

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Bakalářská práce

Úvěry v České republice

The loans in the Czech Republic

Petra Prokopová

Cheb 2024

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma

„Úvěry v České republice“

vypracoval/a samostatně pod odborným dohledem vedoucí bakalářské práce za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

Cheb dne 18. 4. 2024

v. r. *Petra Prokopová*

Zásady pro vypracování práce

1. Vytvořte úvod do základní problematiky úvěrů, definujte cíl a metodiku řešení.
2. Zpracujte teoretická východiska k problematice úvěrů a zadlužování domácností.
3. Na konkrétním modelovém příkladě popište způsoby čerpání úvěrů.
4. Shrňte řešenou problematiku a odhadněte možný budoucí vývoj.

Studijní program

Podniková ekonomika a management

Poděkování

Ráda bych vyjádřila svou vděčnost Ing. Janě Šturcové, Ph.D., vedoucí mé bakalářské práce, za její pomoc a ochotu během psaní této práce a za veškerý čas, který mi věnovala. Také bych chtěla poděkovat realitní a hypoteční makléřce Natálii Fajfrlíkové za cenné rady a připomínky k práci a za poskytnutí důležitých informací.

Obsah

Úvod	6
Cíl a metodika práce	7
1 Úvěry	9
1.1 Charakteristika úvěru	9
1.1.1 Právní úprava	9
1.1.2 Členění úvěrů	10
1.1.3 Úvěrový proces	13
1.2 Finanční úvěrové produkty	15
1.2.1 Peněžní úvěry	16
1.2.2 Závazkové úvěry a záruky	20
1.2.3 Alternativní formy financování	20
1.3 Terminologie z bankovní oblasti	21
2 Praktická část	30
2.1 Modelový příklad	30
2.1.1 Účastníci modelu	30
2.1.2 Rozpočet	32
2.1.3 Kritéria pro získání úvěru	32
2.1.4 Metodika	33
2.2 Modelace úvěrů	33
2.2.1 Spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil	34
2.2.2 Spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil a s využitím úvěru ze stavebního spoření	38
2.2.3 Americká hypotéka	43

2.2.4	Americká hypotéka s využitím úvěru ze stavebního spoření	49
2.2.5	Hypoteční úvěr.....	55
2.3	Zhodnocení úvěrových nabídek.....	62
	Závěr	64
	Seznam použité literatury	66
	Seznam tabulek	71
	Seznam obrázků.....	72
	Přílohy	
	Abstrakt	
	Abstract	

Úvod

Zabezpečení bydlení patří mezi základní potřeby každého jednotlivce. Touha mít vlastní útočiště, kde lze budovat svůj život a rodinu, je silně zakotvena v lidské povaze. Jedním ze zásadních kroků k osamostatnění se od rodičů je volba vhodného bydlení a způsobu jeho financování. Mladí lidé často nemají dostatečné finanční prostředky na financování vlastního bydlení. Z tohoto důvodu často využívají různé možnosti financování nemovitostí, jako jsou hypoteční úvěry, stavební spoření nebo jiné zdroje financování.

Koupě vlastního bytu nebo domu představuje jednu z největších investic v životě, a proto je klíčové provést pečlivou analýzu různých možností financování, aby se minimalizovala rizika spojená s úvěrem nemovitosti. Důležité je pečlivě porovnat nabídky různých bankovních a finančních institucí, zjistit úrokové sazby, poplatky, podmínky a další důležité faktory, aby se vybrala ta nejvýhodnější možnost. Zatížení se příliš vysokými měsíčními splátkami by mohlo vést k finanční nestabilitě a zvýšenému riziku zadlužení. Je proto důležité realisticky posoudit své finanční možnosti a volit splátky úvěru, které jsou v souladu s celkovým rozpočtem rodiny.

Mladí lidé by měli mít na paměti, že nákup nemovitosti přináší i další náklady, jako jsou opravy, renovace a pravidelná údržba. Proto je důležité mít stanovený rezervní fond na pokrytí těchto výdajů. Nejenom, že to pomáhá předejít finančním potížím v případě nečekaných událostí, ale také umožňuje udržet nemovitost v dobrém stavu a chránit tak svou investici dlouhodobě.

Cíl a metodika práce

Cíl práce

Hlavním cílem této bakalářské práce bude provést rozbor metodou analýzy různých typů úvěrů dostupných na trhu, a to včetně jejich charakteristik, podmínek poskytnutí a právní úpravy. Tímto způsobem se práce zaměří na porozumění základním principům a mechanismům, které ovlivňují fungování úvěrového trhu.

Dílčím cílem práce bude provedení komplexního rozboru metodou analýzy a srovnání různých finančních produktů nabízených bankovními institucemi. To bude zahrnovat zhodnocení vhodnosti jednotlivých produktů pro konkrétní klienty, zohledňující jejich finanční situaci, potřeby a cíle.

Metodika práce

Teoretická východiska budou obsahovat informace z odborné literatury, legislativy a internetových zdrojů.

Praktická část bude založena na získávání aktuálních dat a informací o jednotlivých bankovních institucích a jejich nabízených produktech. Tato data budou získána prostřednictvím osobní konzultace s hypotečním makléřem nebo pomocí informací dostupných na webových stránkách bank. Pro potřeby bakalářské práce budou vybrány různé bankovní instituce, které nabízejí vhodné úvěry pro modelový příklad mladého nemanželského páru, který plánuje nákup bytové jednotky a zároveň má v úmyslu konsolidovat spotřebitelský úvěr na automobil. Nejdříve bude hodnocen spotřebitelský úvěr s konsolidací závazků, jak s využitím, tak i bez využití úvěru ze stavebního spoření. Následně budou zkoumány možnosti americké hypotéky s možností využití a bez využití úvěru ze stavebního spoření. Nakonec bude provedena analýza klasického hypotečního úvěru. Prvním krokem v každé variantě bude přehled informací o parametrech poskytovaného úvěru. Dále bude následovat vytvoření ročního splátkového kalendáře pro lepší přehlednost bakalářské práce. Poté budou vypočteny měsíční splátky úvěru, které jsou běžně využívány v praxi. Na závěr praktické části bude provedeno vyhodnocení nejvýhodnější varianty financování nákupu bytu pro tuto mladou rodinu na základě analýzy a srovnání metod.

Dále je nutné uvést vzorec pro výpočet konstantní anuity.

$$A = \text{SHA} \frac{i}{1 - (1 + i)^{-n}} \quad (1)$$

kde: A ... anuita, pravidelná splátka,

SHA ... současná hodnota, výše úvěru,

i ... úroková sazba/100,

n ... doba splatnosti úvěru

Pro anuitu platí následující vztah:

$$A = \text{úrok} + \text{úmor}$$

kde: úrok ... cena za úvěr,

úmor ... částka, o níž se snižuje výše úvěru.

1 Úvěry

Tato kapitola bude obsahovat teoretickou část práce, která se zaměří na charakteristiku a členění úvěrů a jejich právní úpravu. Následně bude představen průběh poskytnutí úvěru. Dále budou představeny finanční úvěrové produkty poskytované jak bankovními, tak nebankovními institucemi na území České republiky. Pro úplnost zde budou vysvětleny základní pojmy spojené s úvěry.

1.1 Charakteristika úvěru

Úvěr je finanční služba, prostřednictvím níž si spotřebitel (úvěrovaný, dlužník) vypůjčí peníze na úhradu svých potřeb. Tento smluvní vztah upravuje zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. Úvěry mohou poskytovat pouze bankovní a nebankovní instituce na základě licence získané od České národní banky. Vypůjčené peníze splácí dlužník v předem stanovených splátkách a za předem dohodnutých podmínek. Úvěrová smlouva však musí být zhotovena v písemné formě a musí obsahovat náležitosti dané zákonem. Za poskytnutí úvěru zaplatí dlužník poskytovateli (úvěrujícímu, věřiteli) odměnu ve formě úroku. (Komerční banka, n. d.)

Úvěr si nelze plést s půjčkou (dle nového občanského zákoníku se uvádí termín zápůjčka), kterou upravuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Předmětem zápůjčky nejsou pouze peníze, ale může se jednat o jakoukoli hmotnou věc. Půjčit si tedy může každý občan od kohokoli, kdo mu danou věc svěří na základě ústní i písemné smlouvy. Jako příklad lze uvést auto nebo náradí.

1.1.1 Právní úprava

Všechny typy spotřebitelský úvěrů – od klasických hotovostních úvěrů, přes kreditní karty, nákupy zboží na splátky, tzv. mikro půjčky až po hypotéky a jiné úvěry na bydlení upravuje zákon o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. ze dne 14. července 2016. Jeho nová právní úprava významně zlepšuje postavení spotřebitele a kultivuje podnikatelské prostředí v této oblasti. (Ministerstvo financí ČR, 2019)

Tento zákon obsahuje prvky, které významně chrání spotřebitele. Mezi jeho nejdůležitějšími opatřeními je podle Ministerstva financí (2019) „významné zvýšení

nároků na nebankovní subjekty „podnikající v úvěrech“ – zákon reguluje vstup do odvětví u zprostředkovatelů a nebankovních poskytovatelů úvěrů, klade vyšší nárok na odbornost, důvěryhodnost a určitou úroveň počátečního kapitálu. Na distributory úvěrů klade vyšší požadavky na odbornost (odborná zkouška, maturita), důvěryhodnost a ekonomické požadavky (kapitál, pojištění profesní odpovědnosti).“

Zmínit lze i jiné důležité změny, které chrání spotřebitele. Je jí například předčasné splacení úvěru na bydlení bez vysokých sankcí, které byly dříve v praxi hojně využívány. Poskytovatel může žádat pouze o náhradu nákladů, které mu vznikly v souvislosti s předčasným splacením úvěru. Pro spotřebitele, který se dostane do těžké životní situace, jež mu nedovolí úvěr na bydlení dále splácet, je předčasné splacení úvěru zcela zdarma. Další novinku, kterou tento zákon schválil, je možnost úhrady až 25 % původní výše úvěru, a to jednou ročně zcela zdarma. Zákon také stanovuje, že se musí posuzovat úvěruschopnost každého spotřebitele a pokud vyjde najevo, že spotřebitel není schopný ze svého příjmu platit jednotlivé splátky úvěru, smlouva o spotřebitelském úvěru je neplatná a spotřebitel půjčenou jistinu hradí ve splátkách dle vlastních možností a nemá povinnost platit úroky, dokonce se mu uhrazené úroky vrací. Většina spotřebitelů také uvítá omezení sankcí při pozdní úhradě splátky tzv. zastropování úroku z prodlení a smluvní pokuty v maximální denní výši 0,1 % z dlužné částky v prodlení i v celkové možné výši, což je až polovina úvěru, nejvýše však 200 000 Kč. (Ministerstvo financí ČR, 2019)

1.1.2 Členění úvěrů

Podle Kantnerové (2016) lze spotřebitelské úvěry dělit podle doby splatnosti – krátkodobé, středně dobé a dlouhodobé úvěry.

- **Krátkodobé úvěry** jsou sjednány na dobu nejdéle jednoho roku. Tyto úvěry si domácnosti sjednávají k překlenutí dočasného nedostatku peněžních prostředků na nákup spotřebního zboží například spotřebičů do domácnosti. Podnikatelé je využívají k úhradě prvotních nákladů, jedná se o tzv. provozní úvěr nebo k překlenutí náhlé finanční tísně. Vyřízení krátkodobého úvěru je většinou rychlé a jednoduché, protože se půjčují malé částky. Úroková sazba krátkodobých úvěrů bývá většinou vyšší než u dlouhodobých úvěrů z důvodů větší rizikovosti.

Podnikatelé mají možnost si sjednat tyto půjčky bez splátek, tedy splatit ho v celé výši i s úrokem až ke dni splatnosti. Z krátkodobých úvěrů lze například uvést eskontní, provozní nebo kontokorentní úvěr.

- **Střednědobé úvěry** jsou splatné delší dobu, a to většinou od jednoho do čtyř let. Spotřebitelé je využívají na nákup spotřebního zboží. Příkladem může být získání nového nebo ojetého automobilu nebo vybavení domácností. Podnikatelé si sjednávají střednědobé úvěry na rozvoj svého podnikatelského plánu nebo na nákup vozidel potřebných ke své podnikatelské činnosti. Základní typem je investiční úvěr.
- **Dlouhodobé úvěry**, jejich typickým příkladem jsou hypoteční úvěry pro domácnosti. Podnikatelé využívají dlouhodobé úvěry na financování dlouhodobých investic, tedy k nákupu nemovitého majetku, vybavení nebo nových technologií. Dlouhodobé úvěry jsou sjednávány na vyšší částky s delší dobou splatnosti, tedy delší než 5 let. Sjednání tohoto typu úvěru je časově náročnější, protože instituce jsou v půjčení velkého obnosu obezřetnější, což dokládá zajištění úvěru, mají však nižší úrokovou sazbu.

Podle Ministerstva financí lze úvěry rozdělit i podle osoby dlužníka:

- **spotřebitelské úvěry,**
- **úvěry poskytované osobám, které nejsou spotřebiteli.**

„Pokud je dlužníkem spotřebitel, je mu státem poskytnuta zvláštní ochrana. Pokud je dlužníkem podnikatel, zvláštní ochrana mu poskytnuta není. Mezi oběma typy úvěru je tenká hranice, která je často zneužívána neférovými zprostředkovateli i věřiteli ve snaze vyhnout se ochraně poskytované spotřebitelům. Jedna osoba může být současně podnikatelem i spotřebitelem. Pokud člověk pracuje na živnostenský list, je důležité, za jakým účelem si půjčuje peníze. Pokud si taxikář pořídí na leasing auto pro účely taxislužby, nevystupuje v roli spotřebitele. Pokud si totéž auto pořídí pro sebe samého, vystupuje v roli spotřebitele. Totéž platí pro jiná povolání, např. řemeslná. Instalatér může mít velké kombi, a odečítat jeho pořizovací hodnotu a náklady na jeho provoz z daní, avšak nepoživá výhod předpisů na ochranu spotřebitele, zatímco pokud toto velké kombi koupí pro rodinu, je jako spotřebitel chráněn.“ (Ministerstvo financí ČR, 2019)

Širší veřejnost zná spíše rozdělení podle subjektu:

- **podnikatelské úvěry,**
- **úvěry pro občany,**
- **úvěry mezi bankami,**
- **úvěry jiné** např. státu nebo státním institucím.

Úvěry lze dělit také podle věřitele:

- **bankovní,**
- **nebankovní.**

Další důležité rozdělení je podle účelu použití na účelové a neúčelové, také nazývané jako produktivní a spotřební.

- **Účelové** (produktivní) úvěry, jsou sjednány na koupi konkrétního zboží. U domácností se jedná například o nákup vozidla nebo konkrétního spotřebiče do domácnosti. Účelový úvěr je také hypotéka. Podnikatelé si mohou půjčit na konkrétní podnikatelský projekt, například na vybavení provozovny, nákup nemovitosti nebo stroje. Dlužník musí prokázat, že půjčené peníze skutečně použil na daný záměr.
- **Neúčelové** úvěry, u nich se nemusí prokazovat použití získaných finančních prostředků. Avšak neúčelové úvěry se sjednají za méně výhodných podmínek než účelové.

Podle portálu srovnajto.cz se úvěry dělí také dle zajištění:

- **zajištěné,**
- **nezajištěné.**

„Nezajištěný úvěr – u spotřebitelských úvěrů nebývá vyžadováno žádné zajištění a poskytovatelé se spoléhají čistě na schopnost dlužníka úvěr řádně splatit. Neplní-li klient své závazky, může poskytovatel banky dlužnou částku vymáhat soudní cestou. Zajištění třetí osobou (ručitel) - ručitel je osoba, která se ve smlouvě o úvěru zaručí převzít odpovědnost za splacení půjčky tehdy, pokud dlužník přestane úvěr splácet. Zajištění zástavním právem k movité či nemovité věci – k zajištění půjčky se použije předem určená movitá či nemovitá věc, kterou poskytovatel úvěru může prodat a uhradit tak svou

ztrátu v případě, že klient přestane splácet půjčku. K zajištění lze použít věci, jejíž hodnota je dostatečná, trvalá a lze ji snadno a rychle zpeněžit.“ (srovnejto.cz)

1.1.3 Úvěrový proces

Poskytování a splácení hypotečních úvěrů se řídí určitými pravidly a postupy, které jsou známy jako úvěrový proces. Úvěrový proces má několik fází, které lze podle Kašparovské (2010, s. 111-119) definovat následovně:

- fáze přípravná,
- fáze schvalovací,
- fáze realizační.

Fáze přípravná

Prvním a klíčovým krokem je bezpochyby volba vhodného poskytovatele úvěru. Při výběru je důležité zaměřit se na úrokovou sazbu nabízeného úvěru, hodnotu RPSN, účel využití finančních prostředků, ale také na obchodní a smluvní podmínky, sankce a poplatky za případné porušení smluvních podmínek. Můžete také zvážit pověst banky a možná i názor známého, který má s danou bankou osobní zkušenost. Tento krok by se v žádném případě neměl podceňovat, protože od něj se odvíjejí výhody a nevýhody budoucího úvěru. (srovnejto.cz, 2022)

Druhým krokem obvykle bývá podání žádosti o poskytnutí úvěru vybrané bance. Tuto žádost je možné podat osobně na pobočce, telefonicky nebo online, případně využít internetové bankovníctví. Mezi základní informace poskytované bance patří osobní údaje žadatele (a spolužadatelů), požadovaná výše a účel úvěru, plánované čerpání a splácení úvěru. Na základě krátké žádosti o úvěr a souhlasu se zpracováním osobních údajů banka provede rychlou kontrolu v bankovním úvěrovém registru, aby zjistila, zda může žadateli vůbec poskytnout hypotéku. Následně klient dokládá potvrzení o výši příjmu na formuláři banky, případně daňové přiznání s razítkem finančního úřadu a s dokladem o zaplacení daně. Banky typicky prověřují průměrný příjem za posledních 6 měsíců v případě zaměstnání a za poslední zdaňovací období v případě příjmů z podnikání. Banky při žádosti o úvěr akceptují příjmy ze samostatné činnosti (z podnikání), z pronájmu nemovitosti, rodičovský příspěvek, příspěvky nebo výživné na děti, příjmy ze starobních,

invalidních a vdovských důchodů, příspěvky na péči a za určitých podmínek také příjmy z diet. V případě hypotéky banky vyžadují předložit list vlastnictví kupované nemovitosti, znalecký posudek a návrh kupní smlouvy. (Faško, 2021)

Fáze schvalovací

Banka na základě předložených dokumentů interně zpracovává žádost a ověřuje doložené údaje v žádosti. Každá banka hodnotí rizika trochu odlišně, přesto se modely, které k tomu používají, často podobají. Oddělení řízení rizik má za úkol posoudit, zda bude žadatel schopen úvěr splácet v budoucnosti, a využívá k tomu data dostupná v rámci celé finanční skupiny. Také provádí průzkum v řadě rejstříků, které poskytují informace o úvěrové historii a platební morálce žadatele. (Hájková, 2022)

Spolehlivost žadatele je hodnocena pomocí tzv. skóringového modelu, který generuje skóre žadatele. Toto skóre vyjadřuje pravděpodobnost, s jakou bude žadatel schopen splatit svůj úvěr. „Zmíněné hodnoticí struktury jsou většinou vlastně statistickými modely a pracují s různými druhy dat. Behaviorální skóring například zohledňuje splácení předchozích úvěrů nebo hodnotí vaše chování na běžném účtu a na základě toho vyhodnocuje některé rizikové počínání. Socio-demografické hodnocení zase zohledňuje váš věk, rodinný stav, způsob obživy nebo počet dětí. Jako zaměstnaný žadatel s rodinou budete mít pravděpodobně větší motivaci splácet úvěr na bydlení než mladý holobrádek bez závazků, který si plánuje pořídit vlastní dům. Ekonomický skóring pak porovnává příjmy a výdaje a poukazuje na to, kolik si můžete dovolit splácet.“ (Hájková, 2022)

Na základě žádosti, posouzení klienta, popřípadě ocenění zřizované nemovitosti, banka nabídne žadateli schválení úvěru za stanovených podmínek. Ty se týkají především výše úvěru, doby splácení a úrokové sazby. Pokud klient nabídku přijme, banka úvěr schválí a následně dochází k podpisu úvěrové smlouvy. (Faško, 2021)

Fáze realizační

V rámci realizační fáze dochází k čerpání úvěrových prostředků klientem, což znamená, že klient skutečně získává peníze z hypotečního úvěru. Čerpání úvěru je však bankou povoleno až v momentě splnění podmínek uvedených ve smlouvě. Většinou mezi tyto podmínky patří například uhrazení části kupní ceny z vlastních zdrojů (banka je vždy

posledním subjektem, který se podílí na úhradě kupní ceny), vinkulace pojistné smlouvy na nemovitost, zaplacení poplatku za zpracování úvěru, podání návrhu na vklad zástavního práva ve prospěch banky, případně doložení již zapsaného zástavního práva. (Simplyhome, n. d.)

Čerpání úvěru může být jednorázové nebo postupné.

- Jednorázové čerpání je obvyklé při neúčelovém úvěru, při koupi nemovitosti, vyrovnání majetkových vztahů mezi bývalými manžely nebo dědici a také při refinancování. Banky obvykle poskytují 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy pro jednorázové vyčerpání klasické hypotéky, u amerických hypoték to zpravidla bývá 6 měsíců. (Muller, 2021)
- Postupné čerpání je charakteristické při výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti. Banka v těchto situacích uvolňuje peníze postupně podle skutečně provedených stavebních prací, často na základě průběžných kontrol prováděných bankovním odhadcem. V ojedinělých případech může být uvolnění financí založeno na předložených fakturách. Na vyčerpání financí je obvykle k dispozici 24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy. V případě, že výstavba probíhá pomaleji, lze požádat banku o prodloužení doby čerpání prostřednictvím dodatku k úvěrové smlouvě, který je obvykle zpoplatněn několika tisíci korunami. Během období čerpání se platí pouze úroky z již vyčerpané částky. (Muller, 2021)

Po vyčerpání úvěru klient začíná splácet poskytnuté finanční prostředky bance. Tato fáze obvykle trvá několik let a zahrnuje pravidelné platby, které pokrývají část původní částky úvěru a úroky. Splácení úvěru je klíčovou součástí procesu a umožňuje klientovi postupně snižovat svůj dluh.

1.2 Finanční úvěrové produkty

Finanční úvěrové produkty jsou užitečným nástrojem pro jednotlivce i firmy k financování jejich potřeb. Bankovní instituce nabízejí celou řadu těchto produktů, které se odlišují řadou charakteristik, proto je velmi obtížné veškeré typy nabízených úvěrů klasifikovat. Podle Černoorského (2020) lze finančně úvěrové produkty rozdělit do tří skupin následovně:

- peněžní úvěry,
- závazkové úvěry a záruky – klient nezíská peněžní prostředky, ale banka se zaváže za svého klienta jeho závazek uhradit, pokud tak nezvládne sám,
- alternativní formy financování – získání peněžních prostředků za určitých specifických podmínek.

1.2.1 Peněžní úvěry

Peněžní úvěry jsou úvěry, u kterých spotřebitel získá požadované finanční prostředky v bezhotovostní formě.

Spotřebitelský úvěr je nabízen bankami i nebankovními institucemi fyzickým osobám k pokrytí jejich osobních potřeb. Často se využívá na nákup spotřebního zboží nebo k financování různých služeb, jako je například dovolená. Tento typ úvěru může být poskytován jak pro konkrétní účel, tak i jako neúčelový úvěr. (Kantnerová, 2016)

„Pro úrokové sazby ze spotřebitelských úvěrů pro nebytové účely většinou platí, že jsou relativně vysoké, což vyplývá z rizika, které je s nimi pro banky spojeno. Smlouva, ve které se sjednává spotřebitelský úvěr, musí obsahovat uvedení roční procentní sazby nákladů (RPSN) na spotřebitelský úvěr, [...]“ (Revenda a kol., 2023, s. 88)

Poskytování spotřebitelského úvěru je právně upraveno zákonem č. 257/2016 Sb., zákon o spotřebitelském úvěru.

Kontokorentní úvěr je finanční nástroj, který umožňuje majitelům běžného účtu vybírat peněžní prostředky i v případě, že na účtu není dostatek hotovosti. To znamená, že klient může čerpat peníze do debetu, tedy přečerpat svůj běžný účet. Maximální výše čerpaného úvěru je stanovena dohodnutým úvěrovým rámcem, který může dlužník krátkodobě překročit za sankční úrok. Pro spotřebitele může být tento nástroj užitečný k zvládnutí krátkodobých finančních potřeb. Kontokorentní úvěr se často využívá na pokrytí krátkodobých výdajů, jako jsou sezónní náklady (například na Vánoce nebo dovolenou), a u firem slouží k financování oběžného majetku. Splatnost tohoto úvěru je obvykle krátkodobá, ale vzhledem k tomu, že pro dobré klienty banky funguje automaticky, může mít i střednědobý až dlouhodobý charakter. „Cenou je úrok placený z čerpaného úvěru a provize z povoleného úvěrového rámce. Pro banku z jeho poskytnutí vyplývá výhoda

v podobě relativně vysoké úrokové sazby (oproti jiným typům úvěrů), nevýhoda pro banku spočívá v riziku nevyužití úvěrových zdrojů v případě nečerpání předpokládaného výše úvěru, protože peníze v bance “leží“ a nevydělávají.“ (Černohorský, 2020, s. 358) Výše roční úrokové sazby kontokorentního úvěru je opravdu vysoká ve srovnání s ostatními druhy úvěrů a obvykle se pohybuje kolem 20 % p. a. Nicméně úroky se platí pouze z vyčerpané částky úvěru a pouze za dobu, kdy je účet v záporných hodnotách.

Úrok a úvěrová provize bývají většinou součástí celkových nákladů spojených s kontokorentním úvěrem, avšak někdy banka požaduje i poplatek za vedení kontokorentního úvěru. Závěrem lze tedy konstatovat, že využití kontokorentního úvěru se vyplatí zejména v situacích, kdy spotřebitelovi dočasně chybí peněžní prostředky před výplatou nebo před úhradou odběratelských faktur.

Úvěr z kreditní karty je spojením platební karty a revolvingového úvěru. Jedná se o poskytnutí finančních prostředků banky ve prospěch klienta, který může tyto prostředky využívat dle svých potřeb. Principem kreditní karty je možnost využívat finančních prostředků banky v bezúročném období a poté splatit čerpání peněz zpět do banky ve stanovené lhůtě. Banka stanoví klientovi určitý úvěrový limit, do kterého může peníze čerpat, a umožňuje mu odložit splacení úvěru na delší dobu, obvykle o více než jeden měsíc. Klient může prostřednictvím kreditní karty platit v kamenných obchodech, na internetu nebo vybírat peněžní prostředky z bankomatu. V případě, že klient nedokáže vyčerpané prostředky vrátit na kreditní kartu do konce bezúročného období, musí začít tento dluh splácet za podmínek stanovených bankou. (Kantnerová, 2016)

Výše roční pevné úrokové sazby úvěru z kreditní karty je, stejně jako u kontokorentního úvěru, vysoká a často přesahuje 20 % p. a.

Eskontní úvěr spočívá v tom, že banka nakupuje směnky (tzv. eskont) před jejich dospělostí, a to se srážkou úroku (diskontu). Jedná se o formu úvěru, protože prodávající směnky (klient) nemá právo na peníze ze směnek před jejich splatností. Pokud banka odkoupí směnku, poskytuje tím klientovi eskontní úvěr. Poté, kdy směnka dospěje, banka ji předkládá k proplacení směnečnému dlužníkovi. (Černohorský, 2020)

„Negociační úvěr je obdobou eskontního úvěru, ovšem při obchodování se zahraničním subjektem. Důležitým hráčem v celé transakci je tzv. negociační banka, která se může nacházet v zemi dovozce zboží, v zemi vývozce, ale i ve třetí zemi. Dovozece (dlužník) má zájem o konkrétní zahraniční zboží a hodlá za něj zaplatit směnkou. Dovozece projedná odkup (eskont) směnky s negociační bankou. Tato banka o tom informuje vývozce (věřitele). Na to vývozce expeduje požadované zboží a sdělí negociační bance, že je zboží na cestě k dovozci, doloží k tomu i příslušné dokumenty. Banka vývozci obratem proplatí směnku. K dovozci dorazí zakoupené zboží. V den splatnosti zaplatí bance směnku a obdrží od ní dokumenty ke zboží. Negociační banka představuje určitou záruku toho, že oba obchodní partneři dostojí svým závazkům. Za to, že jsou peníze věřiteli vyplaceny dříve než v den splatnosti směnky, si banka sráží podobně jako u eskontního úvěru tzv. diskont. Negociační úvěr se uplatňuje zejména při první transakci mezi zahraničními partnery nebo u větších projektů, které je zapotřebí lépe zajistit.“ (Moneta Money Bank, n. d.)

Lombardní úvěr je typ úvěru, který banky nabízejí ve formě fixního úvěru nebo dohodnutého přečerpání poskytnutého proti zástavě likvidních aktiv, jako jsou akcie, dluhopisy nebo investiční fondy, až do určitého procenta jejich hodnoty. Firmy, které žádají o tento úvěr, si ponechávají veškeré související výhody aktiv, jako jsou například hlasovací práva a dividendy z majetkových účastí. Díky tomu nemusí snižovat svůj kapitál nebo své potenciální výnosy, aby získaly potřebnou hotovost. (Lombard Odier, 2023)

Revolvingový úvěr je podobný kontokorentnímu úvěru nebo úvěru z kreditní karty. Obvykle je uzavřen na dobu jednoho roku, avšak automaticky se obnovuje bez nutnosti opakovaného sjednávání ze strany spotřebitele. Jeho výhodou je, že není vyžadováno dokazování účelu, automaticky se obnovuje po splacení až do stanoveného úvěrového rámce, což snižuje administrativní zátěž. Na druhou stranu je nevýhodou vyšší úroková sazba a omezený úvěrový rámec. (Moneta Money Bank, n. d.)

Investiční úvěr je sjednáván drobnými podnikateli, malými a středními firmami, aby získali finanční prostředky určené k rozvoji podnikání a podpůrným činnostem. Tyto prostředky jsou obvykle investovány do nákupu nemovitostí, rekonstrukcí staveb,

pořízení nového vybavení, strojů nebo dopravních prostředků. Může být také využit k investicím do cenných papírů a jiných aktiv. (Ušetřeno.cz, n. d.)

„**Hypoteční úvěr** neboli hypotéka je dlouhodobý úvěr a za jeho základní charakteristický rys lze považovat způsob jeho zajištění, kterým je zástavní právo k nemovitosti. Nemusí být vynaložen účelově, ale v praxi převládá jeho účelovost, a to ve formě financování pořízení nemovitostí a bytových potřeb. Výše úrokové sazby je vzhledem k relativně malému riziku bank, které je dáno zajištěním zástavního práva k nemovitosti, obvykle nižší ve srovnání s úrokovými sazbami podobných úvěrů. Úroková sazba může být stanovena jako pevná sazba na sjednanou dobu fixace nebo pohyblivá sazba v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb.“ (Revenda a kol., 2023, s. 88)

Americká hypotéka Americká hypotéka je dlouhodobý úvěr, který vyžaduje ručení nemovitostí. Hlavním rozdílem mezi klasickou a americkou hypotékou je účel, na který lze využít poskytnuté finanční prostředky. Klasická hypotéka vyžaduje, aby peníze byly použity výhradně na nákup nemovitosti, rekonstrukci nebo výstavbu. Naopak u americké hypotéky lze peníze využít téměř na cokoli a proces získání úvěru i jeho správy je obvykle méně administrativně náročný. Úroková sazba u americké hypotéky bývá vyšší než u klasické hypotéky, avšak v porovnání se spotřebitelským úvěrem je díky nižšímu riziku pro banku obvykle nižší. Maximální výše úvěru může dosahovat až 70 % hodnoty nemovitosti. (Ušetřeno.cz, n. d.)

Úvěr ze stavebního spoření může být poskytnut účastníkovi na základě smlouvy o úvěru ze stavebního spoření. Úvěr lze použít pouze na financování bytových potřeb.

Rozlišují se 2 druhy úvěrů ze stavebního spoření.

- **Řádný úvěr ze stavebního spoření**, slouží k financování bytových potřeb. Může být poskytnut v rozsahu rozdílu mezi sjednanou cílovou částkou a zbývajícím zůstatkem na účtu stavebního spoření, a to po splnění určených podmínek. Získání tohoto úvěru ze stavebního spoření je podmíněno délkou spoření, a to po 2 letech od založení smlouvy o stavebním spoření. Dále je vyžadováno naspoření stanovené částky, která se pohybuje v rozmezí 25–50 % sjednané cílové částky, a splnění minimálního parametru ohodnocení, který zohledňuje především dobu spoření a výši vkladů účastníka. (Šámalová, 2020)

- „**Překlenovací úvěr** (meziúvěr) je poskytován před vznikem nároku na řádný úvěr a překlenuje časový rozdíl mezi potřebou peněz na bydlení a vznikem nároku na řádný úvěr.“ (Finanční vzdělávání, 2021)

1.2.2 Závazkové úvěry a záruky

Prostřednictvím závazkových úvěrů a záruk se banky zavazují splnit závazek klienta, pokud tak nevykoná sám.

Akceptační úvěr označuje podepsání směnky bankou jako spoludlužníka. Banka tím zaručuje zaplacení závazku svého řádného klienta, čímž směnka získává na důvěryhodnosti. Klient za tuto službu platí akceptační provizi bance. (Černohorský, 2020)

Ramboursní úvěr je obdobou akceptačního úvěru, přizpůsobeného zahraniční obchodní operaci. Směnka garantovaná bankou zvyšuje důvěryhodnost pro protistranu v zahraničním obchodě. (Černohorský, 2020)

Avalový úvěr je nabízen bankou pouze spolehlivým klientům s dobrou bonitou, neboť banka přebírá záruku za závazek svého klienta vůči třetí straně. Banka může poskytnout záruku nejen za úhradu zboží a služeb, ale také za jejich kvalitu nebo termíny dodání. Za tuto službu si banka účtuje avalovou provizi. (Černohorský, 2020)

Bankovní záruka představuje písemné prohlášení banky v záruční listině, ve kterém banka souhlasí s tím, že v případě nesplnění závazku nebo jiných stanovených podmínek ze strany třetí osoby (dlužníka), převezme na sebe riziko úhrady určité peněžní částky příjemci. Banka tak ručí za splnění zajištěného závazku do výše částky a za podmínek stanovených v záruční listině. (Černohorský, 2020)

1.2.3 Alternativní formy financování

Alternativní formy financování představují specifické možnosti, jakým způsobem lze financovat podnikatelskou činnost.

Faktoring je služba poskytovaná faktoringovými společnostmi nebo bankami podnikům, kteří potřebují rychle získat finanční prostředky z odběratelských faktur. Na základě faktoringové smlouvy faktoringová společnost odkupuje pohledávky a vyplácí dodavateli

částku za provizi. U bezregresního faktoringu faktoringová společnost přebírá garanční funkci, což znamená, že nese riziko platební neschopnosti odběratele. (Revenda a kol., 2023)

Forfaiting je obdobou faktoringu na mezinárodní úrovni, která se zabývá dlouhodobějšími splatnostmi pohledávek a vyšším objemem peněžních prostředků. Banka nebo jiná finanční instituce (forfaitér) odkupuje střednědobé nebo dlouhodobé pohledávky, které jsou obvykle zajištěny směnkou nebo bankovní zárukou. Při odkupu pohledávek forfaitér okamžitě vyplácí finanční prostředky, přičemž použije určitý diskont. (Revenda a kol., 2023)

„**Finanční leasing** slouží k průběžnému financování nákladů koupě najaté věci a k převodu vlastnictví k najaté věci po ukončení nájmu a průběžného splácení ceny věci.“ (Černohorský, 2020, s. 362)

1.3 Terminologie z bankovní oblasti

V této kapitole budou podrobně vysvětleny základní pojmy z bankovní oblasti, které jsou zásadní pro žadatele o úvěr. Tyto pojmy pomáhají žadatelům lépe porozumět procesu získání úvěru a souvisejícím aspektům, což jim umožňuje lépe se rozhodnout a efektivněji nakládat s finančními prostředky.

AML (Anti – Money -Laundering)

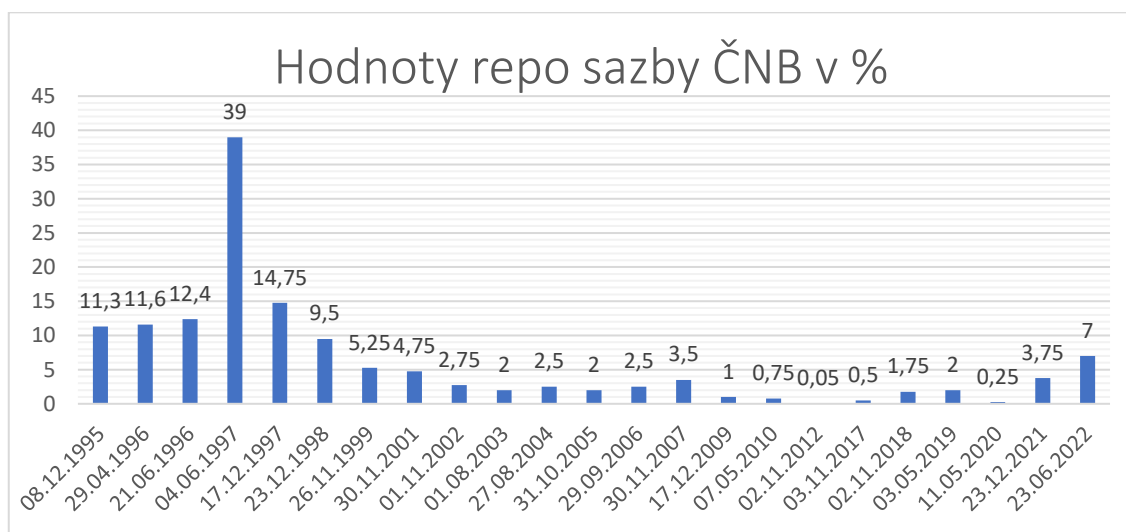
AML, tedy opatření proti praní špinavých peněz, je spojeno se zákonem č. 253/2008 Sb., známým jako zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu. Tento zákon ukládá povinným osobám, včetně finančních institucí a osob oprávněných k poskytování nebo zprostředkování úvěrů, povinnost identifikovat klienta a prověřovat původ peněžních prostředků nebo majetku, který se týká daného obchodu. V praxi to znamená, že povinná osoba vyplní formulář obsahující údaje podle zákona č. 253/2008 Sb., a vytvoří kopii dokladů souvisejících s nabytím peněžních prostředků nebo majetku. V případě zjištění podezřelého obchodu musí povinná osoba dotyčného nahlásit Finančnímu analytickému úřadu prostřednictvím elektronického formuláře „Oznámení podezřelého obchodu“. (BusinessInfo.cz, n. d.)

Dvoutýdenní repo sazba ČNB

„Repo sazba neboli základní sazba je jeden z nástrojů měnové politiky České národní banky, s jehož pomocí usměrňuje míru inflace. Určuje totiž úrok repo operací. Tedy takových, u kterých banka prodává cenné papíry se závazkem, že je v daném termínu koupí zpět. Centrální banka díky tomu získává od komerčních bank přebytečnou likviditu (volné peníze) a snižuje množství peněz v oběhu. Díky tomu snižuje také inflaci. Česká národní banka si tedy zjednodušeně řečeno půjčuje od komerčních bank jejich volné peníze výměnou za cenné papíry s předem daným maximálním úrokem – repo sazbou. Základní doba splatnosti těchto cenných papírů je 14 dní. Proto se základní sazba označuje také jako dvoutýdenní (2T) repo sazba.“ (Banky.cz, n. d.)

Hodnoty repo sazby od roku 1995, jejichž vybrané hodnoty lze vidět na obrázku 1, stanovuje Bankovní rada České národní banky (ČNB) na svých zasedáních.

Obr 1: Vybrané hodnoty dvoutýdenní repo sazby ČNB



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů ČNB

Z uvedeného grafu lze vyčíst, že nejnižší dvoutýdenní repo sazba ČNB byla zaznamenána dne 2. 11. 2012 a nejvyšší repo sazba ČNB byla stanovena dne 4. 6. 1997. Současná dvoutýdenní repo sazba ČNB byla potvrzena bankovní radou 2. 11. 2023 na 7 %.

Roční procentní sazba nákladů na spotřebitelský úvěr (RPSN)

Ukazatel RPSN představuje celkové náklady spotřebitelského úvěru pro spotřebitele, vyjádřený v procentech, a skládá se z následujících složek:

- poplatek za posouzení žádosti o úvěr,
- poplatek vážící se k uzavření smlouvy (například administrativní poplatek),
- poplatky za převod peněžních prostředků a za vedení úvěrového účtu,
- platby za pojištění nebo záruku pro případ neschopnosti spotřebitele splácet úvěr z důvodu pracovní neschopnosti, invalidity, smrti nebo nezaměstnanosti, pokud je podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru,
- platby provizí.

Zákon o spotřebitelském úvěru ukládá všem poskytovatelům spotřebitelského úvěru povinnost informovat žadatele o úvěr o roční procentní sazbě nákladů na spotřebitelský úvěr. (ČNB, n. d.)

Konsolidace půjček

Konsolidace půjček znamená sloučení více půjček jednotlivce nebo podniku do jedné. Tento proces zjednodušuje správu a splácení půjček, které mají klienti u různých bankovních i nebankovních společností a dosud je hradili na různé účty v jiných termínech. Konsolidací půjček vzniká nový úvěr a klient si tak může dohodnout novou výši splátek a prodloužit dobu splácení. Banka většinou nabídne klientovi také lepší úrokovou sazbu, což snižuje náklady spojené s vedením úvěru. Konsolidace poskytuje lepší přehled a správu nad dluhy spotřebitele. Sloučení půjček do jedné však není vhodné pro řádného klienta, který své dluhy splácí včas a ve správné výši, protože konsolidací se tento proces zbytečně protáhne. (Hypo na míru, 2023)

Refinancování úvěru

Refinancování úvěru je proces, ve kterém se klient rozhodne převést úvěr k jiné bance za účelem získání výhodnějších podmínek. Refinancovat bezplatně lze pouze úvěr, kterému skončila fixace úrokové sazby. Rozdíl oproti konsolidaci spočívá v tom, že refinancování se týká pouze jednoho úvěru, zatímco konsolidace je sloučení více úvěrů do jednoho. (Česká spořitelna, 2023)

Úvěrový rating

Úvěrový rating je kódové vyhodnocení, které vyjadřuje pravděpodobnost, že půjčka bude správně a včas splacena. Rating má rozhodující vliv na ochotu bank poskytnout klientovi úvěr i na poskytnuté podmínky jako jsou úrokové sazby, lhůty a pojištění rizik.

(Logical, n. d.)

Úschova kupní ceny

„Úschova se používá zejména proto, že mezi podpisem kupní smlouvy a zapsáním nového vlastníka na katastru nemovitostí uplyne přibližně 30 dní, a po celou tuto dobu je potřeba, aby obě strany byly zajištěny.“ (Kotula.cz, n. d.)

Zástavní právo k nemovitosti

Zástavní právo je omezení vlastnického práva, které slouží k zajištění pohledávky. Používá se jako pojistka pro případ, že by dlužník nebyl schopný splácet svůj závazek. Zástavní právo musí být vždy smluvně sjednáno a zapsáno v katastru nemovitostí. (Gepard, 2021)

Bonita

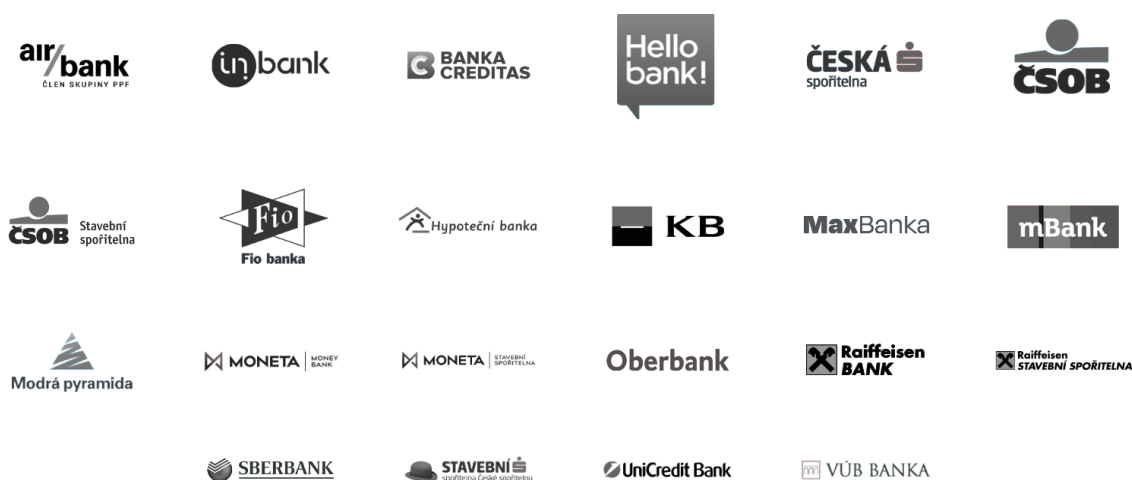
„Bonita neboli úvěruschopnost nám říká jak je klient schopný splácet svůj dluh vůči bance. Je to jeden z nejdůležitějších parametrů, podle kterých banka rozhoduje, zda klientovi úvěr poskytne. Ve zkratce platí, že čím je bonita klienta vyšší, tím lepší podmínky banka při poskytování úvěru nabízí.“ (Moneta Money Bank, n. d.). Při posuzování bonity klienta instituce zohledňují jeho úvěrovou zátěž a rodinné výdaje ve srovnání s trvalými příjmy a majetkem. Důležitým faktorem pro určení bonity je také klientova platební historie, tedy jak řádně splácel předchozí úvěry. Klient, který má za sebou úspěšně splacené úvěry a prokazatelně dobrou platební morálku, je pro poskytovatele úvěru méně rizikový než ten, který nemá žádnou historii úvěrových závazků. Banky a zprostředkovatelé mají k dispozici různé registry dlužníků, například Centrální registr dlužníků nebo SOLUS, kde mohou získat relevantní informace o žadatelích o úvěr. (Moneta Money Bank, n. d.)

BRKI – Bankovní registr klientských informací

Banky se chrání proti riziku spojenému s poskytováním úvěrů pomocí registrů dlužníků, které obsahují informace o platební morálce, důvěryhodnosti a bonitě klientů. Jedním z těchto registrů je Bankovní registr dlužníků, který provozuje společnost CBCB – Czech Banking Credit Bureau, a.s. Vznikl v roce 2000 a byl založen několika bankami. Do něj nyní mají přístup banky, které si platí členství. (CBCB, n. d.)

Bankovní instituce využívající Bankovní registr dlužníků lze vidět na obrázku 2.

Obr 2: Bankovní instituce využívající Bankovní registr dlužníků



Zdroj: CBCB

„Jaké informace o vás banky v BRKI uvidí:

- vaše osobní údaje
- zda byla půjčka vyřízena nebo zamítnuta nebo jste jen podali žádost a dál jste nepokračovali, přestože jste mohli
- počet právě probíhajících žádostí o půjčku a jejich výše
- údaje o vašich finančních závazcích (dluzích, povinných platbách), zde zejména: počet existujících úvěrových smluv, výše jednotlivých úvěrů a splátek, historie splácení vašich dluhů – všechny včas poslané splátky, ale i všechna zpoždění – včetně jednodenního prodlení, informace o případném zajištění závazků (například o ručitelích nebo o zajištěné nemovitosti).“ (Rutteová, 2023)

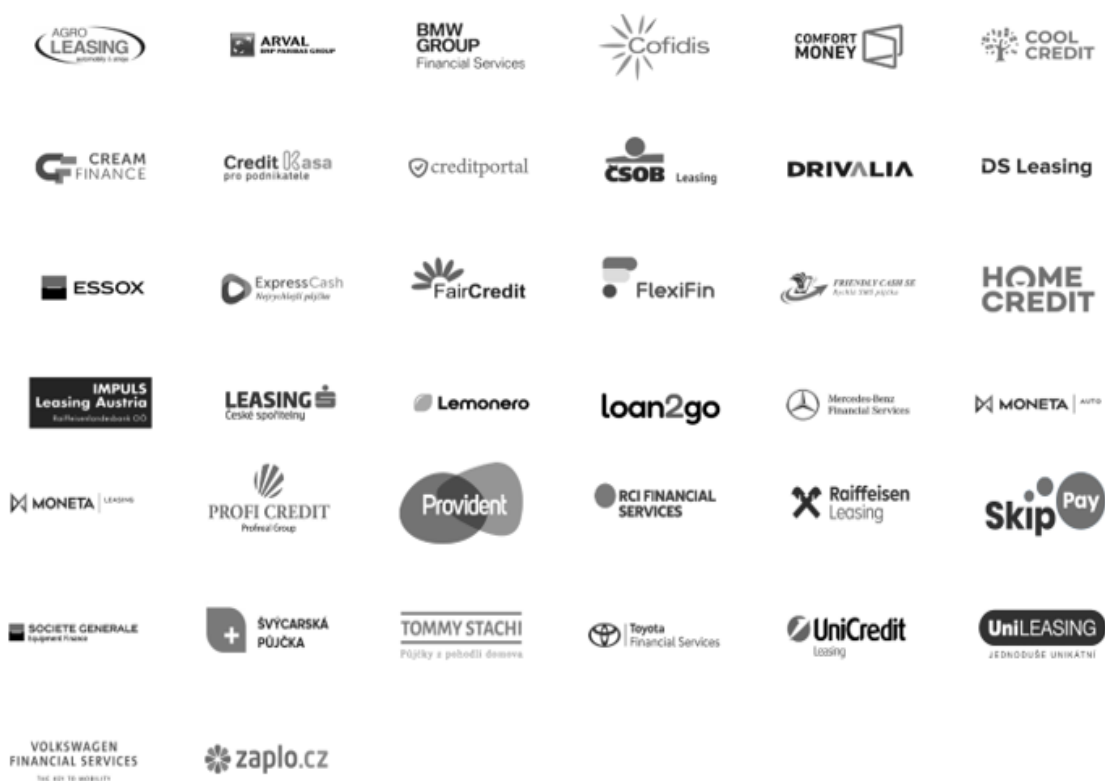
Detailní výpis všech závazků evidovaných v BRKI si může klient stáhnout online z www.kolikmam.cz po ověření identity žadatele a zaplacení poplatku. Získá tak stejné informace, které dostanou banky a finanční instituce při sjednávání úvěru.

NRKI – Nebankovní registr klientských informací

Nebankovní registr klientských informací se téměř shoduje s bankovním registrem klientských informací. Rozdíl je pouze v tom, že ho mohou využívat nebankovní instituce, jako jsou leasingové společnosti, faktoringové společnosti nebo nebankovní poskytovatelé spotřebitelských a jiných úvěrů. Tento registr provozuje CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau, z.s.p.o., a byl založen v roce 2004. (Finanční vzdělávání, 2021)

Společnosti, které využívají NRKI jsou přehledně zobrazeny na obrázku 3.

Obr 3: Nebankovní společnosti využívající Nebankovní registr dlužníků



Zdroj: CNCB

Výpis závazků evidovaných v NRKI si může žadatel stáhnout na stejné internetové stránce a za stejných pravidel jako výpis závazků evidovaných v BRKI.

Zájmové sdružení právnických osob SOLUS (Sdružení na Ochranu Leasingu a Úvěrů Spotřebitelům)

Sdružení SOLUS vzniklo v roce 1999 a sdružuje společnosti z různých ekonomických sektorů, včetně nebankovních a bankovních institucí, telekomunikačních operátorů, distributorů energií a dalších společností. Členství ve sdružení SOLUS jim pomáhá minimalizovat finanční ztráty z poskytovaných služeb, čímž se snižuje potřeba hradit tyto ztráty ze strany klientů s dobrou platební morálkou. SOLUS eviduje několik registrů. Důležitý je zejména registr FO a registr IČ, které zahrnují neplatící spotřebitele, kteří se nezajímají o řešení svých dluhů, což je tzv. negativní registr. Naopak, pozitivní databáze obsahuje jména klientů, kteří jsou dobrými platiči. (SOLUS.CZ, n. d.)

Domicilace

„Domicilace znamená, že jsou příjmy klienta převáděny na účet banky, která mu poskytla úvěr. V některých případech potom platí, že může klient získat mnohem výhodnější úrok u poskytovaného úvěru. Zjednodušeně řečeno, banka, která úvěr klientovi poskytla, je zároveň bankou, u které má klient zřízený běžný účet, na který mu chodí výplata a další příjmy.“ (Hypotéky bez registru, n. d.)

Ukazatel DSTI (Debt Service To Income = „dluhová služba k příjmu“)

Ukazatel DSTI představuje poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů žadatele a jeho čistým měsíčním příjmem. Pomocí tohoto ukazatele poskytovatel úvěru vyhodnocuje, zda žadatel zvládne hypotéku bez problémů splácet.

Vzorec pro výpočet DSTI dle ČNB:

$$DSTI = \frac{\text{celková výše všech měsíčních splátek}}{\text{čistý měsíční příjem žadatele o úvěr}} \times 100 \quad (2)$$

Limit ukazatele byl stanoven zákonem ČNB, který určoval podmínky pro získání úvěru na bydlení. Od 1. července 2023 byl tento limit zrušen a ČNB pouze doporučuje poskytovatelům úvěrů, aby obezřetně posuzovali žádosti o poskytnutí spotřebitelského úvěru. Pokud by úroveň tohoto ukazatele u klienta překročila hranici 40 %, doporučuje se přistupovat k posouzení žádosti s větší opatrností. (ČNB, n. d.)

Ukazatel DTI

„Ukazatel DTI (Debt to Income) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB může nastavit, resp. doporučit poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí horní hranici tohoto úvěrového ukazatele.“ (ČNB, n. d.)

Vzorec pro výpočet DTI dle ČNB:

$$\text{DTI} = \frac{\text{výše celkového zadlužení}}{\text{čistý roční příjem žadatele}} \quad (3)$$

Dle aktuálního rozhodnutí ČNB (1. 1. 2024) není nastavená horní hranice ukazatele DTI. ČNB pouze doporučuje horní hranici ukazatele DTI, což činí 8násobek ročního příjmu žadatele o úvěr.

Ukazatel LTV

Ukazatel LTV (Loan to Value) představuje poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti. Tento ukazatel určuje o maximální výši hypotéky, kterou je banka schopna klientovi nabídnout. Aktuální hranice tohoto ukazatele je 80 % (90 % pro klienty mladší 36 let).

Vzorec pro výpočet LTV dle ČNB:

$$\text{LTV} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100 \quad (4)$$

V roce 2024 došlo ke změně, a to tak, že ukazatel LTV je nyní jediným, u kterého stanovila ČNB horní hranici. Poskytovatelé úvěrů musí při výpočtu tohoto ukazatele postupovat podle vyhlášky č. 399/2021 Sb., známé jako Vyhláška o úvěrových ukazatelích.

Ukazatel LTC (Loan to Cost)

Ukazatel LTC představuje poměr mezi výší hypotéky a celkovými náklady projektu. Celkové náklady projektu zahrnují náklady na stavbu nemovitosti, kupní cenu nemovitosti nebo její rekonstrukci.

Vzorec pro výpočet LTC dle Stavebky.cz:

$$\text{LTC} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{celkové náklady projektu}} \times 100 \quad (5)$$

Ukazatel LTC je pouze jedním z kritérií pro získání hypotečního úvěru, jeho výše není stanovena ČNB jako povinný ukazatel, ale banky si ho určují ve svých podmínkách pro poskytnutí hypotečních úvěrů.

2 Praktická část

V praktické části práce bude představen model mladého páru, který se rozhodl financovat nákup a rekonstrukci bytu. Tento model bude sloužit k představení podmínek vybraných bankovních institucí pro získání finančních prostředků na koupi bytu a jeho následnou rekonstrukci. Dále budou v této části práce porovnány různé druhy bankovních úvěrů, které nabízejí bankovní instituce na českém trhu.

2.1 Modelový příklad

Předpokládejme modelový příklad mladého nesezdaného páru, který chce rekonstruovat byt. Jedná se o Janu Novákovou a Petra Horáka.

2.1.1 Účastníci modelu

Jana je narozená před 23 lety a pracuje ve státní správě, kde má průměrný čistý příjem 28.000 Kč. Má založené stavební spoření u Modré pyramidy stavební spořitelny (MPSS) na cílovou částku 350.000 Kč. Tato smlouva trvá 3 roky a naspořená částka je již 150.000 Kč, protože si převedla naspořenou sumu z předchozí smlouvy. Nyní na smlouvu pravidelně nepřispívá. Úroková sazba vkladů je 0,49 % p. a. Jana nikdy nevyužila možnost financování svých potřeb úvěrem.

Petr Horák, ve věku 25 let, pracuje v soukromém sektoru, kde pobírá průměrnou čistou mzdu 32.000 Kč. Nemá založené žádné spoření, ale v minulosti si vypůjčil peníze na automobil u Komerční banky (KB) ve výši 250.000 Kč. Splátkový kalendář byl vytvořen na 5 let a stále mu zbývá uhradit 32 splátek. Měsíční pravidelná splátka úvěru činí 5.177,46 Kč. Roční úroková sazba tohoto spotřebitelského úvěru činí 8,9 % p. a. Zůstatková cena úvěru je v tuto chvíli 151.060,27 Kč. Všechna data jsou znázorněna na obrázku č. 4 část splátkového kalendáře na automobil.

Obr 4: Část splátkového kalendáře na automobil

Č.	Datum platby	Počáteční zůstatek	Zaplacená částka	Jistina	Úrok	Konečný zůstatek
24	18.9.2023	166 992,17 Kč	5 177,46 Kč	3 938,94 Kč	1 238,53 Kč	163 053,24 Kč
25	18.10.2023	163 053,24 Kč	5 177,46 Kč	3 968,15 Kč	1 209,31 Kč	159 085,08 Kč
26	18.11.2023	159 085,08 Kč	5 177,46 Kč	3 997,58 Kč	1 179,88 Kč	155 087,50 Kč
27	18.12.2023	155 087,50 Kč	5 177,46 Kč	4 027,23 Kč	1 150,23 Kč	151 060,27 Kč
28	18.1.2024	151 060,27 Kč	5 177,46 Kč	4 057,10 Kč	1 120,36 Kč	147 003,17 Kč
29	18.2.2024	147 003,17 Kč	5 177,46 Kč	4 087,19 Kč	1 090,27 Kč	142 915,98 Kč
30	18.3.2024	142 915,98 Kč	5 177,46 Kč	4 117,50 Kč	1 059,96 Kč	138 798,47 Kč
31	18.4.2024	138 798,47 Kč	5 177,46 Kč	4 148,04 Kč	1 029,42 Kč	134 650,43 Kč
32	18.5.2024	134 650,43 Kč	5 177,46 Kč	4 178,81 Kč	998,66 Kč	130 471,63 Kč
33	18.6.2024	130 471,63 Kč	5 177,46 Kč	4 209,80 Kč	967,66 Kč	126 261,83 Kč
34	18.7.2024	126 261,83 Kč	5 177,46 Kč	4 241,02 Kč	936,44 Kč	122 020,80 Kč
35	18.8.2024	122 020,80 Kč	5 177,46 Kč	4 272,48 Kč	904,99 Kč	117 748,33 Kč
36	18.9.2024	117 748,33 Kč	5 177,46 Kč	4 304,16 Kč	873,30 Kč	113 444,16 Kč
37	18.10.2024	113 444,16 Kč	5 177,46 Kč	4 336,09 Kč	841,38 Kč	109 108,08 Kč
38	18.11.2024	109 108,08 Kč	5 177,46 Kč	4 368,25 Kč	809,22 Kč	104 739,83 Kč
39	18.12.2024	104 739,83 Kč	5 177,46 Kč	4 400,64 Kč	776,82 Kč	100 339,19 Kč
40	18.1.2025	100 339,19 Kč	5 177,46 Kč	4 433,28 Kč	744,18 Kč	95 905,91 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Petr svůj úvěr splácí pravidelně v přesně daném termínu.

Petr a Jana mají roční společný příjem 720.000 Kč. Přehled o čistých příjmech účastníků lze najít v tabulce 1.

Tab 1: Přehled o čistých příjmech účastníků

Žadatel	Čistý měsíční příjem	Čistý roční příjem
Jana Nováková	28.000 Kč	336.000 Kč
Petr Horák	32.000 Kč	384.000 Kč
Celkem	60.000 Kč	720.000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

2.1.2 Rozpočet

Petr a Jana chtějí získat úvěr na financování bytu, který vlastní jeho rodiče. Rodiče získali byt dědictvím a má hodnotu 2 000 000 Kč. Nyní se rozhodli, že jim tento byt prodají za symbolickou cenu 300 000 Kč.

Předpokládaná částka rekonstrukce je odhadnuta na 1.150.000 Kč. Pár se domnívá, že nekvalifikované práce zvládne udělat svépomocí, a proto uvažuje o získání úvěru na koupi nemovitosti a její rekonstrukci v celkové výši 1.300.000 Kč. Uvažují také o konsolidaci Petrova závazku za automobil v hodnotě 150.000 Kč. Celkový úvěr, o který chtějí banku žádat, je tedy 1.450.000 Kč.

2.1.3 Kritéria pro získání úvěru

Banky při žádosti o úvěr nejdříve vypočítávají úvěrové ukazatele, které jsou nastavené nebo doporučené ČNB a přihlížejí k bonitě klienta.

Ukazatel LTV (Loan to Value)

V roce 2024 je pro poskytovatele úvěru zásadní ukazatel LTV, jehož horní hranici ČNB stanovila na 90 % pro žadatele o úvěr mladší 36 let. Petr a Jana si chtějí půjčit 1.300.000 Kč na rekonstrukci a koupi bytu a také zkonsolidovat úvěr na auto ve výši 150.000 Kč. Požadují tedy 1.450.000 Kč, což by měla být celková výše poskytnutého úvěru. Dále pro stanovení ukazatele LTV je důležité znát hodnotu nemovitosti v dané lokalitě a tu ohodnotil finanční poradce na 2.000.000 Kč.

$$\text{LTV} = \frac{\text{výše poskytnutého úvěru}}{\text{hodnota zastavené nemovitosti}} \times 100$$

$$\text{LTV} = \frac{1.450.000}{2.000.000} \times 100$$

$$\text{LTV} = 72,50 \%$$

Z výpočtu je zřejmé, že hodnota LTV nepřekročila hodnotu doporučenou Českou národní bankou.

Ukazatel DTI

Horní hranice ukazatele DTI je pouhým doporučením ČNB. Tento ukazatel by neměl být vyšší, než je 8násobek ročního příjmu.

$$DTI = \frac{\text{výše celkového zadlužení}}{\text{čistý roční příjem žadatele}}$$

$$DTI = \frac{1.450.000}{720.000}$$

$$DTI = 2,01$$

Hodnota DTI nepřekračuje stanovenou maximální hranici a klienti zde mají značnou rezervu.

Ukazatel DSTI

Tento ukazatel bude vypočten u každého úvěru zvlášť z důvodu rozdílných splátek.

2.1.4 Metodika

Pro účely bakalářské práce budou vybrány různé bankovní instituce, které poskytují vhodné úvěry pro modelový příklad. Pro zjednodušení bude uveden přehled ročních splátkových kalendářů, avšak ve skutečnosti budou hodnoceny měsíční splátky úvěrů, které se běžně využívají v praxi. Z tohoto důvodu budou u každého úvěru provedeny výpočty obou splátkových kalendářů. Většina úvěrů je v současné době poskytována s fixací úrokové sazby, avšak pro další roky nelze tuto sazbu předpovídat. V důsledku toho budou ve splátkových kalendářích použity fixní úrokové sazby nabízené bankou pro období 5 let.

2.2 Modelace úvěrů

Pár zvažuje, jaký druh úvěru by mohl využít k financování bydlení. Plánují využít Janina stavebního spoření a také požadují konsolidaci Petrova závazku za automobil. Dále je zajímavá, zda je nutné předložit faktury za stavební práce a materiál. Dalším faktorem je dosažení co nejnižší splátky, protože po rekonstrukci uvažují o založení rodiny. V této souvislosti zvažují několik možností:

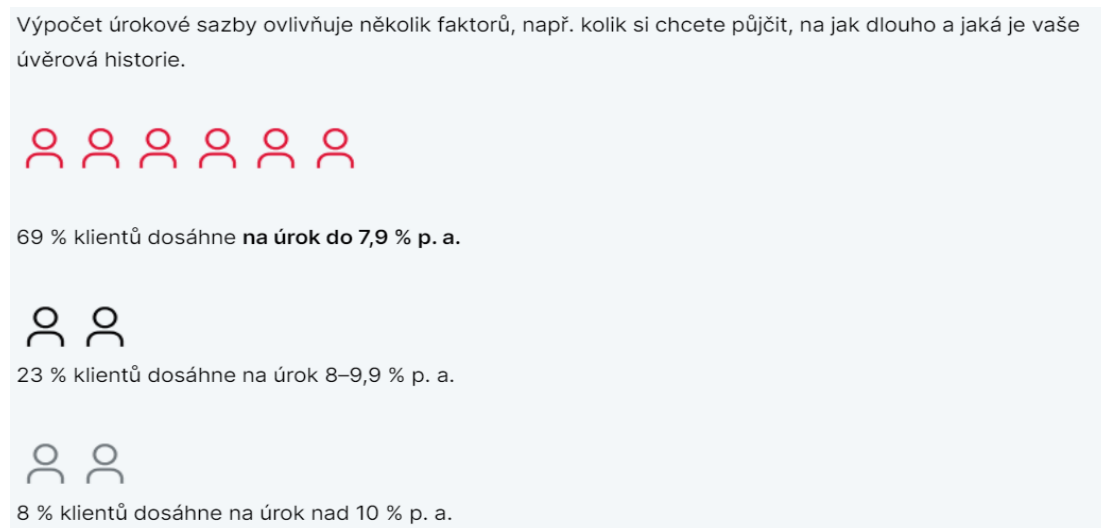
- spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil,

- spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil s využitím úvěru ze stavebního spoření,
- americká hypotéka,
- americká hypotéka s využitím úvěru ze stavebního spoření,
- hypoteční úvěr.

2.2.1 Spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil

První možností bude sloučení již stávajícího úvěru na automobil s jejich plánovaným úvěrem. K tomu lze využít konsolidaci úvěrů. Banky často nabízejí klientům možnost spojení půjček do jedné s možností dalšího čerpání vyššího úvěru. Tato forma úvěru má výhodu v tom, že pár nemusí předkládat doklady o koupi bytu ani o jeho rekonstrukci. Doba splatnosti této formy úvěru je nižší, obvykle kolem 10 let. Nevýhodou je, že výše úrokové sazby je známa až po vyhodnocení žádosti, takže nabízená úroková sazba je pouze orientační. Tato sazba bývá obvykle o 2–3 % vyšší než ta propagovaná bankou, jak je patrné z údajů na obrázku č. 5. Výše úrokové sazby se také řídí bonitou klienta nebo domicilací.

Obr 5: Úrokové sazby



Zdroj: KB

Úrokové sazby spotřebitelských úvěrů s konsolidací půjček jsou obvykle vyšší než u hypoték. Další nevýhodou je vysoká výše splátky. Pokud pár zvažuje založení

rodiny ihned po rekonstrukci, a jeden z partnerů nastoupí na rodičovskou dovolenou, splátka může tvořit téměř polovinu jejich příjmu.

2.2.1.1 Nabídka Komerční banky

Komerční banka poskytuje konsolidaci půjček do maximální výše 2.500.000 Kč se splatností 10 let, což splňuje požadavek na výši úvěru. Na svých stránkách nabízí úrokovou sazbu 5,9 % p. a., avšak jak již bylo uvedeno, jedná se o nejnižší možnou úrokovou sazbu. Výše úrokové sazby je dále ovlivněna bonitou klienta, kterou banka zjišťuje u výše uvedených institucí při sjednávání úvěru. Poplatek spojený s vyhodnocením úvěru je účtován pouze v případě, že je úvěr poskytnut, přičemž jeho nynější sazba činí 490 Kč. Správa úvěru je zdarma. (Komerční banka, n. d.)

Parametry spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od Komerční banky:

- úroková sazba: 5,9 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 10 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 490 Kč.

Tab 2: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací závazku od Komerční banky

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	196 076,22	85 550,00	110 526,22	1 339 473,78
2	196 076,22	79 028,95	117 047,27	1 222 426,50
3	196 076,22	72 123,16	123 953,06	1 098 473,44
4	196 076,22	64 809,93	131 266,29	967 207,15
5	196 076,22	57 065,22	139 011,00	828 196,15
6	196 076,22	48 863,57	147 212,65	680 983,50
7	196 076,22	40 178,03	155 898,20	525 085,30
8	196 076,22	30 980,03	165 096,19	359 989,11
9	196 076,22	21 239,36	174 836,87	185 152,24
10	196 076,22	10 923,98	185 152,24	0,00
Suma	1 960 762,24	510 762,24	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Komerční banky

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od Komerční banky pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 196.076,22 Kč,
- celkem uhradí: 1.960.762,24 Kč,
- přeplatek na úrocích: 510.762,24 Kč,

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od Komerční banky pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 16.025,25 Kč,
- celkem uhradí: 1.923.030,43 Kč,
- přeplatek na úrocích: 473.030,43 Kč,
- sazba RPSN: 6,08 % p. a,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{16025,25}{60000} \times 100 = 26,71 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

V případě, že se pár rozhodne pro tento úvěr, jejich minimální měsíční splátka bude činit 16.025,25 Kč po dobu 10 let. Sazba RPSN je spočítána ve výši 6,08 % p. a.

2.2.1.2 Nabídka MONETA Money Bank (MMB)

MMB poskytuje sloučení půjček až do výše 1.500.000 Kč, což vyhovuje představám klientů. Doba splatnosti úvěru je 10 let. Banka nabízí nejnižší roční úrokovou sazbu 6,33 % p. a. Poplatek za sjednání na pobočce činí 2.495 Kč, avšak pokud klient sjedná půjčku online, poplatek je nulový. Poplatek za vedení úvěrového účtu je 200 Kč měsíčně, ale pokud má klient běžný účet u MMB, tento poplatek neplatí. Pro účely bakalářské práce předpokládejme, že Petr má u MMB zřízený běžný účet. (MONETA Money Bank, n. d.)

Parametry spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od MONETA Money Bank:

- úroková sazba: 6,33 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 10 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 2.495 Kč, popřípadě 0 Kč.

Tab 3: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací půjčky od MONETA Money Bank

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	200 100,19	91 785,00	108 315,19	1 341 684,81
2	200 100,19	84 928,65	115 171,54	1 226 513,27
3	200 100,19	77 638,29	122 461,90	1 104 051,37
4	200 100,19	69 886,45	130 213,74	973 837,64
5	200 100,19	61 643,92	138 456,27	835 381,37
6	200 100,19	52 879,64	147 220,55	688 160,83
7	200 100,19	43 560,58	156 539,61	531 621,22
8	200 100,19	33 651,62	166 448,56	365 172,65
9	200 100,19	23 115,43	176 984,76	188 187,89
10	200 100,19	11 912,29	188 187,89	0,00
Suma	2 001 001,88	551 001,88	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů MONETA Money Bank

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od MONETA Money Bank pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 200.100,19 Kč,
- celkem uhradí: 2.001.001,88 Kč,
- přeplatek na úrocích: 55.001,88 Kč.

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od MONETA Money Bank pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 16.339,31 Kč,
- celkem uhradí: 1.960.717,58 Kč,
- přeplatek na úrocích: 510.717,58 Kč,
- sazba RPSN: 6,84 % p. a,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{16339,31}{60000} \times 100 = 27,23 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

V případě, že se pár rozhodne pro tento úvěr, bude jejich minimální měsíční splátka činit 16.339,31 Kč po dobu 10 let. Sazba RPSN je spočítána ve výši 6,84 % p. a.

2.2.1.3 Shrnutí nabídky spotřebitelských úvěrů s konsolidací závazku za automobil

Petr a Jana dostali nabídku od dvou bank, které mohli porovnat. Vzhledem k tomu, že Komerční banka nabízí nižší úrok, který se většinou upravuje při modelaci úvěru v bance, a má nižší poplatky za sjednání úvěru, přiklání se pár k této bance. Shrnutí nabídky spotřebitelského úvěru s konsolidací závazků od Komerční banky a MONETA Money Bank lze vidět v tabulce 4.

Tab 4: Shrnutí nabídky KB a MMB

Banky	Výše úvěru	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka
KB	1 450 000,00	473 030,43	490,00	1 923 520,43	10	16 025,25
MMB	1 450 000,00	510 717,58	2 495,00	1 963 212,58	10	16 339,31

Zdroj: vlastní zpracování

Problémem u spotřebitelských úvěrů v případě Jany a Petra je vysoká splátka. Partneři by chtěli po rekonstrukci založit rodinu. Pokud bude jeden z rodičů na rodičovské dovolené, téměř polovinu jejich příjmu bude tvořit splátka půjčky, což by je mohlo dostat do finančních problémů.

2.2.2 Spotřebitelský úvěr s konsolidací závazku za automobil s využitím úvěru ze stavebního spoření

Většina bank, s ohledem na rizikovost konsolidace závazků, nabízí maximální částku nižší, než jakou potřebují Petr a Jana. Díky tomu, že si Jana v minulosti založila stavební spoření, mohou kombinovat konsolidaci závazků se získáním dodatečných finančních prostředků a úvěrem ze stavebního spoření, avšak s tím je spojeno více dokumentace.

2.2.2.1 Nabídka UniCredit Bank (UCB) a Modré pyramidy stavební spořitelny (MPSS)

UniCredit bank poskytuje maximální výši úvěru 1.250.000 Kč se splatností 10 let. Na svých stránkách nabízí banka úrokovou sazbu 6,49 % p. a. Poplatek spojený s poskytnutím úvěru je 1.500 Kč. Správa úvěru je zdarma. (UniCredit bank, n. d.)

Parametry spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank:

- úroková sazba: 6,49 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 10 let,
- částka půjčky: 1.250.000 Kč,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 1.500 Kč.

Tab 5: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	173 799,50	81 125,00	92 674,50	1 157 325,50
2	173 799,50	75 110,42	98 689,08	1 058 636,42
3	173 799,50	68 705,50	105 094,00	953 542,43
4	173 799,50	61 884,90	111 914,60	841 627,83
5	173 799,50	54 621,65	119 177,85	722 449,98
6	173 799,50	46 887,00	126 912,50	595 537,48
7	173 799,50	38 650,38	135 149,12	460 388,36
8	173 799,50	29 879,20	143 920,30	316 468,07
9	173 799,50	20 538,78	153 260,72	163 207,34
10	173 799,50	10 592,16	163 207,34	0
Suma	1 737 995,00	487 995,00	1 250 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů UniCredit Bank

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 173.799,50 Kč,

- celkem uhradí: 1.737.995,00 Kč,
- přeplatek na úrocích: 487.995,00 Kč.

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 14.187,14 Kč,
- celkem uhradí: 1.702.456,55 Kč,
- přeplatek na úrocích: 452.456,55 Kč.

Úvěr u UniCredit Bank není dostatečný k získání požadované částky, a proto by Petr mohl tento úvěr kombinovat s úvěrem ze stavebního spoření, o který může požádat Jana. Jana má stavební spoření uzavřené déle než 2 roky a naspořila minimálně 25 % sjednané cílové částky. Může tedy zažádat o úvěr ze stavebního spoření ve fázi přiděleného úvěru.

Výše přiděleného úvěru se vypočítá jako rozdíl mezi cílovou částkou a zůstatkem stavebního spoření. V případě Jany je výše přiděleného úvěru 200.000 Kč, protože cílová částka činí 350.000 Kč a momentálně má naspořeno 150.000 Kč.

Podle smlouvy je garantovaná úroková sazba 3,49 %. Maximální doba splatnosti je 15 let, ale pro případnou modulaci se počítá se splatností 10 let.

Poplatek za poskytnutí úvěru ve fázi přiděleného úvěru je zdarma. Sazba za vedení a správu účtu úvěru ve fázi přiděleného úvěru činí 300 Kč ročně.

Parametry úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny:

- úroková sazba: 3,49 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 10 let,
- částka půjčky: 200.000 Kč,
- poplatek za správu úvěru: 300 Kč ročně.

Roční splátkový kalendář od Modré pyramidy stavební spořitelny lze vidět v tabulce 6.

Tab 6: Roční splátkový kalendář od Modré pyramidy stavební spořitelny

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	24 036,15	6 980,00	17 056,15	182 943,85
2	24 036,15	6 384,74	17 651,41	165 292,43
3	24 036,15	5 768,71	18 267,45	147 024,98
4	24 036,15	5 131,17	18 904,98	128 120,00
5	24 036,15	4 471,39	19 564,77	108 555,24
6	24 036,15	3 788,58	20 247,58	88 307,66
7	24 036,15	3 081,94	20 954,22	67 353,44
8	24 036,15	2 350,64	21 685,52	45 667,92
9	24 036,15	1 593,81	22 442,34	23 225,58
10	24 036,15	810,57	23 225,58	0,00
Suma	240 361,54	40 361,54	200 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Modré pyramidy stavební spořitelny

Rekapitulace úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 24.036,15 Kč,
- celkem uhradí: 240.361,54 Kč,
- přeplatek na úrocích: 40.361,54 Kč.

Rekapitulace výsledků spotřebitelského úvěru s konsolidací závazku od Modré pyramidy stavební spořitelny pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 1.976,78 Kč,
- celkem uhradí: 237.213,67 Kč,
- přeplatek na úrocích: 37.213,67 Kč.

Pro úplnost je nutné uvést rekapitulaci spotřebního úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank a úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, které bude mladý pár splácet současně a vypočítat celkový ukazatel DSTI:

- výše celkové měsíční splátky: 16.163,92 Kč,

- celkem uhradí: 1.939.670,22 Kč,
- celkový přeplatek na úrocích: 489.670,22 Kč
- celkové poplatky: 4.500 Kč,
- sazba RPSN: 6,35 % p. a.,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{16.163,92}{60000} \times 100 = 26,94 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

Pokud by se pár rozhodl pro kombinaci těchto úvěrů, bude jejich celková měsíční splátka činit 16.163,92 Kč po dobu 10 let. Sazba RPSN je spočítána ve výši 6,35 % p. a.

2.2.2.2 Další alternativy

Banka mBank nabízí konsolidaci půjček pouze do výše 1.000.000 Kč s minimální možnou úrokovou sazbou 6,9 % p. a. Splatnost tohoto úvěru je jen 8 let, což neodpovídá potřebám Jany a Petra. (mBank, n. d.)

Banka AirBank poskytuje konsolidaci půjček a nabízí také peníze navíc, avšak v celkové výši 1.200.000 Kč se splatností 10 let. Základní sazba úroku se pohybuje od 5,9 % p. a. Maximální výše úvěru však nevyhovuje stanoveným podmínkám. (AirBank, n. d.)

Banka ČSOB také nabízí peníze navíc ke konsolidaci. Celková výše úvěru může být 1.200.000 Kč, splatnost 10 let a úroková sazba začínající na 6,9 % p. a. Avšak ani tento úvěr nevyhovuje stanoveným podmínkám. (ČSOB, n. d.)

Banka Raiffeisenbank umožňuje klientům převedení půjček a získání peněz navíc, ale pouze v celkové hodnotě do 800.000 Kč, což také nevyhovuje výši úvěru, který Petr a Jana potřebují. Splatnost úvěru je 10 let a minimální úroková sazba činí 4,8 % p. a. (Raiffeisen bank, n. d.)

Možnou alternativou by byly úvěry od KB a MMB, jejichž podmínky byly popsány v kapitole 2.2.2.1.

2.2.2.3 Shrnutí nabídky spotřebitelských úvěrů s konsolidací závazku za automobil a s využitím úvěru ze stavebního spoření

Jana má založené stavební spoření, které může pár využít a spojit ho se spotřebním úvěrem. Podmínkám jejich požadavku vyhovuje nabídka od UniCredit Bank. Tuto nabídku lze srovnat s nabídkou spotřebitelských úvěrů od Komerční banky nebo MONETA Money Bank. Toto srovnání lze vidět v tabulce 7.

Tab 7: Shrnutí všech vhodných spotřebitelských úvěrů

Banky	Výše úvěru	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka
KB	1 450 000,00	473 030,43	490,00	1 923 520,43	10	16 025,25
MMB	1 450 000,00	510 717,58	2 495,00	1 963 212,58	10	16 339,31
UCB + MPSS	1 450 000,00	489 670,22	4 500,00	1 944 170,22	10	16 163,92

Zdroj: vlastní zpracování

Po porovnání nabídek se stále jeví návrh Komerční banky jako nejvýhodnější. Tato nabídka má nejnižší poplatky a také nejnižší úrokovou sazbu. Z toho vyplývá, že bude mít nejnižší měsíční splátku i sazbu RPSN.

2.2.3 Americká hypotéka

Výhodou této hypotéky je, že Petr nebude muset dokládat, jakým způsobem půjčené peníze vydal. Může je využít na doplacení úvěru za auto a zbývající částku použít na rekonstrukci a koupi bytu.

Avšak velkou nevýhodou je zástava bytu a s tím spojené poplatky, jako je odhad nemovitosti, vklad a výmaz zástavního práva na katastru nemovitostí, a také nutnost pojištění nemovitosti. Roční úroková sazba je většinou podmíněna domicilací.

2.2.3.1 Nabídka americké hypotéky od mBank

Banka mBank poskytuje tento typ úvěru do výše 4.000.000 Kč, nebo do výše 75 % hodnoty zajištěné nemovitosti. Jak bylo již zmíněno, pokud by Petr požadoval úvěr

ve výši 1.450.000 Kč, ukazatel LTV by byl roven 72,5 %, což odpovídá požadavku banky.

Splatnost úvěru je od 12 měsíců do 25 let. Pro účely modelace je počítáno se splatností 20 let.

Úroková sazba se odvíjí od doby fixace. Úrok může být v rozmezí 7,84-10,94 % p. a. pro fixaci od 1 roku do 7 let. V modelaci je počítáno s fixací 5 let při úrokové sazbě 7,94 % p. a. Nižšího úroku by mohli dosáhnout v případě, že by v minulosti využili nějakého úvěrového produktu, například mPůjčku Plus, mPůjčku Pro nebo kreditní kartu mBank, a spláceli by bez prodlení alespoň 6 měsíců.

Petr musí počítat s poplatkem ve výši 4.000 Kč za vklad a výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí i s poplatkem za odhad ceny nemovitosti odborníkem, který banka ocenila na 3.800 Kč. Dále bude muset uzavřít smlouvu o pojištění nemovitosti, a to nejpozději před čerpáním hypotéky. Poplatek za vedení úvěrového účtu a poskytnutí úvěru je nulový. (mBank, n. d.)

Parametry americké hypotéky od mBank:

- úroková sazba: 7,94 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 20 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 4.000 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: 3.800 Kč.

V tabulce 8 lze vidět splátkový kalendář americké hypotéky od mBank.

Tab 8: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od mBank

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	147 026,90	115 130,00	31 896,90	1 418 103,10
2	147 026,90	112 597,39	34 429,52	1 383 673,58
3	147 026,90	109 863,68	37 163,22	1 346 510,35
4	147 026,90	106 912,92	40 113,98	1 306 396,37
5	147 026,90	103 727,87	43 299,03	1 263 097,34
6	147 026,90	100 289,93	46 736,98	1 216 360,36
7	147 026,90	96 579,01	50 447,89	1 165 912,47
8	147 026,90	92 573,45	54 453,45	1 111 459,02
9	147 026,90	88 249,85	58 777,06	1 052 681,96
10	147 026,90	83 582,95	63 443,96	989 238,00
11	147 026,90	78 545,50	68 481,41	920 756,59
12	147 026,90	73 108,07	73 918,83	846 837,76
13	147 026,90	67 238,92	79 787,99	767 049,78
14	147 026,90	60 903,75	86 123,15	680 926,62
15	147 026,90	54 065,57	92 961,33	587 965,29
16	147 026,90	46 684,44	100 342,46	487 622,83
17	147 026,90	38 717,25	108 309,65	379 313,18
18	147 026,90	30 117,47	116 909,44	262 403,74
19	147 026,90	20 834,86	126 192,05	136 211,70
20	147 026,90	10 815,21	136 211,70	0,00
Suma	2 940 538,09	1 490 538,09	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů mBank

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od mBank pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 147.026,90 Kč,
- celkem uhradí: 2.940.538,09 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.490.538,09 Kč.

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od mBank pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 12.074,29 Kč,
- celkem uhradí: 2.897 830,11 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.447 830,11 Kč,
- celkové poplatky: 7.800 Kč,
- sazba RPSN: 8,31 % p. a. bez přihlednutí k částce za pojištění nemovitosti,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{12.074,29}{60000} \times 100 = 20,12 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

V případě, že by se Petr rozhodl pro americkou hypotéku od mBank, bude celková měsíční splátka činit 12.074,29 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let, která činí 7,94 % p. a. Úvěr bude splácet po dobu 20 let. Sazba RPSN je spočítána ve výši 8,31 % bez zahrnutí částky za pojištění nemovitosti.

2.2.3.2 Nabídka americké hypotéky od Fio banky

Fio banka nabízí výši úvěru v rozmezí od 300.000 Kč do 25.000.000 Kč. Půjčí finanční prostředky do 80 % hodnoty nemovitosti určené pro bydlení nebo pozemku určeného k zástavbě pro bydlení do výměry 4.000 m². Splatnost úvěru je nastavitelná v rozmezí od 5 do 25 let, avšak pro účely modelace se počítá se splatností 20 let.

Úroková sazba se odvíjí od doby fixace. Úrok může být v rozmezí 5,88 % až 7,38 % ročně pro fixaci od 1 roku do 5 let. Nižší úrok lze dosáhnout za předpokladu pojištění úvěru, a to až o 0,20 % ročně. V modelaci je, stejně jako u americké hypotéky od mBank, počítáno s fixací na 5 let. Úroková sazba při této fixaci činí 5,88 % ročně.

Banka také vyžaduje zajištění úvěru zřízením zástavního práva a účtuje si správní poplatek za vklad zástavního práva ve výši 2.000 Kč. Petr musí počítat i s výmazem zástavního práva při splacení úvěru. Tento poplatek je také ve výši 2.000 Kč. Za odhad ceny nemovitosti odborníkem si banka účtuje poplatek ve výši 5.000 Kč. K nemovité věci, která bude sloužit jako zajištění úvěru, musí být uzavřeno majetkové pojištění. Petr si bude muset zřídit běžný účet vedený u Fio banky a dále je povinen mít k takovému

běžnému účtu zřízenou službu Internet banking. Poplatek za vedení úvěrového účtu a za poskytnutí úvěru je nulový. (Fio banka, n. d.)

Parametry americké hypotéky od Fio banky:

- úroková sazba: 5,88 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 20 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 4.000 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: 5.000 Kč.

Tab 9: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od Fio banky

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	125 188,88	85 260,00	39 928,88	1 410 071,12
2	125 188,88	82 912,18	42 276,69	1 367 794,43
3	125 188,88	80 426,31	44 762,56	1 323 031,87
4	125 188,88	77 794,27	47 394,60	1 275 637,26
5	125 188,88	75 007,47	50 181,41	1 225 455,86
6	125 188,88	72 056,80	53 132,07	1 172 323,79
7	125 188,88	68 932,64	56 256,24	1 116 067,55
8	125 188,88	65 624,77	59 564,10	1 056 503,44
9	125 188,88	62 122,40	63 066,47	993 436,97
10	125 188,88	58 414,09	66 774,78	926 662,19
11	125 188,88	54 487,74	70 701,14	855 961,05
12	125 188,88	50 330,51	74 858,37	781 102,68
13	125 188,88	45 928,84	79 260,04	701 842,64
14	125 188,88	41 268,35	83 920,53	617 922,11
15	125 188,88	36 333,82	88 855,06	529 067,06
16	125 188,88	31 109,14	94 079,73	434 987,32
17	125 188,88	25 577,25	99 611,62	335 375,70
18	125 188,88	19 720,09	105 468,79	229 906,92
19	125 188,88	13 518,53	111 670,35	118 236,57
20	125 188,88	6 952,31	118 236,57	0,00
Suma	2 503 777,53	1 053 777,53	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Fio banky

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od mBank pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 125.188,88 Kč,
- celkem uhradí: 2.503.777,53 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.053.777,53 Kč.

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od mBank pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 10.288,12 Kč,
- celkem uhradí: 2.469.148,59 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.019.148,59 Kč,
- celkové poplatky: 9.000 Kč,
- sazba RPSN: 6,12 % p. a. bez přihlednutí k částce za pojištění nemovitosti,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{10.288,12}{60000} \times 100 = 17,15 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

2.2.3.3 Shrnutí nabídek na americkou hypotéku

Výše úrokové sazby americké hypotéky u mBank a Fio banky se dost odlišují, a proto, jak lze vidět v tabulce 10, je splátka hypotéky i přeplatek na úrocích u Fio banky podstatně nižší.

Tab 10: Shrnutí nabídky mBank a Fio banky

Banky	Výše úvěru	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka
mBank	1 450 000,00	1 447 830,11	7 800,00	2 905 630,11	20	12 074,29
Fio banka	1 450 000,00	1 019 148,59	9 000,00	2 478 148,59	20	10 288,12

Zdroj: vlastní zpracování

2.2.4 Americká hypotéka s využitím úvěru ze stavebního spoření

Další možností, jak by Petr s Janou mohli využít americkou hypotéku, je kombinovat ji s úvěrem ze stavebního spoření, jehož modelace byla popsána v kapitole 2.2.2.1. Snížením požadované částky by Petr snížil i hodnotu ukazatele LTV, což by mu umožnilo získat širší nabídku amerických hypoték.

2.2.4.1 Nabídka České spořitelny (ČS) + Modré pyramidy stavební spořitelny (MPSS)

Česká spořitelna nabízí úvěr od 150.000 Kč do 25.000.000 Kč, případně do 70 % odhadní ceny nemovitosti, s možností splatnosti až do 20 let.

Úroková sazba začíná od 6,09 % p. a., avšak je podmíněna dobou fixace a domicilací.

Petr musí počítat se správním poplatkem za vklad a výmaz zástavního práva v katastru nemovitostí, který činí 4.000 Kč. Pokud nechá podání návrhu na vklad zástavního práva na katastru nemovitostí Českou spořitelnou, připlatí si 500 Kč navíc. Dalším výdajem je odhad bytu provedený odborníkem, za který banka účtuje poplatek ve výši 5.000 Kč. Banka také účtuje poplatek za vyřízení úvěru, který zahrnuje administrativní činnosti spojené s přijetím žádosti, zpracováním smluvní dokumentace atd., a to ve výši 6.000 Kč. Měsíční správa americké hypotéky je bez poplatku.

I tato banka žádá uzavření smlouvy o pojištění nemovitosti u některé z pojišťoven, což zvyšuje náklady spojené s hypotékou. (Česká spořitelna, n. d.)

Parametry americké hypotéky od České spořitelny:

- úroková sazba: 6,09 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 20 let,
- částka půjčky: 1.250.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 4.500 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: 5.000 Kč,
- poplatek za vyřízení úvěru: 6.000 Kč.

V tabulce 11 je uveden roční splátkový kalendář americké hypotéky od České spořitelny.

Tab 11: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od České spořitelny

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	109 778,28	76 125,00	33 653,28	1 216 346,72
2	109 778,28	74 075,52	35 702,77	1 180 643,95
3	109 778,28	71 901,22	37 877,07	1 142 766,88
4	109 778,28	69 594,50	40 183,78	1 102 583,10
5	109 778,28	67 147,31	42 630,97	1 059 952,13
6	109 778,28	64 551,08	45 227,20	1 014 724,93
7	109 778,28	61 796,75	47 981,54	966 743,39
8	109 778,28	58 874,67	50 903,61	915 839,78
9	109 778,28	55 774,64	54 003,64	861 836,14
10	109 778,28	52 485,82	57 292,46	804 543,67
11	109 778,28	48 996,71	60 781,57	743 762,10
12	109 778,28	45 295,11	64 483,17	679 278,93
13	109 778,28	41 368,09	68 410,20	610 868,73
14	109 778,28	37 201,91	72 576,38	538 292,35
15	109 778,28	32 782,00	76 996,28	461 296,07
16	109 778,28	28 092,93	81 685,35	379 610,72
17	109 778,28	23 118,29	86 659,99	292 950,73
18	109 778,28	17 840,70	91 937,58	201 013,14
19	109 778,28	12 241,70	97 536,58	103 476,56
20	109 778,28	6 301,72	103 476,56	0,00
Suma	2 195 565,68	945 565,68	1 250 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů České spořitelny

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od České spořitelny pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 109.778,28 Kč,
- celkem uhradí: 2.195.565,68 Kč,

- přeplatek na úrocích: 945.565,68 Kč.

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od České spořitelny pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 9.020,41 Kč,
- celkem uhradí bez poplatků: 2.164.898,67 Kč,
- přeplatek na úrocích: 914.898,67 Kč,
- sazba RPSN: 6,36 % p. a.

Petr může zkombinovat tuto formu hypotéky s úvěrem ze stavebního spoření, o které si zažádá Jana. Roční splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření je uveden v kapitole 2.2.2.1. Měsíční splátka tohoto úvěru je 1.976,78 Kč, avšak budou ho splácet pouze po dobu 10 let.

Pro úplnost je nutné uvést rekapitulaci americké hypotéky od České spořitelny společně s úvěrem ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, které bude mladý pár splácet současně, a vypočítat celkový ukazatel DSTI:

- výše celkové měsíční splátky: 10.997,19 Kč po dobu prvních 10 let,
- výše celkové měsíční splátky: 9.020,41 po dobu dalších 10 let,
- celkem uhradí: 2.402.112,34 Kč,
- celkový přeplatek na úrocích: 952.112,34 Kč,
- celkové poplatky: 18.500 Kč,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{10.997,19}{60000} \times 100 = 18,32 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

Pokud se Petr rozhodne pro americkou hypotéku s kombinací úvěru ze stavebního spoření, pak bude prvních 10 let celková měsíční splátka činit 10.997,19 Kč (9.020,41 + 1.976,78). Po uplynutí těchto 10 let budou splácet pouze americkou hypotéku, a to v měsíční splátce 9.020,41 Kč.

2.2.4.2 Nabídka Komerční banky + Modré pyramidy stavební spořitelny (MPSS)

Americkou hypotéku s podobnými podmínkami jako Česká spořitelna poskytují i další banky na trhu, přičemž se liší v úrokových sazbách a výši poplatků. Pro srovnání byla

vybrána americká hypotéka od Komerční banky, která nabízí maximální dobu splatnosti 20 let a maximální výši úvěru do 70 % hodnoty zajištěné nemovitosti.

Komerční banka nabízí úrokovou sazbu od 5,89 % p. a., která je stanovena v závislosti na době fixace úvěru. Úroková sazba je dále podmíněna domicilací, pojištěním nemovitosti a rizikovým životním pojištěním žadatele, a také předložením průkazu energetické náročnosti budovy (PENB).

Správní poplatek za vklad a výmaz zástavního práva na katastru nemovitostí je u této banky účtován ve výši 4.000 Kč. Další poplatek za poskytnutí úvěru činí 4.900 Kč. Poplatek za odhad ceny nemovitosti není uveden na internetových stránkách. Poplatek za vedení úvěrového účtu je nulový. (Komerční banka, n. d.)

Parametry americké hypotéky od Komerční banky:

- úroková sazba: 5,89 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 20 let,
- částka půjčky: 1.250.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 4.500 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: není uveden,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 4.900 Kč.

Roční splátkový kalendář americké hypotéky od Komerční banky je uveden v tabulce 12.

Tab 12: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od Komerční banky

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	108 009,53	73 625,00	34 384,53	1 215 615,47
2	108 009,53	71 599,75	36 409,78	1 179 205,69
3	108 009,53	69 455,21	38 554,32	1 140 651,37
4	108 009,53	67 184,37	40 825,17	1 099 826,20
5	108 009,53	64 779,76	43 229,77	1 056 596,43
6	108 009,53	62 233,53	45 776,00	1 010 820,43
7	108 009,53	59 537,32	48 472,21	962 348,22
8	108 009,53	56 682,31	51 327,22	911 021,00
9	108 009,53	53 659,14	54 350,40	856 670,61
10	108 009,53	50 457,90	57 551,63	799 118,97
11	108 009,53	47 068,11	60 941,42	738 177,55
12	108 009,53	43 478,66	64 530,87	673 646,68
13	108 009,53	39 677,79	68 331,74	605 314,93
14	108 009,53	35 653,05	72 356,48	532 958,45
15	108 009,53	31 391,25	76 618,28	456 340,17
16	108 009,53	26 878,44	81 131,10	375 209,07
17	108 009,53	22 099,81	85 909,72	289 299,36
18	108 009,53	17 039,73	90 969,80	198 329,56
19	108 009,53	11 681,61	96 327,92	102 001,64
20	108 009,53	6 007,90	102 001,64	0,00
Suma	2 160 190,64	910 190,64	1 250 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Komerční banky

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od Komerční banky pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 108.009,53 Kč,
- celkem uhradí: 2.160.190,64 Kč,

- přeplatek na úrocích: 910.190,64 Kč.

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od Komerční banky pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 8.876,25 Kč,
- celkem uhradí: 2.130.298,80 Kč,
- přeplatek na úrocích: 880.298,80 Kč,
- sazba RPSN: 6,15 % p. a. bez přihlédnutí k částce za pojištění a PENB.

Petr může kombinovat tuto formu hypotéky s úvěrem ze stavebního spoření, o který si zažádá Jana. Roční splátkový kalendář úvěru ze stavebního spoření je uveden v kapitole 2.2.2.1. Měsíční splátka tohoto úvěru je 1.976,78 Kč, avšak budou ho splácet pouze po dobu 10 let.

Pro úplnost je nutné uvést rekapitulaci americké hypotéky od Komerční banky společně s úvěrem ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, které bude dvojice mladých splácet společně, a vypočítat celkový ukazatel DSTI:

- výše celkové měsíční splátky: 10.853,03 Kč po dobu prvních 10 let,
- výše celkové měsíční splátky: 8.876,25 Kč po dobu dalších 10 let,
- celkem uhradí: 2.367.512,47 Kč,
- celkový přeplatek na úrocích: 917.512,47 Kč,
- celkové poplatky: 12.400 Kč,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{10853,03}{60000} \times 100 = 18,09 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

2.2.4.3 Shrnutí nabídek na americkou hypotéku s využitím úvěru ze stavebního spoření

Pro modelaci návrhu na americkou hypotéku byly vybrány bankovní instituce mBank a Fio Banka, které poskytují finanční prostředky do 80 % hodnoty nemovitosti. Pro modelaci americké hypotéky spojené s úvěrem ze stavebního spoření byla zvolena Česká spořitelna a Komerční banka. Shrnutí nabídek na tyto vybrané americké hypotéky i americké hypotéky sloučené se stavebním spořením lze vidět v tabulce 13.

Tab 13: Shrnutí nabídek na americkou hypotéku

Banky	Výše úvěru	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka na prvních 10 let
mBank	1 450 000	1 447 830,11	7 800	2 905 630,11	20	12 074,29
Fio banka	1 450 000	1 019 148,59	9 000	2 478 148,59	20	16 339,31
ČS + MPSS	1 450 000	952 112,34	18 500	2 420 612,34	20/10	10997,19/ 9020,41
KB + MPSS	1 450 000	917 512,47	12 400	2 379 912,47	20/10	10853,03/ 8876,25

Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedené tabulky lze vyčíst, že Komerční banka spolu s úvěrem ze stavebního spoření má nejmenší přeplatek na úrocích a také nejnižší měsíční splátku. Poplatky za americkou hypotéku jsou značně vysoké a Jana a Petr musí počítat také s částkou za životní pojištění, které je bankami vyžadováno.

2.2.5 Hypoteční úvěr

Poslední uvažovanou možností Petra a Jany je zažádat si o zpracování hypotečního úvěru. Banky určitou část z hypotečního úvěru poskytují klientům neúčelově. Většinou to bývá kolem 30–40 % z celkové výše úvěru. Některé banky však tuto neúčelovou část limitují do maximální výše 1.000.000 Kč. Z této neúčelové části by mohl Petr doplatit svůj úvěr na automobil. Ze zbylé části úvěru už musí být financováno bydlení, které se musí dokladovat. V dnešní době je u klientů bank žádaná možnost dokladování fotodokumentací. To znamená, že by Petr musel vytvořit dokument, kde vypíše soupis prací a orientačně vyčíslí jejich hodnotu, včetně stavebního materiálu. Fotodokumentace se pořizuje na začátku před započatou rekonstrukcí a následně po rekonstrukci. Doporučuje se však fotit stavbu průběžně, aby se klienti vyhnuli možnému sporu. Hypoteční úvěry se poskytují až na dobu 30 let, což značně sníží splátku, ale samozřejmě prodraží celý úvěr.

2.2.5.1 Nabídka hypotečního úvěru od ČSOB Hypoteční banky

Petr s Janou si mohou zažádat o hypotéku pro mladé od ČSOB Hypoteční banky, kde až 30 % mohou použít neúčelově. Touto částí mohou tedy doplatit úvěr za automobil. ČSOB nabízí zdarma ocenění nemovitosti, sjednání i vedení hypotéky, čerpání nad zástavní hodnotu a také pořízení listu vlastnictví, popřípadě snímku z katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Avšak požaduje úhradu správního poplatku k návrhu na vklad zástavního práva ve výši 2.000 Kč a 60 Kč za ověření dvou podpisů. Další poplatek se hradí při ukončení úvěru, a to za zaslání pokynu k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí včetně souvisejícího správního poplatku v celkové výši 3.000 Kč. Čerpání úvěru je také zpoplatněno. První čerpání je zdarma, ale každé další vyjde Petra na 250 Kč. Pokud by chtěl Petr začít čerpat úvěr už na základě podaného návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, připlatí si částku 2.200 Kč.

Úroková sazba se pohybuje v rozmezí mezi 5,84–6,89 % p. a. Její výše závisí na fixaci úrokové sazby od 1 do 10 let a dále je ovlivněná domicilací nebo sjednáním úvěrového životního pojištění. V modelaci je použita úroková sazba s fixací na 5 let ve výši 6,14 % ročně.

Podmínkou pro získání hypotečního úvěru je pojištění nemovitosti. Pojištění nemovitosti může být sjednáno u jakéhokoli pojistitele nejpozději však před čerpáním úvěru a musí být platné po celou dobu splatnosti úvěru. Pojištění nemovitosti není zahrnuto v sazbě RPSN. (ČSOB Hypoteční banka, n. d.)

Parametry hypotéky od ČSOB Hypoteční banky:

- úroková sazba: 6,14 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 30 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 5.000 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: zdarma,
- poplatek za poskytnutí úvěru: zdarma,
- ověření podpisů: 60 Kč.

Roční splátkový kalendář hypotéky od ČSOB Hypoteční banky je uveden v tabulce 14.

Tab 14: Roční splátkový kalendář hypotečního od ČSOB Hypoteční banky

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	106 923,77	89 030,00	17 893,77	1 432 106,23
2	106 923,77	87 931,32	18 992,44	1 413 113,79
3	106 923,77	86 765,19	20 158,58	1 392 955,21
4	106 923,77	85 527,45	21 396,32	1 371 558,90
5	106 923,77	84 213,72	22 710,05	1 348 848,85
6	106 923,77	82 819,32	24 104,45	1 324 744,40
7	106 923,77	81 339,31	25 584,46	1 299 159,94
8	106 923,77	79 768,42	27 155,35	1 272 004,60
9	106 923,77	78 101,08	28 822,68	1 243 181,91
10	106 923,77	76 331,37	30 592,40	1 212 589,52
11	106 923,77	74 453,00	32 470,77	1 180 118,75
12	106 923,77	72 459,29	34 464,47	1 145 654,27
13	106 923,77	70 343,17	36 580,59	1 109 073,68
14	106 923,77	68 097,12	38 826,64	1 070 247,04
15	106 923,77	65 713,17	41 210,60	1 029 036,44
16	106 923,77	63 182,84	43 740,93	985 295,51
17	106 923,77	60 497,14	46 426,62	938 868,89
18	106 923,77	57 646,55	49 277,22	889 591,67
19	106 923,77	54 620,93	52 302,84	837 288,84
20	106 923,77	51 409,53	55 514,23	781 774,61
21	106 923,77	48 000,96	58 922,80	722 851,80
22	106 923,77	44 383,10	62 540,67	660 311,14
23	106 923,77	40 543,10	66 380,66	593 930,47
24	106 923,77	36 467,33	70 456,43	523 474,04
25	106 923,77	32 141,31	74 782,46	448 691,58
26	106 923,77	27 549,66	79 374,10	369 317,48
27	106 923,77	22 676,09	84 247,67	285 069,80
28	106 923,77	17 503,29	89 420,48	195 649,32
29	106 923,77	12 012,87	94 910,90	100 738,43
30	106 923,77	6 185,34	100 738,43	0,00
Suma	3 207 712,97	1 757 712,97	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů ČSOB Hypoteční banky

Rekapitulace výsledků americké hypotéky od ČSOB Hypoteční banky pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 106.923,77 Kč,
- celkem uhradí: 3.207.712,97 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.757.712,97 Kč.

Rekapitulace výsledků hypotéky od ČSOB Hypoteční banky pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 8.824,42 Kč,
- celkem uhradí: 3.176.792,23 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.726.792,26 Kč,
- sazba RPSN: 6,35 % p. a. bez přihlídnutí k částce za pojištění a poplatku za čerpání úvěru,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{8824,42}{60000} \times 100 = 14,71 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

Pokud se Petr rozhodne pro hypotéku od ČSOB Hypoteční banky, pak bude měsíční splátka činit 8.824,42 Kč s fixací úrokové sazby na 5 let, která činí 6,14 % p. a. Splácet úvěr bude po dobu 30 let. Sazba RPSN je spočítána ve výši 6,35 % p. a. bez přihlídnutí k částce za pojištění nemovitosti a poplatku za čerpání úvěru.

2.2.5.2 Nabídka hypotečního úvěru od Raiffeisenbank

Raiffeisenbank nabízí hypotéku zvanou Klasik, která je vhodná k modelaci. Tato hypotéka je poskytována na nákup bytu, domu nebo pozemku, a její splatnost je od 5 do 30 let.

Úroková sazba je opět závislá na době fixace (1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15 let) a může být v rozpětí 5,39-5,99 % p. a. Pro potřeby modelace budeme uvažovat fixaci na 5 let s úrokovou sazbou 5,39 % p. a., kterou banka garantuje na svých stránkách po dobu 30 dnů.

Z poplatků si banka účtuje posouzení žádosti o poskytnutí hypotéky ve výši 4.900 Kč, poplatek za ocenění nemovitosti ve výši 5.900 Kč, náklady na pořízení výpisů z katastru

nemovitostí 350 Kč, náklady na ověření podpisů smluv 240 Kč, náklady na zápis a výmaz do katastru nemovitostí ve výši 4.500 Kč. Pokud by Petr chtěl čerpat úvěr už na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, připlatil by si 1.900 Kč.

Podmínkou poskytnutí úvěru je zřízení zástavního práva a sjednání pojištění nemovitosti včetně vinkulace pojistného plnění ve prospěch banky. Měsíční platba pojistného je ve výši 8,9 % splátky, což činí cca 650 Kč. Pojištění nemovitosti není zahrnuto v sazbě RPSN. (Raiffeisenbank, n. d.)

Parametry hypotéky od Raiffeisenbank:

- úroková sazba: 5,39 % p. a.,
- doba trvání úvěru: 30 let,
- částka půjčky: 1.450.000 Kč,
- poplatek za vklad a výmaz zástavního práva: 4.500 Kč,
- poplatek za odhad ceny nemovitosti: 5.900 Kč,
- poplatek za poskytnutí úvěru: 4.900 Kč,
- ověření podpisů: 240 Kč,
- pořizování výpisu z katastru nemovitostí: 300 Kč.

Roční splátkový kalendář hypotéky od Raiffeisenbank je uveden v tabulce 15.

Tab 15: Roční splátkový kalendář hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank

Rok	Anuita	Úrok	Úmor	Konečný zůstatek
1	98 558,93	78 155,00	20 403,93	1 429 596,07
2	98 558,93	77 055,23	21 503,70	1 408 092,37
3	98 558,93	75 896,18	22 662,75	1 385 429,61
4	98 558,93	74 674,66	23 884,28	1 361 545,34
5	98 558,93	73 387,29	25 171,64	1 336 373,70
6	98 558,93	72 030,54	26 528,39	1 309 845,31
7	98 558,93	70 600,66	27 958,27	1 281 887,04
8	98 558,93	69 093,71	29 465,22	1 252 421,82
9	98 558,93	67 505,54	31 053,39	1 221 368,43
10	98 558,93	65 831,76	32 727,17	1 188 641,26
11	98 558,93	64 067,76	34 491,17	1 154 150,09
12	98 558,93	62 208,69	36 350,24	1 117 799,85
13	98 558,93	60 249,41	38 309,52	1 079 490,33
14	98 558,93	58 184,53	40 374,40	1 039 115,93
15	98 558,93	56 008,35	42 550,58	996 565,34
16	98 558,93	53 714,87	44 844,06	951 721,28
17	98 558,93	51 297,78	47 261,15	904 460,13
18	98 558,93	48 750,40	49 808,53	854 651,60
19	98 558,93	46 065,72	52 493,21	802 158,39
20	98 558,93	43 236,34	55 322,59	746 835,79
21	98 558,93	40 254,45	58 304,48	688 531,31
22	98 558,93	37 111,84	61 447,09	627 084,22
23	98 558,93	33 799,84	64 759,09	562 325,13
24	98 558,93	30 309,32	68 249,61	494 075,52
25	98 558,93	26 630,67	71 928,26	422 147,26
26	98 558,93	22 753,74	75 805,19	346 342,07
27	98 558,93	18 667,84	79 891,09	266 450,97
28	98 558,93	14 361,71	84 197,22	182 253,75
29	98 558,93	9 823,48	88 735,45	93 518,30
30	98 558,93	5 040,64	93 518,30	0,00
Suma	2 956 767,93	1 506 767,93	1 450 000,00	

Zdroj: vlastní zpracování podle údajů Raiffeisenbank

Rekapitulace výsledků hypotéky od ČSOB Hypoteční banky pro roční splátky, zpracované za účelem bakalářské práce:

- výše roční splátky: 98.558,93 Kč,
- celkem uhradí: 2.956.767,93 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.506.767,93 Kč.

Rekapitulace výsledků hypotéky od ČSOB Hypoteční banky pro měsíční splátky, které se využívají v praxi:

- výše měsíční splátky: 8.133,15 Kč,
- celkem uhradí: 2.927.933,13 Kč,
- přeplatek na úrocích: 1.477.933,13 Kč,
- sazba RPSN: 5,63 % p. a. bez přihlídnutí k částce za pojištění a poplatku za čerpání úvěru,
- ukazatel DSTI: $DSTI = \frac{8133,15}{60000} \times 100 = 13,55 \%$ (ČNB doporučuje maximálně 40 % => splněno).

Kdyby se Petr rozhodl pro hypotéku od Raiffeisenbank, měsíční splátka by činila 8.133,15 Kč. Splácet ho bude po dobu 30 let. Fixace úrokové sazby je na 5 let a její výše je 5,39 % p. a. Sazba RPSN je spočítána ve výši 5,63 % p. a.

2.2.5.3 Shrnutí nabídek na hypoteční úvěr

V tabulce 16 lze vidět nabídky od ČSOB Hypoteční banky (ČSOB) a od Raiffeisenbank (RB). Strategie prodeje obou bank jsou rozdílné. ČSOB láká klienty na nízké počáteční investice, zatímco RB nabízí nižší úrokovou sazbu hypotečního úvěru, což ve výsledku dělá produkt od RB levnější.

Tab 16: Shrnutí nabídky od ČSOB Hypoteční banka a Raiffeisen Bank

Banky	Výše úvěru	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka
ČSOB	1 450 000,00	1 726 792,23	5 060,00	3 181 852,26	30	8 824,42
RB	1 450 000,00	1 477 933,13	15 840,00	2 478 148,59	30	8 133,15

Zdroj: vlastní zpracování

2.3 Zhodnocení úvěrových nabídek

Zhodnocení úvěrových nabídek je důležitý krok pro mladý pár při rozhodování o přijetí úvěru. Tento proces zahrnuje pečlivé posouzení a porovnání různých úvěrových produktů dostupných na trhu. Celkové shrnutí úvěrů je možné vidět v tabulce 17.

Tab 17: Celkové shrnutí úvěrů

Banky	Přeplatek na úrocích	Celkové poplatky za dobu úvěru	Celkem uhrazeno	Splatnost v letech	Splátka	Roční úrok v %
KB	473 030,43	490,00	1 923 520,43	10	16 025,25	5,90
MMB	510 717,58	2 495,00	1 963 212,58	10	16 339,31	6,33
UCB + MPSS	489 670,22	4 500,00	1 944 170,22	10	16 163,92	6,49/ 3,49
mBank	1 447 830,11	7 800,00	2 905 630,11	20	12 074,29	7,94
FB	1 019 148,59	9 000,00	2 478 148,59	20	10 288,12	5,88
ČS + MPSS	952 112,34	18 500,00	2 420 612,34	20/10	10997,19/ 9020,41	6,09/ 3,49
KB + MPSS	917 512,47	12 400,00	2 379 912,47	20/10	10853,03/ 8876,25	5,89/ 3,49
ČSOB	1 726 792,23	5 060,00	3 181 852,23	30	8 824,42	6,14
RB	1 477 933,13	15 840,00	2 943 773,13	30	8 133,15	5,39

Zdroj: vlastní zpracování

Petr a Jana usilovali o co nejnižší možnou výši splátky s ohledem na brzké založení rodiny. Z tabulky je zřejmé, že nejnižší splátku nabízí Raiffeisenbank ve výši 8.133,15 Kč. Nicméně je důležité si uvědomit, že tento úvěr budou splácet po dobu 30 let, což má významný dopad nejen na výši měsíčních splátek, ale také na celkovou cenu úvěru. Delší doba splatnosti obvykle znamená nižší měsíční splátky, ale na druhou stranu vyšší celkové náklady na úvěr v důsledku úroků. Hypoteční úvěr od Raiffeisenbank má, po ČSOB a mBank, třetí nejvyšší přeplatek na úrocích.

Dalším důležitým aspektem je srovnání poplatků. Hypotéka od Raiffeisenbank má sice nejnižší splátku, ale má druhé nejvyšší poplatky, což výrazně zvyšuje počáteční náklady spojené s vyřízením úvěru.

Mladá rodina by měla spíše zvážit nabídku od Fio banky nabízející americkou hypotéku s úrokem 5,88 % p. a. Rozdíl ve splátce Fio banky ve srovnání k Raiffeisenbank je pouze 2.154,97 Kč, což není tak vysoká částka, která by výrazně narušila rozpočet. Doba splatnosti americké hypotéky od Fio banky je 20 let, a to je o 10 let méně než u Raiffeisenbank. Tím pádem by měli úvěr dříve splacený. Počáteční náklady na získání úvěru by byly také nižší ve srovnání s hypotečním úvěrem od Raiffeisenbank o 6.840 Kč.

Americké hypotéky od Komerční banky a České spořitelny, spojené s nabídkou úvěru ze stavebního spoření od Modré pyramidy stavební spořitelny, nabízejí ještě nižší splátku než nabídka od Fio banky. Avšak tato nižší splátka nastane až po 10 letech, kdy bude úvěr ze stavebního spoření splacený. Poplatky u těchto nabídek jsou však značně vysoké, což je další důvod pro rozhodnutí se pro americkou hypotéku od Fio banky.

Za předpokladu, že by dali přednost americké hypotéce od Fio banky před ostatními úvěry, mohli by stavební spoření využít k pozdějšímu pokrytí nákladů spojených s narozením dítěte nebo k vybavení bytu.

Závěr

Během posledních čtyř let, tedy v letech 2020 až 2023, se na trhu s nemovitostmi v České republice odehrálo několik významných událostí a změn. V průběhu těchto let pokračoval trend růstu cen nemovitostí, který byl pozorovatelný již v předchozích letech. Důvodem byla kombinace rostoucí poptávky, omezené nabídky a nízkých úrokových sazeb. V roce 2020 došlo k vypuknutí pandemie COVID-19, což mělo výrazný dopad na ekonomiku a trh s nemovitostmi. Zpočátku došlo k poklesu aktivity na trhu, avšak následně se situace stabilizovala. Vlivem této pandemie začalo mnoho lidí vyhledávat venkovské nemovitosti a domy mimo města, což vedlo k nárůstu zájmu a cen těchto nemovitostí. V roce 2021 byla zpětně zrušena daň z nabytí nemovitosti, což snížilo náklady spojené s nákupem nemovitosti a mohlo mít vliv na zvýšený zájem o nemovitosti. Toto opatření zůstalo v platnosti i po daňové reformě, která proběhla v roce 2023. V roce 2022 a 2023 došlo k výraznému poklesu zájmu o hypotéky v důsledku zvýšení úrokových sazeb Českou národní bankou reagující na inflaci a ekonomickou situaci. V roce 2024 se předpokládá, že dojde k poklesu úrokových sazeb, což povede k oživení poptávky po nemovitostech a pravděpodobně i k návratu k pozvolnému růstu cen nemovitostí. Zásadní bude vývoj inflace, u které se v prvním čtvrtletí očekává výrazný pokles. Jakmile začne centrální banka snižovat základní úrokové sazby, banky získají větší prostor pro postupné snižování úrokových sazeb hypoték. Snižování úrokové sazby mohou využít klienti, kteří si úvěr sjednali v období, kdy byly úrokové sazby vyšší, a nyní mají možnost přejít k jiné bance, která nabízí výhodnější podmínky. Dále tuto možnost mohou zvažovat klienti, jejichž fixace úvěru brzy končí, a hledají nového poskytovatele úvěru, který jim nabídne konkurenčnější nabídku.

Hlavním cílem této bakalářské práce bylo podrobně analyzovat a zkoumat různé typy úvěrů dostupných na trhu. Tento průzkum zahrnoval důkladné posouzení charakteristik, podmínek poskytnutí a právního rámce každého úvěrového produktu. Záměrem bylo poskytnout komplexní přehled o úvěrovém trhu a jeho nabídce produktů, který by mohl být pro jednotlivce užitečný při rozhodování o financování svých bytových potřeb.

Dílčím cílem této práce bylo provést důkladný rozbor metodou analýzy a srovnání široké škály finančních produktů poskytovaných bankovními institucemi. Tento proces zahrnoval podrobné zhodnocení každého produktu s ohledem na specifickou finanční situaci, potřeby a cíle konkrétních mladých partnerů. Záměrem bylo poskytnout informace a doporučení, která jim pomohou při rozhodování o nejvhodnějším finančním produktu pro jejich individuální situaci.

Seznam použité literatury

Monografie

Černohorský, J. (2020). *Finance: od teorie k realitě*. Grada Publishing.

Janda, J. (2013). *Jak žít šťastně na dluh*. Grada

Kantnerová, L. (2016). *Základy bankovníctví. Teorie a praxe*. Praha, Česko: C. H. Beck

Kašparovská, V. (2010). *Banky a komerční obchody*. Marreal servis.

Revenda, Z., Mandel, M., Kodera, J., Musílek, P., & Dvořák, P. (2023). *Peněžní ekonomie a bankovníctví* (7. vyd.). Ekopress.

Syrový, P., & Tyl, T. (2020). *Osobní finance: 3. aktualizované vydání řízení financí pro každého*. Grada.

Internetové zdroje

AirBank (n.d.). *Převedení půjčky*. Dostupné 1. 2. 2024 z <https://www.airbank.cz/produkty/prevedeni-pujcky/>

Banky.cz (2023). *Podmínky pro získání hypotéky se změnilly. Komu to pomůže?* Dostupné 11. 12. 2023 z <https://www.banky.cz/clanky/podminky-pro-ziskani-hypoteky-se-zmenily-komu-to-pomuze/>

BusinessInfo.cz (n.d.). *Povinnosti podnikatelů podle zákona proti praní špinavých peněz*. Dostupné 11. 12. 2023 z <https://www.businessinfo.cz/navody/povinnosti-podnikatelu-podle-zakona-proti-prani-spinavych-penez/>

CBCB – Czech Banking Credit Bureau (n.d.). *Bankovní registr klientů informací*. Dostupné 4. 10. 2023 z <https://cpcb.cz/>

CBCB – Czech Banking Credit Bureau (2023). *Češi jsou v prodlení se splácením 282 miliard korun, potíže jim dělají hlavně úvěry na spotřebu*. Dostupné 21. 11. 2023 z <https://cpcb.cz/cesi-jsou-v-prodleni-se-splacenim-282-miliardy-korun-potize-jim-delaji-hlavne-uvery-na-spotrebu/>

Česká národní banka (n.d.). *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB*. Dostupné 10. 12. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>

Česká národní banka (n.d.). *Co je ukazatel RPSN*. Dostupné 10. 12. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Co-je-ukazatel-RPSN/>

Česká národní banka (n.d.). *DSTI – Zvládnou splácat?* Dostupné 10. 12. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dsti/index.html>

Česká národní banka (n.d.). *DTI – Nebudu předlužený?* Dostupné 10. 12. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/dti/index.html>

Česká národní banka (n.d.). *LTV – Neberu si příliš vysoký úvěr?* Dostupné 10. 12. 2023 z <https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/stanoveni-horni-hranice-uverovych-ukazatelu/ltv/index.html>

Česká spořitelna (2023). *Co dělat, když vám končí fixace. Je refinancování hypotéky to nejlepší řešení?* Dostupné 9. 12. 2023 z <https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/refinancovani-hypoteky-aneb-co-delat-kdyz-vam-konci-fixace>

Česká spořitelna (n.d.) *Americká hypotéka.* Dostupné 1. 2. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/hypoteky/americka-hypoteka>

Česká spořitelna (n.d.). *Ceník.* Dostupné 7. 2. 2024 z <https://www.csas.cz/cs/osobni-finance/cenik>

ČSOB (n.d.). *Konsolidace půjček.* Dostupné 1. 2. 2024 z <https://www.csob.cz/lide/pujcky/konsolidace#spocitejte-si>

Faško, L. (2021). *Jak funguje proces schvalování hypotéky.* <https://www.hypotekia.cz/aktuality/13/obecne/jak-funguje-proces-schvalovani-hypoteky>

Finanční vzdělávání (2021). *Úvěr ze stavebního spoření.* Dostupné 22. 11. 2023 z <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/bankovnictvi/bankovni-produkty/uver-ze-stavebniho-sporeni>

Finanční vzdělávání (2021). *Nebankovní registr klientských informací.* Dostupné 22. 11. 2023 z <https://www.financnivzdelavani.cz/svet-financi/uverove-registry/jake-uverove-registry-jsou-provozovany-v-ceske-republice/nebankovni-registr-klientskych-informaci>

Fio banka (2024). *Americká hypotéka.* Dostupné 18. 3. 2024 z <https://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/americke-hypoteky>

Gepard (2021). *Prodej a koupě nemovitosti se zástavním právem.* Dostupné 12. 12. 2023 z <https://www.gpre.cz/prodej-a-koupe-nemovitosti-se-zastavnim-pravem/>

- Hájková, G. (2022). *Jak si vás banky prověřují, než vám poskytnou úvěr?* Dostupné 11. 4. 2024 z <https://www.mesec.cz/clanky/jak-si-banky-proveruji-klienty-nez-jim-poskytnou-uver/>
- Hypo na míru (2023). *Konsolidace*. Dostupné 9. 12. 2023 z <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/konsolidace/>
- Hypotéky bez registru (n.d.). *Domicilace*. Dostupné 1. 2. 2024 z <https://www.hypotekybezregistru.cz/a52-domicilace/>
- Komerční banka (n.d.). *Slovník*. Dostupné 21. 11. 2023 z <https://www.kb.cz/cs/podpora/slovník/vyrazy-zacinajici-na-u/uver>
- Komerční banka (n.d.). *Na jaký úrok naši klienti dosahují*. Dostupné 1. 2. 2024 z <https://www.kb.cz/cs/obcane/pujcky/konsolidace>
- Logical (n.d.) *Rating*. Dostupné 12. 12. 2023 z <https://www.logical.finance/node/26>
- Lombard Odier (2023). *Lombard loans*. Dostupné 21. 11. 2023 z <https://www.lombardodier.com/home/private-clients/lombard-loans.html>
- mBank (n.d.). *Americká hypotéka*. Dostupné 5. 2. 2024 z <https://www.mbank.cz/osobni/hypoteky/americka-hypoteka/>
- mBank (n.d.). *Konsolidace a refinancování půjček*. Dostupné 5. 2. 2024 z <https://www.mbank.cz/osobni/uvery/mpujcka-konsolidace/>
- Modrá pyramida (n.d.) *Vše o stavebním spoření*. Dostupné 23. 11. 2023 z <https://www.modrapyramida.cz/podpora/vse-o-stavebnim-sporeni>
- MONETA Money Bank (n.d.). *Bonita*. Dostupné 4. 10. 2023 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-bonita>
- MONETA Money Bank (n.d.). *Co je negociační úvěr?* Dostupné 21. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/negociacni-uver>
- MONETA Money Bank (n.d.). *Co je revolvingový úvěr?* Dostupné 21. 11. 2023 z <https://www.moneta.cz/slovník-pojmu/detail/co-je-revolvingovy-uver>
- MONETA Money Bank (n.d.). *Sloučení půjček*. Dostupné 5. 2. 2024 z <https://www.moneta.cz/pujcky-a-uvery/sloucení-pujcek>

Ministerstvo financí České republiky (2019). *Spotřebitelské úvěry – základní informace*. Dostupné 24. 9. 2023 z <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/zakladni-informace>

Ministerstvo financí České republiky (2019). *Úvěry – základní informace*. Dostupné 24. 9. 2023 z <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/uvery/zakladni-informace>

Ministerstvo financí České republiky (2019). *Spotřebitelské úvěry – oprávnění k činnosti*. Dostupné 24. 9. 2023 z <https://www.mfcr.cz/cs/financni-trh/spotrebitelske-uvery/spotrebitelsky-uver/opravneni-k-cinnosti>

Muller. R. (2021) *Jak probíhá čerpání hypotéky*. Dostupné 15. 4. 2024 z <https://www.hyponamiru.cz/jak-probiha-cerpani-hypoteky/>

Raiffeisen Bank (n.d). *Repůjčka*. Dostupné 5. 2. 2024 z <https://www.rb.cz/osobni/pujcky/repujcka>

Rutteová. L. (2023). *Bankovní a nebankovní registry dlužníků – co o vás řeknou?* Dostupné 4. 10. 2023 z <https://www.bezvamoney.cz/clanky/bankovni-a-nebankovni-registry-dluzniku-co-o-vas-reknou/#brki>

SOLUS.cz (2023). *O sdružení SOLUS*. Dostupné 2. 10. 2023 z <https://www.solus.cz/o-sdruzeni/>

Srovnejto.cz (2022). *Schválení bankovní půjčky: Celým procesem vás provedeme krok za krokem*. Dostupné 11.4 2024 z <https://www.srovnejto.cz/blog/schvaleni-bankovni-pujcky-1-dil/>

Srovnejto.cz (2023). *Zajištění úvěru*. Dostupné 2. 10. 2023 z <https://www.srovnejto.cz/slovník-pojmu/pujcky-a-uvery/zajisteni-uveru/>

Stavebky.cz (n.d). *LTC - Loan To Cost*. Dostupné 12. 10. 2023 z <https://www.stavebky.cz/ltc-loan-to-cost/>

Simplyhome (n.d). *Proces schválení hypotéky*. Dostupné 11. 4. 2024 z <https://simplyhome.cz/proces-schvaleni-hypoteky/>

Šámalová. M. (2020). *Co je to úvěr ze stavebního spoření? Jak funguje?* Dostupné 23. 11. 2023 z <https://www.usetreno.cz/clanky/co-je-to-uver-ze-stavebniho-sporeni-jak-funguje/>

UniCredit bank (n.d) *Převedení úvěrů*. Dostupné 3. 2. 2024 z <https://www.unicreditbank.cz/cs/obcane/pujcky/refinancovani/prevedeni-uveru.html>

Ušetřeno.cz (n.d.). *Investiční úvěr*. Dostupné 21. 11. 2023 z <https://www.usetreno.cz/slovník-pojmu/investicni-uver/>

Ušetřeno.cz (n.d.). *Americká hypotéka*. Dostupné 22. 11. 2023 z https://www.usetreno.cz/hypoteky/americka-hypoteka-srovnani/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=lander_americka&utm_campaign=DSA_hypoteky&gad_source=1&gclid=Cj0KCQiA6vaqBhCbARIsACF9M6lkXJdUOJUZRuujUCjAeR5cPIfAa6s9BsiRQZ5XeWYweZAnoFVRcIaAptFEALw_wcB

Zákony

Zákon č. 253/2008 Sb., *zákon o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu* (2023). Dostupné 3. 10. 2023 z <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-253/zneni-20230801>

Seznam tabulek

Tab 1: Přehled o čistých příjmech účastníků	31
Tab 2: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací závazku od Komerční banky	35
Tab 3: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací půjčky od MONETA Money Bank	37
Tab 4: Shrnutí nabídky KB a MMB	38
Tab 5: Roční splátkový kalendář úvěru s konsolidací závazku od UniCredit Bank.....	39
Tab 6: Roční splátkový kalendář od Modré pyramidy stavební spořitelny	41
Tab 7: Shrnutí všech vhodných spotřebitelských úvěrů	43
Tab 8: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od mBank	45
Tab 9: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od Fio banky.....	47
Tab 10: Shrnutí nabídky mBank a Fio banky	48
Tab 11: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od České spořitelny	50
Tab 12: Roční splátkový kalendář americké hypotéky od Komerční banky	53
Tab 13: Shrnutí nabídek na americkou hypotéku	55
Tab 14: Roční splátkový kalendář hypotečního od ČSOB Hypoteční banky.....	57
Tab 15: Roční splátkový kalendář hypotečního úvěru od Raiffeisen Bank	60
Tab 16: Shrnutí nabídky od ČSOB Hypoteční banka a Raiffeisen Bank	61
Tab 17: Celkové shrnutí úvěrů.....	62

Seznam obrázků

Obr 1: Vybrané hodnoty dvoutýdenní repo sazby ČNB	22
Obr 2: Bankovní instituce využívající Bankovní registr dlužníků	25
Obr 3: Nebankovní společnosti využívající Nebankovní registr dlužníků	26
Obr 4: Část splátkového kalendáře na automobil	31
Obr 5: Úrokové sazby	34

Abstrakt

APA 7: Prokopová, P. (2024). *Úvěry v České republice* [Bakalářská práce, Západočeská univerzita v Plzni].

Klíčová slova: americká hypotéka, hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, spotřebitelský úvěr, konsolidace závazku

Bakalářská práce se zaměřuje na analýzu úvěrů v České republice. Cílem práce je zkoumání nabídky úvěrových produktů vybraných bank a jejich porovnání. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy související s úvěry. Praktická část představuje model mladé rodiny, která plánuje koupit a rekonstruovat byt a zkoumá možnosti financování. Obsahuje nabídky úvěrových produktů poskytovaných bankami spolu s doprovodnými výpočty. Na závěr je provedeno zhodnocení nabídky úvěrů a formulováno doporučení.

Abstract

APA 7: Prokopová, P. (2024). *The loans in The Czech Republic* [Bachelor Thesis, University of West Bohemia].

Key words: American mortgage, mortgage loan, building society loan, consumer loan, debt consolidation

The bachelor thesis focuses on the analysis of loans in the Czech Republic. The goal of the thesis is to examine the offer of loan products from selected banks and compare them. The thesis is divided into theoretical and practical parts. The theoretical part explains terms related to loans. The practical part introduces a model of a young family planning to buy and renovate an apartment and explores financing options. It includes offers of loan products provided by banks along with accompanying calculations. Finally, an evaluation of the loan offers is conducted, and recommendations are formulated.