

# **Analýza financování vlastního bydlení prostřednictvím vybraných finančních produktů**

Veronika Kašingová

---

Bakalářská práce  
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav podnikové ekonomiky

akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Veronika KAŠINGOVÁ**  
Osobní číslo: **M081729**  
Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Management a ekonomika**

Téma práce: **Analýza financování vlastního bydlení  
prostřednictvím vybraných finančních produktů**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Prostudujte možnosti financování vlastního bydlení.

II. Praktická část

- Analyzujte a srovnajte možnosti financování bydlení pomocí úvěrových produktů vybraných finančních ústavů.
- Na základě provedené analýzy navrhněte vhodnou variantu financování vlastního bydlení.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

LUX, M., SUNEGA, P. a BLAŽEK, K. **Jak dobře investovat do bydlení**. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3.  
PRČÍK, T. **Stavební spoření v kostce**. 1. vyd. Brno: ERA, 2002. 136 s. ISBN 80-86517-29-2.  
SYROVÝ, P. **Financování vlastního bydlení**. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. 144 s. ISBN 978-80-247-2388-4.  
VICHNAROVÁ, L. a NOVÁKOVÁ, J. **Financování bydlení**. 1. vyd. Brno: ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Aleš Skopalík, Ph.D.**  
Ústav podnikové ekonomiky  
Datum zadání bakalářské práce: **2. dubna 2012**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **18. května 2012**

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
*děkanka*



doc. Ing. Boris Popesko, Ph.D.  
*ředitel ústavu*

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové 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<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou 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<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> 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, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> 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, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užit své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 14.5.2012

.....  


<sup>4</sup> 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, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užit či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Cílem této bakalářské práce je navrhnout vhodnou variantu financování vlastního bydlení.

Teoretická část je zaměřena na dva hlavní způsoby získání financí k realizaci nákupu nemovitosti. Obsahuje základní pojmy, týkající se úvěrových produktů, a jejich významy. V praktické části je nastavena modelová situace, pro kterou jsou vybrány vhodné produkty vybraných institucí. Následuje jejich rozbor, vzájemná komparace a vybrání vhodného produktu.

Klíčová slova:

hypoteční úvěr, hypotéka, úroková sazba, stavební spoření, bydlení, nemovitost, splátka

## **ABSTRACT**

The purpose of this bachelor thesis is to propose a suitable option of financing their own housing.

The theoretical part is focused on two main ways how to obtain funding to implement the purchase of property. It contains basic concepts related to credit products, and their significance. The practical part is dedicated to selected institutions and their chosen products which are suitable for a model situation. Their analysis, comparison and selecting an appropriate product follow.

Keywords:

mortgage loan, mortgage, interest rate, building savings, housing, property, installment

Ráda bych poděkovala Ing. Aleši Skopalíkovi, Ph.D., vedoucímu mé bakalářské práce, za odborné vedení, pomoc a čas, který mi věnoval. Dále bych chtěla poděkovat paní Kopačkové a Olšanové za jejich vstřícnost, strávený čas a poskytnuté materiály.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

ÚVOD.....	10
<b>I</b> <b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b> <b>HYPOTEČNÍ ÚVĚR</b> .....	<b>12</b>
1.1    DEFINICE .....	12
1.2    HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY .....	12
1.3    ÚČASTNÍCI HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	13
1.3.1    Poskytovatelé .....	13
1.3.2    Žadatelé .....	13
1.4    ÚČEL POUŽITÍ .....	13
1.5    VÝŠE HYPOTÉK .....	14
1.6    SPLATNOST .....	15
1.7    ÚROKOVÁ SAZBA .....	15
1.8    NÁVRH NA POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	15
1.8.1    Hodnocení žadatele .....	16
1.9    SMLOUVA O POSKYTNUTÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU .....	16
1.10    STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ .....	17
1.11    AMERICKÁ HYPOTÉKA.....	18
<b>2</b> <b>ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ</b> .....	<b>20</b>
2.1    STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	20
2.2    ÚČASTNÍCI STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	20
2.2.1    Poskytovatelé .....	20
2.2.2    Žadatelé .....	21
2.3    CÍLOVÁ ČÁSTKA .....	21
2.3.1    Hodnocení žadatele .....	21
2.4    STÁTNÍ PODPORA .....	22
2.5    POSKYTNUTÍ ÚVĚRU .....	22
2.5.1    Meziúvěr .....	23
2.5.1.1    Hypoteční úvěr.....	24
2.5.2    Potřebné doklady.....	24
<b>II</b> <b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>25</b>
<b>3</b> <b>VYBRANÉ FINANČNÍ PRODUKTY</b> .....	<b>26</b>



3.1	MODEL.....	26
3.2	RAIFFEISENBANK A.S. (RB).....	26
3.3	KOMERČNÍ BANKA, A.S. (KB) .....	27
3.4	HYPOTEČNÍ BANKA, A.S. (HB) .....	28
3.5	ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA, A.S. (ČMSS) .....	28
<b>4</b>	<b>SROVNÁNÍ VYBRANÝCH PRODUKTŮ.....</b>	<b>30</b>
4.1	HYPOTEČNÍ ÚVĚR VE VÝŠI 100 % ZÁSTAVNÍ HODNOTY .....	30
4.2	HYPOTEČNÍ ÚVĚR VE VÝŠI 85 % ZÁSTAVNÍ HODNOTY .....	31
4.2.1	Varianta se životním pojištěním.....	32
4.2.2	Varianta bez životního pojištění.....	33
4.3	HYPOTEČNÍ ÚVĚR VE VÝŠI 70 % ZÁSTAVNÍ HODNOTY .....	33
4.3.1	Varianta se životním pojištěním.....	34
4.3.2	Varianta bez životního pojištění.....	35
4.4	ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	36
<b>5</b>	<b>VYHODNOCENÍ NABÍDEK .....</b>	<b>38</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>39</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>40</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>42</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>43</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>44</b>

## ÚVOD

Téma své bakalářské práce jsem si zvolila z toho důvodu, že se dotýká nejen mé osobní situace a zkušenosti, ale také mnoha mých vrstevníků, kteří se s touto problematikou již setkali nebo už o možnostech uvažovali.

Otázka bydlení se týká každého z nás. K někomu je osud více či méně nakloněn. Existují lidé, kteří jsou zajištěni svými rodiči, případně prarodiči a otázkou bydlení se moc zabývat nemusejí. Jsou ale také lidé, kteří takových možností nemají a kteří se musí poohlédnout po možnostech, jak si bydlení obstarat. V České republice stoupá oblíbenost osobního vlastnictví před nájemními smlouvami. Proto jsem se na tuto problematiku zaměřila i v této práci.

Na českém trhu je mnoho finančních institucí, které nabízejí velmi pestré portfolio produktů, jež je ještě rozšířeno o mnoho variant. Rozdíly v nabídkách mezi jednotlivými bankami nebo stavebními spořitelny jsou pro běžného klienta špatně zjištělné a časově náročné. Proto jsem se rozhodla, že pro svou práci vyberu některé z nabízených produktů dostupných na trhu, porovnáám navzájem jejich klady a zápory a na základě zvolené modelové situace navrhnou vhodnou variantu řešení dané situace.

Mým cílem je nabídnout pohled na stávající produkty pro případné zájemce o hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření ve věku přibližně dvaceti pěti až třiceti let, kteří řeší otázku vlastního bydlení a počítají s tím, že pro začátek společného bydlení jim stačí menší byt, ve kterém by mohli žít i několik let s malými dětmi, pokud se rozhodnou založit rodinu.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 HYPOTEČNÍ ÚVĚR

Hypoteční úvěr je jednou z mnoha možností, jak financovat bydlení. Z časového hlediska se jedná především o dlouhodobou variantu financování. Jeho hlavním znakem je zástava nemovitosti.

Už na konci 18. století byly vydávány dlužní úpisy zvané *pfandbriefe*, které byly kryty nemovitostmi. Lze je považovat za předchůdce dnešních hypotečních úvěrů. Byly vydávány pruským králem Bedřichem Velikým, „aby vyřešil nedostatek úvěrů pro šlechtu.“ (Juřík, 2011, s.66-67) Pfandbriefe podle Juříka (2011, s. 67) sloužily jako směnné cenné papíry.

První moravskou hypoteční bankou se stala v roce 1862 Hypoteční banka Markrabství moravského, jež byla založena moravskými zemskými stavy. O tři roky později byla založena i první česká Hypoteční banka Království českého, o kterou se nejvíce zasloužil hrabě Albert Nostic-Rieneck. (Juřík, 2011, s. 64)

## 1.1 Definice

Hypoteční (hypotekární) úvěr je „dlouhodobý úvěr poskytovaný na zástavu nemovitostí.“ (Beneš, 1993) Jedná se o účelový úvěr, který může být zajištěn již existující nemovitostí nebo nemovitostí, která se na základě poskytnutí tohoto úvěru bude budovat.

Hypotéka je „právo na hmotný statek přiznávané věřiteli – s cílem dát mu záruky – aniž je tento majiteli vyvlastněn.“ (Teulon, 1995) Toto právo je v případě uplatnění zapsáno do katastru nemovitostí k příslušné nemovitosti, která je zastavena.

Podle zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších změn a novelizací je hypoteční úvěr je úvěrem, „jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“ (ČESKO, 2004)

## 1.2 Hypoteční zástavní listy

Zástavní list je „pevně úročený cenný papír vydaný oprávněným peněžním ústavem; celková částka emitovaných zástavních listů musí být kryta hypotékami peněžního ústavu.“ (Beneš, 1993, s. 153)

Hypoteční zástavní listy jsou druhem dluhopisu, který jsou oprávněny vydávat pouze některé banky, které k tomu mají udělenou zvláštní licenci. Tu vydává Česká národní banka. Zástavní listy jsou vysoce bezpečné z důvodu dvojího zajištění. Tím je emitent dluhopisu a zastavená nemovitost k úvěru, k jehož poskytnutí byly zástavní listy emitovány. Díky nízké rizikovitosti jsou i níže úročeny, ale tyto úroky jsou osvobozeny od daní z příjmů. (Šenkýřová et al, 1998, s. 37)

### 1.3 Účastníci hypotečního úvěru

#### 1.3.1 Poskytovatelé

Hypoteční úvěr je poskytován především specializovanými hypotečními bankami, ale i univerzálními bankami a spořitelny.

#### 1.3.2 Žadatelé

O poskytnutí hypotečního úvěru si může zažádat:

- občan České republiky
- občan Evropské unie s povolením k trvalému pobytu v ČR
- držitel Průkazu o povolení pobytu pro člena EU

Žadatel musí být starší 18 let a maximální věková hranice, do které musí být úvěr splacen, je až 70 let (v závislosti na jednotlivých podmínkách bank). Maximální počet žadatelů je omezen na 4 osoby žijící v maximálně dvou domácnostech.

V případě užívání společného jmění manželů musí oba manželé žádat o úvěr společně.

Žadatel může být i právnická osoba.

### 1.4 Účel použití

Hypoteční úvěr lze použít k těmto účelům:

- „koupí nemovitosti (i spoluvlastnického podílu)
- převod členských práv a povinností nebo splacení členského podílu (družstevní podíl)

- získání práv a povinností včetně práva nájmu k bytu, při jehož výstavbě bylo použito programu státní podpory nové bytové výstavby ve formě účelově vázané dotace, jehož podmínkou bylo zejména užívání zkolaudovaného bytu po dobu nejméně 20 let pro účely trvalého bydlení a po uplynutí této lhůty převod do osobního vlastnictví
- vypořádání majtkových poměrů spojených s nemovitostí nebo s družstevním podílem
- výstavbu nemovitostí
- rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitostí
- vyrovnání (konsolidace) dříve poskytnutých půjček (úvěrů) použitých na investice do nemovitostí nebo družstevního podílu
- profinancování dříve zaplacených vlastních prostředků až do 100 % úvěru
- kombinace výše uvedených účelů“ (Hypoteční banka, 2012)[

Nemovitost, na kterou je úvěr poskytnut se nemusí nacházet na území ČR, ale zástava, kterou je tento úvěr kryt, se už na území české republiky nacházet musí.

## 1.5 Výše hypoték

Poskytovaná minimální částka hypoték se liší v závislosti na podmínkách jednotlivých bank. Kalabis (2005, s. 77) odůvodňuje minimální výši hypotečních úvěrů vysokými náklady na jejich zpracování. Banka tedy musí zvážit při jakém limitu je ještě pro ni efektivní hypoteční úvěr nabídnout.

Maximální částka není u poskytovaných hypoték omezena. Limitem její výše jsou příjmy žadatele a hodnota zastavených nemovitostí.

Většina hypoték se pohybuje na úrovni 60 – 80 % zástavní hodnoty nemovitosti. (Kalabis, 2005, s. 77) Na českém trhu však existují banky, které jsou schopny nabídnout i 100% hypotéku.

## 1.6 Splatnost

Přestože hypoteční úvěr patří mezi dlouhodobé úvěry, jeho doba splatnosti hypoték se pohybuje už od 3 do 40 let. Délka splácení je ovlivněna věkem, čistými příjmy žadatele a poměrem poskytnutého úvěru k hodnotě zástavy. A naopak doba splácení se projeví na výši úrokové sazby a výši měsíčních splátek.

## 1.7 Úroková sazba

Úroková sazba je „částka, kterou je dlužník povinen platit věřiteli z jeho pohledávky, stanovená určitým procentem z dlužné částky za určité období, např. za rok - úrok p.a. ... Podle jiných teorií je např. odměnou za dočasné zřeknutí se možnosti použití peněz pro výdělečné nebo spotřební zájmy.“ (Beneš, 1993)

Výše úrokové sazby se odvíjí od celkové délky hypotéky, její výše k hodnotě zástavy, od čistého příjmu žadatele a délky fixace úrokové sazby. Fixace znamená pevnou smluvně stanovenou úrokovou sazbu po určité období. Délka fixace se pohybuje dle jednotlivých bank od 1 roku až po 30 let. Nejčastěji jsou využívány hypotéky s fixací 3 a 5 let.

Dlouhá doba fixace je pro žadatele z hlediska nákladů méně výhodná, ale nevykazuje tak vysoké riziko jako fixace krátkodobá. (Srov. Syrový a Tyl, 2011, s.201-205)

## 1.8 Návrh na poskytnutí hypotečního úvěru

Před podpisem smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru je nutné vyplnit návrh na poskytnutí úvěru.

Ve formuláři se vyplní informace týkající se přímo hypotéky, tedy její typ, požadovaná výše hypotéky, délka splatnosti úvěru, výše úrokové sazby a její platnost a účel, pro jaký je hypoteční úvěr poskytován. Dalšími údaji jsou kontaktní údaje a další informace o žadateli, případně žadatelích, jako je adresa, telefon, údaje o vzdělání a současném zaměstnání, čistý měsíční příjem, měsíční výdaje, případně další závazky, informace o spoření a životním pojištění, informace o dětech.

Jako doklad o pravosti poskytovaných údajů předkládá žadatel podklady jako průkaz totožnosti + další průkaz prokazující totožnost, případně doklad o povolení k pobytu, potvrzení o výši příjmů, výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví, nabyvatelský titul, znalec-

ký odhad nemovitosti, případně schválené plány a rozpočet stavby, jedná-li se o úvěr na stavbu, a stavební povolení. (Šenkýřová et al., 1998, s. 36)

Žádost je podepsána všemi zúčastněnými, jsou při ní ověřeny doklady totožnosti hypotečním specialistou a je předána bance k posouzení a schválení.

Banka na základě takto vyplněné žádosti prověří rizikovost případu a rozhodne, zda hypoteční úvěr schválí nebo ne. K prověření klienta po stránce platební schopnosti a jeho případné platební morálce využívá banka zpravidla čtyř registrů:

- Bankovní registr klientských informací (BRKI) – obsahuje údaje o klientech (pouze fyzických osobách), kteří někdy úvěr čerpali nebo o něj žádali. Kromě bank využívají informace v tomto registru i stavební spořitelny.
- Nebankovní registr klientských informací (NRKI) – založen na podobném principu jako BRKI včetně informací o právnických osobách. Disponuje údaji klientů z nebankovních společností. Obsahuje jak negativní, tak i kladná hodnocení.
- SOLUS – založen pouze na negativních informacích, obsahuje údaje jak ze strany spotřebitelské, tak i podnikatelské.
- Centrální registr úvěrů (CRÚ) – správcem je ČNB, údaje jsou vkládány na podnět ze strany banky. Disponuje informacemi o úvěrech podnikajících FO a PO.

### 1.8.1 Hodnocení žadatele

Při posuzování žádosti o hypotéku se u žadatele hledí na jeho tzv. bonitu. Ta může být ovlivněna údaji získaných z výše uvedených registrů, jeho věkem, rodinnou situací, vzděláním, pracovním zařazením, příjmem, závazky... Zároveň banka přihlíží k informacím, zda se jedná o jejího bývalého, stávajícího klienta, nebo klienta, který se chce stát klientem banky v případě uzavření smlouvy o HÚ.

## 1.9 Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru

V případě, že banka schválí žádost, je vystavena smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru. Jeho čerpání může proběhnout jednorázově nebo postupně. V druhém případě se splácí pouze úroky z čerpané částky. Jakmile se vyčerpá celý obnos, pak se přistupuje ke splacení v podobě anuitních splátek, tedy částek, jejichž „výše je konstantní po celou dobu spláče-



ní, mění se pouze její struktura z hlediska podílu připadající na úmor a úrok.“ (Beneš, 1993, s. 11)

Kromě anuitních splátek je možnost využít progresivního nebo degresivního splácení, ale tyto způsoby nejsou tak časté.

### **1.10 Státní podpora hypotečního úvěrování**

Při sepisování smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru je možnost využít státní finanční podporu dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Ta spočívá v příspěvku ve výši 1 až 4 procentních bodů podle toho, jaká byla průměrná úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů bankou v předcházejícím roce nebo z úvěrů podporovaných dle výše uvedeného nařízení, u nichž se v uplynulém roce úroková sazba změnila. Pokud úroková sazba klesne pod 5 %, pak příspěvek není poskytnut.

K využití této možnosti finanční podpory je nutné splnit následující podmínky:

- „žádost o podporu musí být bance předána nejdříve v den podpisu smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a nejpozději v den prvního čerpání hypotečního úvěru
- žádný z žadatelů o podporu nesmí v roce podání žádosti o podporu dovršit věku 36 let
- žadatelem může být jedna fyzická osoba, nebo manželé
- hypoteční úvěr musí být splácen výhradně žadateli o státní finanční podporu. V případě, že jsou ve Smlouvě o poskytnutí hypotečního úvěru uvedeny i jiné osoby, nemůže být podpora poskytnuta
- kupovaný rodinný dům s 1 bytem, případně byt musí být ve výlučném vlastnictví žadatele, pokud o podporu žádá pouze 1 fyzická osoba, nebo ve společném jmění manželů, pokud o podporu žádají manželé
- k datu podání žádosti o podporu nesmí být žádný z žadatelů vlastníkem jiného bytu nebo rodinného domu (s výjimkou nemovitosti, ke které požaduje podporu)
- účelem hypotečního úvěru musí být koupě nemovitosti na základě kupní smlouvy, přičemž není přípustné, aby z hypotečního úvěru byla financována pouze část pořízované nemovitosti

- pořizovanou nemovitostí musí být byt, nebo rodinný dům s jedním bytem
  - k datu podání žádosti o státní podporu musí uplynout nejméně dva roky: od nabytí vlastnictví k rodinnému domu s jedním bytem prvním vlastníkem
  - ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o byt, který vznikl změnou dokončené stavby (např. půdní vestavba, nebo přístavba
  - od nabytí vlastnictví k budově, ve které se byt nachází, prvním vlastníkem, pokud se nejedná o byt výše uvedený (byt vyčleněn prohlášením vlastníka následně po kolaudaci domu)
  - ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o dům s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví vystavěného na základě smlouvy o výstavbě (jednotlivé byty byly vymezeny již před kolaudací)“ (Hypoteční banka, 2012)

Dále je nutné přiložit k žádosti o finanční podporu:

- „čestné prohlášení na formuláři banky (vždy originál)
- kupní smlouva opatřená doložkou o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (originál nebo úředně ověřená kopie)
- výpis z katastru nemovitostí se zapsaným vlastnickým právem žadatele (originál nebo úředně ověřená kopie)
- doklad prokazující uplynutí dvouleté lhůty (originál nebo úředně ověřená kopie)“ (Hypoteční banka, 2012)

Žadatel se po dobu trvání podpory musí řídit a dodržovat podmínky uvedené v nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

### **1.11 Americká hypotéka**

Jedná se o druh hypotečního úvěru, který je kryt nemovitostí, ale jeho účel použití je možný na cokoliv.

Požadavky na žadatele jsou obdobné jako u standardního hypotečního úvěru.

Výše poskytované částky je standardně ve výši 70 % zastavené nemovitosti. Minimální výše je obvykle stanovena částkou 300 000 Kč a maximální strop je na hranici 5 milionů

Kč (standardně ve výši 70 % zastavené nemovitosti). Doba splácení se pohybuje v rozmezí 3 – 20 let. Výše úrokových sazeb se pohybuje nad sazbami standardních hypoték.

## 2 ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ

K dalšímu nejčastějšímu způsobu financování bydlení patří úvěry ze stavebního spoření. Samotné spoření má především za úkol naspořit finanční prostředky a možnost získat případný úvěr k řešení potřeb v oblasti bydlení, ať už stavby nové jednotky nebo rekonstrukce stávající nemovitosti.

### 2.1 Stavební spoření

Podle Řežábka (2011) má stavební spoření, založeném na principu společného spoření, kořeny v Anglii 18. století. V té době zde vznikla první instituce Ketley's Building Society, založená Richardem Ketleym, která byla určena pouze určitému počtu členů, kteří do ní vkládali své úspory, aby si mohli obstarat bydlení. Jakmile tato potřeba byla uspokojena, spořicí spolek se rozpustil a spořitelna zanikla. Zlom nastal v polovině 19. století. Spořitelny jsou otevřeny jednotlivcům a po naplnění jejich potřeb nezanikají. Na evropském kontinentě se poptávka po stavebním spoření zvyšuje v období po 1. světové válce, nejvíce v Německu a Rakousku. V Československu se začínají budovat tyto instituce koncem 20. let 20. století. Dnes je registrováno na území České republiky 5 stavebních spořitelen.

Z hlediska právního se stavebním spořením zabývá zákon č.96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., zákon č. 21/1992 Sb. o bankách a novela zákona č. 348/2010, kterým se mění zákon č. 96/1993 Sb.

### 2.2 Účastníci stavebního spoření

#### 2.2.1 Poskytovatelé

Podle zákona 96/1993 Sb. o stavebním spoření může stavební spoření nabízet pouze banka, která získala k tomu povolení, a jejímž předmětem činnosti je pouze stavební spoření a ostatní činnosti dle zákona č. 21/1992 Sb. o bankách.

### 2.2.2 Žadatelé

O stavební spoření si může zažádat jak fyzická, tak právnická osoba. Na státní podporu však má nárok pouze fyzická osoba, která je:

- občanem ČR,
- občanem EU a bylo jí vydáno povolení k pobytu v ČR, a která má přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR,
- fyzickou osobou s přiděleným rodným číslem v ČR a která má v ČR nahlášený trvalý pobyt.

## 2.3 Cílová částka

Cílová částka je hodnota, na kterou je vystavena smlouva o stavebním spoření. Této částky je klient schopen dosáhnout buď spořením, nebo částečným spořením kombinovaným s úvěrem, respektive meziúvěrem.

„Cílová částka se rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení úhrad účtovaných stavební spořitelnou a případně daně z příjmů z úroků“ (AČSS, 2012)

Cílovou částku lze zvýšit, případně i snížit z důvodu aktuálních potřeb klienta. Tato úprava je zpravidla zpoplatněna dle platných ceníků jednotlivých stavebních spořitelen.

Klient, který si zakládá stavební spoření s úmyslem využití úvěru, si vybírá z několika variant stavebního spoření, tzv. tarifů. Odlišují se od sebe rychlostí dosažení cílové částky, minimálního poměru naspořené částky k cílové částce, úročením vkladů, minimální splátkou (počítanou z cílové částky).

Aktivace smlouvy o stavebním spoření je podmíněna zaplacením poplatku za její uzavření. Jeho výše závisí na cílové částce, ze které je poplatek procentuálně odvozen.

### 2.3.1 Hodnocení žadatele

Přidělení klasického úvěru je u stavebních spořitelen ovlivněno hodnotícím číslem, které udává, jak rychle je spořitelna ochotna přidělit klientovi cílovou částku. Čím je hodnota vyšší, tím vyšší je pravděpodobnost, že cílová částka bude přidělena.

Hodnocení klienta se odvíjí od:

- „výše uspořené částky a připsaných záloh státních podpor
- výše získaných úroků od začátku stavebního spoření
- varianta/tarif, ve které klient spoří
- výše cílové částky“ (AČSS, 2012)

## 2.4 Státní podpora

Za posledních pár let prošly smluvní podmínky stavebního spoření včetně státní podpory mnoha změnami (Tab. 1).

Klient, který spoří na stavební spoření, má nárok na připsání státní podpory každý rok k 31.12. Ta je od tohoto data úročena společně se vklady.

Tab. 1. Vývoj parametrů státní podpory stavebního spoření

	<b>do 31. 12. 2003</b>	<b>od 1. 1. 2004*)</b>	<b>od 1. 1. 2011**)</b>
<b>Délka spoření</b>	5 let	6 let	6 let
<b>Státní podpora (SP) v %</b>	25 %	15 %	10 %
<b>Max. výše SP / rok</b>	4 500 Kč	3 000 Kč	2 000 Kč
<b>Počet let čerpání SP na smlouvu</b>	neomezený	neomezený	neomezený
<b>Daňové osvobození úroků z vkladů</b>	ano	ano	ne
<b>Úroky z úvěru jsou odečitatelnou položkou z daňového základu</b>	do výše 300 tis. Kč ročně	do výše 300 tis. Kč ročně	do výše 300 tis. Kč ročně

\*) Pouze pro smlouvy uzavřené od tohoto data. \*\*) Pro všechny smlouvy.

Zdroj: Řežábek (2011)

## 2.5 Poskytnutí úvěru

K čerpání úvěru případně meziúvěru je nutné splnit několik podmínek. Jednou z nich je využití takto získaných financí na bytové potřeby buď své, nebo svých blízkých (přímí příbuzní). Tyto potřeby jsou definovány pro fyzické osoby jako:

- „výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví
- změna stavby na bytový dům, rodinný dům, nebo byt

- koupě bytového domu, rodinného domu, nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů, nebo bytu
- koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu
- splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání
- změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na bytovém domě nebo rodinném domě,
- vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců
- úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání
- řešení bytové potřeby uvedené pod body 3. a 4. úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního předpisu
- připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního předpisu k veřejným sítím technického vybavení
- splacení úvěru nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod body 1 až 10 s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.“ (AČSS, 2012)

Dalšími podmínkami jsou dosažení minimální výše naspořených prostředků z cílové částky a přidělení dostatečně vysokého hodnotícího čísla.

V případě splnění všech tří výše uvedených podmínek klient může zažádat o úvěr a ve většině případů mu v jeho žádosti bude vyhověno.

### 2.5.1 Meziúvěr

Meziúvěr je druh úvěru, který se poskytuje těm klientům, kteří nemají naspořeny dostatečně vysoké prostředky k čerpání standardního úvěru. Je charakteristický tím, že klient stále částečně spoří na vkladový účet, aby dosáhl minimální procentuální hodnoty cílové částky

určené ve zvoleném tarifu, a částečně už splácí úroky z poskytnutého meziúvěru. Jakmile klient naspoří na vkladovém účtu požadovanou hodnotu, meziúvěr přechází na standardní typ úvěru.

Za vyřízení meziúvěru je účtován poplatek vyjádřený procentem z objemu meziúvěrové částky. Poskytnutí meziúvěru nelze právně nárokovat.

### **2.5.1.1 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je variantou meziúvěru, ale chová se částečně jako hypoteční, protože je zajištěn nemovitostí a uplatňuje se u něj fixace úrokové sazby. Dalším znakem je doba splatnost, která se pohybuje až kolem hranice 30 let.

Výše poskytované částky se liší dle jednotlivých nabídek stavebních spořitelen, ale může dosahovat až 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

### **2.5.2 Potřebné doklady**

K vyřízení úvěrové smlouvy, respektive smlouvy o poskytnutí meziúvěru je třeba doložit tyto dokumenty:

- doklad totožnosti a trvalého pobytu v České republice
- potvrzení příjmů od zaměstnavatele (případně daňové priznání za poslední rok)
- kupní nebo nájemní smlouva
- souhlas vlastníka nemovitosti
- list vlastnictví, výpis z katastru nemovitostí
- podklady k doložení účelovosti poskytnutých financí aj. (Wüstenrot, 2012)



## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 VYBRANÉ FINANČNÍ PRODUKTY

Na českém trhu nabízí mnoho finančních institucí širokou škálu svých produktů, které se dají využít k financování bydlení. Já jsem si vybrala k porovnání produkty známých bank, které mají vybudované postavení na našem trhu a které jsou svým jménem známé široké veřejnosti.

Ke své analýze jsem si vybrala hypoteční produkty Raiffeisenbank a.s., Komerční banka, a.s., Hypoteční banka, a.s. a stavební úvěr Českomoravská stavební spořitelna, a.s.

#### 3.1 Model

Při výběru bankovního produktu jsem si vytvořila modelovou situaci. Žadatelem jsou mladí manželé, oba ve věku 27 let, bez dětí. Oba mají ukončeno středoškolské vzdělání s maturitou a pracují jako administrativní pracovníci už 5 let. Jejich celkový čistý příjem je 30 000 Kč. Přestože již několik let pracují a jejich příjmy jsou dostatečně vysoké, nemají k dispozici žádnou našetřenou hotovost. Chtějí si koupit do osobního vlastnictví dvoupokojový byt s kuchyní v Opavě. Standardní cena těchto bytů se pohybuje okolo 1 200 000 Kč. Jejich požadavkem jsou nízké splátky rozložené na co nejdelší období. V případě mezní situace by rodiče poskytli jako rodinnou půjčku mladému páru své úspory v hodnotě 150 000 Kč.

#### 3.2 Raiffeisenbank a.s. (RB)

Tato firma působí na českém trhu od roku 1993. Patří mezi pět největších bank v ČR. Majoritním vlastníkem je rakouská Raiffeisen Bank International AG.

Raiffeisenbank nabízí několik variant hypotečních úvěrů určených fyzickým osobám. Mému modelovému příkladu nejvíce vyhovuje hypotéka typu Klasik.

Varianta klasik nabízí:

- vstupní poplatek zdarma
- jednoróčně mimořádné splátky zdarma
- až 100 % úvěr zástavní hodnoty nemovitosti
- splatnost 5 – 30 let

- fixace 1 – 7, 10 a 15 let
- snížení úrokové sazby o 1,3 % pokud je žadatel klientem RB, nebo se jím stane v případě poskytnutí hypotečního úvěru
- snížení úrokové sazby o 0,2 % pokud si k hypotečnímu úvěru sjedná pojištění smrti nebo trvalé invalidity

### 3.3 Komerční banka, a.s. (KB)

Byla založena roku 1990 jako státní instituce. Od roku 2001 je součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générale, která patří mezi největší finanční skupiny v eurozóně. Jedná se o univerzální banku, která nabízí širokou a bohatou škálu bankovních produktů. Mezi ně patří i hypoteční úvěry.

K nejlépe vyhovujícím produktům pro zvolený model patří Hypoteční úvěr a Flexibilní hypotéka.

Obě nabízí:

- min. výše úvěru 200 000 Kč, max. 85 % nebo 100 % zástavní hodnoty nemovitosti
- splatnost 5 – 30 let
- fixace 1 – 10 a 15 let
- snížení úrokové sazby o 0,1 % pokud je žadatel klientem KB
- snížení úrokové sazby o 0,1 % pokud si k hypotečnímu úvěru sjedná pojištění smrti nebo trvalé invalidity

Rozdíl mezi těmito dvěma variantami je v tom, že flexibilní hypotéka nabízí klientům mimořádné splátky kdykoliv během roku bez poplatku. Tento předpoklad se ale projeví na zvýšeném poplatku za vedení úvěru ze standardních 150 Kč měsíčně na 250 Kč za měsíc. Ke zjednodušení následného srovnání pracuji pouze s variantou Hypotečního úvěru.

Komerční banka má ještě dvě další specifika oproti ostatním vybraným institucím, a to nutnost mít zavedený účet u KB, ze kterého se budou inkasovat splátky na úvěrový účet, a provedení svého vlastního odhadu nemovitosti. Ostatní banky toto nevyžadují. Mají pouze síť vybraných odhadců, z nichž si klient může sám vybrat, a odhad si tak klient zařizuje sám.

### 3.4 Hypoteční banka, a.s. (HB)

Založena byla v roce 1991 jako menší univerzální obchodní banka. Od roku 1995 vlastní licenci k emisi hypotečních zástavních listů. Stala se tak první specializovanou bankou v ČR. V roce 2000 se stala majoritním akcionářem Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB) a stala se tak součástí silné finanční skupiny ČSOB.

I tato banka má ve své nabídce mnoho variant hypotečních úvěrů. Vybrala jsem si ke srovnání Hypotéku na byt v osobním vlastnictví.

Jejími znaky jsou:

- min. výše úvěru 300 000 Kč, max. 100 % zástavní hodnoty nemovitosti
- splatnost 3 – 40 let
- fixace 1 – 10 a 15 let
- snížení úrokové sazby o 0,3 % pokud je žadatel klientem HB
- snížení úrokové sazby o 0,2 % pokud si k hypotečnímu úvěru sjedná pojištění smrti nebo trvalé invalidity

Nevýhodou této banky je, že automaticky zasílá Potvrzení o výši zaplacených úroků za kalendářní rok za poplatek 100 Kč.

### 3.5 Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)

Historie ČMSS sahá do roku 1993. Jejími akcionáři je ČSOB, a.s. a německá spořitelna Bausparkasse Schwäbisch Hall AG. Jedná se o jednu z nejznámějších a největších stavebních spořitelen na českém trhu.

ČMSS nabízí 3 tarify s celkovými 5 variantami stavebního spoření. K modelovému případu se hodí varianta Perspektiv – dlouhodobá s meziúvěrem Tophypo nad 72 měsíců.

Charakteristické znaky:

- min. výše není určena, max. výše je limitována zvolenou cílovou částkou
- min. cílová částka je 150 000 Kč
- min. naspořená částka: 1 000 Kč
- úrok: 4,8% p.a. (úvěr), 4,1% p.a. (meziúvěr)

- fixace: 6 let
- zhodnocení vkladu: 2 % p.a.
- úvěr do 500 000 Kč bez zajištění

## 4 SROVNÁNÍ VYBRANÝCH PRODUKTŮ

K porovnání vybraných produktů jsem použila několik variant procentuální výše poskytnutého hypotečního úvěru. Pro srovnání jsem se zaměřila i na úrokové zvýhodnění v případě, že žadatel je klientem dané banky a má k úvěru sjednané pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity. Zároveň jsem zahrнула do srovnání splátky případného pojištění, poplatků za zpracování HÚ, poplatků za vedení úvěrového účtu, cenu za odhad nemovitosti. Výsledná suma byla omezena dobou fixace, aby úvěry byly navzájem porovnatelné.

Níže jsou uvedeny doplňující poplatky vztahující se k HÚ (Tab. 2).

Tab. 2 Doplňující údaje k hypotečním úvěrům

Druh poplatku:	RB	KB	HB
Zpracování hypotečního úvěru	0 Kč (pouze 150 Kč za prověření registrů)	2 900 Kč	0,4 % z výše poskytnutého úvěru; min. 2 000 Kč, max. 10 000 Kč
Splátka případného životního pojištění	0,025 % z výše poskytnutého úvěru	0,025 % z výše poskytnutého úvěru	4,4 % z měsíční úvěrové splátky vč. poplatku za správu úvěru
Vedení úvěrového účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

### 4.1 Hypoteční úvěr ve výši 100 % zástavní hodnoty

Hodnota nemovitosti: 1 200 000 Kč

Výše úvěru: 1 200 000 Kč

Tab. 3 Nabídka bank na 100 %

	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>	<b>KB</b>	<b>HB</b>
Klient banky	Ano	Ano/Ne	Ano	Ne	Ne
ŽP k HÚ	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Úroková sazba	4,74%	5,49%	4,99%	4,84%	5,29%
Splátka HÚ (měs.)	6 253 Kč	6 806 Kč	6 435 Kč	6 325 Kč	6 656 Kč
Splátka ŽP (měs.)	300 Kč	nereálné poskytnutí úvěru, požadované min. příjmy žadatelů: 45 000 Kč	290 Kč	300 Kč	299 Kč
Celkově zapláceno na splátkách v době fixace	375 180 Kč		386 100 Kč	379 500 Kč	399 360 Kč
Celkově zapláceno na ŽP po dobu fixace	18 000 Kč		17 384 Kč	18 000 Kč	17 968 Kč
Cena za zpracování HÚ	2 900 Kč		4 800 Kč	2 900 Kč	4 800 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	150 Kč		150 Kč	150 Kč	150 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč		3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Celkem zapláceno do konce fixace</b>	<b>399 730 Kč</b>		<b>411 934 Kč</b>	<b>404 050 Kč</b>	<b>425 778 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

U stoprocentních hypoték vyžaduje většina bank připojištění smrti a trvalé invalidity. Podle tabulky (Tab. 3) je jasně patrné, že nejnižší úrokovou sazbu nabízí Komerční banka jak pro stávající klienty, tak i pro potenciální. Výhodou v této úvěrové variantě je pro KB nízký poplatek za zpracování HÚ.

## 4.2 Hypoteční úvěr ve výši 85 % zástavní hodnoty

Hodnota nemovitosti: 1 200 000 Kč

Výše úvěru: 1 020 000 Kč

#### 4.2.1 Varianta se životním pojištěním

Tab. 4. Nabídka bank na 85 % se ŽP

	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>
Klient banky	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
ŽP k HÚ	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Úroková sazba	3,84%	4,79%	3,89%	3,94%	6,09%	4,19%
Splátka HÚ (měs.)	4 776 Kč	5 345 Kč	4 805 Kč	4 834 Kč	6 175 Kč	4 982 Kč
Splátka ŽP (měs.)	255 Kč	255 Kč	365 Kč	255 Kč	255 Kč	373 Kč
Celkově zaplaceno na splátkách v době fixace	286 560 Kč	320 700 Kč	288 300 Kč	290 040 Kč	370 500 Kč	298 920 Kč
Celkově zaplaceno na ŽP po dobu fixace	15 300 Kč	15 300 Kč	21 925 Kč	15 300 Kč	15 300 Kč	22 392 Kč
Cena za zpracování HÚ	2 900 Kč	150 Kč	4 080 Kč	2 900 Kč	150 Kč	4 080 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Celkem zaplaceno do konce fixace</b>	<b>308 410 Kč</b>	<b>339 800 Kč</b>	<b>317 955 Kč</b>	<b>311 890 Kč</b>	<b>389 600 Kč</b>	<b>329 042 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

V této variantě se životním pojištěním jednoznačně opět převažuje se svými podmínkami Komerční banka. I přesto, že v porovnání s RF nabízí zpracování úvěru za mnohem vyšší poplatek.



## 4.2.2 Varianta bez životního pojištění

Tab. 5. Nabídka bank na 85 % bez ŽP

	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>
Klient banky	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
ŽP k HÚ	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Úroková sazba	3,94%	4,99%	4,09%	4,04%	6,29%	4,39%
Splátka HÚ (měs.)	4 834 Kč	5 469 Kč	4 923 Kč	4 893 Kč	6 307 Kč	5 102 Kč
Splátka ŽP (měs.)	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkově zaplaceno na splátkách v době fixace	290 040 Kč	328 140 Kč	295 380 Kč	293 580 Kč	378 420 Kč	306 120 Kč
Celkově zaplaceno na ŽP po dobu fixace	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Cena za zpracování HÚ	2 900 Kč	150 Kč	4 080 Kč	2 900 Kč	150 Kč	4 080 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Celkem zaplaceno do konce fixace</b>	<b>296 590 Kč</b>	<b>331 940 Kč</b>	<b>303 110 Kč</b>	<b>300 130 Kč</b>	<b>382 220 Kč</b>	<b>313 850 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

U varianty hypotečního úvěru bez sjednané životní pojistky je stále Komerční banka tou jedničkou z vybraných institucí. Nejnižší nabízená úroková sazba nabízí také nejnižší měsíční splátku.

## 4.3 Hypoteční úvěr ve výši 70 % zástavní hodnoty

Hodnota nemovitosti: 1 200 000 Kč

Výše úvěru: 840 000 Kč

#### 4.3.1 Varianta se životním pojištěním

Tab. 6. Nabídka bank na 70 % se ŽP

	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>
Klient banky	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
ŽP k HÚ	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Úroková sazba	3,79%	4,49%	3,69%	3,89%	5,79%	3,99%
Splátka HÚ (měs.)	3 909 Kč	4 251 Kč	3 862 Kč	3 957 Kč	4 923 Kč	4 005 Kč
Splátka ŽP (měs.)	210 Kč	210 Kč	177 Kč	210 Kč	210 Kč	183 Kč
Celkově zaplaceno na splátkách v době fixace	234 540 Kč	255 060 Kč	231 720 Kč	237 420 Kč	295 380 Kč	240 300 Kč
Celkově zaplaceno na ŽP po dobu fixace	12 600 Kč	12 600 Kč	10 592 Kč	12 600 Kč	12 600 Kč	10 969 Kč
Cena za zpracování HÚ	2 900 Kč	150 Kč	3 360 Kč	2 900 Kč	150 Kč	3 360 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Celkem zaplaceno do konce fixace</b>	<b>253 690 Kč</b>	<b>271 460 Kč</b>	<b>249 322 Kč</b>	<b>256 570 Kč</b>	<b>311 780 Kč</b>	<b>258 279 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Obrat nastává u hypotečních úvěrů, jejichž výše je poskytována na 70% hodnoty zastavené nemovitosti. Jedná se o nejběžněji poskytovanou výši hypotečního úvěru. V tomto případě je Komerční banka těsně za Hypoteční bankou a rozdíly mezi nabídkou KB a RF už také nejsou tak velké jako u předchozích variant.

## 4.3.2 Varianta bez životního pojištění

Tab. 7. Nabídka bank na 70 % bez ŽP

	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>	<b>KB</b>	<b>RF</b>	<b>HB</b>
Klient banky	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
ŽP k HÚ	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Úroková sazba	3,89%	4,69%	3,89%	3,99%	5,99%	4,19%
Splátka HÚ (měs.)	3 957 Kč	4 352 Kč	3 957 Kč	4 005 Kč	5 031 Kč	4 103 Kč
Splátka ŽP (měs.)	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
Celkově zaplaceno na splátkách v době fixace	237 420 Kč	261 120 Kč	237 420 Kč	240 300 Kč	301 860 Kč	246 180 Kč
Celkově zaplaceno na ŽP po dobu fixace	- Kč	- Kč	- Kč	Kč	- Kč	- Kč
Cena za zpracování HÚ	2 900 Kč	150 Kč	3 360 Kč	2 900 Kč	150 Kč	3 360 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč	3 500 Kč
<b>Celkem zaplaceno do konce fixace</b>	<b>243 970 Kč</b>	<b>264 920 Kč</b>	<b>244 430 Kč</b>	<b>246 850 Kč</b>	<b>305 660 Kč</b>	<b>253 190 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Poslední variantou nabídky hypotečního úvěru je ve výši 70 % zástavní hodnoty nemovitosti v kombinaci bez životního pojištění. Zde jsou už rozdíly v nabídkách Komerční a Hypoteční banky zanedbatelné. Na první příčce je KB, těsně za ní Hypoteční banka.

#### 4.4 Úvěr ze stavebního spoření

Tab. 8. Nabídka stavební spořitelny (88%)

	ČMSS
Hodnota nemovitosti	1 200 000 Kč
Výše úvěru	1 060 000 Kč
Klient banky	Ne
ŽP k HÚ	Ne
Úroková sazba	4,1% / 4,80%
Splátka HÚ (měs.)	5 212 Kč
Celkově zapláceno na splátkách v době fixace	312 702 Kč
Cena za zpracování ÚSS	16 900 Kč
Poplatek za vedení úvěr. účtu	300 Kč
Cena za odhad nemovitosti	3 500 Kč
<b>Celkem zapláceno do konce fixace</b>	<b>328 302 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

U vybrané varianty úvěru ze stavebního spoření není možné čerpat 100 % hodnotu zastavené nemovitosti. Spořitelna je ochotna povolit až 80 % úvěr a k němu ještě nabídnout klientovi jako bonus 100 000 Kč.

Poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření (Tab. 8) zahrnuje poplatek za uzavření smlouvy o stavebním spoření, za poskytnutí meziúvěru a 1 000 Kč vklad. Poplatek za vedení účtu je roční. Úroková sazba je stanovena pro fixní období meziúvěru ve výši 4,1 % p.a.. Sazba 4,8 % p.a. platí pro období standardního úvěru.

Z důvodu srovnání s předchozími produkty jsem upravila výpočty uvedené v tabulce (Tab. 8) a jsou počítány pro období 5 let.

Výhodou tohoto typu financování je možnost mimořádných splátek a dřívějšího splacení úvěru bez jakýchkoli poplatků. Klientovi se může zkrátit měsíční splátka se zachováním délky splatnosti úvěru nebo se zkrátí doba trvání meziúvěru a tím i celá splatnost úvěru.

## 5 VYHODNOCENÍ NABÍDEK

Pokud bych měla zhodnotit všechny varianty předchozích nabídek a doporučit klientovi vhodnou variantu, pak bych se nejprve zaměřila na nabídky, které byly kalkulovány i se sjednaným připojištěním ve formě životního pojištění pro případ smrti nebo trvalé invalidity. Měsíční splátky tohoto pojištění jsou zanedbatelné v porovnání s měsíční splátkou a v porovnání s celkovou sumou, která je klientovi poskytnuta jako úvěr.

V případě, že má klient už sjednáno nějaké životní pojištění u jiné banky, pak by se i přesto měl připojistit k hypoteční smlouvě, neboť ve většině případů v jeho původní pojistce není sjednána tak vysoká částka pro případ smrti nebo trvalé invalidity, která by kryla celou výši poskytnutého hypotečního úvěru. Takovéto sjednané životní pojištění je velmi drahé.

Co se týče variant, u kterých je možnost nebo nutnost stát se klientem banky, tak i u nich jsou rozdíly minimální v porovnání s požadovanou částkou, měsíční splátkou a celkové splacenými prostředky.

Pro modelový příklad se bohužel nedá přímo porovnat nabídky hypotečních úvěrů s nabízeným úvěrem ze stavebního spoření, z důvodu jiné doby fixace a jiného procentuálního krytí zastavené nemovitosti, ale i tato možnost financování je vhodná ke koupi bytu.

U variant krytí ve výši 100 % a 85 % jednoznačně doporučuji mladému páru nabídku Komerční banky s tím, aby si připlatili a sjednali si životní připojištění úvěru. I v případě, že by klienti měli běžný účet veden u ČSOB nebo RF, stále se jim po dobu fixace nabídka Komerční banky vyplatí.

U varianty poskytnutí hypotečního úvěru do výše 70 % zástavní hodnoty se příkláním pro výběr nabídky Hypoteční banky, která počítá s tím, že klient si založí nebo převede běžný účet vedený u ČSOB nebo Poštovní spořitelny. Pokud by už klient byl stávajícím klientem Komerční banky, pak bych doporučovala i její nabídku hypotečního úvěru, která je výhodnější než ta, kterou nabízí Hypoteční banka.

Nabídka Českomoravské stavební spořitelny je také konkurenčně schopná k hypotečním úvěrům. A nabídky jiných stavebních spořitelen by se od sebe moc nelišily.

## ZÁVĚR

Na českém trhu je široká nabídka hypotečních úvěrů. Rozdíly mezi nimi se zmenšují na základě toho, zda je klient už stávajícím nebo potencionálním klientem dané banky, jeho věkem, příjmy, schopností zajistit úvěr.

Všem klientům bych doporučila zhodnotit svou stávající finanční situaci, zda mají nějaké úspory, které lze použít k dofinancování zbývající částky kupní ceny nemovitosti, zda počítají i s finanční rezervou, aby byli schopni splácet úvěr i v případě nenadálé situace.

Mladému páru z modelové situace bych ze všech mnou nabízených variant doporučila, aby si vybrali 100% hypotéku Komerční banky a připojistili se pro případ smrti nebo trvalé invalidity. Naopak bych jim nedoporučila si brát nabídku v nižší částce, než je kupní cena bytu, který chtějí koupit, protože na trhu existuje produkt, který jim toto může nabídnout a který by jim byl s největší pravděpodobností i poskytnut. Výhodou je, že se nemusí zadlužovat nebo být zavázání k rodinným příslušníkům, a mohou jim ukázat, že jsou schopni se osamostatnit. Případné finanční úspory bych pak doporučila k zajištění finanční rezervy a možnosti mimořádné splátky úvěru k datu ukončení fixace.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- [1] AČSS, 2012. *Otázky a odpovědi*. [online]. [cit. 2012-05-05] Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/otazky-a-odpovedi/>
- [2] BENEŠ, V. et al., 1993. *Bankovní a finanční slovník*. Praha: Svoboda – Libertas. ISBN 80-205-0357-9.
- [3] ČESKO. Zákon č. 190 ze dne 23. dubna 2004 o dluhopisech. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2004, částka 63, s. 288-2901.
- [4] ČESKO. Zákon č. 21 ze dne 20. ledna 1992 o bankách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 5, s. 98-105.
- [5] ČESKO. Zákon č. 96 ze dne 15. března 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1993, částka 27, s. 570-573.
- [6] Hypoteční banka, 2012. *Vše o hypotékách*. [online]. [cit. 2012-05-05] Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/vse-o-hypotekach/informace-o-hypotekach/vse-o-hypotekach1/>
- [7] JUŘÍK, P., 2011. *Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě*. Praha: Libri. ISBN 978-80-7277-488-3.
- [8] KALABIS, Z., 2005. *Bankovní služby v praxi*. Brno: Computer Press. ISBN 80-251-0882-1.
- [9] KROH, M., 1999. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 80-7169-617-X.
- [10] ŘEŽÁBEK, Pavel. Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v české republice. *Český finanční a účetní časopis*. 2011, roč. 6. č. 3, s. 32-46.
- [11] SYROVÝ, P. a Tomáš TYL, 2011. *Osobní finance – řízení financí pro každého*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3813-0.
- [12] ŠENKÝŘOVÁ, B. et al., 1998. *Bankovnictví II*. 1. vyd. Praha: Grada. ISBN 80-7169-663-3.
- [13] TEULON, F., 1995. *Ekonomický slovník*. 1. vyd. Praha: ERM. ISBN 80-8913-04-6.



- [14] Wüstenrot, 2012. *Stavební spoření*. [online]. [cit. 2012-05-05] Dostupné z:  
<http://www.wuestenrot.cz/uvery/ze-stavebniho-sporeni/>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

BRKI	Bankovní registr klientských informací
CRÚ	Centrální registr úvěrů
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka
EU	Evropská unie
HB	Hypoteční banka
HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka
NRKI	Nebankovní registr klientských informací
RB	Raiffeisenbank
SP	Státní podpora
ÚSS	Úvěr ze stavebního spoření
ŽP	Životní pojištění

**SEZNAM TABULEK**

Tab. 1. Vývoj parametrů státní podpory stavebního spoření .....	22
Tab. 2 Doplnující údaje k hypotečním úvěrům.....	30
Tab. 3 Nabídka bank na 100 %.....	31
Tab. 4. Nabídka bank na 85 % se ŽP .....	32
Tab. 5. Nabídka bank na 85 % bez ŽP .....	33
Tab. 6. Nabídka bank na 70 % se ŽP .....	34
Tab. 7. Nabídka bank na 70 % bez ŽP .....	35
Tab. 8. Nabídka stavební spořitelny (88%).....	36

## SEZNAM PŘÍLOH

P I Seznam dokladů

# PŘÍLOHA P I: NÁZEV PŘÍLOHY

# K

## Seznam dokladů

Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:  
hypotečního  
překlenovacího hypotečního  
předhypotečního

Doklady předkládané klientem při podání žádosti o úvěr

Doklady identifikující klienta	
<input type="checkbox"/>	Doklady totožnosti – např. občanský průkaz, pas, atd.... (za všechny spolužadatele)
<input type="checkbox"/>	Oprávnění k podnikatelské činnosti – např. Živnostenský list, výpis z Obchodního rejstříku nebo jiné (pouze v případě, že zdrojem příjmů je podnikatelská činnost)
<input type="checkbox"/>	Rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů nebo Pravomocný rozsudek soudu o rozvodu nebo Dohoda o zúžení společného jmění manželů sepsaná formou notářského zápisu nebo Dohoda o vypořádání společného jmění manželů po rozvodu apod. (pokud tyto dokumenty existují)

Doklady vztahující se k příjmům klienta	
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o pracovním příjmu ze závislé činnosti (ne starší než 1 měsíc)
<input type="checkbox"/>	Daňové přiznání potvrzené finančním úřadem včetně případného komentáře a doklad prokazující zaplacení daně za příslušné období (za poslední zdaňovací období)
<input type="checkbox"/>	Nájemní smlouvy nebo Budoucí nájemní smlouvy (za předpokladu, že příjmy z pronájmu budou použity pro splácení úvěru)
<input type="checkbox"/>	Doklady prokazující způsob profinancování celého investičního záměru (doklady o úhradě rozdílu mezi celkovou výší investice a výší požadovaného úvěru)

Doklady vztahující se k objektu úvěru (objektu zástavy)	
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví) pro: <input type="checkbox"/> pozemek <input type="checkbox"/> budovu (např. rodinný dům, bytový dům, chata, chalupa) <input type="checkbox"/> bytovou/nebytovou jednotku (pokud jsou nemovitosti zapsané na společném listu vlastnictví, týká se např. rodinného domu s pozemkem, bude předložen pouze jeden list vlastnictví)
<input type="checkbox"/>	Nabývací titul k nemovitosti (např. kupní smlouva, kolaudační rozhodnutí, darovací smlouva, soudem schválená dědická dohoda popř. jiná listina dokládající přechod vlastnického práva)
<input type="checkbox"/>	Snímek z katastrální mapy
<input type="checkbox"/>	Geometrický plán (potvrzený katastrálním úřadem, a to pouze v případě, kdy je očekávána změna údajů v katastru nemovitosti)
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva o pojištění nemovitosti proti živelním a jiným rizikům + doklad o zaplacení (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)

Doklady vztahující se k výdajům a závazkům klienta	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru (půjčce), doložení aktuálního zůstatku úvěru / půjčky
<input type="checkbox"/>	Leasingová smlouva
<input type="checkbox"/>	Pojistná smlouva – životní pojištění (pouze v případě, že k datu žádosti tato pojistná smlouva existuje)
<input type="checkbox"/>	Ručitelské prohlášení

Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:  
hypotečního  
překlenovacího hypotečního  
předhypotečního

## Další doklady podle účelu úvěru

Účel úvěru – KOUPE NEMOVITOSTI	
<input type="checkbox"/>	Kupní smlouva nebo Návrh kupní smlouvy nebo Smlouva o smlouvě budoucí kupní, která bude obsahovat v textu nebo jako přílohu návrh znění kupní smlouvy nebo Doklad, že je pozemek územním plánem či územním rozhodnutím určen k občanské zástavě (týká se koupě pozemku ) (kupní smlouva musí obsahovat ověřené podpisy)
<input type="checkbox"/>	Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu
<input type="checkbox"/>	Stanovy družstva
<input type="checkbox"/>	Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)
Účel úvěru – VÝSTAVBA, REKONSTRUKCE, MODERNIZACE, OPRAVA	
<input type="checkbox"/>	Plány nemovitosti v rozsahu projektové dokumentace ke stavebnímu povolení (stavební část) (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Stavební povolení včetně doložky o nabytí právní moci nebo Doklad o ohlášení stavebních prací
<input type="checkbox"/>	Smlouva o dílo s dodavatelem (projektová dokumentace musí být ověřena stavebním úřadem)
<input type="checkbox"/>	Sestavení rozpočtových nákladů stavby / rekonstrukce
<input type="checkbox"/>	Smlouva o výstavbě (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)
<input type="checkbox"/>	Prohlášení vlastníka (týká se pouze výstavby bytových jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb.)
Účel úvěru – KONSOLIDACE (splacení dříve poskytnutých úvěrů/půjček do nemovitosti)	
<input type="checkbox"/>	Smlouva o úvěru s bankou včetně všech dodatků nebo Smlouva o půjčce (smlouva o půjčce musí obsahovat ověřené podpisy)
<input type="checkbox"/>	Písemný souhlas banky (věřitele) s výmazem zástavního práva včetně podmínek splacení úvěru (půjčky)
<input type="checkbox"/>	Potvrzení o aktuální výši nesplacené jistiny (vystavené bankou nebo doložené aktuálním výpisem z úvěrového účtu)
Účel úvěru – REFUNDACE (zpětné proplacení již uhrazené investice do nemovitosti)	
<input type="checkbox"/>	Kupní smlouva s doložkou vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí (ne starší 1 roku)
<input type="checkbox"/>	Výpis z katastru nemovitosti (List vlastnictví)
<input type="checkbox"/>	Smlouva o převodu členských práv a povinností spojených s užíváním družstevního bytu (s podpisem zástupce družstva) (ne starší než 1 rok od data podpisu všemi smluvními stranami)
<input type="checkbox"/>	Stanovy družstva
<input type="checkbox"/>	Souhlas družstva s převodem členských práv a povinností (pouze pokud vyplývá ze stanov družstva)
<input type="checkbox"/>	Kolaudační rozhodnutí opatřené doložkou o nabytí právní moci

K

**Seznam dokladů**

**Příloha k žádosti o poskytnutí úvěru:  
hypotečního  
překlenovacího hypotečního  
předhypotečního**

Faktury za provedené práce nebo materiál  
(ne starší než 1 rok od data vystavení)

Výše uvedené doklady jsou předkládány bance v originálu a jedné kopii. Bance zůstává kopie, jejíž ověření provedou pracovníci banky na základě Vámi předloženého originálu.

Komerční banka, a.s. si vyhrazuje právo vyžádat si další doklady potřebné k posouzení úvěrového obchodu.

V případě zamítnutí žádosti o úvěr Vám budou veškeré doklady kromě žádosti o úvěr vráceny současně se zamítavým stanoviskem.