

Porovnání aktuální nabídky hypotečních úvěrů ve Zlíně

Andrea Valášková

Bakalářská práce
2009



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2008/2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

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

Téma práce: **Porovnání aktuální nabídky hypotečních úvěrů ve Zlíně**

Zásady pro vypracování:

1. Popište hypoteční úvěr a základní pojmy související s tímto úvěrem.
2. Zjistěte aktuální nabídku hypotečních úvěrů ve vybraných bankách.
3. Na modelovém příkladu zjistěte nabídky těchto jednotlivých bank.
4. Proveďte srovnání vybraných bank a najděte nejvhodnější řešení.

Rozsah práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] HAIM, L., MARSHALL, S. Kapitálové investice a finanční rozhodování. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 1999. 924 s. ISBN 80-7169-504-1.

[2] REVENDA Z. Centrální bankovnictví. 1. vyd. Praha: Management Press, a. s., 1999. ISBN 80-85943-89-1.

[3] ŠENKÝŘOVÁ, B. Bankovnictví. 1 vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 1997. 264 s. ISBN 80-7169-464-9.

[4] ÚZ č. 683 – Cenné papíry, kolektivní investování, dohled a podnikání na kapitálovém trhu. Ostrava: Sagit a. s., 2008. 464 s. ISBN 978-80-7208-694-8.

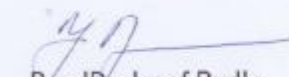
[5] Pracovní předpis "Hypoteční úvěry".

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Jana Staňková**

Datum zadání bakalářské práce: **10. října 2008**

Termín odevzdání bakalářské práce: **12. prosince 2008**

Ve Zlíně dne 31. října 2008


PaedDr. Josef Rydlo
v zast. děkanka




Ing. Eva Heczková, Ph.D.
v zast. vedoucí katedry

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se věnuje charakteristice hypotečního úvěru, který slouží k pořízení vlastního bydlení.

V první části práce se seznámíme s tím, jak hypoteční úvěr vznikl a na co je možné jej použít. Představuje základní pojmy s úvěrem související. Popisuje jakou formou je úvěr možné čerpat a následně splácet.

V druhé části práce je blíže popsán průběh získání úvěru a také jsou představeny nabídky hypotečních úvěrů vybraných bank, základní charakteristika nabízeného úvěru a také přehled o základních parametrech úvěru.

Práci zakončí srovnání produktů s cílem zjištění nejvýhodnější nabídky pro modelový příklad.

Klíčová slova: hypoteční úvěr, úroková sazba, fixace úrokové sazby, pojištění úvěru, nabízené produkty bank

ABSTRACT

This work deals with the characteristics of the mortgage loan, which can be used to purchase own housing. In the first part of the work we will be acquainted with history of mortgage loan and for what it can be used. Represents the basic concepts associated with the loan. Describes what form loan may take and then how it can be repay. In the second part of the work is further described process of obtaining the loan and are presented offers mortgage loans of selected banks, the basic characteristics of offered loan and also overview of the basic parameters of this loan. In the end of this work will be compared products with the aim of finding the most advantageous offer for a model example.

Keywords: mortgage loan, the interest rate fixation of interest rate, credit insurance, products offered by banks.

Děkuji vedoucí své bakalářské práce, Ing. Janě Staňkové, za odborné vedení při vypracování a pečlivé posouzení bakalářské práce.

Také bych poděkovala své konzultantce, Ing. Haně Šedové, Ph.D., za vedení při vypracování bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	8
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	11
1.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR A JEHO HISTORIE	11
1.2 ÚČEL ÚVĚRU	12
1.3 KATEGORIE ÚVĚROVÝCH OBCHODŮ	13
1.3.1 Úvěrový obchod typu „F“	13
1.3.2 Úvěrový obchod typu „P“	13
1.4 POVINNÉ ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, ZÁSTAVNÍ PRÁVO A OMEZENÍ PŘEVODU NEMOVITOSTI	14
1.5 VÝŠE ÚVĚRU	14
1.6 ÚROKOVÁ SAZBA A PŘEDČASNÉ SPLACENÍ ÚVĚRU	14
1.7 ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	15
1.8 ZPŮSOB SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	16
1.8.1 Anuitní splácení	16
1.8.2 Jednorázové splácení	16
1.8.3 Progresivní splácení	16
1.8.4 Degresivní splácení	16
2 ZÁKLADNÍ POŽADAVKY	17
2.1 CHARAKTERISTIKA ŽADATELE	17
2.2 POČET ŽADATELŮ.....	17
2.3 POJIŠTĚNÍ.....	17
2.3.1 Pojištění nemovitosti	17
2.3.2 Pojištění klienta	18
2.3.3 Pojištění úvěru	18
3 PŘÍJMY KLIANTA A JEJICH VYHODNOCENÍ	19
3.1 PŘÍJMY ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI.....	19
3.2 SOUBĚH PŘÍJMŮ ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI	19
3.3 PŘÍJMY Z PODNIKÁNÍ A JINÉ SAMOSTATNĚ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI	19
3.4 SOUBĚH PŘÍJMŮ ZE SAMOSTATNĚ VÝDĚLEČNÉ ČINNOSTI A ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI.....	19
3.5 PŘÍJMY OBČANŮ ZAMĚSTNANÝCH V ZAHRANIČÍ.....	20
II ANALYTICKÁ ČÁST	21
4 PŘEDSTAVENÍ ČESKÉ SPOŘITELNY	22
5 NABÍDKA PRODUKTŮ BANK	24

5.1	PRŮBĚH ZÍSKÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	24
5.1.1	Etapa před podáním žádosti o úvěr.....	25
5.1.2	Etapa po podání žádosti o úvěr	25
5.2	DOKLADY POTŘEBNÉ K VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	25
5.3	NABÍDKA AKTUÁLNÍCH PRODUKTŮ BANK	27
5.3.1	Nabídka úvěru od České spořitelny	27
5.3.2	Nabídka úvěru od ČSOB	29
5.3.3	Nabídka úvěru od Hypoteční banky.....	31
5.3.4	Nabídka úvěru od Komerční banky	32
5.3.5	Nabídka úvěru od LBBW	34
5.3.6	Nabídka úvěru od Raiffeisenbank.....	35
6	CELKOVÉ SROVNÁNÍ NABÍDKY JEDNOTLIVÝCH BANK.....	37
6.1	SROVNÁNÍ ZÁKLADNÍCH PARAMETRŮ ÚVĚRU	37
	ZÁVĚR.....	41
	CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ.....	43
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	45
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	46
	SEZNAM TABULEK	47
	SEZNAM PŘÍLOH	48

ÚVOD

Tato bakalářská práce, která vznikla ve spolupráci s Českou spořitelnou, se zabývá charakteristikou hypotečního úvěru a současně popisuje nabídky vybraných bank. Pro srovnání produktů jsem si zvolila banky, jejichž pobočky se nacházejí ve Zlíně a je tedy možné provést i lepší srovnání s Českou spořitelnou, která má pobočku také zde.

Pro své srovnání jsem zvolila banky jako jsou LBBW, dříve známá jako Bawag, Česká spořitelna, ČSOB, Hypoteční banka, Komerční banka a Raiffeisenbank.

Investování do vlastního bydlení je jednou z největších investic v našem životě. Málokdo ze zájemců o vlastní bydlení má takový dostatek finančních prostředků na přímý nákup nemovitosti a většina z nás proto volí financování formou cizích zdrojů a to tedy buď hypotečním úvěrem nebo jiným druhem úvěru.

Úvěrové produkty nám dávají možnost financovat si záměry z cizích zdrojů. Na trhu jsou nám k dispozici jednak produkty specializované, určené tedy na vymezený účel a jednak produkty univerzální, tedy nevázané na určitý způsob využití.

V dnešní době, kdy dochází k růstu příjmů a tedy i k růstu životní úrovně budou půjčky na vlastní bydlení hojně využívány. I nabídka na trhu hypotečního bankovníctví je velká a banky působící na trhu mezi sebou konkurují a předhánějí se různými marketingovými akcemi a výhodnými nabídkami.

Pro případné zájemce o vlastní bydlení je tedy důležité poznat nabídku a rozhodnout se pro tu nejvhodnější právě pro něj. Rozhoduje se tedy mezi možností platit částku za nájemné na byt, který není v jeho vlastnictví a nebo platit poměrně stejnou částku na splátku na hypotečním úvěru. Za současné ekonomické situace a při vývoji cen je zřejmé, že nájemné stále poroste. A navíc je využití hypotečního úvěru přímo podporováno a to tím, že si lze snížit daňový základ o úroky zaplacené na hypotečním úvěru.

Ve své bakalářské práci se věnuji charakteristice hypotečního úvěru, jak lze tento úvěr použít a především nabídce již zmíněných bank a srovnání těchto nabídek.

Na trhu existuje celá řada bank tento produkt nabízející a mým cílem je na modelovém příkladě najít tu nejvhodnější a nejpříjemnější nabídku a zjistit jak pracovníci s případnými budoucími zájemci jednají.

Modelový příklad je sestaven na základních požadavkách a neřeší tedy žádné další možnosti a kombinování např. se stavebním spořením.

V rámci této bakalářské práce budou jednotlivé nabídky především porovnávány a je obtížné určit jak se budou nabídky v jiných a mnohdy složitějších případech, se kterými se v bance setkávají, lišit.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Nový zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který vstoupil v platnost dnem vstupu České republiky do Evropské unie, tj. 1.5. definoval hypoteční úvěry takto:

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“¹

Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Dříve bylo možné hypoteční úvěry poskytovat pouze na investice do nemovitosti na území ČR, na jejich výstavbu nebo pořízení, a zajistit tak jeho splacení zástavním právem k nemovitosti. V současné době tato podmínka zákonem daná již neplatí a *hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.*

Banky ale stále poskytují hypoteční úvěry, které jsou vázány na pořízení nemovitosti. Nové znění zákona však umožnilo změnu, kterou je možnost poskytnutí hypotečního úvěru také na zajištění potřeb bydlení, např. na koupi družstevního bytu, rekonstrukci bytu v majetku boce nebo družstva s cílem získání užívacího práva apod.

1.1 Hypoteční úvěr a jeho historie

Počátek intenzivního využití úvěrových obchodů je spojen s rozvojem bankovníctví, které se ve 12. století dostalo přes Itálii do hlavních center. Mohutný rozmach nastává až v 17. století, kdy v souvislosti s rozvojem podnikatelských aktivit vzniká poptávka po kapitálových prostředcích. V této době se pevně ujímá označení hypoteca pro nemovitou zástavu. Počátek vývoje hypotečních úvěrů, jako zvláštního druhu obchodů, patří do druhé poloviny 18. století, kdy vznikly první ústavy specializované na jejich poskytování a kdy se také vyvinula jistá úprava hypotečních zástavních listů.

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Hypoteční zástavní listy jsou cenné papíry – dluhopisy, které mají pevné úročení. Vydávají je hypoteční banky a za peníze získané prodejem poskytují hypoteční úvěry. Každý HZL je zajištěn pohledávkami z poskytnutých hypotečních úvěrů, které jsou zajištěny zástavním právem k nemovitému majetku.

Výhodou HZL je, že nepodléhají dani z příjmů. Kvalitu krytí HZL pohledávkami z hypotečních úvěrů sledují ČNB a Komise pro cenné papíry.²

1.2 Účel úvěru

Hypoteční úvěr musí být použit na investici:

- do nemovitosti,
- jinou investici do bydlení.

Investice do nemovitosti:

- koupě nemovitosti do osobního vlastnictví,
- koupě stavebního pozemku,
- výstavba nemovitosti,
- stavební úpravy nemovitosti – přestavba, rekonstrukce,
- splacení dříve poskytnutých úvěrů, které byly použity na investice do nemovitosti.

Jiné investice do bydlení:

- úplatný převod členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu (tzn. koupě družstevního podílu),
- splacení úvěru poskytnutého peněžním ústavem a použitého shodně s účelem hypotečního úvěru.

Účelem hypotečního úvěru nemůže být úhrada závazku:

- který je předmětem sporu,
- nepodloženého písemným dokladem.

² www.finance.cz/financování-bydlení/informace/hypotéky

1.3 Kategorie úvěrových obchodů

Základním rozlišovacím znakem, podle kterého banka provádí hodnocení bonity klienta a úvěrového obchodu, je posouzení schopnosti žadatele úvěr splatit.

Banka definuje kategorie úvěrových obchodů:

- úvěrové obchody typu „F“,
- úvěrové obchody typu „P“.

1.3.1 Úvěrový obchod typu „F“

Úvěrovým obchodem typu „F“ banka rozumí úvěr poskytovaný fyzickým osobám jako rezidentovi, toto je doloženo rodným číslem a současně pokud objekt úvěru není určen převážně k podnikání.

Nemovitosti možné jako objekt úvěru pro fyzické osoby:

- stavební pozemek,
- nemovitosti sloužící k bydlení a k rekreaci,
- bytové domy.

1.3.2 Úvěrový obchod typu „P“

Úvěrovým obchodem typu „P“ banka rozumí úvěr poskytovaný právnickým osobám nebo fyzickým osobám, jsou-li podnikatelé a investují do nemovitosti určené k podnikání.

Nemovitosti možné jako objekt úvěru pro právnické osoby:

- stavební pozemek,
- administrativní budovy,
- polyfunkční budovy.

1.4 Povinné zajištění hypotečního úvěru, zástavní právo a omezení převodu nemovitosti

Na nemovitostech, které slouží jako zajištění hypotečního úvěru, nesmí ke dni čerpání úvěru váznout žádné zástavní právo třetí osoby. Zástavní právo musí být vždy zřízeno v prvním pořadí zápisu v katastru nemovitosti.

Věcná břemena podle svého charakteru nejsou skutečností, pro kterou nelze sjednat úvěrový obchod, mohou však mít vliv na výši ceny. Věcné břemeno doživotního užívání má vždy na ceny výrazný vliv, a to v závislosti na ujednaném rozsahu užívání.

Zajištění úvěru je v bance vyžadováno vždy formou zástavního práva k nemovitosti ohodnocené na tzv. zástavní hodnotu, která vychází z tržní ceny. Tato hodnota udává zejména výši přijatelného zadlužení dané nemovitosti vzhledem k poskytnutému úvěru. Hypoteční úvěr musí být vždy zajištěn zástavním právem k tuzemské nemovitosti (úvěrované nebo jiné, rozestavěné nebo dokončené).

1.5 Výše úvěru

Minimální výše úvěru – není stabilně stanovena, záleží na daném produktu.

Maximální výše úvěru – je limitována % z ceny zastavené nemovitosti, schopností klienta splácet úvěr a výší investičního záměru klienta

1.6 Úroková sazba a předčasné splacení úvěru

Výše úrokové sazby v bance je stanovena s přihlédnutím:

- k celkové úrovni úrokových sazeb na trhu,
- k typu úvěru a doby fixace sazby,
- k bonitě klienta a k typu produktu, který si klient zvolí,
- k tzv. repo sazbě vyhlášené ČNB.

Úrokovou sazbu klient akceptuje podpisem smlouvy o hypotečním úvěru. Klient má možnost volit období fixace na 1 rok, 3 roky, 5 let nebo i fixaci na celou dobu splatnosti hypotečního úvěru.

Fixace úrokové sazby je období, ve kterém je pevně stanovená úroková sazba z úvěru. Po uplynutí tohoto období dochází ke stanovení nové aktuální úrokové míry na další období. Předčasně splatit hypoteční úvěr nebo jeho část lze bez jakýchkoli sankcí vždy k datu změny pevné úrokové sazby z úvěru. V období fixace úrokové sazby to nelze udělat bez sankcí.

Většina bank má ve smlouvách uvedeno, že je oprávněna si účtovat smluvní pokutu (vyjádřenou v %, přehled dává tabulka č. 1), ve výši úrokového výnosu za dobu od přijetí mimořádné splátky do konce platnosti pevné úrokové sazby. U některých bank lze možnost předčasně splatit část úvěru stanovit smluvně.

Tab. 1. Sankce za předčasné splacení úvěru v období fixace úrokové sazby

Banka	Poplatek za předčasné splacení úvěru
Česká spořitelna	od 1. 3. 2007 zdarma
ČSOB	5 % – dle výše úvěru
Hypoteční banka	Sazby za každý rok do 5 let, do 10 let, do 15 let před koncem platnosti úrokové sazby – 6 %, 5 %, 4 %
Komerční banka	2 000 Kč
LBBW	2 %
Raiffeisenbank	10 %

1.7 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat po splnění podmínek stanovených bankou. Nejdůležitější podmínkou je zápis zástavního nebo vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Čerpání úvěru je:

- postupné čerpání – musí být ukončeno do 24 měsíců od data schválení úvěru,
- jednorázové čerpání – musí být provedeno do 6 měsíců od data schválení úvěru.

Nezbytnou podmínkou je doložení existence vlastních prostředků. Je-li hypoteční úvěr poskytnutý na výstavbu nebo rekonstrukci zajištěn jinou nemovitostí, pak není nutné dokládat vlastní prostředky klienta potřebné k realizaci celého investičního záměru.

1.8 Způsob splácení hypotečního úvěru

1.8.1 Anuitní splácení

Nejběžnější forma splácení hypotečního úvěru je anuitní splácení, tedy forma pravidelných konstantních měsíčních anuit. Splátky jsou stále stejné, pokud se nezmění úroková sazba. Anuitní splátka zahrnuje úrok i jistinu. S rostoucí dobou splatnosti výše jednotlivých splátek úvěru klesá, ale na druhou stranu se zvyšuje celkový objem placených úroků.

1.8.2 Jednorázové splácení

Tento druh splácení se používá ve speciálních případech hypotečního úvěru. Nejčastější případy se vyskytují ve spojení s pojištěním nebo se stavebním spořením. Při takovém splácení klient platí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru a splatnost je sjednána k určitému datu, ve kterém klient získává jednorázovou platbu životního pojištění nebo ze stavebního spoření.

Jednorázové splácení může nastat i neplánovaně v případě zničení nemovitosti a to z majetkového pojištění.

1.8.3 Progresivní splácení

Úvěr je splácen formou pravidelných měsíčních splátek, které jsou progresivní, to znamená, že klientovi se po dobu splácení úvěru objem splátky zvyšuje.

1.8.4 Degresivní splácení

Úvěr je splácen formou pravidelných měsíčních splátek, které jsou degresivní, to znamená, že klientovi se po dobu splácení úvěru objem splátky snižuje.

2 ZÁKLADNÍ POŽADAVKY

2.1 Charakteristika žadatele

Žadatelem o úvěr může být:

- fyzická osoba – občan,
- podnikatelé (fyzické osoby, právnické osoby)
- obce a města.

Banka při žádosti klienta o úvěr zpracovává informace, ať už ekonomického nebo neekonomického charakteru, a na základě těchto informací se rozhoduje, za jakých podmínek uzavře s klientem smlouvu o úvěru.

2.2 Počet žadatelů

O úvěr mohou žádat 4 žadatelé a to maximálně ze 2 domácností. Společně tak mohou žádat druh a družka (jedná se o dvě jednočlenné domácnosti). Žádají-li o úvěr manželé a jeden z nich podniká, musí doložit daňové přiznání a to i v případě, kdy je příjem druhého z manželů dostatečný pro splácení úvěru. Všichni žadatelé se po podepsání smlouvy o úvěru stávají dlužníky, kteří jsou vázáni společně a nerozdílně, tzn. že v případě neplnění závazků vyplývajících ze smlouvy o úvěru má banka právo požadovat plnění na kterémkoliv z nich.

2.3 Pojištění

2.3.1 Pojištění nemovitosti

U nemovitostí, které jsou zastavené ve prospěch hypotečního úvěru a které jsou pojistitelné, vyžaduje banka pojištění a zástavu z pojistného plnění ve svůj prospěch. Pojištění je povinně vyžadováno u nemovitostí, které slouží k zajištění hypotečního úvěru. Pojištění musí být sjednáno minimálně na dobu splatnosti úvěru. V případě, kdy je úvěr zajištěn více nemovitostmi, musí se součet všech pojistných částek rovnat minimální výši hypotečního úvěru.

2.3.2 Pojištění klienta

Životní pojištění požaduje banka u klientů v těchto případech:

- jestliže o úvěr žádá pouze jedna osoba,
- jestliže splacení úvěru závisí na příjmu pouze jednoho ze spoludlužníků,
- jestliže v době splatnosti přesáhne věk všech žadatelů 65 let.

Podobně jako pojištění nemovitosti i smlouva o životním pojištění musí být sjednána na celou dobu splatnosti hypotečního úvěru. A to z toho důvodu, aby z případného pojistného plnění byla při nemožnosti splácet úvěr klientem pokryta většinou celá pohledávka ze sjednaného hypotečního úvěru. Čerpání úvěru bude klientovi umožněno, jakmile prokáže pojištění.

2.3.3 Pojištění úvěru

Toto pojištění není vyžadováno povinně. Tento typ pojištění banka považuje za nejvhodnější a také cena je v porovnání s ostatními typy pojištění nejnižší. Banky nabízejí tyto druhy pojištění – pojištění úvěru pro případ smrti, trvalé invalidity, pro případ pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání. Pojištění mohou využít osoby starší 18 let s trvalým pobytem na území České Republiky.

3 PŘÍJMY KLIANTA A JEJICH VYHODNOCENÍ

3.1 Příjmy ze závislé činnosti

Klient prokazuje příjmy ze závislé činnosti předložením „Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance“, které je bankou akceptováno pouze se všemi vyplněnými údaji.

K pohyblivým složkám mzdy přistupuje banka individuálně, tzn. přihlíží k jejich charakteru a pravidelnosti a podle toho je zohledňuje při posouzení celkové výše příjmů klienta.

3.2 Souběh příjmů ze závislé činnosti

Jestliže má klient příjem ze závislé činnosti od více zaměstnavatelů, prokazuje své příjmy předložením „Potvrzení zaměstnavatele o výši pracovního příjmu zaměstnance“. V případě, že příjmy z hlavní činnosti jsou nedostačující, předkládá navíc ještě,

- „Přiznání k dani z příjmů fyzických osob“ za poslední ukončené zdaňovací období,
- čestné prohlášení o aktuální výši závazků vůči finančnímu úřadu, okresní správě sociálního zabezpečení a zdravotní pojišťovně,
- doklad o zaplacení daně.

3.3 Příjmy z podnikání a jiné samostatně výdělečné činnosti

Základem pro hodnocení příjmů pro podnikatele je „Přiznání k dani z příjmů fyzických osob – typ B“, včetně případných příloh potvrzené razítkem daňového úřadu a vždy doklad o zaplacení daně.

3.4 Souběh příjmů ze samostatně výdělečné činnosti a ze závislé činnosti

V případě, že klient vykazuje příjmy z těchto činností, banka posuzuje jeho příjmy takto:

- pokud příjem ze závislé činnosti plně pokrývá po zohlednění životních nákladů splátku úvěru, je příjem ze samostatně výdělečné činnosti pouze rezervou,

- pokud příjem ze závislé činnosti plně nepokrývá splátky úvěru, případně pokrývá méně než 80 % stanovené splátky, je pro poskytnutí úvěru rozhodující příjem ze samostatně výdělečné činnosti.

3.5 Příjmy občanů zaměstnaných v zahraničí

Pokud klient dokládá příjmy ze zahraničí, musí předložit následující doklady:

- pracovní povolení u osob, které nemají v dané zemi státní občanství nebo trvalý pobyt,
- pracovní smlouvu,
- daňové přiznání.

Přepočty příjmů na CZK banka provádí aktuálním kurzem České národní banky platným ke dni převzetí návrhu na poskytnutí úvěru. V případě, že klient v zahraničí podniká, předloží podklady k posouzení ekonomické situace obdobným způsobem jako kdyby podnikal na území České republiky.³

³ Pracovní předpis „Hypoteční úvěry“

II. ANALYTICKÁ ČÁST

4 PŘEDSTAVENÍ ČESKÉ SPOŘITELNY

Kořeny České spořitelny sahají až do první poloviny 19. století. Nejstarší předchůdce dnešní České spořitelny, Spořitelna česká, zahájila svoji činnost v roce 1825. Po únoru 1948 byly spořitelny znárodněny. V roce 1967 byla založena jedna Státní spořitelna, která byla v roce 1969 rozdělena na Českou státní spořitelnu a Slovenskou státní spořitelnu. V lednu 1992 navázala na tradici českého československého spořitelnictví Česká spořitelna, jako nově vzniklá akciová společnost.

V listopadu 2005 získala ČS titul Nejdůvěryhodnější banka roku v soutěži MasterCard Banka roku. Ve čtvrtém ročníku soutěže se České spořitelně podařilo získat druhé místo v kategoriích Banka roku, Nejdynamičtější banka a ohájit titul Hypotéka roku.

Jako první komerční společnost v České republice ustanovila ČS institut vlastního ombudsmana, ochránce práv klientů, prostřednictvím kterého buduje dlouhodobé a kvalitní vztahy s klienty. Jako první banka v České republice vydala svůj vlastní kodex práv klienta. Jako první banka začala motivovat klienty k placení platební kartou, když automaticky pro všechny spustila tzv. Bonus program, kde se za každou platbu kartou načítají body, které lze směnit za zboží, služby, nebo jimi zaplatit roční poplatek za kartu.

Česká spořitelna je orientovaná na malé klienty, malé a střední firmy, města a obce. Financuje také velké korporace a poskytuje služby v oblasti finančních trhů.

Česká spořitelna vydala více než 3 miliony platebních karet, provozuje přes 640 poboček a nejširší síť bankomatů v České republice. Na českém kapitálovém trhu patří Česká spořitelna mezi významné obchodníky s cennými papíry.⁴

Česká spořitelna má několik dceřiných společností, např.:

- Brokerjet České spořitelny – byl založen v říjnu roku 2002, zde se obchoduje s akciemi, waranty a certifikáty
- Erste Corporate Finance – nabízí poradenské služby v oblasti investičního bankovníctví

⁴ www.FinExpert.cz

- Consulting České spořitelny – na trhu působí od roku 1995 a nabízí specifickou činnost pro podnikatelské i nepodnikatelské subjekty
- Factoring České spořitelny – jde o společnost působící v oblasti factoringových operací
- Investiční společnost České spořitelny – společnost, která spravuje fondy
- Penzijní fond České spořitelny – na trh vstoupil v roce 1995 a jeho hlavní činností je poskytování penzijního připojištění se státním příspěvkem
- Pojišťovna České spořitelny – se specializací na životné pojištění
- Realitní společnost České spořitelny – se specializací na bydlení
- Stavební spořitelna České spořitelny
- sAutoleasing

5 NABÍDKA PRODUKTŮ BANK

Po vlastním bydlení nejspíš touží každý, ale každý klient je jiný a má jiné možnosti. Na poskytnutí hypotečního úvěru má vliv mnoho okolností.

Požadavky bank se však v určité míře liší, pokud tedy úvěr nepovolila jedna banka, existuje jistá možnost, že jiná se s předkládanými charakteristikami zájemce spokojí.

V následující kapitole porovnávám nabízené produkty jednotlivých bank, které banka klientovi při žádosti o hypoteční úvěr nabídne.

Pro srovnání produktů na současném trhu jsem si zvolila Českou spořitelnu, ČSOB, Hypoteční banku, Komerční banku, banku LBBW a Raiffeisenbank.

Při zjišťování nejvýhodnější varianty byly stanoveny parametry pro všechny banky. Jedná se o tyto bližší údaje:

- hodnota nemovitosti, kterou je byt do osobního vlastnictví, na kterou žádám hypoteční úvěr je 1 650 000,- Kč, z toho vlastním vlastní prostředky ve výši 300 000,- Kč, takže celkové výše žádaného úvěru je 1 350 000,- Kč,
- doba splatnosti 30 let a fixace úrokové sazby na 5leté období,
- jsem zaměstnaná a má čistá mzda je 13 500,- Kč, nemám žádnou půjčku a vlastním jednu kreditní kartu, přítel je také zaměstnaný a jeho příjem činí 24 000,- Kč a splácí půjčku ve výši 500,- Kč.

Mým cílem bylo zjistit, zda mi daná banka za výše stanovených parametrů úvěr poskytne a za jakých podmínek a také jak na mě působilo jednání úvěrových pracovníků bank. Všechny banky jsem osobně navštívila, abych získala přehled o jednání s klientem týkající se žádosti o hypoteční úvěr a také si z nabízených možností zvolila tu nejvhodnější.

5.1 Průběh získání hypotečního úvěru

Pokud se klient rozhodne k financování svých bytových potřeb, a nejen těchto potřeb, prostřednictvím hypotečního úvěru, neznamená to, že přijde do banky a odchází se schváleným úvěrem a penězi. Musí podstoupit jisté kroky, které ale směřují k financování jeho záměru. Dalo by se říci, že je možné tyto kroky rozdělit na dvě etapy.

První částí by byla část před podáním žádosti o úvěr a druhá by byla po podání žádosti o úvěr.

5.1.1 Etapa před podáním žádosti o úvěr

V této fázi klient vybírá banku, která poskytne finanční prostředky na jeho záměr. Důležitým kritériem při výběru banky a na co se klient zaměří nejdříve, je výše úroku z poskytnutého úvěru. Velmi častým případem je, že klientovi nevyhoví první instituce, kterou navštíví a není možné tedy úvěr získat.

Pokud klient zvolenou banku navštíví, nejdříve bude seznámen se základními informacemi o hypotečním úvěru, zjistí jaké má vůbec možnosti a získá přehled o dokladech, které budou v jeho daném případě pro schválení úvěru nutné. Pracovník banky také klientovi provede orientační propočet, podle něhož zjistí, zda je klient podle výše svých příjmů schopen úvěr splácet.

Jestliže jsou všechny doklady (Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru viz. P I) včetně dokladů o výši příjmu kompletní, klient vyplní a odevzdá žádost o poskytnutí úvěru.

5.1.2 Etapa po podání žádosti o úvěr

Jakmile je podána žádost o úvěr (viz. P II Žádost o úvěr), banka provede zpracování žádosti. Jestliže je úvěr schválen, vyzve banka klienta k podpisu úvěrové smlouvy, zástavní smlouvy, smlouvy o vedení účtu. Dojde-li ke splnění podmínek je možné začít úvěr čerpat.

V okamžiku, kdy dojde k vyčerpání úvěru, klient obdrží oznámení o ukončení čerpání a konečnou výši anuitní splátky. Při splácení úvěru dostává klient od banky výpisy.

Vzhledem k tomu, že během doby, na kterou je úvěr poskytnut, může dojít ke změně úrokové sazby, je klient o této změně informován a má také možnost částečně nebo úplně splatit úvěr bez sankcí.

5.2 Doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru

Kromě žádosti o úvěr, kterou klient podává bance, bude žadatel vyzván k přeložení různých dokladů. Tyto doklady se budou lišit např. v závislosti na účelu požadovaného úvěru nebo způsobu zajištění.

Přehled dokladů pro vyřízení hypotečního úvěru:

- *Doklady prokazující bonitu klienta:*
 - u zaměstnanců se jedná o „Potvrzení o příjmu žadatele“, případně spoludlužníků včetně jejich manželů, ručitelů,
 - u podnikatelů jde o daňové přiznání s potvrzením o zaplacení daně za poslední dva roky,
 - dále je možné předložit i jiné doklady o příjmech, např. důchodový výměr.

Banky ale nabízejí i možnost získání hypotéky bez dokazování příjmů.

- *Doklady k zastavované nemovitosti:*
 - znalecký posudek,
 - nabývací titul např. kolaudační rozhodnutí, kupní nebo darovací smlouva, rozhodnutí o dědictví,
 - pojistná smlouva na nemovitost v zástavě,
 - při výstavbě nového rodinného domu potom snímek z katastrální mapy.
- *Doklady prokazující použití úvěru:*
 - při koupi domu nebo bytu od fyzické osoby – kupní smlouva nebo smlouva o budoucí kupní smlouvě, jestliže přesahuje kupní cena výši úvěru, tak je nutné doložit dofinancování záměru,
 - při koupi domu nebo bytu od města, obce, družstva – nabídka k prodeji bytu a návrh kupní smlouvy, prohlášení družstva, že k převádějícímu členovi a bytu nemá žádné finanční pohledávky,
 - přesahuje-li kupní cena výši poskytnutého úvěru, je opět nutné doložit dofinancování záměru.

5.3 Nabídka aktuálních produktů bank

Zatímco průběh získání hypotečního úvěru je relativně stejný, nabídka jednotlivých bank se liší a budoucí žadatel má možnost, si podle svého záměru zvolit pro něj tu nejvýhodnější nabídku.

V mém případě pro mě byla rozhodující samozřejmě úroková sazba, výše anuitní splátky, její změny v závislosti na finanční situaci a také možnost úvěr splatit částečně nebo úplně bez sankcí. Na můj modelový příklad banky reagovaly následujícími produkty. Údaje byly zjišťovány v druhé polovině září.

5.3.1 Nabídka úvěru od České spořitelny

Česká spořitelna nabízí produkt „Ideální hypotéka“. Tento produkt je určen pro financování:

- koupě nemovitosti nebo také pro financování družstevního bytu nebo bytu od města či obce,
- na koupi nemovitosti na bydlení za účelem pronájmu,
- na prokazatelné náklady související s investicí do nemovitosti.

V mém modelovém příkladu se jedná o koupi bytu do osobního vlastnictví.

Jaké výhody mi tedy banka v souvislosti s tímto produktem nabídla. Přehled nabízených služeb a zvýhodnění viz P IV Přehled služeb nabízených v souvislosti s hypotečními úvěry. Jedná se o vyřízení úvěru bez poplatků, podle nabízených služeb si klient vybere pro sebe ty nejvhodnější. Mezi nabízené služby patří např. změna výše splátek, různé možnosti pojištění schopnosti úvěr splácet, vložení mimořádné splátky. Při využití této služby je nutné již při vyřízení hypotečního úvěru znát přesný termín vložení mimořádné splátky.

Výhodou je, že uvedené služby lze měnit podle vlastního rozhodnutí. Dále klient platí pouze za služby zvolené a hypotéku může v průběhu splatnosti kdykoliv přizpůsobit vlastním podmínkám. Posouzení a vyhodnocení úvěru je zdarma.

Při jednání mě zajímala možnost zvýšení či snížení splátek, což mi Česká spořitelna umožňuje za poplatek 1 499,- Kč, za stejný poplatek nabízí i službu přerušování splátek a to na dobu až 6 měsíců, další výhodou je sleva na úrokové sazbě v případě, že bude úvěr splácen z účtu České spořitelny. Jako žadatel o hypoteční úvěr nejsem klientem banky.

Ideální hypotéku je možné získat až do výše 100 % hodnoty zastavené nemovitosti a výše úvěru je současně posuzována schopností klienta splácet měsíční splátky. Maximální doba splatnosti je 30 let, pevná úroková sazba je na 1 rok, 2, 3, 4 roky a také na 5, 10, 20 let. Splácení hypotéky probíhá tak, že po dobu čerpání jsou placeny úroky z vyčerpané částky úvěru, jistina úvěru je splácena až po úplném vyčerpání a to formou pravidelných anuitních splátek.

Jakmile mi pracovník banky představil nabízený produkt a blíže objasnil pojmy s hypotečním úvěrem související, namodeloval mi moji situaci a vypočítal předběžnou měsíční splátku úvěru. Pracovníka zajímala příjmová i výdajová stránka domácnosti (P III Prohlášení o příjmech a výdajích klienta). Nabídku hypotečního úvěru České spořitelny dává tabulka č. 2.

Tab. 2. Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny

Výše hypotečního úvěru	1 335 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,50 %
Sleva za splácení z účtu České spořitelny	0,10 %
Pojištění schopnosti úvěr splácet	444,- Kč
Výše měsíční splátky	7 567,- Kč
Poplatek za vybrané služby	1 499,- Kč možnost změny splátek 1 999,- Kč za vložení mimořádné splátky
Měsíční poplatky	149,- Kč za mimořádné služby 200,- za správu a vedení úvěrového účtu

Zdroj: Česká spořitelna

5.3.2 Nabídka úvěru od ČSOB

Tato banka byla založena v roce 1964 a jako jediná československá banka poskytovala služby v oblasti financování zahraničního obchodu. V roce 1989 byla její působnost rozšířena o služby pro podnikatele i pro fyzické osoby.⁵

Banka nabízí více druhů úvěru, např.:

- Hypotéka do 70 %, 85 % a 100 % hodnoty nemovitosti,
- Hypotéka na družstevní bydlení,
- Hypotéka bez dokládání příjmů,
- Hypotéka 2 v 1 na 100 % – jedná se o hypotéku s neúčelovou částí, kterou lze použít libovolně dle rozhodnutí klienta,

Hypotéku lze podobně jako u předcházející banky použít na:

- koupi nemovitosti,
- výstavbu nebo rekonstrukci, modernizaci rodinného domu, bytu,
- ke koupi stavebního pozemku,
- k refinancování dříve poskytnutých úvěrů na bydlení.

Banka dokonce nabízí maximální dobu splatnosti až 40 let.

Také tato banka nabízí s pořízením hypotéky jisté výhody. První výhodou je, že jako klient banky získávám slevu na úrokové sazbě ve výši až 0,25 %. Pro klienta, jemuž záleží na úrokové sazbě je to poměrně dobré lákadlo.

Na druhou stranu je velkou nevýhodou, že v případě vložení mimořádné splátky je termín nutné sjednat již při podpisu smlouvy, což je velmi obtížné s takovým předstihem určit. Není tedy možné během doby splácení úvěru si splátky snížit či zvýšit. A v tomto předem stanoveném období je možné hypoteční úvěr splatit bez sankcí.

Dále co banka nabízí a čím klientovi usnadní vyřizování je, že si sama zajistí odhad ceny nemovitosti a zařídí si výpis z katastru nemovitosti. Banka nepotřebuje zajištění životním pojištěním.

⁵ www.finance.pekne.cz

Při jednání o vyřízení hypotečního úvěru mi byly vysvětleny základní pojmy týkající se hypotečního úvěru a předvedeny různé modelové situace, např. pracovnice měnila doby splatnosti a doby fixace úrokové sazby. Zde mi pouze můj příjem nestačil na dosažení požadované výše HÚ a proto byl jako hlavním žadatelem brán partner. Poplatek za vyřízení hypotéky činí 0,8 % z výše hypotečního úvěru, v mém případě tedy 10 800,- Kč. Banka měla do 10. října 2008 akci a to vyřízení zdarma.

Přehled nabídky od této banky uvádím v tabulce č. 3.

Tab. 3. Nabídka hypotečního úvěru ČSOB

Výše hypotečního úvěru	1 350 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,54 %
Sleva za pojištění a jako klient banky	0,10 % za pojištění 0,15 % jako klient banky
Výsledná úroková sazba	5,29 %
Výše měsíční splátky	7 488,- Kč
Další poplatky	pojištění úvěru 260,- Kč a vedení účtu 150,- měsíčně
Poplatek za vyřízení HÚ	0,8 % z výše úvěru

Zdroj: ČSOB

V bance mi příjmy stačili i na maximální možný úvěr a to ve výši 3 935 000,- Kč.

5.3.3 Nabídka úvěru od Hypoteční banky

Hypoteční banka vznikla v roce 1991 a působila jako univerzální banka. V září roku 1995 získala oprávnění vydávat HZL a stala se tak první bankou specializovanou na hypoteční úvěry v České republice.⁶

Jednání v bance se opět soustředilo na zjišťování základních informací o příjmové i výdajové stránce domácnosti žadatele. Banka nabízí následující produkty:

- Hypoteční úvěr do 85 % hodnoty nemovitosti – slouží k pořízení nemovitosti a je určena pro úvěry nad 70 % hodnoty pořizované nemovitosti. Minimální výše je stanovena na 300 000,- Kč a maximální výše je neomezena.
- Hypoteční úvěr do 100 % hodnoty nemovitosti,
- Hypoteční úvěr bez doložení příjmů – není nutné dokazovat výši příjmu ani daňové přiznání. Je určena pro žadatele, kteří při ověřování bonity neprošli, ale jejich finanční situaci jim umožňuje úvěr splácet.
- Hypoteční úvěr na družstevní bydlení – je určena pro financování bytu v družstevním vlastnictví, minimální a maximální výše není stanovena, ale odvíjí se od zvoleného parametru.

O úvěr v hypoteční bance může žádat fyzická osoba starší 18 let s trvalým pobytem na území České republiky nebo občan České republiky. Podobně jako u již uvedených bank lze úvěr použít např. na koupi nemovitosti, nákup stavebního pozemku, modernizaci nebo rekonstrukci. Pro vyřízení hypotéky budou potřeba pouze dva doklady – kupní smlouvu a potvrzení o příjmech. Ostatní jako např. ocenění bytu nebo výpis z katastru nemovitostí si banka zařizuje sama. Banka zde nevyžaduje životní pojištění a výhodou je, že účet může být u jakékoliv banky. Hypoteční úvěr lze získat až na 40 let. Také zde mě zajímala možnost snížení nebo zvýšení splátek dle finanční situace domácnosti. Podobně jako u ČSOB činí poplatek za vyřízení úvěru 10 800,- Kč.

Po objasnění základních informací týkajících se úvěry od této banky mi pracovník namodelovat následující nabídku.

⁶ www.evrolive.cz

Tab. 4. Nabídka hypotečního úvěru Hypoteční banky

Výše hypotečního úvěru	1 350 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,29 %
Základní pojištění	270 ,- Kč
Správa úvěrového účtu	150,- Kč / měsíčně
Výše měsíční splátky	7 488,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	0,8 % z výše úvěru
Sjednání mimořádné splátky ve smlouvě	1 % ze sjednané splátky

Zdroj: Hypoteční banka

I v této bance mi příjmy stačili na maximální možný úvěr a to ve výši 4 282 111,- Kč.

5.3.4 Nabídka úvěru od Komerční banky

Komerční banka vznikla v roce 1990 vyčleněním obchodní činnosti z dřívější Státní banky československé. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších bankovních institucí. V roce 2005 získala ocenění banka roku.⁷

Produkty této banky jsou následující:

- Hypoteční úvěr Klasik – do 85 % hodnoty zastavené nemovitosti ,
- Hypoteční úvěr Plus – do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Pracovník banky si zjistil potřebné údaje pro namodelování předběžného hypotečního úvěru, zjišťoval si údaje o nemovitosti a bližší údaje o zaměstnání obou žadatelů. Poté mi představil produkt Komerční banky „Flexibilní hypotéka“ a namodeloval mi moji situaci.

⁷ www.kb.cz

Úvěr je možné použít na stejné možnosti jako ve všech ostatních případech, tedy např. na koupi nemovitosti. Maximální doba splatnosti úvěru je zde 30 let. Komerční banka má různé developerské projekty a v případě, že kupovaná nemovitost do takového projektu spadá, je možné získat slevu na úrokové sazbě. Další slevu je možné získat jako klient banky. V případě úvěru od Komerční banky je možné splátky zvyšovat i snižovat dle finanční situace a to bez poplatků nebo přerušit splácení na 1 až 3 měsíce. Je také možné úvěr splatit předčasně bez sankcí. Taková nabídka je pro žadatele zajímavá. Finanční situace není vždy stejná a skoro každý bude přihlížet k možnosti si splácení přizpůsobit. Zpracování a vyhodnocení úvěru je zpoplatněno částkou 2 900,- Kč. Jakou nabídku mi tedy předložila banka.

Tab. 5. Nabídka hypotečního úvěru Komerční banky

Výše hypotečního úvěru	1 350 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,24 %
Základní pojištění	životní pojištění 608,- / měsíčně pojištění nemovitosti 179,- / měsíčně
Správa úvěrového účtu	zdarma
Výše měsíční splátky	7 447,- Kč
Poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
Změna podmínek smlouvy	2 000,- Kč

Zdroj: Komerční banka

V bance je požadováno zajištění ve výši 1 588 000,- Kč.

5.3.5 Nabídka úvěru od LBBW

Jedná se nový název dřívější banky Bawag. Tento název je na trhu od září roku 2008. Tato banka nabízí hypoteční úvěr s dobou splatnosti až na 40 let a povinné zřízení účtu u LBBW.

Produkty které nabízí banka.

- Hypotéka na bydlení nebo rekreaci – do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- Hypotéka na bydlení nebo rekreaci bez dokládání příjmů – do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti,
- Hypotéka na pronájem – do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Podmínkou získání hypotéky je minimální příjem žadatele 10 000,- Kč a v případě dvou a více žadatelů je to 15 000,- Kč. Povinné pojištění musí být ve prospěch zastavené nemovitosti. Banka nabízí možnost přestoupení od jiné banky k LBBW. Jinak banka nenabízí žádné výhody ani případné slevy na úrokových sazbách. Pracovník banky si zjistil základní údaje o nemovitosti, o výdajích domácnosti a bližší informace o zaměstnání. Namodeloval situaci na 3 i 5letou fixaci úrokové sazby. V tabulce ale opět uvádím fixaci úrokové sazby na 5 let. Od LBBW je nabídka úvěru následující.

Tab. 6. Nabídka hypotečního úvěru LBBW

Výše hypotečního úvěru	1 350 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,29 %
Základní pojištění	412,- Kč
Správa úvěrového účtu	150,- Kč / měsíčně
Výše měsíční splátky	8 662,- Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	0,4 % z poskytnuté částky, což činí 5 400,- Kč, minimálně však 9 000,- Kč

Zdroj: LBBW

5.3.6 Nabídka úvěru od Raiffeisenbank

Banka na trhu v České republice působí již od roku 1993 a poskytuje finanční služby jak soukromé tak i podnikatelské klientele. V roce 2006 se začala spojovat s eBankou a v roce 2008 byly tyto dvě banky spojeny. Banka získala v roce 2007 titul „Nejdynamičtější banka roku“.⁸

Banka nabízí poměrně velký výběr produktů:

- Hypotéka Klasik – až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti je možné použít k pořízení nemovitosti k bydlení i k pořízení nemovitosti určené k pronájmu, splatnost úvěru je 5 až 30 let a 20 % finančních prostředků si klient může použít podle sebe,
- Hypotéka Klasik Plus – pro situaci, kdy úvěr nelze dočasně zajistit zástavním právem, nejdříve je poskytnut nezajištěný úvěr na dobu 24 měsíců a ten je po zřízení zástavního práva k nemovitosti splacen právě hypotečním úvěrem,
- Hypotéka Naruby – pro žadatele, kteří nemají vybranou nemovitost, při vyřízení této hypotéky klient podá žádost o úvěr, jako v běžném případě, s tím rozdílem, že nedokládá dokumenty k financované nemovitosti,
- Hypotéka Profit – do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti, jde o investování do komerčních prostorů, přičemž klient nemá na investiční záměr všechny finanční prostředky, hypotéku je možné splácet z budoucích příjmů plynoucích z nájmu,
- Hypotéka Minimax – určena pro konsolidaci měsíčních výdajů, klient tak může ušetřit na splácení svých dosavadních výdajů tím,
- Americká hypotéka Univerzál – umožní peníze použít dle vlastního rozhodnutí, vzhledem k tomu, že je zajištěna nemovitostí, klient získá větší částku než v případě spotřebitelského úvěru a za nižší úrokovou sazbu,
- Variabilní hypotéka – neúčelová hypotéka s kontokorentním rámcem, umožní klientovi např. libovolně čerpat finanční prostředky, snižovat vyčerpaný úvěr vklady na účet a opakovaně čerpat,

⁸ www.FinExpert.cz

Při jednání o vyřízení úvěru v bance mi byly nabídnuty především výhody, které banka nabízí. Jednalo se například o vyřízení hypotéky do určitého data zcela zdarma a navíc získání možnost každoročně vložit mimořádné splátky také zcela zdarma. Možnost zvýšení či snížení splátek banka neposkytuje.

Produkt, který mi banka nabídla je nazvaný „Hypotéka Klasik“, je se splatností na 5 až 30 let, podobně jako ostatní zmíněné hypotéky je určen k nákupu nemovitosti. V případě, že nabídku zajištění životní pojistkou na výši úvěru, získávám slevu na úrokové sazbě 0,1 %. Pracovník si blíže zjišťoval příjmovou stránku domácnosti a namodeloval mi následující nabídku úvěru.

Tab. 7. Nabídka hypotečního úvěru Raiffeisenbank

Výše hypotečního úvěru	1 350 000,- Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti úrokové sazby	5 let
Úroková sazba	5,3 %
Změna smluvních podmínek	3 000 ,- Kč
Správa úvěrového účtu	zdarma
Výše měsíční splátky	8 568,- Kč
Poplatek za poskytnutí úvěru	zdarma

Zdroj: Raiffeisenbank

6 CELKOVÉ SROVNÁNÍ NABÍDKY JEDNOTLIVÝCH BANK

Produkty, které v současné době banky na trhu nabízejí jsem uvedla. Pro lepší orientaci si vyberu pouze základní údaje z jednotlivých nabídek.

6.1 Srovnání základních parametrů úvěru

Jednotlivé nabídky se liší splátkou a úrokovou sazbou. Doba splatnosti je stejná a to 30 let a fixace úrokové sazby na období 5 let.

Tab. 8. Celkové srovnání nabídek úvěru

Název banky	Porovnávané údaje úvěru			
	výše úvěru	úroková sazba (uvedená po slevách)	měsíční splátka	poplatek za vyřízení úvěru
ČS	1 335 000,- Kč	5,4 %	7 567,- Kč	zdarma
ČSOB	1 350 000,- Kč	5,29 %	7 488,- Kč	10 800,- Kč
HB	1 350 000,- Kč	5,29 %	7 488,- Kč	10 800,- Kč
KB	1 350 000,- Kč	5,24 %	7 447,- Kč	2 900,- Kč
LBBW	1 350 000,- Kč	5,29 %	8 662,- Kč	5 400,- Kč
Raiffeisenbank	1 350 000,- Kč	5,3 %	8 568,- Kč	zdarma

Česká spořitelna poskytuje úvěr až do výše 100 % investičního záměru, ale v mém případě mi celou částku neposkytne. Pokud tedy klient nedoloží poměrně vysoké příjmy, minimálně 20.000,- Kč čistého měsíčně pro jednotlivce a 25.000,- Kč pro dvojici, nedosáhne na celou požadovanou částku. Životní pojištění je vyžadováno pouze u osamělých žadatelů a u 100 % hypoték na částku, která přesahuje 81 % odhadu. Nevýhodou je, že na koupi družstevního bytu jsou používány vyšší sazby než na všechny ostatní úvěry. Na druhou stranu klient získá jisté výhody tím, že si zvolí vlastní služby, které využije. Může si zvolit změnu výše splátek dle své finanční situace a to pro klienty znamená jistou možnost se přizpůsobit svým schopnostem. Banka nevyžaduje poplatek za vyhodnocení a posouzení úvěru.

ČSOB poskytuje úvěr ve výši 70 %, 85 % a 100 % hodnoty zastavené nemovitosti. I zde ale záleží na schopnosti klienta splácet. Klienti banky navíc získávají jisté výhody a to slevu na úrokové sazbě 0,25 %. Úroková sazba mi v této bance tedy vychází výhodněji než v ČS. Zde není možnost si přizpůsobit splácení finanční situaci a navíc je vyřízení úvěru zpoplatněno 0,8 % z výše úvěru. Na rozdíl od České spořitelny v této bance mi výše úvěru byla nabídnuta v plně požadované výši.

Hypoteční banka, která dříve používala název Českomoravská hypoteční banka, poskytuje úvěry až do výše 100 % odhadu. V této bance existuje možnost progresivního a degresivního splácení. Banka má poměrně nízké požadavky na bonitu klienta. I zde existují jisté slevy, např. pro klienty se životním pojištěním. Hypoteční banka má stejné výsledky jako ČSOB s tím rozdílem, že zde je možnost změnit výši splátek.

Komerční banka je další z bank, kde klient získá až 100 % odhadu na svůj investiční záměr. Podmínkou je uzavření životního pojištění. Banka nabízí také zajímavé možnosti týkající se splácení úvěru, opět si lze zvolit různé měsíční splátky. Klientovi banky je také nabídnuta sleva na úrokové sazbě. Komerční banka je zapojena do různých developerských projektů a nachází-li se požizovaná nemovitost v této oblasti, je zde opět možné získat slevu. V tomto případě by byla úroková sazba ještě nižší a tedy nejzajímavější.

LBBW je banka, která neposkytuje žádné slevy ani zvýhodnění a měsíční splátka zde vychází nejvíce. Poplatek za vyřízení úvěru není tak vysoký jako u již zmíněných bank.

Raiffeisenbanka nabízí také až 100 % financování. Banka nabízí možnost vložení mimořádné splátky každoročně bez sankcí. Splátka je poměrně vysoká, výhodou je, že poplatek za vyřízení úvěru není žádný.

Volba banky záleží vždy na individuálním rozhodnutí klienta. Někteří preferují kratší dobu fixace úrokové sazby, protože předpokládají umoření dluhu v souvislosti s mimořádnou splátkou (např. z prodeje bytu a není výhodné bance platit vysoké sankce za předčasné splacení).

Dále je rozhodující výše úvěru, o kterou klient žádá, a s tím související podmínky. Například klient nemá zájem o založení životního pojištění, které je vyžadováno některými bankami.

Co ale většinu klientů bude zajímat je úroková sazba. Je ale otázkou, zda-li je opravdu úroková sazba to nejdůležitější, co by klienta mělo zajímat. Srovnání zda tomu tak skutečně je uvádím v následující tabulce.

Vzhledem k tomu, že dochází k častým změnám v úrokových sazbách, uvádím jednotnou úrokovou sazbu stanovenou na 5,29 %, je to sazba nejčastěji se v celkovém srovnání opakující. Poplatky za vyřízení a vedení úvěru jsou orientační, přesto s většinami bank shodné.

Ilustrativní příklad pro změny různých parametrů úvěru:

Tab. 9. Výše efektivního úroku pro různé parametry úvěru

	Úvěr	Úrok	Poplatky za vyřízení	Poplatky za vedení	Doba splatnosti	Efektivní úrok
1	1 000 000,-	5,29 %	9 500,-	150,-	20 let	5,67 %
2	1 000 000,-	5,29 %	6 000,-	150,-	20 let	5,63 %
3	1 000 000,-	5,29 %	0,-	600,-	20 let	6,34 %
4	2 000 000,-	5,29 %	18 000,-	150,-	20 let	5,53 %
5	1 000 000,-	5,29 %	9 500,-	150,-	15 let	5,72 %
6	1 000 000,-	5,29 %	9 500,-	150,-	10 let	5,80 %
7	300 000,-	5,29 %	9 500,-	150,-	10 let	7,01 %

Jako výchozí bod beru řádek č. 1 – úvěr na 1 000 000,- Kč se splatností na 20 let a s úrokovou sazbou 5,29 % při fixaci na 5 let, dále klient bance zaplatí poplatek za vyřízení úvěru v hodnotě 9 500,- Kč a poplatek za vedení úvěru 150,- Kč, efektivní úrok je ve skutečnosti vyšší o 0,38 %.

Jestliže podle řádku č. 2 za vyřízení úvěru zaplatíme menší částku a ostatní parametry zůstanou beze změny, efektivní úrok bude o 0,04 % nižší než prvním případě, ale i tak vychází o 0,34 % větší.

V řádku č. 3 banka neúčtuje žádné poplatky za vyřízení, ale za vedení je poplatek vyšší, čímž se efektivní úrok zvyšuje dokonce o 1,05 %.

Řádek č. 4 ukazuje, jak se mění efektivní úrok při vyšším objemu úvěru. Je to z toho důvodu, že poplatek za vyřízení není „tak vysoký“ jako při menším objemu úvěru. Úvěr na 2 mil. Kč má tedy efektivní úrok o 0,14 % nižší než varianta s nižším objemem úvěru (řádek č. 1).

V řádku č. 5 a 6 porovnávám stejné parametry, ale s odlišnou délkou splatnosti a je vidět, že kratší doba splatnosti efektivní úrok navyšuje o 0,08 % oproti delší době splatnosti.

S posledního řádku vyplývá, že nejvyšší navýšení efektivního úroku je z těch úvěru, které mají minimální výši a krátkou dobu splatnosti.

ZÁVĚR

V nabídce hypotečních úvěrů je někdy těžké se zorientovat a pro každého klienta se specifickými parametry bude vhodného něco jiného. Banky nabízejí mnoho přídatných služeb k jednotlivým produktům a i nabídka produktů je poměrně velká.

Sám klient si potom může v bance zvolit služby, které využije a sám si je při vyřizování úvěru stanovit. Některé služby jsou zdarma, za jiné se musí při vyřízení zaplatit poplatek.

Velkou nabídku služeb, kterou lze k úvěru využít, Česká spořitelna nabídne. Klient si tak může sestavit vlastní hypotéku, čemuž odpovídá i název produktu „Ideální hypotéka“ České spořitelny.

Navíc měla Česká spořitelna i tzv. „Týdny bydlení“ a v těchto dnech byla propagace hypotéka poměrně rozsáhlá. Informačními letáky bylo osloveno poměrně široké spektrum potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr a nyní se musí ČS snažit nabídnout co nejkvalitnější služby ve srovnání s konkurencí.

Podle mého názoru je to možné a každý zákazník dá přednost větší možnosti výběru než bance, kde nabízené služby nejsou tak rozsáhlé.

Nevýhodou, která se u této banky může projevit, jako v mém modelovém příkladě je, že klient nedosáhne na požadovanou výši hypotečního úvěru. Nebude to problém, pokud žadatel má finanční zdroje, ze kterých by si chybějící část uhradil, ale jestliže je bez finančních prostředků zkusí tedy jinou banku, která také nabízí rozsáhlé služby a kde na požadovanou výši úvěru dosáhne.

Požadované výše úvěru jsem dosáhla a také vcelku rozsáhlá nabídka je k dispozici i v Komerční bance. Zde existuje ale několik omezení, které při využití změny výše splátek existují. Ne pro každého bude výhodné si službu stanovit. První nevýhodou je, že doba splatnosti úvěru nesmí přesáhnout 30 let, pokud je doba splácení na 30 let, jako v mém příkladě, změnu výše splátek banka nepovolí, pokud se klient dostane během splácení do finančních obtíží. Podobně bude bez úspěchu i ten, který využil již odložené splátky. Pokud se jedná o klienta banky, budou zohledňovány jeho dřívější závazky vůči bance. Služby jsou placené, jako u ostatních bank.

Přístup pracovníků jednotlivých bank je podobný. Pracovníci mají odborné znalosti, rádi poradí a vše ochotně vysvětlí, pokud si klient nebude s něčím jist. Jejich přáním je, aby

se potenciální žadatel o úvěr vrátil a snaží se tedy nabídnout úvěr vhodný právě pro jednotlivé žadatele.

Využití hypotečního úvěru má své výhody ale bohužel i nevýhody. Každý klient a budoucí příjemce úvěru musí zvážit veškerá rizika a své možnosti.

Zjevnou výhodou, kterou klient získá, je možnost snížení daňového základu o zaplacené úroky z hypotečního úvěru až do výše 300 000,- Kč ročně, dále je to získání velkého objemu cizích zdrojů při rozložení splátek na dlouhou dobu.

Výše zmíněná výhoda, rozložení splátek, se může jevit na druhou stranu i jako nevýhoda. Hypotečním úvěrem se každý zadluží na velmi dlouhou dobu, je zde ale možnost splácení úvěru zkrátit a nevyužít tedy celou dobu splatnosti úvěru. Navíc po dobu splácení nejsou podmínky fixní a může tak dojít ke zvýšení úrokové sazby, a tím i k nárůstu splátek.

Bakalářská práce vznikala v období od poloviny září, kdy byly zjišťovány základní parametry na odpovídající modelový příklad. Vzhledem k tomu, že se chvíli na to projevila finanční krize a banky reagovaly snížením úrokových sazeb, není vůbec jisté, že by současná nabídka odpovídala té popsané zde.

V České republice existuje 90 % bank se zahraničními vlastníky, ale prostředky k poskytování úvěru pocházejí z domácích zdrojů.

Podle mého názoru nepůjde o příliš razantní snižování úrokových sazeb, ale spíše dojde k větší opatrnosti poskytování úvěrů ze strany bank.

Je tedy zřejmé, že nejen klient si bude vybírat mezi vhodnou banku, ale i banky budou při schvalování žádosti klienta posuzovat přísněji, aby si zajistili schopnost splácení jeho závazku.

V oblasti hypotečních úvěrů je tedy obtížné navrhnout nějaké lepší řešení, které by bylo možné použít v praxi. Nejvhodnějším a nejdůležitějším prostředkem je zde propagace vlastního produktu. Nabídnout rozsáhlé služby, aby případný zájemce mohl mít dostatečný prostor při jejich výběru a kombinování. Úrokové sazby jsou závislé na repo sazbě stanovené ČNB a samotné komerční banky tedy nemají příliš možností si stanovovat vlastní úrokové sazby.

CIZOJAZYČNÉ RESUMÉ

Meine Bachelorarbeit zum Thema Hypothekarkredite und die Vergleichung des produktiven Angebots in Zlín ist bei der Zusammenarbeit mit der Bank Česká spořitelna entstanden. Diese Gesellschaft gewährt ihren Klienten den komplexen Dienstleistungsservice im Bereich der Finanzierung von Immobilien.

Die Obergesellschaft Erste Bank ist die größte Bank Österreichs nach der Bilanzsumme und das Spitzeinstitut des österreichischen Sparkassensektors mit Hauptsitz in Wien.

Das Ziel dieser Bachelorarbeit ist den Begriff der Hypothekarkredite nahezubringen und mit den Bedingungen und den Vorteilen des Angebots der einzelnen Bankanstalten bekanntzumachen.

Als Hypothekarkredit bezeichnet man ein Darlehen, welches mit einer Immobilie auf dem Gebiet der Tschechischen Republik besichert wird. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie das Geld für eine Renovierung, Modernisierung, einen Bau, Kauf benötigen. Der Hypothekarkredit ist gegenüber dem Konsumentenkredit günstiger. Die Höhe der Zinsen ergibt sich aus dem Zinssatz, der Kreditsumme und der Laufzeit des Hypothekarkredites.

Der Hypothekarkredit kann man den physischen und juristischen Personen gewähren. Der Antragssteller um den Kredit kann der Bürger der Tschechischen Republik oder der Ausländer mit dem dauerndem Aufenthalt auf dem Gebiet der Tschechischen Republik, der älter als 18 Jahre ist, sein.

Die Bank wünscht sich bei der Entscheidung um Kreditvergabe nachzuweisen, dass der Antragssteller fähig ist seine Verpflichtungen zu bezahlen. Der Antragsteller muss die ausreichenden Nettoeinkommen nachweisen. Die Banken beanspruchen bei dem Einkommen aus den abhängigen Tätigkeiten die Bestätigung von Einkommen, bei den Einkommen vom Unternehmen die Steuererklärung vorzulegen.

Wenn die Bank den Antrag um Finanzierung bewilligen, folgen die Abschöpfungen des Kredits. Es ist nötig, das Pfandrecht in Liegenschaftenevidenz anzufordern.

Inanspruchnahme des Kredits kann einmalig, z. B. bei dem Kauf von Immobilien oder laufend, z. B. bei dem Aufbau, sein. Die Abzahlung des Hypothekarkredits beginnt im Monat, der nach der Erschöpfung des Kredites kommt.

Die Abzahlung verläuft am öftensten mit den monatlichen Annuitätsraten. Die Laufzeit von Hypothekenkredite beträgt in der Regel zwischen 10 und 40 Jahren.

Die Banken, die auf dem Markt wirken, bieten die Möglichkeit des Hypothekenkredits mit den verschiedenen Bedingungen und Vorteilen an. Die Banken bieten schon die Möglichkeit 100 % Wertes der finanzierenden Absichts des Klienten.

Die Minimalbeträge sind verschieden bei den einzelnen Banken. Manche Banken bieten minimal 250 000,- Kronen und manche bis 300 000,- Kronen an. Die Zinssätze und die Anförderung sind sehr verschieden.

Verglieche verschiedener Hypothekenkredite kann schwierig sein, da oft Details variieren und keine einfachen Kriterien gennant werden können, an denen man ablesen kann, ob dieser oder jeder in der gegebenen Situation am günstigsten ist.

Die Entscheidung liegt immer an den Klienten. Der Klient wählt sich aus, welche Bank ihm die besten Bedingungen für die Erfüllung des Unternehmenskonzeptes bietet.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] HAIM, L., MARSHALL, S. Kapitálové investice a finanční rozhodování, Grada Publishing, a. s., 1999. ISBN 80-7169-504-1.
- [2] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [3] www.finance.pekne.cz
- [4] Pracovní předpis „Hypoteční úvěry“
- [6] www.evrolive.cz
- [7] www.kb.cz
- [8] www.FinExpert.cz

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna
ČSOB	Česká obchodní banka
CZK	Česká koruna
HÚ	Hypoteční úvěr
HZL	Hypoteční zástavní list
LBBW	Landesbank Baden – Württemberg

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1. Sankce za předčasné splacení úvěru v období fixace úrokové sazby

Tabulka č. 2. Nabídka hypotečního úvěru České spořitelny

Tabulka č. 3. Nabídka hypotečního úvěru ČSOB

Tabulka č. 4. Nabídka hypotečního úvěru Hypoteční banky

Tabulka č. 5. Nabídka hypotečního úvěru Komerční banky

Tabulka č. 6. Nabídka hypotečního úvěru LBBW

Tabulka č. 7. Nabídka hypotečního úvěru Raiffeisenbank

Tabulka č. 8. Celkové srovnání nabídek úvěru

Tabulka č. 9. Výše efektivního úroku pro různé parametry úvěru

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Seznam podkladů k posouzení hypotečního úvěru
- P II Žádost o hypoteční úvěr
- P III Prohlášení o příjmech a výdajích klienta
- P IV Přehled služeb nabízených v souvislosti s hypotečními úvěry

SEZNAM PODKLADŮ K POSOUZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

(požadované podklady označí pracovník České spořitelny, a.s., - dále jen Banka - podle podmínek konkrétního obchodního případu)

A. Doklady o příjmech – občan s příjmy ze závislé činnosti (všichni spolužadatelé)

Klient podklady předloží	s žádostí	před čerpáním
originál Potvrzení o výši průměrného čistého měsíčního příjmu žadatelů nebo originál pracovní smlouvy (Banka kopie), pokud je celý příjem poukazován na účet u ČS, pokud ne – ještě posledních 12 výplatních pásek		
při souběhu příjmů Přiznání k dani z příjmů za poslední rok, vč. příloh – kopie potvrzená razítkem FÚ a doklad o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i> (pouze v případě nedostatečného příjmu ze závislé činnosti)		

B. Doklady o příjmech – osoba samostatně výdělečně činná/zaměstnavatel a žadatel jsou v rámci ESSO (ekonomicky spjatá skupina osob)

popis a základní charakteristika podnikatelské aktivity (historie, jednotlivé aktivity a jejich podíl na tržbách, počet zaměstnanců, podíl na trhu apod.)		
Přiznání k dani z příjmů za poslední 2 ukončená zdaňovací období, vč. příloh, kopie potvrzená razítkem FÚ (<i>Banka kopie</i>)		
doklady o zaplacení daně - <i>originál (Banka kopie)</i>		
čestné prohlášení o stavu závazků klienta vůči Finančnímu úřadu, Správě soc. zabezpečení a zdravotní pojišťovně		
informace o aktuální úvěrové a jiné splátkové angažovanosti (typ, splatnost, výše splátek, zajištění)		

C. Ostatní

doklad totožnosti - <i>originál (Banka kopie)</i>		
smlouva o zúžení /rozšíření SJM sepsaná formou notářského zápisu nebo rozhodnutí soudu o tomtéž		

D. Podklady pro Hypotéku bez dokladování příjmu

Čestné prohlášení o zdrojích pro splácení úvěru a majetku žadatele - další dokumenty potvrzující finanční zdroje či majetek žadatele		
---	--	--

Podklady k zastavované nemovitosti

ocenění nemovitosti – klient obdrží Kontaktní list od Banky		
nabývací titul k nemovitosti - <i>originál (Banka kopie)</i> - není požadováno u koupě z developerských projektů nebo tam, kde nabytí nastalo z rozhodnutí státních orgánů		
pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním rizikům – termín předložení je individuální dle povahy obchodu – nabízíme sjednání nového pojištění v Bance		
snímek katastrální mapy, příp. geometrický plán - pouze u výstavby nových rodinných domů		

Podklady k financované nemovitosti

E. Koupě nemovitosti

návrh smlouvy/ smlouva o smlouvě budoucí kupní /kupní smlouva - <i>originál (Banka kopie)</i>		
---	--	--

F. Výstavba, rekonstrukce nemovitosti

stavební povolení s nabytím právní moci (popř. certifikát autorizovaného inspektora) nebo ohlášení stavebních prací společně se souhlasem stavebního úřadu a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem nebo rozhodnutí o umístění stavby, či územní souhlas - <i>originál (Banka kopie)</i> – možno předložit až před čerpáním		
smlouva o dílo nebo budoucí smlouva o dílo s dodavatelem stavby - <i>originál (Banka kopie)</i>		
položkový rozpočet a harmonogram prací - <i>originál (Banka kopie)</i>		
doklady o úhradě prací a materiálu - <i>originál (Banka kopie)</i>		
soupis prací prováděných svépomocí včetně jejich ocenění (nabízíme provedení znalcem Banky) - <i>originál (Banka kopie)</i>		

G. Pořízení nemovitosti určené k pronájmu/příjem klienta z pronájmu

nájemní smlouvy/budoucí nájemní smlouvy - <i>originál (Banka kopie)</i>		
propočít ročních výnosů a nákladů souvisejících s pořízovanou nemovitostí - <i>originál (Banka kopie)</i>		

H. Majetkové vypořádání

smlouva/smlouvy o majetkovém vypořádání, z nichž vyplývá finanční plnění - <i>originál (Banka kopie)</i>		
--	--	--

I. Oddlužení nemovitosti

originál dokladu, v němž uvede věřitel souhlas se zřízením zástavního práva a podmínky, po jejichž splnění nebude dále po klientovi zajištění vymáhat		
---	--	--

J. Splacení dříve poskytnutého úvěru/půjčky

smlouva o úvěru poskytnutém bankou nebo o půjčce poskytnuté jiným věřitelem než bankou (notářský zápis /zápis nebo smlouva s úředně ověřenými podpisy, případně lze i „uznat podpis za vlastní“) - <i>originál (Banka kopie)</i>		
souhlas věřitele se splacením závazku, sdělení výše závazku vč. příslušenství k předpokládanému datu jeho splacení a termínovaný bezvýhradný závazek věřitele spláceného úvěru/půjčky o zajištění výmazu zástavního práva, pokud zajišťovalo jeho pohledávku - <i>originál (Banka kopie)</i>		

K. Úhrada již provedené investice do nemovitosti do 1 roku po jejich úhradě

doklad o účelovosti použitých prostředků a doklad o zaplacení - <i>originál (Banka kopie)</i>		
---	--	--

L. Úplatný převod členských práv, povinností a členského podílu v bytovém družstvu (koupě družstevního podílu)

návrh smlouvy/smlouva o převodu s uvedením výše, způsobu a termínu úhrady nebo Dohoda o vyrovnání nebo Dodatek ke smlouvě o převodu členského podílu- <i>originál (Banka kopie)</i>		
---	--	--

M. Předplacení nájemného

nájemní smlouva s pronajímatelem o předplacení nájemného či o aukci na nájemné nebo jiná smlouva, z níž jednoznačně vyplývá předmětný závazek - <i>originál (Banka kopie)</i>		
---	--	--

N. Odstupné za uvolnění bytu

smlouva o odstupném - <i>originál (Banka kopie)</i>		
---	--	--

O. Vybavení domácnosti

soupis zařizovacích předmětů včetně jejich předpokládané hodnoty vyhotovený klientem - <i>originál (Banka kopie)</i>		
--	--	--

Číslo žádosti (Doplň banka – interní číslo):

ŽÁDOST O ÚVĚR

Hypoteční úvěr

Zajištěný úvěr

Americká hypotéka - hotovostní

Americká hypotéka - spotřebitelská

Hotovostní úvěr

Spotřebitelský úvěr

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. ŽADATEL(KA)/ SPOLUŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):

Příjmení, jméno, titul: _____ RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____

Místo a země narození: _____

muž

žena

Stát. přísl.: _____

Název průkazu totožnosti: _____ Číslo: _____ Platnost do: _____

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): _____

Telefon domů: _____ Do zaměstnání: _____ Mobil: _____ E-mail: _____

Zaměstnavatel (název, adresa): _____

IČ: _____ Zaměstnán od: _____

Číslo účtu pro splácení: _____

Rodinný stav: _____

Nejvyšší dosažené vzdělání: _____

Sociální zařazení: _____

Plátce příjmu: _____

Současné bydlení: _____

ženatý/vdaná svobodný/á rozvedený/á vdovec/vdova druh/družka registrovaní partneři

základní vyučen vyučen s maturitou střední úplné střední odborné úplné střední všeobecné vyšší odborná škola vysokoškolské/univerzitní neznámé

střední/vyšší management zaměstnanec v soukromém sektoru podnikatel státní zaměstnanec dělník/manuální pracovník svobodné povolání důchodce student voják z povolání nezaměstnaný v domácnosti ostatní/ nezařazen

stát akc. spol. s účastí státu akc. spol. bez účasti státu zahraniční společnost družstvo spol. s r.o. soukromý podnikatel jiný plátce příjmu vlastní soukromé podnikání

vlastní byt/dům se zástavou vlastní byt/dům bez zástavy družstevní vlastnictví státní/obecní byt nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby u rodičů, u rod. příslušníků ubytovna/kolej jiné bydlení

manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti: _____ Děti ve věku: _____

Údaje o příjmu ze zaměstnání: doba neurčitá doba určitá (pracovní poměr sjednán do _____)

Zaměstnavatel (název, adresa): _____

IČ: _____ Zaměstnán od: _____

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiné exekuce): jsou nejsou prováděny

Vyplňte, pokud je Vaše celá měsíční mzda poukazována na účet v České spořitelně, a.s. déle než 6.měsíců

Zaměstnán na pozici: _____ Kontaktní tel.na mzdové oddělení _____

Prohlašuji, že se mnou je není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozvázn dne: _____

Vyplňte, pokud je Vaše stávající zaměstnání kratší než 6 měsíců

Předchozí zaměstnavatel (název, adresa): _____

Zaměstnán od: _____ do: _____ Poslední čistá měsíční mzda: _____ Kč

2. MANŽEL(KA) DRUH (DRUŽKA) REGISTROVANÍ PARTNEŘI

Příjmení, jméno, titul: _____ RČ/datum narození: _____

Rodné příjmení: _____

Místo a země narození: _____ muž žena

Stát. přísl.: _____

Název průkazu totožnosti: _____ Číslo: _____ Platnost do: _____

Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): _____

Telefon domů: _____ Do zaměstnání: _____ Mobil: _____ E-mail: _____

Zaměstnavatel (název, adresa): _____

IČ: _____ Zaměstnán od: _____

Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/> základní	<input type="checkbox"/> střední/vyšší management	<input type="checkbox"/> stát	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou
<input type="checkbox"/> svobodný/á	<input type="checkbox"/> vyučen	<input type="checkbox"/> zaměstnanec v soukromém sektoru	<input type="checkbox"/> akc. spol. s účastí státu	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy
<input type="checkbox"/> rozvedený/á	<input type="checkbox"/> vyučen s maturitou	<input type="checkbox"/> podnikatel	<input type="checkbox"/> akc. spol. bez účasti státu	<input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví
<input type="checkbox"/> vdovec/vdova	<input type="checkbox"/> střední	<input type="checkbox"/> státní zaměstnanec	<input type="checkbox"/> zahraniční společnost	<input type="checkbox"/> státní/obecní byt
<input type="checkbox"/> druh/družka	<input type="checkbox"/> úplné střední odborné všeobecné	<input type="checkbox"/> dělník/manuální pracovník	<input type="checkbox"/> družstvo	<input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby
<input type="checkbox"/> registrovaní partneři	<input type="checkbox"/> úplné střední všeobecné	<input type="checkbox"/> svobodné povolání	<input type="checkbox"/> spol. s r.o.	<input type="checkbox"/> u rodičů, u rod. příslušníků
	<input type="checkbox"/> vyšší odborná škola	<input type="checkbox"/> důchodce	<input type="checkbox"/> soukromý podnikatel	<input type="checkbox"/> ubytovna/kolej
	<input type="checkbox"/> vysokoškolské/univerzitní	<input type="checkbox"/> student	<input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu	<input type="checkbox"/> jiné bydlení
	<input type="checkbox"/> neznámé	<input type="checkbox"/> voják z povolání	<input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání	
		<input type="checkbox"/> nezaměstnaný		
		<input type="checkbox"/> v domácnosti		
		<input type="checkbox"/> ostatní/ nezařazen		

Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): _____ Děti ve věku: _____

Údaje o příjmu ze zaměstnání: doba neurčitá doba určitá (pracovní poměr sjednán do _____)

Zaměstnavatel (název, adresa): _____

IČ: _____ Zaměstnán od: _____

Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí (resp. jiná exekuce): jsou nejsou prováděny

Vyplňte, pokud je Vaše celá měsíční mzda poukazována na účet v České spořitelně, a.s. déle než 6.měsíců

Kontaktní tel.na mzdové oddělení _____

Zaměstnán na pozici: _____

Prohlašuji, že se mnou je není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru, případně pracovní poměr bude rozvázán dne: _____

Vyplňte, pokud je Vaše stávající zaměstnání kratší než 6 měsíců

Předchozí zaměstnavatel (název, adresa): _____

Zaměstnán od: _____ do: _____ Poslední čistá měsíční mzda: _____ Kč

JMÉNÍ MANŽELŮ: společné zúžené

3. DALŠÍ SPOLUŽADATEL/É (vyplní samostatnou Žádost o úvěr)

Příjmení, jméno, titul: _____ vztah k žadateli: _____

Příjmení, jméno, titul: _____ vztah k žadateli: _____

B. ÚDAJE O MĚSÍČNÍCH PŘÍJMECH A VÝDAJÍCH

Příjmy domácnosti	
Výše čistého měsíčního příjmu žadatele za 12 měsíců*	Kč
Výše čistého měsíčního příjmu spolužadatele/ky za 12 měsíců*	Kč
Příjem z pronájmu	Kč
Ostatní příjmy	Kč
Měsíční příjem celkem:	Kč

* nebo za skutečný počet měsíců, v případě zaměstnání kratšího než 12 měsíců

Budoucí náklady na domácnost	
Celkové "provozní" výdaje domácnosti (potraviny a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)	Kč
Pojištění automobilu	Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)	Kč
Automobil (pohonné hmoty hmoty, údržba, garáž) – odhad	Kč
Výdaje na dopravu (veřejná doprava)	Kč
Náklady na bydlení	
Běžné fixní náklady (TV, pojištění domácnosti, majetku)	Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)	Kč
Placené nájemné	Kč
Splátky úvěrů	
Splátky jiných/ostatních úvěrů u ČS (bez splátky požadované hypotéky)	Kč
Splátky úvěrů u jiné banky (u překlenovacích úvěrů od stavebních spořitelů celková splátka včetně dospořování)	Kč
Soukromý leasing	Kč
Splátky z nebankovních úvěrů („zboží na splátky“ apod.)	Kč
Jiné	
Výživné	Kč
Platby pojistného (životní, úrazové, nemovitosti)	Kč
Měsíční výdaje celkem	Kč

V současné době mám(e): Kreditní kartu(y) Limit(y): _____ Kč
 Kontokorent(y) k účtu(účtům) Limit(y): _____ Kč

C. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU (vyplní žadatel/spolužadatel společně s poradcem)

1. ÚČEL, SPLATNOST, ČERPÁNÍ ÚVĚRU

Účel úvěru: _____ Splatnost úvěru (v letech): _____ Doba fixace úrokové sazby: _____ let

Čerpání Jednorázové Postupné Čerpání do: _____

2. PŘEHLED VYBRANÝCH SLUŽEB

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Expresní čerpání | <input type="checkbox"/> Hypotéka bez doložení příjmu | <input type="checkbox"/> Mimořádná splátka |
| <input type="checkbox"/> Hypotéka bez vlastních úspor | <input type="checkbox"/> Zjednodušené při výstavbě | <input type="checkbox"/> Dodatečné krytí finančních potřeb |
| <input type="checkbox"/> Hypotéka bez vybrané nemovitosti | <input type="checkbox"/> Změna splátky | <input type="checkbox"/> Přerušení splácení |

3. INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Účel	Bude financováno z navrhovaného hypotečního úvěru	Bude/bylo financováno z vlastních zdrojů (nikoliv jiných úvěrů)	Bude/bylo financováno z cizích zdrojů (nikoliv z vlastních zdrojů) Zdroje od (věřitel):	Celkem
Koupě	Kč	Kč	Kč	Kč
Výstavba : dodavatelsky	Kč	Kč	Kč	Kč
svěpomocí	Kč	Kč	Kč	Kč
Ostatní účely (jejich součet)	Kč	Kč	Kč	Kč
Celkem	Kč	Kč	Kč	Kč

Žádám/e o zahrnutí poplatků za vybrané služby do hypotečního úvěru ano ne

4. NEMOVITOSTI

POŘIZOVANÁ NEMOVITOST

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): _____ Pro vlastní bydlení: ano ne

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořizovanou nemovitostí)

Druh nemovitosti (rodinný dům, byt, apod.): _____

Adresa nemovitosti (ulice, č.p., obec, PSČ): _____

Případné údaje o pozemku: _____

5. POJIŠTĚNÍ

POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI: Ano (mám) Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: _____
Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti : _____ Ve výši: _____ Kč

POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET:

Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí : Požaduji rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání
 Požaduji pojistit i spolužadatele (ku) : _____

E. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti třetím osobám, které spolupracují s Bankou, při jejich posuzování. Jsme si vědomi, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto Banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, vč. bankovních, vztahující se k mojí osobě (našim osobám) a nemovitostem majícím vztah k požadovanému úvěru. Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplně a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

Tato Žádost o úvěr má platnost 30 dní od data podpisu žadatele/spolužadatele.

V _____ dne _____

Podpis žadatele/spolužadatele

Žádost převzata Bankou dne _____

Jméno, příjmení a ID

Podpis pracovníka Banky

PROHLÁŠENÍ O PŘÍJMECH A VÝDAJÍCH KLIENTA (KLIENTŮ)

PŘÍJMY KLIENTA (KLIENTŮ)

Jméno a příjmení	Čistý měsíční příjem
1.	
2.	
Součet příjmů	

Celkový počet nezaopatřených dětí v domácnosti:		ve věku:	
---	--	----------	--

VÝDAJE KLIENTA (KLIENTŮ)

	Budoucí - po pořízení nemovitosti	
Náklady na domácnost		
Celkové výdaje domácnosti (potravin a nápoje/ odívání, obuv/ zájmy, vzdělávání apod.)		Kč
Pojištění automobilu		Kč
Spoření – investice (stavební spoření, penzijní připojištění apod.)		
Automobil (poh. hmoty, údržba, garáž)		Kč
Výdaje na dopravu (ostatní doprava)		Kč
Náklady na bydlení		
Běžné fixní náklady (TV, pojištění dom., majetku)		Kč
Běžné variabilní náklady (telefon, plyn, elektřina, teplo)		Kč
Měsíční placené nájemné		Kč
Splátky úvěrů		
Splátky úvěrů u ČS		Kč
Splátky úvěrů u jiné banky		Kč
Soukromý leasing		Kč
Splátky z nebankovních produktů („zboží na splátky“)		Kč
Jiné		
Výživné		Kč
Platby pojistného (životní, úrazové)		Kč
Měsíční výdaje celkem		Kč

PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Jsem si vědom a souhlasím s tím, že si Česká spořitelna, a.s. vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých mnou předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji tímto Českou spořitelnu, a.s., aby si vyžádala nebo poskytovala veškeré potřebné informace vztahující se k mé osobě a nemovitostem majícím vztah k úvěru, o jehož poskytnutí jsem Českou spořitelnu, a.s. požádal, a to včetně informací bankovního charakteru. Dále souhlasím s postoupením podkladů týkajících se nemovitostí majících vztah k požadovanému úvěru třetím osobám, které spolupracují s Českou spořitelnou, a.s. při jejich oceňování.

Současně prohlašuji, že výše uvedené údaje týkající se mých výdajů jsou úplné a pravdivé a beru na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek neposkytnutí úvěru bankou, popř. její odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji, že právo disponovat s mým majetkem není k datu podpisu tohoto prohlášení žádným způsobem omezeno a není mi známo, že by toto omezení mohlo nastat.

PROHLÁŠENÍ K VÝBĚRU ZNALCE

Souhlasím s tím, aby výběr smluvního znalce České spořitelny, a.s. pro účely hypotéčního řízení provedla přímo banka a zavazují se znalci poskytnout veškerou součinnost nezbytnou pro řádné vyhotovení znaleckého posudku (ocenění) nemovitosti, zejména předložením požadovaných dokladů a umožněním místní dohlídky oceňované nemovitosti.

V(e) dne

.....
podpis(y) klienta (klientů)



Přehled služeb a zvýhodnění nabízených v souvislosti s hypotečnými úvěry a podmínky jejich poskytování (přehled výhod)

Přehled výhod platný ke dni: 1. 8. 2008

I. Služby a zvýhodnění související s poskytnutím hypotéky (nelze je dodatečně sjednávat ani rušit, jsou-li sjednány)

Název	Popis	Cena
Poradenství a sjednání hypotéky	Poskytujeme bezplatné poradenství. Pomůžeme Vám s výběrem správného produktu vhodného pro řešení Vaší bytové situace. Poradíme Vám, jak hypotéku v průběhu splácení přizpůsobit Vaším potřebám.	zdarma
On-line ocenění nemovitosti	Zdarma Vám vyhotovíme odhad bytu pomocí nástroje on-line ocenění. Toto ocenění lze vyhotovit při koupi bytové jednotky. Zastavovaný byt musí být ve městě nad 10 000 obyvatel.	zdarma
Garance úrokové sazby na 30 dní	Garantujeme Vám (minimálně) po dobu 30 dní úrokovou sazbu, kterou Vám sdělíme při vystavení nabídky na hypotéku. Máte tak jistotu, že pokud se zvýší úrokové sazby od okamžiku vystavení nabídky na hypotéku do podpisu úvěrové smlouvy, původně nabídnutá úroková sazba pro Vás stále bude platit. Podmínkou je dodání kompletních podkladů k hypotéce do 20 dnů od vystavení nabídky na hypotéku.	zdarma
Čerpání po 3 měsíce zdarma	Čerpání hypotéky, které uskutečníte do konce 3. měsíce následujícího po měsíci, v němž byla podepsána úvěrová smlouva, Vám umožníme zdarma. (U služby Hypotéka bez vybrané nemovitosti se lhůta počítá od uzavření dodatku k úvěrové smlouvě s upřesněním podmínek hypotéky.)	zdarma
Dodatečné krytí finančních potřeb	Za zvýhodněných podmínek (včetně cenových podmínek) Vám poskytneme k hypotéce další produkt – tzv. americkou hypotéku (tj. úvěr zajištěný zástavním právem k nemovitosti poskytovaný občanům na soukromé účely nepodnikatelského charakteru).	zdarma (ve vztahu k hypotéce)
Hypotéka bez vybrané nemovitosti	Podepíšeme s Vámi úvěrovou smlouvu již při první návštěvě na základě ústně sdělených informací. Konkrétní nemovitost a veškeré podklady k hypotéce nám předložíte před čerpáním hypotéky.	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku
Hypotéka bez dokladování příjmu	Poskytneme Vám hypotéku i bez standardního doložení příjmů.	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku + přirážka k úrokové sazbě ve výši 1,5 % p. a.
Hypotéka bez vlastních úspor	Poskytneme Vám hypotéku až do výše hodnoty zastavované nemovitosti bez požadavku banky na doložení části investičního záměru z vlastních zdrojů. Předpokladem sjednání je jeho přijatelnost pro banku z hlediska úvěrového rizika.	jednorázový poplatek za sjednání dle aktuálního Sazebníku + přirážka k úrokové sazbě ve výši 0,5 % p. a.
Zvýhodnění pro klienta České spořitelny	Budete-li splácet svoji hypotéku z účtu u České spořitelny, nabídneme Vám sníženou úrokovou sazbu. Dodatečně lze sjednat inkasní účet u České spořitelny po celé období trvání úvěrového vztahu, avšak v takovém případě se již snížení úrokové sazby neuplatní.	snížení úrokové sazby o 0,1 % p. a.

II. Služby a zvýhodnění s možností dodatečného sjednání, popř. zrušení v průběhu trvání úvěrové smlouvy

Název	Popis	Cena
Pojištění schopnosti splácet	<p>Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby.</p> <p>Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak).</p>	<p>sjednání zdarma + měsíční úhrady na pojistné</p>
Pojištění schopnosti splácet i při ztrátě zaměstnání	<p>Pojištění schopnosti splácet úvěr pokrývá většinu potenciálních rizik spojených s příčinou nesplácení a pomůže řešit situace jako smrt, plná invalidita, pracovní neschopnost nebo i ztráta zaměstnání. Sami se přitom rozhodnete, zda do pojištění zahrnete i spoludlužníka, a stanovíte si rozsah krytí pojištění podle své potřeby.</p> <p>Pojištění lze dodatečně sjednat i zrušit kdykoliv po celé období trvání úvěrového vztahu (nestanoví-li úvěrová smlouva jinak).</p>	<p>sjednání zdarma + měsíční úhrady na pojistné</p>
Zjednodušené čerpání při výstavbě	<p>V rámci účelu hypotéky výstavba, rekonstrukce a změna stavby Vám umožníme čerpat až 20 % z celkové výše hypotéky na základě čestného prohlášení o účelovém použití prostředků.</p> <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>	<p>jednorázový poplatek za sjednání podle aktuálního Sazebníku</p>
Expresní čerpání	<p>Umožníme Vám čerpání hypotéky již druhý den od podpisu úvěrové smlouvy po splnění všech podmínek čerpání. (U služby Hypotéka bez vybrané nemovitosti se lhůta počítá od uzavření dodatku k úvěrové smlouvě s upřesněním podmínek hypotéky.)</p> <p>Před čerpáním hypotéky nemusíte dokládat zapsané zástavní právo k zastavované nemovitosti, stačí:</p> <ul style="list-style-type: none"> – předložit bance návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti s potvrzením jeho přijetí příslušným katastrálním úřadem, nebo – uzavřít s bankou smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení zástavního práva k nemovitosti (+ spolu s tím předložit návrh na vklad zástavního práva k pozemku, na němž má dojít k výstavbě nové nemovitosti, nebo zřídit jiné přechodné zajištění úvěru namísto zřízení zástavního práva k nemovitosti, vždy podle podmínek příslušného úvěrového obchodu). <p>Dodatečně lze tuto výhodu sjednat po celé období čerpání.</p>	<p>jednorázový poplatek za sjednání podle aktuálního Sazebníku</p>
Premie při změně fixace	<p>Úroky budete platit pouze za rozdíl mezi zůstatkem hypotéky a zůstatkem na Vašem Osobním účtu.</p> <p>Banka sníží Klientovi úvěr o částku rozdílu vypočteného níže uvedeným způsobem, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od ukončení období platnosti pevné úrokové sazby.</p> <p>Způsob výpočtu: Rozdíl = Úrok A – Úrok B, kde: „Rozdíl“ představuje částku, o kterou se sníží jistina úvěru. „Úrok A“ představuje interně vypočtený úrok na inkasním účtu za příslušné období platnosti pevné úrokové sazby úvěru, pokud by byl tento účet úročen úrokovou sazbou platnou pro příslušné období platnosti pevné úrokové sazby úvěru. Tento úrok bude počítán z aktuálního zůstatku na účtu, maximálně však do výše 25 % výše úvěru (výše v první den dané fixace). „Úrok B“ představuje skutečně vypočtený a vyplacený úrok na inkasním účtu za příslušné období platnosti pevné úrokové sazby úvěru.</p> <p>Podmínky pro uplatnění:</p> <ul style="list-style-type: none"> – existence Osobního účtu jako inkasního účtu hypotéky po celé období platnosti úrokové sazby úvěru, za které má být rozdíl vypočten; – klient se po dobu trvání zvýhodnění nedostal do prodlení se splácením; – klient si sjednal minimálně 5letou fixaci úrokové sazby hypotéky; – ke konci příslušného období platnosti úrokové sazby úvěru nesmí dojít k úplnému splacení úvěru; – výše částky, o kterou se má snížit jistina úvěru, bude maximálně do výše aktuálního zůstatku úvěru. <p>Tuto službu lze dodatečně sjednat i zrušit pouze v rámci změny pevné úrokové sazby.</p>	<p>opakovaný poplatek (splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku) + měsíční poplatek dle aktuálního Sazebníku</p>

Název	Popis	Cena
Mimořádné splátky	<p>Umožníme Vám skládat mimořádné splátky hypotéky bez poplatku i v průběhu období platnosti pevné úrokové sazby. Můžete si zvolit délku platnosti pevné úrokové sazby podle své potřeby, nikoliv podle doby, kdy potřebujete udělat mimořádnou splátku.</p> <p>Klient je oprávněn kdykoli k poslednímu dni kteréhokoli měsíce zaplatit mimořádnou splátku úvěru bez předchozího písemného souhlasu Banky, přičemž není povinen platit poplatek za předčasné splacení. Tím není dotčeno právo provádět mimořádné splátky v souladu s Obchodními podmínkami.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - první takovou mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení minimálně dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od zaplacení první anuitní splátky, případně od sjednání služby, pokud nastane později; - každou další mimořádnou splátku je klient oprávněn učinit po uhrazení dalších dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od zaplacení předchozí mimořádné splátky; - maximální výše všech mimořádných splátek v jednom období platnosti pevné úrokové sazby je 25 % částky úvěru. <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - při nevyužití služby vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby; - při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. 	<p>opakovaný poplatek (splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p> <p>+</p> <p>měsíční poplatek dle aktuálního Sazebníku</p>
Přerušení splácení	<p>Umožníme Vám přerušení splácení úvěru, které si tak můžete přizpůsobit své aktuální finanční situaci.</p> <p>Klient je oprávněn opakovaně přerušit splácení anuitních splátek až na šest (6) měsíců v jednom období platnosti pevné úrokové sazby, a to na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který již nebude dále zpoplatněn.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - první přerušení splácení je možné sjednat po uhrazení minimálně dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od zaplacení první anuitní splátky, případně od sjednání služby, pokud nastane později; - každé další přerušení splácení je možné sjednat po uhrazení dalších dvanácti (12) pravidelných anuitních splátek od ukončení předchozího přerušení; - klient si sjednal 3letou nebo delší fixaci úrokové sazby hypotéky; - každé jednotlivé přerušení splácení nesmí trvat déle než dva (2) měsíce; - celková splatnost úvěru nesmí za žádných okolností přesáhnout maximální možnou splatnost hypotéky, kterou banka u svých produktů nabízí; - klient nesmí být v době žádosti o přerušení splácení v prodlení a nesmí dojít k případu porušení podmínek úvěrové smlouvy. <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - při nevyužití služby – vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby; - při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. 	<p>opakovaný poplatek (splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p>

Název	Popis	Cena
Změna výše splátek	<p>Umožníme Vám upravovat si výši měsíční splátky a konečnou splatnost hypotéky podle svých aktuálních finančních potřeb.</p> <p>Klient je oprávněn dohodnout s bankou změnu splátkového kalendáře, a to na základě dodatku k úvěrové smlouvě, který již nebude dále zpoplatněn.</p> <p><u>Podmínky pro uplatnění:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - v každém období platnosti pevné úrokové sazby je klient oprávněn uskutečnit vždy jednu změnu; - celková splatnost úvěru nesmí za žádných okolností přesáhnout maximální možnou splatnost hypotéky, kterou banka u svých produktů nabízí; - klient nesmí být v době žádosti o změnu splátkového kalendáře v prodlení a nesmí dojít k případu porušení podmínek úvěrové smlouvy. <p><u>Dodatečné sjednání:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. <p><u>Podmínky zrušení:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - při nevyužití služby vždy po uplynutí jednoho a každého dalšího roku od data uzavření úvěrové smlouvy (a to v průběhu celého měsíce, ve kterém taková lhůta uplyne) nebo v rámci změny pevné úrokové sazby; - při využití služby vždy pouze v rámci změny pevné úrokové sazby. 	<p>opakovaný poplatek (splatný při sjednání a/nebo k 1. dni každého období platnosti pevné úrokové sazby ve výši dle aktuálního Sazebníku)</p>

Upozornění pro klienty: některé služby a zvýhodnění není možné vzájemně kombinovat. Možnost kombinací sdělí na požádání Obchodní místo banky.