

# **Srovnání výhodnosti úvěru ze stavebního spoření a hypotéky při nákupu nemovitosti v ČR**

Iveta Hůlková

---

Bakalářská práce  
2015



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví  
akademický rok: 2014/2015

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Iveta Hůlková**  
Osobní číslo: **M12329**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**  
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Srovnání výhodnosti úvěru ze stavebního spoření  
a hypotéky při nákupu nemovitosti v ČR**

Zásady pro vypracování:

## Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

### I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické poznatky z oblasti úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru.

### II. Praktická část

- Provedte srovnání úvěrových produktů určených k financování bydlení u vybraných finančních institucí.
- Na základě srovnání navrhněte vhodnou variantu financování vlastního bydlení pro potenciálního klienta.

## Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

**BELÁS, Jaroslav. Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví. 1. vyd. Žilina: Georg, 2013, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.**

**JANDA, Josef. Spořit nebo investovat? 1. vyd. Praha: Grada, 2011, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.**

**KIDWELL, David S. Financial institutions, markets and money. 11th ed. Hoboken: John Wiley and Sons, c2012, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.**

**SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.**

**SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. Osobní finance: řízení financí pro každého. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2014, 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.**

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Molínek**  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: **16. února 2015**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. května 2015**

Ve Zlíně dne 16. února 2015

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

### Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

### Prohlašuji,

- že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
- že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 12. 5. 2015

*Kučková*  
.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Cílem této bakalářské práce je porovnání výhodnosti úvěru ze stavebního spoření a hypotéky při nákupu nemovitosti v ČR. První část práce představuje teoretické poznatky z oblasti bankovního systému v ČR, hypotéky a úvěru ze stavebního spoření. Druhá část je věnována praktické části, ve které je srovnáván hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření u tří případových zákazníků. V závěru této části je doporučení pro jednotlivé zákazníky.

Klíčová slova: bankovní systém, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, úroková sazba, splátka, fixace úrokové sazby

## **ABSTRACT**

The aim of this bachelor's thesis is the comparison of the advantages of a building savings loan and a mortgage when purchasing real estate in the Czech Republic. The first part presents the theoretical knowledge of the banking system in the Czech Republic, mortgage and building savings loan. The second part is devoted to the practical part, which compare mortgage and building savings at three case customers. Recommendations for individual customers are at the end of this section.

Keywords: Banking System, Mortgage, Building Savings Loan, Interest Rate, Repayment, Interest Rate Fixation

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Davidovi Molínkovi za jeho odbornou pomoc, rady, vedení a čas, který mi věnoval. Taktéž děkuji své rodině a příteli za trpělivost při psaní bakalářské práce.

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 BANKOVNÍ SYSTÉM</b> .....	<b>12</b>
1.1    CENTRÁLNÍ BANKA .....	12
1.2    KOMERČNÍ BANKY .....	13
1.2.1    Rozdělení komerčních bank .....	13
1.2.2    Druhy bank .....	14
1.2.3    Podmínky vzniku bank v ČR .....	14
<b>2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>15</b>
2.1    DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ .....	16
2.1.1    Offsetová hypotéka .....	16
2.1.2    Překlenovací úvěr .....	16
2.1.3    Hypotéka bez dokládání příjmů .....	16
2.1.4    Americká hypotéka .....	16
2.2    ÚČASTNÍCI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	17
2.3    PODPORA STÁTU.....	17
2.4    VÝŠE HYPOTÉK (LTV) .....	17
2.5    HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY .....	18
2.6    ÚROČENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	19
2.7    FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY.....	19
2.8    BONITA KLIENTA .....	20
2.9    ZAJIŠTĚNÍ ÚVĚRU .....	20
2.10   PRŮBĚH HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	20
2.10.1   Splácení hypotečního úvěru .....	21
<b>3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ</b> .....	<b>23</b>
3.1    SMLOUVA O STAVEBNÍM SPOŘENÍ .....	23
3.1.1    Účastník stavebního spoření.....	23
3.1.2    Ukončení smlouvy o stavebním spoření .....	24
3.2    STÁTNÍ PODPORA.....	24
3.3    CÍLOVÁ ČÁSTKA .....	25
3.4    HODNOTÍCÍ ČÍSLO.....	25
3.5    SPOŘÍCÍ FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	25
3.6    ÚVĚROVÁ FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	26
3.6.1    Úvěr ze stavebního spoření .....	26
3.6.2    Překlenovací úvěr .....	27
3.6.3    Jak získat úvěr .....	28
3.6.4    Poplatky za vyřízení úvěru .....	28
3.6.5    Úvěrový příslib.....	28
3.6.6    Prokazování příjmů .....	29
3.6.7    Prokazování účelovosti .....	29
3.6.8    Zajištění úvěru.....	29

3.6.9	Splácení úvěru .....	29
<b>II</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>31</b>
<b>4</b>	<b>MODELOVÍ ZÁKAZNÍCI .....</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTÍ.....</b>	<b>34</b>
5.1	ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S. ....	34
5.2	WÜSTENROT – STAVEBNÍ SPOŘITELNA A. S.....	35
<b>6</b>	<b>MODELOVÉ SITUACE .....</b>	<b>37</b>
6.1	PRVNÍ TYP ZÁKAZNÍKA.....	37
6.2	DRUHÝ TYP ZÁKAZNÍKA.....	40
6.3	TŘETÍ TYP ZÁKAZNÍKA .....	43
<b>7</b>	<b>SROVNÁNÍ.....</b>	<b>46</b>
7.1	ZÁKAZNÍK Č. 1 .....	46
7.2	ZÁKAZNÍK Č. 2 .....	49
7.3	ZÁKAZNÍK Č. 3 .....	50
<b>8</b>	<b>DOPORUČENÍ.....</b>	<b>53</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>55</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>56</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>58</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>59</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>60</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>61</b>



## ÚVOD

Bakalářská práce se zabývá srovnáním výhodnosti úvěru ze stavebního spoření a hypotečního úvěru. Dané téma jsem zvolila proto, že i já budu jednou v situaci, kdy se budu rozhodovat jakou formu financování nemovitosti zvolit.

Téměř každý člověk, který si chce pořídit vlastní bydlení, stojí před otázkou, zda využít úvěr ze stavebního spoření nebo hypoteční úvěr. Málokdo má dostatek vlastních prostředků na koupi vysněné nemovitosti. Proto lidé využívají těchto úvěrů, které jsou na financování nemovitostí přímo určeny.

Na českém finančním trhu se nachází různé finanční instituce nabízející své produkty pro investice do nemovitostí. Vyznat se mezi jednotlivými institucemi a jejich produkty nemusí být vždy jednoduché. Samozřejmě v základních rysech se hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření u jednotlivých finančních institucí shodují. Avšak v některých rysech se rozcházejí. Jedná se především o různou výši poplatků za vyřízení úvěru a poplatků za jeho správu. Taktéž různé instituce mohou poskytovat rozdílné slevy z úrokových sazeb na základě splnění určitých podmínek. Najít tu nejvýhodnější variantu financování nemovitosti tak bývá mnohdy složité a náročné.

Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření jsou podporované také státem. U obou možností je možné odečíst zaplacené úroky od základu daně z příjmu fyzických osob. U stavebního spoření lze navíc získat státní podporu. Stát tyto podpory nabízí především proto, aby lidé více stavěli nové nemovitosti či rekonstruovali své stávající nemovitosti. Tím dochází k podpoře stavebního průmyslu a také ekonomiky jako takové.

V teoretické části jsou zpracovány teoretické poznatky o úvěru ze stavebního spoření a hypotečním úvěru. Jedná se především o vysvětlení podstaty těchto úvěrů. Dále jsou zde uvedeny různé varianty a podmínky pro jejich získání.

V praktické části jsou vytvořeny 3 typové zákazníci, kteří žádají o úvěr. Pro tyto zákazníky jsou namodelovány nejvýhodnější úvěry podle jejich požadavků. Úvěry jsou dále srovnávány a zákazníkům je doporučen nejvýhodnější z nich. Při srovnávání se přihlíží především k měsíční splátce, tedy měsíčnímu zatížení zákazníkova rozpočtu, a k celkovým nákladům na úvěr. Z celkových nákladů na úvěr se zjistí, jakou částku klient na daném úvěru přeplatí.

## **CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE**

Hlavním cílem bakalářské práce je srovnání hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Srovnání se týká především jejich výhodnosti z pohledu měsíčních splátek a přeplatku na úvěru. V teoretické části jsou rozepsány i podmínky těchto úvěrů a také požadavky, které musí žadatel o úvěr splnit, aby jej získal. Bakalářská práce rovněž ukazuje, jak nákladné a náročné může být zajištění financování na pořízení nemovitosti.

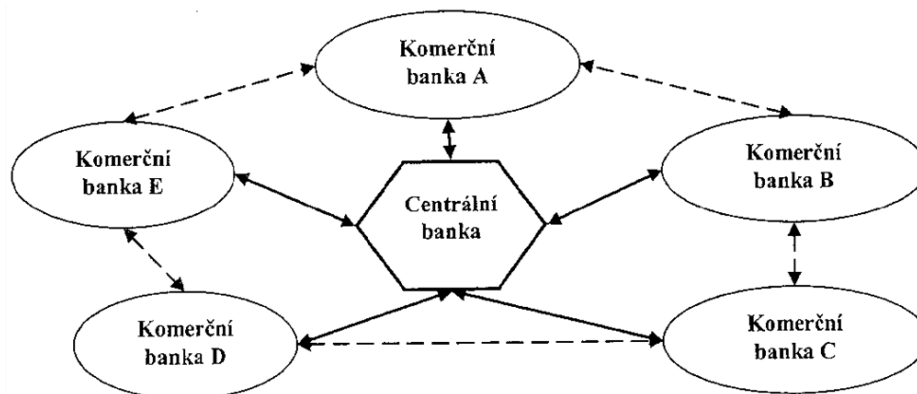
V bakalářské práci je využito jednoduchého srovnání porovnávaných položek na základě jejich výše.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 BANKOVNÍ SYSTÉM

Bankovním systémem jsou označovány vztahy, instituce a pravidla, která platí mezi bankovními a nebankovními subjekty ekonomiky. Rozlišuje se jednostupňový a dvojstupňový bankovní systém. V České republice je v současné době uplatňován dvojstupňový bankovní systém. Jak už jeho označení napovídá, je založen na dvou stupních. První stupeň je tvořen centrální bankou a druhý stupeň tvoří komerční banky a peněžní instituce typu bank. S tímto bankovním systémem se setkáváme ve většině vyspělých ekonomik. Cílem centrální banky není tvorba zisku, ale stabilita měny a bankovního systému. Naopak komerční banky jsou podnikatelskými subjekty, které tvoří zisk prodejem svých bankovních produktů. (Belás, 2013, s. 162, 169-170; Král', 2009, s. 64)

Jednostupňový bankovní systém bývá uplatňován v centrálně plánovaných ekonomikách, například na našem území v době ČSSR. Centrální banka byla jedinou bankou státu a vykonávala jak funkce centrální banky, tak funkce komerční banky. Ke speciálním funkcím zřizovala peněžní ústavy, které přímo kontrolovala. (Král', 2009, s. 64)



Obr. 1. Dvojstupňový bankovní systém (Belás, 2013, s. 169)

### 1.1 Centrální banka

Funkci centrální banky v České republice vykonává Česká národní banka. Jak už bylo řečeno, jejím cílem není dosahování zisku, ale vnější a vnitřní stabilita měny. Je také označována jako banka státu a je bankou pro ostatní banky. Jako jediná může plnit emisní funkci, tedy vydávat hotovostní peníze. Česká národní banka je nezávislou institucí. Její rozhodnutí nesmí být ovlivňována jiným subjekty. Není závislá na rozhodnutí vlády či parlamentu a má vlastní rozpočet, se kterým hospodáří. (Belás, 2013, s. 170-171; Král', 2009, s. 64)

Mezi funkce centrální banky se řadí:

- měnová politika státu;
- banka státu – zabezpečuje provádění finančních operací pro vládu a vybrané státní orgány;
- banka bank –přijímá vklady od komerčních bank, poskytuje jim úvěry a vede jejich účty;
- emisní funkce – vydává hotovostní peníze do oběhu a reguluje jejich nabídku v ekonomice;
- bankovní dohled – regulace a kontrola bank a jiných finančních institucí;
- zastupuje stát v mezinárodních finančních institucích;
- spravuje devizové rezervy státu.

(Belás, 2013, s. 170-171; Král', 2009, s. 64)

## 1.2 Komerční banky

*„Banka v užším chápání je instituce veřejného nebo soukromého práva, která od obyvatel nebo právnických osob nakupuje peníze ve formě vkladů a takto získané peníze za cenu úroku investuje formou půjček.“* (Král', 2009, s. 41) Tato definice pojmu banka plně vystihuje i základní aktivity komerční banky, tedy získávání vkladů a poskytování úvěrů. Tyto banky jsou zakládány s cílem maximalizovat vlastní zisk. (Belás, 2013, s. 230-231)

### 1.2.1 Rozdělení komerčních bank

Komerční banky lze dělit podle různých kritérií. Jedním z kritérií je například zaměření na cílovou skupinu. Podle něj se dělí banky na malospotřebitelsky, velkoobchodně a mezi-státně zaměřené banky. Dalším kritériem je typ vykonávaných činností. Takto jsou banky rozděleny na univerzální a specializované. (Belás, 2013, s. 243; Král', 2009, s. 41)

Univerzální komerční banky poskytují všechny druhy bankovních obchodů. Ve většině případů mají rozhodující postavení na bankovním trhu, výraznou ekonomickou sílu a mohou lépe diverzifikovat riziko. Na druhou stranu jsou složitější na řízení a mají vyšší náklady na provoz. (Belás, 2013, s. 243; Král', 2009, s. 42)

Specializované komerční banky se zabývají pouze určitými bankovními obchody. Jsou jednodušší na řízení a mají nižší náklady na svůj provoz. Mají však jen omezenou působnost a tím i horší konkurenceschopnost. (Belás, 2013, s. 243; Král', 2009, s. 42)

### 1.2.2 Druhy bank

Rozeznáváme různé druhy bank:

- obchodní banky – univerzální typ banky;
- spořitelny – původní funkcí byl sběr a správa vkladů od obyvatel, avšak dnes jsou již plnohodnotnými bankami;
- peněžní a úvěrová družstva – hlavním cílem je hospodářská podpora svých členů;
- hypoteční banky – speciální úvěrové instituce poskytující dlouhodobé půjčky, které jsou zajištěny nemovitým majetkem;
- investiční banky – přijímají od veřejnosti a bank dlouhodobé vklady a společně s prostředky z emitovaných dlouhodobých dluhopisů je investují do střednědobých a dlouhodobých půjček podnikům;
- banky se speciálními funkcemi – mají přesně určenou oblast své činnosti a do této skupiny se řadí například banky pro obnovu, stavební spořitelny, ekologické banky a jiné.

(Král', 2009, s. 44-54)

### 1.2.3 Podmínky vzniku bank v ČR

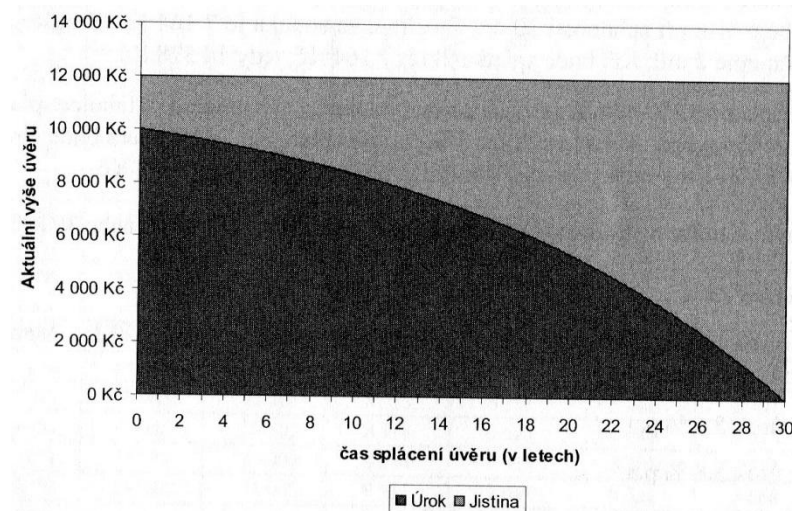
Proces vzniku nových bank se řídí zákonem č. 21/1992 Sb. o bankách. Tento zákon obsahuje i pravidla Basilejského výboru bankovního dohledu a další významné mezinárodní standardy. K oprávnění podnikat potřebuje banka získat bankovní licenci. Aby mohla být bankovní licence přidělena, musí banka splňovat přísné podmínky. Mezi ně patří především vysoká výše základního kapitálu, který činí 500 miliónů Kč. Zároveň musí být prokázán jeho původ. Další podmínkou je občanská bezúhonnost a odborná způsobilost osob ve výkonných řídicích funkcích, kalkulace budoucí rentability a likvidity banky a technické a organizační předpoklady pro bezpečné fungování banky. (Král', 2009, s. 61-62)

## 2 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je druh úvěru, který je zajištěný zástavním právem k nemovitosti a v průběhu je postupně umořován měsíčními splátkami. Především v prvních letech klesá výše úvěru velmi pomalu. Měsíční splátky se skládají z úroku a jistiny. Na trhu existuje účelový a neúčelový hypoteční úvěr. V praxi se více vyskytuje účelový typ tohoto úvěru sloužící k investování do nemovitosti. Lze jej použít na koupi rodinného domu, bytu v osobním vlastnictví a dalších staveb. Je jedním z klasických úvěrových produktů bank. Jedná se o dlouhodobý úvěr a k jeho získání musejí žadatelé splňovat přísné podmínky, které si banka stanoví. Z pohledu banky se jedná o úvěr, který je pro ni, díky zástavě nemovitosti, méně rizikový. (Belás, 2013, s. 512-513; Kidwell, ©2012, s. 298)

Hypotéka patří k nejstarším bankovním produktům. První hypoteční banky vznikly už v 17. století v Anglii. V první polovině 20. století se objevila první hypoteční banka i u nás. Avšak po 2. světové válce se přerušil vývoj hypotečních úvěrů a to až do 90. let 20. století. (Belás, 2013, s. 514)

Žadatelé o hypotéku by měli mít dobře propočítáno, zda budou schopni splácet měsíční splátky. Taktéž by měli mít naspořený dostatek finančních prostředků. Banky často půjčují menší částky než je potřeba na koupi nemovitosti. Tento rozdíl potom žadatel hradí z naspořené částky. Může také nastat situace, kdy žadatel přijde o práci a tento výpadek přechodně řeší prostřednictvím úspor. (Janda, 2013, s. 77)



Obr. 2. Složení splátky hypotečního úvěru (Syrový, 2009, s. 36)

## 2.1 Druhy hypotečních úvěrů

Základní členění hypotečních úvěrů je rozděluje na účelový a neúčelový hypoteční úvěr. Účelová hypotéka se tedy poskytuje na investice do nemovitostí. Neúčelová hypotéka nemusí být využívána na investice do nemovitostí, ale musí být zajištěna zástavním právem k nemovitosti. (Belás, 2013, s. 513)

### 2.1.1 Offsetová hypotéka

Offsetová hypotéka kombinuje hypoteční úvěr a spořicí účet. Měsíční úroky jsou počítány z rozdílu mezi hypotečním úvěrem a částkou na spořicím účtu. Tento druh je vhodný pro movité klienty. Oproti klasické hypotéce má offsetová hypotéka vyšší úrok. Výhodou je, že prostředky na spořicím účtu lze kdykoliv vybrat. V ČR však tento produkt není téměř zastoupený. (Belás, 2013, s. 514-515; Janda, 2013, s. 80)

### 2.1.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je speciální druh úvěru, který slouží k financování nové nemovitosti v případě, že klient zároveň prodává svoji starou nemovitost. Tento úvěr se zakládá, pokud klient původní nemovitost ještě neprodal a potřebuje peníze na novou. Překlenovací úvěr je později splacen úvěrem, který je založen na novou nemovitost. V porovnání s tradičním hypotečním úvěrem je tento typ úvěru dražší. (Belás, 2013, s. 515)

### 2.1.3 Hypotéka bez dokládání příjmů

Žadatel klasicky musí doložit své příjmy buď výpisem z bankovního účtu, nebo na základě daňového přiznání. Pokud klient nemůže doložit všechny své příjmy, žádá o hypotéku bez dokládání příjmů. V takovém případě předkládá bance své faktury nebo přehledy svého finančního majetku. Nevýhodou tohoto druhu hypotéky je její vyšší úroková sazba. Taktéž klient dostane nižší částku na financování nemovitosti, zpravidla 50 – 60 procent ze zástavní hodnoty dané nemovitosti. (Janda, 2013, s. 78)

### 2.1.4 Americká hypotéka

Americká hypotéka je typ neúčelové hypotéky. Klient ručí nemovitostí a půjčené peníze může využít na jakýkoli účel. Tato hypotéka je využívána pro větší objem finančních prostředků, které nelze získat klasicky přes spotřební úvěr. Banky však nepůjčují celou od-



hadní cenu nemovitosti a účtují si vyšší úroky než při účelové hypotéce. (Janda, 2013, s. 78-79)

## 2.2 Účastníci hypotečního úvěru

Účastníky hypotečního úvěru jsou hypoteční banky. Jedná se o banky, které obdrží licenci k vydávání hypotečních zástavních listů. Poskytování hypoték je pro banku aktivní obchod a vystupuje jako věřitel. Jedním z největších poskytovatelů je Hypoteční banka, člen finanční skupiny ČSOB. Dalšími poskytovateli jsou například Česká spořitelna, Komerční banka či Equa bank. Na druhé straně vystupují žadatelé o hypoteční úvěr. Žadatelem může být každý občan nebo cizinec s trvalým pobytem na území ČR. Podmínkou je však minimální věk 18 let. Některé banky mohou mít požadavek, aby byl žadatelův věk v rozmezí 22 až 65 let. Je to především z důvodu započítání příjmů. Po celou dobu čerpání hypotéky by měl být klient v produktivním věku. Pokud by se v průběhu úvěru dostal do důchodu, musí se přibrat další spoludlužník. Hypoteční úvěr mohou čerpat také podnikatelé a komunální sféra. (Belás, 2013, s. 509-510, 515, 520; Janda, 2013, s. 84)

## 2.3 Podpora státu

Hypoteční úvěry se snaží podporovat i stát. Využívá k tomu přímou i nepřímou podporu. Jednou z těchto podpor je zvýhodňování určitých typů úvěrů. Další podporou je státní příspěvek, kterým stát nebo banka snižují klientovi výšku úrokové sazby o určité procento. V dnešní době, kdy jsou nízké úrokové sazby, není tato podpora příliš atraktivní. Třetí podporou státu jsou daňové odpočty. Klient si může snížit svůj daňový základ o zaplacené úroky. „*Daňovou úsporu lze uplatnit do výše 15 % z části zaplacených úroků, horním limitem pro uplatnění daňové úlevy je hranice výše úroků 300 000 korun ročně, maximálně však 25 000 korun za každý měsíc splácení.*“ (Belás, 2013, s. 519) Daňová úspora tedy ovlivňuje cenu úvěru, protože díky ní ušetříme při placení daní. (Belás, 2013, s. 519; Syrový, 2009, s. 48)

## 2.4 Výše hypoték (LTV)

LTV (Loan to Value) znázorňuje výši úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti. V případě dobré bonity může žadatel získat i 110 či 120 procent z hodnoty nemovitosti. Pro klienta je ideální pokud dostane 100 procent hodnoty nemovitosti. V tomto případě nemusí klient na nemovitost vynakládat vlastní finanční prostředky a celou hodnotu uhradí vypůjčenými

penězi. V praxi se však poskytují úvěry s LTV 60 % – 80 %. Klientovi je vypůjčeno pouze 60 až 80 procent z hodnoty nemovitosti. Z tohoto důvodu se doporučuje, aby měl klient část z celkové hodnoty nemovitosti již naspořenou. Čím vyšší LTV klient získá, tím také více zaplatí na úrocích. (Belás, 2013, s. 516; Janda, 2013, s. 81-82)

Hodnota LTV záleží také na charakteru zastavené nemovitosti. Například na pořízení rekreační chalupy poskytne banka klientovi nižší LTV než při pořizování rodinného domu. Banky poskytují nižší úvěry z důvodu bezpečnosti. Snaží se tak chránit, pokud by klient přestal splácet svůj hypoteční úvěr. Banka by poté musela přistoupit k prodeji zastavené nemovitosti a z výnosu se musí uhradit jak samotný úvěr, tak i náklady s ním spojené. (Belás, 2013, s. 516; Janda, 2013, s. 81-82)

## 2.5 Hypoteční zástavní listy

Banka, jako věřitel, potřebuje mít k poskytování hypotečních úvěrů dostatek dlouhodobých finančních zdrojů. Prvním takovým zdrojem jsou různé vklady od klientů banky. Dalším zdrojem je pak emise hypotečních zástavních listů a jejich následný prodej na kapitálovém trhu. Hypoteční zástavní listy jsou v podstatě dluhopisy, které ve svém názvu obsahují označení hypoteční zástavní list. Žádné jiné cenné papíry nesmí toto označení užívat. Pro bankovní klienty představují bezpečný způsob investice. HZL jsou v podstatě jištěny dvakrát. Poprvé za ně ručí výstavce, podruhé jsou zajištěny hodnotou nemovitosti, která je objektem hypotečního úvěru. Zdroje, které banka emisí HZL získá, mohou být využity pouze na financování hypotečních úvěrů. (Belás, 2013, s. 510-511; Janda, 2011, s. 78-80)

Existuje více možností úročení HZL. Prvním typem úročení je každoroční vyplácení předem sjednané úrokové sazby. Druhým typem je poskytnutí slevy při nákupu HZL. Nevýhodou hypotečních zástavních listů je jejich prodejní cena. Jeden hypoteční zástavní list obvykle stojí deset tisíc korun i více. Hypoteční zástavní listy lze pořídit například u Hypoteční banky, České spořitelny či Raiffeisenbank. (Janda, 2011, s. 78-80)

Dalším způsobem získávání zdrojů na poskytování hypotečních úvěrů je sekuritizace. Tento způsob je známý především v USA. Její podstatou je transformace nelikvidních aktiv banky do likvidního balíku, který je prodán na trhu. Nejznámější je MBS (Mortgage Backed Securities) sekuritizace. Banka spojí do jednoho balíku hypotéky se stejnou charakteristikou jako je splatnost, výška a způsob úročení. Vývoj MBS vedl ke zvýšení schopnosti, jak získat finanční zdroje pro hypotéky z národních kapitálových trhů. Cenné papíry jsou

obvykle vysoce zajištěny a pojištěny a tím mají nízkou míru rizika. (Belás, 2013, s. 511-512; Kidwell, ©2012, s. 284, 299)

## 2.6 Úročení hypotečního úvěru

Úrokové sazby u hypoték se nejprve odvíjejí od základních úrokových sazeb vyhlášených ČNB a situace na trhu s dlouhodobými dluhopisy. Individuální úroková sazba pro klienta se sjednává ve smlouvě mezi ním a bankou. Její výše je ovlivněna účelem úvěru, dobou fixace, výší zajištění a bonitou klienta. Dále je také ovlivněna dobou splatnosti úvěru a nabídkou konkurence. U hypotéky na bydlení jsou nižší úrokové sazby než u neúčelové hypotéky. Pokud chce klient fixovat svoji hypotéku na delší dobu, zaplatí na úrocích více. Čím kvalitnější klient je, tím nižší sazbu úroků mu může banka nabídnout. Úroková sazba taktéž závisí na zajištění úvěru. Například, pokud si klient půjčí jen polovinu z celkové hodnoty nemovitosti, dostane většinou nižší úrokovou sazbu. (Belás, 2013, s. 517, 519; Janda, 2013, s. 83; Syrový, 2009, s. 31-33)

Úrokové sazby se rozdělují na fixní a pohyblivé. Fixní se nemění po dobu fixního období, pohyblivé se mění v průběhu trvání úvěru. V praxi klienti využívají pohyblivou úrokovou sazbu, kterou si na určité období zafixují. (Belás, 2013, s. 517, 519; Janda, 2013, s. 83; Syrový, 2009, s. 31-33)

Banky nabízejí ve většině případů úrokové sazby od. Avšak málokterý klient získá právě tu nejnižší sazbu. Je to pouze marketingový tah bank. Jak už bylo uvedeno výše, individuální úroková sazba je založena na různých podmínkách, které její výšku ovlivňují. (Belás, 2013, s. 517, 519; Janda, 2013, s. 83; Syrový, 2009, s. 31-33)

## 2.7 Fixace úrokové sazby

Fixací úrokové sazby zaručuje banka svému klientovi stejnou výši splátek po určitou dobu. Hypotéka lze fixovat na různě dlouhou dobu, a to od jednoho roku po desítky let. V praxi se nejběžněji využívá fixace na tři až pět let. U delší doby fixace je úroková sazba vyšší. Na konci fixace nabídne banka svému klientovi novou úrokovou sazbu. Tím se mění výše splátky, výše zaplaceného úroku a také daňové odpočty. Pokud dlužníkovi končí období fixace, měl by se porozhlédnout po nabídkách ostatních bank. Pokud najde výhodnější podmínky, má dvě možnosti. Buď odejde ke konkurenci ihned, nebo se snaží přesvědčit svoji banku, aby mu nabídla stejně výhodné podmínky. Pokud jeho banka nepřistoupí na jeho podmínky, měl by odejít ke konkurenci. Konec období fixace taktéž znamená

možnost splacení hypotečního úvěru bez poplatků. Rizikem u fixace je změna úrokových sazeb. Pokud budou úrokové sazby růst, klient na fixaci vydělá. Pokud budou úrokové sazby klesat, klient bude zbytečně přeplácat a tím prodělávat. Krátká fixace se nedoporučuje v případě, kdy klient staví a nemá ještě zkolaudováno, popř. pokud hrozí, že klient nebude moci prokázat své příjmy. Dlouhá fixace se naopak nedoporučuje, jestliže se jedná např. o financování přechodného bytu, který budeme užívat pouze krátkou dobu. (Janda, 2013, s. 100; Syrový, 2009, s. 83-87; Syrový, 2014, s. 210-214)

## 2.8 Bonita klienta

Každá banka si před poskytnutím hypotečního úvěru zjišťuje bonitu svého klienta. Ten dokládá své příjmy a výdaje a to prostřednictvím potvrzení zaměstnavatele, bankovních výpisů nebo daňových priznání. Od čistých příjmů se odečtou pevné výdaje. Nejvyšší možná splátka se pohybuje na polovině tohoto rozdílu. Je však mnohem lepší pokud je splátka nižší než tato hranice. Bonitu klienta můžou negativně ovlivnit např. kontokorent nebo kreditní karta. (Janda, 2013, s. 87-88)

## 2.9 Zajištění úvěru

Hypoteční úvěr je úvěr, který je vždy zajištěn zástavním právem k nemovitosti. Toto právo vzniká dnem sepsání zástavní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí. Ve většině případů slouží k zástavě právě kupovaná nemovitost. Zastavit však lze i jinou nemovitost v osobním vlastnictví. Nemovitost se však musí nacházet na území ČR, nesmí na ní být vázáné jiné zástavní právo ani věcné břemeno. Zastavená nemovitost musí být pojištěna. Problém vzniká při koupi družstevního bytu. Žadatel nekupuje byt, ale pouze družstevní podíl. Proto se nedá družstevním bytem ručit. Klient tedy musí ručit jinou nemovitostí v osobním vlastnictví. V případě, že klient neplní své povinnosti vůči bance, může banka zastavenou nemovitost zpeněžit a tím uspokojit svoji pohledávku. Přebytek peněz potom pošle majiteli nemovitosti. V praxi se však banky snaží, aby klient nemovitost prodal sám a poté se s nimi vyrovnal. (Belás, 2013, s. 512-513; Janda, 2013, s. 77-78; Syrový, 2009, s. 30-31)

## 2.10 Průběh hypotečního úvěru

První fází průběhu hypotečního úvěru je výběr správné banky a vhodného typu úvěru. Klient si podle svých požadavků na jednotlivé parametry hypotéky, jako je doba fixace, výše

úrokové sazby, délky splatnosti a dalších, vybere nejvhodnější banku. Po této fázi dochází k sestavení splátkového plánu podle možností klienta. Klient dále vyplní písemnou žádost o poskytnutí úvěru a musí dodat požadované dokumenty jako dokumenty o ekonomické situaci žadatele a dokumenty k nemovitosti, která má být zastavena. Poté banka zahajuje jednání o poskytnutí úvěru. V této fázi banka prověřuje především bonitu klienta a hodnotu zastavené nemovitosti. Prověřování může trvat i několik měsíců. Banka se pak rozhodne, zda úvěr poskytne nebo ne. Pokud banka úvěr poskytne, podepíše s klientem úvěrovou smlouvu. Banka po klientovi požaduje životní pojištění a pojištění nemovitosti, obě s vinculací v její prospěch. Realizační fáze hypotečního úvěru vzniká v okamžiku vložení zástavního práva do katastru nemovitostí. Tato fáze se dělí na dvě části, a to fáze čerpání a fáze splácení úvěru. Čerpání hypotéky je buď jednorázové, nebo postupné. Při postupném čerpání smlouva stanoví orientační termíny čerpání a konečný termín pro dočerpání. Po vyčerpání úvěru začíná klient splácet úvěr podle splátkového kalendáře. Banka pravidelně posílá klientovi výpis z úvěrového účtu. Klient bance platí různé poplatky za vedení úvěrového účtu. Zaplatí tedy za úvěr více, než jen úroky. Kolik ve skutečnosti za úvěr zaplatí navíc, udává ukazatel RPSN, tedy roční procentní sazba nákladů. Po splacení úvěru zaniká zástavní právo banky k nemovitosti klienta. Banka vydá klientovi potvrzení o splacení úvěru a ten podá na katastru žádost o výmaz zástavního práva. (Belás, 2013, s. 522-523; Janda, 2011, s. 128-129)

Hlavní výhodou hypotéky jsou její nízké úroky, dlouhodobé splácení po menších částkách a možnost daňových odpočtů. Nevýhodou je dlouhodobá zadluženost klienta, zástava nemovitosti, nižší LTV než hodnota nemovitosti a riziko zvýšení úrokové sazby po ukončení období fixace. (Belás, 2013, s. 522-523; Janda, 2011, s. 128-129)

### **2.10.1 Splácení hypotečního úvěru**

Splatnost hypotečního úvěru je individuální podle přání a potřeb klienta. Nejméně se však musí splácet 4 roky a nejvíce 30 let. Optimální splatnost hypotéky je 15 až 20 let. Úvěr se začíná splácet v měsíci, který následuje po vyčerpání úvěru. Existují tři způsoby splácení, a to anuitní, degresivní a progresivní. (Belás, 2013, s. 520-522; Janda, 2013, s. 89-99; Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

U anuitního splácení hypotéky se měsíční splátka nemění, pokud se nezmění úroková sazba. Nevýhodou u tohoto způsobu je vyšší přeplacení hypotečního úvěru. (Belás, 2013, s. 520-522; Janda, 2013, s. 89-99; Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

Degresivní způsob splácení spočívá v tom, že se měsíční splátka postupně snižuje. Výše splátky se určuje na jeden rok. Pro další rok se stanoví splátka nižší než v předchozím roce. Tento způsob splatnosti nenabízí všechny tuzemské banky. Klient zaplatí méně na úrocích, avšak má vyšší splátky. (Belás, 2013, s. 520-522; Janda, 2013, s. 89-99; Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

Progresivní splácení hypotéky je opakem degresivního způsobu. Splátky se tedy v průběhu splácení zvyšují. Je vhodné pro klienty, kteří očekávají růst svých příjmů. Je výhodné např. pro rodiny, kdy jeden z rodičů je na rodičovské dovolené. Nevýhodou je opět klientův vyšší přeplatek na úrocích. Pro banky je tento způsob nejvíce rizikový, proto je nejméně nabízen. (Belás, 2013, s. 520-522; Janda, 2013, s. 89-99; Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

Klient si může s bankou domluvit tzv. odložené splácení. Během období odkladu platí pouze úroky a poté splácí pravidelnou anuitu. Ve zbývajícím období však naroste výše splátky. (Janda, 2013, s. 89-99)

Žadatelé o hypotéku se rozhodují, zda zvolit dlouhou či krátkou splatnost. Čím kratší bude splatnost, tím vyšší bude splátka. Vyšší splátka znamená větší napnutí rodinného rozpočtu a klient nemůže budovat vlastní majetek. Hypoteční úvěr je však splacen v kratší době. Nižší splátka je méně riziková a umožňuje klientům spořit i na další budoucí výdaje či investovat na trhu. V případě problémů s finančními prostředky je pro klienta snadnější dostat svých závazků při nižší splátce. (Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

Pokud má klient dostatek volných finančních prostředků, může na konci období fixace část nebo celý úvěr splatit. Tím lze zkrátit dobu splácení. Tuto skutečnost však musí bance oznámit v určité lhůtě před uplynutím fixační doby. Banka přichází o finanční zdroje v podobě úroků. Pokud by chtěl klient úvěr předčasně splatit v době fixace, musí bance zaplatit sankční sazbu. (Belás, 2013, s. 520-522; Janda, 2013, s. 89-99; Syrový, 2014, s. 202-203, 207)

### 3 STAVEBNÍ SPOŘENÍ

Stavební spoření patří mezi nejoblíbenější spořicí produkty. Jeho hlavní výhodou je získání státní podpory. Může jej založit jak právnická, tak fyzická osoba. Právnická osoba nemůže získat státní podporu. Fyzická osoba státní podporu získat může, avšak po splnění určitých podmínek. Principem stavebního spoření je, že vkladatel ukládá u banky své finanční prostředky a za to inkasuje úroky. Vklady na účtu jsou pojištěny do výše 100 000 eur a jejich ekvivalentu v národních měnách, což zajišťuje jeho bezpečnost. Na konci spoření může klient požádat o úvěr ze stavebního spoření. Nevýhodou tohoto produktu je dlouhá vázací doba, která je momentálně 6 let. Pokud by klient vybral své stavební spoření před ukončením této lhůty, státní podpora mu propadne. Další nevýhodou je zavedení 15% srážkové daně, která se dříve na stavební spoření nevztahovala. (Janda, 2013, s. 102-103; Janda, 2011, s. 64-65, 67)

Stavební spoření přišlo do České republiky z německy mluvících zemí v 90. letech 20. století. Tento produkt je však známý i v jiných zemích, např. ve Velké Británii. U nás působí pět stavebních spořitel, a to Českomoravská stavební spořitelna, Modrá pyramida, stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna, Stavební spořitelna České spořitelny, Wüstenrot stavební spořitelna. (Janda, 2013, s. 102-103; Janda, 2011, s. 64-65, 67)

#### 3.1 Smlouva o stavebním spoření

Smlouvu o stavebním spoření uzavírá účastník spoření a stavební spořitelna. Má písemnou podobu a její všeobecné obchodní podmínky schvaluje Ministerstvo financí ČR pro každou stavební spořitelnu individuálně. Účastník se smlouvou zavazuje k ukládání finančních prostředků v určité výši na účet stavebního spoření. Musí zde být také obsažena výše úrokové sazby, kterou se budou úročit úspory účastníka a také výše úrokové sazby pro případný úvěr ze stavebního spoření. (Prčík, 2002, s. 4-5)

Zájemce o stavební spoření podá návrh smlouvy vyplněním formuláře a stavební spořitelna tento návrh buď přijme, nebo odmítne. Poplatkem za uzavření smlouvy je právě procento z cílové částky. (Prčík, 2002, s. 4-5)

##### 3.1.1 Účastník stavebního spoření

Smlouvu může uzavřít fyzická i právnická osoba. Fyzická osoba musí mít trvalý pobyt na území ČR a přidělené rodné číslo. U právnické osoby je podmínkou sídlo na území ČR

a přidělení identifikačního čísla. Právnícká osoba uzavírá smlouvu prostřednictvím osob, které jsou oprávněné za ni jednat. U fyzické osoby lze sjednat smlouvu i pro nezletilou osobu. V tomto případě ji uzavírá její zákonný zástupce. (Prčík, 2002, s. 5)

### 3.1.2 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

K ukončení smlouvy o stavebním spoření mohou vést tyto skutečnosti:

- výpověď smlouvy,
- poskytnutí úvěru,
- dohoda mezi účastníkem a stavební spořitelnou,
- zánik právnícké osoby,
- úmrtí fyzické osoby,
- na základě právních předpisů.

Výpověď smlouvy musí mít písemnou formu a podat ji může účastník i stavební spořitelna. Z pozice účastníka může být výpověď podána z jakéhokoli důvodu. Ze strany spořitelny pouze pro porušení smluvních podmínek. Smlouva není vypovězena ihned, ale až po uplynutí výpovědní lhůty, která zpravidla trvá 3 měsíce. Pokud účastník vypoví smlouvu předčasně, nemá nárok na státní podporu a spořitelny si účtují sankční poplatek. V případě, že účastník podá výpověď až po uplynutí šestileté vázací doby, je mu vyplacen celý vklad, úroky a státní podpora. (Prčík, 2002, s. 16-17)

## 3.2 Státní podpora

Na státní podporu má právo pouze fyzická osoba. Každý si může sjednat i více stavebních spoření, avšak státní podpora se bude vztahovat pouze na jedno z nich. Státní podpora je tedy vázána k rodnému číslu, nikoli ke smlouvě. (Janda, 2013, s. 104; Janda, 2011, s. 65; Syrový, Tyl, 2014, s. 181)

V minulosti došlo ke změnám v podmínkách stavebního spoření i ve výši státní podpory. Spoření, které bylo sjednáno do konce roku 2003, má pětiletou vázací dobu a státní podporu 25 %. Klient však nejvýše získá 4 500 korun. Od roku 2004 platí šestiletá vázací lhůta a podpora činila 15 %, nejvíce však 3 000 korun. Aktuálně je výše podpory 10 % z ročního vkladu, maximálně 2 000 korun. Vázací lhůta zůstává nezměněna. V rámci rodiny lze získat na státní podpoře více finančních prostředků. Stavební spoření lze sjednat i na nezletilé potomky. Takto může čtyřčlenná rodina získat od státu až 8 000 korun. Při sloučení smluv dosáhne rodina na větší úvěrový rámec. Zároveň však musí mít dostatek prostředků



pro vklady na jednotlivé účty. (Janda, 2013, s. 104; Janda, 2011, s. 65; Srový, Tyl, 2014, s. 181)

### 3.3 Cílová částka

Cílová částka se sjednává na začátku stavebního spoření a je uvedena ve smlouvě. Představuje konečnou výši uspořené částky a skládá se z vložených peněz, úroků a státní podpory. Za současných podmínek je vhodné volit cílovou částku mezi 140 a 160 tisíci korun. Při zakládání stavebního spoření se platí poplatek, nejčastěji 1 % z cílové částky. (Janda, 2013, s. 105-106)

V průběhu stavebního spoření lze cílovou částku libovolně navyšovat i snižovat. Z navýšené sumy je opět placen poplatek. Dalším rizikem při navýšení cílové částky je změna smluvních podmínek, např. snížení úrokové sazby. (Janda, 2013, s. 105-106)

### 3.4 Hodnotící číslo

Hodnotící číslo je důležité pro posouzení klienta a jeho bonity. Je výhodné mít tento parametr co nejvyšší. Podle něj se určuje, jak vysoký úvěrový rámec klient dostane, zda bude nutné zajištění úvěru nemovitostí nebo zda má nárok na úrokové bonusy. Janda, 2011, s. 105)

Hodnotící číslo lze zvýšit např. spořením vyšších částek nebo vložení celé částky na začátku spoření. (Janda, 2011, s. 105)

### 3.5 Spořicí fáze stavebního spoření

Spořicí fáze je nezbytná k pozdějšímu realizování bytových potřeb. Během této fáze by měl účastník nashromáždit své vlastní finanční prostředky, které později spolu s úvěrem použije na financování pořizovaného majetku bytového charakteru. (Prčík, 2002, s. 19-20)

Délka spořicí fáze není ve smlouvě přesně uvedena a zpravidla končí poskytnutím úvěru. Na její délku nemá vliv ani šestiletá vázací doba, která je významná jen pro posouzení nároku na státní podporu. Spořicí fáze může být ukončena také z důvodů:

- uplynutím výpovědní doby v případě ukončení stavebního spoření výpovědí;
- při sjednání překlenovacího úvěru v okamžiku přidělení cílové částky;
- v případě, kdy účastník požádá o vyplacení naspořených finančních prostředků na základě přidělení cílové částky;

- úmrtím fyzické osoby, zánikem právnické osoby s likvidací.

(Prčík, 2002, s. 19)

Spořením se rozumí pravidelné ukládání peněžních částek na účet stavebního spoření a to např. formou hotovostní, bankovním převodem nebo trvalým příkazem. Minimální výše úložek by měla být ve výši, ke které se účastník zavázal ve smlouvě a která je odvozena z cílové částky a varianty spoření. Pravidelnost ukládání se sjednává ve smlouvě a může být měsíční, čtvrtletní, pololetní či roční. „*Bez omezení je přípustná také možnost, kdy na místo pravidelných malých úložek uhradí účastník všechny pravidelné vklady najednou jednorázovým vkladem na počátku spoření.*“ (Prčík, 2002, s. 20) Účastník je oprávněn na svůj spořicí účet vkládat i mimořádné vklady. (Prčík, 2002, s. 19-20)

### 3.6 Úvěrová fáze stavebního spoření

Úvěry ze stavebního spoření lze využít na financování bydlení, rekonstrukci nebo vybavení bydlení. Hlavní výhoda oproti hypotékám je v tom, že jsou poskytovány i na nižší částky. To je výhodné v případě menších rekonstrukcí, které nejsou zpravidla tak nákladné jako samotná koupě objektu bydlení. Pokud stavební spořitelna nestanoví jinak, úvěry nejsou zatíženy zástavním právem k nemovitosti. Další výhodou je možnost předčasného splacení bez sankčních poplatků. Úvěru ze stavebního spoření však předchází spořicí fáze, která musí trvat nejméně dva roky. I zde platí možnost odpočtu zaplacených úroků od daňového základu. (Janda, 2013, s. 102; Prčík, 2002, s. 45, 60; Syrový, 2009, s. 22)

Stavební spořitelny nabízí svým klientům množství úvěrů s různými názvy. Existují však pouze dva typy úvěrů, a to úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Výše úrokové sazby z úvěru může být maximálně o tři procentní body vyšší než sazba, kterou byly úročeny vklady klienta. (Janda, 2013, s. 102; Prčík, 2002, s. 45, 60; Syrový, 2009, s. 22)

Banky, které poskytují hypoteční úvěry, získávají zdroje na finančním trhu. Stavební spořitelny mají odlišné zdroje pro poskytování úvěrů, a to vklady od svých klientů. (Janda, 2013, s. 102; Prčík, 2002, s. 45, 60; Syrový, 2009, s. 22)

#### 3.6.1 Úvěr ze stavebního spoření

Získání úvěru ze stavebního spoření je v podstatě cílem celého stavebního spoření. Klient získává úvěr tzv. přidělením cílové částky. Stavební spořitelna je schopna k určitému dni

poskytnout klientovi celou cílovou částku a úvěr ze stavebního spoření. K přidělení cílové částky, a tím k poskytnutí úvěru, je nutné splnit tyto podmínky:

- mít naspořenou určitou výši z cílové částky;
- minimální délka spoření je dva roky;
- získat hodnotící číslo v hodnotě, kterou požaduje stavební spořitelna.

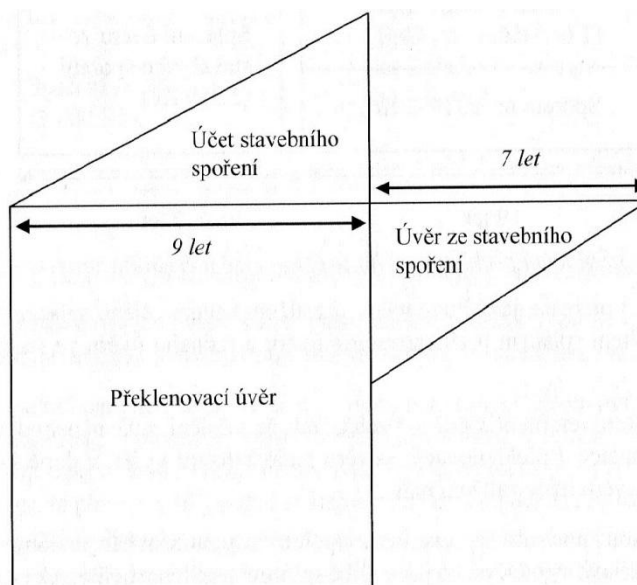
Tyto podmínky musí být splněny současně. (Prčík, 2002, s. 45-46; Syrový, 2009, s. 23)

### **3.6.2 Překlenovací úvěr**

Pokud klient nesplňuje některou z podmínek pro přidělení cílové částky, může si zažádat o překlenovací úvěr. Pro poskytnutí tohoto úvěru si mohou stavební spořitelny klást různé podmínky. Jednou z nich je zajištění úvěru takovým způsobem, který určí spořitelna. Zároveň je vyžadována i vyšší bonita než u řádných úvěrů. V tomto ohledu se přibližuje charakteru hypotéky. (Janda, 2013, s. 107-108; Syrový, 2009, s. 26-28)

Překlenovacím úvěrem je stavební spoření rozděleno na dvě části. Klient pravidelně spoří úložky v dané výši na spořicí účet a z úvěru platí pouze úroky. Má tedy dva účty, spořicí a úvěrový. Po splnění všech tří podmínek, je klientovi vyplacena celá cílová částka, kterou se splatí překlenovací úvěr. Splacením překlenovacího úvěru získává klient řádný úvěr ze stavebního spoření a začíná splácet jistinu. (Janda, 2013, s. 107-108; Syrový, 2009, s. 26-28)

Překlenovací úvěry jsou zatíženy vyššími úroky než v případě řádného úvěru. Taktéž i úroky z překlenovacího úvěru lze odečíst od základu daně. (Janda, 2013, s. 107-108; Syrový, 2009, s. 26-28)



Obr. 3. Překlenovací úvěr (Syrový, 2009, s. 27)

### 3.6.3 Jak získat úvěr

Jestliže chce klient získat úvěr, musí o něj požádat prostřednictvím webového formuláře, na pobočce stavební spořitelny nebo přes finančního poradce. Stavební spořitelna poté žádost prozkoumá. V případě, že klient splňuje požadavky na příjem či zajištění úvěru, bude mu poskytnuta celá částka, kterou požaduje. Do celkové částky se započítávají i finanční prostředky, které má klient naspořené na svém účtu. V případě, že potřebuje 500 tisíc korun a na své účtu má 300 tisíc korun, půjčí si pouze 200 tisíc korun, které později splácí. Finanční prostředky lze čerpat jednorázově, postupně nebo zálohově. (Janda, 2013, s. 103)

### 3.6.4 Poplatky za vyřízení úvěru

Poplatky za vyřízení úvěru jsou zcela v režii stavební spořitelny. Některé mají vyřízení úvěru zpoplatněno, jiné jej poskytují zdarma. Výše poplatku je zpravidla určena procentem z cílové částky. Některé spořitelny určují i jeho minimální a maximální výši. (Prčík, 2002, s. 60)

### 3.6.5 Úvěrový příslib

Stavební spořitelny poskytují za poplatek svým klientům úvěrové přísliby. Jde o potvrzení spořitelny, že je ochotna svému klientovi, při zachování jeho finanční situace, poskytnout řádný nebo překlenovací úvěr. Podmínkou jsou stejné příjmy klienta nebo ručitele. Úvěrovým příslibem však nedochází k samotnému schválení úvěru. (Prčík, 2002, s. 87)

### 3.6.6 Prokazování příjmů

Některé stavební spořitelny vycházejí z předpokladu, že pokud klient pravidelně spořil určitou částku několik let, nebude pro něj problém splácet úvěr. V takovém případě spořitelna nepožaduje prokazování příjmů. Může však nastat situace, kdy to bude spořitelna požadovat. (Prčík, 2002, s. 81-82)

V případě, že je klient zaměstnán, může po něm stavební spořitelna požadovat, aby doložil výši příjmu potvrzenou zaměstnavatelem, pracovní smlouvu, výplatní pásky nebo i jiné dokumenty. Od podnikatelů je obvykle vyžadováno daňové přiznání. V situaci, kdy je žadatelem o úvěr důchodce, spořitelna požaduje potvrzení o výši důchodu. Osoby pobírající sociální dávky předkládají potvrzení o těchto dávkách. (Prčík, 2002, s. 81-82)

### 3.6.7 Prokazování účelovosti

Účelové využití prostředků z úvěru ze stavebního spoření ukládá zákon o stavebním spoření. Stavební spořitelny jsou tak povinny jejich použití kontrolovat. Již při podání žádosti o úvěr musí klient prokázat, že poskytnuté prostředky využije na bytové potřeby. Spolu s žádostí dodává klient své spořitelně uzavřenou kupní smlouvu nebo smlouvu o smlouvě budoucí kupní. Dalším dokumentem, který předkládá, je výpis z listu vlastnictví, ve kterém je prodávající uveden jako vlastník nemovitosti. Po převodu nemovitosti se dokládá nový výpis z listu vlastnictví, ve kterém je však již vlastníkem nemovitosti kupující. Taktéž se dodává kupní smlouva, která byla zaregistrována katastrálním úřadem. Stavební spořitelna může požadovat i jiné dokumenty, to však záleží na jejich podmínkách. (Prčík, 2002, s. 82-83)

### 3.6.8 Zajištění úvěru

Zajištění úvěru ze stavebního spoření je rozdílné oproti zajištění hypotečního úvěru. Stavební spořitelny přesně znají platební historii dlužníků. Úvěr ze stavebního spoření může být zajištěn např. ručiteli nebo může být bez zajištění. Tato skutečnost však závisí na výši úvěru a aktuální nabídce spořitelny. Bez zajištění se ve většině případů poskytují úvěry na nižší částky. (Srový, 2009, s. 26)

### 3.6.9 Splácení úvěru

Výše minimální splátky úvěru je určena procentem z cílové částky. V případě hypotéky si klient určí délku splácení, kterou je následně určena splátka úvěru. U stavebního spoření je

na základě zvolených podmínek určena splátka úvěru a tím délka jeho splatnosti. Úvěry jsou ve většině případů spláceny deset let. Maximální délka splácení je něco málo přes dvacet let. (Janda, 2013, s. 104-105; Prčík, 2002, s. 60-62; Syrový, 2009, s. 25-26)

Úvěr ze stavebního spoření lze splácet více způsoby. Splácení může začít od počátku čerpání úvěru nebo lze využít odložených splátek. Po dobu odkladu hradí klient jen úroky z úvěru. Klient je povinen platit pravidelně měsíční splátky, přičemž může poslat na účet více měsíčních splátek najednou. Taktéž může platit vyšší měsíční splátky než má uvedeno ve smlouvě. Hradit splátky zpětně za určité období není možné. Pokud klient nezaplatí splátku včas, může po něm stavební spořitelna požadovat úroky z prodlení. (Janda, 2013, s. 104-105; Prčík, 2002, s. 60-62; Syrový, 2009, s. 25-26)

Velkou výhodou úvěru ze stavebního spoření je možnost hrazení mimořádných splátek bez čekání na konec období fixace a bez sankčních poplatků. Pokud klient uhradí mimořádnou splátku, může spořitelnu požádat o nové vyměření měsíčních splátek, které budou vzhledem k uhrazení části jistiny nižší. Jestliže klient chce a má dostatek finančních prostředků, může celý úvěr splatit jednorázovou splátkou. (Janda, 2013, s. 104-105; Prčík, 2002, s. 60-62; Syrový, 2009, s. 25-26)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 MODELOVÍ ZÁKAZNÍCI

Následující srovnání hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření bude provedeno pro dané modelové zákazníky.

Prvním typem zákazníka je muž ve věku 25 let bez dětí. Pracovní smlouvu má na dobu neurčitou. Jeho hrubý měsíční příjem je 23 500 Kč a na stavebním spoření má našetřeno 160 000 Kč s cílovou částkou 200 000 Kč. U stavebního spoření uplynula vázací lhůta. Prozatím bydlí stále u rodičů, ale chce si zakoupit byt 2+1, který se nachází ve Vyškově a je v osobním vlastnictví. Cena bytu je 1 100 000 Kč. Této ceně také odpovídá odhadní cena nemovitosti.

*Tab. 1. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje prvního zákazníka*

<b>Čistý příjem za měsíc</b>	18 259 Kč
<b>Měsíční výdaje</b>	
- auto	1 200 Kč
- spoření + pojištění	1 000 Kč

Druhým typem zákazníka je rodina s dětmi. Manželce je 30 let a manželovi 33 let. Děti mají 5 a 8 let. Oba rodiče mají pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Dosud žili v domě manželčiny rodičů. Na stavebním spoření mají k dispozici 500 000 Kč a cílovou částku mají nastavenou na 800 000 Kč. Hrubý příjem manželky činí 20 000 Kč. Vzhledem k tomu, že neuplatňuje slevy na děti, činí čistý příjem 15 850 Kč. Manžel si měsíčně vydělává 30 000 Kč. Jeho čistý příjem činí 25 174 Kč. Stavební spoření je již po uplynutí vázací lhůty. Rodina chce žít ve svém domě, a proto se rozhodla koupit rodinný dům na Vyškovsku v hodnotě 2 800 000 Kč. Odhadní cena odpovídá kupní ceně.

*Tab. 2. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje druhého zákazníka*

<b>Čistý příjem za měsíc</b>	41 024 Kč
<b>Měsíční výdaje</b>	
- auto	2 500 Kč
- spoření + pojištění	2 500 Kč

Posledním žadatelem o úvěr jsou manželé, kteří mají již zaopatřené děti. Manželovi je 50 let a manželce 48 let. Hrubý měsíční příjem manžela je 22 000 Kč, což představuje čistý



měsíční příjem ve výši 17 225 Kč. Manželka si měsíčně vydělá 18 000 Kč. Její čistý měsíční příjem činí 14 460 Kč. Oba mají pracovní smlouvu na dobu neurčitou. Manželé bydlí v rodinném domě, který se rozhodli prodat a přestěhovat se do menšího rodinného domu. Mají v úmyslu koupit novostavbu, aby nemuseli investovat do oprav. Obě nemovitosti se nachází na Vyškovsku. Kupní cena, která odpovídá i odhadní hodnotě nemovitosti, je 2 400 000 Kč. Na svůj stávající dům již mají kupce a vzhledem k jeho stavu a stáří je jeho prodejní cena stanovena na 1 100 000 Kč. Celou částku, kterou získají prodejem svého domu, využijí na částečné financování nové nemovitosti. Na stavebním spoření mají finanční prostředky v hodnotě 300 000 Kč a cílová částka je nastavena na 500 000 Kč.

*Tab. 3. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje třetího zákazníka*

<b>Čistý příjem za měsíc</b>	31 685 Kč
<b>Měsíční výdaje</b>	
- spoření + pojištění	2 000 Kč

Pro stanovení optimální varianty financování bytových potřeb klientů byly vybrány produkty od Československé obchodní banky, a.s. a Wüstenrot-stavební spořitelny a.s. V případě využití 100% hypotéky budou finanční prostředky ze stavebního spoření použity na vybavení nemovitosti. V opačném případě budou vstupovat do prostředků na koupi nemovitosti.

V nákladech na jednotlivé finanční produkty je počítáno s poplatky za vyřízení úvěru a za vedení účtu. Hypoteční úvěr je nastaven na 20 let s fixací úrokové sazby na 5 a 7 let a úvěr ze stavebního spoření na 18 let, což je nejdelší možná doba jeho trvání u společnosti Wüstenrot. Klienti si sami zajistí odhad nemovitosti a s jeho cenou nebude v kalkulacích počítáno. V případě hypotečního úvěru od ČSOB je počítáno se slevou 0,10 % za aktivně využívaný účet u ČSOB. Sleva z úrokové sazby při úvěru od společnosti Wüstenrot činí 1,0 % a je poskytována za zajištění úvěru nemovitostí. Úroková sazba u hypotečního úvěru je aktuální k 13. 4. 2015 a u úvěru ze stavebního spoření k 25. 3. 2015.

## 5 PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTÍ

### 5.1 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka je akciovou společností se sídlem v Praze. Na finančním trhu působí od roku 1964, kdy byla založena státem pro potřeby financování zahraničního obchodu. ČSOB je univerzální bankou. V červnu 1999 došlo k její privatizaci. Majoritním vlastníkem je belgická KBC Bank, která je členem skupiny KBC. ČSOB převzala v roce 2000 Investiční a poštovní banku. V roce 2008 došlo k oddělení slovenské pobočky ČSOB.



Obr. 4. Logo ČSOB (Holý, © 2003 – 2015)

Československá obchodní banka poskytuje své služby fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům. Pro retailové bankovníctví v ČR využívá své obchodní značky. Klienti se mohou obrátit na jednotlivé pobočky ČSOB, finanční centra Era nebo na Poštovní spořitelnu, což jsou obchodní místa České pošty. Kromě bankovních produktů nabízí ČSOB také penzijní a pojistné produkty pod značkami ČSOB Penzijní společnost a ČSOB Pojišťovna. Financování bydlení zajišťují Hypoteční banka a ČMSS. Od 1. ledna 2015 je součástí skupiny ČSOB skupina Patria, která zajišťuje služby spojené s obchodováním s akciemi na finančních trzích. Dalšími obchodními značkami jsou např. ČSOB Faktoring a ČSOB Leasing. (ČSOB, © 2015a)

Skupina KBC se zaměřuje na fyzické osoby, malé a střední podniky a středně velké korporace. (ČSOB, © 2015b)

Československá obchodní banka poskytuje následující úrokové sazby s ohledem na LTV a dobu fixace.

Tab. 4. Úrokové sazby ČSOB (ČSOB, © 2015c)

LTV	Doba fixace				
	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
<b>do 70 %</b>	3,59 %	2,49 %	2,49 %	3,69 %	4,19 %
<b>do 85 %</b>	3,69 %	2,59 %	2,59 %	3,79 %	4,29 %

<b>do 100 %</b>	4,79 %	3,69 %	3,69 %	4,89 %	5,39 %
-----------------	--------	--------	--------	--------	--------

V uvedených úrokových sazbách je započtena sleva za splácení úvěru formou inkasa z účtu u ČSOB/ERA ve výši 0,10 % p.a. a sleva za využití pojištění 2 ze 3 u ČSOB Pojišťovny ve výši 0,10 % (pojištění nemovitosti nebo pojištění domácnosti a pojištění úvěru). Nesplnění kterékoliv z uvedených podmínek pro slevy není překážkou poskytnutí hypotečního úvěru, v takovém případě však nevzniká nárok na příslušnou slevu z úrokové sazby. (ČSOB, © 2015c)

## 5.2 Wüstenrot – stavební spořitelna a. s.

Stavební spořitelna Wüstenrot byla založena v roce 1921 v německém městečku Wüstenrot. Tím byl položen základ finanční skupiny Wüstenrot a také celého stavebního spoření v Evropě. Společnost postupně zakládala pobočky v dalších evropských zemích a po spojení s jednou z největších německých pojišťoven Württembergische AG se stala významnou mezinárodní finanční institucí.



Obr. 5. Logo Wüstenrot (Wüstenrot, © 2015c)

V České republice se s Wüstenrot – stavební spořitelnou poprvé setkáváme v roce 1993. Ve stejném roce byl také přijat zákon o stavebním spoření. Záměrem společnosti Wüstenrot bylo poskytnutí uceleného souboru finančních služeb ze skupiny rodinných financí. V roce 1998 byla založena Wüstenrot, životní pojišťovna, a.s. Dalším členem skupiny je Wüstenrot hypoteční banka a.s., která zahájila svou činnost v roce 2003. Nejmladším členem je Wüstenrot pojišťovna a.s., která v České republice působí od roku 2008. (Wüstenrot, © 2015a)

Tab. 5. Úrokové sazby Wüstenrot (Wüstenrot, © 2015b)

	Úroková sazba z vkladů	Úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření
<b>ProSpoření OF-S</b>	1,5* % p.a.	3,99 % p.a.
<b>ProÚvěr OY-U</b>	0,50 % p.a.	1,99 % p.a.
<b>ProÚvěr OZ-U</b>	0,50 % p.a.	3,49 % p.a.

<b>PÚ tarif OF-P</b>	0,10 % p.a.	2,99 % p.a.
----------------------	-------------	-------------

\* úroková sazba je složena ze základní úrokové sazby 1,00 % p.a. a bonusu 0,50 % p.a.

## 6 MODELOVÉ SITUACE

### 6.1 První typ zákazníka

Tabulka 6 přehledně znázorňuje modelaci hypotéky od ČSOB pro prvního žadatele ve věku 25 let, který zatím nemá děti. Délka úvěru je podle přání žadatele nastavena na 20 let, LTV je 100 % z hodnoty nemovitosti. Žadatel se rozhoduje mezi fixací 5 a 7 let. Ve výši úrokové sazby a měsíční splátky není mezi jednotlivými fixacemi příliš velký rozdíl. Poplatky za měsíční správu úvěru a jeho zpracování jsou u obou variant stejné. Žadatel však nesplňuje podmínku potřebného měsíčního příjmu, který je 19 505 Kč při fixaci 5 let a 19 592 Kč při fixaci 7 let. Proto mu tento typ hypotéky nebude schválen.

Tab. 6. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 100 % (ČSOB, © 2015d)

Doba fixace	5 let	7 let
LTV	100 %	100 %
Délka úvěru	20 let	20 let
Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	0 Kč
Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
Úroková sazba	3,79 % p.a.	3,89 % p.a.
Měsíční splátka úvěru	6 545 Kč	6 602 Kč
Celkové měsíční čisté příjmy	18 259 Kč	18 259 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	19 505 Kč	19 592 Kč
Zpracování úvěru	3 900 Kč	3 900 Kč
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Zákazník si dále nechal namodelovat hypotéku s LTV ve výši 85 %. Délka hypotečního úvěru je opět 20 let a fixace 5 a 7 let. V tomto případě zákazník žádá společnost ČSOB o 935 000 Kč. Z vlastních zdrojů musí na financování nemovitosti poskytnout zbylých 15 %, tedy 165 000 Kč. U obou variant fixací není významný rozdíl v úrokové sazbě ani v měsíčních splátkách. Poplatky za poskytnutí a správu úvěru jsou opět u obou variant stejné. Při LTV 85 % má žadatel dostatečný příjem při fixaci 5 i 7 let.

Tab. 7. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 85 % (ČSOB, © 2015d)

Doba fixace	5 let	7 let
LTV	85 %	85 %
Délka úvěru	20 let	20 let
Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
Vlastní zdroje	165 000 Kč	165 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	935 000 Kč	935 000 Kč
Úroková sazba	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.
Měsíční splátka úvěru	5 042 Kč	5 088 Kč
Celkové měsíční čisté příjmy	18 259 Kč	18 259 Kč
Potřebný čistý měsíční příjem	15 990 Kč	16 048 Kč
Zpracování úvěru	3 900 Kč	3 900 Kč
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Zákazník si dále nechal namodelovat hypotéku s LTV 70 %. Jako v obou předchozích případech, tak i zde je délka úvěru 20 let s fixací 5 a 7 let. Při této variantě je výše poskytnutého úvěru 770 000 Kč a žadatel musí z vlastních zdrojů poskytnout 330 000 Kč. I v této variantě není výrazný rozdíl v měsíčních splátkách a úrokové sazbě. Taktéž administrativní poplatky zůstávají stejné. Žadatel opět splňuje požadavek na měsíční čistý příjem u obou variant fixací.

Tab. 8. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 70 % (ČSOB, © 2015d)

Doba fixace	5 let	7 let
LTV	70 %	70 %
Délka úvěru	20 let	20 let
Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
Vlastní zdroje	330 000 Kč	330 000 Kč
Požadovaná výše úvěru	770 000 Kč	770 000 Kč

<b>Úroková sazba</b>	2,59 % p.a.	2,69 % p.a.
<b>Měsíční splátka úvěru</b>	4 114 Kč	4 152 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	18 259 Kč	18 259 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	14 832 Kč	14 878 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Správa úvěru měsíčně</b>	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Zákazník chce dále porovnat namodelované hypotéky s úvěrem ze stavebního spoření. Ve společnosti Wüstenrot mu byl nabídnut úvěr na 14 a 18 let. U obou variant musí klient využít překlenovacího úvěru. Úroková sazba je v obou případech shodná, a to 6,1 %. Měsíční splátka je při délce úvěru 18 let o více jak 1 000 Kč nižší než při délce 14 let. Klient má na svém stavebním spoření naspořeno 160 000 Kč, tudíž čistá výše úvěru činí 940 000 Kč. Podmínka potřebného čistého měsíčního příjmu je splněna. V případě, kdy je délka úvěru 18 let, musí klient počítat s vyššími náklady na překlenovací úvěr i na řádný úvěr ze stavebního spoření. Naopak získá vyšší úroky ze stavebního spoření i státní podporu.

Tab. 9. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro prvního zákazníka (Wüstenrot, © 2015d)

<b>Délka úvěru</b>	<b>14 let</b>	<b>18 let</b>
<b>Úr. sazba překl. úvěru (p.a.)</b>	6,1 %	6,1 %
<b>Výše úvěru</b>	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
<b>Zůstatek na stavebním spoření před čerpáním překl. úvěru</b>	160 000 Kč	160 000 Kč
<b>Čistá výše úvěru</b>	940 000 Kč	940 000 Kč
<b>Měsíční splátka</b>	8 795 Kč	7 729 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	18 259 Kč	18 259 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	17 609 Kč	16 276 Kč
<b>Poplatek za uzavření překl.</b>	11 000 Kč	11 000 Kč

<b>úvěru</b>		
<b>Celkové náklady na překl. úvěr</b>	909 726 Kč	1 075 227 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření</b>	730 939 Kč	759 471 Kč
<b>Úroky ze stavebního spoření (celkem, v netto hodnotě)</b>	18 069 Kč	24 845 Kč
<b>Celkově získaná státní podpora</b>	16 000 Kč	20 000 Kč

## 6.2 Druhý typ zákazníka

Manželé se dvěma dětmi žádají o hypotéku u ČSOB, kterou chtějí splácet 20 let. Taktéž se rozhodují mezi fixací 5 a 7 let. První modelovaná hypotéka je na 100% LTV. Jak v případě prvního zákazníka, tak i v jejich případě není výrazný rozdíl ve výši úrokové sazby a měsíční splátky v rámci jednotlivých fixací. Poplatky za měsíční správu úvěru a jeho zpracování jsou u obou variant stejné. Rodina nesplňuje potřebný měsíční příjem. Při fixaci 5 let by potřebovali 49 673 Kč a při fixaci 7 let 49 892 Kč.

Tab. 10. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 100 % (ČSOB, © 2015d)

<b>Doba fixace</b>	<b>5 let</b>	<b>7 let</b>
<b>LTV</b>	100 %	100 %
<b>Délka úvěru</b>	20 let	20 let
<b>Celkový investiční záměr</b>	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>Vlastní zdroje</b>	0 Kč	0 Kč
<b>Požadovaná výše úvěru</b>	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>Úroková sazba</b>	3,79 % p.a.	3,89 % p.a.
<b>Měsíční splátka úvěru</b>	16 659 Kč	16 806 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	41 024 Kč	41 024 Kč



<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	49 673 Kč	49 892 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Správa úvěru měsíčně</b>	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Rodině byla nabídnuta hypotéka se stejnou dobou splatnosti, s fixací na 5 a 7 let, ale s LTV 85 %. V tomto případě již splňují potřebný měsíční příjem pro obě varianty fixací. Požadovaná výše úvěru je 2 380 000 Kč a rodina by musela do nemovitosti investovat z vlastních zdrojů 420 000 Kč.

Tab. 11. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 85 % (ČSOB, © 2015d)

<b>Doba fixace</b>	<b>5 let</b>	<b>7 let</b>
<b>LTV</b>	85 %	85 %
<b>Délka úvěru</b>	20 let	20 let
<b>Celkový investiční záměr</b>	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>Vlastní zdroje</b>	420 000 Kč	420 000 Kč
<b>Požadovaná výše úvěru</b>	2 380 000 Kč	2 380 000 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,69 % p.a.	2,79 % p.a.
<b>Měsíční splátka úvěru</b>	12 833 Kč	12 951 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	41 024 Kč	41 024 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	40 725 Kč	40 872 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Správa úvěru měsíčně</b>	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Pro případ, že by rodina chtěla využít ještě nižší úvěr, byla namodelována hypotéka s LTV 70 %. Délka úvěru i fixace zůstávají stejné jako v předchozích dvou variantách. Rodina by si vzala úvěr na 1 960 000 Kč a potřebovala by vlastní zdroje ve výši 840 000 Kč. I v tomto případě splňuje rodina požadovaný čistý měsíční příjem.

Tab. 12. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 70 % (ČSOB, © 2015d)

<b>Doba fixace</b>	<b>5 let</b>	<b>7 let</b>
--------------------	--------------	--------------

<b>LTV</b>	70 %	70 %
<b>Délka úvěru</b>	20 let	20 let
<b>Celkový investiční záměr</b>	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>Vlastní zdroje</b>	840 000 Kč	840 000 Kč
<b>Požadovaná výše úvěru</b>	1 960 000 Kč	1 960 000 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,59 % p.a.	2,69 % p.a.
<b>Měsíční splátka úvěru</b>	10 472 Kč	10 569 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	41 024 Kč	41 024 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	37 774 Kč	37 894 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Správa úvěru měsíčně</b>	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Rodina si taktéž nechala namodelovat úvěr ze stavebního spoření na 14 a 18 let. I v jejím případě bude nutno využít překlenovacího úvěru. Na svém stavebním spoření mají naspořeno 500 000 Kč. Čistá výše úvěru tedy činí 2 300 000 Kč. Rodina však nespĺňuje potřebný čistý měsíční příjem. Při délce úvěru 14 let činí tento příjem 44 949 Kč a při délce 19 let činí 41 849 Kč.

Tab. 13. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro druhého zákazníka (Wüstenrot, © 2015d)

<b>Délka úvěru</b>	<b>14 let</b>	<b>18 let</b>
<b>Úr. sazba překl. úvěru (p.a.)</b>	6,1 %	6,1 %
<b>Výše úvěru</b>	2 800 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>Zůstatek na stavebním spoření před čerpáním překl. úvěru</b>	500 000 Kč	500 000 Kč
<b>Čistá výše úvěru</b>	2 300 000 Kč	2 300 000 Kč
<b>Měsíční splátka</b>	21 639 Kč	19 159 Kč

<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	41 024 Kč	41 024 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	44 949 Kč	41 849 Kč
<b>Poplatek za uzavření překl. úvěru</b>	28 000 Kč	28 000 Kč
<b>Celkové náklady na překl. úvěr</b>	2 280 792 Kč	2 712 117 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření</b>	1 878 749 Kč	1 937 265 Kč
<b>Úroky ze stavebního spoření (celkem, v netto hodnotě)</b>	46 914 Kč	65 405 Kč
<b>Celkově získaná státní podpora</b>	14 000 Kč	20 000 Kč

### 6.3 Třetí typ zákazníka

Posledním zákazníkem jsou manželé ve věku 50 a 48 let. Své děti mají již zaopatřené a tak chtějí vyměnit svůj starý dům s malou zahrádkou za nový. Chtěli by si pořídit novostavbu, aby nemuseli investovat čas a peníze do náročných oprav. Další podmínkou byla dostatečně velká zahrada, aby měli dostatek prostoru na posezení a pěstování ovoce a zeleniny. Svůj starý dům prodají za 1 100 000 Kč a tyto peníze budou mít při realizaci koupě již k dispozici a budou je moci investovat do nové nemovitosti, která má hodnotu 2 400 000 Kč. Prostředky na stavebním spoření si chtějí ponechat jako případnou rezervu. Požadovaná výše úvěru je tedy 1 300 000 Kč. Manželům byla tedy nabídnuta hypotéka s LTV do 70 % a délkou 20 let. Rozhodují se také mezi fixací na 5 a 7 let. Podmínka potřebného čistého měsíčního příjmu je splněna.

Tab. 14. Modelace hypotéky pro třetího zákazníka, LTV do 70 % (ČSOB, © 2015d)

<b>Doba fixace</b>	<b>5 let</b>	<b>7 let</b>
<b>LTV</b>	Do 70 %	Do 70 %
<b>Délka úvěru</b>	20 let	20 let
<b>Celkový investiční záměr</b>	2 400 000 Kč	2 400 000 Kč

<b>Vlastní zdroje</b>	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
<b>Požadovaná výše úvěru</b>	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
<b>Úroková sazba</b>	2,59 % p.a.	2,69 % p.a.
<b>Měsíční splátka úvěru</b>	6 946 Kč	7 010 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	31 685 Kč	31 685 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	22 730 Kč	22 809 Kč
<b>Zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Správa úvěru měsíčně</b>	150 Kč/měsíc	150 Kč/měsíc

Manželům byl namodelován úvěr ze stavebního spoření. Délka úvěru byla stanovena na 14 a 18 let. Manželé mají na stavebním spoření uloženo 300 000 Kč a čistá výše úvěru je tedy 1 000 000 Kč. Splňují podmínku požadovaného čistého měsíčního příjmu.

Tab. 15. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro třetího zákazníka (Wüstenrot, © 2015d)

<b>Délka úvěru</b>	<b>14 let</b>	<b>18 let</b>
<b>Úr. sazba překl. úvěru (p.a.)</b>	6,1 %	6,1 %
<b>Vlastní zdroje – prodej domu</b>	1 100 000 Kč	1 100 000 Kč
<b>Výše úvěru</b>	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
<b>Zůstatek na stavebním spoření před čerpáním překl. úvěru</b>	300 000 Kč	300 000 Kč
<b>Čistá výše úvěru</b>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
<b>Měsíční splátka</b>	9 393 Kč	8 365 Kč
<b>Celkové měsíční čisté příjmy</b>	31 685 Kč	31 685 Kč
<b>Potřebný čistý měsíční příjem</b>	20 696 Kč	19 411 Kč
<b>Poplatek za uzavření překl. úvěru</b>	13 000 Kč	13 000 Kč

<b>Celkové náklady na překl. úvěr</b>	1 008 119 Kč	1 199 727 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření</b>	882 099 Kč	912 274 Kč
<b>Úroky ze stavebního spoření (celkem, v netto hodnotě)</b>	21 677 Kč	30 815 Kč
<b>Celkově získaná státní podpora</b>	14 000 Kč	18 000 Kč

## 7 SROVNÁNÍ

Hypoteční úvěr je s úvěrem ze stavebního spoření porovnáván pro jednotlivé žadatele z pohledu měsíčních splátek a přeplatků u jednotlivých typů úvěru. Pro zjištění výše přeplatku budou využity následující výpočty.

**Celkové náklady na hypoteční úvěr = částka zaplacená měsíčními splátkami + celkové náklady na správu úvěru + poplatek za vyřízení úvěru**

**Výše částky zaplacené měsíčními splátkami = měsíční splátka \* počet splátek**

**Celkové náklady na správu úvěru = měsíční poplatek za správu úvěru \* počet měsíců**

**Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření = (celkové náklady na překl. úvěr + celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření + poplatek za uzavření překl. úvěru) – (úroky ze stavebního spoření + celkově získaná státní podpora)**

### 7.1 Zákazník č. 1

Zákazník č. 1 nesplňuje podmínky pro získání hypotečního úvěru s LTV 100 %, proto nebude porovnáván s ostatními typy úvěru.

Nejnižší splátka pro vybraného zákazníka v případě hypotečního úvěru je při kombinaci fixace 5 let a LTV 70 %. Naopak jeho nejvyšší splátka je při kombinaci fixace 7 let a LTV 85 %. Pokud by klient splňoval podmínky pro poskytnutí hypotéky s LTV 100 %, byly by jeho splátky ještě vyšší. V případě úvěru ze stavebního spoření je nižší splátka při delší splatnosti, tedy při délce 18 let. Při srovnání měsíčních splátek hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření, je výhodnější hypotéka. Ve všech kombinacích jsou splátky nižší než při využití úvěru ze stavebního spoření.

Tab. 16. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 1 (Vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr				
<b>Délka úvěru</b>	20 let		20 let	
<b>Fixace</b>	5 let		7 let	
<b>LTV</b>	85 %	70 %	85 %	70 %
<b>Měsíční splát-</b>	5 042 Kč	4 114 Kč	5 088 Kč	4 152 Kč

<b>ka</b>				
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>				
<b>Délka úvěru</b>	14 let		18 let	
<b>Měsíční splátka</b>	8 795 Kč		7 729 Kč	

Přeplatek u hypotečního úvěru se zjistí tak, že se od celkových nákladů odečte výše úvěru.

Přeplatek u zákazníka č. 1 se pohybuje v rozmezí 266 260 Kč až 335 020 Kč.

Tab. 17. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 1 (Vlastní zpracování)

<b>Hypoteční úvěr</b>				
<b>Počet splátek</b>	240		240	
<b>Fixace</b>	5 let		7 let	
<b>LTV</b>	85 %	70 %	85 %	70 %
<b>Měsíční splátka</b>	5 042 Kč	4 114 Kč	5 088 Kč	4 152 Kč
<b>Celkově zaplacené na splátkách</b>	1 210 080 Kč	987 360 Kč	1 221 120 Kč	996 480 Kč
<b>Celkové náklady na správu úvěru</b>	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Celkové náklady</b>	1 249 980 Kč	1 027 260 Kč	1 261 020 Kč	1 036 380 Kč
<b>Výše úvěru</b>	935 000 Kč	770 000 Kč	935 000 Kč	770 000 Kč
<b>Přeplatek</b>	314 980 Kč	257 260 Kč	326 020 Kč	266 380 Kč

Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření není tak jednoznačný jako u hypotéky. Od nákladů na řádný úvěr ze stavebního spoření, příp. překlenovací úvěr, a poplatku za uzavření překlenovacího úvěru je nutno odečíst úroky ze stavebního spoření a získanou státní podporu. I přes tato zvýhodnění jsou přeplatky v případě úvěru ze stavebního spoření celkem vysoké. Při délce úvěru 18 let přeplatí žadatel téměř stejnou částku, kterou si půjčil. Ve srovnání s hypotékou je vidět, že přeplatky u hypotečního úvěru jsou výrazně nižší a pohybují se okolo 35 % z výše úvěru. Naopak u úvěru ze stavebního spoření se přeplatky mohou pohybovat i kolem 92 % z čisté výše úvěru.

Tab. 18. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 1 (Vlastní zpracování)

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>		
<b>Délka úvěru</b>	<b>14 let</b>	<b>18 let</b>
<b>Celkové náklady na překl. úvěr</b>	909 726 Kč	1 075 227 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření</b>	730 939 Kč	759 471 Kč
<b>Poplatek za uzavření překl. úvěru</b>	11 000 Kč	11 000 Kč
<b>Úroky ze stavebního spoření (celkem, v netto hodnotě)</b>	18 069 Kč	24 845 Kč
<b>Celkově získaná státní podpora</b>	16 000 Kč	20 000 Kč
<b>Celkové náklady</b>	1 617 596 Kč	1 800 853 Kč
<b>Čistá výše úvěru</b>	940 000 Kč	940 000 Kč
<b>Přeplatek</b>	677 596 Kč	860 853 Kč



## 7.2 Zákazník č. 2

Zákazník č. 2 taktéž nespĺňuje podmínku potřebného čistého měsíčního příjmu pro schválení hypotéky s LTV 100 %. Stejně nespĺňuje tento příjem i v případě úvěru ze stavebního spoření. Z toho důvodu pro něj budou porovnávány pouze hypotéky s LTV 85 % a 70 % a fixací na 5 a 7 let.

Nejnižší splátka pro daného klienta opět vychází při kombinaci LTV 70 % a fixace 5 let. V případě stejné hodnoty LTV není mezi jednotlivými fixacemi výrazný rozdíl ve výši měsíční splátky.

Tab. 19. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 2 (Vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr				
<b>Délka úvěru</b>	20 let		20 let	
<b>Fixace</b>	5 let		7 let	
<b>LTV</b>	85 %	70 %	85 %	70 %
<b>Měsíční splátka</b>	12 833 Kč	10 472 Kč	12 951 Kč	10 569 Kč
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>				
Pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nemá rodina potřebnou výši měsíčních příjmů.				

Přeplatky u hypotečního úvěru se pro daného zákazníka pohybují okolo 32 % z výše úvěru. Nejnížší přeplatek klient opět zaplatí v případě LTV 70 % a fixace na 5 let. Při srovnání jednotlivých fixací se rozdíly v přeplatcích pohybují okolo 28 000 Kč v případě LTV 85 % a okolo 23 000 Kč v případě LTV 70 %.

Tab. 20. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 2 (Vlastní zpracování)

Hypoteční úvěr				
<b>Počet splátek</b>	240		240	
<b>Fixace</b>	5 let		7 let	
<b>LTV</b>	85 %	70 %	85 %	70 %

<b>Měsíční splátka</b>	12 833 Kč	10 472 Kč	12 951 Kč	10 569 Kč
<b>Celkově zaplaceneno na splátkách</b>	3 079 920 Kč	2 513 280 Kč	3 108 240 Kč	2 536 560 Kč
<b>Celkové náklady na správu úvěru</b>	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč	36 000 Kč
<b>Poplatek za zpracování úvěru</b>	3 900 Kč	3 900 Kč	3 900 Kč	3 900 Kč
<b>Celkové náklady</b>	3 119 820 Kč	2 553 180 Kč	3 148 140 Kč	2 576 460 Kč
<b>Výše úvěru</b>	2 380 000 Kč	1 960 000 Kč	2 380 000 Kč	1 960 000 Kč
<b>Přeplatek</b>	739 820 Kč	593 180 Kč	768 140 Kč	616 460 Kč

Tab. 21. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 2 (Vlastní zpracování)

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>
Pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nemá rodina potřebnou výši měsíční příjmů.

### 7.3 Zákazník č. 3

Zákazník č. 3 má při koupi nové nemovitosti k dispozici finanční prostředky z prodeje své původní nemovitosti, proto mu byl nabídnut hypoteční úvěr s LTV do 70 %. U hypotéky jsou tedy porovnávány pouze rozdílné doby fixace. V případě úvěru ze stavebního spoření jsou porovnávány délky splatnosti úvěru.

Při srovnání úvěru ze stavebního spoření a hypotéky vychází nejnižší splátka u hypotečního úvěru při LTV 70 % s fixací na 5 let. Nejvyšší splátka je u úvěru ze stavebního spoření na 14 let.

Tab. 22. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 3 (Vlastní zpracování)

<b>Hypoteční úvěr</b>		
<b>Délka úvěru</b>	20 let	20 let
<b>Fixace</b>	5 let	7 let
<b>LTV</b>	70 %	70 %
<b>Měsíční splátka</b>	6 946 Kč	7 010 Kč
<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>		
<b>Délka úvěru</b>	14 let	18 let
<b>Měsíční splátka</b>	9 393 Kč	8 365 Kč

Přeplatek u hypotečního úvěru vychází při obou variantách fixací okolo 32 %. Nižší přeplatek je samozřejmě u fixace na 5 let.

Tab. 23. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 3 (Vlastní zpracování)

<b>Hypoteční úvěr</b>		
<b>Počet splátek</b>	240	240
<b>Fixace</b>	5 let	7 let
<b>LTV</b>	70 %	70 %
<b>Měsíční splátka</b>	6 946 Kč	7 010 Kč
<b>Celkově zaplacené na splátkách</b>	1 667 040 Kč	1 682 400 Kč
<b>Celkové náklady na správu úvěru</b>	36 000 Kč	36 000 Kč
<b>Poplatek za</b>	3 900 Kč	3 900 Kč

<b>zpracování úvěru</b>		
<b>Celkové náklady</b>	1 706 940 Kč	1 722 300 Kč
<b>Výše úvěru</b>	1 300 000 Kč	1 300 000 Kč
<b>Přeplatek</b>	406 940 Kč	422 300 Kč

V případě úvěru ze stavebního spoření na 14 let přeplatí klient cca 87 % a při délce 18 let dokonce přeplatí více, než si půjčil, a to téměř 108 %.

Tab. 24. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 3 (Vlastní zpracování)

<b>Úvěr ze stavebního spoření</b>		
<b>Délka úvěru</b>	14 let	18 let
<b>Celkové náklady na přepl. úvěr</b>	1 008 119 Kč	1 199 727 Kč
<b>Celkové náklady na úvěr ze stavebního spoření</b>	882 099 Kč	912 274 Kč
<b>Poplatek za uzavření přepl. úvěru</b>	13 000 Kč	13 000 Kč
<b>Úroky ze stavebního spoření (celkem, v netto hodnotě)</b>	21 677 Kč	30 815 Kč
<b>Celkově získaná státní podpora</b>	14 000 Kč	18 000 Kč
<b>Celkové náklady</b>	1 867 541 Kč	2 076 186 Kč
<b>Čistá výše úvěru</b>	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
<b>Přeplatek</b>	867 541 Kč	1 076 186 Kč

## 8 DOPORUČENÍ

Žadateli ve věku 25 let, bez dětí, bych doporučila zvolit hypoteční úvěr s LTV 85 % a fixací na 7 let. V tomto případě musí z vlastních zdrojů vynaložit na financování nemovitosti 165 000 Kč. Při LTV ve výši 70 % by musel financovat z vlastních zdrojů částku v hodnotě 330 000 Kč. Na svém stavebním spoření má našetřeno 160 000 Kč. Vzhledem k tomu, že na stavebním spoření uplynula vázací lhůta, může z něj naspořené finanční prostředky vybrat a použít na dofinancování nemovitosti. Žadatel nemá žádný jiný spořicí produkt, ze kterého by mohl využít další finanční prostředky k financování bytu. Vzhledem k našetřeným prostředkům na stavebním spoření bude pro něj, z mého pohledu, snadnější dofinancovat 165 000 Kč než 330 000 Kč.

Fixaci na 7 let bych doporučila vzhledem k pohyblivosti úrokových sazeb. Pokud by došlo k jejich zvýšení, klienta by se tato skutečnost po dobu fixace nedotkla. Při dlouhodobé fixaci ovšem hrozí i určité riziko. Pokud by úrokové sazby klesaly, klient zaplatí na úrocích více, než by musel. Další nevýhodou fixace na dlouhou dobu je nemožnost splatit část úvěru před skončením fixace. Může se stát, že klient například zdědí určité finanční prostředky, které by chtěl využít na splacení části hypotečního úvěru. Například při fixaci 10 nebo 15 let by musel celou fixní dobu čekat na snížení výše hypotéky a z toho důvodu by stále platil vyšší splátky než v případě nižšího úvěru. Rozdíl ve splátkách i přeplatku mezi fixací 5 a 7 let při LTV 85 % není nijak výrazný. Při fixaci 7 let má klient zaručenou stabilní úrokovou míru na delší dobu, ale zároveň je to doba přiměřená na případné změny.

Úvěr ze stavebního spoření bych vzhledem k vyšším měsíčním splátkám a vysokému přeplatku klientovi nedoporučila. Vzhledem k věku žadatele je možné hypotéku sjednat i na delší dobu. Například při délce 25 let, LTV 85 % a fixaci 7 let by měsíční splátka byla 4 333 Kč. Přeplatek by činil 413 800 Kč, což odpovídá cca 44 % z výše úvěru. Čím delší doba úvěru, tím více klient zaplatí. Z toho důvodu by měl klient zůstat u varianty hypotéky se splatností 20 let.

V případě čtyřčlenné rodiny by byla optimální taktéž varianta hypotečního úvěru s LTV 85 % a fixací 7 let. Pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření nespĺňují podmínky. Rodina má na stavebním spoření finanční prostředky ve výši 500 000 Kč. Stavební spoření je po vázací lhůtě a proto nic nebrání jeho vybrání. V případě 85% hypotéky by museli z vlastních zdrojů uhradit 420 000 Kč. V tomto případě by prostředky na stavebním spoření byly dostačující a ještě by jim 80 000 Kč zbylo na vytvoření rezervy. V případě 70%

hypotéky by musela rodina dofinancovat 840 000 Kč, což by znamenalo vzít si další půjčku. Fixaci na 7 let doporučuji ze stejných důvodů jako u předcházejícího zákazníka.

I v jejich případě lze prodloužit dobu splatnosti hypotéky. Při délce 25 let by měsíční splátka byla 11 028 Kč v případě zachování varianty LTV 85 % a fixace na 7 let. Rodina by však přeplatila 973 400 Kč.

Posledním zákazníkem jsou manželé s již zaopatřenými dětmi. Jejich hlavní výhodou jsou finanční prostředky získané prodejem původní nemovitosti. Ty jim umožňují vzít si 70% hypotéku, která bývá nejlevnější. Opět bych volila fixaci na 7 let. Zaplatí sice o zhruba 15 000 Kč více než v případě fixace na 5 let, ale mají po delší dobu garantovanou výši měsíční splátky.

V případě úvěru ze stavebního spoření by při délce 14 let přeplatili 87 % z čisté výše úvěru a při délce 18 let by dokonce přeplatili více, než si půjčili.

.

## ZÁVĚR

V současné době je vhodná doba na investování do nemovitostí. Přesto, že se očekává růst cen nemovitostí, úrokové sazby zůstávají stále na svém minimu. Nelze jednoznačně říci, zda je výhodnější hypotéka nebo úvěr ze stavebního spoření. Vždy záleží na konkrétní situaci, výši úvěru a dalších okolnostech. Každý žadatel o úvěr by si však měl uvědomit, že by měl mít naspořenou určitou výši finančních prostředků ještě před samotnou realizací koupě nemovitosti. Z těchto prostředků by měl být schopen uhradit např. chybějící část prostředků v případě, že nezíská 100% hypotéku. Zároveň by měl mít vytvořenou nějakou rezervu pro případ dočasné neschopnosti splácet.

Úvěr ze stavebního spoření je vhodné využít především pro rekonstrukce a opravy. Většina stavebních spořitelen ho poskytuje do určité výše bez nutnosti ručení nemovitostí. Je to proto, že stavební spořitelna zná platební morálku svých klientů. Další výhodou může být i stálost úrokové sazby po celou dobu trvání úvěru. Samotné stavební spoření je vhodnou formou ke spoření potřebných financí před koupí nemovitosti. Klient pak může pomocí něj dofinancovat nižší než 100% hypotéku, popř. jej může využít jako rezervu pro případ nenadálých situací.

Většina lidí však využívá k financování bydlení hypoteční úvěry. Nevýhodou u hypoték může být například její poskytnutí až od určité výše úvěru. Proto se nehodí na financování menších oprav a rekonstrukcí. Hypotéka musí být dále zajištěna zástavou nemovitosti. Její hlavní výhodou jsou momentální nízké úrokové sazby v porovnání s úvěrem ze stavebního spoření.

Ať už se rozhodne klient pro hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření, měl by si udělat důkladný průzkum trhu a porovnat nabídky od více bank poskytujících hypotéky a stavebních spořitelen. Banky i stavební spořitelny zavádí různé marketingové akce, aby přilákaly více klientů. Tyto akce mohou v některých případech klientovi usnadnit rozhodování.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- BELÁS, Jaroslav, 2013. *Finanční trhy, bankovníctví, pojišťovnictví*. Žilina: Georg, 596 s. ISBN 978-80-8154-024-0.
- JANDA, Josef, 2011. *Spořit nebo investovat?* 1. vyd. Praha: Grada, 167 s. ISBN 978-80-247-3670-9.
- JANDA, Josef, 2013. *Jak žít šťastně na dluh*. 1. vyd. Praha: Grada, 176 s. ISBN 978-80-247-4833-7.
- KIDWELL, David S, c2012. *Financial institutions, markets and money*. 11th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, 708 s. ISBN 978-0-470-56108-9.
- KRÁL, Miloš, 2009. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.
- PRČÍK, Tomáš, 2002. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era, 124 s. ISBN 80-865-1729-2.
- SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.
- SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL, 2014. *Osobní finance: řízení financí pro každého*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Grada, 220 s. ISBN 978-80-247-4832-0.

**Internetové zdroje**

- ČSOB, © 2015a. *O společnosti ČSOB* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Profil-CSOB/Stranky/default.aspx>
- ČSOB, © 2015b. *O skupině KBC* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/O-CSOB/Stranky/O-Skupine-KBC.aspx>
- ČSOB, © 2015c. *Úrokové sazby hypotečních úvěrů* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <http://www.csob.cz/cz/Csob/Urokovye-sazby/Stranky/Urokovye-sazby-hypotecnich-uveru.aspx>
- HOLÝ, Tomáš, © 2003 - 2015. *Československá obchodní banka* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Obrázek ve formátu JPEG. Dostupné z: <http://tema.novinky.cz/ceskoslovenska-obchodni-banka>
- WÜSTENROT, © 2015a. *Profil společnosti skupiny Wüstenrot* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/profil-spolecnosti/>
- WÜSTENROT, © 2015b. *Přehled úrokových sazeb platných od 27.2.2015 (Wüstenrot - stavební spořitelna a.s.)* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Dostupné z: [http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk\\_filename=file\\_1547\\_GENERAL.pdf](http://www.wuestenrot.cz/file.php?type=file&disk_filename=file_1547_GENERAL.pdf)



WÜSTENROT, © 2015c. *Loga ke stažení* [online]. Praha [cit. 2015-04-10]. Obrázek ve formátu JPEG. Dostupné z: <https://www.wuestenrot.cz/o-nas/media/loga-ke-stazeni/>

**Interní zdroje**

ČSOB, © 2015d

Wüstenrot, © 2015d

## SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČSOB Československá obchodní banka, a. s.

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obr. 1. Dvojstupňový bankovní systém</i> .....	12
<i>Obr. 2. Složení splátky hypotečního úvěru</i> .....	15
<i>Obr. 3. Překlenovací úvěr</i> .....	28
<i>Obr. 4. Logo ČSOB</i> .....	34
<i>Obr. 5. Logo Wüstenrot</i> .....	35

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tab. 1. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje prvního zákazníka .....</i>	32
<i>Tab. 2. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje druhého zákazníka .....</i>	32
<i>Tab. 3. Měsíční čistý příjem a měsíční výdaje třetího zákazníka .....</i>	33
<i>Tab. 4. Úrokové sazby ČSOB .....</i>	34
<i>Tab. 5. Úrokové sazby Wüstenrot .....</i>	35
<i>Tab. 6. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 100 % .....</i>	37
<i>Tab. 7. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 85 % .....</i>	38
<i>Tab. 8. Modelace hypotéky pro prvního zákazníka, LTV 70 % .....</i>	38
<i>Tab. 9. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro prvního zákazníka .....</i>	39
<i>Tab. 10. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 100 % .....</i>	40
<i>Tab. 11. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 85 % .....</i>	41
<i>Tab. 12. Modelace hypotéky pro druhého zákazníka, LTV 70 % .....</i>	41
<i>Tab. 13. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro druhého zákazníka .....</i>	42
<i>Tab. 14. Modelace hypotéky pro třetího zákazníka, LTV do 70 % .....</i>	43
<i>Tab. 15. Modelace úvěru ze stavebního spoření pro třetího zákazníka .....</i>	44
<i>Tab. 16. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 1 .....</i>	46
<i>Tab. 17. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 1 .....</i>	47
<i>Tab. 18. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 1 .....</i>	48
<i>Tab. 19. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 2 .....</i>	49
<i>Tab. 20. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 2 .....</i>	49
<i>Tab. 21. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 2 .....</i>	50
<i>Tab. 22. Srovnání měsíčních splátek u hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 3 .....</i>	51
<i>Tab. 23. Výpočet přeplatku u hypotečního úvěru pro zákazníka č. 3 .....</i>	51
<i>Tab. 24. Výpočet přeplatku u úvěru ze stavebního spoření pro zákazníka č. 3 .....</i>	52

## SEZNAM PŘÍLOH

# PŘÍLOHA P I: MODEL PRO PRVNÍHO ZÁKAZNÍKA, LTV 100 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

13.4.2015 09:48:27  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 8/2015 - 13.4.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 100 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 100 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 100 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	952 000 Kč
-----------------------	--------------	----------------------------	------------

Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %	Minimální hodnota zajištění	1 100 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 13.4.2015 do 13.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	3,99 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>3,89 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	6 602 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	6 602 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	9 538 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	18 259 Kč
z toho životní minimum	7 338 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	19 592 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 302 Kč	Zůstatek příjmů	-1 333 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	3,79 % pa	3,79 % pa	3,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 021 Kč	6 545 Kč	5 680 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	21 721 Kč	19 505 Kč	18 208 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	3,89 % pa	<b>3,89 % pa</b>	3,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 076 Kč	<b>6 602 Kč</b>	5 740 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	21 803 Kč	<b>19 592 Kč</b>	18 298 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	3,99 % pa	3,99 % pa	3,99 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 131 Kč	6 660 Kč	5 800 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	21 886 Kč	19 679 Kč	18 389 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz

# PŘÍLOHA P II: MODEL PRO PRVNÍHO ZÁKAZNÍKA, LTV 85 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

13.4.2015 09:50:31  
ver. 6.1.17 build 10  
verze sazeb: 8/2015 - 13.4.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 85 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	165 000 Kč
Vlastní zdroje	165 000 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	935 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	935 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	1 260 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	1 100 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 13.4.2015 do 13.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. Kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	2,89 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,79 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	5 088 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	5 088 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	9 538 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	18 259 Kč
z toho životní minimum	7 338 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	16 048 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 272 Kč	Zůstatek příjmů	2 211 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	2,69 % pa	2,69 % pa	2,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 319 Kč	5 042 Kč	4 285 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	17 587 Kč	15 990 Kč	15 044 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	<b>2,79 % pa</b>	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 363 Kč	<b>5 088 Kč</b>	4 333 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	17 642 Kč	<b>16 048 Kč</b>	15 104 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	2,89 % pa	2,89 % pa	2,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	6 408 Kč	5 134 Kč	4 381 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	17 698 Kč	16 107 Kč	15 164 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz

# PŘÍLOHA P III: MODEL PRO PRVNÍHO ZÁKAZNÍKA, LTV 70 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

13.4.2015 09:52:14  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 8/2015 - 13.4.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	1 100 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	330 000 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	770 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	770 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	1 271 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	1 100 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 13.4.2015 do 13.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	2,79 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,69 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	4 152 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	4 152 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	9 538 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	18 259 Kč
z toho životní minimum	7 338 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	14 878 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 038 Kč	Zůstatek příjmů	3 381 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	2,59 % pa	2,59 % pa	2,59 % pa
	Měsíční splátka úvěru	5 167 Kč	4 114 Kč	3 489 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	16 148 Kč	14 832 Kč	14 050 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,69 % pa	<b>2,69 % pa</b>	2,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	5 204 Kč	<b>4 152 Kč</b>	3 529 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	16 193 Kč	<b>14 878 Kč</b>	14 099 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	2,79 % pa	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	5 240 Kč	4 190 Kč	3 568 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	16 239 Kč	14 926 Kč	14 148 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz



# PŘÍLOHA P IV: MODEL PRO PRVNÍHO ZÁKAZNÍKA, ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

**wüstenrot**

Půjčka ProBydlení - Model

PU.20150302

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.  
(ii) Znakem \* jsou označeny pole obsahující povinné údaje.

Účinnost: 27.2.2015

## I. KONTAKTNÍ ÚDAJE

### Údaje o klientovi/klientce; číslo smlouvy stavebního spoření

Jméno a příjmení Jaroslav Novák  
Datum narození 23.3.1990  
Číslo smlouvy staveb.spoření  
Zvýhodnění ve vztahu k bance bez zvýhodnění  
Požadavek na Rychlý úvěr  ano  ne

### Kontakt na poradce/poradkyni

Jméno a příjmení  
v případě EOC - název společnosti  
Telefon  
E-mail  
Jiný kontakt (např. adresa) kancelář Wüstenrot

### Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky

Číslo smlouvy

### Nabídka předem schváleného úvěru ke smlouvě stavebního spoření

Číslo smlouvy

## II. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDLENÍ

Tarif  PÚ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová  smlouvy uzavřené do 12.10.2014  
 tarif ProSpoření [OF-S] a tarifní varianta OF:spořicí  
 tarif ProÚvěr [OZ-U]

Výše úvěru / Cílová částka [Kč] \* 1 100 000 Kč Původní tarifní varianta (pro zadání smlouvy do 12.10.2014) OF  
Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] \* 160 000 Kč Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce 0  
Čistá úvěrová angažovanost 940 000 Kč  
Úroková sazba z vkladů (% p.a.) \* 1,00%  
Úroková sazba z úvěru ze stav.spoření (% p.a.) \* 3,70% Úhrada za uzavření překlenovacího úvěru 11 000 Kč  
Nárok na státní podporu \*  ano  ne Je účel financování družstevní bydlení?  ano  ne

### Způsob zajištění úvěru

Počet osob v závazku  1 osoba  více osob  
Zástava nemovitosti  ano  ne  
■ další nutná zajištění:  
vinkulace pojištění nemovitosti

### Skupinové úvěrové pojištění (SUP)

Rok narození pojištěného/pojištěné  
Měsíční platba pojistného Kč

### Detail produktu WSS / WHB / WŽP / WP

Číslo smlouvy / návrhu smlouvy  
Jedná se o novou smlouvu / nový návrh?  ano  ne  
Jméno a příjmení klienta / klientky  
Rodné číslo

### Stanovení sazby překlenovacího úvěru

Základní sazby překlenovacích úvěrů Půjčka ProBydlení Expres 6,4% Půjčka ProBydlení 7,1%

Poznámka: Celková smluvní splatnost Půjčka ProBydlení Expres ... do 8 let (vč.); Půjčka ProBydlení ... od 12 let (vč.)

### Slevy k základním sazbám

sleva - další produkt Wüstenrot -0,4%  sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance 0,0%  
 sleva - naspořeno 40% z cílové částky -1,0%  
 sleva - zajištění nemovitostí -1,0% **úprava sazby překlenovacích úvěrů celkem -1,0%**

Výsledné sazby překlenovacích úvěrů Půjčka ProBydlení Expres 5,4% Půjčka ProBydlení 6,1%

### Výpočet bonity \*

#### Příjmy a výdaje domácnosti

Čistý měsíční příjem klienta 18 259 Kč  
Čistý měsíční příjem manžela/-ky 0 Kč  
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti 0 Kč  
Celkové měsíční příjmy domácnosti 18 259 Kč  
Povinné měsíční výdaje domácnosti 1 200 Kč

#### Údaje pro stanovení životního minima

Nezaopatřené dítě do 6 let 0  
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let 0  
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let 0  
Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let 1  
**Životní minimum domácnosti 3 410 Kč**

### III. VÝSLEDKY

(i) Kliknutím na některou ze záložek se symbolem ■ zvolte produkt.

Celková doba v letech	6	8	12	14	18	x	
Výše úvěru	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000		Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	5,4%	5,4%	6,1%	6,1%	6,1%		
Měsíční splátka (celková, konstantní)	16 538	12 935	9 675	8 795	7 729		Kč
z toho skupinové úvěrové pojištění	0	0	0	0	0		Kč
Celkové náklady	1 347 725	1 400 135	1 560 221	1 640 665	1 834 698		Kč
Celkové náklady ve fázi překl. úvěru	997 910	908 281	857 935	909 726	1 075 227		Kč
Celkové náklady ve fázi ÚSS	349 815	491 854	702 286	730 939	759 471		Kč
Součet nákladů na úroky, poplatky a pojištění	262 692	314 927	476 900	563 734	768 543		Kč
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	8,52%	7,62%	7,44%	7,38%	7,49%		
Zhodnocení účtu stavebního spoření							
úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	15 968	15 793	15 679	18 069	24 845		Kč
připsaná státní podpora (celkem)	10 000	10 000	12 000	16 000	20 000		Kč
Faktor zatížení	1,1956	0,9982	0,8197	0,7715	0,7131		
Minimální požadované příjmy	27 288	22 784	18 709	17 609	16 276		Kč
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	38 878	46 579	70 606	83 472	113 847		Kč

Zvolený produkt:

Překlenovací úvěr - Půjčka pro bydlení - 18 let | 6,1% - se státní podporou

Datum zpracování kalkulace

25.3.2015

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.



# PŘÍLOHA P V: MODEL PRO DRUHÉHO ZÁKAZNÍKA, LTV 100 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

10.4.2015 16:28:51  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 7/2015 - 30.3.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 100 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	2 800 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	0 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 800 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 800 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	1 815 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	100 %	Minimální hodnota zajištění	2 800 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 10.4.2015 do 10.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet.
Základní úroková sazba	3,99 % p.a.	Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>3,89 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	16 806 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	16 806 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	24 533 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	41 024 Kč
z toho životní minimum	19 533 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	49 892 Kč
Povinná měsíční rezerva	8 403 Kč	Zůstatek příjmů	-8 868 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	3,79 % pa	3,79 % pa	3,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	20 418 Kč	16 659 Kč	14 457 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	55 310 Kč	49 673 Kč	46 368 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	3,89 % pa	<b>3,89 % pa</b>	3,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	20 557 Kč	<b>16 806 Kč</b>	14 610 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	55 520 Kč	<b>49 892 Kč</b>	46 598 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	3,99 % pa	3,99 % pa	3,99 % pa
	Měsíční splátka úvěru	20 697 Kč	16 953 Kč	14 764 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	55 730 Kč	50 112 Kč	46 830 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz

# PŘÍLOHA P VI: MODEL PRO DRUHÉHO ZÁKAZNÍKA, LTV 85 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

10.4.2015 16:31:32  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 7/2015 - 30.3.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 85 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	2 800 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	420 000 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	2 380 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	2 380 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 402 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	85 %	Minimální hodnota zajištění	2 800 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 10.4.2015 do 10.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	2,89 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,79 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	12 951 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	12 951 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	24 533 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	41 024 Kč
z toho životní minimum	19 533 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	40 872 Kč
Povinná měsíční rezerva	3 238 Kč	Zůstatek příjmů	152 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	2,69 % pa	2,69 % pa	2,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	16 083 Kč	12 833 Kč	10 906 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	44 788 Kč	40 725 Kč	38 317 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	<b>2,79 % pa</b>	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	16 197 Kč	<b>12 951 Kč</b>	11 028 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	44 929 Kč	<b>40 872 Kč</b>	38 469 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	2,89 % pa	2,89 % pa	2,89 % pa
	Měsíční splátka úvěru	16 310 Kč	13 069 Kč	11 151 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	45 072 Kč	41 019 Kč	38 622 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz

# PŘÍLOHA P VII: MODEL PRO DRUHÉHO ZÁKAZNÍKA, LTV 70 %



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

13.4.2015 09:42:27  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 8/2015 - 13.4.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	2 800 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	840 000 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 960 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 960 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 424 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	2 800 000 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 13.4.2015 do 13.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Uvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. Kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	2,79 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,69 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	10 569 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	10 569 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	24 533 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	41 024 Kč
z toho životní minimum	19 533 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	37 894 Kč
Povinná měsíční rezerva	2 642 Kč	Zůstatek příjmů	3 130 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	2,59 % pa	2,59 % pa	2,59 % pa
	Měsíční splátka úvěru	13 152 Kč	10 472 Kč	8 882 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	41 124 Kč	37 774 Kč	35 787 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,69 % pa	<b>2,69 % pa</b>	2,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	13 245 Kč	<b>10 569 Kč</b>	8 982 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	41 240 Kč	<b>37 894 Kč</b>	35 910 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	2,79 % pa	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	13 338 Kč	10 665 Kč	9 082 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	41 357 Kč	38 015 Kč	36 036 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz

# PŘÍLOHA P VIII: MODEL PRO DRUHÉHO ZÁKAZNÍKA, ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

wüstenrot

Půjčka ProBydlení - Model

PU.20150302

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.  
(ii) Znakem \* jsou označeny pole obsahující povinné údaje.

Účinnost: 27.2.2015

## I. KONTAKTNÍ ÚDAJE

### Údaje o klientovi/klientce; číslo smlouvy stavebního spoření

Jméno a příjmení Jiří Procházka  
Datum narození 15.3.1982  
Číslo smlouvy staveb.spoření  
Zvýhodnění ve vztahu k bance bez zvýhodnění  
Požadavek na Rychlý úvěr  ano  ne

### Kontakt na poradce/poradkyni

Jméno a příjmení  
v případě EOC - název společnosti  
Telefon  
E-mail  
Jiný kontakt (např. adresa) kancelář Wüstenrot

### Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky

Číslo smlouvy

### Nabídka předem schváleného úvěru ke smlouvě stavebního spoření

Číslo smlouvy

## II. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDLENÍ

Tarif  PŮ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová  smlouvy uzavřené do 12.10.2014  
 tarif ProSpoření [OF-S] a tarifní varianta OF:spořicí  
 tarif ProÚvěr [OZ-U]

Výše úvěru / Cílová částka [Kč] \* 2 800 000 Kč Původní tarifní varianta (pro zadání smluv do 12.10.2014) OF  
Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] \* 500 000 Kč Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce 0  
Čistá úvěrová angažovanost 2 300 000 Kč  
Úroková sazba z vkladů (% p.a.) \* 1,00%  
Úroková sazba z úvěru ze stav.spoření (% p.a.) \* 3,70%  
Úhrada za uzavření překlenovacího úvěru 28 000 Kč  
Nárok na státní podporu \*  ano  ne Je účel financování družstevní bydlení?  ano  ne

### Způsob zajištění úvěru

Počet osob v závazku  1 osoba  více osob  
Zástava nemovitosti  ano  ne  
■ další nutná zajištění:  
vinkulace pojištění nemovitostí

### Skupinové úvěrové pojištění (SUP)

Rok narození pojištěného/pojištěné  
Měsíční platba pojistného Kč

### Detail produktu WSS / WHB / WŽP / WP

Číslo smlouvy / návrhu smlouvy  
Jedná se o novou smlouvu / nový návrh?  ano  ne  
Jméno a příjmení klienta / klientky  
Rodné číslo

### Stanovení sazby překlenovacího úvěru

Základní sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Expres	6,4%	Půjčka ProBydlení	7,1%
Poznámka: Celková smluvní splatnost Půjčka ProBydlení Expres ... do 8 let (vč.); Půjčka ProBydlení ... od 12 let (vč.)				
Slevy k základním sazbám				
<input type="checkbox"/> sleva - další produkt Wüstenrot		-0,4%	<input type="checkbox"/> sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance	0,0%
<input type="checkbox"/> sleva - naspořeno 40% z cílové částky		-1,0%	úprava sazby překlenovacích úvěrů celkem -1,0%	
<input checked="" type="checkbox"/> sleva - zajištění nemovitostí		-1,0%		
Výsledné sazby překlenovacích úvěrů	Půjčka ProBydlení Expres	5,4%	Půjčka ProBydlení	6,1%

### Výpočet bonity \*

Příjmy a výdaje domácnosti	Údaje pro stanovení životního minima
Čistý měsíční příjem klienta 25 174 Kč	Nezaopatřené dítě do 6 let 1
Čistý měsíční příjem manžel/-ky 15 850 Kč	Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let 1
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti 0 Kč	Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let 0
Celkové měsíční příjmy domácnosti 41 024 Kč	Dospělí a zaopatřené děti nad 15 let 2
Povinné měsíční výdaje domácnosti 2 500 Kč	Životní minimum domácnosti 9 850 Kč

### III. VÝSLEDKY

(i) Kliknutím na některou ze záložek se symbolem ■ zvolte produkt.

Celková doba v letech	6	8	12	14	18	x
Výše úvěru	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	2 800 000	Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	5,4%	5,4%	6,1%	6,1%	6,1%	
Měsíční splátka (celková, konstantní)	40 466	31 807	23 770	21 639	19 159	Kč
z toho skupinové úvěrové pojištění	0	0	0	0	0	Kč
Celkové náklady	3 430 645	3 552 408	3 946 837	4 159 541	4 649 382	Kč
Celkové náklady ve fázi překl.úvěru	2 510 835	2 277 373	2 144 415	2 280 792	2 712 117	Kč
Celkové náklady ve fázi ÚSS	919 810	1 275 035	1 802 422	1 878 749	1 937 265	Kč
Součet nákladů na úroky, poplatky a pojištění	653 728	774 702	1 171 160	1 392 455	1 906 787	Kč
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	8,79%	7,79%	7,56%	7,54%	7,69%	
Zhodnocení účtu stavebního spoření						
úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	41 083	40 295	40 324	46 914	65 405	Kč
příspěvaná státní podpora (celkem)	10 000	10 000	12 000	14 000	20 000	Kč
Faktor zatížení	1,3355	1,1244	0,9285	0,8765	0,8161	
Minimální požadované příjmy	68 483	57 659	47 613	44 949	41 849	Kč
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	97 538	115 553	174 757	207 792	284 596	Kč

Zvolený produkt:

Datum zpracování kalkulace 25.3.2015

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.



# PŘÍLOHA P IX: MODEL PRO TŘETÍHO ZÁKAZNÍKA, LTV DO 70

%



## Údaje o klientovi

Jméno  
Telefon  
Email

13.4.2015 09:58:11  
ver.6.1.17 build 10  
verze sazeb: 8/2015 - 13.4.2015

## Orientační propočet hypotečního úvěru

### Účel a typ úvěru

Účel úvěru Nákup nemovitosti  
Typ úvěru Hypotéka do 70 % LTV

### Financování investičního záměru

Celkový investiční záměr	2 400 000 Kč	Cizí zdroje (prostředky z jiných úvěrů)	1 100 000 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč	Zdroje z poskytnutého hypotečního úvěru	1 300 000 Kč

### Úvěr

Požadovaná výše úvěru	1 300 000 Kč	Maximální možná výše úvěru	2 616 000 Kč
Podíl úvěru na zajištění (LTV)	70 %	Minimální hodnota zajištění	1 857 143 Kč
Délka úvěru / Počet splátek	20 let / 240		

### Úroková sazba

Typ úrokové sazby (období fixace)	7 let	Úrokovou sazbu vypočtenou s přihlédnutím k Vámi zadaným podmínkám Vám garantujeme od 13.4.2015 do 13.5.2015 za předpokladu, že úvěr bude skutečně poskytnut za podmínek Vámi zadaných pro její výpočet. Úvedená individuální sleva bude poskytnuta pouze v případě, že zájemce předá kompletní žádost o přípravu návrhu smlouvy o úvěru, kterou Hypoteční banka a.s. Kladně vyhodnotí.
Základní úroková sazba	2,79 % p.a.	
Individuální sleva z úrokové sazby	-0,10 % p.a.	
<b>Výsledná úroková sazba</b>	<b>2,69 % p.a.</b>	

(Složení odchylek: Inkaso = -0,10)

### Celková výše měsíční splátky

Splátka úvěru	7 010 Kč
Pojištění úvěru	Neuvedeno
Pojištění nemovitosti/domácnosti	Neuvedeno
Splátka vč. pojištění	7 010 Kč

### Poplatky

Zpracování úvěru	3 900 Kč
Zpracování odhadu	dle Sazebníku Banky
Správa úvěru měsíčně	150 Kč/měs.

### Finanční situace klienta

Celkové měsíční výdaje	13 897 Kč	Celkové měsíční čisté příjmy	31 685 Kč
z toho životní minimum	11 897 Kč	Potřebný čistý měsíční příjem	22 809 Kč
Povinná měsíční rezerva	1 752 Kč	Zůstatek příjmů	8 876 Kč

### Varianty splátky pro porovnání

		15 let	20 let	25 let
5 let fixace	Úroková sazba	2,59 % pa	2,59 % pa	2,59 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 724 Kč	6 946 Kč	5 891 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	24 952 Kč	22 730 Kč	21 412 Kč
7 let fixace	Úroková sazba	2,69 % pa	<b>2,69 % pa</b>	2,69 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 785 Kč	<b>7 010 Kč</b>	5 957 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	25 029 Kč	<b>22 809 Kč</b>	21 494 Kč
10 let fixace	Úroková sazba	2,79 % pa	2,79 % pa	2,79 % pa
	Měsíční splátka úvěru	8 847 Kč	7 074 Kč	6 024 Kč
	Potřebný čistý měsíční příjem	25 106 Kč	22 890 Kč	21 577 Kč

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

### Kontaktní osoba

Jméno Bronislav Sochor  
Telefon  
Email bsochor@csob.cz



# PŘÍLOHA P X: MODEL PRO TŘETÍHO ZÁKAZNÍKA, ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

wüstenrot

Půjčka ProBydlení - Model

PU.20150302

(f) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.  
(f) Znakem \* jsou označeny pole obsahující povinné údaje.

Účinnost: 27.2.2015

## I. KONTAKTNÍ ÚDAJE

### Údaje o klientovi/klientce; číslo smlouvy stavebního spoření

Jméno a příjmení Lukáš Pěníčka  
Datum narození 22.7.1965  
Číslo smlouvy staveb.spoření  
Zvýhodnění ve vztahu k bance bez zvýhodnění  
Požadavek na Rychlý úvěr  ano  ne

### Kontakt na poradce/poradkyni

Jméno a příjmení  
v případě EOC - název společnosti  
Telefon  
E-mail  
Jiný kontakt (např.adresa) kancelář Wüstenrot

### Dofinancování hypotečního úvěru u Wüstenrot hypoteční banky

Číslo smlouvy

### Nabídka předem schváleného úvěru ke smlouvě stavebního spoření

Číslo smlouvy

## II. ÚDAJE PRO VÝPOČET PŮJČKY PROBYDLENÍ

Tarif  PŮ Tarif [OF-P] a tarifní varianta OF:úvěrová  smlouvy uzavřené do 12.10.2014  
 tarif ProSpoření [OF-S] a tarifní varianta OF:spořicí  
 tarif ProÚvěr [OZ-U]

Výše úvěru / Cílová částka [Kč] \* 1 300 000 Kč Původní tarifní varianta (pro zadání smluv do 12.10.2014) OF

Zůstatek účtu stavebního spoření před čerpáním překlenovacího úvěru [Kč] \* 300 000 Kč Hodnota ohodnocovacího čísla ke konci minulého měsíce 0

Čistá úvěrová angažovanost 1 000 000 Kč

Úroková sazba z vkladů (% p.a.) \* 1,00%

Úroková sazba z úvěru ze stav.spoření (% p.a.) \* 3,70%

Úhrada za uzavření překlenovacího úvěru 13 000 Kč

Nárok na státní podporu \*  ano  ne

Je účel financování družstevní bydlení?  ano  ne

### Způsob zajištění úvěru

Počet osob v závazku  1 osoba  více osob  
Zástava nemovitosti  ano  ne  
■ další nutná zajištění:  
vinkulace pojištění nemovitosti

### Skupinové úvěrové pojištění (SUP)

Rok narození pojištěného/pojištěné  
Měsíční platba pojištění Kč

### Detail produktu WSS / WHB / WŽP / WP

Číslo smlouvy / návrhu smlouvy  
Jedná se o novou smlouvu / nový návrh?  ano  ne  
Jméno a příjmení klienta / klientky  
Rodné číslo

### Stanovení sazby překlenovacího úvěru

Základní sazby překlenovacích úvěrů Půjčka ProBydlení Express 6,4% Půjčka ProBydlení 7,1%

Poznámka: Celková smluvní splatnost Půjčka ProBydlení Express ... do 8 let (vč.); Půjčka ProBydlení ... od 12 let (vč.)

### Slevy k základním sazbám

sleva - další produkt Wüstenrot -0,4%  sleva - zvýhodnění ze vztahu k bance 0,0%  
 sleva - naspořeno 40% z cílové částky -1,0%  
 sleva - zajištění nemovitostí -1,0% **úprava sazby překlenovacích úvěrů celkem -1,0%**

Výsledné sazby překlenovacích úvěrů Půjčka ProBydlení Express 5,4% Půjčka ProBydlení 6,1%

### Výpočet bonity \*

#### Příjmy a výdaje domácnosti

Čistý měsíční příjem klienta 17 225 Kč  
Čistý měsíční příjem manžela/-ky 14 460 Kč  
Ostatní čisté měsíční příjmy domácnosti 0 Kč  
Celkové měsíční příjmy domácnosti 31 685 Kč  
Povinné měsíční výdaje domácnosti 0 Kč

#### Údaje pro stanovení životního minima

Nezaopatřené dítě do 6 let 0  
Nezaopatřené dítě od 6 do 15 let 0  
Nezaopatřené dítě od 15 do 26 let 0  
Dospělá a zaopatřené děti nad 15 let 2  
Životní minimum domácnosti 5 970 Kč

### III. VÝSLEDKY

(i) Kliknutím na některou ze záložek se symbolem ■ zvolte produkt.

Celková doba v letech	6	8	12	14	18	x	
Výše úvěru	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000		Kč
Úroková sazba PÚ (p.a.)	5,4%	5,4%	6,1%	6,1%	6,1%		
Měsíční splátka (celková, konstantní)	17 589	13 773	10 336	9 393	8 365		Kč
z toho skupinové úvěrové pojištění	0	0	0	0	0		Kč
Celkové náklady	1 577 190	1 632 354	1 796 357	1 890 218	2 112 001		Kč
Celkové náklady ve fázi překl. úvěru	1 122 081	1 029 203	953 872	1 008 119	1 199 727		Kč
Celkové náklady ve fázi ÚSS	455 109	603 151	842 485	882 099	912 274		Kč
Součet nákladů na úroky, poplatky a pojištění	290 823	348 161	513 948	612 895	847 816		Kč
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	8,87%	7,86%	7,55%	7,53%	7,77%		
Zhodnocení účtu stavebního spoření							
úroky ze stavebního spoření (netto; celkem)	18 633	18 808	18 593	21 677	30 815		Kč
připsaná státní podpora (celkem)	8 000	10 000	12 000	14 000	18 000		Kč
Faktor zatížení	0,7812	0,6608	0,5523	0,5225	0,4901		
Minimální požadované příjmy	30 941	26 171	21 875	20 696	19 411		Kč
Daňová úspora (15%) z úroků úvěru	43 114	51 584	76 199	90 887	125 783		Kč

Zvolený produkt:

Překlenovací úvěr - Půjčka pro bydlení - 18 let | 6,1% - se státní podporou

Datum zpracování kalkulace

25.3.2015

(i) Výpočty pro jednotlivé produkty jsou pouze informativní, nejedná se o právně závaznou nabídku.