novelizace zákonů snížili průměrně vyplácenou státní podporu na hranici cca 1 300,- Kč. Za rok 2013 bohužel nyní ještě tento ukazatel vývoje stavebního spoření není dostupný, ale je předpoklad, že se výše státní podpory bude opět pohybovat kolem 1 300,- Kč.



Obrázek 13: Graf reálně vyplacené státní podpory v letech 2002 - 2013

Zdroj: upraveno podle [50]



Obrázek 14: Graf zobrazující průměrně vyplacenou státní podporu jednomu klientovi v letech 2002 - 2012

Zdroj: upraveno podle [50]

Stát, stejně tak jako u hypotečního úvěru, umožňuje fyzickým osobám odečíst ze základu daně úroky zaplacené z úvěru. Tuto konkrétní státní podporu jsem již popsala v kapitole 2.8.2 Odpočet úroků od základu daně z příjmu.

3.8 Shrnutí výhod a nevýhod úvěrů ze stavebního spoření

Ačkoliv se stavební spoření u nás ukázalo jako velmi úspěšný finanční produkt a to díky výhodnému ukládání finančních prostředků a možnosti využití těchto prostředků jako zdroj financování bytových potřeb, došlo v posledních letech k několika významným změnám, které jeho atraktivitu podstatně snížily. Dále tedy uvádím jednotlivé výhody a nevýhody z pohledu klienta.

3.8.1 Výhody úvěru ze stavebního spoření

- Možnost čerpání překlenovacího úvěru při nulovém naspoření.
- Svým klientům jsou spořitelny schopny nabídnout dlouhodobé fixní úrokové sazby jak na překlenovací, tak řádné úvěry.
- Úročení úspor (vkladů a státní podpory) 1 až 2 % ročně po celou dobu spoření.
- Státní podpora, která od 1. ledna 2011 činí 10 % z naspořené částky, maximálně 2 000,- Kč, přičemž celkový součet záloh státní podpory ke všem smlouvám jednoho účastníka nesmí tuto částku přesáhnout.

- Pokud klient splní všechny spořitelnou požadované podmínky, má ze zákona nárok na řádný úvěr.
- Z důvodu nižšího požadavku na bonitu klienta než u hypotečního úvěru, se jedná o dostupný úvěr pro velkou část obyvatelstva (s průměrnými i podprůměrnými příjmy).
- Spořicí klient je „spořivější“ – ukládá peníze stranou, je u něho z pohledu bankovní instituce předpoklad lepšího splácení a rezerv (než u hypotečního úvěru).
- Roční výnosnost se pohybuje kolem 4,5 %.
- Uzavření smlouvy o spoření je možné i pro děti nebo občany jiného státu.
- Spořitelny neúčtují za mimořádné splátky řádného úvěru nebo jeho předčasné splacení žádné sankce. V případě jednorázového splacení úvěru klient ušetří na úrocích z úvěru.
- Klient může mít uzavřených několik smluv o stavebním spoření.
- Dlouhodobě pevné a nízké úrokové sazby z úvěru.
- Spořitelny na nižší (řádově stotisícové) částky úvěrů nevyžadují zástavu nemovitosti.
- Úrokové sazby jsou nižší, než je tomu např. u spotřebitelských úvěrů.
- Po uplynutí vázací doby je možné uspořenou částku včetně státní podpory použít na cokoliv.
- Možnost odečtu úroků z překlenovacího i řádného úvěrů od základu daně z příjmů fyzických osob.
- Ze zákona vyplývající omezení rizikových aktivit spořitelny, činí ze stavebního spoření jeden z nejbezpečnějších bankovních produktů.

3.8.2 Nevýhody úvěru ze stavebního spoření

- Výše státní podpory je omezena maximální částkou 2 000,- Kč ročně.
- V případě, že chce klient využít naspořenou částku na cokoliv, musí spořit minimálně 6 let.
- Finanční prostředky z úvěru je nutné použít pouze na financování bytových potřeb.

- Některé spořitelny určují minimální výši měsíčního vkladu.
- V případě překlenovacího úvěru klient platí úroky i ze svých naspořených prostředků.
- Dlouhodobě fixní úrokové sazby i při všeobecném poklesu úrokových sazeb.
- Úrokové sazby u překlenovacího úvěru mohou být vysoké.
- Za předčasné splacení překlenovacího úvěru již spořitelny účtují vysoké poplatky.
- V současné době podstatně nižší úročení úspor (vkladů i státní podpory) 1 až 2 % ročně. V předešlých letech se úročení pohybovalo okolo 4 %.
- Za uzavření smlouvy u všech stavebních spořitelen klient zaplatí poplatek ve výši 1 % z cílové částky.
- Stavební spořitelny mohou smlouvu vypovědět z nejrůznějších důvodů, stejně tak mají možnost klientům snížit úrok, pokud se rozhodnou nečerpat úvěr.
- Veškeré výnosy jsou u fyzických osob zatíženy daní z příjmu 15 %.

4 MODELOVÉ PŘÍKLADY

V této kapitole uvedu dva konkrétní příklady, jak je možné vlastní bydlení financovat. Při výpočtech je vycházeno z podmínek bank a stavebních spořitelen platných k dubnu 2014. Předpokladem pro výpočet je kvalifikovaný odhad nemovitosti odhadcem ve stejné výši, jako je kupní cena nemovitosti.

4.1 Příklad A

Manželský pár (žena 32 let, muž 35 let) se dvěma dětmi (4 a 6 let), chce koupit byt v hodnotě 1 800 000,- Kč. Jejich čistý měsíční příjem je 13 500,- Kč a 22 000,- Kč. Zatížení jsou spotřebitelským úvěrem ve výši 1 500,- Kč měsíčně (s poslední splátkou v prosinci 2014). Vlastní zdroje 150 000,- Kč. Další závazky nebo úspory rodina nemá. Jejich představa o měsíční výši splátek je cca 8 000,- Kč. Úvěr chtějí zajistit kupovaným bytem.

4.1.1 Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření

Rodina využije možnosti financovat bydlení úvěrem ze stavebního spoření. Vzhledem k tomu, že ani jeden z manželů nemá uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, požádají ihned při podpisu smlouvy o stavebním spoření o překlenovací úvěr. Stavební spořitelna v tomto případě požaduje ručení zástavním právem ke kupované nemovitosti a hodnotí bonitu žadatelů.

Smlouvu uzavřou u Stavební spořitelny České pojišťovny na cílovou částku 1 800 000,- Kč. K datu uzavření smlouvy vloží na účet mimořádný vklad 150 000,- Kč. Výše úrokové sazby z vkladů je 2.00 % p. a. Mají požadavek na státní podporu.

Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zpoplatněno částkou 18 000,- Kč a uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru je zdarma. V případě uzavření smlouvy o stavebním spoření přes internet je výše poplatku pouhých 495,- Kč. Jak jsem ale zjistila, tuto informaci nesdělí ani na přepážce banky, ani se ji klient nedozví od hypotečního makléře. Cena za zpracování znaleckého posudku pro ocenění nemovitosti činí 3 900,- Kč. Jednorázový vklad zpoplatněn není.

Výše měsíční splátky překlenovacího úvěru je 7 417,- Kč, přičemž je nutné sjednání pojištění schopnosti splácet úvěr ve výši 672,- Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou tedy 8 089,- Kč.

Po dvouleté zákonné lhůtě, po které je již možné žádat o přidělení řádného úvěru, mají na smlouvě naspořeno 150 120,- Kč. Úroky z vkladů a státní podpory celkem činí 5 289,20 Kč. Zůstatek na účtu vč. státní podpory je tedy 159 309,10 Kč.

Žádat o řádný úvěr budou ve výši rozdílu cílové částky a naspořených prostředků, včetně připsaných státních podpor a úroků.

Stavební spořitelna nabízí možnost Hypoúvěru od Buřinky. Výše úvěru bude 1 800 000,- Kč se splatností 28 let a úrokovou sazbou 3,15 % p. a. (platnost úrokové sazby je 6 let). Výše měsíční splátky u řádného úvěru je stejná jako u překlenovacího úvěru, tedy 8 089,- Kč vč. pojištění.

Celková výše jistiny 1 800 000,- Kč z výnosů stavebního spoření bude snížena o 161 309,10 Kč (vč. dodatečně připsané státní podpory za další rok spoření 2 000,- Kč). Po dvou letech od sepsání smlouvy o stavebním spoření bude tedy zůstatek jistiny 1 578 664,50 Kč, tj. 88 % cílové částky. Průběh spoření a splácení úvěru ukazuje tabulka 1.

Tabulka 1: Průběh spoření a splácení úvěru – příklad A

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	2. 5. 2014
Cílová částka	1 800 000,- Kč
Jednorázový vklad	150 000,- Kč
Úroky z vkladů	2,00 % ročně
Požadavek na státní podporu	ANO
Bodové hodnocení	40.31 bodů
Minimální doba spoření	24 měsíců
Minimální naspoření částka pro přidělení úvěru	0,- Kč
Fáze stavebního spoření	
Ukončení spoření	30. 5. 2016
Státní podpora celkem	6 000,- Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	5 289,20 Kč
Zůstatek účtu vč. státní podpory	161 309,10 Kč
Fáze překlenovacího úvěru	
Datum poskytnutí úvěru	3. 5. 2014
Datum splacení překlenovacího úvěru	30. 5. 2016
Výše úvěru	1 800 000,- Kč
Úroková sazba	3,15 % p. a.
Typ úrokové sazby	Variabilní
Úroky celkem	116 618,50 Kč
Úhrady celkem	16 128,- Kč
Splátka úvěru ze stavebního spoření	7 417,- Kč

Úhrada za udržování úvěrového pojištění	672,- Kč
Měsíční náklady celkem	8 089,- Kč
Fáze úvěru ze stavebního spoření	
Datum poskytnutí úvěru	1. 6. 2016
Datum splacení poskytnutého úvěru	31. 5. 2042
Výše úvěru	1 578 664,50 Kč
Úroková sazba	3,15 % p. a.
Úroky celkem	735 123,10 Kč
Úhrady celkem	209 664,- Kč
Splátka úvěru ze stavebního spoření	7 417,- Kč
Úhrada za udržování úvěrového pojištění	672,- Kč
Měsíční náklady celkem	8 089,- Kč
RPSN	3,95 % p. a.

Zdroj: vlastní zpracování

Celková zaplacená suma je 2 877 533,60 Kč. Varianta je pro rodinu použitelná, zda je ovšem tato varianta nejvýhodnější uvidíme po prozkoumání dalších variant financování bydlení.

4.1.2 Financování hypotečním úvěrem

U této varianty budu pracovat s tím, že úvěr ze stavebního spoření nebyl manželům poskytnut a budou tedy žádat o hypoteční úvěr. Vzhledem k tomu, že své soukromé účty mají u Komerční banky a České spořitelny, porovnám možnosti financování u těchto dvou bank. Dále zvolím ještě třetí, náhodně vybranou banku, kterou bude Hypoteční banka.

Dobu fixace úrokové sazby zvolím 5 let a dobu splatnosti úvěru 30 let.

Komerční banka k hypotečnímu úvěru požaduje sjednání životního pojištění. Úroková sazba ve výši 3,79 % p. a. je bankou garantována na 30 kalendářních dnů od data nabídky. Úroková sazba nabízená bankou je minimální. Banka tuto sazbu stanovuje individuálně na základě „ohodnocení“ klienta.

Banka manželům uvedla i maximální možnou výši úvěru, která je na základě doložených čistých příjmů 2 953 000,- Kč. Maximální výše splátky v poměru k jejich měsíčním příjmům a výdajům je pro ně 13 745,- Kč.

Poplatek za zpracování úvěru si banka účtuje ve výši 2 900,- Kč. Odhad nemovitosti znalcem je u bytové jednotky ve výši 3 500,- Kč. Správu úvěrového účtu nabízí tato banka

zdarma. Čerpání na návrh zástavního práva⁸ je zpoplatněno 1 500,- Kč. Suma celkových jednorázových nákladů za vyřízení úvěru je tedy 7 900,- Kč.

Měsíční splátka úvěru je 7 679,- Kč bez pojistného pro rizikové pojištění, to je ve výši 578,- Kč měsíčně (jedná se o 0,035 % z objemu úvěru). Celkové měsíční náklady jsou tedy pro rodinu 8 257,- Kč. Banka manželům pro informaci uvedla další varianty výše měsíčních splátek a maximální výši úvěru při daných splatnostech. Jednotlivé varianty uvádí tabulka 2.

Tabulka 2: Varianty výše měsíčních splátek a maximální výše úvěru při daných splatnostech

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
30 231 Kč	16 541 Kč	12 032 Kč	9 817 Kč	8 519 Kč	7 679 Kč
750 000 Kč	1 371 000 Kč	1 884 000 Kč	2 310 000 Kč	2 662 000 Kč	2 953 000 Kč

Zdroj: Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s. dle přílohy B

Tabulka 2 může manželům pomoci rozhodnout se o délce splatnosti úvěru. Pokud by se totiž manželé rozhodli pro kratší dobu splatnosti, v našem případě můžeme zvolit např. 15letou dobu splatnosti, znamenalo by to pro ně snížení celkově zaplacených úroků z úvěru. Poskytnutý hypoteční úvěr by tak splatili rychleji a to i s menšími úroky, ale museli by počítat s tím, že místo zmiňovaných cca 8 000,- Kč měsíčně by ze svého stávajícího rodinného rozpočtu platili o 4 000,- Kč více, což už je významná částka.

Česká spořitelna nabídla manželům hypoteční úvěr s výchozí úrokovou sazbou 5,29 % p. a. Nabízí ovšem manželům slevu za sjednání hypotéky s premií - 0,30 %, slevu za objem - 0,10 %, slevu za pojištění schopnosti splácet - 0,20 % a slevu - 0,50 % za splácení z aktivního účtu. Výsledná úroková sazba je tedy 4,19 % p. a.

Poplatek za zpracování úvěru si Česká spořitelna neúčtuje. Za odhad nemovitosti znalce účtuje poplatek ve výši 3 900,- Kč. Správu úvěrového účtu nabízí tato banka zdarma a to pouze v případě, že má klient aktivní osobní účet u této banky, kde jsou měsíčně provedeny minimálně 3 jakékoli platby včetně vkladu nebo výběru hotovosti.⁹ Čerpání na návrh zástavního práva je 2 000,- Kč. Suma celkových jednorázových nákladů za vyřízení úvěru je tedy 5 900,- Kč.

Měsíční splátka úvěru u této banky vychází na 8 119,- Kč bez požadovaného pojištění, které je 615,- Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou u této banky pro rodinu 8 734,- Kč.

⁸ Klienti mají možnost čerpat úvěr na návrh zástavního práva nebo na zapsané zástavní právo. Většina bank umožňuje klientům čerpat úvěr pouze na základě návrhu zástavního práva. Výše tohoto poplatku se u jednotlivých bank pohybuje od 1 500,- Kč do 2 000,- Kč.

⁹ Tato nabídka je nyní omezena do 30. června 2014.

Dále uvádím ještě třetí, náhodně zvolenou banku, kterou je **Hypoteční banka**. Ta manželům navrhla variantu navýšení vlastních zdrojů ze 150 000,- Kč na 180 000,- Kč. Požadovaná výše úvěru by pak byla 1 620 000,- Kč a podíl úvěru na zajištění 90 %. Základní úrokovou sazbu banka nabídla ve výši 4,69 % p. a., po odečtení slevy 1,80 % je výsledná úroková sazba 2,89 %. Banka požaduje pojištění úvěru pro případ smrti, invalidity nebo pracovní neschopnosti.

Poplatek za zpracování úvěru je u této banky ve výši 3 900,- Kč. Odhad nemovitosti Hypoteční banka provádí u expresního ocenění bytové jednotky zdarma, tudíž s ním nepočítám jako s výdajem nutně spojeným s použitím úvěru. Čerpání na návrh zástavního práva je ve výši 1 900,- Kč. Celkové jednorázové náklady činí 5 800,- Kč.

Měsíční výše splátky úvěru vychází na 6 734,- Kč a splátka za pojištění úvěru 437,- Kč. Celkové měsíční výdaje jsou tedy 7 171,- Kč.

Vzhledem k tomu, že manželé mají dostatečné celkové měsíční čisté příjmy, nabídka Hypoteční banka další možné varianty splátek pro porovnání, které uvádím níže v tabulce 3.

Tabulka 3: Varianty možných splátek pro porovnání

		25 let	30 let	35 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,84 % pa	2,84 % pa	2,84 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 548 Kč	6 691 Kč	6 091 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 076 Kč	30 791 Kč	29 889 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	2,89 % pa	2,89 % pa	2,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 590 Kč	6 734 Kč	6 136 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 138 Kč	30 855 Kč	29 957 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,99 % pa	2,99 % pa	2,99 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 674 Kč	6 821 Kč	6 226 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 264 Kč	30 986 Kč	30 092 Kč

Zdroj: Orientační poččet hypotečního úvěru od Hypoteční banky dle přílohy A

Pro porovnání jednotlivých poplatků a splátek zvolených bank uvádím níže tabulku 4.

Tabulka 4: Souhrnný přehled jednotlivých poplatků a splátek zvolených bank – příklad A

Banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Výše úvěru	1 650 000,- Kč	1 650 000,- Kč	1 620 000,- Kč
Fixace	5 let		
Úroková sazba	3,79 %	4,19 %	2,89 %

JEDNORÁZOVÉ PLATBY			
Poplatek za zpracování	2 900,- Kč	0,- Kč	3 900,- Kč
Čerpání na návrh zást. práva	1 500,- Kč	2 000,- Kč	1 900,- Kč
Odhad nemovitosti	3 500,- Kč	3 900,- Kč	Expresní ocenění zdarma

Jednorázově CELKEM	7 900,- Kč	5 900,- Kč	5 800,- Kč
---------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ SPLÁTKY			
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Typ splácení	Anuitní	Anuitní	Anuitní
Průměrná měsíční splátka	7 679,- Kč	8 119,- Kč	6 734,- Kč
Poplatek za správu	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Běžný účet	0,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Pojištění úvěru	578,- Kč 0,035 % z objemu	615,- Kč 0,0373 % z objemu	437,- Kč 6,48 % ze splátky
Měsíčně CELKEM	8 257,- Kč	8 734,- Kč	7 171,- Kč

CELKEM zaplatí	2 980 420,- Kč	3 150 140,- Kč	2 587 360,- Kč
RPSN	4,53 %	5,02 %	3,47 %

PŘEHLED DALŠÍCH POPLATKŮ			
Za čerpání	Zdarma	500,- Kč 2. a každé další (1. čerpání je zdarma)	500,- Kč 2. a každé další (1. čerpání je zdarma)
Za rezervaci finančních zdrojů		0,50 % z nevyčerpané částky při čerpání nad 6 měsíců	0,50 % z nevyčerpané částky při čerpání nad 6 měsíců
Poplatek za odstoupení od podepsané smlouvy	5,00 % odpovídá poplatku za nedočerpání úvěru ve výši 100 % ze sjednané výše úvěru	Zdarma	5,00 % z výše úvěru. Poplatek je uveden v úvěrové smlouvě a bankou nárokován.
Poplatek za nedočerpání	5,00 % z výše nečerpané části úvěru v případě nedočerpání více jak 20 % ze sjednané výše úvěru	5,00 % z nedočerpané částky úvěru při nedočerpání více jak 10 % z úvěru	5,00 % z nedočerpané částky úvěru
Poplatek za vyčíslení úvěru v případě předčasného splácení	1 250,- Kč + DPH	500,- Kč	1 000,- Kč
Poplatek za mimořádnou splátku	viz podmínky smlouvy max. ve výši odpovídající výši sjednaných úroků z předčasné splacené jistiny úvěru za období od předčasného splacení do konce dohodnuté doby platnosti úrokové sazby	10,00 % z výše mimořádné splátky	5,00 % Z výše mimořádné splátky za každý rok před koncem platnosti úrokové sazby – max. 25 % z výše mimořádné splátky

Zdroj: vlastní zpracování

Banky používají různé typy úročení. V tabulce jsou uvedeny varianty: 30/360 = 30 dnů v měsíci a rok dlouhý 360 dní; ACT/360 = aktuální počet dní v měsíci a rok dlouhý 360 dní.

Dá se předpokládat, že by úroková sazba byla jak u Komerční banky a České spořitelny nižší, pokud by rodina získala ještě další finanční prostředky a poměr podílu úvěru na zajištění by byl 85 % nebo nižší. Nyní je tento poměr 92 %. Hypoteční banka nabízí hypoteční úvěry se zvýhodněným úrokem i u většího poměru úvěru k hodnotě nemovitosti.

Dále v tabulce 5 uvádím přehled úspor a přeplatků za dobu fixace úrokové sazby, i pro celou dobu splácení.

Tabulka 5: Porovnání jednotlivých variant z hlediska úspor a přeplatků – příklad A

	ZÁKLADNÍ VARIANTA	VARIANTA 1	VARIANTA 2
Banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Výše úvěru	1 650 000,- Kč	1 650 000,- Kč	1 620 000,- Kč
Fixace	5 let		
Úroková sazba	3,79 %	4,19 %	2,89 %

	JEDNORÁZOVÉ PLATBY		
Poplatek za zpracování	2 900,- Kč	0,- Kč	3 900,- Kč
Čerpání na návrh zást. práva	1 500,- Kč	2 000,- Kč	1 900,- Kč
Odhad nemovitosti	3 500,- Kč	3 900,- Kč	Expresní ocenění zdarma
Jednorázově CELKEM	7 900,- Kč	5 900,- Kč	5 800,- Kč
JEDNORÁZOVĚ:		uspoří 2 000,- Kč	uspoří 1 900,- Kč

	PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ SPLÁTKY		
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Průměrná měsíční splátka	7 679,- Kč	8 119,- Kč	6 734,- Kč
Poplatek za správu	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Běžný účet	0,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Pojištění úvěru	578,- Kč	615,- Kč	437,- Kč
Měsíčně CELKEM	8 257,- Kč	8 734,- Kč	7 171,- Kč
MĚSÍČNĚ:		přeplatí 477,- Kč	uspoří 1 086,- Kč
ZA DOBU FIXACE:		přeplatí 28 620,- Kč	uspoří 65 160,- Kč

CELKEM zaplatí	2 980 420,- Kč	3 150 140,- Kč	2 587 360,- Kč
RPSN	4,53 %	5,02 %	3,47 %
ZA DOBU SPLÁCENÍ:		přeplatí 169 720,- Kč	uspoří 393 060,- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Nejvýhodnější variantou je nyní pro manžele hypoteční úvěr od Hypoteční banky. Ta navrhla navýšení vlastních zdrojů na 180 000,- Kč, se kterými manželé souhlasili. Banka pak měla možnost snížit úrokovou sazbu úvěru na 2,89 %, což ovlivnilo výši měsíčních splátek a tedy i celkovou výši plateb za poskytnutí hypotečního úvěru. Pokud budeme předpokládat nezměněné podmínky úvěru vč. úrokové sazby, rodina by v tomto případě zaplatila celkovou sumu 2 587 360,- Kč s RPSN 3,47 %.

Níže, v tabulce 6, uvádím orientační příklad měsíčních splátek, který může rodině pomoci, pokud se rozhodne pro jinou výši úvěru nebo dobu splatnosti. Nabídka vychází z dostupných

údajů Hypoteční banky, kterou jsem ze zvolených bank vyhodnotila k tomuto příkladu jako nejvýhodnější.

Tabulka 6: Splátková matice možných měsíčních splátek

Splatnost v letech		5	10	15	20	25	30	35	40
Výše úvěru	1 120 000	20 070	10 758	7 675	6 150	5 247	4 656	4 242	3 939
	1 370 000	24 550	13 159	9 389	7 523	6 419	5 695	5 189	4 818
	1 620 000	29 030	15 561	11 102	8 896	7 590	6 734	6 136	5 697
	1 870 000	33 510	17 962	12 815	10 268	8 761	7 773	7 082	6 576
	2 120 000	37 990	20 363	14 528	11 641	9 932	8 813	8 029	7 455
Splatnost v letech		5	10	15	20	25	30	35	40
Úrok. sazba	3,79 %	29 681	16 241	11 813	9 639	8 364	7 539	6 970	6 561
	2,89 %	29 030	15 561	11 102	8 896	7 590	6 734	6 136	5 697

Zdroj: vlastní zpracování

Výše uvedené možnosti financování byly zjišťovány osobní návštěvou jednotlivých finančních institucí. Pro porovnání jsem se zajímala i o nabídky hypotečních úvěrů na internetových prohlížečích, které klienti často využívají. Vybrala jsem webové stránky společnosti Seznam.cz, a.s. www.sfinance.cz. Tyto webové stránky nabízí nezávislé a objektivní srovnání hypoték všech bank. Uvádějí také, že po vložení základních údajů klient zjistí, kdo nabízí nejvýhodnější hypotéku přímo pro něj. Porovnání hypoték a konzultace s hypotečním specialistou jsou nezávazné a zdarma. K porovnání nabízených hypotečních úvěrů stačilo pouze vyplnit základní údaje klientů, jejich měsíční příjmy a výdaje a požadavky o výši a splatnosti úvěru.

Pozn.: Při vyplňování uvedeného dotazníku jsem musela uvést telefonní kontakt, e-mailovou adresu a poštovní směrovací číslo pro případnou schůzku.

Internetový prohlížeč vyhodnotil, jako vyhovují, možnost financování u 8 bank, přičemž vybíral z 670 variant. Níže, v obrázku 15, uvádím pro srovnání s výše uvedeným příkladem Komerční banku a Českou spořitelnu.

V internetové nabídce jsou měsíční splátky nabízeny nižší (u Komerční banky o cca 200,- Kč a u České spořitelny o cca 500,- Kč), není zde ovšem zřejmé, zda zahrnují i požadované pojištění proti neschopnosti splácet a případné další poplatky. Úroková sazba je oproti návrhu hypotečního úvěru přímo v bance naopak vyšší. U Komerční banky je to o 0,40 % a u České spořitelny o 0,20 %. Ani údaj o celkové sumě plateb za úvěr se neshoduje ani v jednom případě. Jedná se o podstatné částky. U Komerční banky je internetová nabídka o cca 80 000,-

Kč nižší a u České spořitelny dokonce o cca 179 000,- Kč nižší. V nabídce ovšem chybí jeden z nejpodstatnějších údajů, podle kterého ovšem většina žadatelů výhodnost úvěru neposuzuje. Jedná se roční procentní sazbu nákladů (dále jen RPSN). Významnost tohoto ukazatele vysvětlím dále.

	Komerční banka, a.s. ★★★★★	4,19%	8 059 Kč	Vysoká
Poplatek za zpracování: zdarma Odhad nemovitosti od 3 500 Kč do 4 500 Kč Vedení účtu: zdarma Celkem zaplatíte: 2 901 296 Kč detail				
Pokračovat »				
	Česká spořitelna, a.s. ★★★★★	4,39%	8 253 Kč	Vysoká
Poplatek za zpracování: zdarma Odhad nemovitosti od 2 000 Kč do 4 900 Kč Vedení účtu: zdarma Celkem zaplatíte: 2 971 012 Kč detail				
Pokračovat »				

Obrázek 15: Internetové srovnání nabídek hypotečního úvěru

Zdroj: [15]

Pro získání dalších informací o uvedených produktech je již nutné vyplnit osobní údaje vč. trvalého pobytu, telefonu a e-mailu. Předpokládám, že po získání kontaktu na žadatele o úvěr banka navrhne schůzku, kde upřesní parametry a podmínky úvěru. Internetové nabídky bych tedy hodnotila jako orientační a doporučila bych osobně navštívit nejprve svou stávající banku, kde má klient veden běžný účet a dále některou z konkurenčních bank pro možné srovnání (k výběru druhé banky už klientovi může pomoci internetový srovnávač hypotečních úvěrů).

4.2 Příklad B

Svobodný muž (30 let) jehož čistý měsíční příjem je 32 000,- Kč, chce postavit rodinný dům v hodnotě 2 500 000,- Kč. Vlastní stavební pozemek, kterým může ručit. Odhadovaná kupní cena tohoto pozemku je 1 500 000,- Kč. Měsíčně splácí leasing na auto ve výši 4 000,- Kč. Smlouvu o stavebním spoření uzavřenou nemá. Jeho představa o výši splátek je do 12 500,- Kč.

4.2.1 Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření

Pokud se muž rozhodne financovat stavbu rodinného domu překlenovacím úvěr, musí nejprve uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Ihned je pak možné žádat o překlenovací úvěr. Stavební spořitelna požaduje ručení zástavním právem ke kupované nemovitosti a hodnotí bonitu žadatele.

Smlouvu uzavře u Stavební spořitelny České pojišťovny na cílovou částku 2 500 000,- Kč. Výše úrokové sazby z vkladů je 2.00 % p. a. Žádá o státní podporu. Jednorázový vklad provedl v částce 120,- Kč.

Uzavření smlouvy o stavebním spoření je zpoplatněno částkou 18 000,- Kč. Uzavření smlouvy o překlenovacím úvěru je zdarma. Cena za zpracování znaleckého posudku pro ocenění nemovitosti je v tomto případě také zdarma. Hodnota zastavované nemovitosti je 4 000 000,- Kč, přičemž podíl úvěru na hodnotě nemovitosti je 63 %.

Výše měsíční splátky po dobu překlenovacího úvěru je 11 188,- Kč, nutnou podmínkou je sjednání pojištění schopnosti splácet úvěr ve výši 933,- Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou tedy 12 121,- Kč. Při dané úrokové sazbě 2,95 % bude plná částka, tedy 11 188,- Kč, použita na splácení úroků z překlenovacího úvěru.

Po dvouleté zákonné lhůtě, po které je již může žádat o přidělení řádného úvěru, má na úrocích z úvěru uhrazeno 150 756,10 Kč. Úroky z vkladů a státní podpory celkem jsou nulové.

Stavební spořitelna nabízí možnost Hypoúvěru od Buřinky. Výše úvěru 2 500 000,- Kč se splatností 28 let a úrokovou sazbou 3,15 % p. a. (platnost úrokové sazby je 6 let). Výše měsíční splátky u řádného úvěru je stejná jako u překlenovacího úvěru, tedy 12 121,- Kč.

Celková výše jistiny 2 500 000,- Kč z výnosů stavebního spoření bude snížena o 118 629,- Kč. Po dvou letech od sepsání smlouvy o stavebním spoření bude tedy zůstatek jistiny 2 381 371,- Kč, tj. 95 % cílové částky. Průběh spoření a splácení úvěru ukazuje tabulka 7.

Tabulka 7: Průběh spoření a splácení úvěru – příklad B

Smlouva o stavebním spoření	
Datum uzavření smlouvy	2. 5. 2014
Cílová částka	2 500 000
Jednorázový vklad	0,- Kč
Úroky z vkladů	2,00 % ročně
Požadavek na státní podporu	ANO
Hodnotící číslo nutné pro přidělení úvěru	0 bodů
Minimální doba spoření	24 měsíců
Minimální naspoření částka pro přidělení úvěru	0,- Kč
Fáze stavebního spoření	
Ukončení spoření	30. 5. 2014
Státní podpora celkem	0,- Kč
Úroky z vkladů a státní podpory celkem	0,- Kč
Zůstatek účtu vč. státní podpory	0,- Kč

Fáze překlenovacího úvěru	
Datum poskytnutí úvěru	3. 5. 2014
Datum splacení překlenovacího úvěru	30. 5. 2016
Výše úvěru	2 500 000,- Kč
Úroková sazba	3,15 % p. a.
Typ úrokové sazby	Variabilní
Úroky celkem	150 756,10 Kč
Úhrady celkem	22 392,- Kč
Splátka úvěru ze stavebního spoření	11 188,- Kč
Úhrada za udržování úvěrového pojištění	933,- Kč
Měsíční náklady celkem	12 121,- Kč
Fáze úvěru ze stavebního spoření	
Datum poskytnutí úvěru	1.6. 2016
Datum splacení poskytnutého úvěru	31. 5. 2042
Výše úvěru	2 831 371,- Kč
Úroková sazba	3,15 % p. a.
Úroky celkem	1 108 969,70 Kč
Úhrady celkem	291 096,- Kč
Splátka úvěru ze stavebního spoření	11 188,- Kč
Úhrada za udržování úvěrového pojištění	933,- Kč
Měsíční náklady celkem	12 121,- Kč
RPSN	3,87 % p. a.

Zdroj: vlastní zpracování

Celková částka zaplacená dlužníkem je 4 073 213,70 Kč. Tato varianta je pro muže přijatelná, ale zhodnotím ještě druhou z možností financování zvoleného bydlení a to hypotečním úvěrem. Opět provedu srovnání tří bankovních institucí.

4.2.2 Financování hypotečním úvěrem

Muž má vedený soukromý účet u Komerční banky, u které požádá o nabídku hypotečního úvěru. Pro porovnání dalších možností vyberu Českou spořitelnu a Hypoteční banku.

Dobu fixace úrokové sazby zvolím 5 let a dobu splatnosti úvěru 30 let.

Komerční banka k hypotečnímu úvěru požaduje sjednání životního pojištění. Úroková sazba ve výši 2,69 % p. a. je bankou garantována na 30 kalendářních dnů od data nabídky. Úroková sazba nabízená bankou je minimální, banka úrokovou sazbu stanovuje individuálně na základě „ohodnocení“ klienta.

Poplatek za zpracování úvěru si banka účtuje ve výši 2 900,- Kč. Odhad nemovitosti znalcem je u rodinného domu ve výši 4 500,- Kč. Správu úvěrového účtu nabízí tato banka

zdarma. Čerpání na návrh zástavního práva je 1 500,- Kč. Suma celkových jednorázových nákladů za vyřízení úvěru je tedy 8 900,- Kč.

Měsíční splátka úvěru je 10 127,- Kč bez pojistného pro rizikové pojištění, to je ve výši 875,- Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou tedy pro rodinu 11 002,- Kč.

Česká spořitelna nabízí hypoteční úvěr s výchozí úrokovou sazbou 4,09 % p. a. Nabízí slevu za sjednání hypotéky s premií - 0,30 %, individuální slevu - 0,30 %, slevu za objem - 0,20 %, slevu za pojištění schopnosti splácet - 0,20 % a slevu - 0,50 % za splácení z aktivního účtu. Výsledná úroková sazba je tedy 2,69 % p. a.

Poplatek za zpracování úvěru si Česká spořitelna neúčtuje. Za odhad nemovitosti znalcem účtuje poplatek ve výši 4 900,- Kč. Správu úvěrového účtu nabízí tato banka zdarma a to pouze v případě, že má klient aktivní osobní úvěr u této banky, kde jsou měsíčně provedeny minimálně 3 jakékoli platby včetně vkladu nebo výběru hotovosti.¹⁰ Čerpání na návrh zástavního práva je 2 000,- Kč. Suma celkových jednorázových nákladů za vyřízení úvěru je tedy 6 900,- Kč.

Měsíční splátka úvěru u této banky vychází na 10 180,- Kč bez požadovaného pojištění, které je 932,- Kč měsíčně. Celkové měsíční náklady jsou u této banky 11 112,- Kč.

Hypoteční banka navrhla základní úrokovou sazbu ve stejné výši jako předchozí dvě banky a to 2,69 % p. a. Banka požaduje pojištění úvěru pro případ smrti, invalidity nebo pracovní neschopnosti.

Poplatek za zpracování úvěru si banka neúčtuje. Odhad provede v ceně 4 700,- Kč. Čerpání na návrh zástavního je ve výši 1 900,- Kč. Celkové jednorázové náklady činí 6 600,- Kč.

Měsíční výše splátky úvěru vychází na 10 127,- Kč a splátka za pojištění úvěru 658,- Kč. Celkové měsíční výdaje jsou tedy 10 785,- Kč.

Stejně jak v modelovém příkladu A, i v tomto příkladu porovnám výše měsíčních splátek a poplatků spojených s poskytnutím úvěru u jednotlivých bank. Blíže viz tabulka 8. Neuvádím již přehled dalších poplatků, který se shodný s příkladem A v tabulce 4.

Tabulka 8: Souhrnný přehled jednotlivých poplatků a splátek zvolených bank – příklad B

Banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Výše úvěru	2 500 000,- Kč	2 500 000,- Kč	2 500 000,- Kč
Fixace	5 let		

¹⁰ Tato nabídka je nyní omezena do 30. června 2014.

Úroková sazba	2,69 %	2,69 %	2,69 %
---------------	--------	--------	--------

JEDNORÁZOVÉ PLATBY			
Poplatek za zpracování	2 900,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Čerpání na návrh zást. práva	1 500,- Kč	2 000,- Kč	1 900,- Kč
Odhad nemovitosti	4 500,- Kč	4 900,- Kč	4 700,- Kč
Jednorázově CELKEM	8 900,- Kč	6 900,- Kč	6 600,- Kč

PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ SPLÁTKY			
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Typ splácení	Anuitní	Anuitní	Anuitní
Průměrná měsíční splátka	10 127,- Kč	10 180,- Kč	10 127,- Kč
Poplatek za správu	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Běžný účet	0,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Pojištění úvěru	875,- Kč 0,035 % z objemu	932,- Kč 0,0373 % z objemu	658,- Kč 6,48 % ze splátky
Měsíčně CELKEM	11 002,- Kč	11 112,- Kč	10 785,- Kč

CELKEM zaplatí	3 969 620,- Kč	4 007 220,- Kč	3 889 200,- Kč
RPSN	3,41 %	3,50 %	3,16 %

Zdroj: vlastní zpracování

Jednotlivé banky porovnáám i z hlediska úspor a přeplateků, blíže viz tabulka 9.

Tabulka 9: Porovnání jednotlivých variant z hlediska úspor a přeplateků – příklad B

	ZÁKLADNÍ VARIANTA	VARIANTA 1	VARIANTA 2
Banka	Komerční banka	Česká spořitelna	Hypoteční banka
Výše úvěru	2 500 000,- Kč	2 500 000,- Kč	2 500 000,- Kč
Fixace	5 let		
Úroková sazba	2,69 %	2,69 %	2,69 %

	JEDNORÁZOVÉ PLATBY		
Poplatek za zpracování	2 900,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Čerpání na návrh zást. práva	1 500,- Kč	2 000,- Kč	1 900,- Kč
Odhad nemovitosti	4 500,- Kč	4 900,- Kč	4 700,- Kč
Jednorázově CELKEM	8 900,- Kč	6 900,- Kč	6 600,- Kč
JEDNORÁZOVĚ:		uspoří 2 000,- Kč	uspoří 2 300,- Kč

	PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ SPLÁTKY		
Typ úročení	30/360	ACT/360	30/360
Průměrná měsíční splátka	10 127,- Kč	10 180,- Kč	10 127,- Kč
Poplatek za správu	Zdarma	Zdarma	Zdarma

Běžný účet	0,- Kč	0,- Kč	0,- Kč
Pojištění úvěru	875,- Kč	932,- Kč	658,- Kč
Měsíčně CELKEM	11 002,- Kč	11 112,- Kč	10 785,- Kč
MĚSÍČNĚ:		přeplatí 110,- Kč	uspoří 217,- Kč
ZA DOBU FIXACE:		přeplatí 6 600,- Kč	uspoří 13 020,- Kč

CELKEM zaplatí	3 969 620,- Kč	4 007 220,- Kč	3 889 200,- Kč
RPSN	3,41 %	3,50 %	3,16 %
ZA DOBU SPLÁCENÍ:		přeplatí 37 600,- Kč	uspoří 80 420,- Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Všechny zvolené možnosti financování bydlení jsou pro muže přijatelné z hlediska jeho rozpočtových možností. Bankovní instituce splnili jeho představu o výši měsíčních splátek i délce a výši poskytnutého úvěru. O nejvýhodnější variantě bych se tedy prioritně rozhodovala na základě RPSN. Z tohoto hlediska je pro muže nejvýhodnější variantou financování bydlení hypoteční úvěr od Hypoteční banky.

4.3 Porovnání uvedených možností financování bydlení

Úroková sazba a celkově zaplacená částka jsou pro mnohé z žadatelů o úvěr hlavním kritériem výběru nejvýhodnější varianty. Tyto údaje jsou obsaženy v každé nabídce banky či stavební spořitelny. Hypoteční makléř ještě k tomuto údaji může doplnit přehled úspor a přeplatek, ve kterém žadatel najde přesně vyčíslené rozdíly v měsíčních i celkových splátkách u jednotlivých bankovních institucí. Pokud by ovšem rodina nebo svobodný muž posuzovali nejvýhodnější úvěr pouze podle úrokové sazby, celkově zaplacené částky, popř. zmíněných úspor a přeplatek, nepostupovali by nejlépe.

Cenu úvěru celkovou zaplacenou částkou, úrokovou sazbou nebo měsíčními úsporami měřit úplně nelze. Pokud se klient rozhodne tyto parametry měřit, musí zohlednit i cenu peněz. Celkově zaplacená částka samozřejmě závisí na době, na jak dlouho si peníze půjčujeme, ale nezohledňuje cenu peněz. Dnešní peníze mají vyšší hodnotu než peníze v budoucnu. Ani úroková sazba nám přesně cenu úvěru nemusí vyčíslit. Může nám být totiž nabídnut úvěr s nízkou úrokovou sazbou, ale bude mít vysoké poplatky. Podle čeho tedy můžeme úvěr porovnat? Nejlepším nástrojem k měření ceny úvěrů je již zmíněná roční procentní sazba nákladů (RPSN). Podle této sazby můžeme určit, zda je úvěr levný nebo drahý.

Cena hypotečního úvěru totiž závisí zejména na:

- úrokové sazbě,
- poplatcích spojených s vyřízením úvěru,
- poplatcích spojených s vedením úvěrového účtu,
- na daňových odpočtech a
- na výši úvěru.[38]

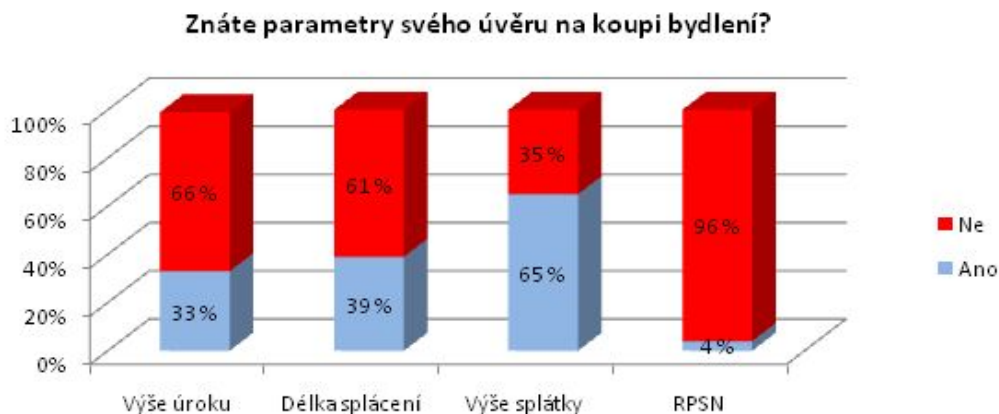
RPSN by měla zahrnovat všechny zmíněné poplatky a je samozřejmě spočítána za předpokladů, že nedojde ke změnám bankovních poplatků. To je ovšem nereálné. RPSN vyjadřuje cenu peněz dle podmínek, které platí dnes. Pokud se změní podmínky úvěru, změní se i RPSN. Důležité jsou i poplatky, které nejsou hrazeny bankovním institucím. Jelikož není výpočet RPSN stanoven zákonem, většina bankovních institucí do propočtu RPSN tyto poplatky nezahrnuje. Jde o poplatky hrazené notářům, katastru nemovitostí apod. nebo mimořádné poplatky, např. náklady na předčasné splacení.

Ačkoliv jsou u z hlediska výše splátek dostupné úvěry ve všech nabízených možnostech, po posouzení RPSN jsem v obou modelových příkladech došla k závěru, že nejvhodnější variantou financování bydlení bude hypoteční úvěr od Hypoteční banky. K využití stavebního spoření bych se přiklonila v případě nižších požadovaných částek úvěru, do cca 1 mil. Kč, nebo v případě, že klient požaduje vyšší jistotu úrokové sazby.

Při rozhodování o výhodnosti nebo nevýhodnosti úvěru, by se měl klient řídit:

- a) cenou peněz vyjádřenou RPSN,
- b) poplatky, které banky nezahrnuje do propočtu RPSN a
- c) rizikem, že se cena peněz změní (např. sazba, výše poplatků, daně,...).

Zajímá mě také reálný vývoj na našem trhu. Položila jsem si otázku, zda žadatelé o úvěr posuzují sazbu RPSN a další poplatky spojené s poskytnutím úvěru nebo výhodnost posuzují jen měsíční popř. celkově zaplacenou částkou? Alarmující je totiž průzkum, který letos v březnu provedla Raiffeisen stavební spořitelna. Z jeho výsledků vyplynulo, že lidé si nepamatují zásadní parametry úvěrů, které si v poslední době vzali na pořízení bydlení. Dvě třetiny lidí, kteří si vzali úvěr na koupi bytu nebo domu, si nepamatují výši úroku, tři pětiny si nevzpomenou na dobu splácení a 96 % lidí nezná výši roční procentní sazby nákladů (RPSN). Podrobnější informace udává obrázek 16.[25]



Obrázek 16: Graf průzkumu Raiffeisen stavební spořitelny z března 2014

Zdroj: [25]

Z uvedeného průzkumu také vyplývá, že téměř tři čtvrtiny lidí mají v posledních 5 letech osobní zkušenost s úvěry. 18 % z nich pak s hypotečními úvěry a 30 % s úvěry od stavebních spořitelen. Předpokládám, že pro většinu těchto klientů byla rozhodujícím faktorem právě výše splátky bez ohledu na další poplatky spojené s úvěrem nebo dobu splatnosti.

Pro rozhodnutí o zvolení nejvýhodnější formy financování bydlení proto jednoznačně doporučuji porovnat jednotlivé nabídky nejen z hlediska výše úrokové sazby nebo měsíční splátky. Úroková sazba totiž neříká nic o tom, kolik opravdu za úvěr zaplatíme. Musíme brát v úvahu také poplatky, které jsou s úvěrem svázány a v neposlední řadě také osobní preference každého z žadatelů. Univerzální návod, podle kterého by bylo možné bydlení financovat, ovšem neexistuje. Každý z klientů má jiné finanční možnosti, jinou výchozí situaci, potřeby a vztah k riziku.

ZÁVĚR

Potřeba bydlení je pro člověka důležitá z celé řady důvodů. Obydlí totiž není pouze prostorem, ve kterém lidé uspokojují své fyziologické a spotřební potřeby. Dochází v něm také ke komunikaci lidí a socializaci lidských vztahů a který poskytuje pocit bezpečí, stálosti a zázemí. Uspokojit potřebu bydlení je možné dvěma způsoby a to buď nájemním, nebo vlastním bydlením. Sama se přikláním k volbě vlastního bydlení, proto jsem se v práci věnovala způsobům financování tohoto typu bydlení.

Problémem při pořizování vlastního bydlení je zejména vysoká pořizovací cena. Vzhledem k tomu, že většina z nás nemá dostatek finančních prostředků na koupi rodinného domu či bytu, zaměřila jsem se na možné způsoby financování. Na trhu se můžeme setkat s několika finančními produkty. Jedná se zejména o hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Pro získání informací o uvedených finančních produktech jsem navštívila dvě bankovní instituce, Komerční banku a Českou spořitelnu. Dále jsem se sešla s hypotečním makléřem, který mi objasnil některé detaily týkající se obou finančních produktů. Získala jsem tak pro svou práci dostatek informací a byly mi poskytnuty požadované nabídky financování k modelovým příkladům.

Odvětví bydlení je ovlivněno jak veřejnými tak soukromými subjekty. Veřejné subjekty vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů, fungování bank a definují stavební, bezpečnostní a mnohé další normy. Na trhu s byty stát intervenuje také formou dávek, odpouštění daní nebo zvýhodněných půjček. Soukromé subjekty mají svoje cíle a strategie, které využívají především za účelem dosažení zisku. Jedná se zejména o bankovní instituce, stavební firmy, sdružení občanů a další.

Základní charakteristikou hypotečních úvěrů je zajištění zástavním právem k nemovitosti, což představuje pro banky minimálně rizikový obchod. To je také jeden z důvodů, proč v porovnání např. se spotřebitelskými úvěry nabízí banky nízkou úrokovou sazbu. V březnu letošního roku došlo dokonce k historickému rekordu průměrné úrokové sazby, která klesla na 2,93 %. Hypoteční úvěr lze získat až do 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti, což činí tento finanční produkt velice účelovým. Podporu hypotečních úvěrů stát v současné době neposkytuje. Důvodem je právě zmiňovaná dlouhodobě nízká průměrná sazba úroků, která se stále drží pod pěti procenty.

Stavební spoření a úvěry z něj, se na našem trhu stalo velmi rychle oblíbeným. Důvodem byla štedrá státní podpora, která od roku 2002 do roku 2007 dosahovala průměrné výše cca

3 100,- Kč ročně. Následná krize, úsporná opatření vlády a z nich vyplývající novelizace zákonů snížili průměrně vyplácenou státní podporu na hranici cca 1 300,- Kč ročně. V současnosti je maximální výše státní podpory 10 % z vkladů uskutečněných za kalendářní rok až do maximální částky 2 000,- Kč. Způsob zajištění závisí na výši úvěru. Výhodou stavebního spoření je rozhodně možnost překlenovacího úvěru (meziúvěru) při nulové naspoření. Tento speciální typ úvěru slouží především k rychlému získání finančních prostředků a k překonání doby mezi uzavřením smlouvy a získáním nároku na přidělený úvěr ze stavebního spoření.

Významným rozdílem obou produktů je úroková sazba. U hypotečních úvěrů totiž nemáme jistotu, jaká bude její výše po ukončení fixace. Výše úrokové sazby je garantována jen po dobu zvolené fixace. Naopak u řádného úvěru ze stavebního spoření je tato sazba garantována zákonem po celou dobu splácení. U překlenovacího úvěru ze stavebního spoření již zákonná výše úroku stanovena není. Také poplatky jsou u obou uvedených produktů odlišné. Za poskytnutí řádného popř. překlenovacího úvěru jsou u stavebního spoření poplatky obvykle nulové, klient je zaplatí při stanovení cílové částky. Jedná se o poplatek za přidělení cílové částky, který se pohybuje ve výši kolem 1 % z výše cílové částky. Hypoteční banky vyjadřují jednorázové poplatky v absolutní hodnotě, která je v rozmezí (4 500,- Kč až 10 000,- Kč). Pojištění proti neschopnosti splácet v současné době požadují jak banky, tak stavební spořitelny. Výše tohoto pojištění se pohybuje kolem 0,035 % z objemu úvěru. Dalším rozdílem těchto dvou produktů je možnost provádění mimořádných splátek úvěru. U řádného úvěru ze stavebního spoření je možno provádět mimořádné splátky kdykoliv, zatímco při splácení hypotečního úvěru může klient poukázat bance mimořádnou splátku jen při změně fixace úrokové sazby. Také za předčasné splacení překlenovacího úvěru jsou účtovány vysoké poplatky.

Zorientovat se v neustále se rozšiřující nabídce produktů určených na financování bydlení není jednoduché. Při rozhodování o zvolení konkrétní formy financování doporučuji porovnat na trhu několik nabídek. Jak jsem ukázala na modelových příkladech, neměl by klient posuzovat výhodnost úvěru jen z hlediska výše úrokové sazby nebo celkově zaplacené částky, ale měl by brát v úvahu i poplatky, které jsou s poskytnutím úvěru spojeny. Vhodným ukazatelem pro posouzení výhodnosti úvěru je roční procentní sazba nákladů, která zahrnuje i poplatky spojené s poskytnutím úvěru.

Je zřejmé, že nelze jednoznačně určit, který z produktů je nejvýhodnější, můžeme pouze určit, který produkt je optimální za daných výchozích podmínek. Vždy je potřeba řešit

konkrétní situaci klienta, jako např. jeho finanční možnosti, vztah k riziku, představu o době splatnosti a výši splátek. Financování bydlení musí být každému klientovi „ušito“ na míru. Každý klient také posuzuje jiné parametry. Pro někoho jsou důležité nízké poplatky nebo nízká úroková sazba. Pro jiného klienta to může být důvěra k bankovní instituci, která ač nemusí nabízet nejnižší úrokovou sazbu na trhu, představuje pro něj žádost o úvěr od ní samozřejmou volbu. Existuje celá řada možností a je na klientovi, aby je vhodně posoudil a byl spokojený.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Editor Martin Lux, Tomáš Kostecký. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-807-3302-054.
- [2] Co to je hypoteční úvěr?. *Finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/definice/>
- [3] Čerpání hypotečního úvěru. *Finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/cerpani/>
- [4] ČTK. Banky mají moc peněz: hypotéky rekordně levné. *TÝDEN.CZ* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: http://www.tyden.cz/rubriky/byznys/osobni-finance/banky-maji-moc-penez-hypoteky-rekordne-levne_304348.html#.U4UCS3ZFv4s
- [5] Druhy hypoték. *Hypoteční banka* [online]. 2014 [cit. 2014-06-25]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteka-krok-za-krokem/pruvodce-koupi-nemovitosti/druhy-hypotek/>
- [6] Družstevní bydlení: Podstata družstevního bydlení. *Jak na BYDLENÍ* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/druzstevni_bydleni.html
- [7] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přeprac. a rozš. vyd. Praha: Linde, 2005, 681 s. Vysokoškolská učebnice (Linde). ISBN 80-720-1515-X.
- [8] Historie sdružení. *Solus: Zájmové sdružení právnických osob* [online]. 2014 [cit. 2014-06-25]. Dostupné z: <https://www.solus.cz/cs/hlavni-strana/historie-sdruzeni>
- [9] Historie stavebního spoření. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/historie-stavebniho-sporeni/>
- [10] HOVORKA, Jiří a AKTUALNE.CZ. Hypoteční jednička? Kdo nejvíc ukousl z rekordního roku. *Golemfinance* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/699.aktualne-cz-hypotecni-jednicka-kdo-nejvic-ukousl-z-rekordniho-roku>
- [11] HRUŠKOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex březen 2014: Úrokové sazby klesly pod své dno. *Hypoindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z:

<http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-brezen-2014-urokove-sazby-klesly-pod-sve-dno/>

- [12] Hypindex vývoj. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [13] Hypoteční úvěry (2002–2013): Stav hypotečních úvěrů k 31. 3. 2014. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Hypotecni-uvery/Hypotecni-uvery-%282002-2008%29>
- [14] Hypoteční zástavní listy. *Finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
- [15] Hypotéky. *SFINANCE.CZ* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.sfinance.cz/hypoteky/srovnani>
- [16] Jak na odpočet úroků hypotéky v letošním daňovém přiznání. *IPodnikatel.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Danove-priznani/jak-na-odpocet-uroku-hypoteky-v-letosnim-danovem-priznani.html>
- [17] Jak vysoká je maximální státní podpora?. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/jak-vysoka-je-maximalni-statni-podpora/>
- [18] Komentář k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2013. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/komentar-k-zakladnim-ukazatelum-vyvoje-s-16985>
- [19] Koncepce bydlení ČR z r. 2011: Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>
- [20] LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2007. 84 s. ISBN: 978-80-86929-30-9.
- [21] ONDROVÁ, Elena. Co je a není bytová potřeba. *Finance.cz* [online]. 2008 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/143594-co-je-a-neni-bytova-potreba/>

- [22] PAVELKA, František a Radka OPLTOVÁ. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: Vydavatelství PP Agency, 1996. 116 s. ISBN neuvedeno.
- [23] POLÁKOVÁ, Olga a Ladislav PRŮŠA. *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 1993, 198 s. ISBN 80-707-9963-3.
- [24] POLIDAR, Vojtěch. *Management bank a bankovních obchodů*. 2. upr. vyd. Praha: Ekopress, 1999, 450 s. ISBN 80-861-1911-4.
- [25] Polovina Čechů si nesrovnává konkurenční nabídky předtím, než využije úvěr na bydlení. *Hypindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/polovina-cechu-si-nesrovnava-konkurencni-nabidky-predtim-nez-vyuzije-uver-na-bydle/>
- [26] Postupy hypotečního úvěrování. *Finance a bankovníctví* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://finance-bankovnictvi.studentske.cz/2008/04/10-postupy-hypotneho-vrovn.html>
- [27] PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1.vyd. Brno: ERA, 2002. 124 s. ISBN: 80-86517-29-2.
- [28] Program150: Úvěry pro mladé do 36 let za 2 %. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uver-150/>
- [29] Přiznání k dani z příjmů 2014: Odpočty a slevy. Jak si snížit daně?. *Penize.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/281585-priznani-k-dani-z-prijmu-2014-odpocty-a-slevy-jak-si-snizit-dane>
- [30] RUML, Michal a FINANCE.CZ. Co dělat, když nevíte jakou dobu fixace úrokové sazby hypotéky zvolit?. *Finance.cz* [online]. 2013 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/59359-co-delat-kdyz-nevite-jakou-dobu-fixace-urokove-sazby-hypoteky-zvolit/>
- [31] Řádný úvěr ze stavebního spoření. *Hypindex.cz* [online]. 2008 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/radny-uver-ze-stavebniho-sporeni/>
- [32] S koncem roku odpouštějí stavební spořitelny opět poplatky. *IDNES.cz/Finance* [online]. 2013 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/stavebni-sporeni-a-nabidky-na-konci-roku-2013-fjh-/spor.aspx?c=A131119_2001714_spor_zuk
- [33] Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Královéhradecký kraj - analýza výsledků: Domy a byty. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ v Hradci Králové* [online]. 2013 [cit. 2014-

- 06-20]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/krajpubl/524135-13-n+k3085_2013-xh
- [34] SFRB se představuje. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
- [35] Stát neobnoví podporu hypoték pro mladé ani letos. *Finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/409535-stat-neobnovi-podporu-hypotek-pro-mlade-ani-letos/>
- [36] Státní podpora. *Měsíc.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/statni-podpora/>
- [37] SŮVOVÁ, Helena. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997, 398 s. ISBN 80-902-2432-6.
- [38] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 143 s. ISBN: 978-80-247-2388-4.
- [39] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN: 80-903813-0-8.
- [40] ŠVORBA, Vladimír. Hypotéky: Degresivní splácení, depresivní počty. *Penize.cz* [online]. 2012 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/hypoteky/236988-hypoteky-degresivni-splaceni-depresivni-pocty>
- [41] Typy hypotečních úvěrů. *Finance.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/druhy-hypotek/>
- [42] Typy hypoték. *Hypotéky* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.hypoteky-online.cz/typy-hypotek/>
- [43] Úrokové sazby. *Hypoteční banka* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/urokove-sazby/>
- [44] Úvěr ze stavebního spoření. *ČESKÁ SPOŘITELNA* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/uver-ze-stavebniho-sporeni/o-produktu-d00019142>
- [45] Všeobecné obchodní podmínky. *STAVEBNÍ SPOŘITELNA České pojišťovny* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.burinka.cz/cs/o-burince/dokumenty-ke-stazeni/>

- [46] Všeobecné obchodní podmínky. *Wüstenrot* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.wuestenrot.cz/o-nas/stavebni-sporitelna/Vseobecne-obchodni-podminky-Podminky-pro-poskytovani-uveru/vseobecne-obchodni-podminky.html>
- [47] Všeobecné obchodní podmínky platné od 1. 1. 2014. *ČMSS* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <https://www.cmss.cz/#!/zakony-a-podminky/podminky/vseobecne-obchodni-podminky.html>
- [48] Všeobecné obchodní podmínky stavebního spoření 2014. *Raiffeisen STAVEBNÍ SPOŘITELNA* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/>
- [49] Všeobecné úvěrové podmínky. *Modrá pyramida* [online]. 2014 [cit. 2014-06-26]. Dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/pro-klienty/vybrane-smluvni-podminky/vseobecne-uverove-podminky#kotva4>
- [50] Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2013. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/monitoring/vyvoj-stavebniho-sporeni/2013/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-16984>
- [51] Zákon č. 190/2004 ze dne 1. dubna 2004, o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 63, s. 2888-2901.
- [52] Zákon č. 254/2012 ze dne 14. června 2012, o bankách. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 86, s. 3292-3302.
- [53] Zákon č. 423/2003 ze dne 5. listopadu 2003, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 139, s. 7138-7145.
- [54] Zákon č. 530/1990 ze dne 26. listopadu 1990, o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 87, s. 1978-1982.
- [55] Zákon č. 591/1992 ze dne 20. listopadu 1992, o cenných papírech. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 119, s. 3538-3558.
- [56] Zákon č. 96/1993 ze dne 25. února 1993, o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. In: *Sbírka zákonů České republiky*, částka 27, s. 570-573.

[57] ZÁMEČNÍK, Petr. Stavební spořitelny opět snížily úroky. *Hypoindex.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-06-20]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/stavebni-sporitelny-opet-snizily-uroky/>

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A Orientační propočet hypotečního úvěru od Hypoteční banky

Příloha B Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Příloha C Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru

Příloha A

Údaje o klientovi

Jméno Test Zkušební
Telefon
Email

6.6.2014 14:53:07
ver. 6.1.6 build 27
verze sazob: 3/2014 - 3.3.2014

Orientační propočet hypotečního úvěru

Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti
Typ úvěru Hypotéka do 100 % LTV
Bez poplatku za správu

Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr **1 800 000 Kč** Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů) **0 Kč**
Vlastní zdroje **180 000 Kč** Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru **1 620 000 Kč**

Úvěr

Požadovaná výše úvěru **1 620 000 Kč** Maximální možná výše úvěru **2 364 000 Kč**
Podíl úvěru na zajištění (LTV) **100 %** Minimální hodnota zajištění **1 620 000 Kč**
Délka úvěru / Počet splátek **30 let / 360**

Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace) **5 let** Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám
Základní úroková sazba **4,69 % p.a.** garantujeme od 2.6.2014 do 2.7.2014 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut
za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Individuální sleva z úrokové sazby **-1,80 % p.a.** Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá
kompletní Žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru,
kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Výsledná úroková sazba 2,89 % p.a.
(Složení odchylek: Nový klient ČSOB = -0,10, Developerský projekt = -1,30, Inkaso z ČSOB = -0,10, Individuální = -0,20, Pojištění ČSOBP 2 ze 3 = -0,10)

Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru **6 734 Kč** Pojištění úvěru: 1. Zadatel 100 % V2 = 437 Kč.
Pojištění úvěru **437 Kč** Varianty pro porovnání: 1. 2. 100 % V1 = 326 V3 = 615.
(Varianta 1 - smrt nebo invalidita,
Varianta 2 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost,
Varianta 3 - smrt nebo invalidita, pracovní neschopnost, ztráta zaměstnání)
Splátka vč. pojištění **7 171 Kč**

Poplatky

Zpracování úvěru **3 900 Kč**
Zpracování odhadu **dle Sazebníku Banky**
Správa úvěru měsíčně **0 Kč/měs.** Sleva 100 %

Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje **20 753 Kč** Celkové měsíční čisté příjmy **35 500 Kč**
z toho životní minimum **18 816 Kč** Potřebný čistý měsíční příjem **30 855 Kč**
Povinná měsíční rezerva **3 368 Kč** Zůstatek příjmů **4 645 Kč**

Varianty splátky pro porovnání

		25 let	30 let	35 let
3 roky fixace	Úroková sazba	2,84 % pa	2,84 % pa	2,84 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 548 Kč	6 691 Kč	6 091 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 076 Kč	30 791 Kč	29 889 Kč
5 let fixace	Úroková sazba	2,89 % pa	2,89 % pa	2,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 590 Kč	6 734 Kč	6 136 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 138 Kč	30 855 Kč	29 957 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,99 % pa	2,99 % pa	2,99 % pa
	Měsíční splátka úvěru	7 674 Kč	6 821 Kč	6 226 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	32 264 Kč	30 986 Kč	30 092 Kč

Úrokové sazby uvedené v této nabídce jsou pouze orientační a závislé na vyhodnocení výsledků finanční bonity klienta a prověřeni v rejstřících dlužníků.

Kontaktní osoba

Jméno Jiří Šmejkal
Telefon 604237703
Email jiri.smejkal@maxfinance.cz



Příloha B

MaxFinance s.r.o.
Šmejkal Jiří
Hypoteční makléř

tel.:
fax:
e-mail: jiri.smejkal@maxfinance.cz

Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

Hypoteční úvěr Plus

Celková cena objektu úvěru: 1 800 000 Kč
Vlastní prostředky: 150 000 Kč
Požadovaná výše úvěru: 1 650 000 Kč
Doba splatnosti úvěru: 30 let
Platnost úrokové sazby: 5 let
Předpokládaná výše zajištění: 1 800 000 Kč
Úrokový bonus: ANO
Domicilace plateb u KB: ANO
Životní pojištění: ANO

Úroková sazba: 3,79 % p.a. Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi*
Splátka úvěru: 7 679 Kč měsíčně
Výše pojistného pro rizikové pojištění: 578 Kč měsíčně

Pro informaci uvádíme další varianty výše měsíčních splátek a max. výše úvěru při daných splatnostech:

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
30 231 Kč	16 541 Kč	12 032 Kč	9 817 Kč	8 519 Kč	7 679 Kč
750 000 Kč	1 371 000 Kč	1 884 000 Kč	2 310 000 Kč	2 662 000 Kč	2 953 000 Kč

Obchod bude pravděpodobně schválen

Maximální výše úvěru: 2 953 000 Kč
Maximální výše splátky: 13 745 Kč

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

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zástavou	
bytová jednotka	3 500 Kč
rodinný dům	4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Poplatek za nedočerpání úvěru ***)	5% z výše nedočerpané části úvěru
Cena za správu úvěrového účtu	zdarma
Cena za flexibilitu úvěru	99 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy z podnětu klienta(dodatek)	4 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Garance úrokové sazby u hypotéky Dopředu	11 000 Kč
Zaslání 1. upomínky při neprovedení splátky	100 Kč
Potvrzení o výši zůstatku na úvěrovém účtu	1 500 Kč

*) Garance úrokové sazby - Uvedená úroková sazba je Klientovi Komerční bankou, a.s. garantována po dobu 30 kalendářních dnů od data nabídky úrokové sazby klientovi za předpokladu, že hypoteční úvěr bude poskytnut za splnění všech podmínek uvedených v této garanci. Další podmínky:
- Zprostředkovatel doručí Komerční bance, a.s. tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude hypoteční úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídla úrokovou sazbu uvedenou v této garanci Klientovi,
- Klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- Hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného hypotečního úvěru.

Zpracováno dne 28.3.2014

Hypoteční kalkulačka KB verze: 5.2.5228
Úrokové sazby k: 29.5.2014

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná
cesta k vlastnímu bydlení





SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Žadatelé

Doklady totožnosti

Občan ČR: OP/Pas/Potvrzení o rodinném stavu z Evidence obyvatel (v případě, že v OP není uveden rodinný stav)**U cizinců:** Pas + potvrzení pobytu cizinců v ČR*Průkaz o povolení k pobytu rodinného příslušníka občana EU**Potvrzení nebo Průkaz o povolení k přechodnému pobytu**Potvrzení nebo Průkaz k trvalému pobytu***Zúžení nebo rozdělení SJM manželů**

Smlouva o zúžení / rozšíření SJM (sepsané formou notářského zápisu) nebo

Pravomocné rozhodnutí soudu o zúžení SJM a Dohoda manželů toto rozhodnutí soudu doplňující

Vypořádání SJM po rozvodu

Smlouva o vypořádání SJM po rozvodu manželství nebo

Pravomocné rozhodnutí soudu o vypořádání SJM nebo

Soudem schválená dohoda o vypořádání SJM nebo

Společné prohlášení o neexistenci SJM ani o vzájemných nárocích po rozvodu (sepsaná formou notářského zápisu)

OSVČ v ČR

Daňové přiznání FO za poslední 2 ukončená zdaňovací období vč. Příloh, s razítkem Finančního úřadu

Doklad o zaplacení daně

Zaměstnanci v zahraničí

Originál a úřední překlad pracovní smlouvy se zahraničním zaměstnavatelem

Alespoň 2 výpisy z bankovního účtu, na který je příjem poukazován (za poslední měsíc a jeden z období před 6 měsíci)

Potvrzení o čistých příjmech klienta za období posledních 12 měsíců od zahraničního zaměstnavatele

Příjmy z pronájmu

Nájemní smlouvy

Daňové přiznání FO za poslední zdaňovací období vč. Příloh, s razítkem Finančního úřadu

Doklad o zaplacení daně

2 výpisy z účtu, na který je nájemné zasláno (jeden za poslední měsíc a jeden z období před 6 měsíci)

Doklad o vlastnictví pronajímané nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí)

Ostatní příjmy

Rozhodnutí soudu o výživném

Výpis z účtu za poslední měsíc, není-li výživné zasláno na účet u ČS

Výpis z účtu za poslední měsíc nebo ústřížek pro příjemce, není-li příspěvek zaslán na účet u ČS

Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory – rodičovského příspěvku nebo Přehled vyplacených dávek státní sociální podpory vydaný Úřadem práce

Výsluhový příspěvek dle zákona 361/2003 Sb. a 221/1999 Sb. - výměr

Výpis z účtu za poslední měsíc, není-li výsluha zaslána na účet u ČS

Výpis z účtu, na který je příspěvek zaslán, není-li zasláno na účet u ČS

Rozhodnutí ČSSZ o výši starobního důchodu (důchodový výměr)

Výpis z účtu za poslední měsíc nebo ústřížek pro příjemce, není-li důchod zaslán na účet u ČS

Rozhodnutí ČSSZ o aktuální výši přiznaného důchodu - invalidní důchod

Výpis z účtu za poslední měsíc nebo ústřížek pro příjemce, není-li důchod zaslán na účet u ČS

Oznámení o přiznání dávky státní sociální podpory – odměna pěstouna

Výpis z účtu za poslední měsíc nebo ústřížek pro příjemce, není-li odměna zaslána na účet u ČS

Účel úvěru

Koupě nemovitosti

Smlouva o smlouvě budoucí kupní (ke schválení nemusí být podepsaná) nebo
Kupní smlouva (ke schválení nemusí být podepsaná)
V případě koupě městského bytu nabídka obce na prodej nemovitosti
Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů
Smlouva o advokátní úschově / svěřenecká smlouva /

Výstavba, stavební úpravy a rekonstrukce

Stavební povolení s nabytím právní moci nebo Ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo Rozhodnutí o umístění stavby - bylo-li vydáno
Územní rozhodnutí nebo regulační plán, ze kterých bude patrné, že se bude jednat o výstavbu nemovitosti k bydlení - bylo-li vydáno
Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů
Položkový rozpočet a harmonogram prací, včetně soupisu prací prováděných svépomocí s jejich oceněním

Vypořádání majetkových poměrů

Smlouva o majetkovém vypořádání, z níž vyplývá finanční plnění, tj: Pravomocné rozhodnutí soudu k SJM nebo Smlouva/ dohoda o majetkovém vypořádání nebo Dohoda/rozhodnutí soudu o vypořádání spoluvlastnictví k nemovitosti nebo Dohoda nebo Rozhodnutí soudu o zrušení a vypořádání SJM
Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Refinancování

Úvěry jiných bank

Smlouva o úvěru poskytnutém bankou

Výpis z úvěrového účtu refinancovaného úvěru s aktuálním zůstatkem úvěru nebo
Otisk obrazovky internetového bankovníctví, z něhož je patrný aktuální stav refinancovaného úvěru (pokud lze doložit) nebo Aktuální vyčíslení zůstatku refinancovaného úvěru
Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Úvěry ČS

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Zpětné placení

Smlouva, která prokazuje převod nemovitosti a kupní cenu s doložkou z KN
doklad prokazující uhrazení kupní ceny vč. Termínu
Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Dražba

Rozhodnutí o příklepu v dražbě

Dražební vyhláška

Protokol o dražbě

Doklad o složení dražební jistoty

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Převod členských práv a povinností

Dohoda/smlouva o převodu členského vkladu/členských práv a povinností s potvrzením o jejím předložení družstvu

Písemné prohlášení družstva, ze kterého vyplývá, že:

- družstvo nemá vůči převádějícímu členovi a bytu žádné finanční pohledávky (splatné nebo po splatnosti) a družstvo byla/bude řádně (včas a bez zbytku) uhrazena celá částka, připadající na předmětný byt z případného nesplaceného zůstatku předchozího úvěru (tzv. anuity), poskytnutému družstvu, včetně nejbližšího termínu její úhrady; závazek družstva tuto částku poukázat v přísl. termínu věřiteli úvěru

- převádějící člen je řádným členem družstva (neprobíhá ani nebyl zahájen proces jeho vyloučení).

Zároveň klient předloží písemné potvrzení družstva nebo jiné doklady (např. stanovy družstva), ze kterých bude prokazatelně vyplývat, že:

-ze strany družstva neexistují žádná omezení pro členství nabyvatele (klienta) v družstvu (včetně uzavření smlouvy o nájmu financované nemovitosti)

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Převod členských práv s následných převodem do OV

Dohoda / smlouva o převodu členského vkladu/členských práv a povinností s potvrzením o jejím předložení družstvu

Písemné prohlášení družstva, ze kterého vyplývá, že:

- družstvo nemá vůči převádějícímu členovi a bytu žádné finanční pohledávky (splatné nebo po splatnosti) a družstvu byla/bude řádně (včas a bez zbytku) uhrazena celá částka, připadající na předmětný byt z případného nesplaceného zůstatku předchozího úvěru (tzv. anuity), poskytnutému družstvu, včetně nejbližšího termínu její úhrady; závazek družstva tuto částku poukázat v přísl. termínu věřiteli úvěru.

- převádějící člen je řádným členem družstva (neprobíhá ani nebyl zahájen proces jeho vyloučení)

Zároveň klient předloží písemné potvrzení družstva nebo jiné doklady (např. stanovky družstva), ze kterých bude prokazatelně vyplývat, že:

- ze strany družstva neexistují žádná omezení pro členství nabyvatele (klienta) v družstvu (včetně uzavření smlouvy o nájmu financované nemovitosti)

- nic nebrání následnému převodu financované nemovitosti do vlastnictví nabyvatele

(klienta), a to v termínu přijatelném pro CS

(přijatelným termínem je jakýkoliv termín, který není delší než 1 rok od podpisu úvěrové smlouvy)

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Převod družstevního bytu do osobního vlastnictví

smlouva o převodu do OV

nájemní smlouva převodce

Výpis z katastru nemovitostí k financované i zastavované nemovitosti ne starší než 30 dnů

Ocenění nemovitosti

Ocenění smluvního znalce (REV) - povinné dokumenty

Výpis z katastru nemovitostí - LV (dům / byt / pozemek)

Snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán

Ocenění smluvního znalce (REV) - další dokumenty podle okolností a charakteru případu

Zdůvodnění probíhajících řízení na Katastru nemovitostí, je-li objekt označen změnou právních vztahů (tzv. plomba)

Smlouva o věcném břemeni (vždy, je-li bytová jednotka zatížena dle výpisu z LV věcným břemenem)

Smlouva o zřízení předkupního práva (vždy, je-li bytová jednotka zatížena předkupním právem dle výpisu z LV)

Stavební a projektová dokumentace (plány, technický popis, specifikace včetně změn), není-li specifikace týkající se zejména výměry nemovitosti uvedena v nabyvacím titulu a má-li klient stavební dokumentaci k dispozici

Prohlášení vlastníka (není-li dosud bytový dům rozdělen právně na bytové jednotky a pokud již byl proveden návrh na vklad na příslušném katastrálním úřadě)

U novostaveb doložit výčet standardů vybavení, výčet místností a jejich výměry, není-li součástí nabyvacího titulu nebo jiného dokumentu

Rozpočet (není-li přílohou smlouvy o dílo) zpracovaný autorizovanou osobou nebo čestné prohlášení o rozsahu stavebních úprav

Stavební povolení (popř. certifikát autorizovaného inženýra) včetně příp. změn nebo Ohlášení společně s

písemným souhlasem stavebního úřadu, územní souhlas nebo rozhodnutí o umístění stavby, příp. regulační plán - vždy, jsou-li stavební změny podmíněny rozhodnutím příslušného stavebního úřadu.

Stavební a projektová dokumentace (plány, technický popis, specifikace včetně změn)

Smlouva o dílo nebo Budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby

Harmonogram věcného, časového a finančního plnění stavby