

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**  
**FAKULTA EKONOMICKÁ**

Bakalářská práce

**Možnosti financování vlastního bydlení**

**The possibilities of financing own housing**

Anna Křivanová

Plzeň 2012

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Anna KŘIVANOVÁ**  
Osobní číslo: **K09B0462P**  
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Podniková ekonomika a management**  
Název tématu: **Možnosti financování vlastního bydlení**  
Zadávající katedra: **Katedra financí a účetnictví**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. Analyzujte financování bydlení pomocí hypotečního úvěru.
2. Analyzujte financování bydlení stavebním spořením.
3. Uveďte další možnosti financování vlastního bydlení.
4. Srovnajte a doporučte optimální řešení financování vlastního bydlení.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy:

40 - 60 stran

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

- **DVOŘÁK, P.** *Bankovníctví pro bankéře a klienty. 3. přepracované a rozšířené vydání.* Praha: Linde Praha, 2005. ISBN 80-7201-515-X
- **SYROVÝ, P.** *Financování vlastního bydlení.* Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1097-8
- **VICHNAROVÁ, L.** *Financování bydlení.* Brno: Era, 2007. ISBN 978-80-7366-6
- *Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění*

Vedoucí bakalářské práce:

**Ing. Miloslava Brejchová**

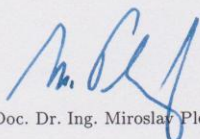
Katedra financí a účetnictví

Datum zadání bakalářské práce:

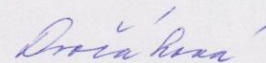
**30. listopadu 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce:

**4. května 2012**



Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný  
děkan



Prof. Ing. Lilia Dvořáková, CSc.  
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. listopadu 2011

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

*„Možnosti financování vlastního bydlení“*

vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucího bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni, dne 4.5.2012

.....

Anna Křivanová

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucím své bakalářské práce Ing. Miloslavě Brejchové, Doc. Ing. Karlu Srnkovi, Ph.D. a Ing. Karlu Karlovcovi za cenné připomínky a praktické rady při zpracování této práce.

## Obsah

Úvod .....	8
<b>1. Financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru.....</b>	<b>10</b>
1.1 Vymezení pojmů hypoteční úvěr a nemovitost.....	10
1.2 Žádost o hypoteční úvěr .....	10
1.3 Uzavření a zánik smlouvy o hypotečním úvěru .....	12
1.4 Účelovost a zajištění hypotečního úvěru.....	13
1.5 Výše hypotečního úvěru.....	15
1.6 Doba splatnosti hypotečního úvěru .....	16
1.7 Způsoby čerpání hypotečního úvěru .....	17
1.8 Způsoby splácení hypotečního úvěru.....	17
1.8.1 Anuitní splátka .....	17
1.8.2 Degresivní a progresivní splátka.....	18
1.8.3 Výhody a nevýhody jednotlivých způsobů splácení.....	18
1.9 Úroková sazba hypotečního úvěru .....	19
1.10 Státní podpora hypotečního úvěru v ČR .....	20
1.10.1 Úroková dotace .....	20
1.10.2 Daňový odpočet .....	22
1.11 Na závěr k hypotečnímu úvěru .....	23
<b>2. Financování vlastního bydlení pomocí stavebního spoření.....</b>	<b>24</b>
2.1 Historie stavebního spoření.....	24
2.2 Vymezení a účastníci stavebního spoření .....	25
2.3 Uzavření a zánik smlouvy o stavebním spoření.....	26

2.4	Průběh stavebního spoření .....	27
2.4.1	Fáze spoření .....	28
2.4.2	Fáze překlenovacího úvěru .....	29
2.4.3	Fáze řádného úvěru ze stavebního spoření .....	30
2.5	Státní podpora vázaná ke stavebnímu spoření .....	30
<b>3.</b>	<b>Další možnosti financování vlastního bydlení .....</b>	<b>32</b>
3.1	Bankovní úvěry .....	32
3.2	Nebankovní půjčky .....	33
3.2.1	Půjčky od rodinných příslušníků a od známých .....	33
3.2.2	Rychlé peníze.....	33
3.3	Státní úvěry .....	34
<b>4.</b>	<b>Srovnání a doporučení optimálního financování vlastního bydlení.....</b>	<b>35</b>
4.1	Vybrané příjmové skupiny .....	35
4.1.1	Mladí lidé.....	35
4.1.2	Rodina se dvěma dětmi.....	37
4.1.3	Rodina se zdravotně postiženým dítětem .....	38
4.2	Vybraná bytová potřeba .....	39
4.3	Řešení modelových situací.....	40
4.3.1	Mladí lidé.....	40
4.3.2	Rodina se dvěma dětmi.....	44
4.3.3	Rodina se zdravotně postiženým dítětem .....	48
4.3.4	Shrnutí a porovnání výsledků .....	52
<b>5.</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Seznam tabulek .....</b>	<b>55</b>
<b>7.</b>	<b>Seznam obrázků.....</b>	<b>56</b>

<b>8. Seznam použité literatury .....</b>	<b>57</b>
<b>9. Seznam příloh.....</b>	<b>61</b>



## Úvod

Jednou z nejdůležitějších otázek v životě běžného člověka je jistě otázka bydlení. Každý z nás tuto záležitost ve svém životě řešil nebo řešit bude. V současnosti je pro většinu obyvatel velmi obtížné ušetřit si ze svých příjmů takové finanční prostředky, aby si mohli pořídit vlastní bydlení pouze z těchto zdrojů. Lidé by ale měli mít možnost kvalitního bydlení, proto máme v dnešní době řadu způsobů, jak si místo k životu obstarat. Bankovní i nebankovní tržní prostředí nabízí tři obecnější druhy, jak si bydlení zajistit, konkrétně ve formě pronájmu, financování bydlení z vlastních zdrojů, financování pomocí bankovních (hypoteční úvěr, stavební spoření) nebo nebankovních produktů (půjčky od známých nebo rychlé peníze).

V případě pronájmu se jedná o levnější cestu, kterou lidé často volí kvůli nedostatku potřebných zdrojů a nevlí zadlužit se jakýmkoli druhem úvěru. Není to však investice do něčeho "vlastního", proto je to varianta, která je v rámci této práce považována za nevhodnou.

První část bakalářské práce je zaměřená na financování bydlení pomocí hypotečního úvěru. Nejdříve je definován pojem hypotéka a poté popsán postup od podání žádosti až po zánik hypotečního úvěru (potažmo úvěrové smlouvy). Samozřejmě jsou vysvětleny další základní pojmy k této problematice. Rovněž je vyloženo, jaké formy má a jak vysoká je státní podpora.

Druhá kapitola se věnuje stavebnímu spoření a úvěrům, které se mohou ze stavebního spoření čerpat. Obsahuje také parametry, které musí být splněny pro čerpání řádného úvěru ze stavebního spoření. V této části je dále zmínka o podpoře, kterou poskytuje stát v případě stavebního spoření.

Třetí část práce se zabývá dalšími způsoby financování vlastního bydlení, mezi které se řadí bankovní úvěry, půjčky od známých, rychlé peníze nebo státní úvěry. Všechny zmíněné možnosti jsou charakterizovány a jsou vyzdvihnuty jejich kladné i záporné stránky.

Cílem bakalářské práce je popsat a ohodnotit jednotlivé způsoby financování vlastního bydlení. Nabídka produktů k financování vlastního bydlení je charakterizována z právního i ekonomického hlediska. Pro praktické porovnání byly

vybrány nejvyžívanější produkty českého bankovního trhu, kterými jsou hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Srovnání je provedeno na třech rozdílných příjmových skupinách, které poptávají jednu určitou bytovou potřebu.

## **1. Financování vlastního bydlení pomocí hypotečního úvěru**

Hypoteční úvěr je, i přes situaci v posledních letech v oblasti finančních trhů, nejvyužívanějším bankovním produktem k financování vlastního bydlení napříč všemi generacemi.

### **1.1 Vymezení pojmů hypoteční úvěr a nemovitost**

Dnem vstupu České republiky (ČR) do Evropské unie (EU) vstoupil v účinnost zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (§ 28), který definuje hypoteční úvěry, takto: „Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ V témže paragrafu se také dočteme, že „zastavená nemovitost se musí nacházet na území ČR, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor“.

Občanský zákoník, zákon č. 40/1964 Sb. v platném znění, v § 119 definuje, že „nemovitostmi jsou pozemky nebo stavby spojené se zemí pevným základem“. Z uvedené definice můžeme říci, že nemovitostí může být například rodinný dům, garáž, zahrada nebo pole. Mezi samostatné nemovitosti můžeme zařadit dle zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. v platném znění i byty a nebytové prostory, jsou-li předmětem vlastnictví.

### **1.2 Žádost o hypoteční úvěr**

Proces poskytování a čerpání úvěrů začíná žádostí o úvěr. Pro potřeby této bakalářské práce, může být žadatelem o úvěr fyzická osoba starší 18 let s občanstvím České republiky a s trvalým pobytem na jejím území, oprávněná k právním úkonům. Pokud žádají o úvěr cizinci musí spadat do jedné z následujících skupin: „cizí občan s českým státním občanstvím, cizí občan mimo EU s příjmy na území ČR, cizí občan mimo EU s příjmy na území EU, cizí občan členského státu Evropských společenství, který má příjmy v ČR nebo v zahraničí“. (Ok-hypoteky.cz, 2012)

Tuto žádost předkládají klient či klienti na pobočce banky, kterou si pro své úvěrování vybrali. Každá banka má svůj speciální formulář, který obsahuje všechny požadované informace o žadateli pro účely hypotečního úvěru. Mezi základní náležitosti těchto žádostí patří: typ hypotečního úvěru – účelový či neúčelový, osobní údaje, údaje o příjmu, údaje o majetku klienta. V případě spolužadatele či spolužadatelů jsou požadovány stejné informace jako u žadatele. Jedna část žádosti je věnována údajům o výši úvěru, typu úrokové sazby a čerpání, době fixace úrokové sazby a splatnosti úvěru. Ukázky žádostí o hypoteční úvěr jsou uvedeny v příloze A a B.

Spolu s písemnou žádostí o úvěr musí žadatel bance předložit následující materiály:

- doklad totožnosti – občanský průkaz nebo pas,
- dokument potvrzující vlastnictví nemovitosti – aktuální výpis z katastru nemovitostí,
- nabyvatelská listina – například kupní smlouva, darovací listina nebo potvrzení o dědictví,
- potvrzení o dosavadním placení daní a jiných nutností,
- znalecký posudek na cenu nemovitosti, která je zástavou,
- v případě, že chceme hypoteční úvěr využít na stavbu nemovitosti musí se také předkládat schválené plány, rozpočet stavby a stavební povolení (Šenkýřová, 2010).

Po předložení žádosti o úvěr a dalších potřebných podkladů provede banka zhodnocení žadatele. Hodnocení fyzické osoby se provádí podle objektivního (ekonomického) nebo subjektivního kritéria.

Objektivním hlediskem nazýváme hodnocení prokázaných příjmů. Ty se mohou prokazovat vícero způsoby. Mezi ně patří především potvrzení od zaměstnavatele s dovětkem, kam je mzda poukazovaná. Ta může být posílána na běžný účet zaměstnance, tato možnost je dokládána výpisem z bankovního účtu nebo může být vyplácena hotově, tato možnost však není pro banku příliš důvěryhodná. Jednou z podmínek bank pro poskytnutí úvěru žadateli může být i to, že klient musí mít vedený běžný účet u banky, u které žádá o úvěr. Pohyby na tomto běžném účtu klienta jsou důležitým a spolehlivým ukazatelem pro velikost bonity žadatele. Dalšími způsoby

prokázání výše příjmu jsou daňové přiznání, stálý příjem formou důchodu – starobního či invalidního, nebo také rodičovský příspěvek. Z těchto dokladů banka posuzuje schopnost splácet půjčené prostředky.

Subjektivní hledisko pozoruje úvěruhodnost klienta, zda je klient vhodný a schopný splácet. Kritéria v tomto případě jsou různorodá. Hlavní roli hraje vzdělání, doba zaměstnání, odvětví jeho činnosti, bydlení, nebo stáří klienta. Vyšší bonitu mají žadatelé s vysokoškolským titulem než lidé s maturitou či jen se základní školou. Optimální jsou ti klienti, kteří mají stálou práci, kterou žadatel vykonává alespoň tři roky. U tohoto bodu banka také kladněji hodnotí zaměstnání na dobu určitou, s tím, že požaduje doložku, že se tato doba opakuje. Bere ohled také na kvalitu zaměstnavatele, kde nejkvalitnějším zaměstnavatelem je stát a zahraniční firmy a naopak nejhorším je fyzická osoba – podnikatel, živnostník. Z pohledu bydlení je pro banku nejpříznivější vlastní byt bez zástavy, naopak nejhorší jsou pro banku domy se zástavou, obecní byty, bydlení u rodičů nebo jakákoli jiná forma bydlení. Zajímavým ukazatelem pro banku je i stáří klienta.

### **1.3 Uzavření a zánik smlouvy o hypotečním úvěru**

Pokud žadatel splnil podmínky stanovené bankou, byla jeho žádost schválena. Na tomto základě můžeme přistoupit k uzavření smlouvy o hypotečním úvěru, ve které se uvedou všechny podrobné podmínky, za nichž můžeme hypoteční úvěr čerpat. Před samotným podpisem úvěrové smlouvy mohou banky požadovat, aby se zájemce o úvěr pojistil, kdyby nastala situace, že by nemohl závazek splácet – takovým případem by mohla být smrt, nemoc nebo ztráta zaměstnání.

Úvěrové smlouvy jsou obecně upraveny dle obchodního zákoníku, č. 513/1991 Sb., který mimo jiné v § 497 vymezuje termíny věřitel („creditor“) a dlužník („debitor“). V případě hypotečních úvěrů je určení smluvních stran následující. Úvěrovou smlouvu uzavírá banka, která vystupuje jako věřitel a klient, který je příjemcem úvěru - dlužník. Určení smluvních stran spolu s výší úvěru a měnou, na kterou úvěr zní, řadíme mezi podstatné náležitosti úvěrové smlouvy. Mezi další základní oddíly smlouvy patří lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat, účel úvěru, doba splatnosti a způsob splácení, výše úrokové sazby, způsob stanovení této úrokové sazby a zajištění úvěru. Každá z bank má

svou vlastní formu úvěrové smlouvy, takže se mohou vzájemně jistými smluvními podmínkami lišit. Vzor písemné smlouvy je v příloze C.

Aby měly obě strany jistotu a důvěru navzájem, mohou využít službu, která se nazývá advokátní úschova. Advokátní úschova je institutem, který slouží ke zvýšení právní i faktické jistoty a důvěry mezi věřitelem a dlužníkem při uzavírání různých typů smluv – v našem případě písemné smlouvy o hypotečním úvěru, z hlediska právního pojetí. Advokát jako nezávislá osoba tohoto vztahu zajišťuje především řádné plnění vzájemných závazků, na kterých se smluvní strany dohodly. To znamená, že finanční prostředky se uloží u této osoby a jsou uvolněny až po splnění podmínek, které byly předem sjednány.

Zánik úvěrové smlouvy může dle obchodního zákoníku nastat ze čtyř následujících důvodů: splněním smlouvy, dohodou mezi bankou a klientem, odstoupením od smlouvy ze strany banky nebo výpovědí. Odstoupit od smlouvy může banka z jedné z následujících skutečností:

- a) úvěr byl použit na jiný účel než na jaký byl sjednán v úvěrové smlouvě,
- b) použití úvěr k vymezenému účelu je nemožné
- c) je dlužník opožděn v placení o více než 2 splátky po čas delší než jsou tři měsíce.

Výpověď mohou podat obě ze smluvních stran. V případě, že není výpovědní lhůta uvedena ve smlouvě, může poskytnutí úvěru vypovědět dlužník s okamžitou platností. Pro banku platí, že účinnost výpovědi nastává až ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena na adresu osoby, která poskytnutý úvěr čerpá. (Dvořák, 2005).

### **1.4 Účelovost a zajištění hypotečního úvěru**

Tento typ dlouhodobého úvěru sloužil v minulosti pouze účelově. To znamená, že klient mohl použít poskytnuté prostředky pouze na účely, uvedené v úvěrové smlouvě. Účelem tohoto financování může být například koupě bytu, rodinného domu, stavebního pozemku do osobního vlastnictví, financování výstavby nemovitosti či přístavby, rekonstrukce, modernizace a opravy nemovitosti, koupě podílu nemovitosti k vypořádání spoluvlastnických, dědických podílů, společného jmění manželů, nebo na refinancování stávajícího účelového úvěru od bankovního subjektu, který byl použit na

investici do nemovitosti. Z definice hypotečního úvěru vyplývá, že dnes můžeme tento produkt použít i jako zcela bezúčelový. Takový případ řešíme pomocí tzv. americké hypotéky. Při žádosti o tento typ hypotečního úvěrování klient nemusí uvést k čemu peníze využije. Díky tomuto úvěru tedy můžeme financovat takřka vše. (Finanční vzdělávání.cz, 2012)

Jak již bylo nastíněno v podkapitole vymezení pojmů hypotečního úvěru a nemovitosti, musí být půjčka zajištěna zástavním právem k nemovitosti. Z právního hlediska charakterizujeme institut zástavního práva jako subsystém věcných práv, konkrétněji věcných práv k věcem cizím, spolu s věcným břemenem, právem zadržovacím a předkupním právem, pokud je zřízeno jako právo věcné, nikoliv jako závazkové (obligační) právo. Občanský zákoník (§ 152) stanovuje, že funkcí zástavního práva je zajistit pohledávku a její příslušenství tím, že v případě prodlení dlužníka s plněním jeho závazku se může zástavní věřitel domáhat uspokojení ze zástavy. Zástavní právo vzniká z různých právních skutečností, v našem případě jde o jeho zřízení na základě právního úkonu – smlouvy. Pro zástavní smlouvu je předepsána kogentním způsobem (je to zákonem dáno a účastníci se od toho nemohou odchýlit svým souhlasným ujednáním) písemná forma, přestože soukromé právo vychází z bezformálnosti právních úkonů. Důvodem požadavku písemné formy je zvýšená ochrana účastníků smlouvy a právní jistoty.

Podstatnou náležitostí zástavní smlouvy je určení pohledávky (hypotečního úvěru), který se zajišťuje, a vymezení zástavy. Stranami jsou zástavní věřitel a zástavce, kterým může být buď dlužník z hlavního závazkového vztahu nebo jím může být i jiná osoba (fyzická či právnická osoba). Aby však nastaly právní účinky vzniku zástavního práva k nemovitosti, nestačí pouze uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva, musí nastat další právní skutečnost, jímž v našem případě bude vklad do katastru nemovitosti. Nastává relevantní otázka, proč zákonodárce u hypotečních úvěrů vyžaduje kogentním ustanovením striktně zajištění úvěru zástavním právem, a proč zástavou musí být právě jen nemovitost, když předmětem zástavního práva může být i jiný předmět občanskoprávního vztahu (movitá věc, pohledávky, podnik, cenný papír, předmět průmyslového vlastnictví atd.). Zástavní právo má v komparaci s ostatními druhy zajišťovacích prostředků signifikantní výhodu, protože zástava nekoreluje s příjmovými zdroji v důsledku jejich změn, zůstává tedy v tomto ohledu konstantní, resp. řídí se tržní

cenou (výjimka nastává v rámci veřejnoprávních předpisů o cenách). Pojem tržní ceny se vztahuje k druhé otázce týkající se nemovitosti. Nemovitost jako zástava nemá významné propojení s dlužníkovou solventností, protože cena nemovitostí na trhu kolísá v užším rozpětí, pokud samozřejmě nenastane hospodářská krize, ale ve srovnání s příjmy se stále jedná o jistější aktivum. (Švestka, Dvořák, 2009)

Jistý spor však nastává v případě družstevního bytu, což je z hlediska právního jiným příkladem. Problémem v této situaci je zajištění úvěru, jelikož družstevním bytem ručit nelze. Řešením je ručení jinou nemovitostí, která je v osobním vlastnictví (Srovnej, 2009).

S hypotečním úvěrem úzce souvisí hypoteční zástavní listy, které jsou právně vymezeny v zákoně o dluhopisech, a které mohou být emitovány pouze bankou, která má sídlo na území České republiky. Jak již název zákona napovídá, hypoteční zástavní listy jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos je kryt pohledávkami z hypotečních úvěrů, které jsou jejich podkladovým aktivem (§ 28 zákona o dluhopisech). Podmínky pro to, aby pohledávka z hypotečního úvěru mohla být použita pro krytí hypotečních zástavních listů, jsou nastaveny velmi přísně, protože na zastavené nemovitosti nesmí váznout jiné zástavní právo a zároveň může být použita ke krytí bankou emitovaných dluhopisů jen ta část pohledávky z hypotečního úvěru, jejíž limit je maximálně 70 % hodnoty nemovitosti. Pokud je tedy poskytnut hypoteční úvěr v hodnotě 500 tisíc Kč, zástavní hodnota nemovitosti jako zástavy je ve výši 500 tisíc Kč, ke krytí hypotečních zástavních listů je možné využít část pohledávky ve výši 350 tisíc Kč (Kotásek, Pihera, Pokorná, Raban, Vítek, 2009).

### **1.5 Výše hypotečního úvěru**

Maximální výše hypotečního úvěru se odvíjí od dvou základních faktorů, a to dle výše disponibilních zdrojů klienta a dle ceny zástavy. V případě první možnosti se berou v úvahu příjmy klienta využitelné ke splácení poskytnutého úvěru, které musí být tak vysoké, aby po celou dobu splatnosti docházelo k včasnému splácení tohoto dluhu. Druhá varianta se zabývá výší tzv. zadržitelné hodnoty. Tato hodnota odpovídá částce, kterou bychom získali za prodej nemovitosti za předpokladu, že dlužník by nebyl schopen splácet své závazky v rámci poskytnutého úvěru včas. V tomto případě se banky chrání tím, že hypoteční úvěr nemůže přesáhnout hodnotu zástavy, respektive



jsou poskytovány jen do určité výše zastavené nemovitosti. Jak již bylo řečeno v předchozí podkapitole, v případě hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí pohledávek z emitovaných hypotečních zástavních listů, poskytují banky hypoteční úvěry maximálně do výše 70% ceny zastavené nemovitosti. V souvislosti s hypotečním úvěrem, který je poskytován jako účelový úvěr platí, že může být poskytnut pouze do takové výše, která odpovídá předmětu financování tohoto hypotečního úvěru, tedy jinými slovy můžeme říct, že v případě účelového hypotečního úvěru může banka nabídnout půjčku až do 100% ceny zajišťované nemovitosti (Dvořák, 2005). Minimální výše se pohybuje v rozmezí 100 tisíc až 500 tisíc, kdy záleží pouze na výběru klienta, kterou banku si určí. V příloze D je přehledná tabulka, která ukazuje, jaké minimální výše úvěru poskytují jednotlivé banky (Mesec.cz, 2011).

### **1.6 Doba splatnosti hypotečního úvěru**

Doba splatnosti se liší zejména schopností klienta splácet poskytnutý úvěr po celou dobu jeho trvání, životností zastavené nemovitosti nebo v případě účelového úvěru životností předmětu financování z úvěru. Doba splatnosti je také ohraničena i ekonomickou přijatelností z pohledu příjemce úvěru. Platí zde nepřímá úměra, to znamená, že čím je doba splatnosti delší, tím je splátka úvěru nižší. To může být na jednu stranu pro klienta výhodné, protože mu měsíční splátka nezasáhne tak výrazně do rozpočtu, ale na straně druhé, čím delší splatnost úvěru je, tím větší je objem zaplacených úroků za poskytnutou půjčku (Dvořák, 2005).

Doba splatnosti účelového hypotečního úvěru se ještě nedávno pohybovala v rozsahu 5 až 45 let, dnes je maximální doba splatnosti snížena na 40 let. V České republice je průměrná doba na splácení okolo 25 let. Za optimální dobu splatnosti se považuje 15 až 20 let, protože v tomto rozmezí je nejvýhodnější poměr mezi splátkami a náklady na poskytnutý úvěr.

Banky většinou požadují, aby žadatelé o hypoteční úvěr byli pokud možno po celou dobu jeho splácení v produktivním věku. Pokud by se tak nestalo a délka splácení by tak zasahovala do postproduktivního věku, je zpravidla třeba přibrat k úvěru dalšího, nejlépe mladšího spoludlužníka (Finance.cz, 2012).

## **1.7 Způsoby čerpání hypotečního úvěru**

Čerpání hypotečního úvěru závisí na účelu, na který je hypoteční úvěr čerpán. Čerpání může být jednorázové nebo postupné. Při jednorázovém čerpání hypotečního úvěru jde o financování koupě existujícího objektu nebo na financování splácení jiného, dříve pořízeného úvěru. Pro postupné čerpání se rozhodneme v případě, že nám byl úvěr poskytnut na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. V takových situacích jsou nám peněžní prostředky vypláceny postupně dle vynaložených nákladů. Pozor, pokud je nemovitost, na jejíž pořízení jsme si půjčili, zároveň nemovitostí zajišťovací, nesmí výše přijaté půjčky přesáhnout takzvanou zastavitelnou hodnotu nemovitosti (Dvořák, 2005).

## **1.8 Způsoby splácení hypotečního úvěru**

Splácení hypotečního úvěru může být jednorázové či postupné. S jednorázovým se setkáváme pouze v ojedinělých situacích, proto se zaměříme více pouze na formy postupného splácení (Dvořák, 2005). Po celou dobu získávání peněžních prostředků z hypotečního úvěru prostřednictvím postupného čerpání, splácí uživatel tohoto úvěru měsíční splátky, které berou v potaz pouze úroky z poskytnuté sumy. To „de facto“ znamená, že zatím nevracíme poskytnutou částku. Teprve až po vyčerpání hypotečního úvěru začne klient tuto půjčku opravdu splácet (Finance.cz, 2012).

### **1.8.1 Anuitní splátka**

Nejčastější variantou splácení jsou anuitní splátky, které jsou měsíční, ve stejné výši a obsahují jistinu i úrok. Zároveň platí, že jsou neměnné, jestliže se nezmění výše úrokové sazby (Finance.cz, 2012). Anuitní splátka je také typická tím, že během splácení dosahuje poměr určitých změn mezi jistinou a úroky. Z počátku vyšší procento ze zaplacených splátek jde na úrok na úkor jistiny - zpravidla až nadpoloviční hodnotu z měsíční splátky. Postupem času se tento vztah mění a stále větší část ze splátky umožňuje jistinu. Jak je uvedeno u anuitních splátek, může klient očekávat pravidelnou splátku ve stejné výši, proto je tento způsob splácení úvěru vhodný pro osoby, které mají stabilní příjmy (Finance.idnes.cz, 2012).

### 1.8.2 Degresivní a progresivní splátka

Na bankovním trhu existují i další možnosti splácení hypotečních úvěrů. Rozlišujeme degresivní a progresivní splácení závazku v podobě hypotečního úvěru, které však bohužel v dnešní době většina bank nepodporuje.

Degresivní splácení znamená, že velikost splátek časem klesá. Člověk musí počítat s tím, že na začátku tohoto druhu splácení bude platit vyšší splátky než u anuitních, kde platí, že výše klesajících splátek je konstantní po jeden rok. V dalším průběhu splácení hypotečního úvěru se tato skutečnost změní a splátky se postupně začínají snižovat o daný koeficient, proto název degresivní. Cílovou skupinou tohoto splácení jsou osoby s vysokými příjmy, kteří se pohybují na vrcholu svého kariérního růstu a nevědí, zda se na něm udrží i po dobu dalších let nebo mladí klienti, kteří ještě nezaložili rodinu, ale v nejbližší budoucnosti ji založit plánují. Domácnost v té chvíli přijde o jeden z příjmů.

Pro mladé klienty je v určitých situacích vhodný i poslední jmenovaný typ splácení – progresivní. Jsou jimi myšleni čerství absolventi, na které pracovní vzestup teprve čeká. Další situací jsou mladí lidé, kteří již rodinu založili. Partner co byl s dětmi doma se vrací zpátky do práce, domácnosti se tedy navrátí druhý příjem. V případě těchto splátek je proces splácení přesně opačný než u degresivního způsobu, tedy jejich výše se v čase nesnižuje, ale zvyšuje. První splátku si může zákazník určit sám, podmínkou je, že nejnižší hranice je dána okolo úrovně úroků. V této etapě je tedy splátka jistiny odložena, avšak s progresí se postupně začíná splácet (Finance.idnes.cz, 2012).

### 1.8.3 Výhody a nevýhody jednotlivých způsobů splácení

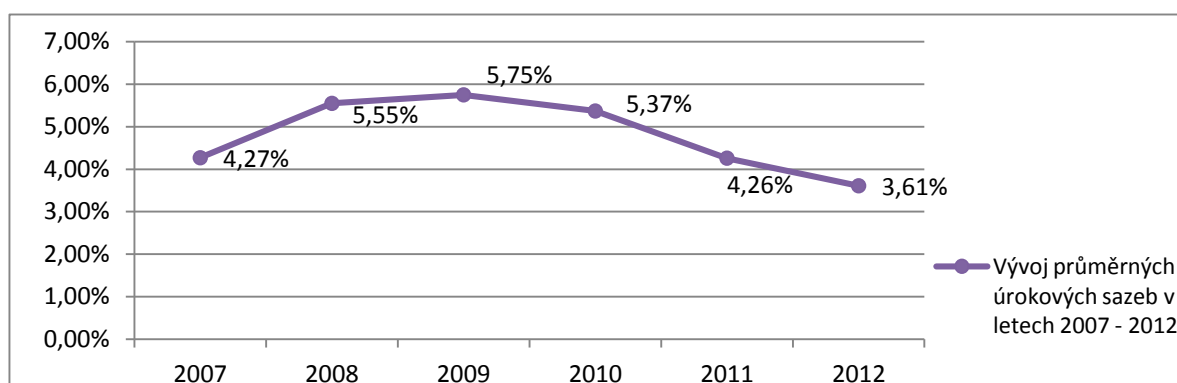
U progresivního splácení je značnou výhodou šance na získání většího objemu poskytnutých peněžních prostředků i pro klienta, který v současné době neoplývá vysokými příjmy. Negativní strana tohoto splácení se projeví v případě, kdy klient ve své kariéře nepostupuje vzhůru, a to tak, že se může dostat do finanční tísně. Zároveň dlužník zaplatí větší obnos za úroky. Z předchozího textu vyplývá, že co je světlou stránkou progresu je tmavou stránkou degrese a naopak. Zákazník tedy zaplatí menší sumu za úroky, ale současně nedosáhne takové výšky úvěru jako u progresivního způsobu. Za neoptimálnější formu je považováno anuitní splácení, jelikož je nejsnadnější určit si neměnnou výši splátek na několik let dopředu (Finance.idnes.cz, 2012). Velkou nevýhodou u anuit je obtížná možnost předčasného splacení hypotečního

úvěru, jež lze bez sankce uskutečnit pouze v době změny fixace úrokové sazby. Pokud by chtěl klient předčasně splatit půjčku v jiném období, musí u většiny bankovních institucí přihlížet k nemalým sankčním poplatkům. Tyto sankce se dají obejít, pokud si klient k úvěru přikoupí speciální bankovní služby nebo si vybere produkt, který tyto služby již zahrnuje. Mezi výhody můžeme zařadit i přechod na anuitní splácení po uplynutí fixace obou dalších forem splácení (Finance.cz, 2012).

### 1.9 Úroková sazba hypotečního úvěru

Úroková sazba udává o kolik zaplatíme bance navíc, při poskytnutí určité výše hypotečního úvěru. Můžeme tedy říct, že jde o určitý výnos banky na oplátku za půjčení finančních prostředků. Sazba u hypotečního úvěru je uváděna per annum (p.a.), což znamená, že vyjadřuje roční výši úrokové sazby. Úrokové sazby mohou být buď pevné nebo pohyblivé. Pod pojmem pevná úroková sazba si představíme trvale stanovenou hodnotu. Jak již vyplývá z názvu, pohyblivá sazba úroku se bude v čase měnit. Nejčastěji se používá kombinace těchto forem, pomocí takzvaných fixací. Fixačním obdobím nazveme časový úsek, po který se určená úroková sazba nemění. Délka fixace se volí dle potřeb klienta, proto neexistuje přesné číslo, které by vyhovovalo všem klientům. Vzhledem k současným nižším úrokovým sazbám (viz. obr. č. 1) lze říci, že se momentálně vyplatí fixace v délce 3 – 5 let (Finance.idnes.cz, 2012).

**Obr. č. 1:** Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2007-2012



**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Jak je vidět z grafu, který odpovídá hodnotám na webových stránkách hypindex.cz, výše úrokových sazeb se zvyšovala do roku 2009, kdy nastal vrchol a poté měla klesající tendenci, kterou má i v současné době. Z hlediska úrokové sazby je logické, že nejmenší úroková sazba bude u účelových hypotečních úvěrů, protože banka má větší

jistotu, že klient bude mít větší snahu poskytnutý úvěr splatit a naopak největší sazba bude spojena s bezúčelovou půjčkou, která je pro banku nejrizikovější (Syrový, 2009).

### **1.10 Státní podpora hypotečního úvěru v ČR**

Při pořizování vlastního bydlení je dobré vědět, jak alespoň nepatrně zlehčit finanční zatížení z nelevných komerčních úvěrů, v tomto případě hypotečních úvěrů. Následující část je zaměřena na to, jaké druhy státní podpory lze získat, jak od státu, tak i od státních fondů a jaké podmínky musíme splnit pro získání těchto podpor. Dříve bylo možné čerpat ze dvou druhů státních podpor, a to podporou vázanou na nové bydlení nebo podporou hypoték pro mladé lidi na starší byty. Dle informací, které poskytují webové stránky ministerstva pro místní rozvoj, byla v roce 2004 vládním nařízením zrušena podpora vázaná na nové bydlení, a tudíž se tento příspěvek novým klientům bank již neposkytuje. Mezi dnešní formy podpory patří úroková dotace a daňový odpočet.

#### **1.10.1 Úroková dotace**

Pořídit si vlastní bydlení je obtížné v jakémkoli věku, zejména pak pro mladé lidi, těm se snaží pomoci stát prostřednictvím úrokové dotace, můžete se také setkat s pojmem podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. Všechny níže uvedené informace jsou čerpané přímo ze stránek ministerstva pro místní rozvoj.

##### **1.10.1.1 Cíl podpory a její cílová skupina**

Cílem této podpory je zvýšit dostupnost vlastnického bydlení pro mladé osoby, a tím jim pomoci zajistit adekvátní vlastní bydlení, ač toto bydlení má starší charakter. Za mladé lidi jsou v této souvislosti považovány osoby, které nedovršily 36 let v roce podání žádosti o tuto podporu. Pokud je žadatelem občan ve svazku manželském, musí tuto věkovou podmínku splnit i partner osoby, která o tuto formu podpory žádá.

##### **1.10.1.2 Základní charakteristiky podpory**

Podpora má formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Výše podpory se pohybuje v rozmezí jednoho až čtyř procentních bodů, v závislosti na průměrné výšce úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové půjčky se státním příspěvím v předchozím kalendářním roce. Klesne-li tato úroková sazba pod pět procent, je výše dotace pro nově uzavřené či v

tomto termínu přepočítávané úvěrové smlouvy nulová. Hodnota podpory platí vždy po dobu platnosti úrokové sazby ujednané mezi dlužníkem a hypoteční bankou v úvěrové smlouvě, nejdéle po dobu pěti let. Po uplynutí tohoto období bude úroková dotace stanovena znovu. Podpora bude udělována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, nejvýše po dobu deseti let. Dále bude čerpána k hypotečnímu úvěru nebo jeho části, která pro koupi bytu nedosáhne 800 tisíc Kč nebo pro rodinný dům s jedním bytem 1,5 milionu Kč. Část hypotečního úvěru převyšující tyto limity nebude dotována.

### **1.10.1.3 Základní podmínky poskytnutí podpory**

Primární předpoklady pro poskytnutí podpory plynou z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb. Mezi nejdůležitější požadavky řadíme věkovou hranici žadatele o příspěvek k hypotečnímu úvěru. Zájemce nesmí v roce podání žádosti dovést věk 36 let. Pokud žije klient v manželství musí tuto podmínku splňovat také jeho partner. Žadatel či žadatelé o tento příspěvek nesmí mít v době předložení žádosti ve vlastnictví rodinný dům, byt nebo bytový dům. Totéž platí i pro spoluvlastnictví. Z tohoto vlastnictví je vyňat byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na jehož koupi byla podpora vyžádána. Předchozí jmenované nemovitosti musí splňovat dvě základní podmínky, za prvé stáří nejméně dvou let a druhým požadavkem je umístění nemovitosti, kterým musí být území České republiky. Dalším bodem je povinnost nemovitosti sloužit výhradně k trvalému bydlení žadatele po celou dobu poskytování příspěvku. Posledním předpokladem je výlučné vlastnictví nemovitosti klientem, v případě manželství ve společném jmění manželů.

### **1.10.1.4 Žádost o podporu**

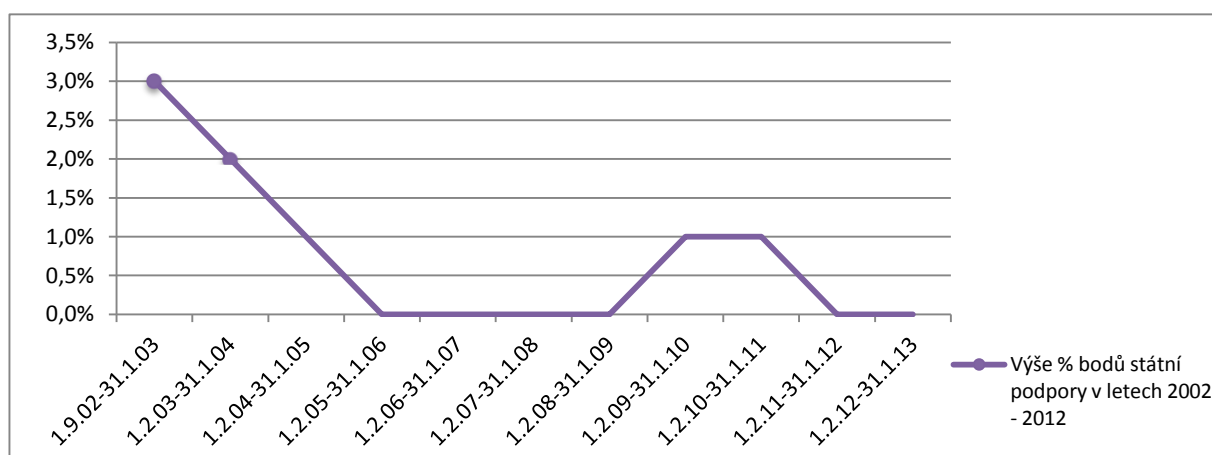
Žádost o poskytnutí podpory se podává v písemné podobě a žadatel ji předkládá na pobočce hypoteční banky, u které čerpá hypoteční úvěr a která má od ministerstva povolení k přijímání žádostí a uzavírání smluv o poskytování podpory. Tato žádost musí být podána nejdříve v den uzavření smlouvy o hypotečním úvěru a nejpozději v den započetí jeho čerpání. Podpora není možná k úvěrům, kde již bylo čerpání započato. Mezi hypoteční banky, které na svých pobočkách přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování podpory k hypotečnímu úvěru patří: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka a.s., GE Capital bank a.s., Hypoteční banka, a.s.,

Komerční banka, a.s, Raiffeisenbank, a.s., UniCredit Bank, a.s., Wüstenrot hypoteční banka, a.s..

### 1.10.1.5 Výše státní podpory

Výši státního příspěvku vypočteme na základě tzv. ideálního průběhu splácení poskytnuté půjčky pomocí anuitních splátek. Rozdíl anuitní splátky s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a anuitní splátky s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni 1. čerpání úvěru zaokrouhlený na celé Kč nahoru je výslednou výší státní podpory.

**Obr. č. 2:** Výše bodů státní podpory v letech 2002 – 2012 (v %)



**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj České republiky se dočteme a z grafu vidíme, že nová výše % bodů státní podpory je vyhlašována vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku.

### 1.10.2 Daňový odpočet

Novelizací zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů vznikla v roce 1998 možnost daňového zvýhodnění pro fyzické osoby, které si chtějí pořídit vlastní bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Daňový odpočet se této podpoře říká proto, že si poplatník může snížit základ daně z příjmu fyzické osoby o částku, která byla zaplacená za úroky z hypotečního úvěru. Ročně lze takto uplatnit až 300.000 Kč. Pokud se úroky neplatí po celý rok, ale jen po část roku, nesmí nezdanitelná část převýšit jednu dvanáctinu maximální sumy za každý měsíc, ve kterém se úroky platí. Takovéto snížení

základu daně může provést každý účastník úvěrové smlouvy. Je-li těchto osob více, může tuto podporu čerpat buď jen jedna z nich, a to v plné výši, nebo všechny, ale ty si odpočet rozdělí rovným dílem. Základ daně si může poplatník snížit pouze ve zdaňovacím období, kdy byla vybraná nemovitost v jeho vlastnictví, a to buď při využití bytové potřeby k trvalému pobytu poplatníka nebo jeho rodinných příslušníků (případně příbuzných druhého z manželů). Jelikož se tato práce zabývá možností pořízení vlastního bydlení, neuvažuje se o tom, že by tato nemovitost byla používána pro podnikatelskou činnost, či aby sloužila k pronájmu. Pro zajímavost však bude dále uvedena možnost uplatnění daňové dotace používá-li se pořizovaná nemovitost nebo jen její část k podnikatelské, jiné samostatně výdělečné činnosti anebo k pronájmu. V tomto případě lze odečít úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši (Finance.cz, 2012).

### **1.11 Na závěr k hypotečnímu úvěru**

V praxi lze využít celé škály hypotečních úvěrů, které český bankovní trh nabízí. Existuje i řada speciálních druhů hypotečních úvěrů, které jsou různými variantami hypotečního úvěru s jiným bankovním produktem či službou, např. s životním pojištěním. Každý člověk si z nich může vybírat podle svých osobních potřeb a možností. Co ovlivňuje výběr hypotečního úvěru? Dle výzkumu uveřejněného v únoru 2012 v časopise Bankovníctví se lidé rozhodují převážně podle výše úrokové sazby. Následují možnosti jako jméno a důvěryhodnost vybrané bankovní instituce, výše splátky (nejčastěji anuitní), poplatky spojené s vyřízením úvěru, fixace úrokové sazby, mimořádné nebo předčasné splácení, časová náročnost na vyřízení půjčky, splatnost nebo maximální poskytnutá suma z hodnoty zastavené nemovitosti. Za „nejméně“ podstatné občané považují minimální výši hypotečního úvěru.



## 2. Financování vlastního bydlení pomocí stavebního spoření

V současné době je pojem „stavební spoření“ tak známý a hojně využíván, že ho zná snad každý obyvatel naší republiky. Vznik stavebního spoření je spojen s úsilím pomoci realizovat bytovou situaci rozsáhlému okruhu osob za výhodných podmínek spoření a úvěrů. Tento produkt může být vhodným nástrojem, za spoluúčasti státu, pro tvorbu jednak dobrého zhodnocení finančních prostředků, ale také jednou z nejdostupnějších možností, odkud čerpat úvěry jako zdroj financování bytové potřeby vlastní nebo blízkých, pod osobou blízkou si můžeme představit rodinné příslušníky v přímé linii (rodiče, děti), sourozence nebo manžela či manželku (acss.cz, 2012).

### 2.1 Historie stavebního spoření

O stavebním spoření se začalo z počátku uvažovat v Anglii již v 18. století. Tento nápad vyplynul ze snahy pořídit si vlastní formu bydlení. Tehdy se skupinka lidí domluvila, že spojí své síly, respektive své peněžní prostředky a začnou společně spořit. Po naspoření určité cílové hodnoty byla částka vybrána a poskytnuta jednomu ze společníků na výstavbu rodinného domu. Tento jedinec již dále nespořil, ale pouze splácel půjčku, která mu byla dána. Stejný proces se neustále opakoval dokud každý z nich neměl vyřešenou svou bytovou situaci.

Intenzivní rozvoj však začal až příchodem tohoto produktu do Rakouska a hlavně do Německa, proto je Německo někdy považováno za zakladatele stavebního spoření, jaké dnes známe. V roce 1855 byla v Bielefeldu zřízena první stavební spořitelna (historicky první stavební spořitelnou však byla „Building Society“, která byla vystavěna v Birminghamu roku 1775, tedy o století dříve). Tuto takzvanou „Stavební spořitelnu pro každého“ nechal vybudovat tehdejší pastor von Bondeschwingh.

Pohnutky pro největší rozkvět bytové politiky a stavebního spoření jsou úzce spojeny s konci válek. První etapa tohoto rozkvětu byla v letech 1924 – 1929, kdy města zničená 1. světovou válkou potřebovala vybudovat nová místa k bydlení. Toto období je spojováno se jménem Georg Kropp a organizací s názvem „Společenství přátel“, kterou zřídil za účelem získávání kapitálových prostředků pro financování bydlení. Na konci 30. let 20. století se změnil systém pro získání financí na bytovou potřebu. Před touto změnou záviselo čistě jen na losu, takže peníze dostávali jen lidé, kteří měli šťastnou ruku. Po novele systému musely být splněny nové podmínky, které závisely na

takzvaném hodnotícím čísle a které fungují až do současnosti. Druhá etapa přišla po 2. světové válce a opět zde byla snaha zřídit nové bydlení.

Teprve až v 90. letech 20. století proniklo stavební spoření i na další trhy v oblasti východní a střední Evropy – především velký úspěch zaznamenalo v Rakousku. V tomto období se začíná objevovat i na českém území. Stalo se tak na základě schválení zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, který byl v následujících letech novelizován. Můžeme tedy říci, že se stavební spoření řadí mezi nejmladší kapitálové produkty v České republice (acss.cz, stavebni-sporeni.biz, 2012).

### **2.2 Vymezení a účastníci stavebního spoření**

Dle zákona č.96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření

(§ 1) tento produkt definujeme jako „účelové spoření spočívající:

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám (dále jen „státní podpora“) účastníkům stavebního spoření“.

Z definice můžeme vyvodit, že stavební spoření nemůžeme využít na cokoliv. Ve stejném zákoně (§ 5) se dočteme, že úvěr z tohoto produktu lze použít výhradně na získání finančních prostředků, které slouží k vyřešení bytové situace. Bytová potřeba je dle § 6 například koupě, výstavba či přestavba nemovitosti. Další možností může být koupě stavebního pozemku. Stavebním pozemkem je plocha, která je určená s zastavení nemovitostí. Všechny výše zmíněné eventuality platí pro právnickou i fyzickou osobu. Úvěrem ze stavebního spoření můžeme vypořádat také jiné závazky, které více či méně korespondují s bydlením, které se dělí podle toho, která z osob je aplikuje. Stejně jako v případě hypotečních úvěrů musí objekt zájmu bezpodmínečně ležet na území České republiky a účel úvěru musí být posléze náležitě doložen.

Od 1.1.2004 může být účastníkem stavebního spoření jakákoli fyzická i právnická osoba, která podepíše písemnou smlouvu o stavebním spoření s libovolnou stavební spořitelnou. Dříve byly podmínky přísnější. Účastníkem mohla být fyzická osoba, která měla na území České republiky trvalý pobyt a současně rodné číslo přiřazené

příslušným správním orgánem České republiky (acss.cz, 2012). Tímto orgánem, který se také označuje jako „výdejové místo“ může být 1) matriční úřad, pro osoby narozené na našem území, 2) zvláštní matrika, pro fyzické osoby narozené v cizině, 3) Policie České republiky, v případě cizinců s povolením k pobytu na území České republiky nebo 4) ministerstvo, v jiných situacích zákony vymezených (Horzinková, 2009). Fyzická osoba - občan - dokládá totožnost občanským průkazem. U cizinců se požaduje předložení speciálního dokladu, který umožňuje jeho pobyt na našem území (Zákon č. 96/1993 Sb., 2012).

Účastníkem zároveň mohla být i osoba právnická za předpokladu, že splňovala obě následující předpoklady: měla zde své sídlo a identifikační číslo udělené oprávněným orgánem České republiky. Tím může být například rejstříkový soud, český statistický úřad či různá ministerstva (acss.cz, 2012).

### **2.3 Uzavření a zánik smlouvy o stavebním spoření**

Před samotným průběhem stavebního spoření je třeba sjednat určité podmínky. Ty jsou sepsány v písemné podobě, které se říká smlouva o stavebním spoření. Smlouvu může žadatel uzavřít jen s oprávněným provozovatelem stavebního spoření, kterým je dle zákona č.96/1993 Sb. výlučně stavební spořitelna. Stavební spořitelnou „je banka, která může vykonávat pouze činnosti, povolené v jí udělené bankovní licenci“. V současnosti má tuto licenci pět stavebních spořitel, které působí na českém trhu. Mezi ně patří „Raiffeisen stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Wüstenrot – stavební spořitelna, a.s. a Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.“ (Finance.cz, 2012).

Každá smlouva o stavebním spoření obsahuje základní podmínky, takzvané všeobecné obchodní podmínky, které schvaluje Ministerstvo financí České republiky spolu s Českou národní bankou. Dále zahrnuje následující body: 1) osobní a kontaktní informace o jedinci, pro kterého je stavební spoření uzavřené, u osoby, která ještě nedovršila 18 let jsou požadované také údaje o jejím zákonném zástupci, 2) procentní výše úrokové sazby vkladů a úvěru z tohoto produktu, 3) diference úrokové sazby vkladů a úvěru nesmí přesáhnout tři procentní body, 4) výši cílové částky, kterou si klient zvolí podle toho na co stavební spoření bude využívat, 5) velikost poplatků spojených s vedením této služby, 6) jakou tarifní variantu si klient vybral a z toho

vyplývající suma měsíčního vkladu, 7) datum uzavření kontraktu, podpisy obou smluvních stran a razítko kompetentní stavební spořitelny. Pokud je smlouva sepsána s fyzickou osobou, přikládá se i prohlášení účastníka, v němž je uvedeno je-li o státní podporu žádáno nebo není. Tato skutečnost se může upravit jednou během kalendářního roku. Klient se podepsáním tohoto kontraktu zavazuje k ukládání pravidelných vkladů ve sjednané velikosti, které vkládá na účet u vybrané stavební spořitelny.

Závazkový právní vztah vzniklý ze smlouvy o stavebním spoření zaniká například písemnou dohodou oběma smluvními stranami. Pokud nejsou dodržovány podmínky, nebo již nejsou podmínky kontraktu uspokojující, může konec nastat písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy. Velmi častým důvodem může být splacení využitého úvěru, který stavební spoření nabízí. Zajímavým příkladem je případ, kdy účastník stavebního spoření zemře. Pokud byla tato osoba v den úmrtí ve svazku manželském, přechází smlouva o stavebním spoření na pozůstalého partnera. Nemá-li ho, převádí se práva a povinnosti kontraktu v rámci dědického řízení na jednoho z dědiců. Jestliže se dědici nedokážou dohodnout končí smluvní ujednání dnem smrti zesnulého a uspořené suma, která počítá i s výší úroků a státní podpory, se mezi ně rozdělí (stavebni-sporeni.biz, zákon č.96/1993, 2012).

### **2.4 Průběh stavebního spoření**

Stavební spoření standardně zahrnuje fázi spoření a následně fázi úvěrovou, kdy má klient nárok na úvěr. Stavební spořitelny poskytují dvojí typy úvěru:

- řádný úvěr, při splnění všech předpokladů pro tento způsob úvěrování,
- úvěr překlenovací, který slouží klientům, kteří z jistých důvodů nedosáhly požadovaných podmínek pro řádný úvěr, ale chtějí okamžitě financovat své bydlení.

Zmíněné podmínky jsou tři. První z nich je nutnost mít v době udělení úvěru uspořeno minimálně 40 % z takzvané cílové částky (Finance, 2012). Cílová částka se určí již při vytváření písemné smlouvy a vychází z představy účastníka o jejím pozdějším využití. Její hodnotu tvoří vklady na účet stavebního spoření, výše úroků, státní podpory, ale započítá se do ní i případný úvěr ze stavebního spoření. Když to shrneme, můžeme říci, že cílová částka je celková výše finančních prostředků, která může být použita na financování vlastního bydlení (Hypoindex.cz, 2012). Druhým předpokladem je doba

uzavření smlouvy o stavebním spoření, která musí činit alespoň dva roky. Poslední a velmi důležitou podmínkou je splnění úrovně hodnotícího čísla. Hodnotící číslo je speciální ukazatel, kterým stavební spořitelny sledují klienta a na jehož základě je rozhodováno o případném nároku na úvěr ze stavebního spoření. Tento údaj je tak specifický, že ho každá spořitelna počítá trochu jinak a každá má jiný limit pro splnění tohoto požadavku. Většinou je v něm zakomponovaná velikost vkladů a doba, jak dlouho jsou na spořicí účet, dále určená cílová částka a také typ tarifu (Finance.cz, 2012).

### 2.4.1 Fáze spoření

Spořicí fáze začíná v den podpisu závazkového právního vztahu. Aby mohl účastník začít spořit finanční prostředky, musí mu být otevřen spořicí účet u vybrané stavební spořitelny, nejpozději však v den, kdy byl kontrakt sjednán. Spoření trvá nejčastěji minimálně 5 - 6 let, ale jinak není nijak časově omezené. V prvních šesti letech by pak měl mít účastník naspořeno již 40 až 50 % cílové částky potřebných pro získání úvěru ze stavebního spoření. Během této fáze je vždy možnost změnit jakékoli údaje, které jsou uvedeny ve smlouvě o stavebním spoření, musí se ale počítat s poplatky za provedení těchto změn. Jak často účastník vkládá prostředky je čistě jen na něm, může je ukládat v pravidelných intervalech nebo jednorázovým ročním vkladem. Jejich minimální měsíční výše je přesně vymezena ve smlouvě o stavebním spoření a odvíjí se od vybrané varianty spoření a velikosti cílové částky (Dvořák, 2005, stavebni-sporeni.biz, 2012). Vklady mohou být prováděny převodem z běžného bankovního účtu, na poště podáním poštovní poukázky, účastník si je může nechat srážet zaměstnavatelem ze mzdy a nebo je může platit v hotovosti na centrále či pobočce vybrané stavební spořitelny (Finance.cz, 2012). Úročení vložených prostředků, včetně již připsaných úroků, na účtu stavebního spoření probíhá pomocí složeného úroku. Toto úročení je prováděno pokaždé na konci každého roku a začíná datem připsání vkladů na spořicí účet.

Velikost úrokové sazby závisí na variantě tarifu (stavebni-sporeni.biz, 2012). V současné době se výše úroků u spořicích účtů stavebního spoření ročně pohybuje v rozmezí 2 až 5 %. Nově se výnosy z připsaných úroků se zdaňují 15 % (Finance.idnes.cz, 2011). Po dosažení cílové částky, která byla uvedena ve smlouvě o stavebním spoření, může být tato suma buď navýšena nebo může být právní vztah

vypovězen. Fáze spoření převážně zaniká v době uzavření kontraktu o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření. Tato situace může nastat až po uplynutí takzvané čekací doby, která trvá 24 měsíců, současně musí být splněny podmínky stanovené ve všeobecných obchodních podmínkách. Další možností, jak skončit tuto fázi je vyplacení zůstatku spořicího účtu, ale nejpozději v den, buď kdy skončí smlouva, nebo kdy zanikne právnická osoba (zákon č.96/1993, stavebni-sporeni.biz, 2012).

### **2.4.2 Fáze překlenovacího úvěru**

Fáze překlenovacího úvěru nastává pouze v případě, kdy účastník nemá splněné všechny výše zmíněné podmínky pro řádný úvěr, ale nutně potřebuje čerpat prostředky na financování bydlení. Pokud se člověk pro překlenovací úvěr rozhodne, čerpá se až do doby než vznikne nárok na úvěr řádný, tedy až se splní všechny předpoklady pro tento typ půjčky. Pokud chceme čerpat tento druh úvěru musíme splnit určité body, které určí stavební spořitelna, u které máme uzavřenou smlouvu o stavebním spoření, jelikož na překlenovací úvěr není žádný právní nárok. Takovou podmínkou může být například doložení velikosti příjmů, nebo zajištění úvěru pro případ, že by byl problém se splácením. Podle těchto údajů spořitelna posoudí, nakolik je účastník hodný úvěru a podle toho je mu poskytnut úvěr s určitou velikostí úrokové sazby. S pojmem úroková sazba přichází první negativní stránka tohoto financování, a to jest její výše, která je razantně vyšší než u klasického úvěru ze stavebního spoření.

Po udělení této půjčky se celý proces stavebního spoření rozčlení na dvě etapy, které se odehrávají současně, kde jedna z nich je etapa spoření. V této části musí klient dále spořit tak, jak je ujednáno v písemné smlouvě, aby časem splnil podmínky pro řádný úvěr. Druhá je etapa, která patří k využívanému překlenovacímu úvěru. S touto částí přichází další nevýhoda, tou jsou splácené úroky, které se neplatí pouze z poskytnutého úvěru, jak by si mohl kdekdo myslet, ale připočítává se k němu i částka, která je uspořena na spořicímu účtu. Stavební spořitelny si také účtují velmi vysoké poplatky spojené s touto půjčkou. Úplně nejhorším záporem je skutečnost, že při následujícím splácení se splácejí pouze úroky, nikoli jistina. Splácení jistiny započne až překlenutím překlenovacího úvěru na úvěr řádný. Na každém bankovním produktu najdeme zápory, ale i klady. Výhodou tohoto meziúvěru může být jeho poměrně rychlé poskytnutí a také fakt, že si klient může snížit daňový základ o již zaplacené úroky (mesec.cz, 2012).

### **2.4.3 Fáze řádného úvěru ze stavebního spoření**

Jak již bylo mnohokrát řečeno, o řádný úvěr ze stavebního spoření může zažádat pouze takový klient, který splní všechny tři zmíněné předpoklady. Klient si sám určí, jestli chce vyčerpat celou cílovou částku nebo jen její zlomek. Jelikož žadatel již dopředu ví, na co spoří, nejčastěji si cílovou částku zvolí tak, aby ji později využil v plné výši. Žadatel si také sám vybere, zda chce, aby mu byl úvěr vyplácen jednorázově nebo postupně. Postupné splácení je většinou formou pravidelných měsíčních splátek. Minimální výše splátky se odvíjí od vybrané varianty úvěru, která je uvedena ve smlouvě o stavebním spoření. Od velikosti této splátky se odvíjí i délka celého splácení úvěru. Optimální délkou pro splácení řádného úvěru ze stavebního spoření je deset let, může však být i dvakrát delší. V případě této půjčky je úvěrová splátka složena, jak z úroku, tak z jistiny. To je ve srovnání s překlenovacím úvěrem světlou stránkou. Dalším kladem je nižší úroková sazba nebo nižší poplatky. Nevýhodou je celkem dlouhá doba, po kterou nemůžeme s finančními prostředky manipulovat, pokud chceme dosáhnout na tento typ úvěru. Při porovnání řádného úvěru s hypotečním úvěrem, nespornou výhodou klasického úvěru ze stavebního spoření je snazší dostupnost, která je dána i tím, že nemusíme zastavovat žádnou nemovitost. Světlou stránkou jsou i nižší poplatky a možnost předčasného splacení úvěru, které není zpoplatněno. Zápor je suma částky, kterou můžeme z úvěru čerpat a je u hypotečního úvěru mnohem vyšší (stavebni-sporeni.biz, 2012).

### **2.5 Státní podpora vázaná ke stavebnímu spoření**

Nárok na státní podporu ke stavebnímu spoření má obecně pouze fyzická osoba, naopak ho v žádném případě nemá osoba právnická. Aby mohl uchazeč požádat o státní podporu, musí splňovat jednu z následujících možností:

- 1) je občanem České republiky,
- 2) je cizincem pocházejícím z kterékoli země Evropské unie, jemuž bylo úředně povoleno pobývat na území naší republiky a má přidělené rodné číslo příslušným českým orgánem,
- 3) jakákoli fyzická osoba, která zde má trvalé bydliště a má přiřazené rodné číslo příslušným českým orgánem.

O těchto orgánech již je zmínka v podkapitole „Vymezení a účastníci stavebního spoření“. Splňuje-li žadatel nějaké z těchto kritérií a má současně v jednom kalendářním roce podepsaných více smluv, může čerpat státní podporu jen za ty smlouvy, u nichž o ni zažádal. To znamená, že uzavře-li uchazeč během ledna až prosince téhož roku tři smlouvy o stavebním spoření, ale požádá o přiznání podpory jen u dvou z nich, dostane tuto pomoc pouze pro ně. Výše podpory pro kalendářní rok 2012 činí 10 % z vložené částky u všech smluv, u kterých jsme zažádali, nejvýše však z částky 20.000 Kč. Nevyplácí se najednou, ale je rozdělena do záloh. Z předchozí věty vyplývá, že celková výše těchto záloh nesmí v daném kalendářním roce přesáhnout 2.000 Kč. Zároveň platí, že upřednostňované jsou dříve sjednané smlouvy. Pozor, aby byla tato podpora opravdu vyplacena, nesmí se u novějších smluv po dobu 6 let ( u starších smluv po dobu 5 let) pracovat s finančními prostředky, uloženými na účtu stavebního spoření (acss.cz, 2012). Navíc stejně jako u hypotečních úvěrů, i u tohoto produktu lze uplatnit **daňový odpočet**.



### 3. Další možnosti financování vlastního bydlení

Financovat vlastní bydlení můžeme i jinou cestou než hypotečním úvěrem či stavebním spořením. Mezi další možnosti můžeme zařadit bankovní úvěr, nebankovní půjčky nebo státní úvěry.

#### 3.1 Bankovní úvěry

Bankovní úvěry, které jsou jednou z forem spotřebitelských úvěrů, jejichž právní úprava vychází ze sekundárního práva Evropské unie, a která byla transponována do českého právního řádu, sice nejsou prvotně určeny pro financování bydlení, ale nikde není psáno, že k tomuto účelu nemohou být použity. Žadatel o tento typ úvěru musí předložit dva doklady totožnosti, zaměstnanci potvrzení o příjmu či příjmech, podnikatelé daňové přiznání a někteří poskytovatelé mohou zároveň požadovat zřízení běžného účtu, pokud ho zájemce u dané banky nemá.

Bankovní úvěry mohou být účelové či neúčelové. Pokud je úvěr čerpán na konkrétní účel, bude banka požadovat nějaký doklad o tom, jak se poskytnuté prostředky opravdu užili. Jiné řešení této situace, možná pro klienta pohodlnější, je bezhotovostní převod peněžních prostředků rovnou na účet dodavatele zboží nebo služeb. Pro neúčelové úvěry platí, že peníze dostanete na ruku a je na každém, jak je využije, banka po tom nepátrá. To může být značná výhoda pro výběr tohoto typu úvěru, ale pozor, každá světlá stránka musí být zákonitě kompenzována tmavou, tou jsou u neúčelových půjček znatelně vyšší úroky, nižší maximální poskytovaná částka nebo povinnost zajistit vyšší úvěr ručitelem.

Spotřebitelské úvěry můžeme třídit i dle délky splatnosti na krátkodobé (do 1 roku), střednědobé (od 1 roku do 5 let), dlouhodobé (od 5 let do 10 let) a speciální (od 10 let až do 20 let). Frekvence splácení není přesně vymezená, ale obvyklé jsou měsíční splátky, kdy za předčasné splacení úvěru nejsou žádné poplatky.

Kromě výhod a nevýhod, které jsme zmínili již u účelových a neúčelových bankovních úvěrů, existují i kladné i záporné okolnosti bankovních úvěrů, jako takových. Kladně hodnotíme rychlost získání peněz a můžeme do této kategorie zařadit i lepší podmínky pro stálé zákazníky. Mezi záporné musíme počítat kromě výše uvedených vysokých úroků, které závisejí jak na délce splácení, tak na velikosti, také různé bankovní

poplatky, např. za vedení nebo za vyřízení úvěru, čímž se úvěr ještě o něco zvýší, nebo většinou krátkou dobu splatnosti.

O bankovním úvěru jako o nástroji k financování bydlení by měl uvažovat pouze takový člověk, který nemůže z nějakého důvodu využít možnosti hypotečního úvěru. Tento druh závazku je vhodný spíše na financování vybavení do domu či bytu. (Vichnarová, Nováková, 2007).

### **3.2 Nebankovní půjčky**

Dle Vichnarové a Novákové (2007) chápeme nebankovní půjčky jako možnost získat peníze od rodiny či od jiných našich známých nebo tzv. rychlé peníze.

#### **3.2.1 Půjčky od rodinných příslušníků a od známých**

Jedním ze způsobů, jak si zajistit dočasné prostředky pro financování bydlení je půjčka v rodině, od jiných rodinných známých, přátel, zaměstnavatele, a podobně. Na této formě získání peněžních prostředků je výhodné to, že splnit podmínky pro tuto variantu je obvykle mnohem lehčí než v ostatních případech financování, např. při žádosti o hypoteční úvěr, jelikož není potřeba ručitele a doba splácení se odvíjí od dohody s poskytovatelem půjčky. Nejvíce znatelná výhoda tohoto „úvěru“ je ve výši úroků. Jsou minimální, pokud nějaké vůbec jsou. Nevýhodou v tomto případě může být délka splácení, myšleno tak, že ne každý, kdo poskytne půjčku, má nazbyt tolik finančních prostředků, že může čekat na splacení půjčky 15 - 30 let.

Přestože je tato půjčka jednoduchá z hlediska vyřízení, je to tzv. „v rodině“, je vhodné i v tomto případě sepsat alespoň základní smlouvu o poskytnutí půjčky. V tomto dokumentu se mohou uvést i další náležitosti jako je například délka a způsob splácení. Pozor, nejzávažnější situace, která by mohla nastat je zhoršení rodinných vztahů. Tedy je velmi na uvážení každého, zda toho riziko podstoupit, či nikoli.

#### **3.2.2 Rychlé peníze**

Potřebujete hotovost bez problémů a ihned? Právě pro tyto účely jsou na českém trhu firmy, které poskytují tzv. rychlé peníze. Tato možnost financování vlastního bydlení je, stejně tak jako předešlý typ půjčky, snazší než úvěr poskytnutý od bank. Firmy, které rychlé peníze nabízejí, prověřují žadatele méně důkladně a ručitele nepožadují vůbec. Postup je jednoduchý, nejprve si vyberete společnost, která podporuje tuto službu.

Zavoláte na informační linku a domluvíte si schůzku se zástupcem vybrané firmy. V dnešní moderní době, lze žádost vyplnit i pomocí internetového formuláře. Před podpisem úvěrové smlouvy musíte předložit platný doklad totožnosti, potvrzení o výši příjmů či doklad o nákladech na bydlení. Po podpisu dostane klient peníze podle jeho přání, tj. hotově nebo mu budou převedeny na účet.

Výhodou této formy půjčky je velmi rychlé vyřízení a okamžité peněžní plnění. Naopak negativní stránkou jsou extrémně vysoké úroky, kde roční úroková sazba může dosáhnout i více jak 50 %. Další nevýhodou je krátká doba splatnosti. Právě kvůli výši úroků není tato možnost vhodná pro financování bydlení, jelikož je vždy dražší než všechny ostatní.

### **3.3 Státní úvěry**

I stát se snaží různými způsoby podporovat vlastní bydlení. Státní půjčky jsou velmi vhodným prostředkem financování vlastního bydlení, už z důvodu, že úroky jsou vždy nižší než u jakékoli hypotéky či bankovního úvěru. Jak uvádí webové stránky Státního fondu rozvoje bydlení od roku 2004 vznikly postupně tři programy pro podporu mladých lidí na pořízení vlastního bydlení, a to následujícím pořadím úvěr 300, úvěr 200 a úvěr 150. Bohužel kvůli deficitu finančních prostředků, byly všechny tyto podpory postupně pozastaveny a pro rok 2012 nejsou aktivní.

## **4. Srovnání a doporučení optimálního financování vlastního bydlení**

Praktická část mé bakalářské práce srovnává a následně doporučuje optimální financování vlastního bydlení. Pro názornou ukázkou jsou vybrány tři různé příjmové skupiny, které budou poptávat totožnou formu bydlení. Záměrně jsem vybrala velmi různorodé domácnosti, aby byly znatelné rozdíly mezi jednotlivými typovými příklady. Aby byly výsledky z této části bakalářské práce co nejvíce využitelné, budeme dále pracovat jen s nejpoužívanějšími produkty pro účely pořízení vlastního bydlení, tedy budeme uvažovat o stavebním spoření a hypotečních úvěrech, s ohledem zda dotyčný má, nebo nemá k dispozici i nějaké vlastní prostředky. Všechny hodnoty ve výpočtech jsou vztažené k roku 2012.

### **4.1 Vybrané příjmové skupiny**

Jak jsem již uvedla, pro účely praktické části své bakalářské práce jsem si vybrala tři příjmové skupiny, které si v následujících odstavcích představíme a analyzujeme příjmy a výdaje celé domácnosti.

#### **4.1.1 Mladí lidé**

První smyšlenou domácnost, kterou jsem si k analýze vybrala, tvoří mladí manželé. Oběma manželům je 25 let a jsou čerstvými absolventy vysoké školy. Nemají potomka, ale do budoucna alespoň s jedním počítají. To je také jeden z důvodů, proč se chce mladý pár zadlužit a obstarat si vlastní bydlení co nejdříve. Další pohnutkou pro tento krok je současné bydlení v pronájmu a nevole dále platit do cizí nemovitosti. Oba jsou zaměstnanci, hrubá měsíční mzda muže je ve výši 23.000 Kč a ženy činí 20.000 Kč. Manžel pracuje u firmy, která má pevný základ na českém i zahraničním trhu, takže se neočekává, že by se jeho příjem měl v nejbližších 20 letech snižovat, právě naopak, je mladý a proto se očekává spíše kariéerní růst a s ním i zvyšování mzdy. U manželky musíme trochu počítat s možností otěhotnění, tím by domácnost na nějaký čas o jeden příjem přišla. V dalších postupech i přes tuto skutečnost budeme uvažovat, že bonita klienta je dostačující pro poskytnutí hypotečního úvěru.

Pro další výpočty musíme nejdříve vypočítat čistou mzdu, která je jedincům vyplácena a poté disponibilní zdroje pro financování do vybrané nemovitosti. Při nich budeme brát ohled na životní minimum stanovené pro tuto domácnost a na náklady spojené se současným způsobem bydlení.

**Tab. č. 1:** Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

	<b>Zaměstnanec (zaměstnavatel)</b>
<b>Hrubá mzda</b>	<b>23.000</b>
<b>Superhrubá mzda</b>	<b>30.820</b>
Zdravotní pojištění	1.035 (2.070)
Sociální pojištění	1.495 (5.750)
<b>Základ daně z příjmů FO =&gt; daň</b>	<b>30.900 =&gt; 4.635</b>
Sleva na dani (poplatník)	2.070
<b>Záloha na daň</b>	<b>2.565</b>
<b>Čistá mzda</b>	<b>17.905</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

**Tab. č. 2:** Výpočet čistého příjmu ženy (v Kč)

	<b>Zaměstnanec (zaměstnavatel)</b>
<b>Hrubá mzda</b>	<b>20.000</b>
<b>Superhrubá mzda</b>	<b>26.800</b>
Zdravotní pojištění	900 (1.800)
Sociální pojištění	1.300 (5.000)
<b>Základ daně z příjmů FO =&gt; daň</b>	<b>26.800 =&gt; 4.020</b>
Sleva na dani (poplatník)	2.070
<b>Záloha na daň</b>	<b>1.950</b>
<b>Čistá mzda</b>	<b>15.850</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Čisté příjmy domácnosti jsou  $17.905 + 15.850 = 33.755$  Kč. Životní minimum rodiny je 5.970 Kč, nájem činí 7.000 Kč a na další nezbytné výdaje si vyhradíme ještě 1.000 Kč. Z toho vychází, že teoretické disponibilní příjmy, které mohou manželé použít pro financování do bydlení je **19.785 Kč**.

#### 4.1.2 Rodina se dvěma dětmi

Druhou fiktivní příjmovou skupinu tvoří typická česká rodina, to znamená 2 dospělí a 2 děti. Hlava rodiny má 36 let jeho manželka 34 let, společně vychovávají dvě nezaopatřené děti – dcera 7 let a syn 3 roky. Oba manželé mají vysokoškolský titul, muž pracuje jako soudce a jeho hrubý měsíční plat je 55.000 Kč, žena se v nejbližší době vrátí po rodičovské dovolené zpátky do zaměstnání, kde pracuje jako manažerka a její hrubá měsíční mzda dosahuje částky 30.000 Kč. Domácnosti se tedy navrátí i druhý z příjmů. Ani u jednoho se v budoucnu nepočítá se závratně zvyšujícím se příjmem. Jelikož je manžel státní zaměstnanec a oba dva mají stálý příjem, který by nemělo nic ohrozit, jejich bonita je velmi dobrá. Rodina momentálně žije v panelovém bytě 3+1, který je v jejich vlastnictví. Vzhledem k tomu, že zde nechtějí setrvat celý život, děti už žádné neplánují a oba budou opět pracovat na plný úvazek je vhodná doba pro koupi rodinného domu.

Pro další výpočty musíme opět vypočítat čisté příjmy celé domácnosti a poté disponibilní zdroje pro financování do vybrané nemovitosti. Nadále budeme brát ohled na životní minimum stanovené pro celou rodinu. Náklady s bydlením nebudeme uvažovat, protože žijí ve vlastním bytě.

**Tab. č. 3:** Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

	<b>Zaměstnanec (zaměstnavatel)</b>
<b>Hrubá mzda</b>	<b>55.000</b>
<b>Superhrubá mzda</b>	<b>73.700</b>
Zdravotní pojištění	2.475 (4.950)
Sociální pojištění	3.575 (13.750)
<b>Základ daně z příjmů FO =&gt; daň</b>	<b>73.700 =&gt; 11.055</b>
Sleva na dani (poplatník)	2.070
Daňové zvýhodnění (2 děti)	2.234
<b>Záloha na daň</b>	<b>6.751</b>
<b>Čistá mzda</b>	<b>42.199</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

**Tab. č. 4:** Výpočet čistého příjmu ženy (v Kč)

	<b>Zaměstnanec (zaměstnavatel)</b>
<b>Hrubá mzda</b>	<b>30.000</b>
<b>Superhrubá mzda</b>	<b>40.200</b>
Zdravotní pojištění	1.350 (2.700)
Sociální pojištění	1.950 (7.500)
<b>Základ daně z příjmů FO =&gt; daň</b>	<b>40.200 =&gt; 6.030</b>
Sleva na dani (poplatník)	2.070
<b>Záloha na daň</b>	<b>3.960</b>
<b>Čistá mzda</b>	<b>22.740</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Čisté příjmy rodiny tedy jsou  $42.199 + 22.740 = 64.939$  Kč. Životní minimum rodiny je 9.850 Kč. Na další výdaje počítáme s 5.000 Kč. Z toho vychází, že teoretické disponibilní příjmy, které můžeme použít pro financování do bydlení je **50.089 Kč**.

#### 4.1.3 Rodina se zdravotně postiženým dítětem

Poslední modelová domácnost je složena z manželského páru a jejich jednoho dítěte, muž ve věku 34 let, žena ve věku 29 let a dcera ve věku 6 let. Manžel pracuje ve velké, stabilní společnosti jako IT konzultant, jeho hrubý měsíční příjem je ve výši 46.000 Kč a v nejbližší budoucnosti by se jeho příjem neměl měnit. Manželka nemá žádná zdanitelné příjmy, protože se celodenně stará o jejich 6letou dceru, která trpí od narození dětskou mozkovou obrnou. Ani u jednoho se v budoucnu nepočítá se závratně zvyšujícím se příjmem. Pro další postup budeme počítat s tím, že budou mít dostatečnou bonitu k poskytnutí hypotečního úvěru. Rodina momentálně žije v podnájmu v panelovém bytě 1+1, ve druhém patře, což je kvůli nemocné dceři dost nepříjemná záležitost. Díky těmto skutečnostem se rozhodli pořídit si vlastní nemovitost, která bude bezbariérová.

Pro následující výpočty musíme opět vypočítat čisté příjmy celé rodiny a také disponibilní zdroje pro financování do vybrané nemovitosti. Nadále budeme brát ohled na životní minimum stanovené pro celou domácnost a na náklady spojené s pronájmem bytové jednotky.

**Tab. č. 5:** Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

	<b>Zaměstnanec (zaměstnavatel)</b>
<b>Hrubá mzda</b>	<b>46.000</b>
<b>Superhrubá mzda</b>	<b>61.640</b>
Zdravotní pojištění	2.070 (2.990)
Sociální pojištění	4.140 (11.500)
<b>Základ daně z příjmů FO =&gt; daň</b>	<b>61.700 =&gt; 9.255</b>
Sleva na dani (poplatník + manželka)	4.140
Daňové zvýhodnění (dítě s ZTP)	2.234
<b>Záloha na daň</b>	<b>2.881</b>
<b>Čistá mzda</b>	<b>38.059</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Čisté příjmy rodiny tedy jsou **38.059 Kč**. Životní minimum rodiny je 8.110 Kč a nájem činí 4.500 Kč. Na další náklady je vyčleněna částka 2.000 Kč. Z toho vychází, že teoretické disponibilní příjmy, které můžeme použít pro financování do bydlení je **23.449 Kč**.

## 4.2 Vybraná bytová potřeba

Všechny uvedené domácnosti chtějí mít své pohodlí a proto si jako svou bytovou potřebu vybraly novostavbu rodinného domu v klidné lokalitě na okraji Loun. Rodinný dům je samostatně stojící objekt s obytnou plochou o velikosti 234 m<sup>2</sup> na pozemku o celkové výměře 1.155 m<sup>2</sup>. Dispozice domu je 4+1, to znamená, že dům má 4 místnosti a oddělenou kuchyň. Místnosti jsou zde rozděleny následovně: ložnice, 2 dětské pokoje (případně 1 dětský pokoj a 1 pokoj pro hosty) a obývací pokoj. Dům je dále vybaven koupelnou, terasou, dostatečně velkou garáží až pro dvě auta a krásnou zahradou, kde je již připraven vyzděný prostor pro bazén. Novostavba je postavena dle nových technologií, které respektují energetickou úsporu. Tento dům je zároveň postaven jako bezbariérový. O zabezpečení domu se stará venkovní kamerový systém a elektronická zabezpečovací signalizace. Původní cena nemovitosti i s pozemkem byla 3.700.000 Kč, po domluvě byla snížena na 3.500.000 Kč.



### 4.3 Řešení modelových situací

Pro řešení modelových situací jsem se rozhodla využít následujících bankovních produktů: stavební spoření s využitím řádného úvěru a hypoteční úvěr. Aby byla analýza co nejpřesnější použiji existující produkty účelové hypoteční úvěry od Hypoteční banky a řádný úvěr ze stavebního spoření od Českomoravské stavební spořitelny – v tarifu Invest Standard. Výsledky nebudou porovnávány jen na základě úrokové sazby, přeplicení na úrocích, ale hlavně na základě výpočtu **výhodnosti** => velikosti **efektivní úrokové sazby**. Výpočet je proveden na základě zdrojové literatury Syrový, 2009.

#### 4.3.1 Mladí lidé

Mladí manželé poptávají rodinný dům v kupní ceně 3.500.000 Kč. Mají uspořeno 500.000 Kč. Budou tedy požadovat úvěr ve výši **3.000.000 Kč**. Úvěr bude zajištěný kupovanou nemovitostí. Čisté měsíční peněžní prostředky domácnosti jsou 33.755 Kč, z nichž životní minimum manželů tvoří 5.970 Kč (oblečení, jídlo, a jiné), nájem je 7.000 Kč a na další výdaje je vyhrazeno dalších 1.000 Kč. Po odečtení výdajů domácnosti z čistých měsíčních příjmů nám zbude **19.785 Kč** disponibilních příjmů.

##### a) Varianta klasický úvěr ze stavebního spoření

Budeme brát v úvahu, že manželé mají ochotné rodiče, kteří jim smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku **3.000.000 Kč** založili již před 6 lety a 10 měsíci, tedy jim právě nastal čas, kdy na spořicímu účtu je více než 40 % cílové částky. Hodnotící číslo je dostačující pro získání řádného úvěru ze stavebního spoření a i poslední podmínka je splněna. Suma vkladů včetně úroků a připsané podpory je **1.312.665 Kč**.

**Tab. č. 6:** Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Úvěrová část	od 1.4.2012 do 1.12.2021
Výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření	1.687.335 Kč
Počet měsíců	117
Výše měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření	18.000 Kč
Úroková sazba ve fázi úvěru	4,8 %
<b>Náklady</b>	
Úhrada za vedení úvěrového účtu	330 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	418.665 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, na základě simulace stavebního z [www.cmss.cz](http://www.cmss.cz)

Tyto údaje jsou zajímavé a mnoho lidí si řekne: „Už vím vše, abych mohl porovnávat mezi jednotlivými řádnými úvěry ze stavebního spoření nebo srovnávat tento úvěr s jinými produkty na financování vlastního bydlení.“ Víme, že splátku můžeme splácet a z disponibilních příjmů nám zůstane ještě 1.785 Kč. Dále známe výšku úrokové sazby, která činí **4,8 %** a kolik zaplatíme navíc na úrocích, v tomto případě **418.665 Kč**. Z poloviny mají pravdu, máme základní údaje, ale ten nejdůležitější si teprve musíme dopočítat. Tento ukazatel je z hlediska měření ceny úvěrů nejvhodnější a nazývá se efektivní úroková míra. Vypočteme jí pomocí následujícího postupu.

Úroková sazba je ve výši **4,8 %**, jednorázový poplatek za vyřízení úvěru je zdarma, proto nárůst efektivní úrokové sazby pro jednorázový poplatek je **0,000 %** a poplatek za vedení účtu je 330 Kč za rok. Musíme vypočítat nárůst efektivního úroku pro měsíční poplatek:  $330/12 = 27,5 \text{ Kč}$  za měsíc. Tuto hodnotu musíme vydělit sumou poskytnutého úvěru převedenou na miliony:  $27,5/1,69 = 16,27$ . V následující tabulce přesně toho číslo nenajdeme, proto vezmeme v úvahu číslo nejbližší tomuto výsledku => hodnota **20**. Ve sloupci s dobou splatnosti **10 let**.

**Tab. č. 7:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>0</b>	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
<b>20</b>	<b>0,041 %</b>	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %
<b>40</b>	0,082%	0,077 %	0,072 %	0,068 %	0,065 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Jak vyplývá z tabulky efektivní úrok narostl o **0,041 %**. Posledním údajem pro zjištění konečné efektivní úrokové sazby je pokles o daňové odpočty. Ten dostaneme tak, že nominální úrokovou míru, kterou nabízí stavební spořitelna vynásobíme sazbou daně. Tedy  $4,8 \% * 15 \% = 4,8 \% * 0,15 = 0,720 \%$ . Výsledná vnitřní míra výnosnosti je vypočtená v tabulce:

**Tab. č. 8:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Úroková sazba od stavební spořitelny	4,800 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,000 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,041 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,720 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>4,121 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Za tento úvěr tedy nezaplatíme 4,8 %, jak je zadáno a jak prezentuje Českomoravská stavební spořitelna, ale zaplatíme zhruba **4,1 %**, což je rozdíl o **0,7 %**.

#### b) Varianta hypoteční úvěr

V této variantě opět bereme v úvahu, že si manželé budou chtít půjčit 3.000.000 Kč. V tabulce máme základní údaje o poskytované půjčce.

**Tab. č. 9:** Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Typ hypotéky	Účelová
Výše poskytnutého hypotečního úvěru	3.000.000 Kč
Max. možná výše hypotečního úvěru (vzhledem k příjmům a výdajům)	3.299.462 Kč
Doba splatnosti	25 <sup>1</sup> let
Výše měsíční splátky	15.326 Kč
Úroková sazba	3,69 %
Fixace	5 <sup>2</sup> let
Celkem zapláceno	4.597.800 Kč
<b>Náklady</b>	
Úhrada za sjednání	21.000 Kč
Úhrada za vedení úvěrového účtu	150 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	1.597.800 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, vycházející z kalkulačky [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)

Z tabulky vidíme, že bonita klienta je dostačující pro poskytnutí hypotečního úvěru do 85 % hodnoty nemovitosti, tedy můžeme pokračovat v další analýze tohoto financování.

<sup>1</sup> Doba splatnosti jsem vybrala 25 let, protože je v České republice nejpoužívanější a je vhodná vzhledem k příjmům a výdajům vybrané domácnosti.

<sup>2</sup> Fixaci jsem zvolila na 5 let, protože jsem v práci uvedla, že je tato hodnota v dnešní době jednou z nejpoužívanějších a nevhodnějších délek fixace.

Z disponibilních zdrojů nám po odečtení měsíčních splátek zbyla částka 4.459 Kč. Dále známe výšku úrokové sazby, která činí **3,69 %** a kolik zaplatíme navíc na úrocích, v tomto případě **1.597.800 Kč**. Výpočet ukazatele výhodnosti se změní jen nepatrně, jelikož zde máme i jednorázový poplatek za sjednání úvěru.

Výše úrokové sazby je ve výši **3,69 %**, jednorázový poplatek za vyřízení úvěru činí 21.000 Kč. Výpočet nárůstu efektivního úroku u jednorázového poplatku je obdobou výpočtu nárůstu u poplatku pravidelného. Výši poplatku převedeme na tisíce a vydělíme ho hodnotou poskytnutého úvěru převedeného na milion, tedy  $21/3 = 7$ . Tuto hodnotu si při splatnosti **25 let** vyhledáme v tabulce.

**Tab. č. 10:** Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>6</b>	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
<b>7</b>	0,152 %	0,106 %	0,084 %	<b>0,070 %</b>	0,062 %
<b>8</b>	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Poplatek za vedení účtu je 150 Kč za rok. Výpočet nárůstu efektivního úroku:  $150/12 = 12,5$  Kč za měsíc, z toho vychází  $12,5/3 = 4,2$ . V následující tabulce přesně toto číslo nenajdeme, proto vezmeme v úvahu číslo nejbližší tomuto výsledku => hodnota **5**. Ve sloupci s dobou splatnosti **25 let**.

**Tab. č. 11:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>0</b>	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
<b>5</b>	0,010 %	0,010 %	0,009 %	<b>0,009 %</b>	0,008 %
<b>10</b>	0,021 %	0,019 %	0,018 %	0,017 %	0,017 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Efektivní úrok narostl o **0,009 %**. Posledním údajem pro zjištění konečné efektivní úrokové sazby je pokles o daňové odpočty:  $3,69 \% * 0,15 = 0,554 \%$ . Výsledná vnitřní míra výnosnosti je vypočtená v tabulce č. 12:

**Tab. č. 12:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Úroková sazba od stavební spořitelny	3,690 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,070 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,009 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,554 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>3,215 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Hypoteční úvěr nás nestojí 3,69 %, ale zhruba **3,2 %**, rozdíl je tedy necelých **0,5 %**. V tomto výpočtu jsem používala anuitní splácení, které je typické pro hypoteční úvěry. Hypoteční banka však nabízí přímo pro tuto skupinu produkt s názvem „Hypoteční úvěr pro absolventy“, který se splácí progresivním způsobem. Je určen mladým lidem, kteří právě dokončili vysokou školu. Hypotéka se dát nastavit tak, že bude bez dalších poplatků, základní poplatky jsou totiž převedeny do výše sazby. S tímto produktem se záměrně v postupu nepočítá, jelikož jsem již v úvodu této kapitoly naznačila, že se dá s velkou pravděpodobností v blízké budoucnosti očekávat těhotenství manželky. Poté by progresivní způsob splácení nebyl příliš vhodný.

#### 4.3.2 Rodina se dvěma dětmi

Manželé poptávají rodinný dům v prodejní ceně 3.500.000 Kč. Dohromady mají uspořeno 700.000 Kč, z toho na úvěr použijí jen 500.000 Kč. Dále předpokládají, že prodají byt, ve kterém právě žijí. Jeho odhadní cena je 1.300.000 Kč. V úhrnu tedy mají našetřeno 1.800.000 Kč. Budou se tedy zajímat o úvěr ve výši **1.700.000 Kč**. Úvěr bude zajištěný kupovanou nemovitostí. Čisté měsíční příjmy rodiny jsou 64.939 Kč, z nichž životní minimum manželů tvoří 9.850 Kč a na další výdaje domácnosti je vyhrazeno dalších 5.000 Kč. Disponibilní příjmy pro úvěrování jsou ve výši **50.089 Kč**.

##### a) Varianta klasický úvěr ze stavebního spoření

Manželé si před 6 lety a 10 měsíci uzavřeli smlouvu o stavebním spoření na cílovou částku 1.700.000 Kč. Souhrn vkladů včetně přijatých úroků na spořicí účet je v současnosti **740.847 Kč**, tato hodnota je vyšší než 40 % z cílové částky. Smlouva je sjednaná déle než 2 roky a hodnotící číslo je také splněno. Tím se splnily všechny podmínky potřebné pro klasický úvěr ze stavebního spoření.

**Tab. č. 13:** Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Úvěrová část	od 1.4.2012 do 1.12.2022
Výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření	959.135 Kč
Počet měsíců	118
Výše měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření	10.200 Kč
Úroková sazba ve fázi úvěru	4,8 %
<b>Náklady</b>	
Úhrada za vedení úvěrového účtu	330 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	244.465 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, na základě simulace stavebního z www.cmss.cz

Po odečtení výše měsíční splátky od disponibilních příjmů vidíme, že rodina má ještě dalších 39.889 Kč na jiné výdaje. Postup je stejný jako u předchozího modelového příkladu, jen obsahuje jiná čísla. Úroková sazba opět činí **4,8 %**. Jednorázový poplatek za vyřízení úvěru se také nemění, proto nárůst efektivní úrokové sazby pro jednorázový poplatek jen opíšeme z předchozího výpočtu => **0,000 %**.

Jediný rozdíl ve výpočtu je u měsíčního poplatku za vedení účtu, který je opět ve výši 330 Kč za rok. Nejdříve vypočítáme nárůst efektivního úroku pro pravidelný poplatek:  $330/12 = 27,5$  Kč za měsíc. Tuto hodnotu musíme vydělit sumou poskytnutého úvěru převedenou na miliony:  $27,5/0,96 = 28,65$ . Pro tabulkové hodnoty vezmeme nejbližší číslo => řádek **40**, sloupec **10**.

**Tab. č. 14:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splátnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>20</b>	0,041 %	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %
<b>40</b>	<b>0,082 %</b>	0,077 %	0,072 %	0,068 %	0,065 %
<b>60</b>	0,122 %	0,115 %	0,108 %	0,103 %	0,098 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Ukazatel výhodnosti pravidelného měsíčního poplatku vzrostl o **0,082 %**. Poslední informace, která je ještě potřebná pro výpočet celkové vnitřní míry výnosnosti je velikost poklesu o daňové odpočty. Ta se oproti předchozímu modelu neliší, to znamená, že jeho hodnota činí  $4,8 \% * 0,15 = 0,720 \%$ . Výsledek výpočtu je uveden v následující tabulce:

**Tab. č. 15:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Úroková sazba od stavební spořitelny	4,800 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,000 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,082 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,720 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>4,162 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Cena půjčky, která je dána ve smlouvě o úvěru ze stavebního spoření, tedy 4,8 % je vyšší než opravdová hodnota, která činí **4,2 %**. To je méně o **0,6 %**.

#### b) Varianta hypoteční úvěr

Domácnost by ráda využila úvěr o velikosti 1.700.000 Kč, pro který máme podstatné informace v tabulce pod tímto textem.

**Tab. č. 16:** Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Typ hypotéky	Účelová
Výše poskytnutého hypotečního úvěru	1.700.000 Kč
Max. možná výše hypotečního úvěru (vzhledem k příjmům a výdajům)	3.961.412 Kč
Doba splatnosti	10 <sup>3</sup> let
Výše měsíční splátky	16.882 Kč
Úroková sazba	3,59 %
Fixace	3 <sup>4</sup> let
Celkem zapláceno	2.025.840 Kč
<b>Náklady</b>	
Úhrada za sjednání	11.900 Kč
Úhrada za vedení úvěrového účtu	150 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	325.840 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, vycházející z kalkulačky [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)

Jak je z předchozí tabulky patrné, bonita manželů je velmi vysoká a dosahuje na hypotéku do 70 % hodnoty nemovitosti, která má již lepší parametry než u předchozího příkladu hypotéka do 85 % hodnoty zástavy. Rozdíl mezi disponibilními zdroji a

<sup>3</sup> Dobu splatnosti jsem vybrala 10 let, protože domácnost má dostatečně vysoké příjmy a může si proto dovolit splatit hypotéku co nejdříve, za předpokladu, že jí zbude dostatečné množství prostředků.

<sup>4</sup> Fixaci jsem zvolila na 3 roky, protože jak jsem již zmínila, v současné době je to jedna z nejlepších možností.

měsíčními splátkami je 33.207 Kč. V tabulce je uvedena výše nominální úrokové sazby, která je stanovena hypoteční bankou ve výši **3,59 %** a zároveň kolik je navíc zapláceno na úrocích z půjčky. Hodnota splacených úroků je **325.840 Kč**. Výpočet ukazatele výhodnosti se oproti předchozí variantě změní o jednorázový poplatek za sjednání úvěru.

Úroková sazba je **3,59 %**. Jednorázový poplatek, který je účtován za vyřízení úvěru, tentokrát činí 11.900 Kč. Výše nárůstu efektivního úroku u jednorázového poplatku je vypočten následovně:  $11,9/1,7 = 7$ . Vyhledáme si tuto hodnotu v tabulkách, když máme zadáno, že doba splatnosti je **10 let**.

**Tab. č. 17:** Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
<b>6</b>	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
<b>7</b>	<b>0,152 %</b>	0,106 %	0,084 %	0,070 %	0,062 %
<b>8</b>	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Měsíční poplatek za vedení účtu je nadále konstantní, tedy 150 Kč za rok. Výpočet nárůstu efektivního úroku je následovný:  $150/12 = 12,5$  Kč za měsíc, z toho vychází  $12,5/1,7 = 7,35$ . V následující tabulce přesně toho číslo nenajdeme proto vezmeme v úvahu číslo nejbližší tomuto výsledku => řádek **10**, sloupec **10**.

**Tab. č. 18:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru				
	10	15	20	25	30
<b>0</b>	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %	0,000 %
<b>10</b>	<b>0,021%</b>	0,019 %	0,018 %	0,017 %	0,017 %
<b>20</b>	0,041 %	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Efektivní úrok vzrostl o **0,021 %**. Posledním údajem pro zjištění konečné efektivní úrokové sazby je pokles o daňové odpočty:  $3,59 \% * 0,15 = 0,539 \%$ . Výpočet výsledné vnitřní míry výnosnosti je v tabulce č. 19:



**Tab. č. 19:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Úroková sazba od stavební spořitelny	3,590 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,152 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,021 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,539 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>3,224 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Hypoteční úroková sazba není 3,59 %, jak tvrdí v písemné smlouvě stavební spořitelna, ale pouze **3,2 %**, rozdíl mezi sazbami je tedy necelých **0,4 %**. V simulaci jsem sice používala anuitní splácení, ale u této rodiny, se může využít i splácení degresivní. Toto splácení bych použila, protože domácnost nemá v současné době žádný problém s příjmy, ale nikdy dopředu nevíte co se může stát. To by znamenalo, že rozpočet by byl na začátku splácení zatížen více, ale postupem času by se splátky snižovaly. S možnostmi mimořádných splátek v době změny fixace.

#### 4.3.3 Rodina se zdravotně postiženým dítětem

Tato příjmová skupina, stejně tak jako ostatní, poptává rodinný dům v pořizovací ceně 3.500.000 Kč. Manželé mají z dřívějších let ušetřených 200.000 Kč, které si však nechávají na „horší časy“. Díky charitativní sbírce se podařilo shromáždit velkou sumu peněz pro tuto rodinu, a to ve výši 2.600.000 Kč. Tyto prostředky nejsou dostačující pro pořízení jejich vysněné nemovitosti. Proto budou žádat o úvěr ve výši **900.000 Kč**. Ten bude zajištěn kupovanou nemovitostí. Čisté měsíční peněžní příjmy domácnosti jsou 38.059 Kč, z nichž životní minimum celé domácnosti tvoří 8.110 Kč, nájem platí ve výši 4.500 Kč a na ostatní výdaje si dali stranou dalších 2.000 Kč. Po odečtení zmíněných výdajů rodiny z čistých měsíčních finančních prostředků vyjde **23.449 Kč**, toto číslo je výše disponibilních zdrojů.

##### a) Varianta klasický úvěr ze stavebního spoření

V roce 2005 začali manželé ukládat část svých peněžních prostředků na spořicí účet v rámci stavebního spoření, jehož smluvená cílová částka je **900.000 Kč**. Dnes je na tom samém účtu hodnota vkladů a státní podpory celkem **395.682 Kč**. Podmínkou pro získání řádného úvěru je vložení částky minimálně ve výši 40 % z cílové částky, tj. 360.000 Kč. Tato podmínka byla tedy splněna. Ostatní předpoklady pro klasický úvěr ze stavebního spoření byly splněny.

**Tab. č. 20:** Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Úvěrová část	od 1.4.2012 do 1.12.2021
Výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření	504.318 Kč
Počet měsíců	117
Výše měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření	5.400 Kč
Úroková sazba ve fázi úvěru	4,8 %
<b>Náklady</b>	
Úhrada za vedení úvěrového účtu	330 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	127.482 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, na základě simulace stavebního z www.cmss.cz

Po zaplacení měsíční splátky ve výši 5.400 Kč bude zůstatek disponibilních zdrojů ve výši 18.049 Kč pro jiné výdaje domácnosti. Postup řešení je opět podobný průběhu předešlých modelových situací. Úroková sazba Českomoravské stavební spořitelny se nemění, tedy opět činí **4,8 %**. Jednorázový poplatek za vyřízení úvěru je zdarma, proto se nárůst efektivní úrokové sazby pro jednorázový poplatek nemění a stejně jako v předchozích příkladech dostáváme výsledek **0,000 %**. Jedinou změnou je výpočet nárůstu vnitřní míry výhodnosti v případě pravidelných měsíčních poplatků:  $330/12 = 27,5$  Kč za měsíc. Výslednou hodnotu vydělíme výší poskytnutého úvěru převedenou na miliony:  $27,5/0,5 = 55$ . Z tabulkových hodnot si vybereme nejbližší hodnotu tomuto číslu => řádek **60**, splatnost **10 let**.

**Tab. č. 21:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>40</b>	0,082%	0,077 %	0,072 %	0,068 %	0,065 %
<b>60</b>	<b>0,122 %</b>	0,115 %	0,108 %	0,103 %	0,098 %
<b>80</b>	0,163 %	0,153 %	0,144 %	0,137 %	0,130 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Z hodnot, které jsou uvedeny v tabulce č. 21 vidíme, že v řádku 60 a sloupci 10 leží číslo **0,122 %**, z čehož vyplývá, že efektivní úroková míra se zvýšila o tuto velikost. Poslední hodnotou je pokles efektivní úrokové sazby o daňové odpočty, který se vypočítá stejně jako u předchozích modelů:  $4,8 \% * 0,15 = 0,720 \%$ . Výsledná velikost vnitřní míry výnosnosti je vypočtená v této tabulce:

**Tab. č. 22:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Úroková sazba od stavební spořitelny	4,800 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,000 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,122 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,720 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>4,202 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Výsledná efektivní úroková míra je ve výši **4,2 %**, to znamená, že zaplatíme o **0,6 %** méně, než bychom si mohli myslet z úvěrové smlouvy, ve které je nominální úroková sazba 4,8 %.

### b) Varianta hypoteční úvěr

I pro tuto variantu platí poptávka po hypotečním úvěru 900.000 Kč. Následující tabulka představuje základní data o poskytované půjčce.

**Tab. č. 23:** Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Typ hypotéky	Účelová
Výše poskytnutého hypotečního úvěru	900.000 Kč
Max. možná výše hypotečního úvěru (vzhledem k příjmům a výdajům)	3.411.017 Kč
Doba splatnosti	20 <sup>5</sup> let
Výše měsíční splátky	5.215 Kč
Úroková sazba	3,49 %
Fixace	5 <sup>6</sup> let
Celkem zapláceno	1.251.600 Kč
<b>Náklady</b>	
Úhrada za sjednání	6.300 Kč
Úhrada za vedení úvěrového účtu	150 Kč / ročně
Výše zaplacených úroků	351.600 Kč

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, vycházející z kalkulačky [www.hypotecnibanka.cz](http://www.hypotecnibanka.cz)

<sup>5</sup> Dobu splatnosti jsem vybrala 20 let, protože je to vhodná délka pro dobu splatnosti, vzhledem k příjmům a výdajům vybrané domácnosti.

<sup>6</sup> Fixaci jsem zvolila na 5 let, protože je v dnešní době vhodné ji využívat.

Bonita klienta je v této situaci dostačující pro poskytnutí hypotečního úvěru do 70 % hodnoty nemovitosti, to znamená, že můžeme pokračovat v dalších výpočtech financování bydlení pomocí hypotečního úvěru. Z disponibilních zdrojů po odečtení měsíčních splátek zůstane částka 18.234 Kč, kterou může domácnost využít pro jiné potřeby.

Nominální úroková sazba je **3,49 %**. Jednorázový poplatek za vyřízení úvěru byl zaplacen ve výši 6.300 Kč. Nárůst vnitřní míry výhodnosti u jednorázového poplatku vypočteme podle již velmi známého postupu. Výši poplatku převedeme na tisíce a vydělíme ho hodnotou poskytnutého úvěru převedeného na milion, tedy  $6,3/0,9 = 7$ . Tedy budeme ve spodní tabulce hledat hodnotu na řádku **7** a sloupci **20**.

**Tab. č. 24:** Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>6</b>	0,130 %	0,091 %	0,072 %	0,060 %	0,053 %
<b>7</b>	0,152 %	0,106 %	<b>0,084 %</b>	0,070 %	0,062 %
<b>8</b>	0,174 %	0,122 %	0,096 %	0,080 %	0,070 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Pravidelný měsíční poplatek za vedení účtu je 150 Kč za rok. Efektivní úrok se vypočte jako  $150/12 = 12,5 \text{ Kč} \Rightarrow 12,5/0,9 = 13,89$ . V další tabulce budeme hledat procento vzrůstu pro hodnotu **15** s dobou splatnosti **20 let**.

**Tab. č. 25:** Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Nákladovost	Splatnost úvěru v letech				
	10	15	20	25	30
<b>10</b>	0,021%	0,019 %	0,018 %	0,017 %	0,017 %
<b>15</b>	0,031%	0,029 %	<b>0,027 %</b>	0,026 %	0,025 %
<b>20</b>	0,041 %	0,038 %	0,036 %	0,034 %	0,033 %

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje na základě literatury Syrový, 2009

Hledanému číslu odpovídá růst efektivního úroku narostl o **0,027 %**. Tradiční poslední informace pro zjištění konečné efektivní úrokové sazby je pokles o daňové odpočty  $\Rightarrow 3,49 \% * 0,15 = 0,524 \%$ . Z vypočtených údajů získáme:

**Tab. č. 26:** Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Úroková sazba od stavební spořitelny	3,490 %
Nárůst o jednorázové poplatky	+ 0,084 %
Nárůst o pravidelné poplatky	+ 0,027 %
Pokles o daňové odpočty	- 0,524 %
<b>CELKOVÁ EFEKTIVNÍ ÚROKOVÁ MÍRA</b>	<b>3,077 %</b>

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012

Hypoteční úvěr stojí o skoro **0,4 %** méně než bychom podle úrokové míry čekali. Úroková sazba klesla z nominální 3,49 % na zhruba **3,1 %** efektivní. Opět jsem pro názorný příklad zvolila anuitní splácení, který bych pro tuto domácnost i ponechala. Degresivní způsob bych nedoporučovala, protože by to rodinný rozpočet v současnosti příliš zatížilo a progresivní už vůbec ne, protože v tomto modelovém příkladě nepočítáme, že by manžel v kariéře postupoval ještě výše.

#### 4.3.4 Shrnutí a porovnání výsledků

Výsledky předchozích výpočtů budu porovnávat dle tří hledisek: přeplacení na úrocích, úroková sazba stanovená bankovní institucí a efektivní úroková míra. Přeplacení na úrocích nám v prvním příkladě u stavebního spoření vyšlo **418.655 Kč** a u hypotečního úvěru **1.597.800 Kč**, rozdíl je **1.179.145 Kč**. Ve druhém případě u řádného úvěru ze stavebního spoření by se přeplatilo o **244.465 Kč** více, u hypotéky pak **325.842 Kč**, diference je **81.377 Kč**. Tato suma není tak výrazná jako u mladých manželů. V poslední možnosti je výsledek přeplacení úroků u klasického úvěru ze stavebního spoření ve velikosti **127.482 Kč** a u hypotečního úvěru činí **351.600 Kč**, rozdíl je **224.118 Kč**. Z tohoto pohledu by si většina neznalých lidí mohla říct, že zřetelně výhodnější je financování pomocí úvěru ze stavebního spoření. Tyto lidé si však musí uvědomit, že spoustu prostředků již do stavebního spoření vložili, a to prostřednictvím vkladů a poplatků ve spořicí fázi. V praxi se dlouhodobé úvěry na financování bydlení nedají podle tohoto parametru porovnávat.

Úroková sazba pro klasický úvěr ze stavebního spoření je pro všechny situace **4,8 %** a pro hypoteční úvěr po řadě **3,69 %**, **3,59 %** a **3,49 %**. Diference mezi těmito hodnotami jsou postupně **1,11 %**, **1,2 %** a **1,3 %**. Při pouhém pohlédnutí na tato čísla je jasné, pro kterou variantu by se leckdo rozhodl. Toto kritérium však také není to

pravé řešení, jelikož ve většině případů do úrokové sazby nejsou započítány další poplatky.

U porovnávání úvěrů na financování bydlení je nejvhodnější ukazatel efektivní úrokové míry, který ukazuje, jestli je úvěr levný, či drahý. Tento nástroj je nejvhodnější, protože v sobě zahrnuje i výše všech poplatků. U řádného úvěru ze stavebního spoření dosáhla v první modelové situaci efektivní úroková míra výše **4,1 %** a u hypotéky **3,2 %**, po odečtení těchto dvou hodnot vyjde hodnota **0,9 %**. Vnitřní míra výhodnosti byla v druhém příkladě u stavebního spoření **4,2 %** a u hypotečního úvěru **3,2 %**. Diference je **1 %**. Vypočtené hodnoty pro efektivní úrok pro poslední příjmovou skupinu je u hypotéky **4,2 %**, u klasického úvěru ze stavebního spoření **3,1 %** a rozdíl mezi těmito velikostmi je **1,1 %**. Z těchto výsledků jasně vyplývá, který z obou možností financování vlastního bydlení je výhodnější, protože v podstatě zaplatíme méně než by se mohlo zdát.

Všechny uvedené výpočty jsou platné pouze za předpokladu, že se úroková sazba po celou dobu úvěru nemění. V praxi ke změně dojde, minimálně po skončení každého z fixačních období. Dalším předpokladem pro neměnnost vypočtených výsledků je konstantní výše daňové sazby, od které se dá také s velkou pravděpodobností očekávat, že během splácení úvěru změní svou hodnotu.

Do výhod a negativ každého typu však mohou vstupovat i další záležitosti, jako výše splátky a nebo s tím spojená doba splatnosti. Poté záleží na každém člověku, co bude preferovat.

Z porovnání a shrnutí všech předchozích modelových situací je zřejmé, že dle efektivní úrokové sazby, je v současné době se výhodnější financovat vlastní bydlení pomocí hypotečního úvěru, protože úrokové sazby u hypotečních úvěrů výrazně klesly a nadále klesají (viz. obr. č. 1: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2007-2012). Dříve bylo výhodnější stavební spoření, neboť byla vyšší státní podpora.

V případě, že žádáme o jakoukoli půjčku, je vhodné nechat si část vlastních zdrojů stranou, pro případ nepředvídatelné situace!

## 5. Závěr

Tato bakalářská práce byla zaměřena na metody financování vlastního bydlení, které nabízí český bankovní i nebankovní sektor. Jedním způsobem může být financování z vlastních prostředků, které však v dnešní době není většina lidí schopna ušetřit, a proto hledají jinou cestu, jak si potřebné peněžní prostředky obstarat. Jiným řešením mohou být půjčky od známých, hypoteční úvěry, úvěry ze stavebního spoření, bankovní úvěry nebo využití služeb speciálních firem, které poskytují peníze „rychle a bez problémů“.

Cílem této práce bylo popsat a ohodnotit jednotlivé možnosti financování bydlení. Pro praktické porovnání byly vybrány nejpoužívanější produkty pro financování vlastního bydlení, a to hypoteční úvěr a řádný úvěr ze stavebního spoření. Srovnávání těchto produktů probíhalo na třech rozdílných modelových příjmových skupinách, které měly zájem o jeden určitý typ bydlení.

Výsledky výpočtů byly porovnávány z hlediska přeplacení na úrocích, nominální úrokové sazby stanovené bankovní institucí a zejména efektivní úrokové míry. Efektivní úroková míra je považována za nejuvhodnější ukazatel, jelikož v sobě zahrnuje i výši všech poplatků – jinými slovy říká, jak je úvěr výhodný. Dle tohoto parametru a dalších předpokladů (výrazný pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů a snižování státní podpory u stavebního spoření) mohu doporučit financování vlastního bydlení hypotečním úvěrem jako v současné době nejuvhodnější.

## 6. Seznam tabulek

Tab. č. 1: Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

Tab. č. 2: Výpočet čistého příjmu ženy (v Kč)

Tab. č. 3: Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

Tab. č. 4: Výpočet čistého příjmu ženy (v Kč)

Tab. č. 5: Výpočet čistého příjmu muže (v Kč)

Tab. č. 6: Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Tab. č. 7: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 8: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Tab. č. 9: Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Tab. č. 10: Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Tab. č. 11: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 12: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Tab. č. 13: Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Tab. č. 14: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 15: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Tab. č. 16: Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Tab. č. 17: Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku

Tab. č. 18: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 19: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Tab. č. 20: Základní údaje pro průběh úvěru ze stavebního spoření

Tab. č. 21: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 22: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru ze SS

Tab. č. 23: Základní údaje pro průběh hypotečního úvěru

Tab. č. 24: Nárůst efektivního úroku vlivem jednorázového poplatku



Tab. č. 25: Nárůst efektivního úroku vlivem pravidelného měsíčního poplatku

Tab. č. 26: Konečný výpočet efektivní úrokové míry u úvěru z HÚ

Tab. č. 27: Srovnání hypoték - minimální výše úvěrů

## **7. Seznam obrázků**

Obr. č. 1: Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v letech 2007-2012

Obr. č. 2: Výše bodů státní podpory v letech 2002 – 2012 (v %)

## 8. Seznam použité literatury

### Tištěné zdroje

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. přepracované a rozšířené vydání, Praha: LINDE PRAHA, 2005, 697s., ISBN 80-7201-515-X.

HORIZNKOVÁ, Eva a kolektiv. *Správní právo - zvláštní část*. Plzeň: Aleš Čeněk, s.r.o., 2009, 159s., ISBN 978-80-7380-105-2.

KOTÁSEK, Josef., PIHERA, Vlastimil., POKORNÁ, Jarmila., RABAN, Přemysl., VÍTEK, Jindřich. *Kurs obchodního práva, Právo cenných papírů*. 5. vydání, Praha: C. H. Beck, 2009, 449s., ISBN 987-80-7179-454-7.

LBBW BANK CZ. *Bankovníctví: Jistota vkladu je pro klienty důležitější než výnos*. Praha: Economia, a.s, 2012. 2/2012, ISSN 1212-4273.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přepracované vydání, Praha: GRADA Publishing, a.s., 2009, 143s., ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kolektiv. *Bankovníctví*. 1. vydání, Praha: Vysoká škola finanční a správní, o.p.s., 2010, 256s., ISBN 978-80-7408-029-6.

ŠVESTKA, Jiří., DVOŘÁK, Jan a kolektiv. *Občanské právo hmotné I*. 5. jubilejní aktualizované vydání, Praha: Wolters Kluwer Česká republika, a.s., 2009, 459s., ISBN 978-80-7357-468-0.

VICHNAROVÁ, Lenka., NOVÁKOVÁ, Jolana. *Financování bydlení*. 1. vydání Brno: ERA group spol. s r.o., 2007, 90s., ISBN 987-80-7366-079-6.

### Internetové zdroje

Abeceda hypoték. *Finance.cz* [online]. Brno: Finance media, a.s., 1997, [cit. 2011-11-04]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/>

BUŘÍNSKÁ, Barbora. Porovnali jsme hypotéky: nejvýhodnější jsou fixace na tři nebo pět let. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. Praha: MAFRA a.s, 1999-2012, 28.2.2012 [cit.

2012-02-28]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/vyuzijte-soucasne-nizke-urokove-sazby-zafixujte-hypoteku-na-tri-roky-1ml-/uver.aspx?c=A120224\\_144224\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/vyuzijte-soucasne-nizke-urokove-sazby-zafixujte-hypoteku-na-tri-roky-1ml-/uver.aspx?c=A120224_144224_uver_bab)

BUŘÍNSKÁ, Barbora. Vybrat si způsob splácení hypotéky je prakticky nemožné. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. Praha: MAFRA a.s, 1999-2012, 30.7.2009 [cit. 2011-11-18]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/uver.aspx?c=A090728\\_122603\\_uver\\_bab](http://finance.idnes.cz/vybrat-si-zpusob-splaceni-hypoteky-je-prakticky-nemozne-pev-/uver.aspx?c=A090728_122603_uver_bab)

HRUŠOVÁ, Monika. Fincentrum Hypoindex únor 2012: Počty a objemy hypoték jsou na únor vysoké. In: *Hypoindex.cz* [online]. Praha: Fincentrum Media s.r.o., 2008-2012, 21.3.2012 [cit. 2012-03-25]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/pocty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke/>

Hypoteční úvěry: Účelové hypoteční úvěry: Neúčelové hypoteční úvěry. *Finanční vzdělávání: Bankovní produkty: Hypoteční úvěry* [online]. Praha: CZI, s.r.o., 2007 [cit. 2012-11-15]. Dostupné z: <http://www.financnivzdelavani.cz/webmagazine/subcategories.asp?idk=337>

Hypotéka: profi kalkulačka. *Hypotecnibanka.cz: Kalkulačky* [online]. Praha: Hypoteční banka, a.s., 2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypotecni-kalkulacka/>

Hypotéky: Poskytnutí hypoték. NEZÁVISLÍ FINANČNÍ KONZULTANTI. *OK-hypoteky.cz* [online]. Praha: Stylový web, 2009 [cit. 2012-11-20]. Dostupné z: <http://ok-hypoteky.cz/>

Hypotéky: srovnání. *Mesec.cz* [online]. Praha: Internet Info, s.r.o., 1998-2012, 7.9.2011 [cit. 2012-11-22]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/produkty/hypoteky/>

NOVÁKOVÁ, Jolana. Rok 2012: Co se pro všechny změnilo ve stavebním spoření. In: *IDNES.cz: Finance* [online]. Praha: MAFRA a.s, 1999-2012, 30.11.2011 [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/rok-2012-co-se-pro-vsechny-zmeni-ve-stavebnim-sporeni-f82-/spor.aspx?c=A111122\\_1688520\\_spor\\_sov](http://finance.idnes.cz/rok-2012-co-se-pro-vsechny-zmeni-ve-stavebnim-sporeni-f82-/spor.aspx?c=A111122_1688520_spor_sov)

Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Bytová politika* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 1996 [cit. 2012-01-18]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>

Podpora mladých: Rekapitulace k programu úvěrů mladým. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Olomouc: Státní fond rozvoje bydlení, 2011, 6.4.2012 [cit. 2012-04-08]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/archiv-programu/podpora-mladych.html>

Překlenovací úvěry. *Mesec.cz* [online]. Praha: Internet Info, s.r.o., 1998-2012, [cit. 2012-02-22]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/preklenovaci-uvery/>

Seznam stavebních spořitelů. *Finance.cz* [online]. Brno: Finance media, a.s., 1997 [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/seznamy-a-adresare/stavebni-sporitelny/>

Simulace stavebního spoření. *Cmss.cz: stavební spoření* [online]. Praha: CMSS, a.s., 2011 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.cmss.cz/informace/spocitejte-si/stavebni-sporeni.html>

Slovník pojmů. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2000, 25.3.2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/prakticke/slovník-pojmu/>

Smlouva o úvěru. *Ipodnikatel.cz: Obchodní smlouvy* [online]. Zlín: ipodnikatel.cz, 2011 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.ipodnikatel.cz/Obchodni-smlouvy/smlouva-o-uveru-vzor.html>

Stavební spoření. *Asociace českých stavebních spořitelů* [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2000, 25.3.2012 [cit. 2012-04-01]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/stavebni-sporeni/>

Stavební spoření. *Finance.cz* [online]. Brno: Finance media, a.s., 1997 [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/stavebni-sporeni/>

Stavební spoření. *Stavebni-sporeni.biz* [online]. Olomouc: Mediapol news, s.r.o., 2010, [cit. 2012-02-22]. Dostupné z: <http://www.stavebni-sporeni.biz/stavebni-sporeni.1/>

## **Zákony**

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## **9. Seznam příloh**

Příloha A: Ukázka žádosti o hypoteční úvěr

Příloha B: Ukázka žádosti o hypoteční úvěr

Příloha C: Ukázka smlouvy o úvěru

Příloha D: Přehled hypoték dle minimální výše úvěru

# Příloha A: Ukázka žádosti o hypoteční úvěr

<b>K</b>	<b>Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování</b>
	<input type="text"/> registrační číslo žádosti
	<input type="text"/> referenční číslo žádosti <sup>1</sup>
<b>Žádost o poskytnutí a čestné prohlášení<sup>2</sup></b>	
<input type="checkbox"/> úvěru <input type="checkbox"/> příslibu úvěru	
<input type="checkbox"/> spotřebitelského	
<input type="checkbox"/> překlenovacího hypotečního	
<input type="checkbox"/> předhypotečního	
<input type="checkbox"/> hypotečního	
<b>podána</b>	
<input type="checkbox"/> na pobočce Komerční banky, a.s. <input type="checkbox"/> pomocí distribučního kanálu DCS dne _____	
Obchod zprostředkovaný externím partnerem      Ano <input type="checkbox"/> Ne <input type="checkbox"/>	
<b>Fyzická osoba – nepodnikatel (dále jen „Žadatel“)</b>	
Příjmení, jméno, titul:	
Adresa (trvalý pobyt):	
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):	
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:	
Stav: <input type="checkbox"/> svobodný(á) <input type="checkbox"/> rozvedený(á) <input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <input type="checkbox"/> vdovec/vdova	
<input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka)	
<input type="checkbox"/> druh/družka <input type="checkbox"/> druh/druh <input type="checkbox"/> družka/družka	
Bytové poměry: <input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu <input type="checkbox"/> nájemník <input type="checkbox"/> družstevní byt <input type="checkbox"/> ostatní	
Rok uzavření manželství/registrovaného partnerství:      Trvalý pobyt od roku:	
Kontaktní adresa:      ---	
Telefon domů:      do zaměstnání:      mobilní telefon:	
<b>Vzdělání:</b>	
<input type="checkbox"/> ZŠ <input type="checkbox"/> SŠ <input type="checkbox"/> SŠ s maturitou <input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium <input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium	
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně	
<b>Zaměstnavatel/Název firmy:<sup>3</sup></b>	
Odvětví:	
Povolání:	
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:	
<input type="text"/> Příjem klienta v Kč: <sup>4</sup>	

<sup>1</sup> Týká se pouze příslibu úvěru.  
<sup>2</sup> Je vyznačena předmětná varianta.  
<sup>3</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.  
<sup>4</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 měsíců, min. však za poslední 3 měsíce. V případě příjmů z podnikání uveďte Váš čistý roční příjem z podnikatelské činnosti (po zaplacení daně, sociálního a zdravotního pojištění) dle Vašeho posledního daňového přiznání.

Komerční banka, a.s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054  
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REGISTRU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODŮL B, VLOŽKA 1380

1/8  
DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 2. 1. 2012  
VER. E ZAPOUVOB.DOT 16.4.2012.3.36.OOP

Zdroj: Komerční banka, a.s., 2012

### Žádám o poskytnutí úvěru:

Úvěru v Kč:		
Slovy:		
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově <input type="checkbox"/> postupně	
Počet splátek úvěru:		
Doba fixace (roky):		
Předpoklad čerpání od	do	Poslední den lhůty k čerpání:
Platnost úrokové sazby	<input type="checkbox"/> 1 rok <input type="checkbox"/> 2 roky <input type="checkbox"/> 3 roky <input type="checkbox"/> 4 roky <input type="checkbox"/> 5 let <input type="checkbox"/> 6 let <input type="checkbox"/> 7 let <input type="checkbox"/> 8 let <input type="checkbox"/> 9 let <input type="checkbox"/> 10 let <input type="checkbox"/> 15 let	
Účel úvěru:		
Počet odložených splátek na začátku:		
Celková výše investice v Kč:		
Vlastní zdroje v Kč:		
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):		
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> papírový <input type="checkbox"/> elektronický <input type="checkbox"/> elektronický a papírový	

### Žádám o poskytnutí předhypotečního úvěru:

Úvěru v Kč:	
Slovy:	
Způsob čerpání úvěru:	<input type="checkbox"/> jednorázově <input type="checkbox"/> postupně
Počet splátek úvěru:	
Předpoklad čerpání od	do
Účel úvěru:	
Celková výše investice v Kč:	
Vlastní zdroje v Kč:	
Cizí zdroje v Kč (včetně požadovaného úvěru):	
Způsob zaslání výpisů z úvěrového účtu	<input type="checkbox"/> v papírové podobě <input type="checkbox"/> elektronicky

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem                       nejsem  
osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem                       nejsem  
osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní \_\_\_\_\_, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v \_\_\_\_\_

jsem                       nejsem  
politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou k této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

funkce / vztah k exponované osobě	země výkonu funkce PEP
-----------------------------------	------------------------



# K

## Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

--	--

Zároveň se zavazuji, že budu Komerční banku, a.s. informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

jsem  
propojen s obchodní společností:

\_\_\_\_\_   
obchodní firma společnosti, IČ

neboť  disponuji  nedisponuji  
 zastávám  nezastávám  
 jsem  nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,  
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,  
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

nejsem  
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Banka odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

## Fyzická osoba – nepodnikatel – manžel/ka nebo druh/družka nebo registrovaný/á partner/ka Žadatele (dále jen „Spoluzadatel“)

Příjmení, jméno, titul:				
Adresa (trvalý pobyt):				
Rodné číslo (datum narození, není-li rodné číslo):				
Druh, číslo a doba platnosti průkazu totožnosti a orgán / stát, který jej vydal:				
Stav:	<input type="checkbox"/> svobodný(á)	<input type="checkbox"/> rozvedený(á)	<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná	<input type="checkbox"/> vdovec/vdova
	<input type="checkbox"/> registrovaný(á) partner(ka)			
	<input type="checkbox"/> druh/družka	<input type="checkbox"/> druh/druh	<input type="checkbox"/> družka/družka	
Bytové poměry:	<input type="checkbox"/> vlastník domu/bytu	<input type="checkbox"/> nájemník	<input type="checkbox"/> družstevní byt	<input type="checkbox"/> ostatní
Rok uzavření manželství/registrovaného partnerství:	Trvalý pobyt od roku:			
Kontaktní adresa:	---			
Telefon domů:	do zaměstnání:		mobilní telefon:	
<b>Vzdělání:</b>				
<input type="checkbox"/> ZŠ	<input type="checkbox"/> SŠ	<input type="checkbox"/> SŠ s maturitou	<input type="checkbox"/> VŠ - bakalářské studium	<input type="checkbox"/> VŠ - inženýrské, magisterské studium
<input type="checkbox"/> VŠ - doktorandské studium nebo více ukončených VŠ studií nižšího stupně				
<b>Zaměstnavatel/Název firmy:</b> <sup>5</sup>				
Odvětví:				
Povolání:				
Poslední zaměstnání / podnikání od roku:				
Příjem klienta v Kč: <sup>6</sup>				

Podpisem této žádosti prohlašuji, že ke dni žádosti o úvěr:

jsem  nejsem osobou se zvláštním vztahem ke Komerční bance, a. s. (dále jen „Banka“) ve smyslu ustanovení § 19 z.č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

jsem  nejsem osobou blízkou ve smyslu ustanovení § 116 z.č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, osobě se zvláštním vztahem k Bance.

panu/paní \_\_\_\_\_, který(á) je zaměstnancem

obchodního místa/centrály Banky v \_\_\_\_\_

jsem  nejsem politicky exponovanou osobou nebo osobou blízkou k této osobě ve smyslu § 4 odst. 5 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.

funkce / vztah k exponované osobě	země výkonu funkce PEP

<sup>5</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte název zaměstnavatele, v případě příjmů z podnikání uveďte název firmy.

<sup>6</sup> V případě příjmů ze závislé činnosti uveďte průměrný čistý měsíční příjem za poslední 3 měsíce, v případě příjmů z podnikání uveďte rozdíl mezi základem daně po odečtení ztráty z minulých let a vypočtenou daní dle daňového přiznání.



# K

## Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

Zároveň se zavazuji, že budu Komerční banku, a.s. informovat o všech skutečnostech, které budou mít vliv na obsah tohoto čestného prohlášení (tj. vznik, změna nebo zánik funkce nebo vztahu s politicky exponovanou osobou).

jsem  
propojen s obchodní společností:

\_\_\_\_\_

obchodní firma společnosti, IČ

neboť  disponuji  nedisponuji  
 zastávám  nezastávám  
 jsem  nejsem

alespoň 20 % hlasů plynoucích z účasti ve společnosti,  
funkci v jejím statutárním, dozorčím nebo řídicím orgánu,  
ovládající osobou ve vztahu k této společnosti.

nejsem  
propojen s žádnou obchodní společností.

Dále prohlašuji, že nemám žádné daňové nedoplatky, nedoplatky pojistného na veřejné zdravotní pojištění, nedoplatky pojistného na sociální zabezpečení ani nedoplatky příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a zároveň, že nemám žádné závazky vůči státu vzniklé neoprávněným pobíráním dávek nemocenského pojištění, důchodových dávek ani dávek sociálního zabezpečení.

Souhlasím s tím, aby Banka odepsala z účtu, ze kterého budou prováděny splátky poskytnutého úvěru částku odpovídající ceně za zpracování úvěru a částku odpovídající ceně za vyhodnocení rizik spojených se zástavou dle platného Sazebníku Komerční banky, a.s.

# K

## Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

### Další údaje o Žadateli a Spolužadateli

#### Počet nezaopatřených dětí:

do 6 let věku: od 10 do 15 let věku: od 6 do 10 let věku: od 15 do 26 let věku: 

<b>Vypořádání majetku po rozvodu:</b> <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu	<b>Upravení SJM:</b> <input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne <input type="checkbox"/> nepřipadá v úvahu
<b>Měsíční výdaje domácnosti/Kč:</b>	<b>Měsíční platby pojistného/Kč:</b>
Nájemné:	Životní pojištění:
Výživné:	Úrazové pojištění:
Ostatní výdaje:	Penzijní připojištění:
Daň z majetku / ročně:	Jiné pojištění:
<b>Závazky/Kč:</b>	Stavební spoření:
<b>Závazky v rámci Banky:</b>	
Celková výše nezajištěných půjček a spotřebitelských úvěrů	
z toho konsolidováno	
Celková výše hypotečních úvěrů	
z toho konsolidováno	
Měsíční splátka půjček a spotřebitelských úvěrů	
z toho konsolidováno	
Měsíční splátka hypotečních úvěrů	
z toho konsolidováno úvěrem	
Celková výše limitů kreditních karet	
z toho konsolidováno	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů	
z toho konsolidováno	
<b>Závazky k jiným peněžním ústavům:</b>	
Celková výše nezajištěných půjček a spotřebitelských úvěrů mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Celková výše hypotečních úvěrů mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Měsíční splátka půjček a spotřebitelských úvěrů mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Měsíční splátka hypotečních úvěrů mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Celková výše limitů kreditních karet mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Celková výše limitů povolených debetů/kontokorentů mimo Banku	
z toho konsolidováno úvěrem od Banky	
Ručitelská prohlášení (celková částka):	
Ostatní závazky:	



# K

## Žádost o poskytnutí úvěru/příslibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

### Navrhované zajištění úvěru:

Bez zajištění

Druh zajišťovacího prostředku:
Předpokládaná tržní cena zajišťovacího prostředku:
Identifikace zajišťovacího prostředku:

Pokud má být úvěr zajištěn nemovitostí, Žadatel je povinen zabezpečit přístup do této nemovitosti za účelem jejího ocenění nebo ověření jejího stavu.

Jsem/jsmo si vědom(a)/vědomi, že ceny za poskytování bankovních služeb se účtují podle Sazebníku Komerční banky, a. s., platného v době poskytnutí bankovní služby, včetně ceny za zpracování a vyhodnocení žádosti o úvěr, která zahrnuje komplexní posouzení a vyhodnocení žádosti o úvěr spojené s ohodnocením míry obchodního a finančního rizika.

### Souhlas se zpracováním osobních údajů a použitím rodného čísla – registry klientských informací

V souvislosti s touto žádostí souhlasím/souhlasíme s tím, aby Komerční banka, a.s., IČ: 45 31 70 54 získávala, shromažďovala, uchovávala, zpracovávala a předávala mé/naše osobní údaje, včetně mého/našeho rodného čísla a údajů o mé/naší bonitě, podle textu Oznámení o souhlasu klienta se zpracováním osobních údajů, s jehož obsahem jsem seznámen/jsmo seznámeni a souhlasím/souhlasíme s ním.

### Potvrzení o zprostředkování

Dále potvrzují/potvrzujeme, že zprostředkovatel

Pan/paní	_____
	Jméno, příjmení a identifikační číslo obchodního zástupce
	_____
	e-mail
	_____
zástupce společnosti <sup>7</sup>	_____
	Obchodní firma/název/ identifikační číslo obchodního zástupce

(výše uvedený obchodní zástupce společně se společností dále jen „Zprostředkovatel“)

Pro mne/nás zprostředkoval(a) zahájení vyřizování <sup>8</sup>

- hypotečního úvěrového produktu  
 spotřebitelského úvěrového produktu

v obchodním místě: \_\_\_\_\_

Byl(a)/byli jsem seznámen(a)/seznámeni se základními podmínkami poskytování úvěru a informován(a)/informováni o dokladech, které bude Banka vyžadovat pro zahájení posuzování žádosti o úvěr.

Na základě mých/našich finančních možností byl proveden předběžný propočít pro poskytnutí úvěru.

Vyplněním této části žádosti potvrzují/potvrzujeme poskytnutí osobních údajů za účelem uzavření smlouvy o hypotečním úvěru / spotřebitelském úvěru / podnikatelském úvěru s Bankou ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů <sup>9</sup>.

- Souhlasím/souhlasíme <sup>10</sup>  Nesouhlasím/nesouhlasíme <sup>14</sup>

s tím, že Banka je na základě žádosti Zprostředkovatele oprávněna mu poskytovat jakékoliv údaje podléhající bankovnímu tajemství vztahující se k úvěru, který je tímto Zprostředkovatelem pro mne (nás) zprostředkováván, a to od data zahájení projednávání úvěrového obchodu, až do uhrazení všech pohledávek vyplývajících z případně uzavřené úvěrové smlouvy. Banka je zejména oprávněna sdělit Zprostředkovateli mé/naší(e) jméno a příjmení/obchodní firmu/název, rodné číslo (datum narození)/IČ, adresu bydliště/sídlo, stupeň rozpracovanosti úvěru, kompletnost

<sup>7</sup> FOP nevyplňuje. Jedná se o zástupce společnosti, se kterou má Komerční banka uzavřenou příslušnou smlouvu o obchodním zastoupení.

<sup>8</sup> Zaškrtněte vhodnou variantu.

<sup>9</sup> Tato věta se vztahuje pouze na fyzické osoby.

<sup>10</sup> Zaškrtněte vhodnou variantu.

# K

## Žádost o poskytnutí úvěru/přislibu úvěru, čestné prohlášení a potvrzení o zprostředkování

předložených dokladů, výši úvěru, datum schválení úvěru, splnění podmínek čerpání úvěru, včetně předání kopie úvěrové smlouvy.

Poučení dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů <sup>11</sup>

Poskytnutí osobních údajů obsažených v této části žádosti je dobrovolné. Shromažďování a zpracování osobních údajů bude prováděno za podmínek uvedených ve výše uvedeném zákoně. V případě, že zájemce o výše uvedené produkty (dále jen „Zájemce“) zjistí, že zpracování poskytnutých osobních údajů je v rozporu s právními předpisy, může Zájemce požádat Banku nebo Zprostředkovatele o vysvětlení a odstranění takto vzniklého stavu. Nebude-li žádosti Zájemce vyhověno, má Zájemce právo obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, a to i přímo.

**Zároveň tímto potvrzují/potvrzujeme, že toto „Potvrzení o zprostředkování“ je JEDINÉ, které jsem/ jsme ve vztahu k tomuto úvěru podepsal(a)/podepsali.**

Prohlašuji/prohlašujeme, že údaje uvedené ve všech předkládaných dokumentech jsou pravdivé a úplné.

Jsem/ jsme si vědom(a)/ vědomi, že po předložení aktuálních dokladů potvrzujících mé/naše příjmy a výdaje může být požadovaná výše úvěru změněna.

Komerční banka, a.s. podpisem této žádosti potvrzuje její převzetí. <sup>12</sup>

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

**Komerční banka, a.s.**

\_\_\_\_\_ vlastnoruční podpis

**Jméno:**

\_\_\_\_\_ vlastnoruční podpis

**Jméno:**

**Funkce:**

\_\_\_\_\_ vlastnoruční podpis

**Jméno:**

\_\_\_\_\_ vlastnoruční podpis

**Jméno:**

**Funkce:**

Osobní údaje zkontroloval(a) a podpis klienta ověřil(a)

dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ vlastnoruční podpis Zprostředkovatele

Pokud tuto Žádost o poskytnutí úvěru a potvrzení o zprostředkování předkládá Zprostředkovatel Bance bez přítomnosti výše uvedeného žadatele/ žadatelů, má se za to, že jeho/jejich podpisy na této Žádosti o poskytnutí úvěru a potvrzení o zprostředkování Zprostředkovatel ověřil, což Zprostředkovatel stvrzuje svým výše uvedeným podpisem.

<sup>11</sup> Tato věta se vztahuje pouze na fyzické osoby.

<sup>12</sup> Na poskytnutí úvěru není právní nárok. Podpis této žádosti Bankou není její akceptací.



## Příloha B: Ukázka žádosti o úvěr



### ŽÁDOST O ÚVĚR

- Hypoteční úvěr       Americká hypotéka       hotovostní  
 spotřebitelská

#### A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE (vyplňuje žadatel/spolužadatel)

##### 1. ŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_  
Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  žena  muž  
Místo a země narození: \_\_\_\_\_ Stát. přísl.: \_\_\_\_\_  
Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_  
Trvalá adresa (ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_  
Korespondenční adresa (je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_  
Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Celkový počet vyživovaných osob v domácnosti (manžel/ka, druh/družka, nezaopatřené děti): \_\_\_\_\_ Děti ve věku: \_\_\_\_\_

Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná Jméno manželů: <input type="checkbox"/> společné <input type="checkbox"/> zúžené <input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> rozvedený/á <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaní partneři	<input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> úplné střední odborné <input type="checkbox"/> úplné střední všeobecné <input type="checkbox"/> vyšší odborná škola <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> management <input type="checkbox"/> státní zaměstnanec <input type="checkbox"/> zaměstnanec-manuální <input type="checkbox"/> zaměstnanec-nemanuální <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> svobodné povolání <input type="checkbox"/> důchodce <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> nezaměstnaný <input type="checkbox"/> rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> stát <input type="checkbox"/> a.s. s účastí státu <input type="checkbox"/> a.s. bez účasti státu <input type="checkbox"/> zahraniční společnost <input type="checkbox"/> družstvo <input type="checkbox"/> spol. s r.o. <input type="checkbox"/> soukromý podnikatel <input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu <input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání (OSVČ)	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou <input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy <input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví <input type="checkbox"/> státní/obecní byt <input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby <input type="checkbox"/> u rodičů, u rod. příslušníků <input type="checkbox"/> ubytovna/kolej <input type="checkbox"/> ostatní

##### ÚDAJE O PŘÍJMU ŽADATELE:

zaměstnání v ČR      Zaměstnavatel (název): \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_  
Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr) \_\_\_\_\_ Na pozici: \_\_\_\_\_  
 zaměstnání v zahraničí       doba neurčitá       doba určitá - pracovní poměr sjednán do: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Tel. na mzdové oddělení: \_\_\_\_\_  
Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí:  jsou  nejsou prováděny  
Prohlašuji, že se mnou  je  není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru.

podnikatel      Předmět podnikání: \_\_\_\_\_ Konkrétní popis činnosti: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Datum zahájení činnosti: \_\_\_\_\_  
IČO: \_\_\_\_\_ Jsem spolupracující osoba  ano  ne  
Prohlašuji, že  dlužím /  nedlužím finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  mám /  nemám bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  mám /  nemám exekuci.

**ostatní příjmy**

<input type="checkbox"/> příjem z nájmu	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M)	_____	Typ pronaj. nemovitosti:	_____
<input type="checkbox"/> starobní důchod	Výše důchodu:	_____		
<input type="checkbox"/> invalidní důchod	Výše důchodu:	_____	<input type="checkbox"/> částečný	<input type="checkbox"/> plný
<input type="checkbox"/> rodičovský příspěvek	Výše příspěvku:	_____		
<input type="checkbox"/> výživné	Výše výživného:	_____		
<input type="checkbox"/> příspěvek na bydlení pro vojáky	Výše příspěvku:	_____		
<input type="checkbox"/> výsluhový příspěvek	Výše příspěvku:	_____		
<input type="checkbox"/> odměna pěstouna	Výše příspěvku:	_____		

Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_

Prohlašuji, že firma  dluží /  nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  má /  nemá bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  má /  nemá exekuci.

**majetková účast ve společnosti**

Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_

Prohlašuji, že firma  dluží /  nedluží finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  má /  nemá bankovní závazky po splatnosti a aktuálně  má /  nemá exekuci.

**ÚDAJE O MAJETKU ŽADATELE:**

Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne

Případné další nemovitosti: \_\_\_\_\_

\*(byt / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)

**2. SPOLUŽADATEL(KA) (nehodící se škrtněte):**

**MANŽEL(KA)**  **DRUH (DRUŽKA)**  **REGISTROVANÝ PARTNER (KA)**

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ RČ/datum narození: \_\_\_\_\_

Rodné příjmení: \_\_\_\_\_  žena  muž

Místo a země narození: \_\_\_\_\_ Stát. přísl.: \_\_\_\_\_

Název průkazu totožnosti: \_\_\_\_\_ Číslo: \_\_\_\_\_ Platnost do: \_\_\_\_\_

Trvalá adresa \_\_\_\_\_

(ulice, č.p., obec, PSČ): \_\_\_\_\_

Korespondenční adresa \_\_\_\_\_

(je-li odlišná od trvalé): \_\_\_\_\_

Telefon domů: \_\_\_\_\_ Do zaměstnání: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

Rodinný stav:	Nejvyšší dosažené vzdělání:	Sociální zařazení:	Plátce příjmu:	Současné bydlení:
<input type="checkbox"/> ženatý/vdaná <b>Jméno manželů:</b> <input type="checkbox"/> společné <input type="checkbox"/> zúžené <input type="checkbox"/> svobodný/á <input type="checkbox"/> rozvedený/á <input type="checkbox"/> vdovec/vdova <input type="checkbox"/> registrovaní partneři	<input type="checkbox"/> základní <input type="checkbox"/> vyučen <input type="checkbox"/> vyučen s maturitou <input type="checkbox"/> úplné střední odborné <input type="checkbox"/> úplné střední všeobecné <input type="checkbox"/> vyšší odborná škola <input type="checkbox"/> vysokoškolské <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> management <input type="checkbox"/> státní zaměstnanec <input type="checkbox"/> zaměstnanec-manuální <input type="checkbox"/> zaměstnanec-nemanuální <input type="checkbox"/> podnikatel <input type="checkbox"/> svobodné povolání <input type="checkbox"/> důchodce <input type="checkbox"/> student <input type="checkbox"/> nezaměstnaný <input type="checkbox"/> rodičovská/mateřská dovolená/v domácnosti <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> stát <input type="checkbox"/> a.s. s účastí státu <input type="checkbox"/> a.s. bez účasti státu <input type="checkbox"/> zahraniční společnost <input type="checkbox"/> družstvo <input type="checkbox"/> spol. s r.o. <input type="checkbox"/> soukromý podnikatel <input type="checkbox"/> jiný plátce příjmu <input type="checkbox"/> vlastní soukromé podnikání (OSVČ)	<input type="checkbox"/> vlastní byt/dům se zástavou <input type="checkbox"/> vlastní byt/dům bez zástavy <input type="checkbox"/> družstevní vlastnictví <input type="checkbox"/> státní/obecní byt <input type="checkbox"/> nájem v bytě ve vlastnictví jiné osoby <input type="checkbox"/> u rodičů, u rod. příslušníků <input type="checkbox"/> ubytovna/kolej <input type="checkbox"/> ostatní



**ÚDAJE O PŘÍJMU SPOLUŽADATELE:**

**zaměstnaní v ČR** Zaměstnavatel (název): \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_  
Zaměstnan od: (dd.mm.rrrr) \_\_\_\_\_ Na pozici: \_\_\_\_\_  
 **zaměstnaní v zahraničí**  doba neurčitá  doba určitá - pracovní poměr sjednán do: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Tel. na mzdové oddělení: \_\_\_\_\_  
Srážky ze mzdy na základě nařízeného výkonu rozhodnutí:  jsou  nejsou prováděny  
Prohlašuji, že se mnou  je  není vedeno jednání o skončení mého pracovního poměru.

**podnikatel** Předmět podnikání: \_\_\_\_\_ Konkrétní popis činnosti: \_\_\_\_\_  
Čistý měsíční příjem (průměr za 12M): \_\_\_\_\_ Datum zahájení činnosti: \_\_\_\_\_  
IČO: \_\_\_\_\_ Jsem spolupracující osoba  ano  ne  
Prohlašuji, že  **dlužím** /  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám** /  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám** /  **nemám** exekuci.

**ostatní příjmy**

<input type="checkbox"/> příjem z nájmu	Čistý měsíční příjem (průměr za 12M)	Typ pronaj. nemovitosti:
<input type="checkbox"/> starobní důchod	Výše důchodu: _____	
<input type="checkbox"/> invalidní důchod	Výše důchodu: _____	<input type="checkbox"/> částečný <input type="checkbox"/> plný
<input type="checkbox"/> rodičovský příspěvek	Výše příspěvku: _____	
<input type="checkbox"/> výživné	Výše výživného: _____	
<input type="checkbox"/> příspěvek na bydlení pro vojáky	Výše příspěvku: _____	
<input type="checkbox"/> výsluhový příspěvek	Výše příspěvku: _____	
<input type="checkbox"/> odměna pěstouna	Výše příspěvku: _____	

**majetková účast ve společnosti** Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_  
Prohlašuji, že firma  **dlužím** /  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám** /  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám** /  **nemám** exekuci.  
Vlastnický podíl (v%) \_\_\_\_\_ Název firmy: \_\_\_\_\_ IČO: \_\_\_\_\_  
Prohlašuji, že firma  **dlužím** /  **nedlužím** finančnímu úřadu, sociál. a zdrav. pojišťovně, aktuálně  **mám** /  **nemám** bankovní a nebankovní závazky po splatnosti a aktuálně  **mám** /  **nemám** exekuci.

**ÚDAJE O MAJETKU SPOLUŽADATELE:**

Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne  
Typ nemovitosti:\* \_\_\_\_\_ Adresa: \_\_\_\_\_ Na nemovitosti vážne zástava  ano  ne  
Případné další nemovitosti: \_\_\_\_\_  
*\*(byť / rodinný dům / pozemek / rekreační objekt / činžovní dům / jiné)*

**3. DALŠÍ SPOLUŽADATEL/É (VYPLNÍ SAMOSTATNOU ŽÁDOST O ÚVĚR)**

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ vztah k žadateli: \_\_\_\_\_  
Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ vztah k žadateli: \_\_\_\_\_

**B. ÚDAJE O MĚSÍČNÍCH NÁKLADECH (vyplňuje žadatel/spolužadatel)**

Měsíční celkové náklady na bydlení a provoz domácnosti	_____ Kč
Měsíční placené výživné	_____ Kč

**C. ÚDAJE O INVESTIČNÍM ZÁMĚRU** (vyplňuje poradce společně se žadatelem/spolužadatelem)

**1. INVESTIČNÍ ZÁMĚR**

Účel		Bude financováno z hypotéky	Bude financováno z vlastních zdrojů	Bude financováno z cizích zdrojů	Celkem
Koupě	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Převod členského podílu k družstev.bytu	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Rekonstrukce	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Výstavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Dostavba	dodavatelsky	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
	svépomocí	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč
Vypořádání majetku	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Refinancování	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Zpětné proplacení	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
Ostatní	<input type="checkbox"/>	Kč	Kč	Kč	Kč
<b>Celkem</b>		Kč	Kč	Kč	Kč

**2. VÝŠE, SPLATNOST, ČERPÁNÍ A SPLÁCENÍ ÚVĚRŮ**

Výše úvěru \_\_\_\_\_ Kč Výše úvěru v případě překlenovacího financování: \_\_\_\_\_ Kč

Typ úrokové sazby  Fixovaná\*  Proměnná \*Doba fixované úrokové sazby: \_\_\_\_\_ let

Čerpání:  Jednorázové  Postupné Čerpání do: \_\_\_\_\_ Splatnost úvěru: \_\_\_\_\_ let

Číslo účtu pro splácení (pokud již existuje) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Název pobočky, kde chce být klient obsluhován (v případě, že nemá založen účet): \_\_\_\_\_

**3. PŘEHLED VYBRANÝCH SLUŽEB A POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Expresní čerpání               | <input type="checkbox"/> Zrychlená výstavba                           |
| <input type="checkbox"/> Financování družstevního bytu  | <input type="checkbox"/> Mimořádná splátka                            |
| <input type="checkbox"/> Až do 100% hodnoty nemovitosti | <input type="checkbox"/> Financování montovaných domů                 |
| <input type="checkbox"/> Splácení z aktivního účtu ČS   | <input type="checkbox"/> Úrokové zvýhodnění (Program podpory bydlení) |
| <input type="checkbox"/> Variabilita splátek            | <input type="checkbox"/> Překlenovací financování                     |
| <input type="checkbox"/> odklad splátek na začátku      | <input type="checkbox"/> Expresní čerpání                             |

Zahrnutí poplatků za vybrané služby do hypotečního úvěru  ano  ne

Požaduji snadné získání Americké hypotéky do budoucna  ano  ne

**POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET:**

- Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí (PPI A):  Požaduji pojistit i spolužadatele (ku) (PPI AA, PPI BB):  
 Požaduji rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání (PPI B) Příjmení, jméno (spolužadatele/ky): \_\_\_\_\_

**POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET PŘEKLENOVACÍ FINANCOVÁNÍ:**

- Pro případ pracovní neschopnosti, trvalé invalidity, úmrtí (PPI A):  Požaduji pojistit i spolužadatele (ku) (PPI AA, PPI BB):  
 Požaduji rozšíření o pojištění proti ztrátě zaměstnání (PPI B) Příjmení, jméno (spolužadatele/ky): \_\_\_\_\_



#### 4. NEMOVITOSTI

##### POŘIZOVANÁ NEMOVITOST

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

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

Případné údaje o pozemku: \_\_\_\_\_

##### ZASTAVOVANÁ NEMOVITOST (pokud není shodná s pořizovanou nemovitostí)

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

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

Případné údaje o pozemku: \_\_\_\_\_

Za účelem žádosti o hypoteční/zajištěný úvěr a posouzení vhodnosti nemovitosti jako zástavy žádám o její ocenění odhadcem pověřeným Bankou a zavazuji se uhradit cenu za takové posouzení dle platného Sazebníku ČS.

Beru na vědomí a souhlasím s tím, že k realizaci výše zmíněného posouzení nemovitosti ze strany Banky dojde po předložení dokladu o zaplacení příslušné ceny za toto posouzení, případně ověření úhrady této ceny.

Ocenění není vyžadováno nebo bude zpracováno jiným způsobem přijatelným pro Banku

Kontaktní osoba pro dohlídku (je-li odlišná od žadatele):

Příjmení, jméno, titul: \_\_\_\_\_ Kontaktní telefon: \_\_\_\_\_

Objednávám expresní ocenění:  ANO

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č.1:**  Ano (mám)  Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: \_\_\_\_\_

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti : \_\_\_\_\_ Ve výši: \_\_\_\_\_ Kč

**POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI Č.2:**  Ano (mám)  Ne (nemám) Je uzavřeno u pojistitele: \_\_\_\_\_

Číslo návrhu pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti : \_\_\_\_\_ Ve výši: \_\_\_\_\_ Kč

#### 5. ÚVĚRY ŽADATELE/SPOLUŽADATELE

##### SPLÁTKOVÉ ÚVĚRY

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Zůstatek	Výše splátky	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

##### NESPLÁTKOVÉ ÚVĚRY (kreditní karty, kontokorenty)

Vlastník úvěru	Věřitel	Číslo úvěru*	Typ úvěru	Limit	Bude snížen limit na	Bude zcela splaceno před čerpáním úvěru	Bude splaceno z požadovaného úvěru
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne
				Kč	Kč	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne	<input type="checkbox"/> Ano / <input type="checkbox"/> Ne

\* číslo úvěru se vyplňuje pouze v případě splacení závazků ze strany klienta či z požadovaného úvěru

## E. PROHLÁŠENÍ KLIENTA

Souhlasím(e) s postoupením podkladů týkajících se nemovitosti třetím osobám, které spolupracují s Bankou, při jejich posuzování. Jsme si vědomí, že Banka si vyhrazuje právo kontroly a prověření pravosti veškerých klientem předložených dokladů a údajů v nich uvedených. Zmocňuji(eme) tímto Banku, aby si vyžádala nebo podávala potřebné informace, včetně bankovních, vztahující se k mojí osobě (naším osobám) a nemovitostem majícím vztah k požadovanému úvěru.

Souhlasím(e), aby mi (nám) Banka na mé (naše) vyžádání před podpisem smluvní dokumentace zaslala tuto dokumentaci, obsahující mimo jiné i citlivé osobní údaje, k prostudování prostřednictvím e-mailu, v této souvislosti beru(eme) na vědomí upozornění Banky, že tento způsob zaslání není plně chráněn proti případnému zneužití citlivých osobních údajů.

Čestně prohlašuji(eme), že údaje uvedené v této Žádosti jsou úplné a pravdivé a beru(eme) na vědomí, že uvedení nepravdivých nebo neúplných údajů by mělo za následek odmítnutí žádosti nebo odstoupení od smlouvy o úvěru. Dále prohlašuji(eme), že právo disponovat s mým (naším) majetkem není ke dni podání žádosti žádným způsobem omezeno a není mi (nám) známo, že by toto omezení mohlo nastat.

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

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Podpis žadatele

\_\_\_\_\_  
Podpis spolužadatele

Žádost převzata Bankou / externím partnerem dne: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jméno, příjmení a ID

\_\_\_\_\_  
Podpis pracovníka Banky / externího partnera

Vyplňuje se v případě zpracování žádosti o úvěr prostřednictvím externího partnera:

IDENTIFIKACE EXTERNÍHO PARTNERA:	
	Externí partner - Fyzická osoba DS Partner ČS (FO) nebo prodejce CP (PPO)
Název společnosti :	
ID Externího partnera – FO nebo PPO *	
Jméno Externího partnera – FO nebo PPO	
Telefon :	
e-mail :	
Adresa – sídlo / místo podnikání :	
Adresa pro doručování :	



## Příloha C: Ukázka smlouvy o úvěru



Smlouvou o úvěru se zavazuje věřitel, že na požádání dlužníka poskytne v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky, a dlužník se zavazuje poskytnuté peněžní prostředky vrátit a zaplatit úroky. Úroky jsou podstatnou náležitostí smlouvy o úvěru. Pokud by nebyly dohodnuty, nejednalo by se o smlouvu o úvěru, ale o jiný smluvní typ.

Další podstatnou skutečností je, že za sjednání závazku věřitele poskytnout úvěr lze sjednat úplatu pouze tehdy, jestli je poskytování úvěru předmětem podnikání věřitele. Pokud tomu tak není, věřitel nemá právo požadovat úplatu za poskytnutí úvěru. Je ale samozřejmě možné tuto skutečnost zohlednit mlčky při stanovení výše úroku.

Práva a povinnosti stran se odvíjí také od skutečnosti, zda je úvěr vázán určitým způsobem využití, či nikoli.

### SMLOUVA O ÚVĚRU

uzavřená v souladu s ust. § 497 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

**Společnost AB, a.s.**

se sídlem: .....  
IČ: .....  
DIČ: .....  
zastoupena: .....  
bankovní spojení: ....., č.ú. ....

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ..... soudem v ....., oddíl ....., vložka .....

(dále jen „**dlužník**“)

a

**Společnost XY s.r.o.**

se sídlem: .....  
IČ: .....  
DIČ: .....  
zastoupena: .....  
bankovní spojení: ....., č.ú. ....

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ..... soudem v ....., oddíl ....., vložka .....

(dále jen „**věřitel**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 497 a násl. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto **smlouvu o úvěru** (dále jen „**smlouva**“):

#### Článek I. Předmět smlouvy

Vzorová smlouva portálu iPodnikatel.cz.

- 1.1. Věřitel se na základě této smlouvy a za podmínek v ní uvedených zavazuje poskytnout dlužníkovi úvěr ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých).
- 1.2. Věřitel poskytuje dlužníkovi úvěr za účelem .....
- 1.3. Dlužník se zavazuje použít poskytnuté peněžní prostředky výhradně za účelem uvedeným v čl. 1.2. této smlouvy.
- 1.4. Dlužník se zavazuje vrátit věřiteli peněžní prostředky poskytnuté na základě této smlouvy spolu s úrokem v dohodnuté lhůtě.
- 1.5. Věřiteli nepřísluší kromě sjednaných úroků žádná jiná úplata za poskytnutí úvěru.

## **Článek II. Uplatnění nároku**

- 2.1. Dlužník je povinen uplatnit svůj nárok na poskytnutí úvěru ve sjednané výši do dvou měsíců ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, a to ve formě písemné výzvy k plnění, doručené věřiteli na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 2.2. Výplata peněžní částky odpovídající sjednané výši úvěru bude provedena bezhotovostním převodem z účtu věřitele na účet dlužníka vedený u ....., číslo účtu: ....., a to do 5 kalendářních dnů od doručení písemné výzvy k poskytnutí úvěru.

## **Článek III. Úrok**

- 3.1. Dlužník se zavazuje platit věřiteli úrok z poskytnutého úvěru ode dne poskytnutí úvěru až do úplného vrácení peněžních prostředků.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že roční sazba úroku podle čl. 3.1. této smlouvy činí .....%.
- 3.3. Úrok je splatný nejpozději spolu se závazkem dlužníka vrátit poskytnutý úvěr.

## **Článek IV. Lhůta pro vrácení peněžních prostředků**

- 4.1. Dlužník je povinen vrátit věřiteli úvěr spolu s úrokem uvedeným v čl. 3.2. této smlouvy nejpozději do ....., a to bezhotovostním převodem na účet věřitele sdělený za tímto účelem dlužníkovi.

## **Článek V. Úrok z prodlení**

- 5.1. V případě prodlení dlužníka s úhradou splatné pohledávky věřitele z této smlouvy se dlužník zavazuje uhradit věřiteli úroky z prodlení z dlužné částky včetně úroku podle čl. IV. této smlouvy, s nimiž je v prodlení, a to ve výši .....% p.a.



**Článek VI.  
Odstoupení od smlouvy**

- 6.1. V případě, že dlužník použije poskytnuté peněžní prostředky k jinému než dohodnutému účelu, má věřitel právo od této smlouvy odstoupit a žádat, aby dlužník vrátil bez zbytečného odkladu použité a nevrácené peněžní prostředky spolu s dohodnutým úrokem.

**Článek VII.  
Závěrečná ustanovení**

- 7.1. Případná neplatnost nebo neúplnost některého ustanovení této smlouvy nezpůsobuje neplatnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny takové neplatné nebo neúplné ustanovení nahradit neprodleně ustanovením, jež se nejvíce blíží účelu sledovanému takovým neplatným nebo neúplným ustanovením, a to formou písemného dodatku k této smlouvě.
- 7.2. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a dalšími souvisejícími platnými právními předpisy.
- 7.3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číselnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 7.6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že rozumí jejímu obsahu, a že ji nepodepsaly v tísní či za jiných nápadně nevýhodných podmínek.

V ..... dne .....

.....  
věřitel


.....  
dlužník

## Příloha D: Přehled hypoték dle minimální výše úvěru

Tab. č. 27: Srovnání hypoték - minimální výše úvěrů

Znak banky	Název banky	Produkt	Minimální výše úvěru
	Raiffeisenbank, a.s.	Equi hypotéka bez doložení příjmů	300 000 Kč
	Komerční banka, a.s.	Flexibilní hypotéka	200 000 Kč
	Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	Hypoteční úvěr	300 000 Kč
	Oberbank AG pobočka Česká republika	Oberbank StandardHypotéka	100 000 Kč
	Československá obchodní banka, a.s.	ČSOB Hypotéka	200 000 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Hypotéka Hypoteční banky	300 000 Kč
	Poštovní spořitelna (obchodní značka ČSOB, a.s.)	Era hypotéka	200 000 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Hypotéka bez doložení příjmu	200 000 Kč
	Československá obchodní banka, a.s.	ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	200 000 Kč
	Wüstenrot hypoteční banka, a.s.	Hypotéka Wüstenrot	300 000 Kč
	Volksbank CZ, a.s.	Standardní hypoteční úvěr	300 000 Kč
	Raiffeisenbank, a.s.	Variabilní hypotéka	300 000 Kč
	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.	Hypoteční úvěr účelový rezidenční	200 000 Kč
	LBBW Bank CZ, a.s.	IQ Hypotéka	250 000 Kč
	Komerční banka, a.s.	Hypotéka 2 v 1	200 000 Kč
	Česká spořitelna, a.s.	Hypotéka stavební spořitelny	500 000 Kč
	Hypoteční banka, a.s.	Hypotéka po webu	300 000 Kč
	Raiffeisenbank, a.s.	Hypotéka Klasik	300 000 Kč



	mBank (BRE Bank A.S., organizační složka podniku)	mHYPOTÉKA Light	200 000 Kč
---	--	-----------------	------------

**Zdroj:** Vlastní zpracování, 2012, údaje převzaty z [mesec.cz](http://mesec.cz)

## **Abstrakt**

KŘIVANOVÁ, A. *Možnosti financování vlastního bydlení*. Bakalářská práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 61s., 2012

**Klíčová slova:** financování bydlení, hypoteční úvěr, stavební spoření, bankovní úvěry, nebankovní úvěry, státní úvěry, státní podpory pro financování bydlení

Předložená bakalářská práce je zaměřena na možnosti financování vlastního bydlení. Teoretická část práce je rozdělena do tří samostatných částí. První z nich popisuje postup financování bydlení pomocí hypotečního úvěru od samého začátku až do jeho konce. V této kapitole se čtenář dozví co je to hypoteční úvěr, kdo o něj může zažádat, na co a v jaké výši je poskytován a další základní pojmy jako je úroková sazba, způsoby čerpání a splácení či délka splatnosti. Druhá část se orientuje směrem stavebního spoření. Přes historii, definice a uzavření písemné smlouvy se dostaneme až k vlastnímu průběhu stavebního spoření. Stavební spoření se dělí na dvě fáze – spořicí a úvěrovou. Zajímavým bodem obou úseků jsou podpory státu při financování bydlení. Poslední částí teorie jsou další možnosti financování vlastního bydlení – nebankovní, bankovní a státní úvěry doplněné o speciální kombinace hypotečních úvěrů s jinými bankovními produkty. V praktické části jsou teoretické poznatky přeměněny do praxe. Srovnání nejvyužívanějších možností financování je dokládáno na modelových příkladech.

## **Abstract**

KŘIVANOVÁ, A. *The possibilities of financing own housing*. Bachelor thesis. Pilsen: Faculty of Economics University of West Bohemia, 61 s., 2012

**Key words:** financing housing, mortgage, building saving, bank loans, non-bank loans, government loans, state aids for financing housing

Submitted bachelor thesis is focused on the possibilities of financing own housing. The theoretical part of thesis is divided into three separate parts. The first one describes the process of financing housing by using mortgage from the very beginning until its end. In this chapter, the reader learns what the mortgage is, who can apply for it, for what and in which amount it can be provided and other basic terms such as interest rate, drawing and repayment methods or length of maturity. The second part is oriented toward building savings. It is focused mainly on history, definitions and making the written contract to the own course of building savings. Building savings are divided into two phases – saving and credit-granting. The interesting point of both of these sections is the state aid for financing housing. The last part of the theory shows the other possibilities of financing own housing – non-bank, bank and state loans completed by a special combinations of mortgage and various bank products. In the practical part, there is the theoretical knowledge converted into practise. The comparison of the most common financing possibilities is performed by the model examples.