

PROBLEMATIKA FINANCOVÁNÍ VLASTNÍHO BYDLENÍ V ČR

Andrea Vlková

Bakalářská práce
2009

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Andrea VLKOVÁ**
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Finanční řízení podniku**

Téma práce: **Problematika financování vlastního bydlení v ČR**

Zásady pro vypracování:

1. Prostudujte možnosti financování vlastního bydlení.
2. Porovnejte nabídky hypotečních úvěrů, stavebního spoření, dotací na bydlení ze Státního fondu rozvoje na bydlení.
3. Uveďte výhody, nevýhody některých nabídek financování, postupy finančních ústavů pro poskytování půjček.
4. Uveďte nejvhodnější variantu na financování vlastního bydlení.

Rozsah práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] LUX, M. Jak dobře investovat do bydlení. 1. vydání Praha: Slon, 2006. 288 s. ISBN 80-86429-56-3.

[2] Metodiky finančních ústavů.

[3] Nařízení vlády č. 97/2002 SB., ve znění pozdějších předpisů o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu částí nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let.

[4] SYROVÝ, P. Financování vlastního bydlení. 4. přepracov. vydání Praha: GRADA Publishing 2005. 124 s. ISBN 80-247-1097-8.

[5] SYROVÝ, P. Osobní a rodinné finance, 2. aktualiz. vydání Praha: GRADA Publishing 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.

[6] VICHNAROVÁ L. Financování bydlení, 1. vydání Brno: ERA group 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

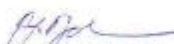
[7] Webové stránky bank, finančních společností, stavebních spořitelen, hypotečních bank, ČNB, statistických úřadů.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jiří Machaníček**
EXT.

Datum zadání bakalářské práce: **24. února 2009**

Termín odevzdání bakalářské práce: **28. dubna 2009**

Va Zlíně dne 23. března 2009


PaedDr. Josef Rydlo
vedoucí katedry




Ing. Eva Heczková, Ph.D.
vedoucí katedry

ABSTRAKT

Předmětem bakalářské práce „Problematika financování vlastního bydlení v České republice“ je srovnání nejrozšířenějších forem poskytování finančních prostředků na vlastní bydlení či úvěrů s bydlením souvisejícím, zhodnocení kladů a záporů jednotlivých forem.

V praktické části je mojí snahou srovnat výhody a nevýhody jednotlivých možností financování a ověřit jejich výhodnost na konkrétním příkladu. Závěr je doplněn o dotazník, ve kterém zjišťuji, jaká je situace týkající se způsobů financování bydlení v mém okolí.

Klíčová slova:

Stavební spoření, hodnotící číslo, hypoteční úvěr, státní podpora, úvěr, půjčka od státu, nemovitost, úroková sazba, bonita, půjčka od města, zajištění, fixace

ABSTRACT

The main purpose of my bachelor work, „Problems with financing of own living in Czech Republic,“ is to compare most common financial products for financing own living on the market. I will evaluate positives and negatives of the selected products.

In teoretical part I am describing the history and principles and details of these products. In practical part of my work I am comparing the positives and negatives of different types of financing, next on selected product offerings available on market and the comparison is then illustrated on specific model situation. Practical part is closed by the questionnaire, where I am trying to find out what is the practical situation in financing own living in my surrounding.

Keywords:

Buildings savings, rating number, mortgage credit, state subsidy, loan, loan of governant, real estate, interest rate, credit score, city loan, cover, fixation.

Poděkování, motto

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Jiřímu Machaníčkovi za cenné připomínky a rady, které vedly k vypracování této bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	11
1.1 VZNIK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	11
1.2 ZÁKONNÁ ÚPRAVA STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	11
1.2.1 Změny podmínek spoření k 1. lednu 2004	12
1.3 POSKYTOVATELÉ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	13
1.3.1 Všeobecné podmínky pro poskytnutí úvěru	14
1.4 ÚČASTNÍK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	15
1.4.1 Na co se připravit při žádosti o úvěr.....	16
1.5 FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	19
1.5.1 Spořicí fáze.....	19
1.5.2 Úvěrová fáze	22
1.5.3 Státní podpora	24
1.5.4 Daňové úlevy.....	25
2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	26
2.1 DEFINICE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	26
2.2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	26
2.2.1 Poskytovatel hypotečního úvěru.....	27
2.2.2 Žadatel hypotečního úvěru	28
2.3 POSKYTOVÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	28
2.3.1 Přípravná fáze.....	29
2.3.2 Schvalovací fáze	30
2.3.3 Fixace úrokové sazby.....	33
3 NÍZKOÚROČENÝ ÚVĚR ZE STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ	35
3.1 PODPORA MLADÝM – ÚVĚR 300.....	35
3.1.1 Charakteristika úvěru.....	35
3.1.2 Základní podmínky poskytnutí úvěru.....	36
3.1.3 Účelovost úvěru.....	37
4 PŮJČKA MĚSTA Z FONDU ROZVOJE BYDLENÍ	38
4.1 VZNIK FONDU ROZVOJE BYDLENÍ – MĚSTO STARÉ MĚSTO	38
4.2 PODMÍNKY A POSTUP POSKYTNUTÍ PŮJČKY Z FONDU ROZVOJE BYDLENÍ.....	38
4.3 ŽADATEL PŮJČKY.....	40
4.4 ÚROKOVÁ SAZBA A POPLATKY	40
II ANALYTICKÁ ČÁST	42
5 POROVNÁNÍ VÝHOD A NEVÝHOD JEDNOTLIVÝCH PRODUKTŮ	43

5.1	VÝHODY A NEVÝHODY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	44
5.2	VÝHODY A NEVÝHODY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	45
5.3	VÝHODY A NEVÝHODY ÚVĚRU ZE SFRB.....	46
5.4	VÝHODY A NEVÝHODY PŮJČKY OD MĚSTA.....	46
5.5	POROVNÁNÍ VYBRANÝCH ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ	48
5.6	MODELOVÝ PŘÍKLAD	52
5.6.1	Financování úvěrem ze stavebního spoření	52
5.6.2	Financování hypotečním úvěrem	55
5.6.3	Úvěr 300 poskytovaný státem.....	56
5.6.4	Srovnání výhodnosti poskytovaných úvěrů.....	56
6	DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM	58
	ZÁVĚR.....	64
	RESUME	66
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	68
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	72
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	73
	SEZNAM TABULEK	75

ÚVOD

Mít vlastní dům či byt je bezesporu snem každého z nás. Každé pořízení nemovitosti je třeba důkladně zvážit a promyslet, protože rozhodně nepatří mezi každodenní rutinní rozhodnutí člověka a finanční zatížení s tím spojené nás bude provázet po velmi dlouhou dobu, ne-li na celý život. Jakékoliv nesprávné rozhodnutí může později mrzet a proto doporučuji nespěchat a vytvořit si vlastní názor. Při pořizování nemovitosti se musí člověk spoléhat sám na sebe nebo využít zkušeností přátel a odborníků. Je třeba si uvědomit, že během celé doby splácení úvěru se budou měnit potřeby a příjmy např. ztráta zaměstnání, dítě, nemoc. Tato bakalářská práce by měla především poskytnout základní pohled na možnosti financování vlastního bydlení.

Financovat vlastní bydlení při nedostatku vlastních finančních prostředků není v dnešní době nikterak jednoduché a to hlavně kvůli zpřísnujícím se podmínkám bank. K opatrnějšímu přístupu bank přispěla hospodářská situace, která v letošním roce nastala díky krizi amerických hypoték. Lidé přicházejí o práci a tím se zvyšuje riziko z nesplácení.

Také vláda České republiky si je vědoma důležitosti vlastního bydlení pro své občany a také toho, že investice s pořízením je mnohonásobně vyšší než je průměrná měsíční mzda každého obyvatele. Proto i ona přichází se svou „troškou do mlýna“ a napomáhá větší dostupnosti vlastního bydlení hlavně pro mladé lidi a novomanželské páry.

Potřeba vlastního bydlení a financování s tím spojené se samozřejmě netýká pouze mladých lidí, je tu i spousta starších občanů, kteří by rádi svou bytovou situaci řešili až teď a to třeba z důvodu stěhování či jině.

Toto téma bakalářské práce jsem si zvolila z několika důvodů. Tím hlavním je to, že jsem se sama ocitla v situaci, kdy potřebuji řešit svou bytovou situaci půjčkou finančních prostředků v podobě úvěru. Domnívám se, že toto téma může být zajímavé a přínosné i pro ostatní, neboť s řešením bytové situace se setká ve svém životě většina lidí.

Hlavním cílem mé bakalářské práce je porovnání výhod a nevýhod nejrozšířenějších forem poskytování finančních prostředků a porovnání jednotlivých vybraných produktů na finančním trhu pro financování vlastního bydlení v České republice. Jako nejdůležitější jsem vybrala hypoteční úvěry bank, stavební spoření, půjčky od státu a měst.

V teoretické části se zabývám stavebním spořením, jeho vznikem, zákonnou úpravou, podmínkami pro jeho poskytování. Ve druhé kapitole teoretické části jsou podrobně popsány a definovány hypoteční úvěry. Ve třetí kapitole se zmiňuji o možnosti financování bydlení za pomoci nízkouročené půjčky od státu. Jedná se o Státní fond rozvoje bydlení, který může být použit jako doplňkový produkt k financování bydlení. Ve čtvrté kapitole a zároveň poslední kapitole teoretické části této bakalářské práce je popsána půjčka od města. Přestože tato půjčka není přímo určena ke koupi nemovitosti, ale pouze k rekonstrukci již stávající nemovitosti, která je starší jak deset let. Uvádím ji proto, že informovanost o těchto možnostech financování není velká a je dobré o ní vědět.

Analytická část má především sloužit jako srovnání jednotlivých produktů. Provádím zde shrnutí výhod a nevýhod vybraných forem financování, které byly popsány v teoretické části. Poté v rámci jednotlivých typů komerčních produktů jsem srovnala nabídku vybraných produktů financování a porovnávala jejich výhodnost.

Na toto srovnání navazuji modelovým příkladem, kde pro konkrétní zadání srovnám vybrané produkty, tento příklad by měl ukázat, že se při výběru financování vyplatí důkladně nabídky srovnat a měl by poskytnout vodítko jak takové srovnání provést.

Tato kapitola je též doplněna o dotazníkový průzkum a jeho následné vyhodnocení, v němž se snažím zjistit situaci a využívání jednotlivých forem financování pro vlastní bydlení v mém okolí.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

1.1 Vznik stavebního spoření

První zmínky o stavebním spoření nacházíme v Německu, kde v roce 1921 začíná fungovat podobný princip, na němž fungovaly kampeličky, záložny a jiné typy úvěrových družstev. Tento princip byl pochopitelně odlišný od způsobu spoření dnes, fungoval na systému vybírání příspěvků od svých členů. Za tyto příspěvky byly stavěny rodinné domy, které se jednotlivým členům přidělovaly losem. Průkopníkem myšlenky stavebního spoření je Georg Krapp, jenž v německé vesnici Wüstenrot založil první skupinové spoření. Zájem o tuto myšlenku byl tak velký, že se princip stavebního spoření začal postupně objevovat i v Rakousku a v 90. letech se rozšířil do zemí střední a východní Evropy. [1]

1.2 Zákonná úprava stavebního spoření

Zavedení stavebního spoření v České republice bylo podmíněno zavedením a schválením Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, č. 96/1993 Sb., a doplněním zákona České národní rady, č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

V Souladu se zákonem č. 96/1993 Sb. může být provozovatelem stavebního spoření pouze ta banka, které bylo uděleno povolení podle zvláštního zákona, který je zakotven v § 4 č. 21/1992 Sb., pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona. Povolení může být uděleno po souhlasu ministerstva financí se zřízením stavební spořitelny. Každá takhle specializovaná banka podléhá bankovnímu dohledu České národní banky. Dalšími povolenými činnostmi každé specializované banky mohou být např. poskytování úvěrů, které slouží k dřívější úhradě nákladů na řešení bytové potřeby, kdy účastník nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, poskytovat úvěry obchodním společnostem, na nichž má majetkový podíl, získávat chybějící finanční prostředky na finančním trhu, ale to pouze na dobu kratší než jeden rok. Více § 9 Zákona o stavebním spoření. [10]

Účastníkem stavebního spoření může být pouze fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným odpovědným orgánem ČR nebo právnická osoba (nemající nárok na státní podporu) se sídlem na území ČR a identifikačním číslem

organizace, které bylo přiděleno příslušným orgánem ČR, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu o stavebním spoření. Dále může být účastníkem stavebního spoření i nezletilá osoba, za kterou uzavírá smlouvu její zákonný zástupce.[10]

1.2.1 Změny podmínek spoření k 1. lednu 2004

Od 1. 1. 2004 došlo k úpravě pravidel při poskytování stavebního spoření, které byly uzákoněny Novelou č. 423/2003 Sb.

Ten, kdo měl uzavřenou smlouvu před tímto datem, měl nárok na státní příspěvek ve výši 25 % z uspořené částky, maximálně však 4 500 Kč státní podpory. K dosažení maximální výše podpory bylo třeba naspořit 18 000 Kč za rok. Nutno podotknout, že všechny uložené peníze na stavební spoření byly ještě ke konci kalendářního roku navíc zhodnocovány 1 -3 % úrokovou sazbou z vkladu. [26]

K tomu, aby mohla být státní podpora vyplacena, musela být doba spoření nejméně 5 let. Pokud by došlo k nedodržení této podmínky, státní podpora by musela být vrácena.

Jak už je uvedeno v názvu této podkapitoly, od 1. 1. 2004 došlo ke změnám ve stavebním spoření, které mají za cíl snížit výdaje státního rozpočtu. Nový zákon snižuje státní podporu a upravuje další podmínky spoření pro klienty. Uvedme si několik nejpodstatnějších změn:

Mezi nejchoulostivější změnu je třeba zařadit snížení státní podpory na 15 %, tzn. že maximální částka připsaná na účet klienta je 3 000 Kč ročně. Také došlo je změně uložené částky, ze které je počítána státní podpora a to na 20 000 Kč. Pokud to shrnu, tak u maximální poskytnuté částky státem došlo ke snížení o 1 500 Kč a ještě ke zvýšení částky o 2 000 Kč, které budeme muset naspořit, pokud chceme dosáhnout maximální výše státní podpory.

Další důležitou změnou je doba prodloužení tzv. vázací doby, kde je povinností klienta, který si vezme úvěr ze stavebního spoření, držet stavební spoření o rok déle, tj. 6 let. Kdyby chtěl totiž vybrat naspořenou částku, přišel by nejen o státní podporu, ale musel by platit i sankce, které by byly uloženy stavební spořitelnou.

Novelou Zákona o stavebním spoření mohou také stavební spořitelny po uplynutí šestileté vázací doby snížit úrokové sazby vkladů a to z toho důvodu, aby zamezily zneužívání tohoto druhu spoření k dlouhodobému ukládání a zhodnocování peněz, které nemá s financováním bytových potřeb nic společného.

Další výraznou změnou je i změna účelu čerpání úvěru. Dříve se za bytové potřeby považovalo např. získání bytu, výstavba, modernizace, údržba a to pouze na samotného účastníka stavebního spoření. Teď je možné čerpání úvěru i k profinancování bydlení osob blízkých tzn. příbuzných v řadě přímé (manžel, manželka, sourozenci).

Tato Novela pamatuje i na vstup do Evropské unie, kdy od 1. 5. 2004 se rozšiřuje spektrum žadatelů o stavební spoření tzn., že účastníkem se stávají fyzické osoby z Evropské unie, mající povolení k pobytu nebo vlastníci rodné číslo (a to platí i pro cizince). Dále právnické osoby beze změn. [2]

Nejdůležitější změny, které nová úprava přináší jsou uvedeny v tabulce 1.

Tab. 1. Základní změny podmínek spoření

	do 31. 12. 2003	od 1. 4. 2008
Podíl státní podpory na vkladech	25 %	15 %
Maximální roční státní podpora	4 500 Kč	3 000 Kč
"Ideální" roční vklad	18 000 Kč	20 000 Kč
Vázací doba	5 let	6 let
Věkové omezení	ne	ne
Možnost snížení úroků ze stavební spořitelny	ne	ano
Účastníci spoření	ČR	ČR a EU

Zdroj: vlastní

1.3 Poskytovatelé stavebního spoření

Jak již bylo zmíněno, v únoru 1993 byl schválen Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který „dal zelenou“ prvním stavebním spořitelnám.

Stavební spořitelny začínají postupně vznikat v tomto pořadí:

- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
- Českomoravská stavební spořitelna, a. s.
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.
- Všeobecná stavební spořitelna Komerční banky, a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. [13]

Pokud by někomu chyběla HYPO stavební spořitelna a. s., tak je nutno podotknout, že s účinností od listopadu 2007 došlo k uzavření smlouvy o prodeji sto procent akcií HYPO stavební spořitelny a. s. společnosti Raiffeisen Bausparkassen Holding GmbH, mateřské společnosti Raiffeisen stavební spořitelny a.s. Dne 31. 10. 2008 došlo k završení sloučení HYPO stavební spořitelny a Raiffeisen stavební spořitelny. Tímto se stala Raiffeisen stavební spořitelna a.s., třetí největší stavební spořitelnou na českém trhu.

Pokud by jsme měli ohodnotit jednotlivé stavební spořitelny, tak podle ocenění MasterCard banka roku 2008 v kategorii Stavební spořitelna roku 2008 byly specializované banky ohodnoceny v tomto pořadí: [25]

- Českomoravská stavební spořitelna a. s.
- Raiffeisen stavební spořitelna a.s.
- Stavební spořitelna České spořitelny a. s.
- Modrá pyramida stavební spořitelny a. s.
- Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Systém jednotlivých staveních spořitel ten je stejný, je daný zákonem. Pro výběr nejvhodnější stavební spořitelny je důležité porovnat nabídky pro poskytnutí spoření, popř. úvěru.

1.3.1 Všeobecné podmínky pro poskytnutí úvěru

Každá banka se snaží o získání a udržení co nejvíce klientů, kde si každý potenciální účastník úvěru vybírá banku podle toho, které podmínky pro poskytnutí úvěru budou pro něj nejpříznivější. Spokojenost klienta by měla být na prvním místě každé stavební spořitelny, počínaje prvním dojmem, který si klient z banky odnese.

Podle zákona 96/1993 Sb. a o doplnění zákona č. 586/1992 Sb. a č. 35/1993 Sb. se každá osoba, která uzavře se stavební spořitelnou písemnou smlouvu stává účastníkem stavebního spoření.

Uvedme si některé ze společných podmínek pro všechny stavební spořitelny: [2]

- Předmětem smlouvy je ze stany banky přijímání vkladů a poskytnutí úvěru, ze strany klienta hradit závazky, popř. spořit dohodnutou částku.

- Poskytnutí úvěru je pouze na financování bytových potřeb účastníka nebo příbuzného v řadě přímé, § 6.
- Délka čekací doby na poskytnutí úvěru nesmí být kratší než 24 měsíců.
- Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat úrokovou sazbu z vkladů a úvěru.
- Stavební spořitelna má právo provádět kontrolu použití poskytnutých finančních prostředků. Pokud by tyto prostředky nebyly použity výhradně na bytovou potřebu, má právo požadovat okamžité vrácení poskytnuté částky.
- Stavební spořitelna může podmínit uzavření smlouvy sjednáním životního pojištění a to pro zajištění svých závazků.
- Účastník může pobírat státní podporu pouze na jedné smlouvě.
- Doba spoření začíná dnem uzavření smlouvy a končí dnem poskytnutí úvěru nebo vyplacením státní podpory.

1.4 Účastník stavebního spoření

Účastníkem stavebního spoření může být buď to *fyzická nebo právnická osoba*, která bude splňovat alespoň jednu s následujícími podmínkami:

- Občan České republiky.
- Občan EU, kterému byl vystaven doklad nebo potvrzení o pobytu v České republice a přiděleno rodné číslo.
- Právnická osoba musí mít identifikační číslo (IČO), za právnickou osobu můžou uzavírat smlouvy osoby oprávněné za ni jednat.

Zákon samozřejmě pamatuje i na *nezletilé účastníky* stavebního spoření. Za nezletilého účastníka uzavírá smlouvu jeho zákonný zástupce tzn. rodič uvedený v rodném listě dítěte nebo jeho zákonem stanovený opatrovník či poručník. Stavební spořitelny mají o nezletilé

klienty enormní zájem, obzvlášť těsně po narození, kdy navíc nabízejí různé dárky, bonusy či slevy na poplatky při uzavření smlouvy o stavebním spoření.

Jak postupovat při *smrti účastníka*?? Na to již několikrát zmíněný Zákon taktéž pomatuje a to v § 8. Stavební spoření nelze rozdělit mezi více dědici a může je zdědit pouze jeden pozůstalý. Většinou se tak převádí v 1. dědické skupině, tj. manžel, manželka. Zděděním smlouvy se dědic stává účastníkem stavebního spoření a může se smlouvou nakládat podle podmínek daných při uzavírání smlouvy se zemřelým klientem.

1.4.1 Na co se připravit při žádosti o úvěr

Domnívám se, že bude vždy banka, která bude poskytovat úvěr a klient, který tento úvěr potřebuje a bude ochoten platit. Poskytování úvěru ze záštitou státu se zdá býti velmi výhodné a hlavně proto musí každá banka předejít problémům, které by mohly nastat s neschopností splácet.

Částka, o kterou účastník úvěru žádá, by měla být přiměřeně vysoká. Pokud bude žádaná částka neúměrně vysoká, je doporučeno klientovi aby upravil své požadavky. Pokud se tak nestane, je žádost o úvěr ze stavebního spoření zamítnuta. Banka tak sice přijde o svého klienta, ale ne o své peníze.

Každá žádost o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření se vyřizuje písemně do speciálního formuláře.

V žádosti o úvěr je nutné vyplnit tyto údaje:

- Jméno žadatele úvěru popř. i jeho spolužadatele.
- Údaje o zaměstnavateli popř. vlastní činnosti.
- Příjem žadatele.
- Uvést závazky žadatele, např. kreditní karta, jiný typ úvěru, výživné atd.
- Výše požadovaného úvěru v Kč.
- Účel úvěru.
- Způsob zajištění úvěru.

Každý účastník stavebního spoření při žádosti o úvěr musí prokázat svojí dostatečnou bonitu a bonitu osob zavázaných v úvěru, zajištění úvěru a účelové využití finančních prostředků a v neposlední řadě svoji totožnost.

Toto prokazování je podloženo těmito dokumenty a doklady:

Dokazování úvěrové bonity klienta

Stavební spořitelna nám půjčí a od nás je očekáváno, že budeme splácet. K tomu, abychom měli dostatek finančních prostředků nejen pro splátky, ale i pro živobytí je třeba mít pravidelný příjem v určité výši. Většinou se jedná o pravidelný příjem ze zaměstnání nebo z podnikání. Stavební spořitelna většinou považuje za dostatečný příjem klienta částku, která po odečtení pravidelných měsíčních závazků a splátek bude dosahovat 1,0 až 1,75 násobku životního minima.[1]

Fyzická osoba

- potvrzení o příjmu žadatele, spoludlužníků a ručitelů (pokud je kdokoliv ve svazku manželském, je nutno doložit i potvrzení partnera),
- pracovní smlouva,
- výpisy z účtů za poslední 3 až 6 měsíců.

Právnícká osoba

- daňové přiznání za poslední rok,
- čestné prohlášení žadatele, že nemá žádné závazky vůči státu či Finančnímu úřadu, správě sociálního a zdravotního zařízení,
- potvrzení o zaplacení daně.

Dokazování zajištění úvěru

- aktuální výpis z katastru nemovitostí (ne starší jak 1 měsíc),
- znalecký posudek nebo odhad (banka má své smluvní odhadce),
- nabývací titul zástavce (darovací, kupní či jiná smlouva),
- pojistná smlouva zastavované nemovitosti, popř. její návrh.,

- jeden nebo více ručitelů,
- bankovní záruka (vyskytuje se jen velmi zřídka).

Dokazování účelovosti

Výstavba stavby pro bydlení

- stavební povolení nebo ohlášení stavby s projektovou dokumentací a povolením stavebního úřadu,
- kalkulaci budoucích nákladů na novou stavbu,

Změna, modernizace a údržba bytové jednotky

- stavební povolení nebo ohlášení stavby s projektovou dokumentací a povolením příslušného stavebního úřadu,
- kalkulaci budoucích nákladů na rekonstrukci.

Koupě, úplatný převod

- kupní smlouva nebo smlouva o smlouvě budoucí,
- aktuální výpis z katastru nemovitostí prodávajícího,
- v případě pozemku doklad o tom, že pozemek je určený výhradně k zástavbě.

Vypořádání společného jmění manželů, společníků, dědiců

- pravomocný rozsudek o soudu,
- notářský zápis o dohodě o vypořádání (smlouva kupní, darovací, o převodu vlastnictví atd.)
- pravomocné rozhodnutí soudu o dědictví.

1.5 Fáze stavebního spoření

1.5.1 Spořicí fáze

Spořicí fáze stavebního spoření je z pohledu stavebních spořitelen prvním krůčkem k proveditelnosti zajištění bytových potřeb účastníka. Během této doby by mělo dojít k nashromáždění takových finančních prostředků, které by byly později využity pro bytové účely.

Spořicí fáze vzniká dnem vzniku smlouvy o stavebním spoření a končí dnem poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. V tomto období jsou na účet banky poskytovány pravidelné (měsíční, čtvrtletní) či nepravidelné (mimořádné, jednorázové) platby, které jsou úročeny úrokovou sazbou a je k nim připisována státní podpora. Vklady mohou být poskytovány na účet hotovostně nebo bezhotovostně. Doba spoření není nijak časově omezena a během této doby lze provádět změny např. cílové částky. [1]

Cílová částka

Při uzavření stavebního spoření si účastník zvolí vždy vyšší cílové částky. Tato částka představuje celkovou finanční částku, která se po splnění podmínek poskytne účastníkovi pro realizování jeho bytových potřeb. Takto stanovená částka se uvádí už v návrhu smlouvy o stavebním spoření a je vždy jmenována v celých tisícikorunách.

V této cílové částce jsou pochopitelně zahrnuty nejen vklady účastníka, ale i státní podpora a úroky z vkladů a státní podpory snížené o náklady se spravování účtu účastníka.

Od stanovení výše cílové částky se odvíjí pravidelné platby, pokud má účastník zájem o čerpání úvěru. [1]

Změny cílové částky v průběhu spoření

Účastník stavebního spoření může provádět změnu pouze v této fázi stavebního spoření. Může dojít ke snížení, zvýšení či rozdělení. K rozdělení dochází jen mimořádně.

Za zvýšení cílové částky si obvykle banky účtují poplatek (obvykle 1 %) z rozdílu navýšení cílové částky, tzn. že pokud mám cílovou částku stanovenou na 160 000 Kč a chtěla bych ji navýšit na 200 000 Kč, zaplatím 1 % ze 40 000 Kč což je 400 Kč.

Při snížení cílové částky není účastníkovi vrácen poplatek za vyřízení smlouvy nebo pokud byl účastník v rámci akce zproštěn poplatku, účtují si některé stavební spořitelny poplatek za zprostředkování.

Při jakékoliv změně cílové částky dochází taktéž ke změně měsíčních úložek, které by měly být na účet ukládány.

Varianty stavebního spoření

Kromě cílové částky je dalším podstatným určujícím faktorem stavebního spoření též určení varianty spoření. Pokud stavební spořitelna nabízí několik variant, je povinností účastníka, aby si vybral z nabízených možností.

Varianta spoření určuje:

- vyšší minimálních měsíčních vkladů na účet,
- koeficient hodnotícího čísla,
- vyšší minimálních splátek úvěru ze stavebního spoření,
- dobu splatnosti úvěru.

Hodnotící číslo

„Hodnotící číslo je číselný ukazatel, který slouží stavební spořitelně k bodovému ohodnocení smlouvy o stavením spoření k určitému časovému okamžiku – tzn. termínu ohodnocení.“[1]

Výše hodnotícího čísla má vliv na spořicí fázi stavebního spoření a uspíšení či zpomalení nároku na přidělení cílové částky. Aktuální výši hodnotícího čísla má možnost účastník zjistit vždy z aktuálního výpisu z účtu ze stavebního spoření nebo mu jej na požádání sdělí pracovníci dané stavební spořitelny.

Způsob pro výpočet hodnotícího čísla je závislý od každé stavební spořitelny, vždy je přiložen ve všeobecných obchodních podmínkách, které jsou přiloženy ke smlouvě o stavebním spoření.

V podstatě se dá říct, že jeho růst je ovlivněn těmito faktory:

- výše úroků získaných ze spoření k termínu ohodnocení,
- délka spoření,
- pravidelnost úložek,
- zvolená varianta spoření,
- výše celkových úspor k celkové výši cílové částky.

Je-li stavební spoření uzavíráno s cílem získat co nejrychleji řádný úvěr, nedoporučuje se toto číslo podceňovat.

Výpověď ze stavebního spoření

Výpovědní doba je opět upravena individuálně podle jednotlivých spořitelů, ale obecně lze říci, že výpovědní lhůta činí 1 až 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně, tj. stavební spořitelně. Smlouva zaniká uplynutím posledního dne výpovědní lhůty a k tomuto dni dochází taktéž k výplatě naspořených prostředků na účet klienta.

Smlouva může být vypovězena nejen ze strany klienta, ale též ze strany stavební spořitelny.

Účastník může smlouvu vypovědět z jakéhokoliv důvodu, kdežto stavební spořitelna pouze na základě vážného porušení podmínek smlouvy ze strany účastníka stavebního spoření.

Výpověď smlouvy před vázací dobou

Při výpovědi smlouvy do pěti/šesti let přichází účastník o zálohy státní podpory připsané na účet stavebního spoření a stavební spořitelna může požadovat sankci za předčasné ukončení. Tento typ výpovědi je třeba důkladně zvážit, protože je pro klienta ztrátový.

Výpověď smlouvy po vázací době

K tomuto druhu výpovědi dochází až po pěti/šesti letech, kdy má klient nárok bez jakýchkoliv sankcí vypovědět smlouvu a tím dosáhnout svých naspořených prostředků. Klientovi jsou převedeny naspořené finanční prostředky na jeho bankovní účet nebo může být vystavena šeková poukázka. Klient potom může tyto finanční prostředky čerpat bezúčelově. [27]

1.5.2 Úvěrová fáze

Další fází stavebního spoření jsou meziúvěry neboli překlenovací úvěry. Tyto úvěry se poskytují účastníkům na žádost v případě, kdy ještě nemají nárok na řádný úvěr ze stavebního spoření tzn. že nesplňují některou z podmínek, které jsou dány pro čerpání úvěru.

Podmínky přidělení úvěru:

- spořit minimálně 2 roky,
- mít určitý podíl na cílové částce, minimální částka je 40 až 50 %,
- splnit minimální výši hodnotícího čísla.

Pokud účastník takový úvěr získá, založí mu stavební spořitelna dva různé účty.

Prvním účtem je *účet úvěrový*, na kterém účastník platí pouze přidělené úroky z celé cílové částky. Tato částka po celou dobu překlenovacího úvěru zůstává konstantní a to až do doby, kdy klient naspoří požadované procento cílové částky. Kromě toho se klient musí písemně zavázat, že bude i pravidelně spořit, tzn. že si bude pravidelně ukládat finanční prostředky na druhý účet tj. *účet stavebního spoření*, ze kterého mu budou plynout veškeré výhody stavebního spoření. V době, kdy si klient naspoří dostatek peněz na stavebním účtě (40 % z úvěru) nastává čas snižování.



Obr. 1. Ukázka překlenovacího úvěru [5]

Předčasné splacení úvěru

Výhodou úvěru ze stavebního spoření je jeho předčasné splacení kdykoliv a bez jakýchkoliv sankcí. Po úplném splacení úvěru se doporučuje klientovi, aby si písemně požádal o zrušení účtu a to z toho důvodu, aby zbytečně neplatil za jeho vedení.

Každé předčasné splacení úvěru je důležité důkladně spočítat a uvědomit si, že k dlužné částce je ještě připočítána část úroků za období v tom kalendářním roce, kdy úvěr ještě existoval. Pokud se díky špatnému počítání nesplatí celá částka, bude úvěr stále běžet a tento dluh bude připsán jako závazek účastníka.

Poplatky za vyřízení překlenovacího úvěru

Každá sranda něco stojí a i za vyřízení žádosti o tento úvěr si stavební spořitelna může účtovat poplatek. Tento poplatek je obvykle vyšší než poplatek za vyřízení řádného úvěru, ale může také nastat situace, kdy si banka neúčtuje nic a to proto, aby získala co nejvíce účastníků pro následné hrazení úroků z půjčené částky.

Úroky z překlenovacího úvěru

Výše úroku bývá různá a to podle typu stavební spořitelny, každá stavební spořitelna je obchodník, který se chce co nejvíce zalíbit svým klientům a proto se předhání v nejnižších úrokových sazbách. Přidělený úrok je ve většině případů fixní, tj. neměnný po celou dobu splácení úvěru. Pohybuje se v rozmezí od 4 až 6,35 %. Tento rozdíl je opravdu obrovský

a proto je dobré si udělat čas a informovat se ve všech stavebních spořitelnách o výši úrokových sazeb. [1]

1.5.3 Státní podpora

Stavební spoření můžeme přiřadit k jednomu z nejvíce rozšířenějším spořicímu produktu v naší republice. Hlavní příčinou tomu může být i malá pomoc státu, tedy státní podpora. Bez této státní injekce by se zajisté nepodařilo stavebním spořitelnám přilákat takové množství účastníků stavebního spoření, při nabízejícím úroku zhodnocení vložených prostředků pouze 1 až 3 % ročně.

Státní podpora jakož i jiné má daná pravidla, tyto pravidla se řídí Zákonem o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a doplnění dalších zákonů viz kapitola 1. 2.

Státní podpora je poskytována zálohově ze státního rozpočtu České republiky a to jedenkrát ročně. Záloha je ve výši 15 % (25 %) naspořené částky, maximálně však ze 20 000 Kč (18 000 Kč). [Tab. 2]

Na státní podporu má klient nárok až po uběhnutí vázací doby pět/šest let. Do této doby má stát nárok na vrácení přidělených záloh.

Nárok o státní podporu žádá každá stavební spořitelna zvlášť a to souhrnně za všechny své účastníky a to vždy po skončení kalendářního roku. Tyto uvolněné prostředky jsou po obdržení rozúčtovány na účty klientů. Údaje nutné pro podání žádosti na ministerstvu jsou upraveny v § 11 Zákona o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, č. 96/1993 Sb.

Každá stavební spořitelna je povinna nejméně 10 let archivovat dokumenty o výplatě státní podpory.

Účastník (fyzická osoba) stavebního spoření může mít založeno několik smluv stavebního spoření, ale pouze na jedné má nárok na státní podporu.

Právnícká osoba nemá nárok na státní podporu.

1.5.4 Daňové úlevy

Daňové úlevy, jejich zrušení či snížení se stále diskutovaným tématem našich zákonodárců, kteří by nejráději tyto úlevy omezily a tím získali více prostředků do státního rozpočtu.

Pokud by byly daňové úlevy vyškrtuty, pozbylo by stavební spoření svůj smysl a určitě by ztratilo zájem u spousty klientů. [29]

Daňové úlevy jsou stejně jako u nároku na státní podpory uplatňovány pouze u fyzických osob. Jsou zakotveny v Zákoně o daních z příjmu č. 586/1992 Sb.

Od daně jsou osvobozeny: „úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory podle zvláštního zákona, jsou osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob“ [§ 4, odst. 1 písm. s)], [7]

Slevy na dani: „od základu daně se odečte částka, která se rovná úroků zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření“ [§15, odst. 3]. [7]

Tato sleva může být uplatněna pouze osobou, která je vlastníkem hypotečního úvěru. V případě, že stejná osoba má více úvěrů, může být tato sleva odečtena pouze z jednoho typu úvěru nebo ze všech stejným dílem. Nejvýše možná odečítaná částka je 300 000 Kč ročně. [6]

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření od r. 2003 do r. 2008 jsou přehledně shrnuty v tabulce 2.

Tab. 2 Základní ukazatele vývoje stavebního spoření k 31. 12. 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření v tis.	2 097 338	314 650	430 233	516 385	579 730	705 463
Přiznaná státní podpora v mld. Kč	13,261	15,337	16,068	15,772	14,976	14,22
Úvěry ze s. spoření v tis.	488 850	549 698	582 867	587 501	580 352	569 870
Úvěry překlenovací v tis.	196 890	236 785	275 008	313 152	362 592	401 306

Zdroj: [14]

2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY

Hypoteční úvěry jsou v České republice relativně mladou nabídkou finančních institucí. Slovo *hypoteca* lze odvodit z řečtiny a znamená nemovitou zástavu, podklad, podložení. Úvěrem se potom rozumí propůjčení peněz za úplatu. Hypotečním úvěrem se tedy dá vyjádřit půjčení peněz ze zajištěním nemovitosti. Hypotéka je pilířem každého hypotečního úvěru.

Z počátku své existence měly hypoteční úvěry vysoké úrokové sazby a proto byly pro mnoho občanů nedostupné. Během vývoje hypotečních úvěrů úrokové sazby klesají a tak si získávají oblibu a jsou stále více vyhledávány.

Hypoteční úvěry jsou upravovány Zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dne 1. května 2004, tj. zároveň se vstupem ČR do EU.

2.1 Definice hypotečního úvěru

„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 části použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví“.[11]

Hypotéku můžeme tedy chápat jako dlouhodobé poskytnutí úvěru k poskytnutí vlastního bydlení.

2.2 Druhy hypotečních úvěrů

Mezi základní rozčlenění hypotečních úvěrů patří:

- Účelové
- Neúčelové

Účelové využití hypotéky je stanoveno bankou. Jeho druh je uveden v úvěrové smlouvě a nejčastěji tomu bývá na nákup, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti či pozemku, modernizaci či rekonstrukci stávajících nemovitostí, vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků

Neúčelové využití hypotéky, neboli také americká hypotéka nemá z hlediska půjčování peněz žádné omezení, bude záležet pouze a jen na klientovi, jak s danými penězi naloží.

Rozdíl mezi těmito dvěma druhy je ten, že americká hypotéka bývá většinou za větší úrok než klasická hypotéka. Nutno podotknout, že oba typy musejí být podloženy zástavou nemovitosti.

Rozdělení podle časového hlediska:

Krátkodobé – splatnost do jednoho roku, max. 1 rok

Střednědobé – splatnost od jednoho roku do pěti let

Dlouhodobé - splatnost delší než pět let => u většiny hypotečních úvěrů

2.2.1 Poskytovatel hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry jsou poskytovány specializovanými bankami tzv. hypotečními bankami nebo univerzálními bankami. Každá tato banka musí mít licenci od České národní banky, více je upraveno v Zákoně o bankách č. 21/1992 Sb.

Hypoteční úvěry může tedy nabízet jen ta banka, která vydá hypoteční zástavní listy a výnosy z nich použije na financování hypotečních úvěrů.

Na českém trhu je možné vybrat si z těchto bank: [12]

- BAWAG Bank CZ, a. s.
- CITIBANK, a. s.
- Česká spořitelna, a. s.
- Československá obchodní banka, a. s.
- GE Money Bank, a. s.

- ING Bank, a. s.
- Hypoteční banka, a.s.
- Komerční banka, a. s.
- M Bank, a. s.
- Raiffeisen bank, a. s.
- Unit Credit bank, a. s.
- Volksbank, a. s.
- Wüstenrot, a. s.

2.2.2 Žadatel hypotečního úvěru

Hypotéka je poskytována jak fyzickým, tak i právnickým osobám. Většina bank se zaměřuje na poskytování úvěru právě fyzickým osobám. Za hypotéku žadatel ručí nemovitostí, která je na území České republiky. Dá se ručit i jinou nemovitostí než na kterou si pořizujeme úvěr a to právě v tom případě, kdy naše „budoucí“ nemovitost ještě neexistuje.

Žadatelem o úvěr může být každá osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky, občan Evropské unie nebo občan držící povolení k pobytu v ČR.

Pokud je žadatel ženatý/vdaná musí o hypoteční úvěr požádat oba manžele současně.

Žadatelem o hypoteční úvěr může být i více osob najednou (max. 4), kteří žijí společně v maximálně dvou domácnostech nebo rodiče a jejich děti. [2]

2.3 Poskytování hypotečního úvěru

Banky jsou připraveny půjčovat peníze klientům, kteří buďto nemají žádný počáteční kapitál na pořízení či rekonstrukci nemovitosti nebo již do nemovitosti investovali dostatek vlastních finančních zdrojů, ale stále ne dost na jejich dokončení.

Není pravidlem, že každému žadateli o hypoteční úvěr bude vyhověno a to zejména proto, chce banka musí předejít rizikům z nesplacení.

2.3.1 Přípravná fáze

První schůzka - seznámení

Již při prvním uvažování o úvěru se klient většinou obrátí na “svou” banku, tj. banku, která mu dlouhodobě pečuje o jeho peníze na běžném účtu nebo na banku, se kterou má dobrou zkušenost nebo má o ní dobré reference od svých známých. Tento vztah si každá banka dobře uvědomuje a proto se k tomuto potencionálnímu žadateli o úvěr bude chovat tak, jako kdyby právě on byl ten, kdo ji drží “nad vodou”.

Banka získává tyto prvotní informace:

- Informace o klientovi.
- Výše úvěru.
- Účel úvěr.
- Typ zajištění.
- Zdroj splacení, ostatní závazky klienta.

Po poskytnutí těchto informací je v moci banky, aby klientovi vypracovala úvěrový návrh a nabídla odpovídající úvěr.

Pokud klient bude souhlasit s podmínkami a splátkami, poplatky, může se přejít k žádosti o úvěr.

Žádost o úvěr

Každá žádost o úvěr, jak ze strany klienta tak i ze strany banky zabere určitý čas. Banka si navíc k této žádosti žádá i další podklady a informace, které byly projednány zatím pouze ústně. Jde např. o kopie dvou průkazů totožnosti, nabývací titul, výpis z katastru nemovitostí atd.

Do žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru je nutno vyplnit např. tyto údaje:

- Informace o žadateli (rodinný stav, vzdělání, počet dětí).
- Účel financování (koupě, výstavba).

- Cílovou částku v Kč.
- Doby splatnosti (1 rok až 60let).
- Typ úrokové sazby (variabilní, fixní).
- Výši úrokové sazby.
- Předmět úvěrování (rodinný dům, pozemek, byt, chata), vč. čísla LV.
- Způsob zajištění (nemovitost, ručitelé).
- Příjmy žadatele, vč. názvu zaměstnavatele či obchodního jména.
- Závazky (kreditní karta, kontokorent, jiný úvěr, alimenty).

Tato žádost je podepsána oběma stranami, a je poslána k dalšímu posouzení a rozhodnutí, kde se rozhoduje zda bude úvěr přidělen. Každá banka má čas na posouzení žádosti různě dlouhý, ale obvykle se banky snaží vyřizovat žádosti efektivně a včas.

2.3.2 Schvalovací fáze

Díky hospodářské krizi banky zpřísnily kritéria přidělování hypotečních úvěrů. Důvodem této opatrnosti je ten fakt, že se obávají o nedostatek finančních prostředků k financování úvěrů.

Hodnocení žádosti o úvěr z pohledu banky probíhá v tomto pořadí: [3]

- Banka usoudí, zda dosavadní vztah z klientem či novým klientem je uspokojivý.
- Požadovaná částka je přiměřená jak ze strany klienta, tak i ze strany banky.
- Typ úvěru odpovídá jeho účelu, banka by neměla klienta podporovat ve spekulacích.
- Doba splatnosti je přiměřená oběma stranám.
- Bude dlužník schopen úvěr splácet po celou dobu?
- Bude klient ochoten platit další poplatky, případně penále za prodlení ze splácení?
- Je zajištěna zástava nemovitosti, či nemovitost pojištěna?

Bonita klienta

Bonita klienta je pro banku tím nejdůležitějším kritériem, které ovlivňuje, zda banka klientovi úvěr schválí či nikoliv. Při posuzování bonity klienta posuzuje banka nejen jeho příjmy, ale také výdaje. Výši příjmů je třeba doložit výplatními páskami či výpisem z účtu za nejméně tři měsíce zpětně. Bonitní je ten klient, kterému po odečtení měsíční splátky z úvěru, životního minima a dalších pravidelných splátek (např. leasing) z pravidelných zdrojů příjmu zůstává stále nějaká finanční rezerva. Finanční rezerva je posuzována různě, záleží na typu banky. Většinou se tak jedná o určité procento z příjmu nebo výše životního minima.

Pokud by bylo někomu nepříjemné prokazování příjmů, lze využít i možnosti nabídek hypoték bez prokazování příjmů. V těchto případech banky požadují větší úrok, protože podstupují většímu riziku z nesplacení.

Pokud klient nechce nebo nemůže dokázat svůj příjem, musí jeho zastavovaná nemovitost být minimálně v hodnotě 50 až 80 % výše úvěru. Takovýto úvěr si může vyřídit např. u Volksbank, Raiffeisenbank, mBank, ČSOB, Česká spořitelna, Hypoteční banka atd. [28]

Výše úvěru

Maximální výše úvěru není libovolná, klient nemůže jen tak přijít a půjčit si několikamilionovou částku. Každý hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitosti a právě nemovitost samotná hraje velkou roli ve výši úvěru. Tato výše je procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. Toto procento je stanovené každou bankou jinak, ale můžeme se setkat z 50 % až 100 % z hodnoty nemovitosti.

Hodnota nemovitosti se určuje odhadní cenou. Většina bank má své smluvní odhadce, kterým věří, že nemovitost bude odhadnuta správně a nedojde k nadhodnocení nemovitosti.

Příklad:

Chceme koupit rodinný dům za 4 mil. Kč. Vlastníme byt, který nám banka odhadne na 2 mil. Kč a poskytuje úvěr se zajištěním do 80 %. Banka nám tedy poskytne úvěr v max. výši 1,6 mil Kč, zbytek hodnoty musí být z vlastních zdrojů.

Splácení úvěru

Délka doby splatnosti je zakotvena ve smlouvě o úvěru. Doba splatnosti nesmí přesáhnout dobu životnosti nemovitosti, která byla dána do zástavy a je omezena věkem žadatele.

První splátka hypotečního úvěru proběhne v termínu uvedeném v oznámení banky, většinou je tak v následujícím měsíci po čerpání úvěru.

Způsoby splácení:

Anuitní – klient po celou dobu úvěru platí stejnou splátku.

Progresivní – klient z počátku platí nižší částky, které jsou mu v průběhu let navyšovány.

Degresivní – klient z počátku platí vyšší částku, která se mu v průběhu let snižuje.

Jednorázové

Mimořádné

Anuitní splátka úvěru

Anuita je splátka úvěru, která v sobě zahrnuje jak splátku jistiny, tak i splátku úroku. V prvních anuitních splátkách převládá splátka úroků, s přibývajícím časem roste váha jistiny a placené úroky se snižují.



Obr. 2. Složení anuitní splátky hypotečního úvěru [32]

Úroková dotace – státní podpora hypoték

Žádost o čerpání státní dotace se předkládá přímo v bance, kde je hypotéka vyřizována. Hypoteční banka je oprávněna k přijímání žádostí a uzavírání smluv o státní podporu

v bydlení a to nejdříve v den vzniku smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den čerpání úvěru.

Kdo může žádat o státní podporu?

Fyzická osoba, která v době žádosti byla mladší 36 let, v případě manželů musejí oba splňovat tuto podmínku, nesmí vlastnit ani spoluvlastnit žádnou nemovitost.

Státní podpora je poskytována pouze na koupi bytu za maximálně 800 tis. Kč nebo koupi rodinného domu za maximálně 1,5 mil Kč. Pokud úvěr přesahuje tyto částky, je státní podpora poskytnuta pouze do výše těchto částek.

Tyto příspěvky lze poskytnout pouze na dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10ti let.

Aktuální výše v % je stanovována vždy k 1. únoru kalendářního roku. Výše dotace se pohybuje mezi 0 až 4 %. Pro rok 2009 až do února 2010 byla stanovena dotace 1 %.

2.3.3 Fixace úrokové sazby

Fixace úrokové sazby je doba, po kterou bude náš úrok stále stejný, neměnný. Kromě výše úvěru a délky splatnosti je důležitým faktorem pro výběr hypotéky i délka fixace. Fixace může být buďto *pevná* nebo *variabilní*.

Pevná fixace se většinou stanovuje od jednoho roku až na celou dobu splácení úvěru. Po skončení stanovené doby fixace má banka povinnost účtovat nový úrok. Zda bude úrok vyšší či nižší než předchozí nelze určit nikterak dopředu.

Variabilní fixace se většinou mění podle sazby PRIBOR (hodnota peněz na mezibankovním trhu, které stanovuje ČNB) + marže.

Nevýhodou fixace je to, že nám sice garantuje fixní úrokovou sazbu, ale během této doby nelze bezplatně vložit mimořádnou nebo jednorázovou splátku. Tedy takto má nastavena pravidla většina bank, výjimku tvoří např. Mbank.

Dlouhá fixační lhůta znamená delší jistotu, že peněžní ústav nezmění úrokové sazby. Naše jistota tkví v tom, že naše splátka bude stále stejná, ale zároveň nás to omezuje v dalších možnostech splácení.

Kratší fixační lhůta znamená nižší úrokovou sazbu a to proto, že banka se nemusí vázat na dlouhou dobu. Pro klienta platí zásada, že s kratší fixační dobou je spojeno vyšší riziko

změn úrokových sazeb, v případě zvýšení úrokové sazby, by to pro klienta znamenalo vyšší splátky.

3 NÍZKOÚROČENÝ ÚVĚR ZE STÁTNÍHO FONDU ROZVOJE BYDLENÍ

Dne 21. června schválila vláda České republiky Zákon 211/2000 Sb., který upravuje nízkouročené půjčky od státu, které jsou na podporu bydlení mladým rodinám.

Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou se sídlem v Olomouci a majetek Fondu je státním majetkem. [22]

Příjmem Státního fondu rozvoje bydlení mohou být např. finanční prostředky z Fondu národního majetku, dotace do státní rozpočtu, příjmy z vydaných dluhopisů, výnosy z obchodů na tuzemském kapitálovém trhu, splátky z úvěrů a půjček, úroky z vkladů, penále, výnosy sbírek, dary, prostředky z fondů Evropské unie.

Nevyčerpané finanční prostředky se nemusejí vracet do rozpočtu státu, ale mohou být převedeny do dalšího kalendářního roku.

Ještě v minulém roce bylo možné požádat o tři druhy úvěru, z jejich názvu lze odvodit maximální výši poskytovaného úvěru. Jednalo se o *úvěr 150*, *úvěr 200* a *úvěr 300*. Díky nedostatku finančních prostředků, poskytuje tento Fond pro rok 2009 pouze úvěr 300.

3.1 Podpora mladým – úvěr 300

Státní fond rozvoje bydlení nabízí mladým lidem do 35 let věku nízkouročené úvěry na pořízení bydlení. Nízkouročeným se rozumí roční úroková sazba 2 %.

Stejně jako u všech typů úvěrů je i u toho typu nutnost zajištění splacení úvěru. Splacení úvěru může být zajištěno jak jinou nemovitostí, tak i ručitelem.

3.1.1 Charakteristika úvěru

- Maximální poskytnutá výše úvěru je 300 000 Kč. Tato půjčka je účelová a povinností žadatele je vždy nutnost předkládat daňové doklady společně s výpisy z účtu a to z toho důvodu, aby mohlo být překontrolováno skutečné využití finančních prostředků z Fondu. Na toto prokázání má žadatel stanovenou dobu

90 dnů. Pokud tato skutečnost nenastane, je povinností žadatele vrátit poskytnuté finanční prostředky.

- Výše úrokové sazby je 2 % p. a., tato úroková sazba je stejná po celou dobu splácení úvěru.
- Po podpisu úvěrové smlouvy je nutnost prvního čerpání nejpozději do 3 let, finanční prostředky jsou převedeny na účet žadatele, jenž toto číslo účtu uvedl v úvěrové smlouvě.
- Platnost úvěru od doby čerpání je 10 let, žadatel je povinen poskytnout přidělené finanční prostředky pouze a jen na účel úvěru, tj. k financování bydlení. Prostředky úvěru nelze použít např. na refinancování jiné hypotéky. Na žádost příjemce a to jen ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může být doba splácení prodloužena nejdéle na dobu deseti let, ale celkem nesmí překročit dvacet let.
- Na poskytnutí tohoto úvěru není právní nárok, tzn., že ne každý, kdo si podá žádost o poskytnutí úvěru bude uspokojen. Žádost se podává na formuláři vydaném SFRB, viz. P II. Finanční prostředky jsou omezeny a platí pravidlo „Kdo první přijde, ten první mele“, to samozřejmě za podmínek daných Fondem.
- Splacení úvěru musí být zaručeno buďto ručitelem nebo zástavou nemovitosti, stejně jako každá banka i Státní fond rozvoje bydlení by rád, kdyby se mu poskytnuté prostředky nejen zúčtovaly, ale i vrátily. Proto požaduje některou z forem zajištění. Protože poskytovaná částka není moc peněz, postačí ručitelé a zajištění zástavou nemovitosti je ponecháno hypoteční bance.

3.1.2 Základní podmínky poskytnutí úvěru

Úvěr může být poskytován pouze fyzickým osobám a to za těchto podmínek:

- *„Žijícím v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů v roce podání žádosti nedosáhne ještě 36 roku věku, přitom není rozhodující, který z manželů podá žádost o úvěr.*
- *Samostatným osobám, které v roce podání žádosti nedosáhnou 36 roku věku, pokud trvale pečují nejméně o jedno nezletilé dítě. Může jít i o dítě osvojené.“ [15]*

- „Pokud byl úvěr poskytnut jednomu z manželů, musí být, trvá-li manželství, tento modernizovaný byt, po dobu splácení úvěr ve společném jmění manželů, v podílovém spoluvlastnictví manželů nebo ve výlučném vlastnictví toho z manželů, kterému byl úvěr poskytnut, nebo ve společném nájmu manželů, jde-li o modernizaci družstevního bytu.“ [9]
- Úvěr může být poskytnut na výstavbu bytu či rodinného domu, koupi bytu nebo rodinného domu s jedním bytem, při úhradě členského vkladu nebo převodních práv a povinností k bytovému družstvu v tom případě, kdy se žadatel stane nájemcem družstevního bytu. Nemovitost musí být na území České republiky a po celou dobu splácení neslouží k jiným účelům než k trvalému bydlení žadatele.
- Žadatel má povinnost předložit kromě kompletně vyplněné žádosti potvrzený doklad o příjmu za sebe i za ručitele a to za 1 rok zpětně od podání žádosti, kopie oddacího listu, doložit závazky žadatele, kupní smlouvu, popř. stavební povolení atd.

3.1.3 Účelovost úvěru

Úvěr se smí použít na financování:

- Výstavby bytu dle zákona o vlastnictví bytů.
- Výstavby jednoho bytu v rodinném domě.
- Výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení.
- Koupě bytu nebo rodinného domu s jedním bytem.
- Úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu tak, aby se příjemce úvěru stal nájemcem družstevního bytu.
- Úhrady členského vkladu do bytového družstva tak, aby se příjemce úvěru stal nájemcem družstevního bytu.

4 PŮJČKA MĚSTA Z FONDU ROZVOJE BYDLENÍ

4.1 Vznik Fondu rozvoje bydlení – město Staré Město

Město Staré Město u Uherského Hradiště začalo poskytovat půjčky z Fondu rozvoje bydlení již v roce 1997. Podstatným zdrojem financí byla návratná půjčka od státu, jejíž hlavním úkolem bylo pokrýt odstranění následků povodní. Poskytnutá půjčka státem byla se splatností 10 let, po této době se zastupitelé města rozhodli, že Fond rozvoje bydlení zachovají a půjčky obyvatelům města se budou poskytovat i nadále.

V roce 2007 zástupci města schválili vnitřní směrnici č. 3/2007, která upravuje pravidla pro poskytování půjček z fondu rozvoje bydlení.

Příjmy fondu rozvoje bydlení

Hlavními příjmy jsou splátky půjček, úroků z půjček a úhrady smluvních sankcí, bankovní úroky z účtu Fondu rozvoje bydlení, dary, přebytky z hospodaření z minulých let. Nevyčerpané prostředky z minulých let zůstávají v tomto Fondu a jsou převedeny do dalšího kalendářního roku.

4.2 Podmínky a postup poskytnutí půjčky z Fondu rozvoje bydlení

Účelem Fondu je poskytování úvěru na rekonstrukci, opravu, úpravu, rekonstrukci nebo modernizaci bytových domů, rodinných domů a jejich bytových jednotek, které jsou na území města a jsou starších deseti let.

Předmětem úvěru může být např. nová střecha, plyn, elektřina, fasáda, zateplení, výměna oken atd. více je uveden v příloze P I.

Půjčku nelze poskytovat opakovaně na stejný účel u téže nemovitosti.

Na poskytnutí půjčky nevzniká žadateli právní nárok, po podání žádosti a doložení potřebných dokladů na finančním odboru se požadavek předá výběrové komisy, která je sestavena z městských radních. Rozhodnutí o poskytnutí půjčky je na městských zastupitelích. Celý proces od podání žádosti až po případné schválení trvá 2 až 3 měsíce.

Pokud je žadatelů hodně, krátí Město žádané prostředky tak, aby bylo možné vyhovět všem dle nutnosti.

Poskytování přidělených prostředků probíhá tzv. účelově. Žadatel přinese na Město fakturu za materiál či fakturu od dodavatele, který mu poskytl dohodnutou úpravu a uvedená částka je převedena z účtu Fondu rozvoje bydlení na účet dodavatele. Žadatel peníze fyzicky nedostává.

Žádost a smlouva o poskytnutí půjčky z Fondu rozvoje bydlení

Po schválení žádosti o úvěr je žadatel bez odkladu vyrozuměn o případném schválení půjčky a je vyzván k podpisu smlouvy. Žadatel je povinen dostavit se do třiceti dnů od oznámení o výsledku výběrového řízení.

Žádost o poskytnutí půjčky z FRB obsahuje:

- jméno a příjmení, rodné číslo a adresu trvalého pobytu žadatele,
- úplnou adresu nemovitosti, vč. čísla parcely na kterou je půjčka poskytnuta,
- výpis z katastru nemovitostí – ne starší 3 měsíců,
- ohlášení stavby nebo stavební povolení,
- předpokládanou kalkulaci na provádějící se úpravy,
- přesný popis účelu činností, na které je půjčka požadována,
- výše požadované částky,
- doložení příjmů žadatele, ručitelů či doložení zástavního práva nemovitosti,
- doklad o pojištění nemovitosti pokud je půjčka vyšší než 200 tis. Kč,
- potvrzení, že žadatel nemá žádné nedoplatky vůči Městu Staré Město.

Smlouva o půjčce musí být v souladu s vnitřní směrnicí Města Starého Města a v souladu s Občanským zákoníkem ve věci uzavírání smluv. Ve smlouvě je zakotveno, že půjčku lze čerpat do 30. 11. roku, v němž byla smlouva podepsána.

Smlouva o půjčce obsahuje tyto náležitosti:

- smluvní strany – město jako věřitel a žadatel jako dlužník,

- celková částka půjčky v tisících a české měně,
- přesné označení nemovitosti, na kterou je půjčka poskytnuta,
- výši úroku,
- lhůtu splatnosti celé půjčky,
- možnost předčasného splacení bez sankcí,
- splátkový kalendář,
- způsob splácení,
- zajištění závazku,
- závazek dlužníka k použití půjčky, předkládat doklady, oznamovat změny,
- možnost odstoupení od smlouvy,
- sankce za porušení splácení.

4.3 Žadatel půjčky

Příjemcem půjčky může být fyzická osoba, fyzická osoba samostatně výdělečně činná, právnická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem předmětu úvěru nacházejícím se na katastrálním území Města Starého Města.

Žadatelem půjčky může být i důchodce, kterému zbývá dostatek finančních prostředků na splácení půjčky.

Lhůta splatnosti půjček Fondu rozvoje bydlení je 5 let a začíná běžet dnem uzavření smlouvy o půjčce. Žadatel může v krajních případech požádat i o prodloužení splatnosti. Město posoudí jeho historii splácení a pokud neshledá žádné nedostatky, tak mu může být tato doba prodloužena na dobu nezbytně nutnou.

4.4 Úroková sazba a poplatky

Půjčky z Fondu rozvoje bydlení jsou poskytovány s úrokovou sazbou 4 % ročně. Úroky se platí podle smlouvy o půjčce, jistina se splácí rovnoměrně měsíčními splátkami. Město

preferuje bezhotovostní úhradu splátek. Pokud žadatel nemá bankovní účet, může peníze přinést osobně a příslušné oddělení, kde mu je vystaven příjmový doklad.

Za samotné vyřízení půjčky si Město nic nenárokuje. Žadatel avšak nesmí zanedbat poplatky s ověřováním podpisů na smlouvě a podpisu na ručitelském prohlášení, s vkládáním zástavního práva do katastru nemovitostí a výpisem z Katastrálního úřadu.

II. ANALYTICKÁ ČÁST

5 POROVNÁNÍ VÝHOD A NEVÝHOD JEDNOTLIVÝCH PRODUKTŮ

Jedním z úkolů této bakalářské práce je porovnání nabídek nabízejících financování vlastního bydlení. Nenechme se zmást vábivými reklamami a pohlednými bankéři v drahých oblecích, kteří nás přesvědčují, že právě jejich banka je ta nejvhodnější. Zvolit si vhodný typ úvěru není věc jednoduchá a je závislá na mnoha faktorech jako je např. požadovaná výše úvěru, úrok, délka splácení věku žadatele či jeho příjmu. Z vhodnosti volby konkrétního typu žádosti o úvěr či půjčku jsou odvozovány jednotlivé výhody a nevýhody daných finančních institucí, které nabízí následující shrnutí.

Mezi hlavní úvěrové produkty, které lidé při financování vlastního bydlení využívají patří úvěr ze stavebního spoření a hypotéka. Půjčky od Státního fondu rozvoje bydlení a Fondu rozvoje bydlení města poskytují jen nepatrnou část finančních prostředků ve srovnání s těmito nejrozšířenějšími produkty.

V roce 2008 poskytly banky *64 497 hypotečních úvěrů v objemu 113,9 mld. Kč* což je v porovnání s předchozím rokem pokles o 20 %.

Stavební spořitelny poskytly v roce 145 022 úvěrů, v celkové částce 75 mld. Kč. Jedná se o meziroční nárůst 1,5 % v porovnání s předchozím rokem. . Neznamena to ovšem, že by stavební spoření financovalo o tolik více projektů - u stavebního spoření je poměrně běžné, že klienti čerpají prostředky z více smluv uzavřených na jednotlivé členy rodiny na jeden projekt. [30],[31]

Pro srovnání, částka vyčleněná SFRB je 1,5 mld. Kč, což při výši podpory 300 000 Kč umožní financovat 5 000 projektů, částka vyčleněná z FRB Starého Města je 7 mil. Kč, což umožní financovat desítky maximálně stovky projektů.

5.1 Výhody a nevýhody stavebního spoření

Stavební spoření není jediným produktem nabízeným na bankovním trhu, proto si shrneme jeho pozitivní a negativní stránky.

Výhody

- Státní podpora, tj. max. 4 500 Kč/3 000 Kč poskytnutých ročně na účet klienta.
- Úrok z vkladů okolo 2 %.
- Nulové riziko, povinnost bank pojistit vklady účastníků.
- Možnost čerpání překlenovacího úvěru.
- Zisky z úvěru jsou osvobozeny od daně z příjmu.
- Spoření může uzavřít i občan mladší 18 let.
- Pevná úroková sazba z vkladů a z úroků z úvěru.
- Možnost mimořádných splátek a okamžitého splacení bez sankcí.
- Možnost odečtení úroků ze základu daně.

Nevýhody

- Státní podpora až po pěti/šesti letech.
- Běžný úvěr až po 2 letech.
- Vysoké roční poplatky za správu účtu.
- Jeden státní příspěvek na jednoho účastníka.
- Omezená výše státní podpory.
- Nízká výnosnost spoření, není určeno pro delší spoření.
- Sankce a odebrání státní podpory při vypovězení před vázací dobou.
- Účelové čerpání úvěru.

5.2 Výhody a nevýhody hypotečních úvěrů

Výhody

- Úvěr lze získat relativně rychle a jednoduše.
- Nemovitost s hypotékou se dá kdykoliv prodat.
- Poplatek za zpracování hypotéky je hrazen pouze v případě schválení úvěru.
- Lze ušetřit na daních z příjmů, max. 300 000 Kč ročně.
- Možnost fixace úrokových sazeb.
- Úroky hrazené pouze z vyčerpané částky.
- Možnost získání státní podpory.
- Relativně nízká úroková sazba.
- Uzavření hypotéky z domu po webu (pouze Hypoteční banka).

Nevýhody

- Úhrada poplatků při vyřízení u většiny bank.
- Sankce za předčasné splacení.
- Velká kritéria pro schválení úvěru.
- Vysoká míra úroku ve splátkách v prvních letech.
- Nejistota úrokových sazeb po době fixace.
- Nutnost zastavení nemovitosti.

5.3 Výhody a nevýhody úvěru ze SFRB

Výhody

- Nízký úrok.
- Relativně dlouhá doba splácení – možnost prodloužení.
- Možnost podání žádosti elektronickou formou.
- Žádné poplatky za vedení a zřízení úvěru.

Nevýhody

- Poskytovaná částka je nízká, pouze 300 tis. Kč.
- Určitá omezení, není poskytováno všem bez rozdílu.
- Důkladnější prověřování než u nestátních bank.
- Omezené finanční prostředky Fondu.
- Účelová půjčka – dokládání faktur.

5.4 Výhody a nevýhody půjčky od města

Výhody

- Nízká úroková sazba.
- Neomezená věková hranice a rodinný stav žadatele.
- Možnost prodloužení doby splatnosti.

Nevýhody

- Krátká doba splatnosti (5 let).
- Bezhotovostní proplácení faktur.
- Omezená výše a účel půjčky.
- Poskytování pouze 1 krát ročně.

Pro srovnání vybraných vlastností jednotlivých forem financování vlastního bydlení jsem jednotlivé vlastnosti, výhody a nevýhody shrnula do tabulky 3.

Tab. 3. Srovnání využití poskytovaných půjček na bydlení

Srovnání	Stavební spoření	Hypoteční úvěr	Státní fond rozvoje bydlení	Fond rozvoje bydlení města
Koupe nemovitosti	ano	ano	ano	ne
Výstavba nemovitosti	ano	ano	ano	ne
Rekonstrukce, modernizace	ano	ano	ano	ano
Zástava nemovitostí či ručitel	ano	ano	ano	ano
Max. poskytnutá částka (Kč)	100 % z hodnoty nemovitosti	100 % z hodnoty nemovitosti	300 000 Kč	250 000 Kč
Max. doba splatnosti	až 20 let	až 40 let	až 20 let	5 let
Poplatky za vedení účtu	ano	ano	ne	ne
Poplatky za vyřízení úvěru	ano	ano	ne	ne
Pojištění proti nesplácení	ne	ano	ne	ne
Poplatky za mimoř. splátky	ne	ano	ne	ne
Úroková sazba	od 3,5 %	od 4,99 %	2 %	4 %
Věkové omezení	ne	ne	ano	ne
Fixace po celou dobu spl.	ano	ano	ano	ano

Zdroj: vlastní

5.5 Porovnání vybraných úvěrových produktů

Na trhu je velká nabídka produktů sloužících k financování vlastního bydlení. Banky a spořitelny neustále nabídku obměňují a upravují. Z tohoto důvodu je nutné při výběru vhodného způsobu financování vždy vycházet z aktuální nabídky. V této kapitole navážu na předchozí obecné porovnání výhod a nevýhod hypoték a úvěrů ze stavebního spoření. Porovnám vybrané finanční produkty z hlediska aktuální finanční výhodnosti. Při sestavování tabulky 4, která srovnává vybrané řádné úvěry ze stavebního spoření a tabulky 5, která srovnává vybrané překlenovací úvěry ze stavebního spoření jsem vycházela z informací na webových stránkách jednotlivých spořitelien.

Pro srovnání vybraných hypotečních úvěrů, uvedených tabulce 6, jsem vycházela z webových stránek uvedených bank.

Tab. 4. Řádné úvěry ze stavebního spoření

Spořitelna	Produkt	Minimální naspořená částka z cílové částky	Poplatek za vyřízení úvěru	Poplatek za vedení účtu (p. a.)	Úroková sazba z úvěru
ČMSS	Atraktiv	38 %	zdarma	290 Kč	3,70 %
ČMSS	Invest	40 %	zdarma	290 Kč	4,80 %
ČMSS	Perspektiv	35 %	zdarma	290 Kč	4,80 %
ČMSS	Klasik	40 %	zdarma	290 Kč	5,50 %
Modrá pyramida	Kredit 4 %	40 %	zdarma	300 Kč	4,00 %
Modrá pyramida	Kredit 5 %	40 %	zdarma	300 Kč	5,00 %
Raiffeisen	ÚVĚROVÝ TARIF	40 %	zdarma	296 Kč	3,50 %
Raiffeisen	SPOŘÍCÍ TARIF	40 %	zdarma	296 Kč	4,90 %
SSČS	standardní	40 %	zdarma	300 Kč	4,75 %
SSČS	Rychlá	40 %	zdarma	300 Kč	4,75 %
Wüstenrot	Optimální 1,0 %	50 %	zdarma	250 Kč	3,70 %
Wüstenrot	Optimální 2,2 %	50 %	zdarma	250 Kč	4,90 %

Zdroj: vlastní

Tab. 5 Překlenovací úvěry ze stavebního spoření

Spořitelna	Produkt	Smlouva o tarifu	Úroková sazba z úvěru	Poplatek za vyřízení úvěru	Poplatek za vedení účtu (p. a.)
ČMSS	Kredit standart	Klasik Invest Atraktiv	4,00 % - 4,30 %	zdarma	290 Kč
ČMSS	Kredit 90	Klasik Invest Atraktiv	5,20 % - 6,20 %	zdarma	290 Kč
ČMSS	Topkredit	Klasik Invest Atraktiv	4,25 % - 4,85 %	zdarma	290 Kč
ČMSS	Topkredit Plus	Atraktiv	4,40 % - 5,60 %	zdarma	290 Kč
ČMSS	Tophypo	Perspektiv	4,95 % - 5,35 %	zdarma	290 Kč
Modrá pyramida	Hypoúvěr		4,64 % - 5,64 %	1 % z CČ, max. 10 000 Kč	300 Kč
Modrá pyramida	Hypoúvěr Garant		5,19 % - 5,89 %	1 % z CČ, max. 10 000 Kč	300 Kč
Raiffeisen	Nízká hyposplátka		5,10 %	0 %-1 %, max. 15 000 Kč	308 Kč
Raiffeisen	Horizont		4,90 %	0 %-1 %, max. 15 000 Kč	308 Kč
Raiffeisen	Dobrý známý		5,30 %	0 %-1 %, max. 15 000 Kč	308 Kč
SSČS	Hypo Trend		5,15 % - 5,95 %	1 %, min. 500 Kč, max. 10 000 Kč	300 Kč
SSČS	Hypo		5,95 % - 6,35 %	1%, min. 500 Kč, max. 10 000Kč	300 Kč
Wüstenrot	PARTNER		1 % z CČ	5,5 %	250 Kč

Zdroj: vlastní

Tab. 6. Srovnání hypotečních úvěrů

Název banky	Název produktu	Doba platnosti úrokové sazby (v %)				Poplatek za poskytnutí úvěru	Poplatek za vedení účtu (p. m.)
		1 rok	5 let	10 let	20 let		
Citibank	Hypotéka 85	5,69	5,49	5,69	5,69	0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	150 Kč
Citibank	Hypotéka 100	6,69	6,49	6,69	6,69		
Česká spořitelna	Ideální hypotéka až 100 %	5,29	5,19	5,19		0,9 % z hodnoty úvěru min. 9 500 Kč max. 25 000 Kč	200 Kč
ČSOB	Hypotéka 80	5,69	5,09	5,29	5,29	0,8 % z požadované částky úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	150 Kč
ČSOB	Hypotéka 100	6,69	6,49	6,69	6,69		
GE Money Bank	Hypotéka 85	6,05	5,95			0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	0 Kč
GE Money Bank	Hypotéka 100	6,65	6,55				0 Kč
Hypoteční banka	Hypotéka 85	5,69	5,09	5,29	5,29	0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	150 Kč
Hypoteční banka	Hypotéka 100	6,69	6,49	6,69	6,69		150 Kč
M bank	Hypotéka 50		5,48			0 Kč	0 Kč
Komerční banka	HÚ Klasik 85	5,19	4,99	4,99	4,99	0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 1 500 Kč, max. 6 000 Kč	150 Kč
Komerční banka	HÚ Klasik 100	6,19	5,99	5,99	5,99		
Raiffeisenbank	Horizont	4,9				0,1 % z výše poskytnutého úvěru, min. 1 000 Kč, max. 10 000 Kč	300 Kč
UniCredit Bank	Individual 100 %	5,55	5,05	5,44		0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 30 000 Kč	150 Kč
UniCredit Bank	HÚ Plus 100 %		5,58			0 Kč	0 Kč
Vollkbank CZ	Standartní HÚ až 100 %	3	4,2			0,75 % z výše poskytnutého úvěru, min. 6 000 Kč, max. 25 000 Kč	150 Kč
Wüstenrot	Hypotéka 85	5,74	5,54	5,44		0,8 % z výše poskytnutého úvěru, min. 8 000 Kč, max. 25 000 Kč	150 Kč
Wüstenrot	100 % hypotéka	6,04	6,14	5,34			

Zdroj: vlastní

Jak je vidět z uvedených údajů, i v rámci stejných typů produktů lze najít výrazné rozdíly. Proto je důležité věnovat při výběru vhodného způsobu financování dostatek času na porovnání nabídek jednotlivých bank a spořitelen.

Pokud např. porovnáme nabídku při fixaci na 20 let od Komerční banky – hypoteční úvěr Klasik 85 a nabídku Citibank – Hypotéka 85 pro částku 1 000 000 Kč. Z tabulky 7 vidíme, že rozdíl který zaplatíme na úrocích u hypotéky s vyšší sazbou je 94 222 Kč, což je 4 711 Kč ročně navíc po dobu 20 let.

Tab. 7. Srovnání nabídek KB a Citibank

Produkt	Úroková sazba při fixaci 20 let	Zaplaceno na úrocích celkem
KB – Klasik 85	4,99 %	582 568 Kč
Citibank - Hypotéka 85	5,69 %	676 790 Kč

Zdroj: vlastní

5.6 Modelový příklad

Financovat vlastní bydlení lze mnoha způsoby a každý z produktů financování má své výhody a nevýhody. Při výběru způsobu financování bude vždy důležité vycházet z konkrétních podmínek a požadavků. Pro porovnání výhodnosti jednotlivých způsobů financování jsem si tedy zvolila modelový příklad, aby bylo možno porovnat vybrané varianty financování a navázat tak na výše uvedené srovnání produktů v předchozích kapitolách.

Pro výpočet jsem zvolila následující situaci:

Mladý manželský pár, ve věku do 35 let, potřebuje 1 mil Kč na financování koupě bytu v hodnotě 1 300 000 Kč. Zbývajících 300 000 Kč bude financovat z vlastních zdrojů.

Splatnost úvěru by měla být 20 let a maximální výše splátky by neměla překročit 7 200 Kč

5.6.1 Financování úvěrem ze stavebního spoření

Financování úvěrem ze stavebního spoření je možno řešit dvěma způsoby a to financováním řádným úvěrem ze stavebního spoření nebo financováním pomocí překlenovacího úvěru ze stavebního spoření

Financování řádným úvěrem ze stavebního spoření

U tohoto typu úvěru je důležité začít spořit s dostatečným předstihem tak, aby bylo možné splnit podmínky pro přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření - úvěr lze získat nejdříve po dvou letech od začátku spoření a po splnění dalších podmínek stanovených stavební spořitelnou (naspoření minimálního stanoveného podílu z cílové částky a dosažení stanovené výše hodnotícího čísla).

Úroková sazba pro řádný úvěr ze stavebního spoření je stanovena při zakládání stavebního spoření a je uvedena ve smlouvě. Klient tak ví, za jaký garantovaný úrok si bude moci v budoucnu půjčit peníze, což je ale podmíněno splněním výše uvedených podmínek.

Pro financování pomocí stavebního spoření byla zvolena jako nejvýhodnější nabídka Raiffeisen stavební spořitelny ve variantě Úvěrový tarif s úrokovou mírou z úvěru stanovenou při uzavírání ve výši 3,5 %.

Podle podmínek stavební spořitelny bude muset manželský pár naspořit minimálně 400 000 Kč, aby na přidělení úvěru dosáhnul.

Z údajů vypočtených pomocí programu Raiffeisen stavební spořitelny [33] uvedených v tabulce 8 vyplývá, že při úložce, která byla stanovena ve výši 5 700 Kč měsíčně bude muset manželský pár spořit 6 let a 5 měsíců aby naspořil požadovanou částku nutnou pro poskytnutí úvěru. V době rozhodné pro přidělení úvěru budou mít naspořeno včetně státní podpory 458 674 Kč a částku 541 326 Kč budou financovat úvěrem ze stavebního spoření. Výše splátky byla stanovena na 4 202 Kč tak, aby byl úvěr splacen do 20ti let od uzavření stavebního spoření. Po získání úvěru bude manželský pár splácet pouze úvěr a nebude již na stavební spoření vkládat další prostředky.

Tab. 8. Řádný úvěr

Doba spoření	6 let 5 měsíců
Měsíční částka spoření	5 700 Kč
Doba splácení úvěru	13 let 7 měsíců
Měsíční splátka úvěru	4 202 Kč
Správa úvěru	296 Kč/ročně
Celkové náklady	1 142 340 Kč
Celkem přeplaceno	142 340 Kč

Zdroj: vlastní

Nevýhodou u tohoto typu úvěru je dlouhá doba počátečního spoření, tzn., že vyžaduje dlouhodobé plánování.

Financování překlenovacím úvěrem ze stavebního spoření

Pokud chtějí manželé využít úvěr ze stavebního spoření, ale nebudou mít založeno stavební spoření nebo nebude jejich stavební spoření splňovat podmínky pro přidělení řádného úvěru, mohou využít překlenovacího úvěru.

Stavební spořitelna může poskytnout po uzavření smlouvy překlenovací úvěr na celou cílovou částku. Úroky z úvěru jsou ale vyšší než pro řádný úvěr ze stavebního spoření. Ze

začátku budou manželé splácet pouze úroky z celé cílové částky, splácením se nesnižuje jistina úvěru. Teprve po splnění podmínek pro přidělení řádného úvěru se úvěr překlenovací změní na úvěr řádný, dojde ke snížení úroků na úrokovou míru, která byla ve smlouvě o stavebním spoření stanovena a jistina se sníží o naspořenou část. Od této doby bude docházet už i ke splácení jistiny.

Pro výpočet překlenovacího úvěru byl zvolen překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelny Nízká Hyposplátka, který je nabízen ke stavebnímu spoření Úvěrový tarif s úrokovou sazbou z řádného úvěru 3,5 % použitého v prvním příkladu.

Překlenovací úvěr Nízká Hyposplátka nabízí úrokovou sazbu 5,1 % při využití pojištění pojištěním pro případ smrti a trvalých následků je poskytován bonus 0,1%.

Splátky jsou opět voleny tak, aby byl úvěr splacen v době 20ti let od přidělení a aby se maximální výše splátky pohybovala v úrovni kolem 7 000 Kč.

Z údajů vypočtených pomocí programu Raiffeisen stavební spořitelny [33] uvedených v tabulce 9 vyplývá, že první fáze, ve které bude probíhat dospořování a zároveň splácení překlenovacího úvěru bude trvat 12 let a 3 měsíce. Manželé budou spořit jen po dobu splácení překlenovacího úvěru tak, aby byla naspořena potřebná částka k přidělení řádného úvěru. Po přidělení řádného úvěru budou manželé splácet jen úvěr a ve spoření již nebudou pokračovat. Splátka v prvním období činí 6 670 Kč. Po převedení překlenovacího úvěru na úvěr řádný dojde k převedení naspořené částky 411 877 Kč a řádný úvěr bude 588 123 Kč. Splátka řádného úvěru je 7 146 Kč a celý úvěr bude splacen za 20 let a 2 měsíce od uzavření smlouvy a přidělení překlenovacího úvěru.

Tab. 9. Překlenovací úvěr

Doba spoření a splácení překlenovacího úvěru	12 let a 3 měsíce
Měsíční splátka překlenovacího úvěru	4 170 Kč
Měsíční úložka na stavební spoření	2 500 Kč
Splátka celkem	6 670 Kč
Správa úvěru (ročně)	308 Kč
Celkové náklady na překlenovací úvěr	616 763 Kč
Naspořená částka do přidělení řádného úvěru	411 877 Kč
Výše řádného úvěru	588 123 Kč
Doba splácení úvěru	7 let 11 měsíců
Splátka úvěru	7 146 Kč
Správa úvěru	296 Kč/ročně
Celkové náklady na řádný úvěr	87 446 Kč
Náklady celkem	704 209 Kč

Zdroj: vlastní

5.6.2 Financování hypotečním úvěrem

Pro financování hypotečním úvěrem byla vybrána jako nejvýhodnější nabídka Komerční banky – úvěr Klasik 85 s dobou splácení 20 let. Úroková fixace byla pro tento příklad zvolena na celou dobu splácení, tj. 20 let. V tabulce 10 byla vypočtena výše měsíční splátky, která je 6 594 Kč pomocí hypoteční kalkulačky [32]. Celkové náklady na hypotéku včetně poplatku za správu úvěru budou za 20 let činit celkem 618 568 Kč.

Tab. 10. Hypoteční úvěr Komerční banky

Doba splácení úvěru	20 let
Výše úvěru	1 000 000 Kč
Úroková sazba s fixací 20 let	4,99 %
Měsíční splátka	6 594 Kč
Správa úvěru měsíčně	150 Kč
Celkové náklady	1 618 568 Kč
Celkem přeplaceno	618 568 Kč

Zdroj: vlastní

5.6.3 Úvěr 300 poskytovaný státem

V našem případě mohou manželé také požádat o poskytnutí Úvěru 300 pro mladé rodiny ve výši 300 000 Kč, který lze mimo jiné použít na koupi bytové jednotky. Úroková sazba je 2 % a splatnost může být až 20 let. V tabulce 11 sestavené s pomocí hypoteční kalkulačky [32] lze vidět, že při kombinaci hypotéky a Úvěru 300 ze SFRB je rozdíl v celkových nákladech 110 534 Kč při splatnosti 20 let. Celková měsíční splácená částka je nižší o 460 Kč měsíčně oproti financování pouze hypotečním úvěrem.

Tab. 11. Úvěr 300 v kombinaci s hypotékou a srovnání s hypotékou na celou částku

Doba splácení úvěru	Hypotéka	SFRB	Celkem	Hypotéka na celou částku
Výše úvěru	700 000 Kč	300 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Úroková sazba	4,99 %	2 %	-	4,99 %
Měsíční splátka	4 616 Kč	1 518 Kč	6134	6 594 Kč
Správa úvěru měsíčně	150 Kč	0 Kč	150 Kč	150 Kč
Celkové náklady	1 143 798	364 236 Kč	1 508 034 Kč	1 618 568 Kč
Celkem přeplaceno	443 798	64 236 Kč	508 034 Kč	618 568 Kč

5.6.4 Srovnání výhodnosti poskytovaných úvěrů

Ve svém modelovém příkladu jsem porovnála výhodnost zvolených produktů zejména z hlediska finanční výhodnosti pro zvolené konkrétní podmínky. Porovnání nákladů na jednotlivé varianty financování uvádím v tabulce 12. Z porovnání vyplývá, že nejvýhodnější variantou je řádný úvěr ze stavebního spoření Raiffeisen Úvěrový tarif, jehož využití ale vyžaduje dlouhodobé plánování a pro rychlé řešení vlastního bydlení se nehodí. Další v pořadí je Kombinace státem podporovaného Úvěru 300 v našem příkladu v kombinaci s hypotékou, rozdíl v nákladech 110 534 Kč oproti samostatné hypotéce ukazuje, že se vyplatí tuto možnost zvážit pokud manželé splňují podmínky pro poskytnutí úvěru a mohou vyčkat s pořízením bydlení až je rozhodnuto o přidělení tohoto zvýhodněného úvěru. Hypotéka je sice nákladnější než předchozí dvě možnosti, ale nabízí rychlé řešení financí pro

bydlení. Stejně rychlé řešení poskytuje i překlenovací úvěr ze stavebního spoření, ale pro náš zvolený modelový příklad se ukazuje jako nejdražší varianta.

Tab. 12. Srovnání úvěrů z pohledu žadatele

Řádný úvěr ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr ze stavebního spoření	Hypotéka	Kombinace SFRB a hypotéky
142 340 Kč	704 209 Kč	618 568 Kč	508 034 Kč

Zdroj: vlastní

Tyto závěry platí ovšem pro náš modelový příklad, pro každý případ se budou výsledky a závěry lišit. Modelový příklad jsem do svojí práce zařadila zejména proto, aby bylo možno ukázat, že se vyplatí porovnat jednotlivé nabídky co do finanční výhodnosti a příklad může posloužit jako vodítko jak takové srovnání provést. Ale nejde srovnávat nabídky jen podle výše nákladů, důležitá totiž není jen finanční výhodnost, ale například i rychlost s jakou finance potřebujeme, jak velkou splátku si můžeme dovolit atd. Proto je důležité vyhodnotit aktuální situaci, možnosti a okolnosti týkajících se pořízování vlastního bydlení. Teprve na základě tohoto vyhodnocení se můžeme rozhodnout a vybrat výhodnější mezi porovnávanými úvěrovými produkty a zvolit pro něj finanční instituci, která nám poskytne nejvýhodnější podmínky.

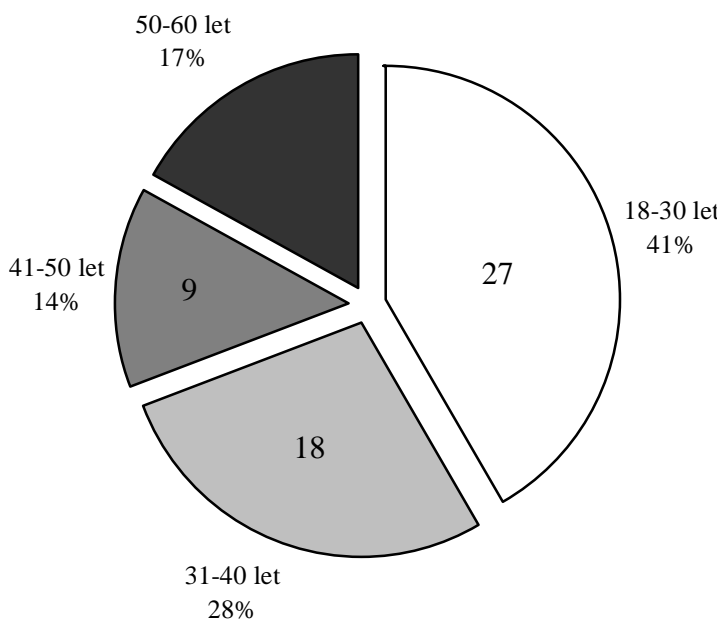
6 DOTAZNÍKOVÝ PRŮZKUM

Cílem průzkumu bylo zjištění aktuální situace týkající se vlastního bydlení a financování vlastního bydlení v mém okolí.

Monitoring byl proveden dotazníkovou metodou viz. příloha (P III). Informace od dotázaných byly získávány formou osobních rozhovorů. Přesto, že byl průzkum dobrovolný, všichni respondenti se ochotně účastnili a odpovídali na zadané otázky.

Celkem bylo osloveno 65 lidí z různých věkových kategorií, kteří byli rozděleni do čtyř základních věkových skupin, jak je vidět v grafu 1. Průzkum probíhal v Uherském Hradišti. Nejpočetnější byla skupina mladých, která tvořila skoro jednu polovinu dotázaných. Z nejstarší oslovené věkové skupiny odpovědělo správně 11 osob, grafické znázornění lze již vidět na grafu viz níže.

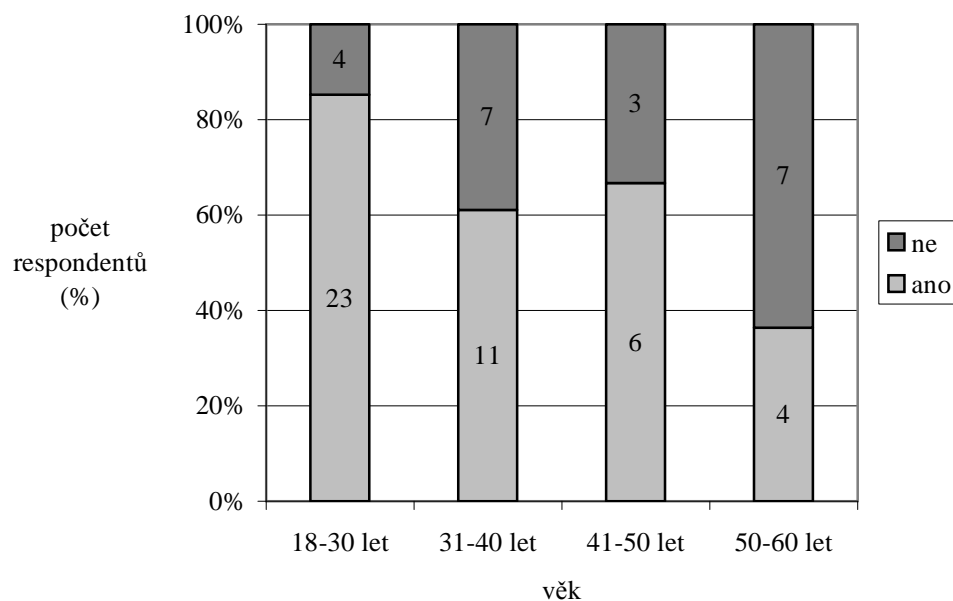
Graf 1. Věková struktura [vlastní]



Otázka: Uvažujete o vlastním bydlení nebo rekonstrukci?

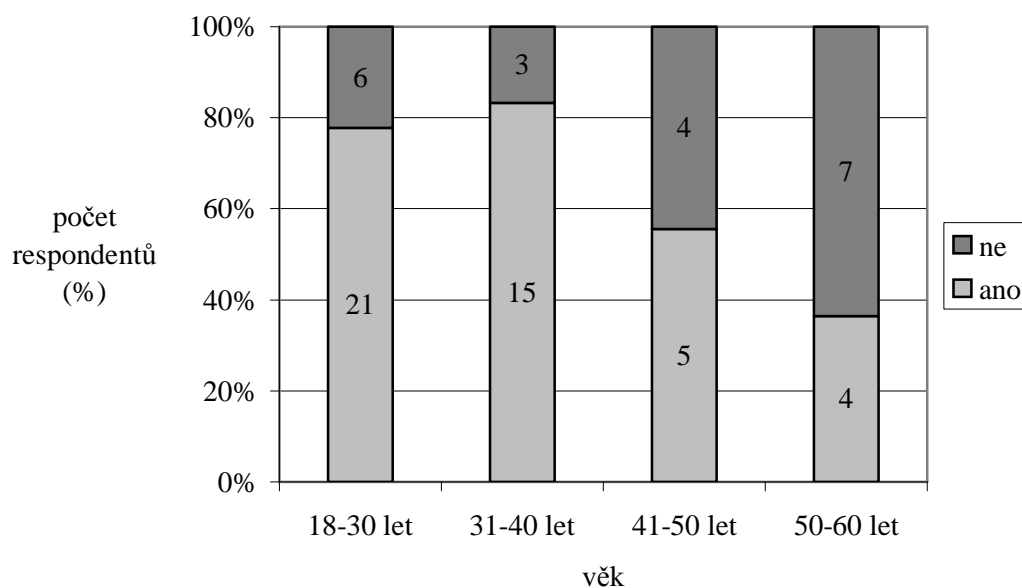
Na tuto otázku 68 % dotázaných odpovědělo kladně. Zbývajících 32 % o vlastním bydlení neuvažuje ať už z nedostatku finančních prostředků nebo proto, že již vlastní bydlení zajištěno má. Grafické znázornění uvádím v grafu 2. Počet kladných odpovědí hovoří o stálém zájmu o tuto problematiku financování vlastního bydlení, zejména v produktivním věku od osmnácti do padesáti let.

Graf 2. Uvažujete o vlastním bydlení či rekonstrukci [vlastní]



Další otázka se týkala velmi oblíbeného způsobu spoření i financování bydlení a to stavebního spoření. Ze všech dotázaných respondentů má stavební spoření založeno 69 % dotázaných, zbývajících 31 % stavební spoření nemá. Podrobnější členění je vidět v přiloženém grafu 3. Počet smluv podepsaných se stavebními spořitelny vypovídá o oblíbenosti tohoto produktu a získávání zájemců ze strany stavebních spořitel, zejména ze strany mladších klientů a to věkové skupiny 18 až 40 let.

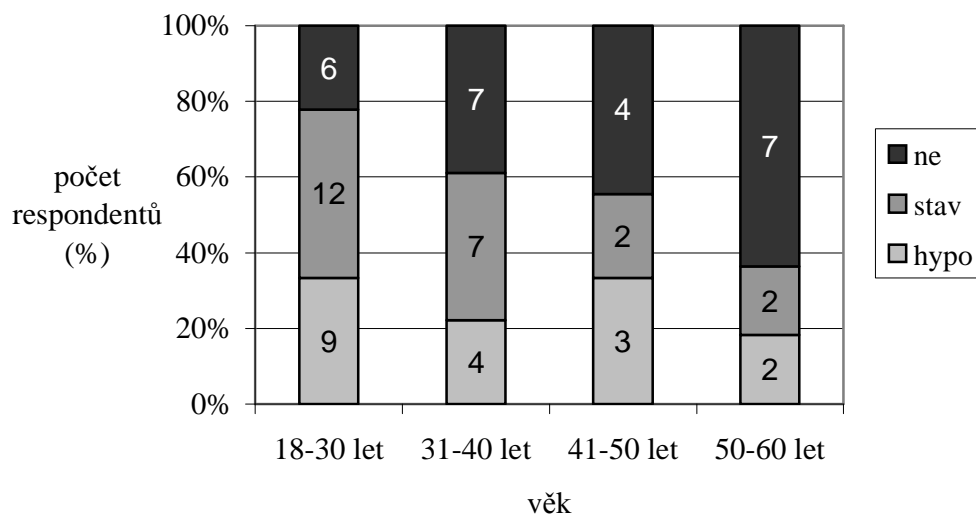
Graf 3. Máte stavební spoření? [vlastní]



Otázka: Uvažujete o úvěru?

Z dotázaných odpovědělo kladně 72 % lidí, 28 % o úvěru neuvažuje. Z těch co o úvěru uvažují, 56 % upřednostňuje stavební spoření a 44 % hypotéku. Z grafu 4 je na první pohled zřejmé, že zájem o úvěr na bydlení bude stále aktuálním tématem. V nejpočetnější věkové kategorii 18 až 30 let vyplývá, že úvěr od stavební spořitelny bude upřednostňován před hypotečním úvěrem. Z nejméně početné věkové skupiny 50 až 60 let lze vyvodit, že spousta respondentů již vlastní bydlení zajištěné má a tak neuvažuje o žádné půjčce ve formě úvěru na bydlení či rekonstrukci.

Graf 4. Uvažujete o úvěru? [vlastní]



Otázka: Financujete vlastní bydlení úvěrem? Pokud ano, definujte.

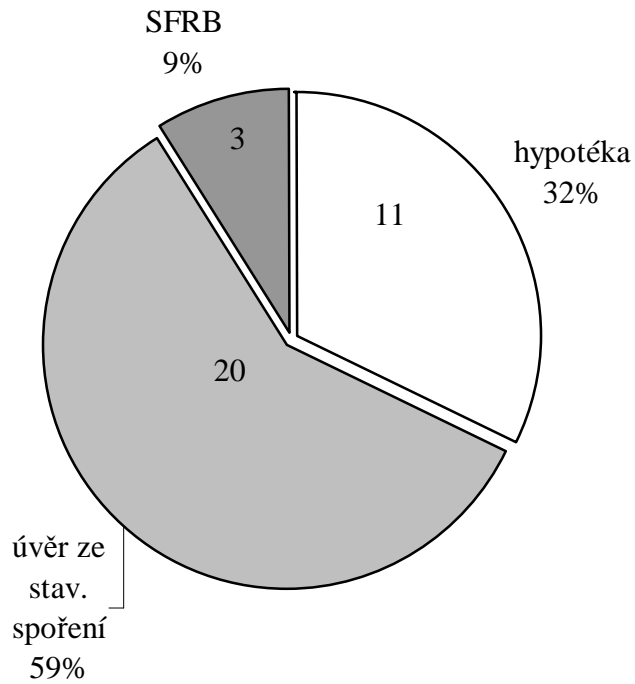
Na tuto otázku odpovědělo kladně 34 % dotázaných. Struktura těchto úvěrů je znázorněná v následujícím grafu 5 a podrobněji rozčleněna v grafu 6. Jak již bylo uvedeno v teoretické části mé bakalářské práce, existuje několik způsobů financování bydlení. Respondentům byly nabídnuty ty nejzákladnější a nejvíce užívané, jako jsou půjčky ze stavebního spoření, hypoteční úvěry a v neposlední řadě půjčky mladým ze Státního fondu rozvoje bydlení a půjčky měst. Z nabízených možností se nejvíce respondentů přiznalo k úvěru ze stavebního spoření, ať už překlenovacího či řádného. Dalším oblíbeným úvěrem je hypotéka. Proč je tak málo využívaný SFRB může být ten, že vyřizování žádosti je příliš komplikované nebo kritéria pro žadatele příliš přísná.

Dotazníkový průzkum také dokázal, že informovanost o možnostech financování vlastního bydlení při využití půjček či zvýhodněných úvěrů od státu či měst je velmi nízká..

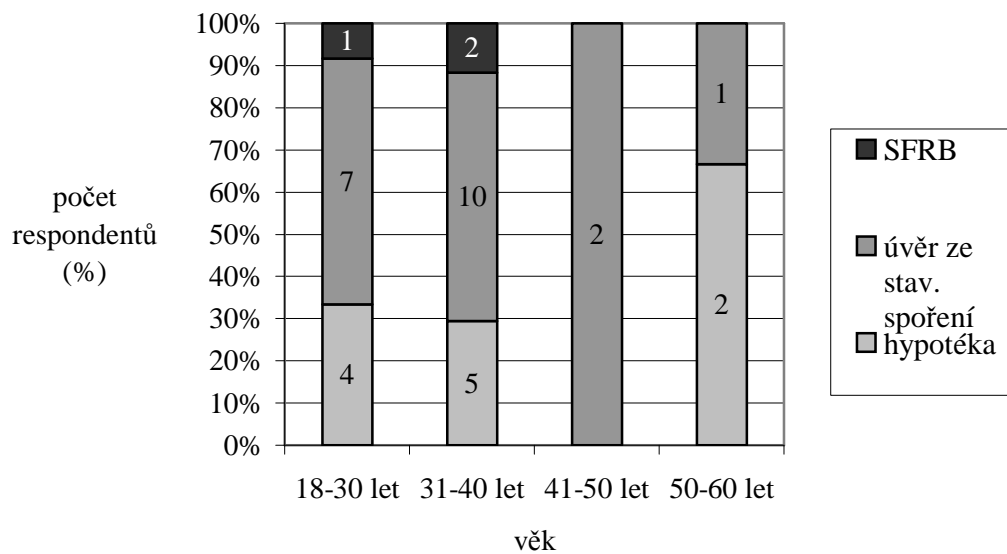
O úvěru ze SFRB slyšelo 26 % dotázaných a o úvěru z FRB města pouhých 18 % dotázaných. Pouze jeden respondent ze všech věkových kategorií uvedl, že půjčku z města v minulosti využil. Další tři se přiznali k úvěru ze Státního fondu rozvoje bydlení.

Domnívám se, že z celkově osloveného počtu respondentů je to velmi málo. Doufám, že tento dotazník alespoň vzbudil pozornost o těchto produktech a samotná bakalářská práce poslouží jako informační nástroj. Dále je jen v zájmu státu a měst, aby své produkty více zveřejňovali tak, aby se dostali do podvědomí všech.

Graf 5. Máte úvěr? [vlastní]



Graf 6. Máte úvěr podle věkových skupin [vlastní]



ZÁVĚR

O možnostech financování vlastního bydlení v České republice se lze dočíst v mnoha publikacích, člancích, na internetu. Dále je možné se osobně dotázat na pobočkách a centrálách všech bankovních institucí. Podrobnou studii jsem dospěla k názoru, že složitou je již orientace v nabídkách jednotlivých produktů. Institucí, nabízejících financování vlastního bydlení je hodně a každá z nich má několik produktů. Je velmi složité se rozhodnout mezi hypotékou a úvěrem ze stavebního spoření, či kombinací obou nebo doplnění ještě o vedlejší produkty jako jsou půjčky měst a státu. Některé jsou výhodné svou úrokovou sazbou, dobou splatnosti, jiné nabízejí nulové poplatky. Proto jsem se na tuto problematiku ve své práci zaměřila.

Tato bakalářská práce nabízí ve své teoretické části seznámení s nejrozšířenějšími formami financování bydlení. Věnuji se v ní problematice stavebního spoření, hypoték a také nízkouročených půjček od státu a měst. Tyto formy financování byly vybrány proto, že patří mezi nejrozšířenější a nejvyužívanější formy financování, což potvrdil i provedený dotazníkový průzkum.

V analytické části se věnuji konkrétnímu srovnání a to nejdříve ve formě obecného porovnání jednotlivých forem financování vlastního bydlení, srovnání jejich výhod a nevýhod, které jsou shrnuty do přehledné tabulky, umožňující rychlé srovnání výhodnosti jednotlivých produktů v konkrétní situaci. V další části pak u vybraných produktů srovnávám podmínky a parametry jednotlivých bankovních produktů v podobě přehledných tabulek, které mohou posloužit k usnadnění orientace v záplavě nabízených produktů.

Na toto srovnání navazuji vypracováním modelového příkladu pro konkrétní podmínky v nichž srovnávám zejména finanční výhodnost jednotlivých produktů. Z modelového příkladu vyplývá, že se důkladnému srovnání a výběru produktu financování vyplatí věnovat velkou pozornost. Příklad může sloužit jako vodítko jak takové srovnání provést. Modelový příklad je ale jenom část skládačky, protože jak vyplývá z předchozích kapitol analytické části, každý produkt má své výhody a nevýhody a je třeba porovnat nejen finanční výhodnost, ale například i rychlost s jakou peníze potřebujeme, jak velkou splátku si můžeme dovolit.

Analytickou část jsem také doplnila o vlastní dotazník, který přispěl k hlubšímu porozumění a propojení méj bakalářské práce se skutečnou situací a využitím jednotlivých produktů pro

financování bydlení v mém okolí. Po vyhodnocení dotazníku se domnívám, že jsem bakalářskou práci zaměřila na ty nejdůležitější produkty pro financování vlastního bydlení a že by i moje práce mohla přispět ke zvýšení informovanosti o jednotlivých produktech, jejich výhodách a nevýhodách i důležitosti důkladného srovnání jednotlivých produktů.

RESUME

Das Thema dieser Bakkalauresarbeit ist „*Die Problematik der Finanzierung eigenes Wohnen in der Tschechischen Republik.*“ Es ist nicht einfach für manche Leute in der Tschechischen Republik eigenes Wohnen zu gewinnen. Nur ein kleiner Teil der Bevölkerung Tschechischen Republik hat genügende finanzielle Mittel zum Verfügung, um eine Immobilie von sich selbst zu kaufen. Auf dem Finanzmarkt gibt es viele Möglichkeiten eigenes Wohnen zu finanzieren. Neben der Möglichkeit Geld zu sparen gibt es auch die Variante finanzielle Mittel von der Geld- oder anderen Institutionen zu gewinnen, falls gewisse Bedingungen erfüllt werden. In dieser Bakkalauresarbeit habe ich mich auf die häufigsten, beliebtesten und billigsten Möglichkeiten konzentriert. Zu diesen Formen habe ich folgende Möglichkeiten der Finanzierung eigenes Wohnen eingeräumt:

- Der Baukredit (ordentlicher Kredit, Überbrückungskredit)
- Der Hypothekenkredit,
- Kredit von Staats Fonds für Entwicklung des Wohnen,
- Ausleihung von Fonds für Entwicklung der Stadt.

Die Bedingungen für die Kreditzuweisung sind natürlich fest gegeben von der Seite des Kreditantragstellers und auch des Anbieters.

Die gemeinnützige Organisationen und Banken beurteilen sehr sorgfältig die Möglichkeiten von Kreditzuweisung, weil sie sich befürchten, dass die Ausleihung nicht zurückbezahlt wurde. Die angebotene Kredite unterscheiden sich durch die Höhe des Kredits, Alter des Kreditantragstellers, die Zeit der Abzahlung, der Zinnsatz, der Tarif für Kreditzuweisung, die Gebühren für die Kontoverwaltung. Was alle gemeinsam haben ist die gewährte Garantie. Jeder Kreditantragsteller für Wohnenskredit muss mit einer Immobilie haften.

Das Bausparen hat durch die Zeit grosse Popularität gewonnen und is vielleicht am häufigsten benutztes Produkt für Finanzierung eigenes Wohnen. Die Bausparkassen bieten nicht nur das Produkt des Sparen an, sondern auch Hypotheken die die Beschaffung einer Immobilie ermöglichen.

Die Hypothekenkredite stellen eine der ältesten Formen von Finanzierung des Wohnen dar. Die Nachfrage nach ihnen bleibt hoch. Die Banken konkurrieren sich gegenseitig auf dem Markt und versuchen immer bessere Bedingungen anzubieten um die Kliente zu gewinnen.

Die Kredite von dem Staat gewährt garantieren niedrigen Zinnsatz, der für die ganze Zeit der Abzahlung gültig bleibt. Zu dieser Zeit gehören sie zu den billigsten Formen der Finanzierung. Der Nachteil ist dann eine Reihe von beschränkenden Bedingungen für das Kreditzuweisung, wie zum Beispiel das Alter des Kreditantragstellers und niedriger Höchstbetrag. Die Ausleihung von der Stadt ist nicht zum Immobilienkauf gemeint, sondern mit einer Rekonstruktion verbunden. Sie kann also als eine Ergänzung zum Kredit für einen Immobilienkauf dienen.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] PRČÍK, T. *Stavební spoření* 1. vydání Brno: ERA Group, 2002, 124 s. ISBN 80-86517-29-2.
- [2] SYROVÝ, P., NOVOTNÝ M. *Osobní a rodinné finance* 2. aktualizované vydání Praha: GRADA Publishing, 2003, 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
- [3] NAVRÁTIL, V., VELICH J. *Zásady řízení úvěrů* 1. vydání Praha: Management Press, 1999, 110 s. ISBN 80-85943-91-3.
- [4] MARTÍNKOVÁ, E., *(Ne)máte peníze: Co s tím?* 1. vydání Havlíčkův Brod: Fragment, 2003, 151 s. ISBN 80-7200-482-4.
- [5] SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení* 4. přepracované vydání Praha GRADA Publishing 2005, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
- [6] VICHNAROVÁ, L., NOVÁKOVÁ J. *Financování bydlení* 1. vydání Brno: ERA group, 2007, 90 s. ISBN 978-80-7366-076-6.
- [7] MARKOVÁ, H. *Daňové zákony, Úplná znění platná k 1. 1. 2008* 16. vydání Praha GRADA Publishing 2008, 208s. ISBN 978-80-247-2385-3.
- [8] KROH, M. *Jak si vzít úvěr* 1. vydání Praha: GRADA Publishing, 1999, 160 s. ISBN 80-7169-617-X.
- [9] LUX, M., SUNEGA P. *Jak dobře investovat do bydlení* 1. vydání Praha: SLON, 2006, 288 s. ISBN 80-86429-12-1.

Internetové zdroje

- [10] *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a stání podpoře stavebního spoření*
[online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<http://www.lexdata.cz/lexdata/sb_free.nsf/c12571cc00341df10000000000000000/c12571cc00341df1c12566d4007407ed?OpenDocument>.

- [11] *Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/zakony_1039.html>.
- [12] *Poskytovatelé hypoték* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<<http://www.hypotecni-banky.info/hypoteka-obecne/>>.
- [13] *Poskytovatelé stavebního spoření* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<<http://www.gpf.cz/stavebni-sporeni>>.
- [14] *Základní ukazatele stavebního spoření k 31. 12. 2008* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_45793.html>.
- [15] *Nariženi vlády č. 616/2004 Sb., ze dne 1. prosince 2004 o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let. (aktualizované znění podle nariženi vlády 98/2007 Sb.)* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný na WWW:
<http://www.sfrb.cz/programy/prilohy.shtml?sh_itm=93b1fe88cbdb9a9484886611059cbefc>.
- [16] *Českomoravská stavební spořitelna* [online]. [cit 2009-03-25]. Dostupný z WWW:
<<http://www.cmss.cz/>>.
- [17] *Raiffeisen stavební spořitelna* [online]. [cit 2009-03-25]. Dostupný z WWW:
<<http://www.rsts.cz/rsts/lide/default.aspx>>.
- [18] *Stavení spořitelna České spořitelny* [online]. [cit 2009-03-25]. Dostupný z WWW:
<<http://www.burinka.cz/>>.
- [19] *Modrá pyramida – stavební spořitelna* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW:
<<http://www.modrapyramida.cz/>>.

- [20] *Wüstenrot – stavební spořitelna* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.wuestenrot.cz/>.
- [21] *Komerční banka* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.kb.cz/>.
- [22] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.sfrb.cz/>.
- [23] *Město Staré Město* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.staremesto.uh.cz/>.
- [24] *M Bank* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mbank.cz/>.
- [25] *Ocenění Banka roku* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.bankaroku.cz/banka-roku/nominace.html>.
- [26] *Stavební spoření – úroky z vkladu* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mesec.cz/clanky/stavebni-sporeni-stale-aktualni/>.
- [27] *Výpověď ze stavebního spoření* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/stavebni-sporeni-tarify/vypoved-stavebniho-sporeni/>.
- [28] *Seznam bank poskytujících hypoteční úvěr bez dokazování příjmu* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: <http://www.hypik.cz/hypoteky/hypoteky/hypoteky-bez-prijmu>.
- [29] *Daňové úlevy* [online]. [cit 2009-03-11]. Dostupný z WWW: http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ref_verej_financ_dan_ref_42540.html
- [30] *Hypoteční trh v loňském roce poklesl o 20 %* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW: <http://www.hypindex.cz/tiskove-zpravy/hypotecni-trh-v-lonskem-roce-poklesl-o-20/>.

- [31] *Stavební spořitelny i přes krizi loni půjčily více peněz.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
http://www.komora.cz/hk-cr-top-02-sede/podpora-podnikani-v-cr/oborove-informace/sluzby-a-financnictvi/art_28470/stavebni-sporitelny-i-pres-krizi-loni-pujcily-vice-penez.aspx.
- [32] *Spočítejte si splátku hypotečního úvěru.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.finexpert.cz/Kalkulacky/Spocitejte-si-splatku-hypotecniho-uveru/sr-1-sc-41/default.aspx?calc=6>>.
- [33] *Modelování stavebního spoření.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<https://www2.rsts.cz/cibis-web/simulation/newBsSimulationCase.do>>.
- [34] *Volksbank.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/home/index.html>>.
- [35] *UniCredit Bank.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.unicreditbank.cz/cz/uvod.html>>.
- [36] *Hypoteční banka.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
- [37] *GE Money .* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.gemoney.cz/ge/cz/1>>.
- [38] *ČSOB.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.csob.cz/cz/Stranky/default.aspx>>.
- [39] *Citibank.* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.citibank.cz/czech/homepage/index.htm>>.
- [40] *Složení anuitní splátky* [online]. [cit 2009-04-12]. Dostupný z WWW:
<<http://www.hypoexpert.cz/anuitni-hypoteka/>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
ČNB	Česká Národní Banka
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
FRB	Fond rozvoje bydlení
p. a.	per anum
p. m.	per mensem
a. s.	akciová společnost
mil.	milión
Kč	Korun českých
tab.	tabulka
atd.	a tak dále
popř.	popřípadně
tj.	to jest
např.	například
č.	číslo
tzn.	to znamená

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Ukázka překlenovacího úvěru	22
Obr. 2. Složení anuitní splátky hypotečního úvěru	32

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1. Věková struktura.....	59
Graf 2. Uvažujete o vlastním bydlení či rekonstrukci.....	60
Graf 3. Máte stavební spoření?	61
Graf 4. Uvažujete o úvěru?.....	62
Graf 5. Máte úvěr?	64
Graf 6. Máte úvěr podle věkových skupin.....	64

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Základní změny podmínek spoření	13
Tab. 2. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření k 31. 12. 2009	25
Tab. 3. Srovnání využití poskytovaných půjček na bydlení	46
Tab. 4. Řádné úvěry ze stavebního spoření.....	47
Tab. 5. Překlenovací úvěry ze stavebního spoření.....	48
Tab. 6. Srovnání hypotečních úvěrů	49
Tab. 7. Srovnání nabídek KB a Citibank	50
Tab. 8. Řádný úvěr Raiffeisen stavební spořitelny.....	52
Tab. 9. Překlenovací úvěr Raiffeisen stavební spořitelny.....	53
Tab. 10. Hypoteční úvěr Komerční banky	54
Tab. 11. Úvěr 300 v kombinaci s hypotékou a srovnání s hypotékou na celou částku	54
Tab. 12. Srovnání úvěrů z pohledu žadatele	55

SENAM PŘÍLOH

P I Žádost o poskytnutí půjčky z Fondu rozvoje bydlení města Staré Město.

P II Žádost o poskytnutí půjčky ze Státního fondu rozvoje bydlení.

P III Dotazník.

Ž Á D O S T

o poskytnutí půjčky z Fondu rozvoje bydlení města Staré Město

1. Žadatel

fyziická osoba

jméno a příjmení: _____ rodné číslo: _____

bydliště: _____

kontaktní telefon: _____

zaměstnání: _____

adresa pro doručování písemností: _____

číslo účtu žadatele, ze kterého bude půjčka splácena: _____

jméno a příjmení: _____ rodné číslo: _____

bydliště: _____

kontaktní telefon: _____

zaměstnání: _____

adresa pro doručování písemností: _____

číslo účtu žadatele, ze kterého bude půjčka splácena: _____

právníká osoba

název subjektu: _____

sídlo: _____

adresa pro doručování písemností: _____

IČ/DIČ: _____

jméno a příjmení statutárního zástupce: _____

kontaktní telefon: _____

číslo účtu žadatele, ze kterého bude půjčka splácena: _____

2. Identifikace nemovitosti, pro kterou má být půjčka čerpána:

<input type="checkbox"/>	RODINNÝ DŮM
<input type="checkbox"/>	BYTOVÝ DŮM
<input type="checkbox"/>	BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ

(označte křížkem nemovitost, pro kterou bude půjčka čerpána)

adresa domu/bytu včetně čísla popisného: _____

číslo parcely: _____

katastrální území: _____

počet bytů v domě ve vlastnictví žadatele: _____

3. Údaje o půjčce

Půjčka může být žádána na více účelů současně.

Opakovaně nelze získat půjčku na stejný účel u jednoho domu/bytu.

Lhůta splatnosti půjčky z FRB je 5 let od uzavření půjčky.

Půjčky z FRB jsou úročeny sazbou 4% p. a.

Popis účelů požadované půjčky:

p. č.	název účelu	dům/byt	horní hranice půjčky	požadovaná částka půjčky v Kč
01.	Obnova střechy (krytiny, konstrukce, oplechování, kominové zdivo)	na 1 dům	do 150.000,- Kč	
02.	Zřízení či modernizace plynového, elektrického nebo jiného ekologického topení, příp.solárního ohřevu teplé užitkové vody vč. rekonstrukce kominových těles	na 1 byt	do 50.000,- Kč	
03.	Dodatečná izolace domu proti vodě	na 1 dům	do 50.000,- Kč	
04.	Obnova fasády, balkonů, lodžii včetně oplechování domu	na 1 dům na 1 byt.j.	do 80.000,- Kč do 20.000,- Kč	
05.	Obnova fasády včetně zateplení	na 1 dům na 1 byt.j.	do 130.000,- Kč do 30.000,- Kč	
06.	Zateplení obvodového pláště domu	na 1 dům na 1 byt.j.	do 50.000,- Kč do 10.000,- Kč	
07.	Vybudování nebo přestavba WC a koupelny nebo sprchového koutu	na 1 dům na 1 byt.j.	do 40.000,- Kč do 40.000,- Kč	
08.	Vestavba, nástavba, přístavba, již vznikne samostatná bytová jednotka v rámci stávajícího domu	na 1 byt	do 250.000,- Kč	
09.	Výměna oken a vchodových domovních dveří a vrat z uliční strany	na 1 dům na 1 byt.j.	do 90.000,- Kč do 40.000,- Kč	
10.	Rekonstrukce vnitřních rozvodů vody, plyn a kanalizace, elektro rozvodů	na 1 dům na 1 byt.j.	do 55.000,- Kč do 15.000,- Kč	
	Celkem součet v Kč	XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXX	

Uveďte všechny půjčky a úvěry, které Vám byly již dříve poskytnuty z prostředků Fondu rozvoje bydlení města Staré Město, popřípadě z prostředků povodňového fondu oprav:

Typ půjčky/úvěru	Účel, pro který byla půjčka čerpána	Číslo smlouvy	Výše poskytnuté půjčky v Kč

4. Realizace prací

Předpokládaná lhůta dokončení realizace projektu: _____

Orientační cena předjednaná s dodavatelem akce, na niž je žádán
půjčka - rozpočet předpokládaných nákladů: (v Kč) _____

Při realizaci prací svépomocí odhad nákladů, které budou při čerpání
doloženy daňovými doklady: (v Kč) _____

5. Poučení

5. 1. O výsledku výběrového řízení a o přiznané výši půjčky budou všichni žadatelé vyrozuměni nejpozději do 30 dnů od rozhodnutí Zastupitelstva města Staré Město. Žadatelé, kterým byla půjčka přiznána, budou vyzváni k uzavření smlouvy o půjčce a zástavní smlouvy na nemovitost, na niž je půjčka žádána. Právo na uzavření smluv zaniká, pokud se žadatel nedostaví k uzavření smlouvy o půjčce a zástavní smlouvy do 30-ti dnů po do- ručení výzvy.
5. 2. Před podpisem smlouvy o půjčce je nutné doložit potvrzení o pojištění nemovitosti, na kterou je půjčka poskytována (postačí základní pojištění na živelné pohromy). Pojistná smlouva musí být vinkulována ve prospěch města Staré Město.
5. 3. Půjčku lze čerpat pouze do 30.11. v roce, v němž byla uzavřena smlouva. Půjčka včetně úroků se splácí rovnoměrnými měsíčními splátkami po uplynutí jednoroční lhůty pro čerpání půjčky.
5. 4. Fond rozvoje bydlení eviduje půjčku jako celek, rozpočítání jistiny a úroků na jednotlivé bytové jednotky nebo vlastníky, popřípadě členy družstva, je záležitostí žadatele.

6. Záruka

Žadatel bere na vědomí, že poskytnutá půjčka z prostředků Fondu rozvoje bydlení města Staré Město bude zajištěna ručením třetí osobou nebo ručením nemovitým majetkem ve výši 130 % poskytnuté půjčky.

6.1 Ručitelé:

1. Jméno a příjmení RČ

Bydliště:

2. Jméno a příjmení RČ

Bydliště:

6.2 Zástava nemovitostí ve vlastnictví žadatele:

Druh a popis nemovitosti (budova, stavba, pozemek):

Číslo popisné (označení nemovitosti):

Nemovitost se nachází na pozemku parc.č.:

vedená v katastru nemovitostí na katastrálním území Staré Město u Uherského Hradiště.

Zastavovaná nemovitost je pojištěna pod č. pojist.smlouvy..... u:

proti riziku:

v případě přiznání půjčky Kč 200.000 a více bude vinkulována ve prospěch poskytovatele půjčky.

7. Přílohy žádosti :

- 1. Doklad o vlastnictví bytů, bytového nebo rodinného domu (originál výpisu z katastru nemovitostí ne starší 3 měsíců).
- 2. Originál dokladu (s nabytím právní moci) o připustnosti stavebních oprav, na které či v rámci kterých je žádána půjčka.

- 3. Žadatel – fyzická osoba doloží potvrzení o výši příjmů buď na formuláři uvedeném v této žádosti, popřípadě jako samostatnou přílohu – např. důchodový výměr u osob pobírajících důchod, podnikatel předloží kopii posledního daňového přiznání.
- 4. Žadatel - fyzická osoba doloží čestné prohlášení o svých finančních závazcích (jiné půjčky, ručení, srážky přikázané soudem).
- 5. Ručitel – fyzická osoba doloží potvrzení o výši příjmů buď na formuláři uvedeném v této žádosti, popřípadě jako samostatnou přílohu – např. důchodový výměr u osob pobírajících důchod, podnikatel předloží kopii posledního daňového přiznání.
- 6. Ručitel - fyzická osoba doloží čestné prohlášení o svých finančních závazcích (jiné půjčky, ručení, srážky přikázané soudem) a o přijetí závazku ručení.
- 7. V případě ručení nemovitostí žadatel doloží znalecký posudek ne starší než 3 roky dokládající hodnotu nemovitosti, na kterou je půjčka žádána.
- 8. U nemovitostí zatížených dřívějšími zástavními právy potvrzení zástavních věřitelů o aktuální výši pohledávek včetně příslušenství, pro které je nemovitost zastavena. Toto potvrzení nesmí být starší než jeden měsíc.
- 9. Žadatel - právnická osoba u bytového domu (v případě žádosti společenství vlastníků jednotek nebo družstev) uveďte jako samostatnou přílohu seznam majitelů jednotlivých bytů, popř. seznam členů družstva, částku připadající na jednotlivé bytové jednotky a podpis těchto osob dokládající jejich souhlas s touto žádostí a požadovaným úvěrem.

Přílohy předložené v originále lze po ukončení výběrového řízení vyměnit za kopie, které budou uloženy na Městském úřadě ve Starém Městě po celou dobu splácení půjčky. V případě neschválení půjčky budou přílohy navráceny žadateli po skončení výběrového řízení.

6. Prohlášení žadatele:

7. 1. Žadatel prohlašuje, že veškeré údaje uvedené v této žádosti jsou pravdivé. Dojde-li po podání žádosti o půjčku až do doby vrácení poskytnuté půjčky ke změnám v uvedených údajích, jsou žadatelé povinni tyto změny bez zbytečného odkladu oznámit správcům Fondu rozvoje bydlení, jinak jsou žadatelé povinni uhradit všechny náklady, které v důsledku nesplnění této povinnosti městu Staré Město nebo jiným subjektům vzniknou.
7. 2. Žadatel souhlasí s tím, aby jím uvedené údaje v této žádosti byly zpracovány v rozsahu nezbytně nutném pro účely řízení o poskytnutí a vedení půjčky.
7. 3. Žadatel podpisem této žádosti prohlašuje že nemá žádné nesplacené dluhy po lhůtě splatnosti vůči městu Staré Město. Nedluží žádné místní poplatky, nájemné z bytových a nebytových prostor a pozemků apod.
7. 4. Žadatel o půjčku svým podpisem stvrzuje, že se podrobně seznámil(a) se Zásadami pro poskytování půjček z Fondu rozvoje bydlení města Staré Město a s podmínkami vyhlášeného výběrového řízení.

Ve Starém Městě dne _____

Podpis

**Předpokládaná cena
stavěné či pořizované
nemovitosti, převodu
práv, nabytí členských
práv Kč**

Zdroje financování

vlastní prostředky ve výši Kč
hypoteční úvěr ve výši Kč
úvěr ze stavebního spoření Kč
požadovaný úvěr od SFRB ve výši Kč

Měsíční příjmy

Čistý měsíční příjem

Čistý měsíční příjem manžela/ky

Sociální dávky (i důchod)

Ostatní příjmy

Měsíční výdaje

Nájemné s inkasem

Stavební spoření

Leasing

Pojistné

Splátky půjček, úvěrů

Penzijní spoření

Další povinné výdaje
(např. výživné na dítě, NEUVÁDĚJTE výdaje na stravu,
oblečení a domácnost)

Čestné prohlášení

Prohlašuji tímto, že nejsem, ani^{*)} můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} není,^{*)} vlastníkem bytu, bytového nebo rodinného domu a také ne uživatelem družstevního bytu. Dále prohlašuji, že nemám/e^{*)} žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění a sociální pojištění a nedoplatky na státní politiku zaměstnanosti. Rovněž nemám/e^{*)} žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek nebo dávek sociálního zabezpečení. Rovněž prohlašuji, že nemám já ani můj/moje^{*)} manžel/ka^{*)} sjednan se SFRB úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., a že na pořizovaný byt, rodinný dům nebyl poskytnut úvěr podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb.

Souhlas se zpracováním osobních dat

Udělují souhlas Státnímu fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) - IČO 70856788 zpracovávat podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů (dále jen zákon), mé osobní údaje, které jsem uvedl (a) v mnou vyplněné žádosti nebo sdělím SFRB při uzavírání smlouvy o poskytnutí úvěru, event. při uzavírání jiných smluvních ujednání mezi mnou a SFRB, a to pro účely poskytování podpory z prostředků SFRB.

Prohlašuji, že údaje uvedené v této žádosti, v potvrzení o příjmech (daňovém přiznání) a v dalších předložených dokladech jsou úplné a pravdivé.

V

.....
podpis žadatele/žadatelky

Přílohy:

	žadatel/ka	manžel/ka
Potvrzení o výši čístečního příjmu za rok zpětně od data podání žádosti.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potvrzení k dani z příjmu fyzických osob v případě, že jste OSVČ.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Doklad o přiznání důchodu nebo rodičovského příspěvku, přídatku na dítě, pobíráte-li jej.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kopie oddacího listu, rodného listu dítěte /u svobodné(ho) žadatelky(he).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kopie úvěrové smlouvy v případě, že je již úvěr přiznán.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stavební povolení s razítkem nabytí právní moci, jde-li o výstavbu a je vyžadováno.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ohlášení stavby a souhlas s provedením ohlášené stavby, pokud byl vydán.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kupní smlouva nebo smlouva o smí. budoucí kupní, jde-li o pořízení bytu koupí.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kupní smlouva nebo smlouva o smí. budoucí kupní, jde-li o koupi rodinného domu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Výpis z katastru nemovitostí na byt nebo dům osvědčující vlastnictví prodávajícím.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kolaudační rozhodnutí, popř. potvrzení stavebního úřadu, že se jedná o RD s jedním bytem, jde-li o koupi RD.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Potvrzení bytového družstva o existenci bytu a členství osoby, která bude převádět svá členská práva k družstevnímu bytu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smlouva o převodu družstevního bytu s uvedením výše převodu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Výzva k úhradě členského vkladu.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*) v případě ženatého/vdané žadatele/žadatelky

P III DOTAZNÍK

Dobrý den, právě držíte v rukou dotazník na téma Problematika financování vlastního bydlení v ČR. Dotazník, který vyplníte (**vhodné odpovědi zakroužkujete**) bude sloužit k hlubšímu zamyšlení a podrobnějšímu vypracování mé bakalářské práce.

Mnohokrát děkuji za vyplnění. Andrea Vlková

Věková skupina	18-30	31-40	41-50	50-60
----------------	-------	-------	-------	-------

Uvažujete o vlastním bydlení popř. rekonstrukci?	ANO/NE
Máte stavební spoření	ANO/NE

Uvažujete o úvěru při financování vlastního bydlení	ANO/NE
---	--------

Jaký typ úvěru byste při financování upřednostnili:

Hypotéka / Stavební spoření / Jiný (prosím specifikujte)

Slyšeli jste o úvěru od státu ze Státního fondu rozvoje bydlení??	ANO/NE
---	--------

Slyšeli jste o půjčce z města z Fondu rozvoje bydlení města??	ANO/NE
---	--------

Pokud již vlastní bydlení úvěrem financujete, máte:

Hypoteční úvěr??	ANO/NE
Pokud ano, typ čerpání úvěru	Účelový (proti fakturám) / Bezúčelový (americká hyp.)
Uplatňujete daňové úlevy	ANO/NE

Úvěr ze stavebního spoření??	ANO/NE
Uplatňujete daňové úlevy	ANO/NE

úvěr ze Státního fondu rozvoje bydlení??	ANO/NE
--	--------

půjčka z města z Fondu rozvoje bydlení města??	ANO/NE
--	--------

Jiný typ
	(prosím specifikujte)