

# **Srovnání překlenovacích úvěrů a hypoték a jejich dopad na daň z příjmu**

Jan Petříček

---

Bakalářská práce  
2013

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2012/2013

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Jan Petříček  
Osobní číslo: M120277  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: Účetnictví a daně  
Forma studia: kombinovaná

Téma práce: Srovnání překlenovacích úvěrů a hypoték a jejich dopad na daň z příjmu

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Nadefinujte překlenovací úvěr a hypotéku a vypracujte porovnání jejich obecných parametrů v kontextu daně z příjmu.

#### II. Praktická část

- Provedte průzkum aktuálních nabídek hypoték a překlenovacích úvěrů několika vybraných obchodních bank a stavebních spořitelen působících na českém trhu.
- Analyzujte zjištěná data a vysvětlete přednosti a nedostatky analyzovaných produktů podle současné tržní situace a jejich dopad na daň z příjmu.
- Doporučte klientovi na základě zjištěných údajů a vlastních stanovisek ideální způsob financování bydlení.

### Závěr

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

Seznam odborné literatury:

JUŘÍK, Pavel. Historie bank a spořitelén v Čechách a na Moravě. 1. vyd. Praha: Libri, 2011, 190 s. ISBN 978-80-7277-488-3.

KALABIS, Zbyněk. Bankovní služby v praxi. 1. vyd. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 8025108821.

KRÁL', Miloš. Bankovníctví a jeho produkty. 1. vyd. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 4., přeprac. vyd. Praha: Grada, 2004, 123 s. ISBN 80-247-1097-8.

VICHNAROVÁ, Lenka a Jana NOVÁKOVÁ. Financování bydlení. 1. vyd. Brno: ERA vydavatelství, 2007, 120 s. ISBN 80-7366-079-2.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Blanka Kameníková, Ph.D.  
Ústav financí a účetnictví  
Datum zadání bakalářské práce: 21. června 2013  
Termín odevzdání bakalářské práce: 12. srpna 2013

Ve Zlíně dne 21. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, 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 nevyjádřeně 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 náhrady chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít 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

9.8.2013



<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 užít 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 - užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Cílem bakalářské práce je srovnání aktuálních tržních podmínek v oblasti účelových úvěrů na řešení bytových potřeb. Konkrétně je v práci srovnáno financování bydlení s využitím hypotečního úvěru, které poskytují banky a financování bydlení s pomocí překlenovacího úvěru od stavební spořitelny. Dále se práce zaměřuje na daňové důsledky využití těchto finančních produktů. Zmíněná problematika je nejdříve v teoretické části definována s využitím odborné literatury a následně je v praktické části provedena analýza. V závěru práce jsou výsledná zjištění vyhodnocena.

Klíčová slova: hypotéka, překlenovací úvěr, úvěr ze stavebního spoření, daň

## **ABSTRACT**

The goal of bachelor thesis is comparison of actual market conditions in loans for building. There is specially compared financing our own living using mortgage from bank and financing our own living using bridging loans from building society. Than this thesis is focused on tax consequences of using this financial products. This issue is first defined in theoretical part using technical literature and than the analyses is done in practical part. In the end of the bachelor thesis are evaluated results.

Keywords: mortgage, bridging loan, building loan, tax

Na tomto místě bych chtěl poděkovat paní Ing. Blance Kameníkové, Ph.D. za trpělivost, ochotu a cenné rady při vedení této bakalářské práce.

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

# OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>I TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 HYPOTÉKA</b> .....	<b>12</b>
1.1 HISTORICKÝ VÝVOJ HYPOTÉK .....	12
1.2 ZÁKLADNÍ ROZDĚLENÍ HYPOTÉK .....	14
1.2.1 Rozdělení dle účelovosti .....	14
1.2.1.1 Účelové .....	14
1.2.1.2 Neúčelové .....	15
1.2.2 Rozdělení dle způsobu splácení .....	15
1.2.2.1 Anuitní .....	15
1.2.2.2 Progresivní .....	15
1.2.2.3 Degresivní .....	16
1.3 PODMÍNKY POSKYTNUTÍ HYPOTÉKY A POTŘEBNÉ DOKLADY .....	16
1.3.1 Nutné doklady k poskytnutí hypotéky .....	16
1.3.2 Fixace .....	17
1.3.3 LTV .....	18
1.4 SPLÁCENÍ .....	19
1.5 SPECIFICKÉ ZNAKY .....	19
1.5.1 Výhody .....	19
1.5.2 Nevýhody .....	19
1.6 ZDROJE FINANCOVÁNÍ HYPOTÉK .....	20
1.7 DOPADY NA DAŇ Z PŘÍJMU FO .....	20
<b>2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR</b> .....	<b>21</b>
2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	21
2.2 FÁZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ .....	22
2.2.1 Spoření .....	22
2.2.2 Úvěr ze stavebního spoření .....	23
2.2.3 Překlenovací úvěr .....	24
2.3 PODMÍNKY POSKYTNUTÍ ÚVĚRU A POTŘEBNÉ DOKLADY .....	25
2.3.1 Potřebné doklady .....	26
2.3.2 Fixace .....	27
2.3.3 LTV .....	27
2.4 ÚČELOVOST ÚVĚRU .....	28
2.5 SPLÁCENÍ ÚVĚRU .....	29
2.6 SPECIFICKÉ ZNAKY .....	30
2.6.1 Výhody .....	30
2.6.2 Nevýhody .....	30
2.7 DAŇOVÁ ZVÝHODNĚNÍ .....	30
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>32</b>
<b>3 ZADÁNÍ PRO PRAKTICKOU ČÁST</b> .....	<b>33</b>



3.1	LTV .....	33
3.2	FIXACE .....	34
3.3	DOPLŇKOVÉ SLUŽBY .....	35
3.4	SHRNUTÍ ZADÁNÍ.....	36
<b>4</b>	<b>AKTUÁLNÍ TRŽNÍ SROVNÁNÍ HYPOTÉK .....</b>	<b>37</b>
4.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE .....	37
4.2	POČÁTEČNÍ POPLATKY .....	38
4.3	PRAVIDELNÉ MĚSÍČNÍ PLATBY.....	39
4.4	CELKOVÉ NÁKLADY HYPOTÉK.....	39
4.5	POPLATKY ZA VEDENÍ A SPRÁVU HYPOTÉKY .....	40
4.6	VÝSLEDNÉ PŘEPLACENÍ.....	41
4.7	NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKA HYPOTÉKY .....	41
<b>5</b>	<b>AKTUÁLNÍ TRŽNÍ SROVNÁNÍ PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ.....</b>	<b>42</b>
5.1	AKTUÁLNÍ TRŽNÍ SITUACE.....	42
5.2	ZÁKLADNÍ ÚDAJE PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ .....	43
5.3	POPLATKY ZA VYŘÍZENÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU .....	44
5.4	FIXACE ÚROKOVÉ SAZBY PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU .....	45
5.5	CELKOVÉ NÁKLADY PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU .....	46
5.5.1	Průběžné poplatky .....	46
5.5.2	Přepočet na 30 let u RSTS .....	47
5.6	NEJVÝHODNĚJŠÍ NABÍDKA PŮ.....	47
5.7	DAŇOVÁ ÚSPORA .....	48
<b>6</b>	<b>SROVNÁNÍ NEJLEPŠÍCH NABÍDEK.....</b>	<b>49</b>
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>50</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>51</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>	<b>53</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>54</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>55</b>

## ÚVOD

Tématem bakalářské práce je Srovnání překlenovacích úvěrů a hypoték a jejich dopady na daň z příjmu.

V bakalářské práci je nejdříve teoreticky popsána daná problematika a poté jsou na praktickém příkladu vysvětleny rozdíly mezi dvěma vybranými produkty.

V teoretické části jsou definovány hypotéky a veškeré jejich parametry, nutné pro praktickou analýzu nabídek. Poté jsou stejným způsobem definovány překlenovací úvěry.

V praktické části práce jsou srovnány zejména tržní podmínky pro hypotéky jako bankovní produkt a také pro překlenovací úvěry jako produkt stavebních spořitelen. Poté je vybrána nejlepší nabídka hypotéky a nejlepší nabídka překlenovacího úvěru a tyto jsou srovnány mezi sebou. Při srovnávání těchto produktů je dbáno hlavně na vysvětlení rozdílů mezi nimi ať už z produktového nebo tržního hlediska.

Závěr práce je také věnován vysvětlení dopadů těchto produktů na daň z příjmu fyzických osob a na vybraném příkladu je vysvětlena konkrétní daňovou úspora.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 HYPOTÉKA

Hypotéky jsou produktem obchodních bank, které tyto úvěry poskytují svým klientům. Obchodní banky jsou komerční společnosti, které nejsou limitovány žádnými zákony, jako je tomu u stavebních spořitelen, ale pouze bankovními regulacemi od ČNB respektive EU. Banky tedy mají možnost vklady klientů zhodnocovat v celé škále produktů od státních dluhopisů až po akcie, fondy a jiné. Hypotéka je tedy produkt od obchodní banky, obvykle účelový, stejně jako úvěry od stavebních spořitelen.

Hypotéka je zástavní právo na nemovitost, které slouží k zajištění sjednané pohledávky. Obvykle se používá vůči vlastníku nemovitosti, který jejím prostřednictvím ručí za půjčku. Ručitelem však může být i třetí osoba nebo vlastník nemovitosti může touto nemovitostí ručit třetí osobě. [Král', 2009]

Pro jednoduchou definici se hodí doslovná citace pana Kalabise, 2012: „Hypoteční úvěr je dlouhodobý úvěr na investice do nemovitostí, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti určité hodnoty.“

Hypotéky může poskytovat každá obchodní banka, která vydá hypoteční zástavní listy a z jejich výnosů poskytuje hypotéky.

Česká legislativa vymezuje hypoteční úvěr v odstavci 2, § 14 zákona č. 320/1990 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Přesná definice hypotečního úvěru dle uvedené zákona zní: „úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky.“ [Kroh, 1999]

V ČR v současné době neplatí žádný zákon či jiná regulace, která by vyžadovala, aby banky, které poskytují hypotéky, byly speciální banky, tedy aby se orientovaly pouze na poskytování hypoték. Hypotéky tedy mohou poskytovat všechny obchodní banky pouze s podmínkou vydání hypotečních zástavních listů.

### 1.1 Historický vývoj hypoték

V 18. století začaly vznikat ve Slezsku jakési rytířské spolky, které členům, aby získali investiční zdroje, poskytovaly půjčky. Členové těchto spolků ručili svým majetkem a byly jim vydávány hypoteční zástavní listy. V této době se zástavní práva vztahovala vždy na

konkrétní nemovitost. O století později se od této skutečnosti začínalo upouštět. S probíhající průmyslovou revolucí rostla potřeba kapitálu, proto se zvyšovala poptávka po půjčkách, což již zmíněné spolky nedokázaly pokrýt. To zapříčinilo vznik akciových společností poskytujících hypoteční úvěry. V této době dochází k vývoji hypotečního úvěrování i na území českých zemí. Vedle hypotečních bank fungovaly na trhu i banky zemské, které sice nabízely půjčky, ale nebylo to za účelem zisku, a dále také spořitelny a záložny. Všechny tyto instituce poskytovaly úvěry, což snižovalo význam hypotečních ústavů a mělo za následek přechod bank specializovaných na všeobecné. [Hyblerová, 2010]

V roce 1865 byla založena Hypoteční banka Království českého, což byla první banka, která poskytovala hypoteční úvěry na našem území. Roku 1890 pokračovalo zakládání bank na našem území založením Zemské banky Království českého. V 60. letech 19. století, kdy průmyslová revoluce v českých zemích vrcholila, měly hypoteční a zemské banky významnou roli na finančním trhu. Ropnou krizí, která přišla roku 1973, jich ale přečkalo jen několik. Po skončení 1. světové války na českém trhu figurovaly pouze čtyři. Zemská banka Království českého byla přejmenována v roce 1920 na Zemskou banku. Tato banka sice hypoteční úvěry poskytovala, ale jen v malé míře. Ve 40. letech byla postupně slučována s Hypoteční bankou českou, Ústřední bankou českých spořitelien a vše vyvrcholilo v roce 1948 vznikem Investiční banky po spojení s ještě dalšími třemi institucemi. Náplň její činnosti souvisela s poskytováním potřebných financí při stavbě národních podniků, později se omezila jen na správu cenných papírů.

Hypoteční a zemědělská banka moravská, která s později stala součástí Zemské banky pro Moravu, byla založena roku 1922. Úvěry byly obvykle poskytovány za účelem financování pozemkové reformy a budování infrastruktury pro zavedení elektrického proudu. Třetí bankou byl Slezský pozemkový a komunální úvěrní ústav a posledním ústavem byla banka s výjimečným postavením mezi ostatními, která dříve nesla název Hypoteční banka Království českého, Hypoteční banka česká. Zástavní listy této banky na burze neustále navyšovaly hodnotu a to zejména díky státní záruce. Poválečné období bylo pro instituci přínosné, jelikož docházelo k výstavbě nových a k rekonstrukci poničených staveb. Naopak poté nastala krize, kdy banka byla nucena rozšířit nabízené služby (možnost zakládání vkladních knížek, běžných účtů).

Hypoteční banky byly jedním z pilířů českého bankovníctví v období krizí. Druhá světová válka měla na hypoteční obchodování tak neblahý vliv, že v pozdějších letech musel být

tento sektor budován od začátku. Vývoj navíc ztížil zákon přijatý v roce 1964, který dovo-  
loval použít zástavní právo jen pro mezinárodní operace. [Hyblerová, 2010]

Další rozvoj hypotečního bankovníctví následoval až po Sametové revoluci. Aby tento  
sektor mohl fungovat, bylo zapotřebí přijmout zákon upravující podmínky pro hypoteční  
úvěry. Tento zákon byl přijat v roce 1990, ale trvalo celých 5 let, než byl zbudován fungu-  
jící kapitálový trh, což je nutná podmínka pro využívání hypoték. První bankou v České  
republice, které byla udělena Českou národní bankou (dále ČNB) licence pro poskytování  
hypotečních úvěrů, byla Českomoravská hypoteční banka.

Hypoteční úvěry byly původně poskytovány pouze vlastníkům nemovitostí a pozemků.  
V posledním století se rozvinuly i jeho nové formy v podobě poskytování i na objekty,  
které teprve vzniknou z jeho poskytnutí, jejichž prostřednictvím se bude financovat vý-  
stavba těchto objektů. [Král', 2009]

## 1.2 Základní rozdělení hypoték

Hypotéky můžeme dělit dle několika základních kritérií. Tato kritéria jsou zejména účelo-  
vost, způsob splácení, výše hypotéky v poměru k hodnotě nemovitosti (LTV) nebo doba  
fixace. První dvě jmenovaná kritéria budou rozebrána v tomto bodu, dalším budou věno-  
vány další, samostatné body.

### 1.2.1 Rozdělení dle účelovosti

#### 1.2.1.1 Účelové

Účelové hypotéky jsou takové, u nichž je nutné prokázat účel použití a tento musí obecně  
řečeno souviset s pořízením, stavbou nebo rekonstrukcí nemovitosti. Obvykle je zmíněná  
nemovitost také poskytnuta jako záruka splácení hypotéky, ale není to pravidlem, protože  
jako zástavu lze využít i jinou nemovitost, kterou klient disponuje a tato dosud není vázána  
zástavním právem.

Účelové hypotéky jsou poskytovány fyzickým osobám, a pokud je tedy prokázán účel a  
hypotéka poskytnuta, plynou z toho pro dotyčného určité zákonem dané výhody. Jedná se  
o nižší úrokovou sazbu než v případě neúčelové hypotéky, a to poměrně výrazně nižší, a  
také o možnost odečíst si zaplacené úroky z daňového základu daně z příjmu fyzických  
osob.

### **1.2.1.2 Neúčelové**

Neúčelová neboli americká hypotéka se liší od účelové hypotéky právě nutností prokázání účelu. V případě neúčelové hypotéky není nutné prokázat účel použití poskytnutých prostředků, takže je možné je použít například i na podnikání či obecně i za jiným účelem než je řešení bytové situace. Jedná se opět o úvěr hypotečního typu, a proto je zde nutné ručení nemovitostí (zástava nemovitosti ve prospěch banky).

Neúčelová hypotéka je, jak již bylo zmíněno, jednou z možností financování začátku podnikání bez nutnosti řešit podnikatelský úvěr, které jsou obvykle úrokově dražší. Tato výhoda je samozřejmě vyvážena nižším rizikem pro banku a vyšším pro klienta, rizikem je myšlena právě zástava nemovitosti.

Tento typ hypotečního úvěru je spojen s vyšší úrokovou sazbou než v případě účelové hypotéky a s nemožností odečtení zaplacených úroků z daňového základu daně z příjmu fyzických osob. Úroková sazba je cca o 2 - 3% vyšší než u účelových hypotečních úvěrů. [Král', 2009]

## **1.2.2 Rozdělení dle způsobu splácení**

### **1.2.2.1 Anuitní**

Anuitní forma splácení úvěru se začala prosazovat v druhé polovině 20. století. Její princip je velmi jednoduchý, anuitní splácení znamená, že výše splátky se po celou dobu splácení úvěru nemění (za předpokladu neměnné úrokové sazby). Výše úmoru a úroku se tedy přepočítává s každou splátkou a obvykle, hlavně u déle trvajících úvěrů, nejdříve ve splátce převažuje úroková část a poté zase úmorová část.

Anuitního splácení v současné době banky hojně využívají zejména při poskytování hypotečních úvěrů FO, protože pro každou domácnost je ideální, pokud zná přesně svoje měsíční náklady a tyto se v čase příliš nemění.

### **1.2.2.2 Progresivní**

Progresivní forma splácení úvěru se historicky objevuje v 70. letech 20. století, tedy po cenovém šoku a následné inflaci v USA a Kanadě. Tento princip využívá právě zmíněnou inflaci k předpokladu, že příjem dlužníka v čase roste, minimálně právě díky inflaci. Proto je splácení nastaveno tak, že nejdříve dlužník splácí méně a výše splátky po celou dobu úvěru pravidelně roste a to aritmetickou řadou.

Tento způsob splácení není v praxi moc využíván, protože je pro banky nejrizikovější ze zmíněných způsobů.

### **1.2.2.3 Degresivní**

Degresivní forma splácení úvěru je nejstarší formou splácení. Základní parametr této formy splácení úvěru je konstantní výše úmoru. Podle aktuální výše dluhu po každé splátce je poté vypočtena výše úroku. S klesající jistinou úvěru pak samozřejmě klesá úroková splátka, v praxi to tedy znamená, že na začátku splácení úvěru touto formou jsou splátky nejvyšší a s každou splátkou klesají.

Tato forma splácení úvěrů se v případě hypotečních úvěrů pro FO příliš nevyužívá, protože na začátku splácení znamená výraznou finanční zátěž, kterou obvykle průměrná rodina jen velmi těžko unese. Naopak pro podnikatelské subjekty je degresivní forma splácení úvěru poměrně vhodná, protože úroky si subjekt dává do nákladů a na začátku splácení úvěru si tak výrazně snižuje daňové zatížení.

## **1.3 Podmínky poskytnutí hypotéky a potřebné doklady**

Poskytnutí hypotéky je oproti jiným bankovním úvěrům poměrně časově a byrokraticky náročné, zejména díky nutnosti doložit příjem žadatele, znalecký odhad ceny nemovitosti a po schválení hypotéky je třeba zajistit vložení zástavního práva na katastr nemovitostí, vinkulovat pojištění plnění z pojištění nemovitosti ve prospěch banky, atd.

Poskytnutí hypotéky vyžaduje zajištění všech dokladů stvrzujících vlastnické právo k dané nemovitosti a pak dokladů stvrzujících převod zástavního práva k nim a jeho zapsání do pozemkových knih. Tento postup je důležitý k zajištění maximální bezpečnosti investorů, kteří investují do hypotečních zástavních listů. [Král', 2009]

### **1.3.1 Nutné doklady k poskytnutí hypotéky**

Banka vždy požaduje od potenciálního klienta doložit tři základní věci a to jsou bonita, účel a zajištění úvěru.

Bonitu klient prokazuje potvrzením o příjmu ze závislé činnosti (v případě zaměstnance), kde zaměstnavatel stvrzuje, že klient je zaměstnaný a vyčíslí jeho průměrný čistý příjem obvykle za poslední tři měsíce. V případě, že potenciální klient je OSVČ, svůj příjem pro-



kazuje doložením 1 - 3 předchozích daňových přiznání, ze kterých banka podle své metody spočítá jeho průměrný čistý příjem.

Účel úvěru se dokládá smlouvou budoucí kupní v případě koupě, fakturami za stavební materiál a vybavení v případě rekonstrukce nebo případně soudním rozhodnutím o dědicství, když klient chce vyplatit některého z dědiců (vyrovnání vlastnického podílu).

K zajištění hypotečního úvěru je třeba před schvalováním úvěru doložit znalecký odhad ceny nemovitosti a obvykle také nabývací titul (např. kupní smlouvu) nebo aktuální LV (list vlastnický = výpis z katastru nemovitostí), aby banka měla jistotu, že nemovitost je majetkem žadatele o hypotéku, případně jeho ručitele a také že není zatížena zástavním právem vůči jinému subjektu či věcným břemenem.

Po schválení úvěrů, aby bylo možné tento čerpat, je třeba vložit zástavní právo do katastru nemovitostí (na katastrálním pracovišti příslušném dané nemovitosti), tento úkon je v současné době zpoplatněn částkou 1000 Kč, která se platí přímo na katastrálním pracovišti. Na vložení zástavního práva do katastru nemovitostí má katastrální pracoviště stanovenou lhůtu 30 dní a než samotné vložení proběhne je vložena pouze tzv. plomba, což stavební spořitelně pro čerpání prostředků stačí, ale po čerpání je třeba ještě doložit LV s již vloženým zástavním právem.

Součástí zajištění úvěru je vždy také povinná vinkulace pojistného plnění z pojištění nemovitosti, tedy zastavovaná nemovitost musí být pojištěna minimálně proti základním živelným škodám (požár, krupobití, povodeň, záplava, atd.) a plnění z tohoto majetkového pojištění je vinkulováno ve prospěch banky, která klientovi poskytuje úvěr. V praxi to znamená, že pokud by vznikla na nemovitosti škoda z vyjmenovaných příčin, tak z pojistného plnění je nejdříve zaplacen dluh bance a až poté je případný rozdíl plnění vyplacen klientovi.

Po doložení uvedených dokladů spolu s úvěrovými smlouvami s ověřenými podpisy klientů (ověření obvykle provádějí pracovníci banky, případně je třeba některé dokumenty ověřit úředně) je možné čerpat úvěrové prostředky.

### 1.3.2 Fixace

Úroková sazba u hypotečního úvěru může být buď pevná, nebo tzv. plovoucí (pohyblivá), ovšem nejčastěji se používá jejich kombinace ve formě fixace úrokové sazby, tedy pevná sazba na určitou dobu.

Fixace je tedy doba, po kterou se banka zavazuje, že klientovi nezmění úrokovou sazbu, tedy ani splátku úvěru (v případě anuitního splácení úvěru). Často používané doby fixace jsou 1, 3, 5, 10 a 15 let, přičemž úplně nejčastěji klienti využívají sazby 3 a 5 let, protože na tuto dobu je úroková sazba obvykle nejvýhodnější.

Většina bank určuje úrokovou sazbu podle PRIBORu a rizikovým přírůzkám k němu. Proto u krátkodobé fixace je přírůzka z důvodu možnosti, že klient úvěr po krátké době refinancuje za lepšími podmínkami a banka přijde o klienta a u dlouhodobé fixace je zase riziko na straně banky v tom, že neví, jaký bude vývoj úrokových sazeb v budoucnu. To je důvodem, proč střednědobé fixace jsou spojeny s nejlepší nabídkou úrokové sazby a tím také nejvíce využívané.

Obvyklá protislužba za jistotu neměnné sazby na nějakou dobu je nemožnost splacení hypotéky bez sankce. V současné době jsou na trhu banky a produkty, které toto pravidlo částečně vyvrací, protože svým klientům buď umožňují kdykoliv hypotéku doplatit či mimořádně umořit, nebo jim to umožní například jednou za rok. Pravdou ale je, že největší hráči na trhu, jejichž nabídky byly pro tuto práci vybrány, jsou velmi konzervativní a k těmto možnostem se příliš neuchylují, protože to pro ně samozřejmě není výhodné.

### 1.3.3 LTV

Při sjednávání hypotéky je, jak jsem již výše uvedl, vždy nutné zajistit hypotéku zástavním právem k nemovitosti. Pro tento úkon je třeba mít zhotovený znalecký odhad ceny nemovitosti.

Cena nemovitosti se skládá z ceny stavební a ceny výnosové. Cena stavební je určena podle stavebních nákladů na nemovitost a cena výnosová je určena kapitalizací výnosů z dané nemovitosti podle platné úrokové sazby. Jsou to například výnosy z nájemného, bonita pozemku, atd. [Král', 2009]

Zkratka LTV pochází z anglického "loan to value" a vyjadřuje poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti. Při vyřizování hypotečního úvěru je vždy nutné zhotovení znaleckého odhadu aktuální tržní ceny nemovitosti. Tato hodnota poté slouží k určení maximální výše úvěru. Banky obvykle nabízí klientovi několik výší LTV, přičemž čím vyšší LTV, tím vyšší riziko pro banku a tím tedy vyšší úroková sazba (díky rizikové přírůzce).

*„Teoreticky je maximální možná výše hypotečního úvěru dána hodnotou, respektive cenou nemovitosti, která slouží jako zástava“.* [Kroh, 1999] V tomto případě je tedy tzv. LTV

100%, protože banka poskytuje hypoteční úvěr v celé výši tržní ceny nemovitosti. Takovéto hypoteční úvěry se ovšem v praxi příliš nevyužívají, protože riziková přírážka za 100% LTV dělá hypoteční úvěr z úrokového hlediska velmi drahým a pro banku velmi rizikovým. V praktické části budu pracovat s nabídkami, kde LTV je 80%, což je jedna z obvykle využívaných sazeb LTV a znamená tedy, že maximální možná výše hypotečního úvěru je právě 80% z tržní hodnoty nemovitosti.

## 1.4 Splácení

V současné době banky umožňují nastavit dobu splatnosti hypotečního úvěru dle požadavku klienta, respektive dle jeho finančních možností, protože výše splátky se samozřejmě s nižší dobou splatnosti zvyšuje. Platí zde tedy pravidlo: čím delší je doba splatnosti hypotečního úvěru, tím nižší jsou jeho měsíční splátky. [Kroh, 1999]

V praxi se tedy doba splatnosti hypotéky pohybuje mezi 5 - 30 lety a samozřejmě platí, že čím delší je splatnost hypotečního úvěru, tím více klient zaplatí na úrocích, přičemž zaplacené úroky s dobou splatnosti rostou exponenciálně.

## 1.5 Specifické znaky

V této části práce jsou uvedeny pouze heslovitě zásadní výhody a nevýhody využití hypotečního úvěru. Tyto budou využity a na reálných příkladech podloženy v praktické části této práce.

### 1.5.1 Výhody

Obvykle anuitní splácení po celou dobu

Aktuálně velmi nízké úrokové sazby

### 1.5.2 Nevýhody

Nemožnost mimořádného splácení bez sankce

Garance úrokové sazby pouze v době fixace

Obvykle nutnost spojení s dalšími bankovními produkty-> vyšší celkové náklady

## 1.6 Zdroje financování hypoték

Zdrojem, který využívají banky k financování hypotečního úvěru, jsou tzv. hypoteční zástavní listy. „Hlavní formou zdrojového krytí hypotečních úvěrů je zvláštní druh dluhopisu- tzv. hypoteční zástavní listy. Ty mívají dobu splatnosti pět a více let. Omezení výše hypotečního úvěru, jehož splacení je zárukou, že i kupec hypotečního zástavního listu dostane své peníze zpět, tak zvyšuje jistotu, že kupci hypotečních zástavních listů o své peníze nepříjdou.“ [Kroh, 1999]

Hypoteční zástavní listy jako bankovní zdroj financování hypotečních úvěrů je dán přímo zákonem.

## 1.7 Dopady na daň z příjmu FO

Jednou z výhod financování bydlení pomocí hypotečního úvěru je možnost odečtení zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob a tím snížení daňové povinnosti.

„Možnost odpočtu úroků z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů byla zavedena novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, s platností od 1. ledna 1998. Odpočítat lze úroky, snížené o státní příspěvek, zaplacené poplatníkem - fyzickou osobou – ve zdaňovacím období z hypotečního úvěru, použitého poplatníkem na financování bytových potřeb. Poplatník musí daný úvěr řádně splácet a předmět bytové potřeby vlastní a v době po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí též užívá ke svému trvalému bydlení nebo bydlení manžela, potomků, rodičů nebo prarodičů.“ [Radová a Dvořák, 2003]

V zákonu je tedy přesně definováno, že pokud poplatník chce odečítat zaplacené úroky, tak účel úvěru musí být spojen s bytovou potřebou, poplatník musí řádně splácet a nemovitost aktivně užívat (případně někdo z jeho nejbližší rodiny).

## 2 PŘEKLENOVACÍ ÚVĚR

Překlenovací úvěr je parametrově poměrně složitý produkt a proto také často v praxi klienti mají problém porozumět, jak vlastně funguje. Jsou zde určité výhody i nevýhody oproti hypotékám a tyto budou srozumitelně vysvětleny. Nejdříve je však třeba definovat samotný překlenovací úvěr a vysvětlit jeho základní parametry. Pokud chci popsat produkt jako je překlenovací úvěr ze stavebního spoření, je třeba začít od stavebního spoření.

### 2.1 Historický vývoj stavebního spoření

Zrodem stavebního spoření lze označit Velkou Británii ve druhé polovině 18. století. Stavební spoření funguje na principu kolektivního spoření a právě tehdy byla poprvé tato myšlenka kolektivního spoření za účelem rychlejšího postavení domu uvedena do praxe. Vznikly společnosti, tzv. building societies, do kterých se sdružilo pár desítek lidí toužících po vlastním bydlení. Tito lidé pravidelně přispívali určitými splátkami, které byly následně použity na financování staveb a pozemků. Takto tito členové platili až do té doby, než byly postaveny všechny domy všech členů společnosti. Tímto okamžikem zanikla pro všechny účastníky povinnost platit a společnost byla zrušena. Jednalo se o první znaky solidárního spoření, kdy se část osob vzdá svých úspor ku prospěchu jiné osoby, která tímto dříve dosáhne na uspokojení svých potřeb. Na podobném systému fungují i dnešní stavební spořitelny. [Lukáš a Keilar, 2007]

Jelikož myšlenka společného spoření se na ostrovech setkala s velmi pozitivním ohlasem, začala se rozšiřovat i do zbytku Evropy. Nejdříve do Německa a Rakousko - Uherska. Nejznámějším představitelem a zakladatelem původních stavebních spořitel v Rakousku byl Friedrich Raiffeisen.

Stejnou myšlenku měl a na ni postavil i svůj nápad počátkem 20. let 20. století i Němec Georg Kropp. Německo bylo po 1. světové válce velice zpustošeno, mnoho domů bylo srovnáno se zemí a proto bylo třeba vystavět velké množství domů nových. Problémem byla i samotná finanční situace, ve které se němečtí obyvatelé po válce nacházeli. Georg Kropp v roce 1921 v městečku Wüstenrot založil spolek, do kterého členové vkládali finanční prostředky a jakmile v nich byla dostatečná suma, mohl si některý z členů pořídit vlastní bydlení. Systém výběru tohoto vybraného člena záležel na štěstí, jelikož se o něm

losovalo a to až do konce 30. let. Teprve tehdy byl zaveden statut hodnotícího čísla, díky kterému začalo být přidělování finančních prostředků jednotlivým klientům zásadně spravedlivější. Dalším významným mezníkem se stala podpora státu, díky které se o tento produkt rozpoutal ještě větší zájem. Od roku 1934 existovala možnost snížení daňového základu, tou zásadní změnou však byla přímá státní podpora zavedena roku 1952, která se na počátku pohybovala dokonce v intervalu 25 – 35% [Prčík, 2002]

## 2.2 Fáze stavebního spoření

### 2.2.1 Spoření

Stavební spoření je produkt, který momentálně smí poskytovat pouze stavební spořitelny a řídí se Zákonem o stavebním spoření (Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření). Stavební spořitelny jsou ze zákona velmi přísně kontrolovány a je dohlíženo na to, jak a kde zhodnocují své prostředky (respektive prostředky klientů) a jsou tedy regulovány ze strany státu. Výhodou této regulace je to, že díky ní jsou vklady klientů garantovány státem (jsou pojištěny ze zákona do výše 100 000 Eur). Samozřejmě za to, že stát dává spořitelně určitou garanci a ručí za peníze, které u ní její klienti zhodnocují, chce nějakou “protislužbu“. Touto protislužbou je omezení dispozice s prostředky klientů.

Zde je přímá citace ze zákona o stavebním spoření: *„Provozovatelem stavebního spoření je stavební spořitelna. Stavební spořitelna je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci, kterými jsou stavební spoření a další činnosti podle tohoto zákona (§ 9)“* [asociace českých stavebních spořitel, 2013]

Ve své podstatě stavební spořitelny nesmí prostředky klientů investovat do rizikových aktiv (na rozdíl od bank) a tedy jejich hlavní pole působnosti jsou státní dluhopisy a úvěry, které poskytují zpět vlastním klientům. Tímto se tedy stavební spořitelny připravují o možné vyšší zisky na úkor garance zhodnocení prostředků klienta, které je tedy garantováno nejen samotnou spořitelnou, ale i státem. Ovšem za tuto garanci získávají klienti stavebních spořitel, kteří se tedy ve smlouvě zaváží 6 let spořit, výhodu v podobě státní podpory a to dělá z jinak velmi konzervativního produktu produkt velmi zajímavý (pokud bereme v úvahu poměr výnos/riziko, případně výnos/likvidita). [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Je třeba zmínit také skutečnost, že ve smlouvě o stavebním spoření se vždy sjednává tzv. cílová částka. V praxi se opět setkáváme s milnými informacemi, takže je třeba vědět, že cílová částka je dle zákona o stavebním spoření předpokládaná suma vkladů účastníka, státních podpor, připsaných úroků a úvěru ze stavebního spoření, který klient může a nemusí využít. Neznamená tedy, že pokud si klient sjedná cílovou částku například 200 000 Kč, musí naspořit 200 000 Kč. Ale také to neznamená, že po naspoření určité částky si musí klient prostředky zbylé do 200 000 Kč vzít úvěrem. Zákon pouze mluví o možnosti využití úvěru ze stavebního spoření a také zde není uvedena žádná nutnost naspoření celé cílové částky. O stavebním spoření jako produktu by bylo možné napsat celou bakalářskou práci, ale ve stručnosti bylo nutné vysvětlit alespoň základní systém, od kterého se odvíjí i poskytování úvěrů.

### 2.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

Další věc, které je třeba se v souvislosti se stavebním spořením věnovat, je řádný úvěr ze stavebního spoření. Podle již zmiňovaného zákona o stavebním spoření má každý klient, který si u stavební spořitelny spoří, po splnění určitých podmínek nárok na přidělení řádného úvěru ze stavebního spoření (dále jen ÚSS). Tyto podmínky částečně stanovuje zákon a dává stavebním spořitelnám možnost si zákon přizpůsobit a upravit si některé podmínky ve všeobecných obchodních podmínkách. Klient získává nárok na ÚSS po splnění tří základních podmínek.

V zákoně je konkrétně uvedeno, že pro přidělení ÚSS je třeba mít existující smlouvu o stavebním spoření minimálně 24 měsíců a tedy stavební spořitelna tuto podmínku může upravit ve svých VOP na například 36 měsíců. Obvykle ale spořitelny mají stanovenou tu minimální dobu, po které je možné ÚSS získat na 24 měsíců, což je tedy ze zákona minimum. První podmínka je tedy existence smlouvy o stavebním spoření minimálně 24 měsíců. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Jakou druhou podmínku si každá spořitelna stanovuje specifický ukazatel spořivosti klienta a to je tzv. ukazatel zhodnocení, respektive hodnotící číslo. Ve VOP je vždy uvedeno přesně podle jakého vzorce spořitelna tento ukazatel počítá a klient je s touto podmínkou tedy také seznámen. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Poslední ze tří základních kritérií pro přidělení ÚSS je procento naspoření cílové částky. Tento ukazatel nám tedy říká, jakou část ze sjednané cílové částky již klient naspořil a až

po naspoření stanovené hranice (nejčastěji 40% z cílové částky) může opět dojít k přidělení ÚSS. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Až po splnění všech tří zde vyjmenovaných a popsanych podmínek získává klient nárok na ÚSS. Do té doby je právě možné využít překlenovacího úvěru. V souvislosti s ÚSS je vhodné doplnit, že úroková sazba tohoto úvěru je vždy stanovena ve smlouvě o stavebním spoření, po celou dobu splácení je garantovaná, takže zde neexistuje žádná fixace a úrok se splácí anuitně (stejně jako obvykle u hypotéky), současně s vyřízením ÚSS zaniká stavební spoření jako takové (takže dál již klient nepobírá státní podporu) a již klient splácí pouze ÚSS. Platí zde také, že úroková sazba, stanovená ve smlouvě je přímo úměrná úrokové sazbě spoření. Přesněji čím vyšší úrok na spoření, tím vyšší úrok také na ÚSS viz tabulka níže.

<i>Tabulka úročení stavebního spoření a ÚSS</i>		
	<b>kladný úrok na stavebním spoření</b>	<b>záporný úrok na ÚSS</b>
<b>Tarif A</b>	1%	3,50%
<b>Tarif B</b>	2%	4,90%
<b>Tarif C</b>	3%	6%

Tabulka 1 - Úročení stavebního spoření a ÚSS (vlastní zpracování)

V tabulce jsou údaje Raiffeisen stavební spořitelny a můžeme vidět přímou úměrnost mezi úročením vkladů na stavebním spoření a ÚSS. Maximální rozdíl mezi úrokovou sazbou stavebního spoření a ÚSS je dán zákonem o stavebním spoření a je to 3%. Místo názvů konkrétních smluvních tarifů jsem uvedl pouze značení A, B, C, což je pro tento účel dostatečné.

### 2.2.3 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr je tedy produkt, který stavební spořitelny vytvořily pro ty klienty, kteří buď nemají stavební spoření, a přesto by chtěli využít úvěru od stavební spořitelny, nebo mají stavební spoření, ale ještě nesplnili všechny podmínky pro přidělení ÚSS. Název překlenovací je tedy příznačný tomu, že se jedná o úvěr na dobu, než klient "překlene" čas na splnění podmínek pro řádný úvěr ze stavebního spoření.



Tento typ úvěru je velmi specifický a svými parametry se významně liší právě od ÚSS nebo hypotéky, což je důvodem, proč jsem si vybral právě srovnání překlenovacího úvěru a hypotéky. Je třeba mít na paměti, že pokud se klient rozhodne využít překlenovacího úvěru, musí si založit smlouvu o stavebním spoření a překlenovací úvěr bude využívat pouze do doby, než splní podmínky na přidělení již zmiňovaného ÚSS. Tedy po splacení obvykle 40% z dluhu končí překlenovací úvěr a přechází do tzv. řádného ÚSS.

V praxi to běžně probíhá tak, že v době splácení překlenovacího úvěru existuje stavební spoření a vedle něj úvěrový účet. Klient tedy splácí dvě částky na dva různé účty, kdy samozřejmě účet stavebního spoření je vinkulován k úvěrovému účtu (takže není možné naspořené peníze vybrat, lze je pouze použít na splacení úvěru). [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Na účet stavebního spoření se tzv. dospořuje a na úvěrový účet se splácí pouze úrok. Tady je patrný první rozdíl oproti hypotéce. Na úvěrovém účtu je po celou dobu splácení překlenovacího úvěru dluh v původní výši a celou dobu se platí úroky ve stejné výši, takže se úroková část nesplácí anuitně, ale placené úroky se nemění. Tento fakt je samozřejmě nevýhodou, protože klientovi se úrok nesnižuje a tedy platí v době překlenovacího úvěru (dále jen PÚ) více úroků než by platil v případě anuitního splácení. Na druhou stranu vedle úvěrového účtu existuje celou dobu účet stavebního spoření, který se chová jako ve spořicí fázi (v podstatě je ve spořicí fázi, pouze je vinkulován k úvěru), takže tento účet stavebního spoření je celou dobu splácení PÚ úročen kladným úrokem, který je sjednán ve smlouvě a také je na něj připisovaná státní podpora, což částečně kompenzuje splácení vyššího úroku (oproti anuitnímu splácení). [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Po dosažení již zmiňovaných podmínek pro přidělení řádného úvěru se naspořené prostředky na účtu stavebního spoření převedou na úvěrový účet a tím je uhrazena část dluhu a pokračuje se splácením ÚSS.

### **2.3 Podmínky poskytnutí úvěru a potřebné doklady**

Vyřízení překlenovacího úvěru u stavební spořitelny, obdobně jako banky při vyřizování hypotéky, je poměrně byrokraticky náročné. Konkrétním potřebným dokladům jsou věnovány následující odstavce.

### 2.3.1 Potřebné doklady

V průběhu schvalování požadavku na překlenovací úvěr stavební spořitelna opět zkoumá tři základní aspekty žádosti. Bonitu klienta, zajištění úvěru a účel úvěru.

Bonitu klient prokazuje, obdobně jako v případě hypotéky, potvrzením o příjmu ze závislé činnosti (v případě zaměstnance), kde zaměstnavatel stvrzuje, že klient je zaměstnaný a vyčíslí jeho průměrný čistý příjem obvykle za poslední tři měsíce. V případě, že potenciální klient je OSVČ, svůj příjem prokazuje doložením 1 - 3 předchozích daňových přiznání, ze kterých banka podle své metodiky spočítá jeho průměrný čistý příjem. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Účel úvěru od stavební spořitelny je přesně vymezen v zákoně o stavebním spoření a věnuje se mu níže samostatně.

Pro zajištění překlenovacího úvěru nemovitostí je třeba před schvalováním úvěru doložit znalecký odhad tržní ceny nemovitosti a obvykle také nabývací titul (např. kupní smlouvu) nebo aktuální LV (list vlastnický = výpis z katastru nemovitostí), aby banka měla jistotu, že nemovitost je majetkem žadatele o překlenovací úvěr, případně jeho ručitele a také že není zatížena zástavním právem vůči jinému subjektu či věcným břemenem.

Po schválení úvěrů, aby bylo možné tento čerpat, je třeba vložit zástavní právo do katastru nemovitostí (na katastrálním pracovišti příslušném dané nemovitosti), tento úkon je v současné době zpoplatněn částkou 1000 Kč, která se platí přímo na katastrálním pracovišti. Na vložení zástavního práva do katastru nemovitostí má katastrální pracoviště stanovenou lhůtu 30 dní a než samotné vložení proběhne je vložena pouze tzv. plomba, což stavební spořitelně pro čerpání prostředků stačí, ale po čerpání je třeba ještě doložit LV s již vloženým zástavním právem. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Součástí zajištění úvěru je vždy také povinná vinkulace pojistného plnění z pojištění nemovitosti, tedy zastavovaná nemovitost musí být pojištěna minimálně proti základním živelným škodám (požár, krupobití, povodeň, záplava, atd.) a plnění z tohoto majetkového pojištění je vinkulováno ve prospěch stavební spořitelny, která klientovi poskytuje úvěr. Význam tohoto zajištění je vysvětlen u hypoték a v případě stavebních spořitelen je samozřejmě totožný.

Stavební spořitelny často vyžadují také potvrzení o povolení inkasního splácení úvěru z běžného účtu u banky.

Po doložení uvedených dokladů spolu s úvěrovými smlouvami s ověřenými podpisy klientů (ověření obvykle provádějí pracovníci stavební spořitelny, případně je třeba některé dokumenty ověřit úředně) je možné čerpat úvěrové prostředky.

### 2.3.2 Fixace

Výraz fixace úrokové sazby byl vysvětlen u hypotečních úvěrů, proto zde budou vysvětleny pouze odlišnosti v případě stavebních spořitelen.

Pojem fixace v souvislosti s úvěry od stavebních spořitelen je poměrně nová záležitost. V případě ÚSS je úroková sazba daná zákonem o stavebním spoření a VOP dané spořitelny, takže není možné ji jakýmkoliv způsobem fixovat nebo v průběhu splácení měnit.

Fixaci tedy řešíme pouze v případě a na dobu překlenovacího úvěru. Překlenovací úvěry již od svého vzniku měly danou fixaci úrokové sazby, která byla obvykle na dobu 3 nebo 5 let, ale s tím, že v minulosti často stavební spořitelny nevyužívaly možnosti změnit úrokovou sazbu po uplynutí fixační doby a tedy bylo možné říci, že úroková sazba byla fixována na celou dobu splácení PÚ i ÚSS, což byla obrovská výhoda.

Současný konkurenční boj o každého klienta donutil stavební spořitelny ke zpřísnění fixačních podmínek. Můžeme tedy říci, že nyní již všechny stavební spořitelny využívají po dobu splácení PÚ fixaci úrokové sazby stejně jako banky, takže za mimořádné splátky přímo na účet překlenovacího úvěru jsou zavedeny sankce (obvykle od určité částky, zaplacené mimořádně a jednorázově) a úrokové sazby jsou po skončení fixace přepočítány podle aktuálních podmínek (obvykle jako určitá přírážka k PRIBORu), tzn., že se po fixaci mění. [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

V této souvislosti je nutné zmínit, že PÚ je možné bez sankcí rychleji zaplatit a to mimořádnými vklady na účet stavebního spoření, které nejsou nijak omezeny a ani nemohou být. Je tedy možné mimořádně zrychlovat naspoření potřebných % z cílové částky a tím rychleji dosáhnout výhodnějšího ÚSS.

### 2.3.3 LTV

Také v případě využití úvěru od některé stavební spořitelny může klient slyšet pojem LTV, stejně jako v případě hypotéky. Tento pojem jsem již definoval v části, věnované hypotečním úvěrům, proto bych pouze zmínil, že stavební spořitelny obvykle nabízí klientům LTV 80%.

## 2.4 Účelovost úvěru

Zákon o stavebním spoření přesně specifikuje, za jakým účelem je možné použít prostředky získané pomocí překlenovacího či řádného úvěru ze stavebního spoření.

Bytovými potřebami se rozumí například výstavba rodinného či bytového domu, koupě bytu či domu, koupě pozemku, změna stavby, údržba stavby nebo udržovací práce, splacení úvěru použitého na financování bytových potřeb, atd. Přehled všeho, co lze zařadit pod pojem bytové potřeby, tedy nač může účastník stavebního spoření využít úvěr, jsou uvedeny v §6 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření. [LBBW Bank, 2012]

*(1) Bytovými potřebami účastníka, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí*

- a. výstavba bytového domu, <sup>6)</sup> rodinného domu, <sup>7)</sup> nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu, <sup>8)</sup>*
- b. změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,*
- c. koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,*
- d. koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,*
- e. 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 k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,*
- f. změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na*

*1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,*

*2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, <sup>8)</sup>*

*včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,*

*3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,<sup>9)</sup>*

- g. vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),*
- h. 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 bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,*
- i. řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,<sup>10)</sup>*
- j. připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu<sup>8)</sup> k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,*
- k. splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí. [zákon č. 96/1993, 2013]*

## **2.5 Splácení úvěru**

Splácení překlenovacího úvěru a později ÚSS probíhá tedy ve dvou fázích. V první fázi klient splácí překlenovací úvěr a to obvykle do naspoření 40% cílové částky (u Raiffeisen stavební spořitelny 35% v případě úvěrů zajištěných nemovitostí).

Samotné splácení překlenovacího úvěru probíhá pravidelně ve dvou platbách. Jedna je tzv. dospořování, ta je připisovaná na účet stavebního spoření, který jak již bylo definováno výše, stále existuje a je vinkulován ve prospěch úvěrového účtu. Druhá platba je pouze splátka úroků a připisuje se na úvěrový účet.

Naspořením obvyklých 40% z cílové částky a splněním ostatních, výše zmíněných, podmínek se prostředky z účtu stavebního spoření použijí na úhradu části dluhu na úvěrovém účtu, samotné stavební spoření zanikne a dále klient splácí řádný úvěr ze stavebního spoření. Tento je splácen již stejným způsobem jako v případě hypotéky. Splátka již není rozdělena na dvě částky, ale splácí se jedna částka na jeden účet (účet stavebního spoření již neexistuje a splácení probíhá pouze na úvěrový účet). [Raiffeisen stavební spořitelna, 2013]

Úvěr ze stavebního spoření se již splácí anuitně, takže část splátky se odečte na zaplacení úroku a zbytek připsaných prostředků snižuje dluh.

## 2.6 Specifické znaky

Většina specifických znaků již byla zmíněna v předchozích částech této práce, přesto je na místě shrnout významné odlišnosti překlenovacích úvěrů od hypotečních úvěrů. Níže je pouze bodový seznam naprosto základních výhod a nevýhod úvěru od stavební spořitelny, které budou podrobně a číselně rozebrány v praktické části.

### 2.6.1 Výhody

Připisování kladných úroků a státní podpory na účet stavebního spoření (PÚ)

Garance úrokové sazby zákonem (ÚSS)

Možnost předčasného a mimořádného splacení (ÚSS a částečně i PÚ)

Nižší průběžné poplatky oproti hypotékám

### 2.6.2 Nevýhody

Splácení konstantního úroku (PÚ)

Vyšší poplatky za vyřízení oproti hypotékám

## 2.7 Daňová zvýhodnění

Stejně jako u hypotečních úvěrů je jednou z výhod financování bydlení pomocí překlenovacího úvěru možnost odečtení zaplacených úroků od základu daně z příjmu fyzických osob a tím snížení daňové povinnosti.

Platí zde stejné podmínky jako v případě hypotéky, protože tyto jsou, jak již bylo v části o hypotékách zmíněno, dány zákonem o daních z příjmů.

V zákonu je definováno, že pokud poplatník chce odečítat zaplacené úroky, tak účel úvěru musí být spojen s bytovou potřebou, poplatník musí řádně splácet a nemovitost aktivně užívat (případně někdo z jeho nejbližší rodiny).

V případě PÚ je při stejné úrokové sazbě vždy více zaplacených úroků za rok (protože se nesplácí anuitně) a tedy i vyšší daňové zvýhodnění.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**



### 3 ZADÁNÍ PRO PRAKTICKOU ČÁST

Pro porovnání aktuálních tržních nabídek je nutné zvolit základní parametry hypotéky a překlenovacího úvěru. Pro tuto práci bylo zvoleno zadání, které bylo předloženo zástupcům jednotlivých bank a spořitelen a ti vypracovali nabídky. První zvolené kritérium je specifický klient. Tento klient požaduje financovat koupi nemovitosti a potřebuje půjčit 1 000 000 Kč, je zaměstnaný a jeho čistý měsíční příjem činí 20 000 Kč. Klient by chtěl úvěr (úvěr je v této souvislosti myšlen jako obecné označení půjčky, protože daný klient se rozhoduje mezi hypotékou a překlenovacím úvěrem) splatit maximálně za 30 let a přitom požaduje co nejnižší splátku. Proto byla zvolena horní hranice splatnosti požadovaná klientem a to 30 let ve všech nabídkách (pokud to bylo možné). Virtuální klient má 30 let, je svobodný, bezdětný a bez dalších závazků (např. jiných úvěrů, hypoték atd.). Klient chce úvěrem financovat vlastní bydlení, proto bude tento úvěr účelový.

#### 3.1 LTV

Důležité kritérium v zadání je tzv. LTV. Tato zkratka pochází z anglického Loan to Value a ukazuje nám poměr požadovaného úvěru k zástavní hodnotě nemovitosti, jinými slovy poměr požadovaného úvěru k aktuální tržní ceně zastavované nemovitosti. Každá hypotéka musí samozřejmě být zajištěna nemovitostí, tímto zajištěním si banka snižuje riziko, že pohledávku nevymůže.

V praxi to funguje tak, že klient kupovanou nebo i jinou nemovitost v jeho osobním vlastnictví “zastaví“ (tímto výrazem je myšlen vklad zástavního práva na nemovitost do katastru nemovitostí) ve prospěch banky, od které si úvěr na pořízení této nemovitosti bere. Tato operace se provádí na katastru nemovitostí, kde se vloží zástavní právo ve prospěch banky. Banka má poté úvěr zajištěn proti nesplácení ze strany klienta samotnou nemovitostí, takže v případě dlouhodobého nesplácení (přesnou dobu si každá banka stanoví v obchodních podmínkách) má banka možnost a právo nemovitost dát do exekuce a tím vymoci alespoň část pohledávky za hypotéku.

Tímto stručným popisem extrémní situace se snažíme naznačit jak je ukazatel LTV důležitý nejen pro banku, ale i pro klienta. Čím vyšší je LTV, tím větší riziko banka podstupuje a tím je samozřejmě i vyšší nabízená úroková sazba pro klienta. K nejčastěji voleným hodnotám patří hodnoty LTV 70%, 80% a 85%. Pro účely této práce bylo zvoleno LTV 80%,

tím tedy předpokládáme, že tržní cena nemovitosti (zjištěná ze znaleckého odhadu) je minimálně 1 250 000 Kč.

Budeme tedy předpokládat, že náš klient kupuje nemovitost, která má tržní hodnotu větší než 1 250 000 Kč a potřebuje financovat hypotékou “pouze“ 1 000 000 Kč. Tato situace nejčastěji nastává ze tří příčin. Nejpravděpodobnější příčina je, že klient má naspořené vlastní prostředky ve výši alespoň 250 000 Kč a ty použije na dofinancování zbytku ceny (za předpokladu že prodejní cena = tržní cena stanovená znalcem). Další možná varianta je, že klient zbylých 250 000 Kč dofinancuje pomocí jiného úvěru, který není zajištěn nemovitostí. V praxi je tato varianta také hojně využívána, protože samozřejmě ne každý klient má naspořených dostatek prostředků, ale nutno podotknout, že je velmi drahá, neboť nezajištěný úvěr bývá samozřejmě dražší než hypotéka (vyšší úroková sazba spolu s kratší splatností znamenají často vysokou splátku). Jako třetí variantu, již méně pravděpodobnou, můžeme jmenovat prodej výrazně pod tržní cenou nemovitosti za účelem rychlého prodeje, případně prodej v aukci například při exekučním zabavení nemovitosti. Tato situace také může nastat, ale obvykle je třeba doložit odhad tržní ceny od dalšího nezávislého znalce, protože samozřejmě prodej tak hluboko pod tržní cenou je bance podezřelý a musí si stanovenou hodnotu ověřit.

### 3.2 Fixace

Jedno z nejdůležitějších zvolených kritérií je fixace. Fixací rozumíme období, po které se klientovi nemění splátka (v případě anuitního splácení - což je tento případ) a také se nemění úroková sazba, je tedy “fixována“ na určitou dobu. Zvolená fixace je 5 let, což je asi nejběžnější doba fixace hlavně při současné situaci na trhu. V dnešní době je velmi výhodné fixovat si hypotéku na alespoň 5 let, protože úrokové sazby jsou na minimu posledních několika let, možná i desetiletí. Tohle všechno je samozřejmě spojeno se snižováním REPO sazby, kterou vyhláší ČNB, a to dokonce dvojnásobným v loňském roce (2012). Jednoduše řečeno to znamená, že banky si velmi levně půjčují peníze od centrální banky a tím pádem je levně půjčují i dál, nehledě na to, že v období krize je samozřejmě nízká kupní síla obyvatelstva a klesá poptávka po hypotékách, což je dalším velkým důvodem a vysvětlením pro nejnižší úrokové sazby desetiletí. Takže tímto krátkým vysvětlením jsme naznačili, proč se momentálně doporučuje delší doba fixace.

Předpokládá se, že úrokové sazby začnou v příštích letech zase růst, a proto také oblíbená fixace na 3 roky je momentálně méně výhodná, přestože na ni dostane klient nižší úrokovou sazbu (což je logický krok banky, který je stejně jako u LTV spojen s rizikem). Naopak u fixací například na 10 a více let je již riziková přírážka banky k základní úrokové sazbě tak vysoká, že se nevyplatí takto dlouhou dobu volit.

U fixace je nutno podotknout, že pro klienta je velmi důležité vědět co se děje po skončení fixace. Měsíc před koncem fixace přijde klientovi nová nabídka od banky na prodloužení fixace o další období a hlavně nová nabídka splátky a úrokové sazby na toto následující období. Nová úroková sazba se stanovuje jako přírážka k PRIBORu. PRIBOR je tzv. referenční úroková sazba, kterou vyhláší ČNB každý měsíc a dá se říct, že je to minimální úroková sazba na trhu. Zmíněná přírážka k této sazbě je již v kompetenci banky s tím, že je stanovené maximum, o které lze PRIBOR navýšit.

### 3.3 Doplnkové služby

Poslední kritérium, které bylo zvoleno pro objektivnost porovnání, jsou doplňkové služby. Banky nabízí spoustu možností doplňkových služeb, které naoko zlevní klientovi hypotéku (sníží se díky spojení více služeb úroková sazba), ale v reálu se náklady zvýší, což lze vyčíst nejlépe z ukazatele RPSN, ale o tom až dále. Protože tyto služby dělají výrazné rozdíly v nabídkách bank a hlavně snižují celkovou porovnatelnost nabídky, rozhodl jsem se je do mé práce nezahrnout. Budeme uvažovat pouze s tzv. transakčním účtem, což je povinný běžný účet vedený u dané banky, ze kterého je klient povinen splácet hypotéku. Další doplňkové služby, jako je například pojištění klienta k hypotéce, jsou jen těžko porovnatelné. Každá banka totiž nabízí trochu jiné pojištění. Klient si obvykle může zvolit základní pojištění (proti smrti a invaliditě 3. stupně) nebo další dopojištění například neschopnosti splácet, nemoci atd. Problém je právě v tom, že každé pojištění má jiné parametry, jiné krytí a jinou cenu. To jsou důvody, které vedou k názoru, že čím více doplňkových služeb klient zvolí, tím hůře se mu budou produkty různých bank porovnávat.

### 3.4 Shrnutí zadání

Tímto byly zjednodušeně vysvětleny veškeré ukazatele a informace, které musely být před začátkem tržního průzkumu nadefinovány. Jen krátké shrnutí: byl zvolen úvěr ve výši 1 000 000 Kč, za předpokladu hodnoty nemovitosti minimálně 1 250 000 Kč, tedy LTV 80%. Úvěr je na koupi nemovitosti, takže je účelový a splácet se bude anuitními splátkami (v případě hypotéky). Doba fixace je 5 let a doba splácení 30 let. Klient je muž, 30 let, bezdětný a svobodný. Jeho čistý měsíční příjem je 20 000 Kč a nemá žádné jiné závazky. Klient si založí u vybrané banky běžný účet a jinou doplňkovou službu si nezvolí.

## 4 AKTUÁLNÍ TRŽNÍ SROVNÁNÍ HYPOTÉK

Nyní již k samotnému tržnímu průzkumu. Účelem této práce je tedy porovnat překlenovací úvěry od stavebních spořitelén a hypotéky od bank. Nejdříve budou porovnány tři nabídky hypoték mezi sebou, poté bude totéž provedeno v případě překlenovacích úvěrů a nakonec budou souhrnně srovnány nejlepší nabídky. Tento postup byl zvolen, protože oba produkty jsou od sebe výrazně odlišné a bude lepší je parametrově a cenově porovnat nejdříve zvlášť a až poté mezi sebou.

První část práce je věnována porovnání aktuálních, reálných nabídek, které byly získány od tří největších bank na českém trhu. Svoji nabídku pro účely této práce vypracovala Komerční banka, ČSOB a Česká spořitelna. Na základě obecné tržní situace, která byla popsána výše, je obecný předpoklad, že hypotéka bude celkově levnější než překlenovací úvěr, což bude na následujících listech ověřeno.

### 4.1 Základní údaje

Základní údaje			
Banka	KB	ČS	ČSOB
<i>fixace (v letech)</i>	5	5	5
<i>LTV (%)</i>	80	80	80
<i>základní úroková sazba (%)</i>	3,34	3,79	3,99
<i>sleva za běžný účet (%)</i>	0	0,5	0,3
<i>konečná úroková sazba (%)</i>	3,34	3,29	3,69
<i>výše měsíční splátky (Kč)</i>	4402	4401	4597

Tabulka 2 – Základní parametry hypotéky (vlastní zpracování)

Tabulka 2, věnovaná hypotékám, shrnuje zadané data a jsou zde vypsány základní informace získané z nabídek bank.

Ve všech případech byla vypracována nabídka, kde splatnost hypotéky je 30 let, fixace 5 let a LTV 80%. Banky reklamují úrokové sazby pod 3%, dokonce Česká spořitelna nabízí úrokovou sazbu na úrovni 2,79%, která je dostupná téměř pro každého, ale za předpokladu LTV 70% a také s pojištěním hypotéky. Jak již bylo zmíněno, pro účely této práce bylo zvoleno LTV 80%, hlavně kvůli stavebním spořitelnám, kde je toto obvyklé, a hlavně proto se nabídky úrokových sazeb od předních bank českého trhu nedostaly pod 3%.

Nejlepší nabídku úrokové sazby vypracovala Česká spořitelna a to konkrétně 3,29% p.a., KB byla v těsném závěsu se svými 3,34% p.a., oproti tomu ČSOB přišla s na dnešní poměry poměrně špatnou nabídkou - 3,69% p.a.

Banky tyto úrokové sazby vždy podmiňují aktivním užíváním jejich běžného účtu a například u České spořitelny je při aktivním užívání běžného účtu sleva na úrokové sazbě 0,5% p.a.

## 4.2 Počáteční poplatky

Poplatky (Kč)			
Banka	KB	ČS	ČSOB
<i>poplatek za zpracování</i>	2900	3000	4000
<i>sleva na poplatku</i>	0%	0%	0%
<i>poplatek po slevě</i>	2900	3000	4000
<i>poplatek za čerpání</i>	1500	2000	1500
<i>celkem jednorázové poplatky</i>	4400	5000	5500

Tabulka 3 – Poplatky u hypotéky (vlastní zpracování)

Tabulka 3 se věnuje počátečním poplatkům v případě hypoték. Jak již bylo zmíněno, vstupní poplatky jsou u hypoték nižší než u překlenovacích úvěrů a to poměrně významně. Poplatek za vyřízení je od 2 900 Kč do 4 000 Kč a poplatek za čerpání mezi 1 500 Kč a 2 000 Kč. V součtu si klient, pokud se rozhodne pro hypotéku jedné z vybraných bank, musí připravit v případě nejlevnější KB 4 400 Kč a v případě nejdražší ČSOB 5 500 Kč. Oproti stavebním spořitelnám, které se v kolonce poplatek za vyřízení shodují na částce 20 000 Kč, je to velmi nízká částka.

### 4.3 Pravidelné měsíční platby

Pravidelné měsíční platby (Kč)			
Banka	KB	ČS	ČSOB
<i>splátka</i>	4402	4401	4597
<i>poplatek za běžný účet</i>	68	120	60
<i>poplatek za správu hypotéky</i>	150	150	150
<i>měsíčně celkem</i>	4620	4671	4807

Tabulka 4 – Pravidelné měsíční platby u hypotéky (vlastní zpracování)

Tabulka 4, týkající se hypoték, je orientovaná pouze na měsíční platby klienta. Je zde sečtena měsíční splátka úvěru spolu s poplatkem za vedení běžného účtu, který je u hypotéky nutný a spolu s velmi kontroverzním poplatkem za správu hypotéky. Tento poplatek je v poslední době nechvalně známý, protože jej klienti soudně napadli a některým z nich po vyhraném sporu byly tyto poplatky vráceny za celou dobu splácení hypotéky. Bez ohledu na tento fakt si banky tento poplatek v aktuálně platných sazebnících dále účtují, takže jsem jej ve své práci také zohlednil, přestože je možné, že jej účtovat přestanou.

### 4.4 Celkové náklady hypoték

Celkové náklady (Kč)			
Banka	KB	ČS	ČSOB
<i>Celkem zaplaceno splátkami</i>	1584720	1584360	1654920
<i>Celkové poplatky za běžný účet</i>	24480	43200	21600
<i>Celkové poplatky za správu hypotéky</i>	54000	54000	54000
<i>Celkem poplatky za výpis z účtu</i>	750	1440	600
<i>Poplatek za vyřízení hypotéky</i>	4400	5000	5500
<i>Celkové náklady za 30 let</i>	1668350	1688000	1736620
<i>Celková daňová úspora</i>	87708	87654	98238
<i>Celkové čisté náklady za 30 let</i>	1580642	1600346	1638382
<i>Počáteční dluh</i>	1000000	1000000	1000000
<b><i>Čisté přeplacení</i></b>	<b>580642</b>	<b>600346</b>	<b>638382</b>

Tabulka 5 – Celkové náklady hypotéky (vlastní zpracování)

Tabulka 5, která je poslední tabulkou z části porovnání hypoték se již věnuje celkovým nákladům hypotéky a finálnímu srovnání. Do tohoto srovnání jsem zahrnul celkovou částku, zaplacenou splátkami, veškeré poplatky za správu běžného i hypotečního účtu, poplatky za vyřízení hypotéky a také za výpisy z účtu. Poslední jmenovaný poplatek jsem u hypoték ještě nezmiňoval, týká se papírového ročního výpisu, který klient potřebuje, aby mohl uplatnit odečet zaplacených úroků v daňovém přiznání a je stále ještě obvyklejší než internetový výpis z účtu, který je bez poplatku.

#### 4.5 Poplatky za vedení a správu hypotéky

Je na místě se pozastavit u poplatků za vedení a správu běžného účtu a hypotéky. V těchto poplatcích je pravděpodobně největší nevýhoda hypotéky. Jsou to naprosto zbytečné prostředky, které klient musí platit pouze za to, že má u banky hypotéku, kde bance platí úroky a také za to, že má u banky zřízen běžný účet, na který bance posílá peníze s nulovým úročením. Je pochopitelné, že banky musí z nějakých poplatků platit hlavně svoje kamenné pobočky, přesto jsou tyto nehorázně nadsazené a vzhledem k tomu, že na běžném účtu klient bance v podstatě půjčuje krátkodobé peníze, které banka může poskytnout jiným klientům ve formě kontokorentu nebo kreditní karty a úrok na běžném účtu je obvykle okolo 0,05% a na kreditní kartě 20 - 30%, pak nerozumím tomu, proč má klient za takto levné peníze pro banku ještě platit. Tato situace je typická pro český trh, kdy zlí jazykové tvrdí, že český národ je příliš hloupý, když je ochoten platit bankám tak nadsazené poplatky za všechny možné služby, které jsou v zahraničí běžně zdarma v rámci služeb banky klientovi. Předchozí komunistický režim může být jakousi omluvou pro české občany, kteří v této nelehké době byli zvyklí a nucení nevyjadřovat některé své názory (zejména kritické).

Předchozí odstavec se mírně odchýlil od tématu, ale stejně jako bylo a ještě bude poukázáno na vysoké poplatky za vyřízení překlenovacího úvěru, musí být poukázáno na obrovské poplatky za vedení a správu hypotéky. Na těchto poplatcích klient za 30 let splácení hypotéky zaplatí u vybraných bank od 75 600 Kč (součet poplatku za běžný účet a správu hypotéky u ČSOB) do 97 200 Kč (stejný součet u České spořitelny). Oproti tomu za vedení překlenovacího a později i řádného úvěru ze stavebního spoření, jak již bylo uvedeno, jsou celkové poplatky za 30 let cca 15 000 - 16 000 Kč.



## 4.6 Výsledné přeplacení

Součet zmiňovaných plateb za celou dobu včetně všech poplatků a splátek hypotéky nám říká, kolik klient za 30 let bance zaplatí. Od tohoto součtu byla ve výpočtu odečtena daňová úspora, což je 15% ze zaplacených úroků. Suma zaplacených úroků za celou dobu hypotéky byla zjištěna jednoduše tak, že od sumy splátek hypotéky za celou dobu byla odečtena jistina 1 000 000 Kč a z vypočteného úroku za celou dobu splatnosti hypotéky byla tedy vypočítána 15% daňová úspora. Po odečtení daňové úspory a 1 000 000 Kč jistiny úvěru byla v tabulce vypočtena reálná částka, kterou klient přeplatí, tedy peníze, které klient zaplatí bance nad rámec jistiny úvěru právě na úrocích a poplatcích.

## 4.7 Nejvýhodnější nabídka hypotéky

Při analýze zjištěného výsledku je třeba konstatovat, že nejlevnější nabídka s ohledem na veškerá kritéria, která byla do výpočtu zahrnuta, je nabídka Komerční banky, přestože její nabízená úroková sazba byla mírně vyšší než u České spořitelny. Komerční banka zvítězila v tomto srovnání hlavně díky výrazně nižším průběžným poplatkům než má Česká spořitelna. ČSOB s tak vysokou úrokovou sazbou, kterou nabídla, neměla šanci zmíněné dva konkurenty ohrozit a dopadla tedy nejhůř. U České spořitelny by klient zaplatil asi o 20 000 Kč více než u Komerční banky a u ČSOB dokonce téměř o 60 000 Kč více než u KB.

## 5 AKTUÁLNÍ TRŽNÍ SROVNÁNÍ PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ

V této části práce se budu věnovat porovnání aktuálních, reálných nabídek, které jsem získal od tří největších stavebních spořitelen na českém trhu. Svoji nabídku mi vypracovala Českomoravská stavební spořitelna, Raiffeisen stavební spořitelna a Modrá pyramida stavební spořitelna.

### 5.1 Aktuální tržní situace

Stavební spořitelny v těchto dnech a měsících poměrně výrazně bojují s bankami o úvěrové klienty. Jak již bylo zmíněno výše, REPOsazba, kterou vyhláší ČNB na dvou týdnů bázi, je na historicky minimální hodnotě a tento fakt je výhodou spíše pro banky než pro stavební spořitelny, které prostředky na úvěrování získávají převážně od vlastních, spořicí klientů. Těmto klientům spořitelny vyplácí dvouprocentní, u starších smluv dokonce tříprocentní roční úročení na účtech stavebního spoření a vzhledem k tomu, že spořicí klientů je stále více než úvěrových, tak nemají potřebu si další prostředky půjčovat od ČNB a na úvěry používají právě prostředky získané výše popsanou cestou od vlastních klientů. Tento fakt v momentální situaci značí velkou nevýhodu oproti bankám, protože ty si často půjčí peníze od ČNB s úrokem momentálně na úrovni 0,05% ročně, kdežto stavební spořitelny jsou nuceny si půjčovat peníze od klientů za úrok 2 - 3% ročně. Podle této situace se také odvíjí nabídka úrokových sazeb na hypotéky a překlenovací úvěry na trhu, kdy vidíme, že stavební spořitelny si nemohou dovolit nabídnout sazby výrazně pod 3%, ale banky tento prostor mají. Je velmi pravděpodobné, že tato situace se v řádech měsíců maximálně let zase změní ve prospěch stavebních spořitelen, ale momentálně je to tak, jak bylo popsáno. I to je jeden z důvodů, proč je zajímavé porovnat, jakým způsobem se stavební spořitelny vypořádávají se vzniklou situací a jestli jsou vůbec schopné bankám momentálně konkurovat.

## 5.2 Základní údaje překlenovacích úvěrů

Základní údaje			
Stavební spořitelna	ČMSS	MPSS	RSTS
<i>Fixace (v letech)</i>	3	5	5
<i>LTV (%)</i>	80	80	80
<i>úroková sazba PÚ (%)</i>	3,5	3,09	3,4
<i>celková splátka PÚ (Kč)</i>	4426	3966	4340
<i>doba splácení PÚ (měsíce)</i>	224	232	210
<i>úroková sazba SÚ (%)</i>	4,3	5	3,5
<i>splátka SÚ (Kč)</i>	5600	6000	6000
<i>doba splácení SÚ (měsíce)</i>	136	128	133

Tabulka 6 – Základní parametry překlenovacích úvěrů (vlastní zpracování)

V tabulce 6 jsou zpracovány základní údaje ze zadání pro stavební spořitelny a z jejich nabídek. U ČMSS bylo možné vybírat pouze ze dvou fixací a to buď 3, nebo 6 let, proto byly zvoleny 3 roky místo obvyklých 5 let. Z tabulky je patrné, že úroková sazba na překlenovacím úvěru se nijak výrazně neliší a pohybuje se mezi 3% až 3,5% p.a. Naproti tomu úrokové sazby pro stavební úvěr se výrazně liší a toto je zapříčiněno zvoleným tarifem, kdy ČMSS a MPSS zvolili úrokovou sazbu 2% p.a. na stavební spoření a tím pádem je na stavebním úvěru vyšší úrok než v případě RSTS, kde její poradce nabídl úrok na spoření 1% p.a. a naopak pouze 3,5 % p.a. garantovaně na stavebním úvěru.

Splátka překlenovacího úvěru se skládá ze dvou částí, jak již bylo zmíněno výše, takže celková splátka v tabulce je již jejich součtem a je to tedy konečná, měsíční platba po dobu překlenovacího úvěru. Díky nejnižší úrokové sazbě, kterou nabídla MPSS, je její splátka PÚ nejnižší.

Poslední důležitou informací, kterou je třeba z tabulky vyčíst je celková doba splácení, která je počítána na měsíce, protože k překlenutí na řádný úvěr dochází u každé spořitelny po jiné době a samozřejmě to nebývá přesně za několik let, ale po splnění tří podmínek, daných zákonem o stavebním spoření. Je třeba si všimnout, že v případě prvních dvou nabídek je součet doby splácení PÚ a SÚ roven 360 měsícům, což je přesně 30 let, pak u třetí nabídky (RSTS) je součet pouze 343 měsíců, což je asi 28,5 roku. Tato odlišnost je způsobena tím, že Raiffeisen stavební spořitelna určuje dobu splácení tarifně a není možné na-

stavit přesnou dobu splatnosti například na 30 nebo 25 let. Tento problém bude při porovnání vyřešen přepočtem nákladů na 30 let, ale o tom až dále.

### 5.3 Poplatky za vyřízení překlenovacího úvěru

Poplatky (Kč)			
Stavební spořitelna	ČMSS	MPSS	RSTS
<i>Poplatek za zpracování</i>	20000	20000	20000
<i>Poplatek za čerpání</i>	0	0	0
<i>Celkem jednorázové poplatky</i>	20000	20000	20000

Tabulka 7 – Poplatky za vyřízení překlenovacího úvěru (vlastní zpracování)

Tabulka 7 nám jen v jednoduchosti ukazuje, jaké jsou počáteční náklady vyřízení překlenovacího úvěru. Je možné s čistým svědomím říci, že právě tento poplatek je jedna z největších nevýhod stavebních spořitelen, protože zatímco u hypoték se poplatek pohybuje kolem 4000 Kč, pak u stavebního spoření je to 20 000 Kč za překlenovací úvěr ve stejné výši.

Tento poplatek se skládá ze dvou částí. První část je poplatek za založení stavebního spoření, které je samozřejmě nutné založit, protože právě z něj se bere překlenovací úvěr. Tento poplatek mají spořitelny obvykle nastaven na 1% z cílové částky a většinou bývá omezen horní hranicí, což například u RSTS je 15 000 Kč. Druhá část poplatku je za vyřízení úvěru a také bývá ve výši 1% z cílové částky úvěru a opět je omezen horní hranicí, například u RSTS je to 10 000 Kč.

Pokud tedy vyřizujeme úvěr ve výši 1 000 000 Kč, tak se dostaneme pod hranici maximálního poplatku u stavebního spoření a na hranici maxima za úvěr, což znamená, že nás vyřízení úvěru celkem stojí 20 000 Kč. Pokud by se jednalo o dvojnásobný úvěr, tak bychom překročili maximální poplatky a pak by tedy úvěr na 2 000 000 Kč stál “pouze“ 25 000 Kč (maximum). Je nutné tedy konstatovat, že zvolená výše úvěru je, co se poplatku za vyřízení týče, nejdražší variantou.

## 5.4 Fixace úrokové sazby překlenovacího úvěru

Nyní se budeme věnovat samotnému výpočtu celkových nákladů úvěru za celou dobu splatnosti. Nejdříve je třeba si uvědomit, že úroková sazba je fixována pouze na 3 respektive 5 let a ve výpočtu uvažujeme se stejnou sazbou po celou dobu překlenovacího úvěru, což je sice velmi zavádějící, ale bohužel není jiná možnost jak nabídky porovnat vzhledem k tomu, že nevíme, jaký bude vývoj trhu v příštích pěti letech, a o úrokové sazbě pro následující fixaci bychom mohli pouze spekulovat.

Fixace úrokové sazby u stavebních spořitelen je navíc poměrně nová věc, před 5 lety se u žádné stavební spořitelny úrokové sazby nefixovaly, stavební spořitelny garantovali úrokové sazby na celou dobu splácení překlenovacího úvěru, což byla obrovská výhoda a tím pádem bylo možné kdykoliv překlenovací úvěr doplatit či refinancovat bez jakýchkoliv sankcí. Dnes je bohužel situace jiná. Díky obrovskému konkurenčnímu boji jak mezi stavebními spořitelkami, tak hlavně mezi stavebními spořitelkami a bankami, byly stavební spořitelny donuceny zavést nepopulární opatření pro udržení vlastních klientů, kterým je právě zavedení klasické fixace a sankcí za splácení úvěru před koncem fixace, jako je tomu u bank.

Situace ohledně fixace úrokových sazeb u stavebních spořitelen byla dostatečně vysvětlena v teoretické části, proto zde nebude více rozváděna.

## 5.5 Celkové náklady překlenovacího úvěru

Celkové náklady (Kč)			
Stavební spořitelna	ČMSS	MPSS	RSTS
<i>Měsíční úrok na PÚ</i>	2918	2600	2840
<i>Celkový úrok na PÚ</i>	653632	603200	596400
<i>Celkový úrok na SÚ</i>	151531	173326	136100
<i>Měsíční poplatek za spoření</i>	28	25	27
<i>Měsíční poplatek za úvěr</i>	28	25	27
<i>Průběžné poplatky celkem</i>	16352	14800	14931
<i>Poplatek za vyřízení</i>	20000	20000	20000
<i>Celkem zapláceno</i>	841515	811326	767431
<i>Přepočet na 30 let (RSTS)</i>	841515	811326	805467
<i>Celková daňová úspora</i>	120774	116479	109875
<i>Výnosy spoření v době PÚ</i>	71000	101000	40000
<b><i>Čisté přeplacení</i></b>	<b>649741</b>	<b>593847</b>	<b>655592</b>

Tabulka 8 – Celkové náklady překlenovacího úvěru (vlastní zpracování)

S předpokladem neměnné úrokové sazby po celou dobu překlenovacího úvěru se můžeme věnovat poslední tabulce, která se týká překlenovacích úvěrů od stavebních spořitel (tabulka 8).

V této tabulce je přehledně vypočteno tzv. čisté přeplacení, což je suma, kterou klient fyzicky zaplatí nad částku, kterou si půjčil a to včetně poplatků a očištěna o daňové úspory. Jelikož se úrok v době překlenovacího úvěru platí celou dobu ve stejné výši, není složité vypočítat celkové zaplacené úroky za celou dobu splácení PÚ.

### 5.5.1 Průběžné poplatky

Měsíční poplatky za vedení stavebního spoření a úvěrového účtu byly zaokrouhleny na celé koruny nahoru u všech stavebních spořitel. Celkový poplatek byl vypočítán jako suma těchto dvou poplatků vynásobená počtem měsíců splácení PÚ a k tomu byl přičten měsíční poplatek za vedení úvěru vynásobený počtem měsíců splácení SÚ. Tento postup byl zvolen, protože v době splácení překlenovacího úvěru existuje jak účet stavebního spoření, tak úvěrový účet a na obou se platí poplatky za vedení, ale po přidělení řádného sta-

vebního úvěru účet stavebního spoření zaniká a existuje pouze úvěrový účet, tedy platí se již jen jeden poplatek za vedení úvěrového účtu.

Pokud tedy sečteme sumu poplatků za celou dobu splácení úvěru a za vyřízení úvěru se sumou zaplacených úroků, dostaneme výsledné prostředky, které klient zaplatí nad rámec původní výše úvěru. Jelikož si každý rok může odečíst zaplacené úroky od daňového základu a ušetřit tak 15% ze zaplacených úroků na dani z příjmu FO, předpokládám, že klient této možnosti využije a proto jsem v závěru odečetl daňovou úsporu za celou dobu splácení úvěru.

### 5.5.2 Přepočet na 30 let u RSTS

Poslední poznámka k tabulce, jak již bylo zmíněno, Raiffeisen stavební spořitelna vyměřuje dobu splatnosti úvěru tarifně a na základě tarifu s nejdelší dobou splatnosti je úvěr splatný asi za 28,5 roku. Pro zachování objektivnosti a porovnatelnosti tohoto tržního srovnání byly zaplacené úroky a poplatky přepočteny na 30 let. Tento přepočet byl proveden zjednodušeně tak, že zaplacená částka byla vydělena koeficientem 28,5 a vynásobena koeficientem 30.

## 5.6 Nejvýhodnější nabídka PÚ

Poslední řádek tabulky je tedy čisté přeplacení za celou dobu splácení úvěru a to ve všech případech je 30 let. V tomto příkladu poměrně jasně zvítězila Modrá pyramida stavební spořitelna, kde suma prostředků, zaplacených nad rámec úvěru je 593 847 Kč za 30 let. Českomoravská stavební spořitelna a Raiffeisen stavební spořitelna skončili, alespoň co se nákladovosti týče, výrazně za Modrou pyramidou. S celkovými náklady nad rámec jistiny ve výši 649 741 Kč v případě Českomoravské stavební spořitelny a 655 592 Kč v případě Raiffeisen stavební spořitelny.

Výsledek byl ovlivněn několika faktory, zejména výbornou nabídkou úrokové sazby v případě Modré pyramidy, dále také nejlepším výběrem a nastavením tarifu zvoleného PÚ a v neposlední řadě srovnatelnými poplatkovými podmínkami pro všechny stavební spořitelny, což dokazuje konzervativnost tohoto produktu.

## 5.7 Daňová úspora

Na tomto místě bude krátce rozebrán dopad obou výše analyzovaných produktů na daň z příjmu fyzických osob, což je v tabulkách kolonka daňová úspora. Jak již bylo definováno v teoretické části, oba produkty při splnění určitých podmínek mají pro FO tu výhodu, že zaplacené úroky je možné odečítat z daňového základu a tedy o 15% zaplacených úroků snížit výslednou daňovou povinnost.

Můžeme si všimnout, že v případě hypoték jsou zaplacené úroky za celou dobu splácení hypotéky nižší ve všech případech, než v případě využití překlenovacích úvěrů. Toto je způsobeno již mnohokrát zmiňovaným rozdílem ve splácení úroku v případě překlenovacího úvěru.

Konkrétně tedy v případě hypoték klient uspoří na dani z příjmu (díky zaplaceným úrokům) za celých 30 let splácení hypotéky cca 87 000 Kč v případě KB i ČS a 98 000 v případě ČSOB. Naproti tomu klient, který zvolí překlenovací úvěr, uspoří na dani z příjmu FO vždy přes 100 000 Kč. Přesněji je to 120 000 Kč v případě využití PÚ od ČMSS, 116 000 Kč u MPSS a 109 000 Kč v případě RSTS.



## 6 SROVNÁNÍ NEJLEPŠÍCH NABÍDEK

V kapitolách o hypotékách a překlenovacích úvěrech byla vždy určena nejlepší nabídka hypotéky či PÚ. Při výpočtu nejlepší nabídky bylo kalkulováno jak se samotnými zaplacenými úroky, tak i s veškerými obvyklými poplatky, které si banky a stavební spořitelny účtují. Uvažovány byly také daňové důsledky využití jednotlivých produktů a pro účely výpočtu čistého přeplacení byla jistina v případě PÚ snížena o výnosy stavebního spoření v době PÚ.

Nejlepší nabídku hypotéky vypracovala, jak již bylo řečeno, Komerční banka. Nejlepší nabídka překlenovacího úvěru přišla z poradenského místa Modré pyramidy stavební spořitelny. Po započtení všech výše zmíněných parametrů bylo vypočítáno velmi přesně reálné přeplacení v případě obou těchto produktů. Zatímco u Komerční banky by klient za 30 let zaplatil 580 642 Kč nad rámec jistiny, v případě Modré pyramidy by to bylo 593 847 Kč. Rozdíl v zaplacených úrocích je minimální.

Obecně známé pravidlo, že v případě větších úvěrů (řádově od 1 milionu Kč), není dobré využívat stavebního spoření, je nyní vyvráceno, což byl také jeden z cílů této práce. Je třeba si velmi dobře uvědomit, že úroková sazba a její výpočet (který hraje proti stavebnímu spoření) není všechno. Velmi důležité je znát dobře poplatkovou politiku bank a stavebních spořitelen a taky vědět, že vyšší zaplacené úroky po dobu PÚ vyrovnává státní podpora, kladný úrok na stavebním spoření a nižší poplatky. Proto výsledný rozdíl v přeplacení na hypotéce a PÚ je z 1 000 000 Kč jistiny pouhých 13 205 Kč.

Spolu s možností mimořádného splácení ÚSS a mimořádného dospořování v době PÚ a tedy zrychlení doplacení PÚ a v neposlední řadě fixací úrokové sazby po celou dobu ÚSS a 5 let PÚ, je stavební spoření jednoznačně výhodnější volbou v tomto srovnání. Splatnost ÚSS se ve všech případech pohybuje okolo 11 let (od 10,6 roku do 11,3 roku), to tedy znamená, že v případě využití stavebního spoření je garance úrokové sazby na dobu 5 let PÚ plus cca 11 let SÚ, což znamená, že ze 30 let splatnosti celého úvěru má klient po dobu cca 16 let garantovanou úrokovou sazbu. V případě hypotéky je to pouhých 5 let (doba fixace) s tím, že v současné době jsou úrokové sazby na historickém minimu, a proto se předpokládá jejich růst.

Volba hypotéky je při lepší úrokové sazbě i po započtení poplatků jednoznačně výhodná, ale pouze na prvních 5 let a další léta jsou již loterií, což v konzervativní ČR klienti neslyší rádi.

## ZÁVĚR

Bakalářská práce byla zaměřena na srovnání hypoték a překlenovacích úvěrů a jejich dopady na daň z příjmu.

V teoretické části této práce byla daná problematika definována s využitím odborných pramenů včetně parametrů nutných k provedení praktické analýzy.

Praktická část byla věnována analýze aktuálních tržních podmínek a aktuálních reálných nabídek hypoték a překlenovacích úvěrů. Výsledkem těchto analýz bylo zjištění, který z těchto dvou produktů je vhodnějším řešením dané situace a také byli zhodnoceny obecné výhody a nevýhody využití jednotlivých produktů. V neposlední řadě byl zjištěn a vyčíslen konkrétní dopad využití jednotlivých produktů na daň z příjmu FO.

Závěr práce byl věnován vyhodnocení zjištěných výsledků a doporučení využití jednotlivých produktů i vzhledem k daňovým dopadům.

Cílem práce bylo srovnat aktuální tržní podmínky v souvislosti s poskytováním hypoték a překlenovacích úvěrů a popsat rozdíly ve využití daných produktů. V práci bylo srovnání provedeno a bylo zjištěno, že v daném případě je výhodnější využití překlenovacího úvěru od stavební spořitelny.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

ČESKÁ SPOŘITELNA Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/sazebnik-d00013266>

ČESKOMORAVSKÁ STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z [https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/Sazebnik\\_uhrad\\_06-2013.pdf](https://www.cmss.cz/uploads/pdf/sazebnik-uhrad/Sazebnik_uhrad_06-2013.pdf)

ČSOB Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z <http://www.csob.cz/cz/Csob/Sazebniky/Stranky/Sazebnik-pro-fyzicke-osoby-obcany.aspx>

HYBLEROVÁ, Šárka. *Zdroje financování bytové výstavby v České republice se zaměřením na hypoteční úvěr*. Vyd. 1. V Liberci: Technická univerzita v Liberci, 2010, s. 61-64. ISBN 9788073726737.

KALABIS, Zbyněk. *Základy bankovníctví: bankovní obchody, služby, operace a rizika*. 1. vyd. Brno: BizBooks, 2012, 168 s. ISBN 978-80-265-0001-8.

KOMERČNÍ BANKA. Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z <http://www.sazebnik-kb.cz/file/cms/cs/sazebniky/kb-20130601-sazebnik-1-obcane.pdf?20130531193410>

KRÁĚ, Miloš. *Bankovníctví a jeho produkty*. Žilina: GEORG, 2009, 265 s. ISBN 978-80-89401-07-9.

KROH, Michael. *Jak si vzít úvěr*. 1. vyd. Praha: Grada, 1999, 154 s. ISBN 80-7169-617-x.

LBBW Bank. Naši klienti. Hypotéky – Americká hypotéka. [online] 2012. [cit. 2012-03-25]. Dostupné z <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobnibankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-cokoliv-americka-hypoteka.shtml>

LUKÁŠ, V. – KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1.vyd. Praha: Express, s.r.o., 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

PRČÍK, Tomáš. *Stavební spoření v kostce*. 1. vyd. Brno: Era – vydavatelství, 2002, 124 s. ISBN: 80-86517-29-2.

RADOVÁ, Jarmila a Petr DVOŘÁK. *Finanční matematika pro každého*. 4. rozš. vyd. Praha: Grada, 2003, 259 s. ISBN 8024704730.

RAIFFEISEN STAVEBNÍ SPOŘITELNA. Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z <http://www.rsts.cz/dokumenty-a-sazebniky/sazebnik-uhrad/>

STAVEBNÍ SPOŘITELNA ČESKÉ SPOŘITELNY. Sazebník úhrad. [online] 2013. Dostupné z <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/sazebnik-uhrad/fyzicke-osoby/>

STAVEBNÍ SPORITELNA ČESKÉ SPORITELNY. Zákon č. 96/1993, o stavebním spoření. [online] 2013. Dostupné z <http://www.burinka.cz/cs/obchodni-podminky/zakon-o-stavebnim-sporeni/02/>

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

RSTS	Raiffeisen stavební spořitelna
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna
LTV	Loan to value
PÚ	Překlenovací úvěr
ÚSS	Úvěr ze stavebního spoření
FO	Fyzická osoba
RPSN	Roční procentní sazba nákladů
ČNB	Česká národní banka

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 - Úročení stavebního spoření a ÚSS (vlastní zpracování) .....	24
Tabulka 2 – Základní parametry hypotéky (vlastní zpracování) .....	37
Tabulka 3 – Poplatky u hypotéky (vlastní zpracování) .....	38
Tabulka 4 – Pravidelné měsíční platby u hypotéky (vlastní zpracování) .....	39
Tabulka 5 – Celkové náklady hypotéky (vlastní zpracování).....	39
Tabulka 6 – Základní parametry překlenovacích úvěrů (vlastní zpracování) .....	43
Tabulka 7 – Poplatky za vyřízení překlenovacího úvěru (vlastní zpracování).....	44
Tabulka 8 – Celkové náklady překlenovacího úvěru (vlastní zpracování).....	46

## **SEZNAM PŘÍLOH**

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD ČESKÉ SPORITELNY

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD ČSOB

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD KB

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD MPSS 1

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD MPSS 2

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD RSTS

PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD ČMSS

# PŘÍLOHA P I: ZADÁNÍ OD ČESKÉ SPOŘITELNY

v.1.93\_epak

## Nabídka Hypotéky České spořitelny



I. Možnosti úvěru  
Maximální možná výše úvěru: 2 272 000 Kč Je poskytnutí úvěru reálné?  ANO  NE

II. Vaše údaje  
Jméno a příjmení: Petr Sikora Počet žadatelů: 1  
Čistý měsíční příjem žadatelů: 20 000 Kč Měsíční závazky žadatelů: 0 Kč

III. Údaje o Hypotéce ČS  
Účel úvěru: koupě Očekávaná hodnota zast. nemovitosti: 1 250 000 Kč  
Výše úvěru: 1 000 000 Kč Podíl úvěru na zajištění (LTV): 80%  
Splatnost úvěru: 30 let Doba fixace úrokové sazby: 5  
Úroková sazba: 3,29% Měsíční splátka úvěru: 4 401 Kč

### Hypotéka s prémie

Získáte slevu na úrokové sazbě 0,3% pro první období fixace a k tomu navíc finanční prémie ve výši 4% z vyčerpané částky hypotéky, kterou můžete použít na cokoli. Prémie je vyplácena poměrně na začátku druhého a každého dalšího období fixace úrokové sazby až do 20 let od podpisu úvěrové smlouvy.

Celková výše prémie: 40 000 Kč

Vyplaceny bonus dle délky fixace následujícího období: 3 roky: 8 000 Kč, 4 roky: 10 667 Kč, 5 let: 13 335 Kč

Doba splatnosti v letech	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátky v Kč:	18 121	9 814	7 070	5 718	4 921	4 401

Výchozí úroková sazba	4,09%	Úroková sazba je ZDARMA garantována do 30.5.2013
Sleva za hypoteku s prémie	-0,30%	
Sleva za splácení z aktivního účtu ČS	-0,50%	

Úvěr bude splácen vždy poslední den v měsíci

### IV. Poplatky

#### Poplatky vybraných služeb Hypotéky

Hypotéka s prémie	3 000 Kč
Celková cena za služby	3 000 Kč
Měsíční poplatky za služby	0 Kč
Poplatek za správu úvěru (Poplatkové prázdniny)	ZDARMA

Pokud nemáte uzavření pojištění nemovitosti, rádi Vám jej rychle a jednoduše zajistíme při sjednání Vaší hypotéky

### V. Kontakty

#### Hypotéční specialista:

Golemfinance  
Petr Sikora  
777 64 66 67

Datum vytvoření nabídky: 30.04.2013

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v této nabídce jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném případě závazek České spořitelny a.s. k poskytnutí hypotéčního úvěru za podmínek uvedených v této nabídce ani jakýkoli jiný závazek.



## PŘÍLOHA P II: ZADÁNÍ OD ČSOB

### × ČSOB Hypotéka

ČSOB Hypotéka     ČSOB Americká hypotéka     ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů

**Základní údaje hypotéky**

Předpokládaná cena nemovitosti:  Kč    ČSOB Hypotéka – do 85 % hodnoty nemovitosti

Požadovaná výše hypotéky:  Kč (min. 200 000 Kč)

Doplňková část:  Kč (max. 200000 Kč)

Délka splácení hypotéky:  (5-30 let)

Fixace úrokové sazby na:  1 rok     15 let    Úrokové bonusy:  Pojištění 2 ze 3  
 3 roky     20 let     Závazek směřovat svůj příjem na účet v ČSOB  
 5 let     25 let  
 10 let     30 let

Žádost o státní podporu:  Ano    Hypotéka bude použita na koupi:  Bytu  
(aktuálně není státem poskytována)     Rodinného domu  
 Ne

**Počet osob ve společné domácnosti**

Dospělých osob:

Děti do 6 let:

Děti od 6 do 15 let:

Nezapařené děti od 15 do 26 let:

**Výdaje měsíčně**

Pojistění nemovitosti:  Kč (min. 150 Kč)

Ostatní výdaje:  Kč

**Příjmy měsíčně**

Proměrný čistý příjem:  Kč

Za správu hypotéky měsíčně:  Kč    Úroková sazba bez bonusu:  % p.a.

Státní finanční podpora měsíčně:  Kč    Úroková sazba s bonusy:  % p.a.

Životní minimum měsíčně:  Kč    Výše měsíční splátky:  Kč

Minimální nutný čistý příjem měsíčně:  Kč

Nejedná se o předmluvní informace dle zákona č.145/2010 Sb.  
Jedná se pouze o orientační výpočet, konkrétní parametry úvěru budou uvedeny v předmluvních informacích a ve smlouvě o úvěru.

[TISK](#)    [EXPORT DAT](#)    [VYČISTIT FORMULÁŘ](#)

## PŘÍLOHA P III: ZADÁNÍ OD KB

Golefinance  
Sikora Petr  
Hypoteční makléř

tel.: 777 64 66 67  
fax:  
e-mail:

### Předběžné posouzení hypotečního úvěru Komerční banky, a.s.

Údaje týkající se Vámi požadovaného hypotečního úvěru:

**Hypoteční úvěr Klasik do 85% LTV**

Celková cena objektu úvěru:	1 000 000 Kč	Žadatel:	Petr Sikora
Vlastní prostředky:	0 Kč	Telefon / E-mail:	777 646 667 /
<b>Požadovaná výše úvěru</b>	<b>1 000 000 Kč</b>	Ulice:	Bří. Mrštíků
Doba splatnosti úvěru:	30 let	Město:	Břeclav 2
Platnost úrokové sazby:	5 let	PSČ:	69002
Předpokládaná výše zajištění:	1 250 000 Kč		
Úrokový bonus:	ANO		
Domicilace plateb u KB:	ANO		
Životní pojištění:	NE		

Úroková sazba: 3,34 % p.a. Garance úrokové sazby je 30 kalendářních dnu od data nabídky úrokové sazby klientovi  
Splátka úvěru: 4 402 Kč měsíčně

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

5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
18 120 Kč	9 814 Kč	7 071 Kč	5 718 Kč	4 921 Kč	4 402 Kč
510 000 Kč	942 000 Kč	1 308 000 Kč	1 618 000 Kč	1 880 000 Kč	2 102 000 Kč

**Obchod bude pravděpodobně schválen**

Maximální výše úvěru 2 050 520 Kč  
Maximální výše splátky 9 254 Kč

Příkladný výčet cen souvisejících s poskytnutím hypotečního úvěru a dalších cen za poskytnuté bankovní služby a za úkony s bankovními službami souvisejícími, které Komerční banka, a.s. účtuje v souladu se Sazebníkem vydávaným Komerční bankou, a.s. (platí od 1.2.2009).

Cena za zpracování hypotečního úvěru	2 900 Kč
Vyhodnocení rizik spojených s nemovitou zastavou	
bytová jednotka	<input type="radio"/> 3 500 Kč
rodinný dům	<input type="radio"/> 4 500 Kč
ostatní (nerezidenční objekty, developerské projekty apod.)	individuálně
Cena za vystavení příslibu	2 000 Kč
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500 Kč
Cena za správu a vedení úvěrového účtu (se státní podporou)	<input type="radio"/> 150 Kč měsíčně
Spravování úvěru	<input type="radio"/> 150 Kč měsíčně
Spravování úvěru - Flexibilní hypotéka	<input checked="" type="radio"/> 250 Kč měsíčně
Cena za změnu podmínek smlouvy z podnětu klienta (dodatek)	4 000 Kč
Cena za změnu podmínek smlouvy v příslibu	500 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v elektronické formě	zdarma
Cena za výpis z úvěrového účtu v papírové formě	20 Kč
Garance úrokové sazby u hypotéky Dopředu	11 000 Kč
Zaslání 1. upomínky při neprovedení splátky	100 Kč
Potvrzení o výši zůstatku na úvěrovém účtu	1 500 Kč

Zpracováno dne  
30.4.2013

Hypoteční úvěr Komerční banky - snadná  
cesta k vlastnímu bydlení



## PŘÍLOHA P IV: ZADÁNÍ OD MPSS 1

Zadání  
Popis Hodnota  
Datum založení 25.3.2013  
Původní cílová částka 1 000 000 Kč  
Původní tarif KREDIT III. - Standardní 255  
Státní podpora Ano  
Blokování vkladů při 40 % CČ Ano  
Cíl simulace Úvěr ze stav. spoření  
Simulace PkU HYPOÚVĚŘ 85  
Celková splatnost úvěru 30 let  
Stav účtu  
Popis Hodnota  
Ke dni 25.3.2013  
Zůstatek 0,00 Kč  
Parametr ohodnocení 0,00  
Saldo STP 0,00 Kč  
Nepřipsané úroky 0,00 Kč  
Spoření  
Popis Hodnota  
Vklady 323 716,00 Kč  
Státní podpora 35 668,00 Kč  
Úroky 74 848,27 Kč  
Poplatky 16 136,00 Kč  
Celkem naspořeno 418 096,27 Kč  
Úroková sazba 2,00 %  
Délka spoření 231,2 měsíců  
Úrokové zvýhodnění (bonus) 0,00 Kč  
Překlenovací úvěr  
Popis Hodnota  
Datum PkU 31.3.2013  
Úroková sazba 3,09 %  
Měsíční splátka 2 600,00 Kč  
Z toho měsíční poplatek za vedení účtu 25,00 Kč  
Počet měsíců 231 měsíců  
Čáska k dospoření do 40% CČ 395 225,00 Kč  
Délka dospořování do 40% CČ 225 měsíců  
Měsíční dospořování 1 366,00 Kč  
Akontace 0,48 %  
Suma úroků 594 825,00 Kč  
Celková výše splátek 600 600,00 Kč  
Poplatky za vedení PkU 5 775,00 Kč  
Úvěr ze stavebního spoření  
Popis Hodnota  
Výše úvěru 593 130,92 Kč  
Zajištění Nemovitě zástavy

## PŘÍLOHA P V: ZADÁNÍ OD MPSS 2

Termín přidělení 30.06.2032  
Úroková sazba 5,00 %  
Měsíční splátka 6 000,00 Kč  
Úvěr splacen dne 25.03.2043  
Celková suma úroků 173 325,49 Kč  
Suma plateb klienta 769 906,41 Kč  
Poplatky za vedení PdU 3 450,00 Kč  
Celková RPSN 3,45 %  
RPSN počet plateb 361  
RPSN suma plateb 1 788 602,68 Kč

# PŘÍLOHA P VI: ZADÁNÍ OD RSTS

RASKA



## Modelování stavebního spoření

Případ	Popis	Smlouva	RČ	RefUser
Příklad	Sada globálních parametrů	Název majitele	Datum modelování	RefTime
0				E43579219.1
Ne	98		30.4.2013	30.4.2013 14:11:48

Výsledky	UZ	Pohyby spoř.	Pohyby úvěr
Výsledky modelování			
Modelováno od data uzavření smlouvy.		30.4.2013	
Modelováno bez použití informací o smlouvě.			
Namodelované pohyby odpovídají vypočtenému RPSN.			
Do finančního toku byl vložen standardní vklad.		1 500,00 Kč	
>> MODELOVÁNÍ SPOŘENÍ <<			
Úroková sazba spoření		1	
Vklad		1 500,00 Kč	
Datum vzniku první možnosti získání PÚ		30.4.2013	
Rozhodný den zhodnocení		31.7.2030	
Datum přidělení		31.10.2030	
Max.výše stavebního úvěru		643 903,00 Kč	
Celková výše vkladů - spoření		316 500,00 Kč	
Celková výše SP		30 751,00 Kč	
Spoření ukončeno ke dni		31.10.2030	
Celkem naspořena částka		356 096,57 Kč	
Efektivní roční úroková míra spoření (EIR)		1,96 %	
Efektivní roční úroková míra spoření (RPSN)		1,33 %	
>> MODELOVÁNÍ PŘEKLENOVACÍHO ÚVĚRU <<			
Datum uzavření úvěrové smlouvy		30.4.2013	
Možnost čerpání úvěru do		30.6.2015	
Úroková sazba PÚ		3,4	
Úvěrový limit na počátku modelování		1 000 000,00 Kč	
Datum vyčerpání úvěrového limitu		31.5.2013	
Ve prospěch PÚ převedena naspořena částka ve výši		356 096,57 Kč	
Konečná výše pohledávky		-659 213,47 Kč	
Standardní splátka úvěru		2 840,00 Kč	
Celková výše úroků		-592 252,04 Kč	
Úroková sazba SÚ		3,5	
>> MODELOVÁNÍ STAVEBNÍHO ÚVĚRU <<			
Úroková sazba SÚ		3,5	
Datum otevření stavebního úvěru		31.10.2030	
Úvěrový limit na počátku modelování		0,00 Kč	
Datum vyčerpání úvěrového limitu		31.5.2013	
Datum ukončení úvěru		25.11.2041	
Vrácen přeplatek ve výši		204,14 Kč	
Standardní splátka úvěru		6 000,00 Kč	
Celková výše úroků		-136 098,39 Kč	
>> SOUHRNNÉ VÝSLEDKY ÚVĚRU <<			
Efektivní roční úroková míra úvěru (EIR)		3,46 %	
Efektivní roční úroková míra úvěru (RPSN)		3,54 %	
Daňová úspora		107 600,00 Kč	

## PŘÍLOHA P VII: ZADÁNÍ OD ČMSS

Model 6.08						
Program na výpočet stavebního spoření u Českomoravské stavební spořitelny, a.s.						
<b>Obchodní zástupce</b>	Zástupce	Martina Kadlecová				
	Adresa	ČMSS; Štěpnická 1082; Uherské Hradiště; 686 01				
	Telefon	608 631263				
	E-mail	martina.kadlecova@cmss-oz.cz				
	Poznámka	87153670				
<b>Informace o smlouvě</b>	Datum uzavření	05.03.2013				
	Typ klienta	S podporou				
	Spoření ukončeno dne	30.11.2031				
	Splacení úvěru	01.01.2043				
<b>Meziúvěr</b>	Cílová částka	1 000 000,00 Kč				
	VOP	06/12 Variant:30				
	Datum modelování	05.03.2013				
	Počet měsíců od data modelování do přidělení ČČ	224				
	Datum přidělení cílové částky	30.11.2031				
	Úroková sazba meziúvěru	3,50 %				
<b>Události</b>	<b>Datum</b>	<b>Událost</b>	<b>Měsíční platby</b>			
			<b>spoření (Kč)</b>	<b>meziúvěr (Kč)</b>	<b>úvěr (Kč)</b>	<b>celkem (Kč)</b>
	05.03.2013	Uzavření smlouvy, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 06/12 Variant:30, úroková sazba ve fázi spoření 1.5 % p.a. Datum modelování. Počet měsíců do splatnosti MÚ je 224.				
	11.03.2013	Mimořádná úložka ve výši 11 400,00 Kč, zůstatek je 1 070,00 Kč, HČ 0.				
	31.03.2013	Zahájení pravidelného spoření. Čerpání meziúvěru 1 000 000,00 Kč při sazbě 3.5 % p.a.	1 509,00			1 509,00
	30.04.2013	Zahájení pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků		2 916,70		4 425,70
	31.05.2030	Dosaženo hodnotící číslo 64.				
	31.08.2031	Naspořeno 40 % cílové částky.				
	30.11.2031	Konec pravidelného spoření. Spoření ukončeno přidělením. Ukončení spoření, cílová částka 1 000 000,00 Kč, smluvní podmínky 06/12 Variant:30, úroková sazba ve fázi spoření 1.5 % p.a. Naspořená částka činí 409 266,00 Kč. Dodatečně bude připsána státní podpora 2 000,00 Kč. Meziúvěr je splacen naspořenou částkou a úvěrem 590 734,00 Kč úročeným úrokovou sazbou ve výši 4.3 % p.a. Konec pravidelných měsíčních splátek meziúvěrových úroků	0,00			2 916,70
	01.01.2032	Zahájení pravidelných měsíčních splátek úvěru (splátka dle VOP).			5 600,00	5 600,00
	18.04.2032	Dodatečně připsána státní podpora 2 000,00 Kč.				
	01.01.2043	Upravená poslední pravidelná měsíční splátka úvěru. Konec pravidelných měsíčních splátek úvěru.			2 119,60	2 119,60
					0,00	0,00