

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

FAKULTA EKONOMICKÁ

Diplomová práce

Hypoteční úvěry

Mortgage loans

Bc. Michaela Skudlová

Plzeň 2013

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Michaela SKUDLOVÁ**
Osobní číslo: **K10N0151P**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika a management**
Název tématu: **Hypoteční úvěry**
Zadávací katedra: **Katedra financí a účetnictví**

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

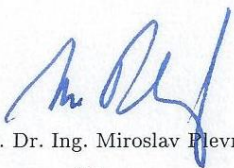
1. Provedte rešerši literatury vztahující se k hypotečním úvěrům.
2. Pojednejte stručně o problematice hypotečních úvěrů.
3. Představte vybrané finanční ústavy a jejich produkty.
4. Provedte průzkum trhu hypotečních úvěrů v České republice.
5. Vyhodnoťte výsledky průzkumu.
6. Shrňte praktická doporučení pro modelové klienty.

Rozsah grafických prací: **neuveden**
Rozsah pracovní zprávy: **60 - 80 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**
Seznam odborné literatury:

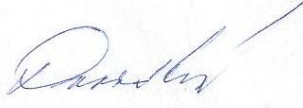
- **CIPRA, Tomáš.** *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou.* Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-91-2
- **HINDLS, Richard; HRONOVÁ, Stanislava; SEGER, Jan; Fischer, Jakub.** *Statistika pro ekonomy.* Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6
- **LEECE, David.** *Economics of the mortgage market: perspectives on household decision making.* Oxford, Malden: Blackwell Publishing Ltd, 2004. ISBN 1-4051-1461-4
- **RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří.** *Finanční matematika pro každého.* Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-3291-6
- **ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava a kol.** *Bankovnictví.* Praha: Vysoká škola finanční a právní, 2010. ISBN 978-80-7408-029-6

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Jaroslav Potměšil, CSc.**
Katedra ekonomie a kvantitativních metod

Datum zadání diplomové práce: **30. října 2012**
Termín odevzdání diplomové práce: **26. dubna 2013**


Doc. Dr. Ing. Miroslav Plevný
děkan




Prof. Ing. Lilia Dvořáková, CSc.
vedoucí katedry

V Plzni dne 30. října 2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma

„Hypoteční úvěry“

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

V Plzni, dne 7. 12. 2012

.....
podpis autora

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své diplomové práce, RNDr. Jaroslavu Potměšilovi, CSc., za odbornou pomoc, přínosná doporučení a báječný přístup. Stejně tak chci poděkovat Ing. Daně Jedlíkové, MBA, náměstkyni ředitele ČNB pobočky Plzeň, za ochotu, s jakou mi poskytla potřebné informace a rady. Dále chci poděkovat všem hypotečními specialistům, kteří mi poskytli konzultaci v rámci mé diplomové práce, za jejich ochotu a vstřícnost. V neposlední řadě děkuji také své rodině a blízkým, za jejich důvěru a podporu, kterou mi projevíli během celé doby studia.

Obsah

ÚVOD.....	8
1 REŠERŠE LITERATURY	10
1.1 MONOGRAFICKÉ PUBLIKACE.....	10
1.2 SERIÁLOVÉ PUBLIKACE	11
1.3 ELEKTRONICKÉ ZDROJE INFORMACÍ	11
1.4 MATERIÁLY FINANČNÍCH ÚSTAVŮ.....	11
1.5 ZÁKONY	11
2 POJMY Z OBLASTI HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	12
2.1 HYPOTÉKA A HYPOTEČNÍ ÚVĚR	12
2.1.1 <i>Hypotéka</i>	12
2.1.2 <i>Hypoteční úvěr</i>	13
2.2 HYPOTEČNÍ ÚSTAV	13
2.3 HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY	13
2.4 HYPOTEČNÍ MINISLOVNÍČEK	14
3 TEORIE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	16
3.1 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY V SOUSTAVĚ BANKOVNÍCH PRODUKTŮ	16
3.2 DRUHY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	18
3.2.1 <i>Hypoteční úvěr účelový</i>	18
3.2.2 <i>Hypoteční úvěr neúčelový</i>	18
3.2.3 <i>Hledisko času</i>	19
3.2.4 <i>Hledisko úvěrovaného subjektu</i>	19
3.3 ŽIVOTNÍ CYKLUS HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	20
3.3.1 <i>Přípravná etapa životního cyklu úvěru</i>	20
3.3.2 <i>Schvalovací etapa životního cyklu úvěru</i>	21
3.3.3 <i>Realizační etapa životního cyklu úvěru</i>	22
4 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY A POJIŠTĚNÍ.....	23
4.1 POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI	23
4.2 POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET HYPOTEČNÍ ÚVĚR.....	23
5 STÁTNÍ PODPORA HYPOTEČNÍHO ÚVĚROVÁNÍ	25
5.1 PRO MLADÉ NA STARŠÍ BYDLENÍ.....	25
5.2 ODPOČET ÚROKŮ.....	26
6 PŘEVOD NEMOVITOSTÍ ZATÍŽENÝCH HYPOTÉKOU	28
6.1 PRODEJ NEMOVITOSTI ZATÍŽENÉ HYPOTÉKOU	28
6.1.1 <i>Splacení hypotečního úvěru</i>	28
6.1.2 <i>Převzetí hypotečního úvěru</i>	28
6.1.3 <i>Refinancování hypotečního úvěru</i>	29
6.1.4 <i>Pokračující splácení hypotečního úvěru</i>	29
6.2 DAROVÁNÍ NEMOVITOSTI ZATÍŽENÉ HYPOTÉKOU	30

6.3	DĚDĚNÍ NEMOVITOSTI ZATÍŽENÉ HYPOTÉKOU.....	30
6.3.1	Úvěr je splacen z pojištění	30
6.3.2	Úvěr není splacen z pojištění	30
7	HISTORICKÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	31
8	SOUČASNÁ SITUACE NA HYPOTEČNÍM TRHU V ČESKÉ REPUBLICE	35
8.1	ANALÝZA VÝVOJE SOUČASNÉHO HYPOTEČNÍHO TRHU	38
9	PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ HYPOTEČNÍHO TRHU.....	40
10	FINANČNÍ ÚSTAVY HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČR A JEJICH PRODUKTY	41
10.1	ČESKÁ SPOŘITELNA, A. S.	42
10.1.1	Hypotéka na bydlení České spořitelny	42
10.2	ČESKOSLOVENSKÁ OBCHODNÍ BANKA, A. S.	43
10.2.1	ČSOB Hypotéka s bonusem.....	44
10.3	GE MONEY BANK, A. S.....	45
10.3.1	Hypotéka GEMB	45
10.4	HYPOTEČNÍ BANKA, A. S.	46
10.4.1	Hypotéka na byt v osobním vlastnictví.....	47
10.4.2	Hypotéka na družstevní byt	47
10.4.3	Hypotéka na dům - koupě.....	47
10.4.4	Hypotéka na stavbu a rekonstrukce	47
10.4.5	Hypotéka pro absolventy.....	48
10.4.6	Hypotéka pro manažery	49
10.4.7	Hypotéka bez doložení příjmů.....	49
10.4.8	Hypotéka bez poplatků.....	50
10.5	KOMERČNÍ BANKA, A. S.	50
10.5.1	Hypoteční úvěr KB.....	51
10.5.2	Flexibilní hypotéka.....	52
10.5.3	Hypotéka 2 v 1.....	52
10.6	RAIFFEISENBANK A. S.....	53
10.6.1	Hypotéka Klasik	54
10.6.2	Hypotéka Klasik Plus	55
10.6.3	Equi hypotéka – bez dokládání příjmů.....	56
10.7	UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC, A. S.....	56
10.7.1	Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL/PLUS/FLEXI/TWIN.....	57
10.7.2	PŘEV RATNÁ hypotéka	58
11	HYPOTEČNÍ MAKLEŘI A PORADCI.....	59
12	PRŮZKUM TRHU HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	60
12.1	KRITÉRIA PRO HODNOCENÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ Z POHLEDU ŽADATELE.....	60
12.1.1	Úroková sazba a skutečnosti s ní spojené	60
12.1.2	Služby a poplatky související s úvěrem	61
12.1.3	Roční procentní sazba nákladů	62
12.1.4	Výše úvěru.....	62

12.2	MODELOVÉ SITUACE	63
12.2.1	<i>Model 1</i>	63
12.2.2	<i>Model 2</i>	64
12.2.3	<i>Model 3</i>	66
12.3	NABÍDKY HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ PRO MODELOVÉ SITUACE	66
12.3.1	<i>Model 1</i>	67
12.3.2	<i>Model 2a</i>	68
12.3.3	<i>Model 2b</i>	68
12.3.4	<i>Model 3</i>	69
12.3.5	<i>Poznámky a vysvětlivky</i>	69
13	VÝSLEDKY PRŮZKUMU	70
13.1	MODEL 1.....	70
13.2	MODEL 2A	71
13.3	MODEL 2B	71
13.4	MODEL 3.....	72
	ZÁVĚR.....	74
	SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK.....	76
	SEZNAM OBRÁZKŮ	76
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	78
	MONOGRAFICKÉ PUBLIKACE.....	78
	SERIÁLOVÉ PUBLIKACE	79
	ELEKTRONICKÉ ZDROJE INFORMACÍ	79
	MATERIÁLY FINANČNÍCH ÚSTAVŮ.....	84
	SEZNAM PŘÍLOH.....	85
	ABSTRAKT	
	ABSTRACT	

Úvod

Hypoteční úvěry jsou velmi zajímavou, ovšem ne zcela jednoduchou oblastí bankovníctví. V současné době, kdy si málokterý český občan může dovolit vlastní bydlení, aniž by využil hypotečního úvěru či jiné finanční výpomoci, je toto téma více než aktuální.

Na našem trhu je více než čtyřicet finančních institucí a více než tucet z nich poskytuje hypoteční úvěry. V této široké nabídce produktů je pro běžného občana velmi obtížné se zorientovat, a proto jsem se rozhodla pro zpracování diplomové práce právě na téma hypotečních úvěrů.

Jedním z důvodů je tedy ten, že spousta mladých lidí z mého okolí právě řeší svoji bytovou situaci a i já sama se budu ve svém osobním životě touto problematikou zabývat, a to ve velmi blízké budoucnosti. Zpracováním tohoto tématu tak chci hlouběji proniknout do dané problematiky a být tak schopna optimalizovat výběr financování vlastního bydlení.

Druhým důvodem, proč jsem si vybrala právě hypoteční úvěry, jako téma diplomové práce je, že po ukončení studia bych ráda pracovala v bankovním sektoru a odvětví hypoték je z mého hlediska velmi zajímavou oblastí. Touto formou, tedy zpracováním diplomové práce na téma hypotečních úvěrů, se tak dozvím o práci hypotečních specialistů zase o něco více.

Nyní k obsahu a struktuře diplomové práce. Jak už název napovídá, práce pojednává o problematice hypotečních úvěrů, a to jak z hlediska teoretického, tak z hlediska praktického.

Teoretická část se nejprve zabývá rešerší literatury, která souvisí s hypotečním úvěrováním. Za ní následuje část věnovaná objasnění pojmů, se kterými je možné se v této oblasti bankovníctví setkat. Další teoretické kapitoly se věnují hypotečním úvěrům jako takovým. Jsou zde popsány například druhy hypotečních úvěrů, jejich umístění v soustavě bankovních produktů nebo je zde znázorněn jejich životní cyklus. Do teorie patří i kapitoly věnované oblastem, které s hypotečními úvěry úzce souvisí, jako například pojištění, státní podpora či téma převodu nemovitosti zatížené hypotékou. Dále je v této diplomové práci popsán historický vývoj tohoto finančního odvětví, na který navazuje kapitola ze současnosti hypotečních úvěrů, jenž je zaměřená

na poslední rok v tomto oboru a kapitola věnovaná předpokládanému vývoji na trhu hypotečních úvěrů v České republice.

Teoretická část plynule přechází v část praktickou, ve které se objevují jednotlivé finanční ústavy hypotečního bankovníctví v České republice a aktuální nabídka jejich produktů. Je zde i krátká zmínka o hypotečních makléřích a poradcích. Na tento praktický úvod navazuje průzkum hypotečního trhu, který obsahuje kritéria pro rozhodování při výběru úvěru, popis navržených testovacích modelů a nabídky, které navrhly banky pro zmíněné modelové situace. Poslední kapitola je věnována vyhodnocení výsledků získaných během konzultací v jednotlivých bankovních ústavech a vyjádření doporučení k jednotlivým modelům.

Cílem mé diplomové práce je tedy pojednat o problematice hypotečních úvěrů, a to jak teoreticky, tak prakticky. Naznačit kritéria, podle kterých by se daly hypoteční úvěry posuzovat a srovnávat a na konkrétních modelových příkladech uvést výhodnost či naopak nevýhodnost, popřípadě klady a zápory jednotlivých hypotečních produktů konkrétních hypotečních poskytovatelů.

1 Rešerše literatury

1.1 Monografické publikace

Užitečnou knihou z oblasti hypotečního úvěrování je publikace *Jak správně na hypotéky* autorů Dagmary Bardové, Radky Opltové a Františka Pavelky [1]. Tito autoři se ve své práci velmi komplexně věnují danému tématu a dotýkají se snad všech oblastí, které s hypotékami souvisí. *Jak správně na hypotéky* je velmi srozumitelně napsanou knihou, která velmi dobře poslouží jak laické veřejnosti, jenž má o tuto tematiku zájem, tak i odborníkům. Bohužel tato kniha vyšla již před 15 lety, a tudíž velká část informací již není aktuální. Přesto je tato kniha velmi dobrým základem pro obeznámení se s tématem hypotečního úvěrování.

Dobrym zdrojem informací z oblasti hypotečního úvěrování je i publikace Bohuslavy Šenkýřové *Bankovnictví* [14]. Přestože se kniha věnuje i jiným oblastem bankovnictví, než jen hypotečním úvěrům, je velmi názorná a dobře zpracovaná. Obsahuje veškeré důležité teoretické informace, které se hypoték týkají a navíc obsahuje i kapitolu, která se dotýká úroční úvěrů a konstrukce umořovacích plánů.

Knihou, která se celá věnuje pouze hypotečním trhům a úvěrům, je britská publikace Davida Leece *Economics of the Mortgage Market* [6]. Tato kniha z roku 2004 se nezabývá „pouze“ mnoha oblastmi teorie hypotečního úvěrování, ale publikuje i empirické poznatky z této oblasti. Ačkoliv se jedná o velmi pěkně zpracovanou knihu, opět obsahuje nepříliš aktuální data.

Hypotečním úvěrům se také věnuje jedna z kapitol knihy *Finanční matematika pro každého* Jarmily Radové, Petra Dvořáka a Jiřího Málka [11]. Po krátkém úvodu do této oblasti jsou zde tři podkapitoly, a to kapitola zaměřená na stanovení výše hypotečního úvěru, druhá zaměřená na jeho splacení a třetí podkapitola věnovaná státní finanční podpoře hypotečního úvěrování.

Zajímavou knihou je i *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou* [2]. Tomáše Cipry z roku 2005. Tato publikace obsahuje velké množství výpočetních postupů z oblasti finančnictví a pojišťovnictví, které jsou využívány v české praxi.

Co se týká nejrůznějších výpočtů, je třeba zmínit i známou publikaci autora Richarda Hindlse a jeho kolektivu, *Statistika pro ekonomy* [4].

1.2 Seriálové publikace

Mezi seriálovou publikací, ve které se nepravidelně objevují články z oblasti hypotečního bankovníctví, patří zejména časopis *Ekonom*, *Hospodářské noviny* či *MF Dnes*, resp. její ekonomická příloha.

V této diplomové práci je však použita i teorie z časopisu jiného oboru nežli ekonomie, a to z časopisu *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva* [21]. Tato seriálová publikace uveřejnila v jednom ze svých čísel roku 2001 stať týkající se vzniku hypotečních úvěrů, a zatímco většina ostatních článků týkající se tématu hypoték a hypotečních úvěrů začíná tuto problematiku vnímat až v období středověké Anglie, tento příspěvek pátrá po jejím počátku již v období starověkého Řecka.

1.3 Elektronické zdroje informací

Na internetu je možné najít nepřeberné množství článků týkajících se problematiky hypotečních úvěrů, avšak ne všechny zdroje těchto příspěvků jsou důvěryhodné nebo nejsou přinejmenším aktuální. Je však možné nalézt i zdroje spolehlivé. Pro tuto práci byly využívány zejména webové stránky jako: *hypoindex.cz*, *cs.wikipedia.org*, *mmr.cz*, *cnb.cz*, *novinky.cz*, *finance.cz*, *mesece.cz* atd.

Mezi elektronické informační zdroje je možné zahrnout i webové servery již uvedených časopisů a periodik, jako je například *ekonom.ihned.cz* apod.

Nutné je také zmínit internetové adresy bankovních institucí popisovaných v této práci: *csas.cz*, *csob.cz*, *gemoney.cz*, *hypotecnibanka.cz*, *kb.cz*, *rb.cz* a *unicreditbank.cz*.

1.4 Materiály finančních ústavů

Co se týká různých informačních letáků jednotlivých bank, jedná se o materiály jistě zajímavé, jenž mají ovšem skutečně pouze informativní charakter a neobsahují veškeré informace o nabízených produktech a mnohdy mohou být i matoucí.

1.5 Zákony

Pro pochopení problematiky hypotečních úvěrů je vhodné prostudovat i několik zákonů, mezi něž patří zákon č.: 21/1992 Sb., o bankách [15], 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření [16], 190/2004 Sb., o dluhopisech [17], 513/1991 Sb., obchodní zákoník [18] a 586/1992 Sb. o daních z příjmů [19].

2 Pojmy z oblasti hypotečního úvěrování

V oblasti hypotečního bankovníctví se objevuje několik základních pojmů, které bychom měli osvětlit a definovat hned v úvodu. Mezi tyto pojmy, se kterými se budeme často setkávat, patří například: *hypotéka*, *hypoteční úvěr*, *hypoteční ústav* nebo tzv. *hypoteční zástavní list*. V závěru této kapitoly je umístěn stručný, ale praktický *hypoteční minislovníček*.

2.1 Hypotéka a hypoteční úvěr

2.1.1 Hypotéka

Slovník cizích slov pro nové století vysvětluje *hypotéku* jako zástavní právo k nemovitosti. [7]

Pokud se však podíváme do slovníku bankovníctví, najdeme definice hned dvě. První z nich definuje *hypotéku* takto: „*Dluh nebo pohledávka váznoucí na nemovitosti, zaručená zástavním právem k této nemovitosti zapsaným v katastru nemovitostí nebo pozemkových knihách.*“ (Půlpán a kol., 1998, s. 126) Druhá definice z tohoto slovníku je kratší, avšak neméně výstižná. Podle ní se jedná jednoduše o nemovitou zástavu. [10]

Etymologický původ slova *hypotéka*, jakožto zástava nemovitosti, můžeme vysledovat až ve starověkém Řecku, kde se jako první objevuje slovo *hypothéke*, které je výrazem pro *záruku*. To dalo základ latinskému slovu *hypothēca*, tedy *zástava daná jako záruka za úvěr*. [13]

Původ anglického pojmu *mortgage*, jenž je výrazem pro *hypotéku*, je také velmi zajímavý. Slovo *mortgage* se skládá ze dvou částí: *mort* – je z latinského výrazu *mortalitas* či *mors* označující smrt a *gage* – znamená určitou záruku či závazek k postoupení určité protihodnoty, pokud nebude dluh splacen. Proto se v anglických textech můžeme také setkat s výrazem *dead pledge* – *mrtvý závazek*, který je synonymem pro hypotéku. [51]

Neméně zajímavá je v této oblasti francouzština. Zatímco pro *hypotéku* Francouzi přejali slovo *l'hypothèque*, pro *hypoteční úvěr* už použili vlastní slovní spojení *le crédit immobilier*. První část tohoto sousloví, tedy *le crédit* znamená *úvěr* a vzniklo z latiny, konkrétně ze slova *credo* – *věřit*. Z toho latinské *creditor*, tj. *věřitel* a následně *creditum*, tedy *dluh* nebo *půjčka*. Druhá část – *immobilier* je adjektivum

nemovitý nebo *nemovitostní* a svůj původ má taktéž v latinském *immobilis*, to znamená *nepohyblivý* či *nehybný*. Pokud bychom tento výraz přeložili doslovně, mohli bychom říci, že Francouzi označují *hypoteční úvěr* jako *úvěr nemovitostní*. [5] [62] [48]

Zajímavým obratem označují *hypotéku* i naši východní sousedé. Hypotéka neboli nemovitá zástava se totiž slovensky řekne *nehnutel'ný záloh*. [49]

Pozoruhodný je i jazyk španělský. *Fianza de arraigo* tedy *zástava nemovitosti* se dá přeložit i jako *zástava dobré pověsti*. [49]

2.1.2 Hypoteční úvěr

Za *hypoteční úvěr* můžeme pak podle českého *Zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech* považovat takový druh úvěru, jehož splacení je zajištěno zástavním právem k nemovitosti a to i k nemovitosti rozestavěné. [17]

A pokud opět nahlédneme do *Slovníku bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů*, dočteme se, že tento typ úvěru je poskytován na investice do nemovitostí nacházejících se na území ČR, na jejich výstavbu nebo pořízení a splacení takového *hypotečního úvěru* je zajištěno, jak se píše již v zákoně o dluhopisech, zástavním právem k dané nemovitosti a to i v případě, že se jedná o nemovitost rozestavěnou. Slovník navíc dodává, že *hypoteční úvěr* může být zajišťován taktéž zástavním právem k jiné nemovitosti, než na kterou je poskytován, avšak tato nemovitost se musí nacházet na území ČR. [10]

2.2 Hypoteční ústav

Hypoteční ústav nebo *hypoteční banka* je finanční instituce specializovaná na poskytování hypotečních úvěrů. V současnosti je možné takto označovat také banky, které získaly oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů. [10]

2.3 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy často označované také zkratkou *HZL* jsou dluhové cenné papíry, které mohou vydávat pouze hypoteční banky, jejichž záměrem je touto cestou, tedy vydáváním hypotečních zástavních listů, získat finanční prostředky pro poskytování hypotečních úvěrů. [41]

2.4 Hypoteční minislovníček

V oblasti bankovníctví a hypotečního bankovníctví zvláště existuje mnoho pojmů, které jsou v tomto odvětví často používány. Se spoustou z nich je možné se setkat i mimo tento obor. Jde například o výrazy jako je anuita, úroková sazba, dlužník a věřitel atd. Proto tyto již notoricky známé pojmy nejsou ve slovníčku uvedeny, ačkoliv do tohoto odvětví samozřejmě patří. Odborné termíny, se kterými je možné se setkat nejčastěji, a které jsou zmíněny v dalším textu této diplomové práce, jsou stručně popsány a vysvětleny v tomto hypotečním minislovníčku.

Bonita Jako bonita se označuje schopnost klienta splácet poskytnutý úvěr. Čím je bonita vyšší, tím nižší úrokovou sazbu může dlužník od banky očekávat a tím vyššího úvěru může dosáhnout. [60]

BMR Zkratka pro název *Base Mortgage Rate*, tedy *Základní hypoteční sazba*, která se počítá na základě poměru PRIBOR/EURIBOR. [72]

EURIBOR Neboli *Euro Interbank Offered Rate* je zkratkou pro referenční úrokovou sazbu, jenž je založena na průměru úrokových sazeb, za které si banky nabízejí mezi sebou půjčky v eurech na mezibankovním peněžním trhu. [63]

Fixace úrokové sazby Je to taková doba, po kterou bude platit úroková sazba, která je sjednaná s bankou. [60]

Jistina Jde o peněžní částku či jinak objem prostředků, které byly věřitelem (bankou) půjčeny dlužníkovi. [3]

LTV LTV je zkratka názvu *Loan to Value*. Jde o poměr výše úvěru ku zástavní hodnotě nemovitosti. Čím vyšší je LTV, tím vyšší jsou úrokové sazby. [60]

Offsetová hypotéka Je to prostředek, který umožňuje žadatelům o úvěr zároveň s půjčkou i spořit pro případ nepředvídatelných výdajů. Pomocí zápočtu úspor se snižují úrokové náklady hypotečního úvěru a tím i výše měsíční splátky. [56]

PRIBOR Zkratka názvu *Prague Interbank Offered Rate*, tedy *Pražská mezibankovní nabídková úroková sazba*. Je to taková úroková sazba, za kterou si banky na českém mezibankovním trhu poskytují úvěry mezi sebou navzájem. Tato sazba je vyhlášována Českou národní bankou. [60]

RPSN RPSN je zkratkou pro *Roční procentní sazbu nákladů*. U spotřebitelských úvěrů tato sazba udává, jak jsou vysoké náklady úvěru v procentech, pokud jsou rozpočítané na jeden rok. Čím je tedy RPSN vyšší, tím je úvěr dražší, a to bez ohledu na úrokovou sazbu. [60]

Refinancování Refinancování úvěru je nahrazení dříve sjednaného úvěru úvěrem novým. [61]

Refix Refix, resp. doba refixu je období, kdy končí zvolené fixní období u úvěru. [72]

Vinkulace Vinkulace znamená svázání pojistného plnění k nemovitosti se třetí osobou (bankou). Tzn. dojde-li k pojistné události pojistné plnění bude vyplaceno třetí osobě (bance). [39]

3 Teorie hypotečních úvěrů

Třetí kapitola je rozdělena do tří částí. První podkapitola se věnuje členění bankovních produktů jako takových a vyznačuje místo, které patří v této soustavě hypotečním úvěrům. Druhá podkapitola se zabývá rozdělením a popisem druhů hypotečních úvěrů. Třetí část naznačuje tzv. životní cyklus hypotečního úvěru.

3.1 Hypoteční úvěry v soustavě bankovních produktů

Existuje mnoho způsobů, jak systematizovat či řadit bankovní produkty. Při tom vždy záleží na tom, pro jaký účel má být tato systematizace použita. Vzhledem k tomu, že je tato diplomová práce zaměřena na konkrétní produkt, tedy hypoteční úvěry, budou bankovní produkty tříděny z hlediska jejich funkce či účelu, a to z pohledu klienta banky tak, abychom zjistili, kde se v této spleťté soustavě nachází hypoteční úvěr. [12]

Jako **základní skupiny bankovních produktů** můžeme určit [12]:

- **Úvěrové bankovní produkty** – jedná se o bankovní produkty, které umožňují klientům získat nejrůznější druhy úvěrů či úvěrového financování.
- **Investiční bankovní produkty** – do této kategorie je možné zařadit různé druhy bankovních vkladů nebo například bankovních dluhopisů.
- **Ostatní druhy bankovních produktů** – tato skupina produktů pak obsahuje všechny ostatní produkty a služby, které banky svým klientům poskytují. Nejvýznamnější složkou je v této kategorii provádění platebního a zúčtovacího styku.

Pokud se chceme dopracovat k tomu, kde přesně sídlí v této bankovní spleti hypoteční úvěr, budeme pokračovat už jen v kategorii úvěrových bankovních produktů.

Poskytování úvěrů a půjček je pro komerční banky nejvýznamnější částí jejich činnosti. I tuto kategorii **úvěrových bankovních produktů** je možné dále členit. Nejvýznamnějšími hledisky jsou [12]:

- **Udělení úvěru znamená pro klienta poskytnutí peněz nebo poskytnutí záruky za závazky** – v rámci tohoto třízení může klient rozlišovat dvě skupiny úvěrů, a to:
 - **Peněžní úvěry a půjčky** – tento druh úvěru je klientovi poskytnut formou peněz, které klient následně splácí, a to předem dohodnutým způsobem.

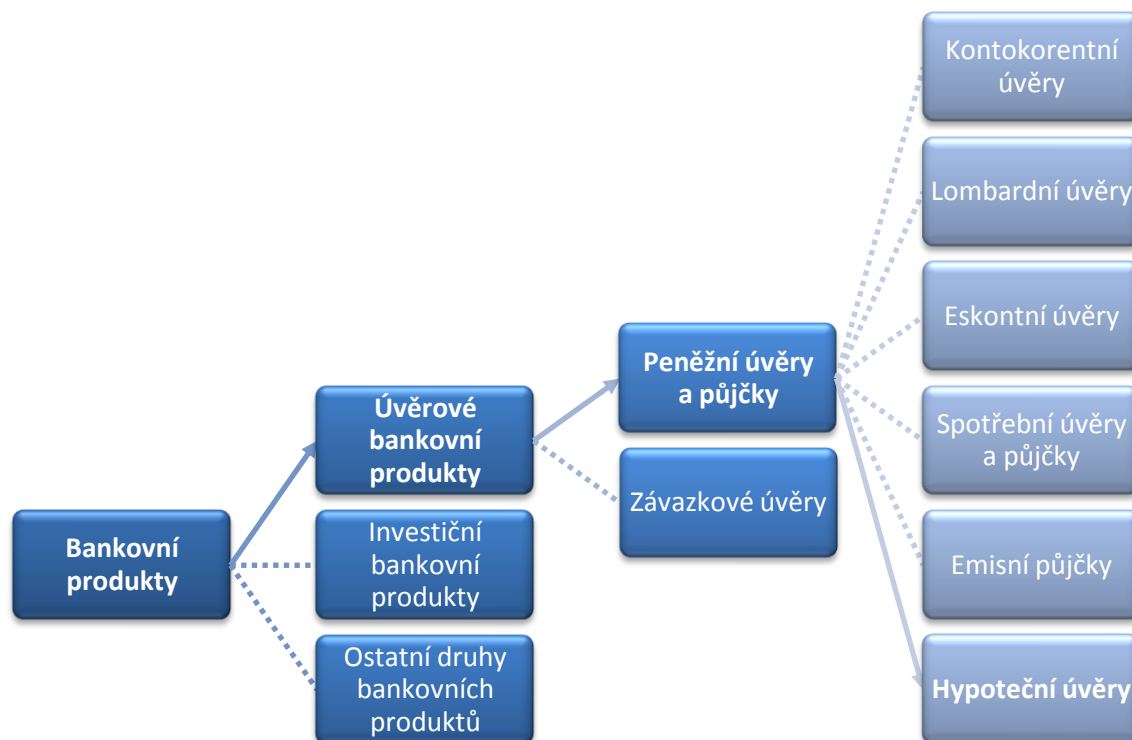
- *Závazkové neboli ručiteltské úvěry* – v tomto případě se banka zavazuje za svého klienta splnit jeho závazek vůči třetí osobě, pokud tento klient tak neučiní sám.
- **Časové období, na které je úvěr poskytován** – toto členění nezávisí na předchozích typech úvěru. Podle tohoto hlediska je možné úvěrové bankovní produkty dělit na:
 - *Úvěry krátkodobé* – tyto druhy bankovních úvěrů jsou poskytovány na dobu maximálně jednoho roku.
 - *Úvěry střednědobé* – mají obvyklou dobu splatnosti mezi 1 až 4 lety.
 - *Úvěry dlouhodobé* – se poskytují na dobu delší než 4 roky.

Kromě uvedených a v bankovní praxi nejčastěji používaných způsobů členění úvěrových produktů existuje i řada dalších možných hledisek, jak tyto produkty členit. Jedná se například o kategorie podle způsobů úročení, forem ručení či důvodů jejich sjednání. [12]

Aby se pátrání po umístění hypotečního úvěru v síti bankovních produktů opět více přiblížilo svému cíli, bude k dalšímu členění použito jako základní kritérium výše uvedené rozdělení na **bankovní úvěry peněžní a závazkové**. K nalezení hypotečního úvěru bude však stačit průzkum první části tohoto dělení, tedy **peněžních bankovních úvěrů**. Tyto produkty jsou v oblasti bankovníctví považovány za nejvýznamnější. Mezi nejpoužívanější druhy peněžních úvěrů patří v bankovní praxi zejména [12]:

- ***Kontokorentní úvěry,***
- ***Lombardní úvěry,***
- ***Eskontní úvěry,***
- ***Spotřební úvěry a půjčky,***
- ***Emisní půjčky,***
- **Hypoteční úvěry.**

V následujícím diagramu je znárodněno umístění hypotečního úvěru v soustavě bankovních produktů, k jehož nalezení vedla celá tato podkapitola. Tento diagram je pouze zjednodušením a zpřehledněním získaných informací.

Obr. č. 1: Diagram umístění hypotečního úvěru v soustavě bankovních produktů

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

3.2 Druhy hypotečních úvěrů

V hypoteční praxi jsou bankami rozlišovány dva základní druhy hypotečních úvěrů, a to z hlediska toho, za jakým účelem byl klientovi tento úvěr poskytnut. [12]

3.2.1 Hypoteční úvěr účelový

Účelový hypoteční úvěr je klasickým hypotečním úvěrem, tak jak jej definuje Slovník bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů. Je to tedy úvěr, který je účelově poskytován na financování koupě, výstavby, rekonstrukce či opravy nemovitosti. Tento úvěr je zajištěn nemovitostí, která je předmětem účelového úvěru nebo nemovitostí jinou, popřípadě jejich souborem. [12]

3.2.2 Hypoteční úvěr neúčelový

Tento druh hypotečního úvěru je taktéž zajištěn nemovitostí, není však určen k financování její koupě, výstavby, rekonstrukce nebo oprav. Hypoteční úvěr neúčelový je poskytován klientům bez udání účelu jeho použití, a proto bývá úročen vyšší úrokovou sazbou než úvěr účelový. Tento úvěr se v bankovní praxi označuje jako tak zvaná *Americká hypotéka*. [12]

V souvislosti s *Americkou hypotékou* je třeba objasnit i relativně nové heslo *Australská hypotéka*. V tomto případě se nejedná o další druh hypotečního úvěru, ale pouze o marketingový pojem. Jde o hypotéku nabízenou Hypoteční bankou, která zjednodušeně řečeno nabízí tím nižší úrokovou sazbu, čím vyšší bude zapůjčená částka. Australská hypotéka však není na našem trhu novinkou. Poskytují ji i některé další hypoteční ústavy, pouze Hypoteční banka dala tomuto přístupu pěkný marketingový kabát. [24] [57]

Kromě tohoto základního pohledu se mohou hypoteční úvěry od sebe lišit v mnoha směrech. Nejčastěji z hlediska času či úvěrovaného subjektu. [9]

3.2.3 Hledisko času

Přesto, že jednou z typických charakteristik hypotečního úvěru je jeho dlouhodobost, v praxi hypotečního bankovníctví existují tři základní druhy, a to [9]:

- *hypoteční úvěr krátkodobý* (do 1 roku),
- *hypoteční úvěr střednědobý* (1 – 4 roky),
- *hypoteční úvěr dlouhodobý* (nad 4 roky).

Krátkodobé a střednědobé hypoteční úvěry, ačkoliv jsou v této oblasti vzácností, se používají například při opravách a rekonstrukcích již existujících nemovitostí. [9]

3.2.4 Hledisko úvěrovaného subjektu

Úvěrovaný subjekt lze rozčlenit v tomto oboru do čtyř kategorií. Základem pro toto členění je ovšem rozdělení úvěrovaných subjektů na [9]:

- *fyzické osoby a*
- *právnícké osoby.*

Každá z těchto možností se pak může dále dělit na [9]:

- *podnikatelský subjekt nebo*
- *nepodnikatelský subjekt.*

Výsledkem jsou čtyři varianty, které přináší každá menší a menší riziko, a to v tomto pořadí [9]:

- *fyzická osoba – podnikatelský subjekt,*
- *právnícká osoba – podnikatelský subjekt,*
- *právnícká osoba – nepodnikatelský subjekt,*
- *fyzická osoba – nepodnikatelský subjekt.*

3.3 Životní cyklus hypotečních úvěrů

Každý hypoteční i jiný úvěrový proces má svá pravidla či postupy, jenž musí být striktně dodržovány. Uspořádání těchto postupů můžeme označit pojmem *životní cyklus úvěru*. V našem případě se jedná o životní cyklus hypotečních úvěrů. [9]

Tento cyklus je utvářen třemi základními etapami, které jsou znázorněny na následujícím obrázku. [9]

Obr. č. 2: Životní cyklus hypotečního úvěru



Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

3.3.1 Přípravná etapa životního cyklu úvěru

Přípravná etapa životního cyklu v sobě zahrnuje v první řadě *žádost o poskytnutí úvěru nebo jeho příslibu*. Každá žádost obsahuje určité náležitosti, které se mohou lišit u jednotlivých bank i typů úvěrů. Mezi základní náležitosti žádosti o poskytnutí úvěru patří zejména [9]:

- identifikační údaje o žadateli,
- účel požadovaného úvěru,
- výše a splatnost požadovaného úvěru,
- údaje o způsobu zajištění úvěru,
- informace o platební schopnosti klienta,
- závazky klienta u jiných bank a jiné finanční závazky.

Následuje *zkouška úvěrové způsobilosti dlužníka, tzv. úvěrová analýza*, kdy banka prověří klienta na základě údajů uvedených v žádosti o úvěr. Poskytovatel úvěru posuzuje bonitu žadatele a zkoumá schopnost tohoto potenciálního dlužníka splácet v budoucnu poskytnutý úvěr a další závazky vůči bance. Tato analýza se nevztahuje pouze k posouzení současného stavu, ale snaží se hledět i do budoucna. [68]

3.3.2 Schvalovací etapa životního cyklu úvěru

Druhou etapou životního cyklu úvěru je etapa schvalovací. Pokud žadatel o úvěr uspěl v předchozí zkoušce úvěrové způsobilosti, pak v této fázi banka schválí jeho žádost a *stanoví podmínky úvěru*, podle kterých pak *vypracuje úvěrovou smlouvu*. [9]

Smlouvu o úvěru, a to jakémkoliv, upravuje zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Podstatou takové smlouvy je podle § 497 uvedeného zákona závazek věřitele, že poskytne na požádání dlužníkovi peněžní prostředky ve smluvené výši a zároveň závazek dlužníka, že poskytnuté peněžní prostředky vrátí a zaplatí úroky. [18]

Úvěrová smlouva má určité základní náležitosti, které by měla obsahovat. Mezi ně patří [64]:

- určení smluvních stran,
- účel úvěru,
- výše úvěru a měna, ve které má být úvěr poskytnut,
- úroková sazba úvěru, popř. způsob stanovení úrokové sazby,
- lhůta, ve které může dlužník úvěr čerpat,
- podmínky čerpání úvěru,
- doba splatnosti a způsob splácení úvěru,
- zajištění úvěru,
- společná a závěrečná ustanovení úvěru,
- podpisy smluvních stran.

V úvěrové smlouvě může být a zpravidla také bývá sjednán i způsob, jakým bude úvěr splácen. Tento způsob může být přizpůsoben přáním či potřebám klienta, ale liší se zejména podle jednotlivých bank. Je-li úvěr čerpán postupně, splácí se nejprve pouze úrok z vyčerpané částky, a to až do okamžiku, kdy je sjednaná výše úvěru zcela vyčerpána. Po tomto dočerpání začíná dlužník svůj úvěr splácet pravidelnými splátkami, které jsou již složeny z jistiny a úroku. Možnými způsoby periodického splácení jsou [40]:

- *Anuitní splácení* – dlužník splácí po celou dobu trvání úvěru stejnou výši měsíční splátky. V rámci této splátky se však mění poměr mezi splátkou jistiny a úroku.
- *Progresivní splácení* – zpočátku nižší splátky se v tomto případě v průběhu let mění a jejich výše narůstá.

- *Degresivní splácení* – tento přístup je opakem předchozího způsobu splácení. Dlužník v tomto případě splácí zpočátku vyšší splátky, jejichž výše s postupem času klesá.

Pokud jsou obě smluvní strany seznámeny s podmínkami poskytnutí úvěru a souhlasí s nimi, pak může dojít k *podpisu úvěrové smlouvy*.

3.3.3 Realizační etapa životního cyklu úvěru

Třetí a zároveň poslední etapou je samotná realizace úvěru. V této fázi probíhá *čerpání a splácení úvěru a úroků*. Věřitel během celé této etapy průběžně kontroluje dodržování podmínek úvěrové smlouvy a finanční hospodaření svého klienta. Pokud dlužník nedodrží jakoukoliv podmínku úvěru, banka jej informuje písemnou upomínkou. V případě, že po doručení upomínky nedojde k nápravě, má banka nárok dlužníka určitým způsobem penalizovat, popřípadě má právo přistoupit k realizaci zástavy. [9]

Hypoteční úvěry jsou z naprosté většiny úvěry dlouhodobými a z tohoto důvodu je více než pravděpodobné, že během jejich realizace může dojít ke změně podmínek, za kterých byla podepsána úvěrová smlouva. Z tohoto důvodu se provádí pravidelné přešetřování současné situace a následně jsou prováděny potřebné úpravy smlouvy. Tyto změny mohou mít svůj původ u obou smluvních stran. Na straně věřitele může dojít například ke změně úrokových sazeb. Na straně dlužníka se může jednat o změnu ve finanční situaci. Pokud taková situace nastane, může banka na žádost klienta provést tzv. *restrukturalizaci dluhu* a upravit splátkový plán. [9]

Pokud po celou dobu úvěrového vztahu probíhalo vše v souladu s úvěrovou smlouvou, končí tato splacením úvěru a úroků a uvolněním zástav. Úvěrová smlouva může však zaniknout ještě před jejím naplněním, a to ze dvou důvodů [68]:

- odstoupení od smlouvy – například v situacích, kdy je úvěr čerpán na jiný účel, než pro který byl sjednán,
- výpověď – může podat jakákoliv ze smluvních stran.

4 Hypoteční úvěry a pojištění

V souvislosti s hypotečními úvěry je třeba zmínit i pojištění, které je s nimi neodmyslitelně spojené, ať už jde o pojištění povinné či nepovinné. Proto jsou následující podkapitoly věnovány právě pojištění.

4.1 Pojištění nemovitosti

Ze zákona č. 190/2004 Sb. o dluhopisech vyplývá, že hypoteční úvěr je třeba zajistit zástavním právem k nemovitosti. Tato nemovitost musí být zapsána v katastru nemovitostí a zároveň se nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie či jiného státu, který je součástí Evropského hospodářského prostoru. Nemovitost musí být pro účely zástavy pojištěna proti živelným hrozbám a tuto pojistku je žadatel o úvěr povinen vinkulovat ve prospěch hypoteční banky. [25]

Toto pojištění je možné označit jako povinné, protože je bezpodmínečně nutné k uzavření hypotečního úvěru a vyžadují jej všechny hypoteční banky.

4.2 Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr

Dalším druhem pojištění, které je spojeno s hypotečními úvěry, je pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Tento typ pojistky bývá velmi často odstupňován podle rizik, která kryje, a to nejčastěji následovně [50]:

- pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity,
- pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity a pracovní neschopnosti,
- pojištění pro případ smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání.

Tyto jednotlivé stupně jsou samozřejmě také různě drahé, podle toho kolik rizik pokrývají. Co se týká měsíčních splátek tohoto pojištění, jejich výše se pohybuje zhruba mezi 2 až 15 % z výše měsíční splátky hypotečního úvěru. [50]

Pojištění může být sjednáno také jako klesající. V takovém případě se pojistná částka snižuje přímo úměrně tomu, jak je umořována dlužná částka úvěru. [44]

Toto pojištění není plošně povinné, některé z bank ho však vyžadují. Na druhou stranu, zřízení tohoto úvěru bývá často bankou oceněno snížením úrokové sazby úvěru.

Pojištění schopnosti splácet je možné zahrnout do životního pojištění nebo ho sjednat samostatně. V případě, že je toto pojištění sjednáno samostatně, bude v případě

vzniku pojistné události uhrazena pojistkou pouze výše dluhu na hypotečním úvěru. Pokud je pojištění schopnosti splácet zahrnuto do životního pojištění byl by při vzniku pojistné události uhrazen nejen dluh, ale určitou výši pojistného plnění by získal i samotný dlužník, resp. pojištěný nebo jím určené osoby (nejčastěji příbuzní).

Některé banky oba tyto druhy pojištění sjednávají s partnerskou pojišťovnou za klienta. V některých případech si však tato pojištění musí žadatel o úvěr sjednat sám.

5 Státní podpora hypotečního úvěrování

Jak se píše v knize *Jak na hypotéky: „Prakticky nikde na světě se bytová výstavba neobejde bez státní podpory.“* (Bardová a kol., 1997, s. 113) Bydlení je totiž jednou z nejdůležitějších lidských potřeb a zároveň je i jednou z těch nejnákladnějších. Proto i v České republice je možné najít v této oblasti různé druhy státní podpory. [1]

Těchto subvencí je mnoho. Od podpory stavebního spoření, přes příspěvky na bydlení určené sociálně slabším občanům, až po podporu při zateplování bytových domů. [70]

V následujících dvou podkapitolách je věnována pozornost pouze těm podporám, které se přímo dotýkají hypotečního úvěrování.

5.1 Pro mladé na starší bydlení

Jedním typem podpory ze strany státu je podle *nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let* podpora pro mladé na starší bydlení. Jejím účelem je zvýšit dostupnost vlastního bydlení pro mladé lidi nebo přesněji mladé lidi do věku 36 let. V případě, že jsou tito žadatelé již sezdáni, platí tato podmínka i pro jejich partnery. [55]

Tato státní podpora má formu tzv. úrokové dotace, která je poskytována prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Státním příspěvkem je rozdíl mezi výší splátky při úroku nabízeném bankami a výší splátky při úroku sníženém o tzv. procentní body. Výše těchto procentních bodů je závislá na průměrné sazbě úroku z objemu nově uzavřených úvěrů poskytnutých fyzickým osobám hypotečními bankami. [8]

Výše úrokové dotace platí po dobu platnosti úrokové sazby sjednané ve smlouvě o hypotečním úvěru, maximálně však po dobu 5 let a bude poskytována po dobu celého splácení úvěru, nanejvýš však 10 let. [8]

Státní podpora pro mladé je poskytována k hypotečnímu úvěru, který v případě koupě bytu nepřekročí 800 000 Kč a v případě koupě rodinného domu s jednou bytovou jednotkou nepřekročí 1 500 000 Kč. Část úvěru, která překročí tyto limity, nebude státem dotována. [8]

Úpravu tohoto příspěvku provádí Ministerstvo pro místní rozvoj vždy k 1. únoru a činí při průměrné sazbě úroku [8]:

1. větší než 8 % 4 procentní body,
2. menší než 8 % a vyšší nebo rovna 7 % 3 procentní body,
3. menší než 7 % a vyšší nebo rovna 6 % 2 procentní body,
4. menší než 6 % a vyšší nebo rovna 5 % 1 procentní bod,
5. menší než 5 % 0 procentních bodů.

V roce 2012 je tato státní podpora 0 %. [70]

Příspěvky tohoto rázu jsou poskytovány pouze za předpokladu, že [55]:

- žadatel ani jeho manžel/manželka není starší 36 let,
- žadatel ani jeho manžel/manželka nevlastní ani nespolu vlastní v době podání žádosti byt, bytový dům nebo rodinný dům s výjimkou domu či bytu, na jehož koupi je podpora žádána,
- byt či rodinný dům, na jehož koupi je žádána podpora je starší dvou let a nachází se na území ČR,
- byt či rodinný dům, na jehož koupi byla využita tato státní podpora, slouží po dobu poskytování státní podpory k trvalému bydlení žadatele a je v jeho výlučném vlastnictví, popř. ve společném jmění manželů.

5.2 Odpočet úroků

Mimo výše uvedeného typu státní podpory hypotečního úvěrování je možné uvést v této kapitole také snižování základu daně o zaplacené úroky z hypotečního úvěru, který je určen k financování bytových potřeb. Tyto úroky však musí být nejdříve sníženy o částku státní podpory. Tímto způsobem si může osoba, jež je účastníkem úvěrové smlouvy provést odečet (resp. je-li osob více, pak provádí odečet rovným dílem) z daní z příjmů fyzických osob částku ve výši až 300 000 Kč ročně. [70]

Podmínkou pro možnost takového odpisu je, že ten kdo si úroky ze základu daně odčítá, musí mít trvalé bydliště v nemovitosti, na kterou byl hypoteční úvěr použit. [70]

Odečet úroků z úvěru je prováděn pomocí daňového přiznání při ročním zúčtování. Potvrzení o výši zaplacených úroků, které si chce dlužník odečíst, vystavuje na požádání banka, u které je hypoteční úvěr smlouven. [70]

Bytovými potřebami se rozumí [19]:

- výstavba bytového či rodinného domu nebo bytu nebo změna stavby,
- koupě pozemku (za určitých podmínek),

- koupě bytového či rodinného domu (včetně rozestavěné stavby) nebo bytu,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě za účelem získání práva nájmu či jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového či rodinného domu nebo bytu v osobním vlastnictví nebo bytu v nájmu či užívání,
- vypořádání společného jmění manželů nebo spoludědictví,
- úhrada za převod práv a povinností v bytovém družstvu,
- splacení úvěru či půjčky, které byly použity poplatníkem k financování bytových potřeb.

Tento směr státní podpory vychází ze *zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů*.

6 Převod nemovitostí zatížených hypotékou

Převod nemovitosti, na které leží zástavní právo je složitější, než převod bez tohoto zatížení. Není však nemožné takový dům, byt či pozemek prodat, darovat nebo jej zdědit. Možnosti, jak v daných situacích postupovat jsou popsány v následujících podkapitolách.

6.1 Prodej nemovitosti zatížené hypotékou

Pokud se majitel nemovitosti, která je zatížená zástavním právem ve prospěch hypoteční banky, rozhodne tuto nemovitost prodat, ať už je jeho důvod jakýkoliv, existuje několik možností, jak v tomto případě postupovat.

6.1.1 Splacení hypotečního úvěru

V tomto případě probíhá prodej nemovitosti následovně. Kupující zaplatí prodávajícímu celou cenu nemovitosti a z této částky vyrovná prodávající svůj dluh u hypoteční banky. Kupující tedy nemá žádný kontakt s bankou, která vlastní zástavní právo k dané nemovitosti. Banka zruší toto zástavní právo v okamžiku, kdy je splacena celá výše dluhu. [35]

V praxi tato operace probíhá tak, že kupující uhradí cenu prodávané nemovitosti do tzv. notářské zástavy. Prodejce z těchto peněz uhradí svůj dluh bance, která následně zruší zástavní právo k nemovitosti a pak následuje přepsání nemovitosti v katastru na kupujícího již bez zástavního břemene. [43]

Může se stát, že prodejní cena nemovitosti je nižší než dlužná částka u banky. V tom případě musí prodávající zbytek dluhu doplatit ze svého. [35]

Tento postup má své výhody i nevýhody. Jeho kladem je relativní jednoduchost a rychlost. Záporům jsou vysoké náklady, které mohou vzniknout tím, že není dluh splacen v okamžiku, kdy končí fixace úrokové sazby, ale v jejím průběhu. Prodávající je tak nucen zaplatit i sankční poplatek za předčasné splacení hypotéky. [43]

6.1.2 Převzetí hypotečního úvěru

Tato možnost znamená, že kupující nemovitosti si chce na její pořízení vzít hypoteční úvěr. A protože mu vyhovují podmínky, které má sjednány prodávající v hypoteční smlouvě k prodávané nemovitosti, převezme jeho hypotéku. Znamená to,

že bude platit stejné měsíční splátky se stejnou fixací úrokové sazby po stejně dlouhou dobu, jako měl platit prodávající. [35]

Toto rozhodnutí však nezávisí pouze na těchto dvou osobách. Převzetí hypotečního úvěru musí v první řadě povolit hypoteční banka, u níž je úvěr smluven. Pokud kupující projde prověřením banky na bonitu a ta dá následně souhlas s převzetím hypotéky, kupující složí opět do notářské zástavy částku, která odpovídá rozdílu mezi smluvenou prodejní cenou a nesplacenou výší dluhu. V okamžiku, kdy je proveden zápis nového majitele do katastru nemovitostí, jsou peníze z notářské zástavy uvolněny ve prospěch prodejce. [43]

Z hlediska poplatků je tato varianta nejlevnější. Případné poplatky, které souvisí s převzetím, hradí zpravidla kupující. Nevýhodou je časová náročnost. [43]

6.1.3 Refinancování hypotečního úvěru

V tomto případě si chce kupující opět vzít na koupi nemovitosti hypoteční úvěr, ale nevyhovují mu podmínky úvěru, jenž má na tuto nemovitost sjednaný jeho prodejce. Kupující si proto vyřídí vlastní hypoteční úvěr, a to u banky, kterou si sám vybere. [35]

Praktický postup je tedy následující. Kupující si vybere a vyřídí hypoteční úvěr a zaručí jej kupovanou nemovitostí. Do katastru nemovitostí se zapíše zástavní právo banky, u níž si kupující sjednal úvěr, jako druhé v pořadí. Tato banka následně povolí čerpání úvěru bance prodávajícího, která získanými financemi umoří dluh, který u ní prodávající má. Poté banka prodávajícího vystaví tzv. kvitaci (tj. potvrzení o zániku pohledávky). Toto potvrzení na katastru nemovitostí vymaže původní zástavní právo a nové posune na první pozici. [43]

Nevýhodou tohoto způsobu jsou sankce za předčasné splacení hypotéky v případě, že se prodej uskuteční jindy než v tzv. refixu. [43]

6.1.4 Pokračující splácení hypotečního úvěru

Tento způsob prodeje nemovitosti zatížené zástavním právem je využíván při prodeji v mezidobí fixace úrokové sazby. Varianta je to sice složitější, ale ušetří prodávajícímu či kupujícímu sankce, které by museli uhradit za předčasné splacení úvěru. [35]

Prodej probíhá takto: kupující zaplatí smlouvenou cenu nemovitosti na tzv. vázaný účet banky, u níž má prodávající sjednanou hypotéku. Tímto okamžikem se stává majitelem dané nemovitosti. Banka však i nadále vyžaduje splácení úvěru, a to až do okamžiku refixu. Toto splácení je na základě dohody prováděno buď prodávajícím, nebo kupujícím. V den ukončení fixace se z vázaného účtu uvolní peníze, kterými se splatí zbývající část úvěru. Přebytek, který na účtu zůstane, získá prodejce nemovitosti. Po tomto procesu následuje uvolnění zástavního práva bankou. [35]

Tuto variantu prodeje nemovitosti ale nepovolují všechny hypoteční ústavy. [35]

6.2 Darování nemovitosti zatížené hypotékou

Darovat nemovitost, která je zatížena zástavním právem, je možné pouze se souhlasem poskytovatele hypotečního úvěru. Například, pokud bude chtít muž, který si pořídil za svobodna rodinný dům na hypotéku, darovat polovinu této nemovitosti své manželce, musí nejprve požádat o svolení svoji hypoteční banku. [45]

6.3 Dědění nemovitosti zatížené hypotékou

V případě, že zemře dlužník, který si vzal hypoteční úvěr na koupi nemovitosti, může být tato situace vyřešena následujícími dvěma způsoby.

6.3.1 Úvěr je splacen z pojištění

Pokud má dlužník ke svému úvěru sjednáno i pojištění schopnosti splácet úvěr, a to alespoň v jeho nejzákladnější podobě, tj. pojištění pro případ úmrtí a plné invalidity, mělo by toto pojištění pokrýt celou výši úvěru. [44]

6.3.2 Úvěr není splacen z pojištění

Jestliže hypoteční úvěr není po úmrtí dlužníka splacen z pojištění, přechází nemovitost na dědice i s povinností splácet tento úvěr. Dědicové, pak mají tyto možnosti řešení [44]:

- **nemovitost si ponechat** – dědic buď pokračuje ve splácení (v tomto případě je možné přibrat k splácení dalšího spoludlužníka), nebo úvěr splatí jednorázově,
- **nemovitost prodat** – dědic dluh splatí jednorázově z peněz získaných prodejem, nebo je dluh převeden na nového majitele,
- **dědictví se vzdát** spolu s dluhy, které jsou s ním spojeny,
- **realizace zástavního práva bankou** – není-li zvoleno jedno z předchozích řešení.

7 Historický vývoj hypotečního bankovníctví

Hypotéky jsou v dnešní době běžnou součástí každodenního života spousty lidí. Ale většinu z nich nejspíš nikdy ani nenapadlo, kam až sahá historie hypoték.

Nejstarším předchůdcem dnešní hypotéky byla tzv. *hypotheca* (z řeckého *hypothéke*) která se objevuje již ve starověku. V této době vznikalo a rozvíjelo se bankovníctví zejména ve vyspělých zemích, jakými byli Babylon, Řecko a zvláště pak Řím. Ovšem přestože se v této době jednalo již o propracovanou a legislativou podloženou problematiku, toto antické pojetí hypotéky se značně odlišovalo od dnešního chápání tohoto pojmu. [21]

Následoval středověk spolu s nástupem křesťanství, který byl nesnadnou dobou pro úvěry obecně. Tato obtíž souvisela zejména s pojmem *lichva*, který byl považován za jeden z nejtěžších křesťanských hříchů. (Lichva je i podle současného českého zákona trestným činem, ačkoliv je těžko prokazatelná, jelikož zákon nestanovuje výši úroků, které lze tímto pojmem označit.) V průběhu 15. a 16. století se zákonem vymezila hranice úrokových sazeb, možná výše nebo účel úvěru, které určitým způsobem vymezily pojem lichva. [21]

S nástupem novověku docházelo k dalšímu rozvoji bankovníctví. To se postupně šířilo ze své italské kolébky do hlavních obchodních center po celé Evropě i do Nového světa. Během 18. století, zejména od jeho druhé poloviny se začaly objevovat hypoteční úvěry jako určitý druh obchodu. V této době také vznikaly první specializované finanční ústavy, které poskytovaly hypoteční úvěry a také první hypoteční zástavní listy. [21]

Po skončení Sedmileté války (1756 – 1763) se na nejméně zničeném území Slezska projevil nedostatek financí na obnovu zdevastované země. Proto se začaly utvářet zvláštní instituce, ve kterých se sdružovali vlastníci rytířských statků z důvodu snadnějšího získání finančních prostředků. Tato idea se osvědčila a na základě tohoto „slezského“ vzoru začaly vznikat obdobná sdružení i v dalších zemích. Zvláště silně se tento systém hypotečního bankovníctví rozvinul v Německu a Rakousku – Uhersku, jehož součástí bylo v té době i Království české, Markrabství moravské a Vévodství slezské. [21]

Již v roce 1825 byla otevřena první spořitelna na našem území, tzv. *Schraňovací pokladnice pro hlavní město Prahu a pro Čechy*, později *Spořitelna Česká*, kterou dnes

známe jako *Českou spořitelnu*. Ta se mimo jiné zabývala i investicemi do nemovitostí, zajištěných zástavním právem. [27]

O jednačtyřicet let později, tedy v roce 1865, vznikla jako zemský ústav *Hypoteční banka království Českého*, která byla vůbec první hypoteční bankou na našem území, jenž se zabývala výhradně poskytováním úvěrů drobným rolníkům, zajištěných zástavním právem k nemovitosti. *Hypoteční banka království Českého* byla inspirací a vzorem pro vznik *Hypoteční banky markrabství Moravského* v Brně a *Slezského zemského pozemkového ústavu* v Opavě. [20] [21]

V roce 1890 byla založena *Zemská banka království Českého*, která byla ústřední bankou českého peněžnictví a zároveň poskytovala hypoteční úvěry na velké průmyslové projekty. [20]

Po první světové válce byla *Hypoteční banka království Českého* přejmenována na *Hypoteční banku Českou* a její činnost byla rozšířena o další bankovní operace. Stejně tak tomu bylo u ostatních zemských bank. Kromě nich mohly hypoteční úvěry poskytovat také spořitelny, pojišťovny a záložny. Ze *Zemské banky království Českého* se stala *Zemská banka*, která pokračovala ve své původní činnosti s jedinou změnou, za její závazky ručil stát. [20]

Během druhé světové války byly banky na našem území postupně slučovány a po konci války tento trend nadále pokračoval. Zároveň s touto centralizací byly také znárodnovány akciové banky. Tato reorganizace bankovníctví byla završena na počátku 50. let a v souvislosti s principem centrálního řízení ekonomiky vznikla jednostupňová bankovní soustava. Tu utvářely *Státní banka československá*, *Investiční banka* a *státní spořitelny*. Nebylo ani navázáno na prvorepublikovou praxi v oblasti hypotečního bankovníctví, jelikož v centrálně plánovaném systému s minimálním rozsahem soukromého vlastnictví nemělo zástavní právo valného využití. Přesto některé státní spořitelny ještě hypoteční úvěry nabízely. V roce 1964 se však úprava zástavního práva mění a vznik zástavního práva je možný pouze ze zákona. To znamená definitivní konec úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti. [21]

Po pádu totality v roce 1989 se opět objevila snaha oživit hypoteční úvěrování. Hned v roce 1990 byl vydán zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který ve své čtvrté části – zvláštní druhy dluhopisů upravoval náležitosti hypotečních zástavních listů.

V roce 1995 byl tento zákon novelizován zákonem č. 84/1995 Sb., ve kterém byl definován hypoteční úvěr. [20]

Jako první získala v roce 1995 povolení ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů *Českomoravská hypoteční banka*. O rok později mělo oprávnění již 6 bankovních ústavů. Úvěrové sazby se však pohybovaly mezi 12 – 14 %, což bylo nad finanční možnosti většiny potenciálních zájemců o úvěr. [53]

Následující patnáctileté období je možné rozdělit do tří etap. [53]

První fáze probíhala mezi lety 1995 a 1999. V této době se banky opět učily jak konstruovat, distribuovat a zpracovávat hypoteční úvěry a zjišťovaly, jaká jsou s nimi spojená rizika. Objevily se také první státní podpory, které dopomohly k rozvoji hypoték. [53]

V prvních dvou letech získala povolení ČNB k poskytování hypotečních úvěrů většina hypotečních ústavů. Již v roce 1996 bylo možné zaznamenat sice velice pozvolný, ale přesto slibný rozjezd hypotečního úvěrování v ČR. V tomto roce bylo poskytnuto fyzickým osobám 5 526 hypotečních úvěrů. Naneštěstí záhy přišla velká finanční a hospodářská krize a spolu s ní začal mezi bankami boj o přežití. Počet nově poskytnutých hypoték v tomto roce klesl na pouhých 3 362. Až o dva roky později, tj. v roce 1999 se hypoteční trh z této rány oklepal a finanční ústavy tohoto roku poskytly více hypotečních úvěrů než v prvním roce této éry, a to celkem 6 103 hypoték. Přesto měl pro občany pojem hypotéka velmi negativní smysl. Ekonomika byla stále v krizi, příjmy obyvatel stagnovaly a úrokové sazby převyšovaly 15 %. Tato finanční krize trvala až do přelomového roku 2000. [22]

Druhou fází je možné datovat mezi roky 2000 a 2005. V těchto pěti letech rostl hypoteční trh a s ním i konkurence. Objevují se mnohé inovace, nové produkty i nové způsoby jejich distribuce a pro žadatele o úvěr se výrazně zvýšila jeho dostupnost. Zatímco rostly příjmy domácností, úrokové sazby hypotečních úvěrů klesaly a ceny nemovitostí se stabilizovaly. [22] [53]

Hned od počátku druhé etapy odstartoval konkurenční boj. Banky musely překonat pro ně dosud nepředstavitelné hranice, jakými bylo mimo jiné zvýšení využitelnosti hypotečního úvěru. V tomto období klesly úrokové sazby nabízené na našem trhu na úroveň sazeb nabízených v ostatních zemích EU. To zapříčinilo obrovský nárůst nově uzavřených úvěrů. Zároveň v roce 2004 novela zákona o dluhopisech

zrušila jednoznačnou účelovost hypotečního úvěru a na našem trhu se poprvé objevila tzv. americká hypotéka. [22]

Poslední fáze se pohybuje mezi lety 2006 až 2011 a je to období boomu a recese zároveň. Až do roku 2008, kdy do České republiky dorazila ekonomická krize, měl hypoteční trh stále stoupající tendenci. Na podzim tohoto roku se objevil propad trhu, který trval až do třetího čtvrtletí roku 2010. Od té doby je hypoteční trh opět na vzestupu. [53]

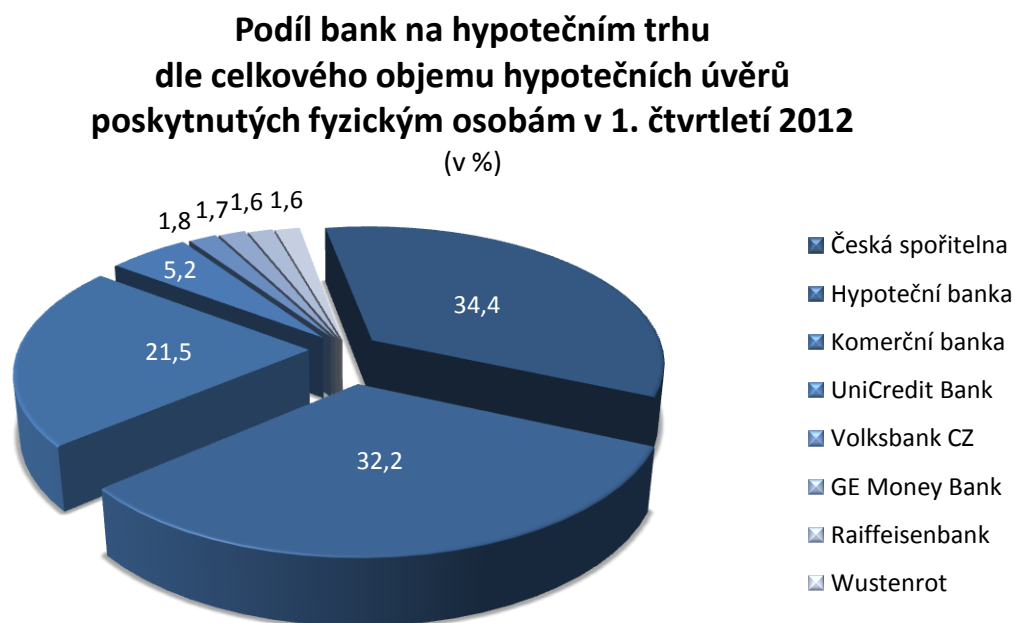
Tato poslední etapa začala velice vysokým tempem růstu na hypotečním trhu, které si přinesla již z období předchozího. Na přelomu let 2005 a 2006 se úrokové sazby hypotečních úvěrů ocitly na svém historickém minimu. Kromě hypotečního trhu, rostly ale i ceny nemovitostí. Ke zlomení jejich cen nepřispělo ani zvýšení DPH na stavební práce, které přišlo v roce 2007. Přesto v tomto roce dosáhl trh hypoték svého vrcholu při objemu poskytnutých úvěrů ve výši přesahující 146 mld. Kč. Na trhu se začaly objevovat další nové banky a rozvíjely si i nové trhy zaměřené na rizikové skupiny klientů, tzv. sub-prime klientů. Pak ale přišel rok 2008 a s ním do České republiky dorazila globální ekonomická krize, kterou v letech 2006 a 2007 spustilo prasknutí hypoteční bubliny v USA, kde byly velmi oblíbené právě úvěry pro sub-prime klientelu. Na tuto situaci okamžitě reagovala celá ekonomika státu. Nezaměstnanost rapidně stoupla a lidé začali místo půjčování spořit. Propad hypotečního trhu trval až do podzimu roku 2010, kdy se trh vzpamatoval a je opět na vzestupu. Je však jisté, že takový rapidní růst, jaký zde byl před rokem 2008, se již nezopakuje. [71]

8 Současná situace na hypotečním trhu v České republice

Zatímco v letech 2009 a 2010 se mezi sebou přetahovali o klienty zejména banky s menším tržním podílem a hypoteční titáni svoji pozici na trhu pouze kontrolovali, v loňském a letošním roce se rozhořel konkurenční boj i v těch nejvyšších sférách. České spořitelně se dokonce v prvním čtvrtletí roku 2012 podařilo sesadit Hypoteční banku z pozice jedničky na trhu. Výsledkem této cenové války na všech úrovních hypotečního trhu je nápadné posílení pozice tak zvané TOP 3. Toto označení je používáno pro tři nejsilnější banky na hypotečním trhu a dlouhodobě mezi ně patří Česká spořitelna, Hypoteční banka a Komerční banka. [69]

Již zmíněné výrazné posílení pozice TOP 3, které se odehrálo v 1. kvartálu letošního roku, je způsobeno jednak výrazným nárůstem poskytnutých hypotečních úvěrů Českou spořitelnou a Hypoteční bankou za udržení úrovně aktivit Komerční banky a jednak snížením obchodních aktivit Raiffeisenbank v tomto odvětví. Neméně důležitým faktorem tohoto posílení TOP 3 je však stagnace tržních podílů menších hypotečních institucí, jako jsou GE Money Bank či Wüstenrot. Velkým bankám také samozřejmě nahrává současný trend až rekordně úzkých úrokových sazeb. [69]

Graf č. 1: Podíl bank na hypotečním trhu dle celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám v 1. čtvrtletí 2012 (v %)



Zdroj: www.stavebni-forum.cz [online] [54]

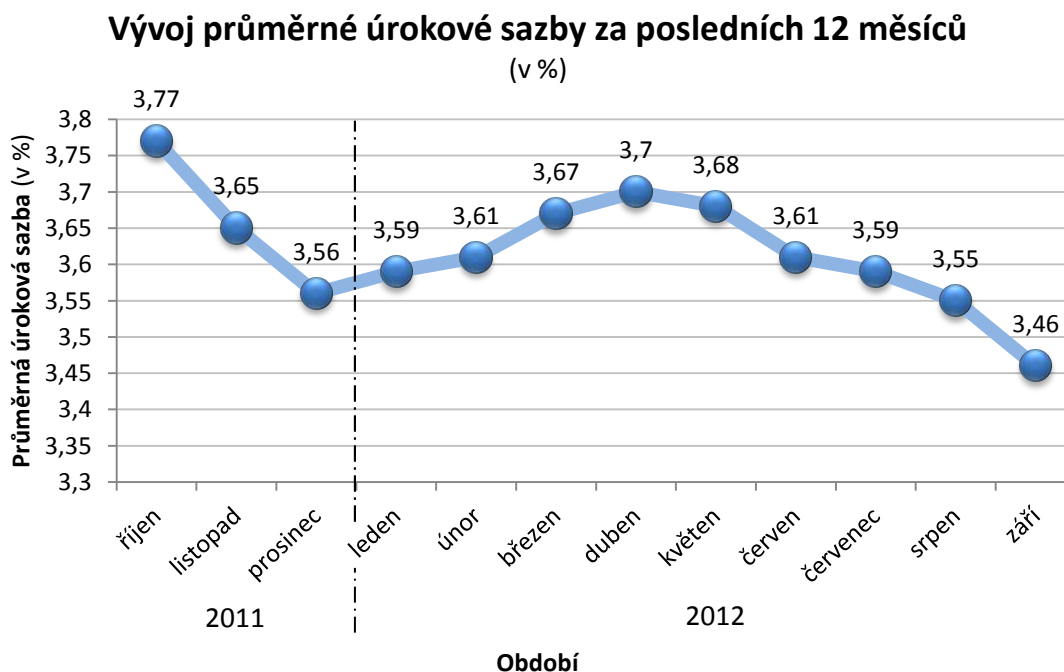
Přibližně v posledních dvou letech, je možné sledovat na hypotečním trhu každoměsíční boj o desetinky při snižování úrokových sazeb. V letošním roce je tento boj o to napjatější. Za posledních 12 měřených období padla již třikrát rekordní úroková míra. Ten poslední rekord je ze září tohoto roku, kdy klesla úroková míra ze srpnové hodnoty 3,55 % na neuvěřitelných 3,46 %, tj. o 9 bazických bodů. [34]

Tab. č. 1: Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték a PRIBOR 1M za posledních 12 měsíců (v %)

Období	Průměrná úroková sazba	PRIBOR 1M	Období	Průměrná úroková sazba	PRIBOR 1M
říjen 2011	3,77	0,96	duben 2012	3,70	0,95
listopad 2011	3,65	0,94	květen 2012	3,68	0,96
prosinec 2011	3,56	0,94	červen 2012	3,61	0,94
leden 2012	3,59	0,95	červenec 2012	3,59	0,75
únor 2012	3,61	0,96	srpen 2012	3,55	0,73
březen 2012	3,67	0,95	září 2012	3,46	0,64

Zdroj: www.hypindex.cz [online] [36] a www.cnb.cz [online] [59]

Graf č. 2: Vývoj průměrné úrokové sazby za posledních 12 měsíců (v %)



Zdroj: www.hypindex.cz [online] [36]

Přestože jsou úrokové míry na svém historickém minimu, nepřilákala tato skutečnost tolik nových žadatelů o hypoteční úvěr, jak by se dalo předpokládat. Naopak v září 2012 počet nově sjednaných úvěrů na bydlení klesl, a to o 862 hypoték oproti

srpnu stejného roku. V objemu dělal tento pokles počtu hypoték více než 1,5 miliardy korun. [34]

Konkrétní čísla, která potvrzují a upřesňují výše popsany vývoj, jsou shrnuta v následující tabulce.

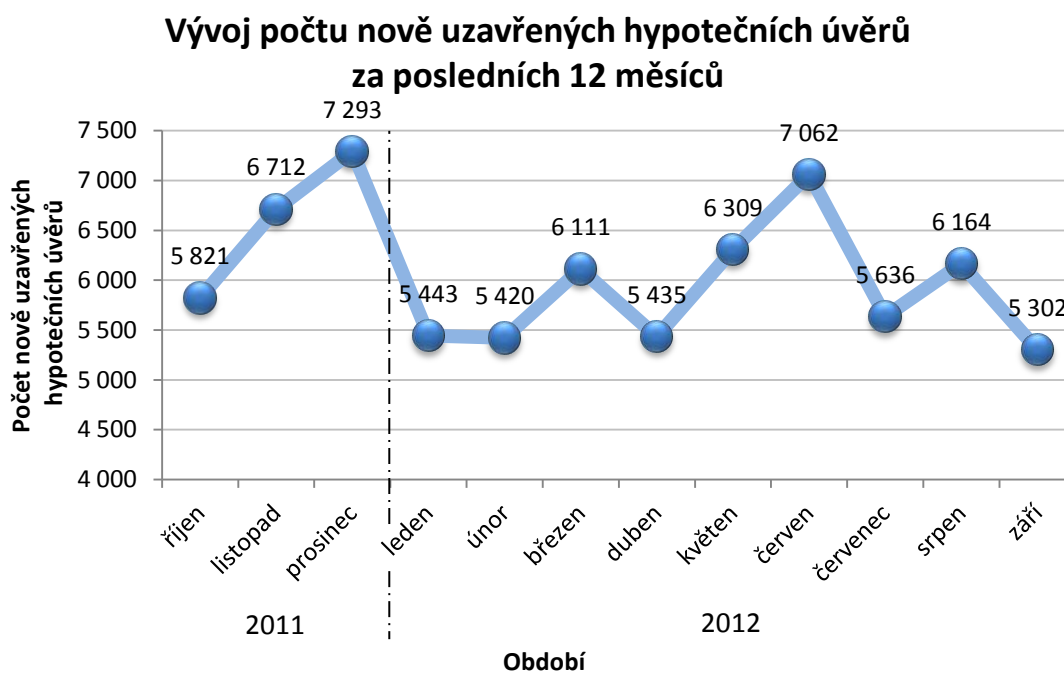
Tab. č. 2: Vývoj počtu a objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců

Období	Nové hypoteční úvěry		Období	Nové hypoteční úvěry	
	Počet	Objem (v mil. Kč)		Počet	Objem (v mil. Kč)
říjen 2011	5 821	9 819	duben 2012	5 435	9 067
listopad 2011	6 712	11 566	květen 2012	6 309	10 697
prosinec 2011	7 293	12 847	červen 2012	7 062	11 629
leden 2012	5 443	9 200	červenec 2012	5 636	9 143
únor 2012	5 420	8 888	srpen 2012	6 164	10 282
březen 2012	6 111	10 320	září 2012	5 302	8 698

Zdroj: www.hypindex.cz [online] [36]

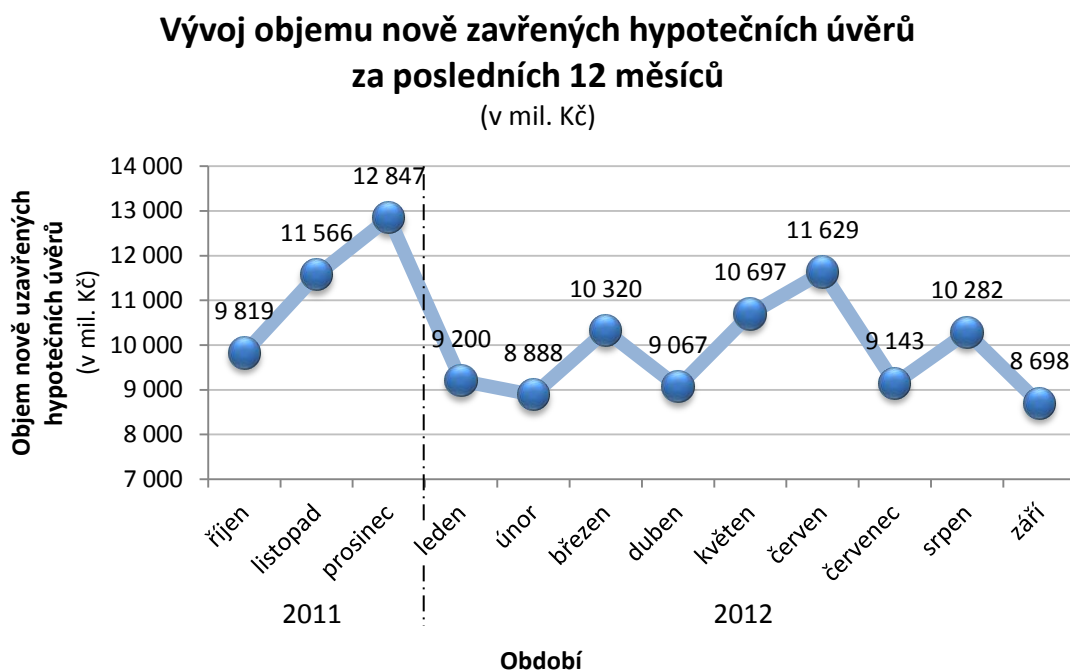
Z výše uvedené tabulky vychází následná grafická znázornění. Dva samostatné grafy znázorňují nejprve vývoj počtu nových hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců a následně vývoj objemu těchto nových úvěrů za téže období.

Graf č. 3: Vývoj počtu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců



Zdroj: www.hypindex.cz [online] [36]

Graf č. 4: Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců (v mil. Kč)



Zdroj: www.hypoindex.cz [online] [36]

8.1 Analýza vývoje současného hypotečního trhu

Zatímco zpočátku sledovaného období, tedy v posledním čtvrtletí roku 2011 je možné pozorovat celkem smysluplný vývoj trhu, kdy při poklesu úrokových sazeb roste počet nově uzavíraných hypotečních úvěrů, další vývoj již není tak transparentní.

Pokud bude rok 2012 rozdělen do jednotlivých čtvrtletí, pak je možné vypořádat následující. V prvním kvartálu tohoto roku je vidět velký propad v uzavírání nových hypotečních úvěrů oproti předchozím měsícům. To je dáno dlouhodobým trendem, který je tvořen poklesem na hypotečním trhu vždy s příchodem nového roku. Oproti ostatním měsícům jsou sice měsíce prvního čtvrtletí slabší, ale i tak dosáhl leden, únor i březen velmi dobrých až rekordních výsledků oproti srovnání s těmito měsíci předešlých let. [31] [32] [33]

Od začátku nového čtvrtletí, tedy od dubna 2012 už je opět možné pozorovat znatelnou citlivost na úrokovou sazbu.

Zajímavý a neobvyklý je zejména vývoj ke konci sledovaného období. Přestože úrokové sazby při svém pádu lámou rekordy, počty nově uzavřených hypotečních úvěrů se neřítí nijak závratně vzhůru. Tento podivný trend je nejmarkantnější na posledním

pozorovaném měsíci, tj. na září 2012, ve kterém je možné naměřit nejnižší úrokovou sazbu za to období (3,46 % p. a.), ale také nejnižší počet nově uzavřených hypotečních úvěrů za 12 měsíců (5 302).

Tento stav může mít hned několik možných příčin. První z nich je *nezaměstnanost*, která od června, který byl v roce 2012 na uzavírání hypotečních úvěrů zatím nejúspěšnější, stoupla o 0,4 %. [52]

Druhou možnou příčinou je *refinancování hypotečních úvěrů*, resp. jeho nerealizování. Přestože spouště hypotečních úvěrů skončilo období fixace a dlužníci by tak svoji dosavadní hypotéku mohli refinancovat hypotékou jinou, která jim nabízí výhodnější úrok, zůstávají tito klienti u svých původních bank. Mezi hypotečními ústavami se totiž velmi rozmáhá trend, kdy si banky své klienty mnohem více hlídají a chtějí si je udržet po celou dobu splácení úvěru. Takže i to může být důvodem poklesu nově uzavřených hypotečních úvěrů za daných podmínek. [34]

Dalším důvodem proč klesají nově uzavřené úvěry u hypotečních bank, přestože klesá úroková sazba a trh nemovitostí nabízí také velmi příjemné ceny, je ten, že se prodlužuje doba mezi rezervací nemovitosti a její koupí. Jak říká výkonný ředitel společnosti RE/MAX, pan Hanuš Němeček: „*Tento trend je způsoben větší váhavostí klientů, ohledně způsobu financování a především volby konkrétní banky.*“ [34]

9 Předpokládaný vývoj hypotečního trhu

Na základě zpráv České národní banky, resp. na základě rozhodnutí bankovní rady a guvernéra ČNB Ing. Miroslava Singera, Ph.D. je možné očekávat vývoj fixních úrokových sazeb minimálně na stejné výši, jaká byla nastavena v poslední době, a to ve výhledu až jednoho roku. Co se týká úrokových sazeb variabilních, ty by mohly dokonce ještě o něco klesnout. [65]

Odborníci předpokládají, že kromě sjednávání nových hypotečních úvěrů, jejichž počty by se měly zvyšovat díky klesajícím cenám realit, bude v příštím roce udávat hlavní tón hypotečnímu trhu zejména refinancování hypoték, kterým končí doba fixace. [71]

10 Finanční ústavy hypotečního bankovníctví v ČR a jejich produkty

Podle seznamu bank a dalších subjektů finančního trhu v České republice platného k 1. 10. 2012 je v současné době Českou národní bankou evidováno na našem území 44 bank a poboček zahraničních bank, ale zdaleka ne všechny z nich mají povolení k vydávání hypotečních zástavních listů. Toto emisní právo je udělováno Českou národní bankou po konzultaci s Komisí pro cenné papíry, a to pouze těm bankám, které splňují dané podmínky. Banky žádající o tuto licenci musí oddělit svoji dosavadní obchodní činnost od hypoteční činnosti a zároveň musí dosáhnout určité odborné vybavenosti, která se týká hypotečního bankovníctví. Tato vybavenost spočívá zejména v odbornosti a specializaci personální, ale také organizační či technické.

K dnešnímu dni, tj. k 1. 10. 2012 je možné najít hypoteční úvěry v nabídce mnoha finančních ústavů, ale pouze 17 z nich nabízí účelový hypoteční úvěr, který je možné použít k pořízení vlastního bydlení. Ale ani těchto 17 organizací není konečným počtem poskytovatelů těchto úvěrů. Najdou se mezi nimi tací, kteří hypoteční úvěry pouze zprostředkovávají, a skutečným poskytovatelem je jiná finanční instituce.

Na základě konzultací s několika hypotečními specialisty mi bylo doporučeno zpracovat nabídky jen vybraných bankovních domů, které jsou v tomto oboru nejsilnějšími hráči a jejich produkty spolu s poskytovanými službami jsou pro žadatele o úvěr nejvýhodnější. Nezávisle na sobě všichni tito odborníci doporučili k zpracování *Českou spořitelnu, a.s., Československou obchodní banku, a. s., GE Money Bank, a.s., Hypoteční banku, a.s., Komerční banku, a.s., Raiffeisenbank a.s. a UniCredit Bank Czech Republic, a.s.*

V následujících podkapitolách bude těchto 7 organizací stručně představeno spolu s hypotečními produkty, které nabízejí. Konkrétně se zaměříme na hypoteční úvěry, které jsou určeny fyzickým osobám, a které slouží k financování koupě, stavby, rekonstrukce nebo modernizace nemovitosti určené k vlastnímu bydlení.

Je nutno dodat, že přestože k dnešnímu dni tj. k 1. 10. 2012 jsou veškeré informace uvedené v této diplomové práci aktuální, změny na poli bankovníctví a hypotečních produktů jsou tak rychlé, že některé z těchto informací již zakrátko nemusí platit.

10.1 Česká spořitelna, a. s.

Jak bylo již řečeno v kapitole 7 Historický vývoj hypotečního bankovníctví, Česká spořitelna vznikla již za Rakouského císařství v roce 1825 tehdy ještě jako tzv. Schraňovací pokladnice pro hlavní město Prahu a pro Čechy. Postupem času se spíše vžil kratší název Spořitelna Česká. Současná podoba České spořitelny jako akciové společnosti vznikla až v roce 1992. O tři roky později, tedy v roce 1995 získala i povolení České národní banky k emisi hypotečních zástavních listů a tím Česká spořitelna obnovila svoji hypoteční činnost. Na počátku nového milénia se Česká spořitelna, a. s. se stala součástí Erste Group, významným poskytovatelem finančních služeb pro střední a východní Evropu. V předloňském ročníku soutěže Fincentrum Banka roku získala Česká spořitelna titul Banka roku 2010 a již posedmé v řadě vyhrála v kategorii Nejdůvěryhodnější banka roku. [27]

Strukturu akcionářů je možné rozdělit na 3 části: 1,566 % na základním kapitálu České spořitelny vlastní města a obce České republiky, 0,444 % podílu na základním kapitálu mají právnické a fyzické osoby a zbývajících 97,989 % základního kapitálu vlastní *EGB Ceps Holding GmbH*. [26]

Česká spořitelna nabízí ve svém portfoliu mnoho produktů, které je možné využít pro financování vlastního bydlení, ovšem klasický účelový hypoteční úvěr nabízí pouze jeden. Jedná se o tak zvanou **Hypotéku na bydlení České spořitelny**, která je popsána v následující podkapitole. [26]

10.1.1 Hypotéka na bydlení České spořitelny

Tento hypoteční úvěr je určen jak pro financování koupě nemovitosti, tak i pro financování její výstavby, rekonstrukce či modernizace. Mezi výhody tohoto produktu patří to, že při výstavbě je možné čerpat peníze bez předkládání faktur. Česká spořitelna dále u tohoto produktu nabízí financování družstevních bytů a dřevostaveb, a to i bez zástavy jinou nemovitostí. [26]

V rámci Hypotéky na bydlení České spořitelny si mohou žadatelé o úvěr vybrat ze dvou možných variant úrokových sazeb. Mohou si zvolit buď *pevnou úrokovou míru*, jejíž výše je závislá na poměru mezi požadovanou částkou úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti (LTV) a na době fixace této sazby. Druhou variantou je *úroková sazba*

proměnná, jejíž výše je závislá na vývoji jednoměsíční sazby PRIBOR 1M. Její součástí je kromě sazby PRIBOR také pevná odchylka banky. [26]

Tento úvěr od České spořitelny je omezen horní neobvyklou věkovou hranicí. Mohou jej využít pouze osoby, které v den úplného splacení úvěru nebudou starší 67 let, zatímco naprostá většina ostatních hypotečních bank počítá s věkem 70 let. [26]

Tab. č. 3: Hypotéka na bydlení České spořitelny

Název úvěru:		Hypotéka na bydlení České spořitelny
Výše úvěru	minimální:	není omezeno
	maximální:	100 % hodnoty nemovitosti
Úroková sazba	fixní:	3,04 – 4,24 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
	variabilní:	PRIBOR 1M + odchylka v minimální výši 1,5 %
Fixace úrokové sazby:		1 až 15 let
Splatnost úvěru:		až 30 let
Čerpání úvěru	nejpozději:	neurčeno
	nejdříve:	24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:		0 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:		150 Kč/měsíc
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:		3 900 Kč (byt)
		5 400 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.2 Československá obchodní banka, a. s.

Československá obchodní banka byla založena v roce 1964 jako specializovaná banka státu, která se zaměřovala na služby pro firemní klientelu v devizové oblasti, úvěrovala zahraniční obchod a zabezpečovala zahraniční platební styk. Po roce 1989 svoji dosavadní činnost rozšířila o služby pro nově vzniklé právnické i fyzické osoby a výrazně rozšířila svoji pobočkovou síť. O deset let později v roce 1999 proběhla privatizace a většinovým vlastníkem Československé obchodní banky se stala belgická banka KBC Bank, která je součástí finanční skupiny KBC Group N. V. V následujícím roce ČSOB provedla akvizici Investiční a Poštovní banky, a. s. V roce 2007 se banka KBC Bank, po odkoupení zbývajících minoritních podílů, stala jediným vlastníkem a akcionářem ČSOB. Od svého založení až do roku 2008 působila Československá obchodní banka jak na našem, tak na slovenském trhu. V lednu 2008 se slovenská

pobočka ČSOB oddělila. V současné době je ČSOB bankou univerzální, která poskytuje služby všem klientským segmentům. Na trhu operuje nejen pod značkou ČSOB, ale i Poštovní spořitelny. Pobočková síť Československé obchodní banky nenabízí pouze produkty bankovní sféry, ale také širokou škálu služeb celé Skupiny ČSOB, do které patří například ČSOB Pojišťovna, Hypoteční banka, ČSOB Leasing a další. [29]

100% podíl v ČSOB vlastní *KBC Group*, která se skládá z následujících členů s těmito podíly na základním kapitálu: *KBC Ancora* 23 %, *Cera* 7 %, *MRRB* (sdružení zemědělců) 13 %, ostatní kmenoví akcionáři 11 %, společnosti skupiny *KBC* 5 % a akcie volně obchodované 41 %. [28]

ČSOB nabízí ve svém portfoliu produktů pro financování bydlení širokou škálu hypotečních úvěrů. Veškeré úvěry jsou však uzavírány Československou obchodní bankou výhradně jménem Hypoteční banky, jakožto člena Skupiny ČSOB. [28]

Nabízenými produkty jsou **Hypotéka do 70 %**, **Hypotéka do 85 %**, **Hypotéka do 100 %** či **Hypotéka bez doložení příjmů** (viz 10.4 Hypoteční banka, a. s.). Jediný rozdíl je v tom, že první tři jmenované hypoteční úvěry nabízí ČSOB již od výše 200 000 Kč, zatímco nabídka Hypoteční banky začíná na 300 000 Kč. ČSOB nabízí navíc tak zvanou **Hypotéku s bonusem**, která se dá označit spíše za modifikaci nabízených úvěrů než samostatným hypotečním úvěrem. [28]

10.2.1 ČSOB Hypotéka s bonusem

Tento druh úvěru v sobě skrývá odměnu při splnění určitých podmínek, a to ve formě odpuštění 5 % z výše úvěru, pokud dlužník zůstane u ČSOB po celou dobu splácení, tzn. pokud nebude svůj dluh refinancovat jiným hypotečním úvěrem. První polovina bonusu je klientovi udělena po uplynutí 12. roku splácení úvěru a druhá polovina na jeho konci. Tento bonus je nevratný, takže po vyplacení prvních 50 % bonusu klient tuto částku nevrací, ani pokud poruší podmínky této služby. [28]

Hypotéka s bonusem je poskytována na koupi nemovitosti do osobního nebo družstevního vlastnictví, k výstavbě, rekonstrukci a opravám nemovitosti nebo k refinancování dříve poskytnutých úvěrů. Je-li použita na výstavbu nebo rekonstrukci není dlužník povinen dokládat faktury o použití čerpaných finančních prostředků. [28]

Minimální výše této varianty úvěru je stejně jako u ostatních úvěrů nabízených ČSOB 200 000 Kč, maximální je pak až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti, a to bez

pevného omezení. Úroková sazba se pohybuje na stejné výši jako u Hypotéky do 70, 85 a 100 %. Fixaci je možné zvolit na 3 nebo 5 let a splatit tento typ úvěru je možné od 20 do 40 let. Ostatní parametry se neodlišují od již zmíněných úvěrů. [28]

10.3 GE Money Bank, a. s.

V České republice působí společnost GE od roku 1997 jakožto GE Money se svými třemi hlavními organizacemi: GE Money Bank, GE Money Multiservis a GE Money Auto. GE Money Bank, a. s. byla uvedena na český trh v roce 1998, a to pod názvem GE Capital Bank, a. s., pod kterým fungovala až do ledna roku 2005. Za své produkty a služby získala několikrát ocenění Zlatá koruna. [30]

Výčet akcionářů GE Money Bank je velmi stručný. 100% vlastníkem je *GE Capital International Holdings Corporation*. [30]

GE Money nabízí **Hypotéku GEMB**, kterou je možné sjednat ve dvou variantách dle úrokové sazby, a to s fixní sazbou nebo se sazbou variabilní, což je tzv. variabilní hypotéka. Ovšem pro získání tohoto úvěru je žadatel povinen si zřídit běžný účet u GE Money Bank. [30]

10.3.1 Hypotéka GEMB

Hypoteční úvěr od GE Money Bank je určený k financování nákupu, rekonstrukci, výstavbě nebo dostavbě nemovitostí určených k bydlení, k vypořádání vlastnických práv k nemovitosti či k refinancování již dříve sjednané půjčky na bydlení. Výhodou tohoto úvěru je možnost proplacení nákladů do nemovitostí až 3 roky zpětně a pro čerpání úvěru na rekonstrukci nebo výstavbu není nutné předkládat faktury. [30]

V případě variabilní úrokové sazby je tato sazba složena z pevné a variabilní části – pevná část je platná po celou dobu trvání úvěru nebo podle doby fixace, zatímco variabilní část se mění jedenkrát za měsíc, a to podle aktuální situace na trhu peněz. Výhodou tohoto hypotečního úvěru je, že celková výše úrokové sazby je zpravidla nižší než u předešlého typu úvěru a díky tomu má i nižší celkovou měsíční splátku. [30]

Tab. č. 4: Hypotéka GEMB

Název úvěru:		Hypotéka GEMB
Výše úvěru	minimální:	300 000 Kč
	maximální:	80 % (100 %) zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba	fixní:	3,59 – 5,99 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
	variabilní:	PRIBOR 1M + odchylka ve výši 1,99 – 3,91 % ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
Fixace úrokové sazby:		1 až 10 let
Splatnost úvěru:		5 – 30 let
Čerpání úvěru	nejpozději:	12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy
	nejdéle:	24 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:		2 900 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:		200 Kč
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:		3 000 Kč (byt)
		4 500 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

GE Money Bank poskytuje také službu HypoExpres. Jde o rychlé vyřízení a schválení hypotečního úvěru – banka uvádí do 3 hodin, a to jen na základě příjmů žadatele, přičemž žadatel nepotřebuje k tomuto vyřízení žádný doklad k nemovitosti. Nemovitost si může žadatel vybrat do 6 měsíců od schválení úvěru. [30]

10.4 Hypoteční banka, a. s.

Hypoteční banka byla založena počátkem roku 1991 původně pod názvem Agrobanka v Hradci králové jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. Hned v následujícím roce se přejmenovala na Regiobanku. Dva roky nato, tedy v roce 1994, došlo k dalšímu přejmenování na Českomoravskou hypoteční banku. Od roku 1995 má banka povolení od ČNB k vydávání hypotečních zástavních listů. V roce 2000 se většinovým vlastníkem tehdy ještě Českomoravské hypoteční banky stala ČSOB. Od roku 2006 používá banka současný název, tedy Hypoteční banka, a. s. a od roku 2009 je ČSOB jediným akcionářem Hypoteční banky. [38]

Vlastníkem 100 % akcií Hypoteční banky je ČSOB a tudíž skupina *KBC Group* zmíněná již v podkapitole věnované Československé obchodní bance. [37]

Hypoteční banka jak už její název napovídá je opravdovým specialistou v oblasti úvěrů na bydlení. Ve svém portfoliu nabízí velmi širokou škálu hypotečních úvěrů, které dělí podle účelu jejich využití nebo volitelných parametrů. Proto je v její nabídce možné najít hypotéky s názvy: **Byt v osobním vlastnictví, Družstevní byt, Dům - koupě, Stavba a rekonstrukce** a další řádku speciálních hypoték, mezi něž patří například **Hypotéka pro absolventy** nebo **Hypotéka pro manažery**. Podle volitelných parametrů je možné tu najít **Hypotéku bez poplatků** nebo **Hypotéku bez doložení příjmů**. [37]

10.4.1 Hypotéka na byt v osobním vlastnictví

Jedná se o účelový úvěr určený ke koupi bytu do osobního vlastnictví, vypořádání majetkových poměrů spojených s bytem v osobním vlastnictví nebo k profinancování již dříve zaplacených vlastních prostředků. [37]

10.4.2 Hypotéka na družstevní byt

Tento hypoteční úvěr je určený ke koupi družstevního bytu, resp. k převodu práv a povinností k družstevnímu bytu. Žadatel však musí mít k dispozici ještě jinou nemovitost, kterou by za tento úvěr mohl ručit. [37]

10.4.3 Hypotéka na dům - koupě

Úvěr Dům – koupě je, jak už název napovídá, určen pouze pro koupi rodinného domu nebo vypořádání majetkových poměrů souvisejících s domem. Není tedy možné pomocí prostředků získaných z tohoto úvěru financovat výstavbu, přestavbu či jiné úpravy nemovitosti. [37]

10.4.4 Hypotéka na stavbu a rekonstrukce

Na rozdíl od předchozích hypotečních úvěrů, které nabízí Hypoteční banka, Stavbu a rekonstrukci nelze použít na koupi bytu, domu ani pozemku. Tento úvěr je možné použít pouze na stavbu nebo rekonstrukci bytu či domu. [37]

Všechny výše popsané hypoteční úvěry (**Byt v osobním vlastnictví, Družstevní byt, Dům – koupě** a **Stavba a rekonstrukce**) jsou dále bankou rozděleny podle LTV celkem do třech kategorií, a to na **Hypotéku do 70 %**, **Hypotéku do 85 %** a **Hypotéku do 100 %**. Tyto kategorie disponují stejnými základními parametry pro jednotlivé úvěry, které se pak liší už jen svým účelem. [37]

Tab. č. 5: Hypotéka do 70 %, Hypotéka do 85 %, Hypotéka do 100 %

Název úvěru:	Hypotéka do 70 %, Hypotéka do 85 %, Hypotéka do 100 %	
Výše úvěru	minimální:	300 000 Kč
	maximální:	70, 85 nebo 100 % zástavní hodnoty nemovitosti (bez omezení maximální výše úvěru)
Úroková sazba	fixní:	3,09 – 6,29 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
	variabilní:	P plus = roční PRIBOR + odchylka fixovaná na 5 let
Fixace úrokové sazby:	1 až 30 let	
Splatnost úvěru:	5 – 40 let (Hypotéka do 70 %) 5 – 30 let (Hypotéka do 85 % a Hypotéka do 100 %)	
Čerpání úvěru	nejpozději:	neuvádí
	nejdéle:	24 měsíců
Poplatky za vyřízení úvěru:	0,4 % z výše poskytnutého úvěru minimálně 2 000 Kč maximálně 10 000 Kč	
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	150 – 320 Kč/měsíc	
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	3 500 Kč (byt)	
	4 500 Kč (dům)	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.4.5 Hypotéka pro absolventy

Hypotéka pro absolventy je úvěr, který umožňuje získat finanční prostředky pro pořízení vlastního bydlení i mladým lidem, a který je možné zpočátku splácet po menších částkách a postupem času splátky zvyšovat. Je určen absolventům vysokých popřípadě středních škol do 30 let věku, kteří jsou na počátku kariéry, a u kterých se předpokládá zvyšování jejich příjmů. Nebo rodinám, kde je jeden z partnerů na mateřské nebo rodičovské dovolené, ale plánuje návrat do práce. [37]

Tento produkt funguje na principu *progresivního typu splácení*, který umožňuje zpočátku nižší finanční zatížení, a to splátkami nižšími než by byly splátky anuitní. Splátky úvěru se postupem času s očekávaným růstem příjmů dlužníka zvyšují. Pokud je třeba, má klient možnost změnit tento typ splácení na anuitní splátky a tím zvýšit svoji měsíční splátku. [37]

Hypotéka pro absolventy se od předchozích nabídek Hypoteční banky liší v maximální výši úvěru, která je v tomto případě 85 % zástavní hodnoty nemovitosti, nejvýše však 5 000 000 Kč. Dále pak je odlišná v době fixace, kterou si může klient zvolit v rozmezí 3 až 25 let a splatnosti úvěru, která je 20 až 25 let. Ostatní podmínky zůstávají pro klienta stejné. Co se týká úrokových sazeb, banka ve svém sazebníku uvádí jejich rozpětí pouze pro 70% LTV, toto rozmezí se pak pohybuje mezi 3,44 – 4,94 % p. a. Klient si však může samozřejmě zvolit i sazbu P plus. [37]

10.4.6 Hypotéka pro manažery

Dalo by se říci, že Hypotéka pro manažery je opakem předchozího hypotečního úvěru Hypotéka pro absolventy. U této hypotéky se předpokládají v současné době vyšší příjmy žadatele o úvěr a zároveň se očekává, že v budoucnu se tyto příjmy budou snižovat. Spolu s tímto vývojem se také pohybují splátky tohoto úvěru – zprvu dlužník splácí více a postupem času splátky klesají. Hypotéka pro manažery je tedy určena spíše bonitním klientům, kteří očekávají určitý pokles svých příjmů nebo klientům, kteří jsou na vrcholu své kariéry a opět očekávají snižování svých příjmů. [37]

Podstatou tohoto úvěru je *degresivní typ splácení*, tedy pravý opak předchozího progresivního typu. Tento přístup umožňuje soustředit finanční zatížení na počátek období splácení a ke konci úvěru dovoluje splátky snižovat. Dlužník má možnost v tomto případě změnit typ splácení na anuitní a tím snížit svoji měsíční splátku. [37]

V této variantě úvěru začíná výše zapůjčených finančních prostředků na 1 500 000 Kč a dosahuje úrovně až 100 % zástavní hodnoty nemovitosti. Fixaci úrokové sazby je možné zvolit na 3 až 30 let se splatností na 5 – 40 let. Fixní úroková sazba se v tomto případě opět uvádí pouze pro variantu 70% LTV, a to v rozmezí 3,19 – 4,69 % p. a. nebo je zde opět možnost zvolit sazbu P plus. Ostatní podmínky se oproti základním variantám úvěru nemění. [37]

10.4.7 Hypotéka bez doložení příjmů

Hypotéka bez doložení příjmů je jako produkt Hypoteční bankou nabízena k Hypotéce na byt v osobním vlastnictví, k Hypotéce na družstevní byt, k Hypotéce na dům – koupě, k Hypotéce na stavbu a rekonstrukci a k Hypotéce na pozemek, ale vždy maximálně do výše 50 % zástavní hodnoty nemovitosti. Minimální výše úvěru je při

tom 200 000 Kč a maximální pak 5 000 000 Kč. Tato varianta hypotečního úvěru je splatná 5 – 40 let a fixaci úrokové sazby si může dlužník zvolit mezi 3 až 30 lety. [37]

Žadatelem musí být fyzická osoba, která nedokládá standardním způsobem příjmy pro poskytnutí běžného hypotečního úvěru. Tento přístup je výhodný zejména pro podnikatele, kteří své příjmy upravují pro účely daňového přiznání a s těmito příjmy by nedosáhli na běžně nabízené hypoteční úvěry. [37]

Minimální hodnota zastavované nemovitosti, která slouží v tomto případě pro zajištění úvěru, musí být alespoň 1 000 000 Kč a touto zástavou může být nemovitost sloužící k bydlení včetně příslušenství, bytový dům či nebytová jednotka, ovšem za předpokladu, že se realizací investičního záměru stane bytovou jednotkou. [37]

10.4.8 Hypotéka bez poplatků

Tuto alternativu hypotéky je možné kombinovat s Hypotékou na byt v osobním vlastnictví, s Hypotékou na dům – koupě a s Hypotékou na stavbu. [37]

Pomocí této služby je možné snížit počáteční náklady na získání úvěru. Pro sjednání hypotečního úvěru nepotřebuje žadatel žádnou hotovost. Později neplatí ani poplatky za vedení účtu ani další vybrané poplatky. Náklady na pořízení hypotéky, vedení účtu a další jsou totiž přeneseny do úrokové sazby. Její konečnou výši pak tvoří standardní úroková sazba a fixní odchylka, která se po celou dobu splácení nemění. [37]

Hypotéku bez poplatků je možné poskytovat k úvěrům s dobou fixace úrokové sazby 3 roky a vyšší a sazbou P plus. [37]

10.5 Komerční banka, a. s.

Během oddělování centrálního bankovníctví od bankovníctví komerčního a vytváření dvoustupňové bankovní soustavy v roce 1990 vznikla Komerční banka. Ta dostala za úkol provádět obchodní činnosti bývalé Státní banky Československé. Až v roce 1992 se z Komerční banky jako státního podniku stala akciová společnost, jejíž akcie se začaly o tři roky později prodávat na mezinárodním kapitálovém trhu. V roce 2001 odprodal stát svých 60 % akcií v KB společnosti Sociétés Générale, která začala banku transformovat do její dnešní podoby. Pět let nato odkoupila KB většinový podíl ve 3. největší stavební spořitelně u nás, Modré pyramidě. Na přelomu let 2010 a 2011 proběhla přeshraniční fúze, která spojila českou KB s Komerční bankou Bratislava. [47]

Komerční banka ve své výroční zprávě z roku 2011 uvádí celkem 46 080 akcionářů v následujícím složení a s těmito podíly na základním kapitálu Komerční banky: právnické osoby domácí 1,37 %, právnické osoby zahraniční 95,32 %, fyzické osoby domácí 3,13 % a fyzické osoby zahraniční 0,17 %. Z těch nejvýznamnějších zpráva jmenuje *Société Générale S.A.* s 60,35 % na základním kapitálu, *Chase Nominees Limited* vlastníci 4,65 % základního kapitálu a *Nortrust Nominees Limited* s 3,69 % základního kapitálu. [46]

Mezi hypoteční produkty Komerční banky je možné zařadit **Hypoteční úvěr KB, Flexibilní hypotéku, Hypotéku 2 v 1** nebo **Hypotéku Dopředu Dozadu**. [46]

10.5.1 Hypoteční úvěr KB

Hypoteční úvěr od KB je určen ke koupi nemovitosti, vypořádání majetkových práv, výstavbě, rekonstrukci, modernizaci a opravám nemovitosti, dokonce i k předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy. [46]

Tab. č. 6: Hypoteční úvěr KB

Název úvěru:	Hypoteční úvěr KB	
Výše úvěru	minimální:	200 000 Kč
	maximální:	100 % zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba:	2,99 – 5,09 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby	
Fixace úrokové sazby:	1 až 15 let	
Splatnost úvěru:	5 – 30 let	
Čerpání úvěru	nejpozději:	9 měsíců od podpisu smlouvy
	nejdéle:	24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:	2 900 Kč	
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	150 Kč/měsíc	
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	3 500 Kč (byt)	
	4 500 Kč (dům)	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

S tímto úvěrem lze proplatit i vedlejší náklady související s investicí do nemovitosti, jako je projektová dokumentace, zaměření stavby nebo provize realitní kanceláře. Suma těchto nákladů ovšem nesmí překročit 50 % objemu úvěru. [46]

Hypoteční úvěr od KB navíc umožňuje 2 způsoby čerpání úvěru, a to čerpání účelově, tj. s doložením konkrétních dokladů prokazujících účel čerpání nebo čerpání zálohově – bez dokládání konkrétních účetních dokladů (tato možnost se týká pouze úvěru za účelem rekonstrukce nebo výstavby nemovitosti). [46]

10.5.2 Flexibilní hypotéka

U Flexibilní hypotéky je možné v jejím průběhu měnit výši splátek. I tato hypotéka stejně jako předchozí Hypoteční úvěr Komerční banky slouží ke koupi, výstavbě, rekonstrukci, modernizaci a opravám nemovitosti, dále k vypořádání majetkových poměrů ve vztahu k nemovitosti či předplacení nájemného za účelem uzavření nájemní smlouvy. A opět jako u předchozího úvěru je možné až 50 % objemu hypotečního úvěru využít na vedlejší náklady. [46]

Tab. č. 7: Flexibilní hypotéka

Název úvěru:	Flexibilní hypotéka
Výše úvěru	minimální: 200 000 Kč
	maximální: 100 % zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba:	2,99 – 5,09 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
Fixace úrokové sazby:	1 až 15 let
Splatnost úvěru:	5 – 30 let
Čerpání úvěru	nejpozději: 9 měsíců od podpisu smlouvy
	nejdříve: 24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:	2 900 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	250 Kč/měsíc
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	3 500 Kč (byt)
	4 500 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Také tento úvěr umožňuje čerpání finančních prostředků buď účelově (s doložením dokladů) nebo zálohově (bez doložení dokladů). [46]

10.5.3 Hypotéka 2 v 1

Jedná se vlastně o klasický hypoteční úvěr (účelový úvěr) a americkou hypotéku (tedy neúčelový úvěr) dohromady. Část účelovou je možno použít na stejné účely jako u předchozích dvou úvěrů. Část neúčelová může činit nanejvýše 20 % z celkové výše

úvěru, maximálně však 400 000 Kč. Tuto částku je možné využít na cokoliv například vybavení bytu, nákup nábytku, elektroniky a podobně. Financování ale musí vždy souviset s danou nemovitostí. Navíc pro neúčelovou část platí pouze maximální udávaná splatnost hypotečního úvěru. Minimální splatnost zde neplatí a neúčelový díl úvěru je tedy možné splatit kdykoliv. [46]

Tab. č. 8: Hypotéka 2 v 1

Název úvěru:	Hypotéka 2 v 1
Výše úvěru	250 000 Kč
minimální:	účelová část 200 000 Kč neúčelová část 50 000 Kč
maximální:	100 % zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba:	2,99 – 5,09 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
Fixace úrokové sazby:	1 až 15 let
Splatnost úvěru:	5 – 30 let
Čerpání úvěru	nejpozději: 9 měsíců od podpisu smlouvy
nejdéle:	24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:	2 900 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	150 Kč + 80 Kč za neúčelovou část
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	3 500 Kč (byt)
	4 500 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.6 Raiffeisenbank a. s.

Raiffeisen má více než 140letou historii, ale na našem trhu se objevila až v roce 1993. V roce 2006 zahájila Raiffeisenbank spolu s eBankou integrační proces, který byl dokončen o dva roky později. Raiffeisenbank je úspěšnou a v ČR oblíbenou peněžní institucí, což také potvrzují nejrůznější ocenění, kterými se může banka pyšnit. [56]

Struktura akcionářů Raiffeisenbank je poměrně jednoduchá. Skládá se pouze ze tří vlastníků, a to *Raiffeisen Cee Region Holding GmbH* vlastníci 51 % základního kapitálu Raiffeisenbank, *RB Prag Beteiligungs GmbH* s 25 % jejího základního kapitálu a *Raiffeisen Zentralbank Österreich AG* mající v držení zbývajících 24 %. [56]

Raiffeisenbank nabízí žadatelům o úvěr na nemovitost tyto možnosti: **Hypotéku Klasik, Hypotéku Klasik Plus** nebo **Equi hypotéku – bez dokládání příjmů**. Těmito

produkty je možné financovat bytové jednotky v osobním i družstevním vlastnictví, ateliéry, rodinné domy či vedlejší stavby, jako jsou například garáže nebo kůlny, a to za předpokladu, že tvoří funkční celek s předešlými nemovitostmi. [56]

10.6.1 Hypotéka Klasik

Tuto hypotéku od Raiffeisenbank je možné využít na pořízení nemovitosti k bydlení i k pronájmu. Pořízením se rozumí nejen koupě, odkoupení práv v bytovém družstvu či výstavba, ale i rekonstrukce nebo vypořádání majetkových práv spojených. Mimo to je tímto úvěrem možné také refinancovat již dříve uzavřené půjčky. [56]

Kromě nemovitostí vyjmenovaných v obecném úvodu k hypotékám této banky, úvěrem Klasik je navíc možné financovat rekreační objekty, bytové domy určené k vlastnímu užívání a stavební pozemky do 5 000 m². [56]

Bude-li tímto úvěrem financována stavba nemovitosti, není dlužník povinen dokládat faktury jako důkaz o účelu čerpání úvěru. [56]

Tab. č. 9: Hypotéka Klasik

Název úvěru:		Hypotéka Klasik
Výše úvěru	minimální:	500 000 Kč
	maximální:	100 % zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba	fixní:	3,39 – 5,29 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
	variabilní:	PRIBOR 1M + přírážka 3,70 – 4,90 %
Fixace úrokové sazby:		1 až 15 let
Splatnost úvěru:		5 – 30 let
Čerpání úvěru	nejpozději:	dle konkrétního účelu úvěru
	nejdříve:	24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:		0 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:		150 Kč/měsíc
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:		4 000 Kč (byt)
		5 000 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Dlužník má možnost až 20 % tohoto úvěru použít na cokoli bez dokládání účelu využití. To ovšem platí pouze u úvěrů sjednaných na částku vyšší než je 1 880 000 Kč. [56]

Ke každé Hypotéce Klasik je možné zřídit také tzv. *Offset*, tj. zápočet úspor. Ten je prováděn až do výše 100 % nesplacené jistiny úvěru, tzn. má-li dlužník na spořicímu účtu uložen vklad ve výši nesplacené jistiny, nebude bance platit žádné úroky. [56]

10.6.2 Hypotéka Klasik Plus

Hypotéka Klasik Plus je tvořena dvěma na sobě závislými úvěry. Dlužníkovi je nejprve poskytnut nezajištěný úvěr, a to až na dobu 24 měsíců, který je zřízením zástavního práva k nemovitosti následně splacen hypotečním úvěrem. [56]

Tento úvěr je vhodný k pořízení nemovitosti v rámci developerského projektu, výstavbu montovaného domu, koupi bytu od obce či města, koupi nemovitosti v dražbě, pořízení družstevního bytu do osobního vlastnictví nebo k zahájení výstavby v situaci, kdy by žadatel hodnota nemovitosti neumožňovala čerpání úvěru. [56]

I v tomto případě platí, pokud bude úvěrem financována výstavba nemovitosti, není klient povinen dokládat faktury pro odůvodnění účelu čerpání úvěru. [56]

Tab. č. 10: Hypotéka Klasik Plus

Název úvěru:	Hypotéka Klasik Plus
Výše úvěru	minimální: 500 000 Kč
	maximální: 70 % zástavní hodnoty nemovitosti (90 % zástavní hodnoty montovaného rodinného domu) maximálně však 4 000 000 Kč
Úroková sazba	fixní: 3,39 – 5,29 % p. a. – zajištěný úvěr ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby 5,69 – 7,59 % p. a. – nezajištěný úvěr ↳ závisí na fixaci úrokové sazby
	variabilní: PRIBOR 1M + přírážka 3,70 – 4,90 %
	Fixace úrokové sazby: 1 až 15 let
Splatnost úvěru:	5 – 30 let zajištěný úvěr 24 měsíců nezajištěný úvěr
Čerpání úvěru	nejpozději: dle konkrétního účelu úvěru
	nejdéle: 24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:	0 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	150 Kč/ měsíc
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	4 000 Kč (byt)
	5 000 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.6.3 Equi hypotéka – bez dokládání příjmů

Tento úvěr od Raiffeisenbank je vhodný pro ty žadatele, kteří chtějí získat hypoteční úvěr a zároveň nemohou nebo nechtějí doložit svůj příjem standardně požadovaným způsobem. V tomto případě banka nepožaduje potvrzování příjmů daňovým přiznáním, výplatními páskami nebo potvrzením o příjmu, ale postačí jí prohlášení o příjmech. [56]

Equi hypotéku je možné použít na koupi nemovitosti, a to i v zahraničí, úhradu za převod členských práv v bytovém družstvu, výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti či vypořádání majetkových práv souvisejících s nemovitostí. Tímto hypotečním úvěrem lze také refinancovat již dříve uzavřené úvěry se stejným účelem. [56]

Equi hypotéku je možné sjednat jak v účelové, tak i neúčelové variantě. [56]

Tab. č. 11: Equi hypotéka – bez dokládání příjmů

Název úvěru:	Equi hypotéka – bez dokládání příjmů	
Výše úvěru	minimální:	300 000 Kč
	maximální:	50 % zástavní hodnoty nemovitosti
Úroková sazba:	5,78 – 6,67 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby	
Fixace úrokové sazby:	1 až 15 let	
Splatnost úvěru:	5 – 20 let zajištěný úvěr	
Čerpání úvěru	nejpozději:	dle konkrétního účelu úvěru
	nejdříve:	24 měsíců od podpisu smlouvy
Poplatky za vyřízení úvěru:	3 % z výše úvěru minimálně 9 000 Kč maximálně 150 000 Kč	
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	150 Kč/měsíc	
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	4 000 Kč (byt)	
	5 000 Kč (dům)	

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.7 UniCredit Bank Czech Republic, a. s.

V roce 1996 zahájila svoji činnost v České republice banka Vereinsbank. Ta se posléze přejmenovala na HypoVereinsbank a po další změně obchodního jména v roce 2001 z ní byla HVB Bank. A v roce 2007 ze spojení právě HVB Bank a Živnostenské

banky vznikla UniCredit Bank. Banka nabízí široké spektrum produktů a služeb pro všechny segmenty klientely. [67]

UniCredit Bank má jediného akcionáře, kterým je se svými 100 % na základním kapitálu *UniCredit Bank Austria AG*. [67]

UniCredit rozděluje své účelové hypoteční úvěry do dvou základních kategorií, a to na **hypoteční úvěry rezidenční** a **hypoteční úvěry nerezidenční**. *Rezidenční úvěry* je pak možné sjednat ve variantách **INDIVIDUAL**, **PLUS**, **FLEXI** a **TWIN**. U UniCredit Bank je možné využít i variantu tzv. **PŘEV RATNÉ Hypotéky**. [66]

10.7.1 Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL/PLUS/FLEXI/TWIN

Tento typ úvěrů je možné využít k financování nemovitostí sloužících k bydlení žadatele, spolužadatele či osoby blízké, a to včetně financování věcí tvořících jednotný funkční celek s objektem bydlení a včetně příslušenství nebo k financování pozemku určeného pro výstavbu. Dále je možné úvěr využít k financování výstavby či koupě rekreačního objektu, je-li tento objekt vhodný k trvalému bydlení a je-li postaven jako alternativa rodinného domu. [72]

Hypotéka PLUS

U tohoto úvěru nehradí klient poplatek za poskytnutí úvěru ani za jeho správu a vedení. Tento typ úvěru si může klient zvolit, pokud si vybere fixní období na 3 roky a delší nebo variabilní sazbu a zároveň se zaváže, že úvěr nesplatí předčasně ve lhůtě kratší než 5 let. [72]

Hypotéka FLEXI

V případě této varianty úvěru je dlužník oprávněn předčasně splatit úvěr nebo jeho část, přičemž po něm banka nebude vyžadovat kompenzační poplatek. Tato mimořádná splátka musí být ovšem provedena k termínu pravidelné měsíční splátky a nebude provedena více než 4x za kalendářní rok. [72]

Hypotéka TWIN

Tento úvěr je složen ze dvou částí, hlavního účelového úvěru a doplňkového neúčelového úvěru. Hlavní úvěr slouží ke stejnému účelu jako výše uvedené úvěry od UniCredit Bank. Doplňkový úvěr je možné čerpat neúčelově rovnou na účet klienta nebo na refinancování úvěrových produktů. [72]

Tab. č. 12: Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL/PLUS/FLEXI/TWIN

Název úvěru:	Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL/PLUS/FLEXI/TWIN
minimální:	200 000 Kč
Výše úvěru	účelová část 100 % zástavní hodnoty nemovitosti (bez omezení) neúčelová část 20 % z hlavního úvěru maximálně 500 000 Kč
fixní:	2,99 – 5,54 % p. a. ↳ závisí na výši LTV a fixaci úrokové sazby
variabilní:	BMR + přírážka 2,50 – 4,50 % p. a.
Fixace úrokové sazby:	1 až 20 let
Splatnost úvěru:	až 30 let
nejpozději:	není určeno
Čerpání úvěru	6 měsíců od podpisu smlouvy – jednorázové čerpání
nejdříve:	24 měsíců od podpisu smlouvy – postupné čerpání
Poplatky za vyřízení úvěru:	2 500 Kč
Poplatky za vedení úvěrového účtu:	200 – 400 Kč/měsíc
Poplatky za ohodnocení nemovitosti:	3 500 Kč (byt) 5 500 Kč (dům)

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

10.7.2 PŘEV RATNÁ hypotéka

Jedná se o variantu hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou, která je složená z tzv. *BMR* a pevné přírážky. Ta je stanovená v úvěrové smlouvě, zatímco *BMR* je odvozena od sazby *1M PRIBOR/EURIBOR*. *BMR* se nemění, pokud se poměr *PRIBOR/EURIBOR* pohybuje v předem definovaném koridoru. Variabilní sazba umožňuje díky nižším úrokům dlužníkům minimalizovat jejich měsíční splátky a tím i celkové výdaje na hypoteční úvěr než je tomu u varianty hypotéky s fixní sazbou. Variabilní úrokovou sazbu může dlužník kdykoliv opustit a přejít k sazbě fixní. [72]

V případě rezidenčních hypotečních úvěrů může klient tuto možnost využít pouze pro **Hypotéku INDIVIDAL, PLUS a TWIN**. [72]

11 Hypoteční makléři a poradci

V souvislosti s hypotečními úvěry je třeba také zmínit tak zvané *hypoteční makléře* či *hypoteční poradce*. Kromě hypotečních bank se totiž může žadatel o hypotéku obrátit právě na ně. Tito makléři však nejsou přímo poskytovateli hypotečních úvěrů, nabízí svým klientům „pouze“ kompletní poradenskou činnost, která spočívá ve vyhledání a sjednání nejvýhodnější možné varianty hypotečního úvěru podle individuálních požadavků žadatele o úvěr. [23]

Pokud chce zájemce o hypoteční úvěr optimalizovat svůj výběr na širokém hypotečním trhu, musí se svými požadavky obejít všechny banky, které nabízí financování nemovitostí a nechat si těmito hypotečními ústavy navrhnout nabídku úvěru. Ani potom ale není zaručeno, že tento žadatel vybere správně. V případě, že namísto obcházení bank zajde tento člověk rovnou k hypotečnímu makléři, pak tento poradce za něho zjistí, jaké má možnosti a z nich pak vybere nejvýhodnější úvěr. Ušetří tak svému klientovi spoustu času, papírování a díky optimální volbě úvěru předejde tento klient možné ztrátě peněz. Zároveň se tak vyhne riziku špatné volby hypotečního úvěru. [23]

Pro klienta se ovšem problém nalezení vhodného finančního ústavu změní v problém nalezení důvěryhodného makléře.

12 Průzkum trhu hypotečních úvěrů

Tato kapitola je věnována aplikaci nabytých poznatků teoretických i praktických na modelové příklady, které byly vytvořeny na základě skutečných životních situací. První podkapitola je určena stanovení vhodných hodnotících kritérií pro výběr hypotečního úvěru. V druhé podkapitole jsou popsány samotné modely, na které je v následující kapitole navázáno hodnocením výhodnosti již dříve popsaných bankovních produktů pro tyto dané modelové případy.

12.1 Kritéria pro hodnocení hypotečních úvěrů z pohledu žadatele

Jak již bylo několikrát zmíněno, na českém hypotečním trhu existuje přes tucet finančních ústavů, které poskytují hypoteční úvěry. Většina těchto organizací má ve své nabídce více než jeden druh hypotečního úvěru a každý z těchto úvěrů má zároveň několik variant. Výsledkem je nepřehledné množství, ve kterém se musí žadatel o hypoteční úvěr zorientovat, aby vybral správně, přičemž každý žadatel má jiné potřeby a tudíž i jiná kritéria, kterými hodnotit výhodnost úvěru.

V následujících podkapitolkách budou uvedena základní kritéria pro hodnocení vhodnosti a výhodnosti hypotečního úvěru, která mohou být žadateli vodítkem při jeho výběru.

12.1.1 Úroková sazba a skutečnosti s ní spojené

Jako první je zmíněna podkapitola věnovaná *úrokové sazbě úvěru*, na níž nejspíš sklouzne zrak potenciálního klienta jako první. Tuto sazbu stanoví banka na základě několika kritérií, respektive jejich kombinací. Úroveň úrokové sazby je tedy závislá na aktuální nabídce banky, délce fixního období pro tuto sazbu respektive její variabilní nastavení a výši poměru LTV s čímž souvisí i bonita žadatele.

Dalším možným ukazatelem výhodnosti úvěru pro toho kterého klienta je již zmíněná doba *fixace úrokové sazby*. Většina bank nabízí fixaci na 3, 5, 10 nebo 15 let. Najdou se však i banky, které poskytují fixaci úrokové sazby na 1 rok nebo naopak až na 30 let, což by u většiny bank znamenalo celou dobu splácení úvěru. Mezi hypotečními bankami se najdou i takové, které jsou ochotny podle potřeb a požadavků klienta tuto dobu fixace uzpůsobit (například na 23 let a 8 měsíců).

Výše úrokové sazby a její případná fixace značně ovlivňují další z kritérií pro výběr úvěru, a to **výši splátek**. Ta sice z největší části závisí na požadované výši úvěru a době splácení, avšak toto jsou parametry, které by klient žádal u všech poskytovatelů úvěrů na stejné úrovni. Výše splátky se pak bude měnit podle toho, jak banka dokáže zpracovat klientovy požadavky a jakou mu může nabídnout úroveň úrokové sazby, popřípadě dobu její fixace.

Žadatel se také může při výběru hypotečního úvěru orientovat také podle nabízených **systemů splácení**. Některé banky nabízí hypoteční produkty přímo uzpůsobené buď k progresivnímu, nebo k degresivnímu splácení úvěru. Progresivní varianta je vhodná spíše pro klienty, kteří očekávají, že se jejich příjem bude v budoucnu zvyšovat, zatímco dlužníci s očekávanými nižšími příjmy budou volit spíše variantu degresivní.

12.1.2 Služby a poplatky související s úvěrem

Potenciální dlužník, respektive žadatel o úvěr, by se při svém rozhodování mohl orientovat i podle **služeb**, které mu banka nabízí. Službou jsou myšleny doplňkové produkty, jako například různé druhy pojištění, garance úrokové sazby apod. Tyto služby však bývají zpoplatněny, a proto je třeba se věnovat i jejich ceně.

Ne přímo jako službu, ale spíše jako nabízenou možnost je možné zmínit **předčasné splacení hypotečního úvěru**. Tuto variantu splacení úvěru nabízí snad všechny banky, ovšem většina z nich s určitým poplatkem.

Pokud je žadatel o úvěr v časové tísní, například z důvodu aktuální a časově omezené výhodné cenové nabídky nemovitosti, může patřit mezi jeho kritéria výběru hypoteční banky i **doba pro vyřízení** hypotečního úvěru.

Do této kategorie je ovšem možné zahrnout i rozhodování na základě subjektivních pocitů z přístupu zaměstnanců banky.

S poskytovaným hypotečním úvěrem a službami s ním spojenými však souvisí i různé **poplatky**, kterých není rozhodně málo. Jedná se o poplatky například za zpracování úvěru, odhad nemovitosti, vedení úvěrového účtu, někdy i vedení běžného účtu, poplatky za čerpání úvěru, rezervaci finančních prostředků, poplatky za pojištění, za mimořádné splátky nebo za předčasné splacení celého úvěru nebo naopak za nedočerpání úvěru. Banky si také účtují určité poplatky za drobnější služby jako je

pořízení duplikátu některého z dokladů souvisejících s úvěrem, potvrzení o zůstatku na účtu apod.

12.1.3 Roční procentní sazba nákladů

Pro tento ukazatel je již vžitá spíše jeho zkratka RPSN. Roční procentní sazba nákladů je při výběru úvěru vhodným ukazatelem zejména proto, že v sobě ukrývá veškeré poplatky, které se k úvěru vztahují. Je tak jednoznačným ukazatelem, kolik klient zaplatí ročně za zapůjčené finanční prostředky. Banky mají povinnost uvádět tento ukazatel u svých úvěrových produktů, ovšem u účelových hypotečních úvěrů je tento údaj nepovinný. [42]

Přesto se najdou banky, které RPSN uvádí ve svých nabídkách hypotečních úvěrů, a proto je i zde toto kritérium zmíněno.

Výpočet této sazby však není nijak složitý a vychází ze vzorce [58]:

$$\sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^{t_i}} = \sum_{j=1}^n \frac{B_j}{(1+r)^{s_j}}$$

kde: m ... počet poskytnutých půjček,
 A_i ... výše i -té poskytnuté půjčky,
 t_i ... doba, kdy byla i -tá půjčka poskytnuta,
 n ... počet plateb,
 B_j ... výše j -té platby,
 s_j ... doba, kdy byl j -tý poplatek zaplacen,
 r ... roční průměrná sazba nákladů klienta spojených s úvěrem.

Pro praktické použití byl výpočet RPSN v kapitole 12.3 proveden v tabulkovém procesoru Microsoft Excel pomocí úpravy funkce úroková míra. Tato upravená kalkulačka je přiložena k diplomové práci v elektronické podobě.

12.1.4 Výše úvěru

Limitujícím ukazatelem při výběru hypotečního úvěru může být pro klienta také maximální respektive minimální možná výše hypotečního úvěru. Ta může být vyjádřena jak absolutním, tak relativním číslem. Absolutní hodnotou je zpravidla vyjádřena minimální poskytovaná částka hypotéky, zatímco maximální je vyjadřována poměrem LTV, který je v některých případech doplněn absolutní částkou maximální výše úvěru.

12.2 Modelové situace

Původně byly pro tuto diplomovou práci sestaveny 3 modelové situace, a to vždy v páru s drobnou obměnou v zadání, aby bylo možné sledovat vliv těchto rozdílů na výslednou nabídku hypotečních úvěrů. Jak bude však v dalších podkapitolách osvětleno, tyto rozdíly byly ve dvou případech ze tří setřeny, a proto se nadále pracuje se třemi základními modely, z nichž jen jeden má dvě varianty zadání.

Nutno podotknout, že ačkoliv byl do každého z modelů zařazen fakt, že potenciální klient má klasické stavební spoření a zároveň má nárok na úvěr z tohoto stavebního spoření, žádná z dotázaných bank nedoporučila jeho kombinaci s hypotečním úvěrem. Jednak z pohledu aktuálně velmi příznivých úrokových sazeb u hypoték a jednak z pohledu praktičnosti a zkušeností. V praxi totiž, pokud žadatel o hypoteční úvěr například na koupi bytu disponuje naplněným stavebním spořením a nárokem na úvěr ze stavebního spoření, ponechává si jej na pozdější dobu, například na zařízení tohoto bytu a nekombinuje jej se samotným hypotečním úvěrem. Pokud by však klient na tomto spojení přeci jen trval, je možné tuto kombinaci úvěrů zřídit, avšak v praxi je tato kombinace velmi vzácná.

Je třeba dodat, že tyto modely jsou založeny na skutečných požadavcích a potřebách lidí, kteří o hypotečním úvěru uvažují.

12.2.1 Model 1

Model č. 1 byl sestaven, jak už bylo výše uvedeno, ve dvou variantách. **Model 1a** a **1b** se od sebe lišily pouze tím, že v případě **1a** byl žadatelem o hypoteční úvěr nesezdaný pár, zatímco varianta **1b** už počítala s *párem oddaným*.

Banky však mezi sezdanými a nesezdanými páry rozdíly nečiní. Zajímá je pouze, zda žádá o úvěr jedna nebo více osob. Jedinou výjimkou je v tomto ohledu *Hypoteční banka*, která sice rozdíl mezi sezdanými a nesezdanými páry vidí, avšak i ta se toto rozlišení chystá v dohledné době setřít. Navíc ani difference mezi **modely 1a** a **1b** neměly u *Hypoteční banky* vliv na výslednou nabídku, a proto se tento model zjednodušil pouze na jednu variantu, tedy **model 1 – mladý pár**.

Tito žadatelé bydlí v bytě 2 + 1 o velikosti 50 m². Naskytla se jim příležitost odkoupit půdní prostory pro přestavbu současného dvoupokojového bytu na byt

mezonetový. Protože se jedná o byt již relativně starý, budou muset zároveň s přestavbou zrekonstruovat i stávající rozvody elektřiny.

Tab. č. 13: Model č. 1 – Mladý pár

Účel úvěru:	<ul style="list-style-type: none"> • Odkoupení půdních prostor 50 m² • Rekonstrukce bytu • Přestavba bytu 2 + 1 na mezonetový byt 4 + kk
Žadatel:	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 25 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> střetí odborné s maturitou <i>Zaměstnání:</i> technik-elektronik, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 16 000 Kč <i>Stavební spoření:</i> 200 000 Kč + nárok na úvěr 100 000 Kč (úrok 4,75 %) <i>Platební historie:</i> žádná <i>Vlastní:</i> byt 2 + 1 v OV, 50 m², 1 200 000 Kč • Žena, 25 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> střetí odborné s maturitou <i>Zaměstnání:</i> bankéř provozu, HPP na dobu určitou (1 rok) <i>Čistý měsíční příjem:</i> 16 000 Kč <i>Stavební spoření:</i> 150 000 Kč + nárok na úvěr 150 000 Kč (úrok 4,75 %) <i>Platební historie:</i> žádná
Měsíční závazky:	0 Kč
Vlastní prostředky:	0 Kč
Požadovaná výše úvěru:	1 000 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.2.2 Model 2

I druhý model byl vytvořen ve dvou variacích **2a** a **2b**. Jedná se vždy o manželský pár s jedním dítětem. V tomto případě však rozdělení na dvě varianty musí být zachováno, protože rozdíl mezi nimi je ve výši celkového čistého příjmu žadatelů. Ten je v případě **2a** nižší z důvodu rodičovské dovolené matky.

Fakt, že matka má příjem pouze necelých 8 000 Kč za měsíc je ještě umocněn tím, že některé banky (například Raiffeisenbank) nepočítá v případě rodičovského příspěvku celou pobíranou částku, ale částku nejnižší možnou, tj. 1/48 z 220 000 Kč.

Tato rodina se rozhodla postavit si rodinný domek na pozemku, který je ve vlastnictví muže již několik let. Dosud rodina bydlí ve dvougeneračním domě společně s rodiči manžela.

Tab. č. 14: Model 2a – Manželský pár s dítětem – rodičovská dovolená

Účel úvěru:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavba rodinného domu na vlastním pozemku
Žadatel:	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 32 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> vyšší odborné <i>Zaměstnání:</i> IT specialista, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 20 500 Kč <i>Platební historie:</i> výborná <i>Vlastní:</i> stavební pozemek, 1 000 m², 1 200 000 Kč
	<ul style="list-style-type: none"> • Žena, 30 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> středení odborné s maturitou <i>Zaměstnání:</i> zástupce vedoucí v butiku, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 7 500 Kč <i>Stavební spoření:</i> 150 000 Kč + nárok na úvěr 150 000 Kč (úrok 4,75 %) <i>Platební historie:</i> výborná
Měsíční závazky:	0 Kč
Vlastní prostředky:	500 000 Kč
Požadovaná výše úvěru:	2 500 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

Tab. č. 15: Model 2b – Manželský pár s dítětem

Účel úvěru:	<ul style="list-style-type: none"> • Stavba rodinného domu na vlastním pozemku
Žadatel:	<ul style="list-style-type: none"> • Muž, 32 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> vyšší odborné <i>Zaměstnání:</i> IT specialista, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 20 500 Kč <i>Platební historie:</i> výborná <i>Vlastní:</i> stavební pozemek, 1 000 m², 1 200 000 Kč
	<ul style="list-style-type: none"> • Žena, 30 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> středení odborné s maturitou <i>Zaměstnání:</i> zástupce vedoucí v butiku, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 19 500 Kč <i>Stavební spoření:</i> 150 000 Kč + nárok na úvěr 150 000 Kč (úrok 4,75 %) <i>Platební historie:</i> výborná
Měsíční závazky:	0 Kč
Vlastní prostředky:	500 000 Kč
Požadovaná výše úvěru:	2 500 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.2.3 Model 3

Také tento model byl původně rozdělen do dvou částí, tedy na *model 3a* a *3b*. Tyto varianty se odlišovaly pohlavím žadatele. V *modelu 3a* byl žadatelem muž a v *modelu 3b* by žádala o úvěr za jinak stejných podmínek žena. Ani podle pohlaví, však banky žadatele o úvěr nijak nerozlišují. Proto stejně jako v prvním modelu i tomto případě bylo možné modely sloučit do jednoho, tj. *model 3 – Svobodný žadatel*.

V *modelu 3* se jedná o osobu (muž nebo žena), která si po rozchodu s partnerem potřebuje koupit vlastní byt, který však nedokáže zaplatit z vlastních prostředků.

Tab. č. 16: Model 3 – Svobodný žadatel

Účel úvěru:	<ul style="list-style-type: none"> • Koupě bytu 1 + 1
Žadatel:	<ul style="list-style-type: none"> • Muž/Žena, 35 let, občan ČR <i>Vzdělání:</i> vysokoškolské <i>Zaměstnání:</i> asistent, HPP na dobu neurčitou <i>Čistý měsíční příjem:</i> 21 000 Kč <i>Stavební spoření:</i> 150 000 Kč + nárok na úvěr 150 000 Kč (úrok 4,75 %) <i>Platební historie:</i> výborná
Měsíční závazky:	0 Kč
Vlastní prostředky:	100 000 Kč
Požadovaná výše úvěru:	900 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.3 Nabídky hypotečních úvěrů pro modelové situace

Tato kapitola je shrnutím a zpřehledněním nabídek hypotečních úvěrů, které byly sestaveny bankovními ústavami přímo na míru modelovým situacím. Kompletní nabídky bank pro modelové situace jsou vloženy do této diplomové práce jako příloha.

V následujících podkapitolách jsou do tabulek vytaženy základní údaje z nabídek jednotlivých bankovních ústavů tak, aby je bylo možno srovnávat.

Pro rozličnost poplatků, které banky v souvislosti s hypotečními úvěry požadují, byly mezi náklady počítány pouze takové z nich, které znají všechny banky. Mezi jednorázové poplatky byly zařazeny poplatek za vyřízení úvěru a poplatek za odhad nemovitosti plus poplatky, se kterými kalkulovaly jednotlivé nabídky hypotečních úvěrů, a bez kterých by tyto úvěry nedosáhly daných parametrů. Do periodických

poplatků pak spadá poplatek za správu a vedení úvěrového účtu a poplatek za životní pojištění, které do svých nabídek banky zahrnuje, ačkoliv jde o pojištění nepovinné.

Jak již bylo řečeno v kapitole 10.2, Československá obchodní banka uzavírá hypoteční produkty výhradně jménem Hypoteční banky, jakožto člena finanční Skupiny ČSOB. Aby se v tabulkách neopakovala tedy stejná čísla ze stejných nabídek, je ČSOB z tabulek vyškrtnuta a za tuto Skupinu ČSOB zde operuje pouze Hypoteční banka.

Dále je třeba uvést, že získané nabídky jednotlivých bankovních domů nelze přesně a jednoznačně srovnat, a to z důvodu rozličnosti základních faktorů jakými je například doba fixace úrokové sazby, která je u různých bank různě výhodná. I s těmito podmínkami se však musí ve skutečné životní situaci žadatel o úvěr vypořádat, ovšem tento potenciální klient hypoteční banky operuje zároveň se subjektivními potřebami, názory a pocity, které v něm vyvolává jeho životní situace, postoj k riziku, ale například i přístup jednotlivých hypotečních specialistů. Těchto subjektivních vlivů může být celá řada a nemohou být považovány za nevýznamné.

12.3.1 Model 1

Tab. č. 17: Nabídky hypotečních úvěrů pro *model 1*

	Předpokládaná úroková sazba	Doba		Přibližná výše splátky	Poplatky		RPSN
		Fixace	Splatnosti		Jednorázové	Periodické	
<i>Česká spořitelna</i>	3,04 %	5 let	30 let	4 262 Kč	7 900 Kč	523 Kč	4,08 %
<i>GE Money Bank</i>	3,79 %	3 roky	30 let	4 654 Kč	5 900 Kč	433 Kč	4,58 %
<i>Hypoteční banka</i>	3,34 %	5 let	30 let	4 402 Kč	7 500 Kč	350 Kč	4,02 %
<i>Komerční banka</i>	3,24%	3 roky	30 let	4 347 Kč	6 400 Kč	400 Kč	4,01 %
<i>Raiffeisenbank</i>	4,29 %	5 let	30 let	4 943 Kč	4 000 Kč	315 Kč	4,85 %
<i>UniCredit Bank</i>	2,50 %	VS	30 let	4 070 Kč	6 000 Kč	333 Kč	3,54 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.3.2 Model 2a

Tab. č. 18: Nabídky hypotečních úvěrů pro *model 2a*

	Předpokládaná úroková sazba	Doba		Přibližná výše splátky	Poplatky		RPSN
		Fixace	Splatnosti		Jednorázové	Periodické	
<i>Česká spořitelna</i>	2,84 %	5 let	30 let	10 381 Kč	9 400 Kč	1 082 Kč	3,70 %
<i>GE Money Bank</i>	Nedosáhnou na úvěr						
<i>Hypoteční banka</i>	3,39 %	5 let	30 let	7 063 Kč	14 500 Kč	1 264 Kč	1,29 %
<i>Komerční banka</i>	3,19 %	3 roky	30 let	10 799 Kč	7 400 Kč	775 Kč	3,77 %
<i>Raiffeisenbank</i>	Nedosáhnou na úvěr						
<i>UniCredit Bank</i>	Nedosáhnou na úvěr						

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.3.3 Model 2b

Tab. č. 19: Nabídky hypotečních úvěrů pro *model 2b*

	Předpokládaná úroková sazba	Doba		Přibližná výše splátky	Poplatky		RPSN
		Fixace	Splatnosti		Jednorázové	Periodické	
<i>Česká spořitelna</i>	2,84 %	5 let	30 let	10 381 Kč	9 400 Kč	1 082 Kč	3,70 %
<i>GE Money Bank</i>	3,79 %	3 roky	30 let	11 635 Kč	7 400 Kč	781 Kč	4,36 %
<i>Hypoteční banka</i>	3,14 %	5 let	30 let	10 744 Kč	14 500 Kč	1 264 Kč	4,10 %
<i>Komerční banka</i>	3,19 %	3 roky	30 let	10 799 Kč	7 400 Kč	775 Kč	3,77 %
<i>Raiffeisenbank</i>	4,29 %	5 let	30 let	12 357 Kč	5 000 Kč	562 Kč	4,69 %
<i>UniCredit Bank</i>	2,99 %	5 let	30 let	10 843 Kč	8 000 Kč	458 Kč	3,72 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.3.4 Model 3

Tab. č. 20: Nabídky hypotečních úvěrů pro *model 3*

	Předpokládaná úroková sazba	Doba		Přibližná výše splátky	Poplatky		RPSN
		Fixace	Splatnosti		Jednorázové	Periodické	
<i>Česká spořitelna</i>	3,49 %	5 let	30 let	4 062 Kč	7 900 Kč	485 Kč	4,55 %
<i>GE Money Bank</i>	3,99 %	5 let	30 let	4 292 Kč	6 400 Kč	415 Kč	4,83 %
<i>Hypoteční banka</i>	4,84 %	5 let	30 let	4 744 Kč	7 100 Kč	365 Kč	5,57 %
<i>Komerční banka</i>	3,29 %	3 roky	30 let	4 449 Kč	6 400 Kč	375 Kč	5,05 %
<i>Raiffeisenbank</i>	Nedosáhne na úvěr						
<i>UniCredit Bank</i>	4,50 %	VS	30 let	4 561 Kč	6 000 Kč	325 Kč	5,28 %

Zdroj: Vlastní zpracování, 2012

12.3.5 Poznámky a vysvětlivky

Hypoteční banka:

Aby mladá rodina s dítětem v *modelu 2a* dosáhla na hypoteční úvěr, musela Hypoteční banka navrhnout místo běžného úvěru (Hypotéka do 70 %, 85 % nebo 100 %) Hypoteční úvěr pro absolventy s progresivním způsobem splácení. Tato rodina tedy musí do budoucna počítat s kontinuálním nárůstem měsíčních výdajů na hypotéku.

Raiffeisenbank:

V souvislosti s poplatkem za životní pojištění je třeba říci, že u kompletní nabídky *Raiffeisenbank*, tak jak byla navržena, sice tento poplatek není vyjádřen, avšak ve výše uvedených shrnujících tabulkách je započítán, a to ve své minimální výši, tj. $\frac{1}{30}$ z měsíční splátky úvěru. Důvodem je srovnatelnost s poplatky ostatních bank.

UniCredit Bank:

Zkratka *VS* v modelech 1 a 3 znamená hypoteční úvěr s variabilní sazbou. K nabídkám UniCredit Bank je také třeba dodat, že počet splátek je v jejich nabídkách na 30 let 372 oproti jiným bankám, které počítají s 360 splátkami na 30 let.

13 Výsledky průzkumu

Tato kapitola je vyústěním kapitoly předešlé, ve které byly představeny modelové situace a jejich možnosti pro získání hypotečních úvěrů u jednotlivých posuzovaných bankovních ústavů. Následující podkapitoly budou věnovány vyhodnocení zjištěných skutečností. Je třeba podotknout, že zmíněné vyhodnocování nabídek bude prováděno čistě na základě číselných hodnot a možné subjektivní požadavky potenciálních klientů nebudou brány v potaz.

13.1 Model 1

Z kapitoly 12.3.1 vyplívá, že pokud si bude mladý pár z tohoto modelu vybírat v rámci *fixace na 5 let*, je pro ně nejvýhodnější nabídka *Hypoteční banky*, za níž je v těsném závěsu *Česká spořitelna*. *Česká spořitelna* sice nabízí nižší splátky, ovšem zároveň vyšší poplatky. Nabídka těchto dvou bankovních ústavů je tak v rámci pětileté fixace úrokové sazby více méně vyrovnaná.

Pokud by pár zajímala spíše *fixace kratší*, a to *3letá*, pak mohou vybírat mezi nabídkou *Komerční banky* a *GE Money Bank*. Z těchto dvou je jednoznačně výhodnější *Komerční banka*, která nabízí jak nižší splátky, tak nižší periodicky se opakující poplatky. Jednorázový poplatek za sjednání úvěru a ohodnocení nemovitosti má sice oproti *GE* vyšší, avšak tento rozdíl není nijak rapidní.

V případě, že tento pár *modelu 1* bude trvat na *fixované sazbě*, ale nebude nijak lpět na délce této doby, měl by se rozhodovat mezi nabídkami *Komerční banky*, *Hypoteční banky* a *České spořitelny*. Toto rozhodnutí bude s největší pravděpodobností záviset na dalších nabídnutých službách souvisejících s individuálními požadavky a představami klientů.

Jestliže je pár ochotný přijmout *variabilní sazbu* a s ní související riziko a nepohodlí, pak by mohl uvažovat o nabídce *UniCredit Bank*, která jim nabízí velmi zajímavý úrok a zároveň nízké poplatky.

Ze souhrnu nabídek tedy vyplývá, že do užšího výběru pro mladý bezdětný pár, který se rozhodl pro odkoupení půdních prostor, přestavbu a rekonstrukci vlastního bytu s nulovými úsporami se dostává *Komerční banka*, *Hypoteční banka* a *Česká spořitelna* a popřípadě je možné uvažovat o *UniCredit Bank*.

Doporučení: Mladému páru z modelu 1 bych doporučila fixovat jednu z nabízených úrokových sazeb a předejít tak pozdějšímu poplatku za fixaci původně variabilní úrokové sazby, který by mohl v budoucnu zatížit jejich rozpočet.

13.2 Model 2a

V *modelu 2a*, ve kterém se objevuje mladá rodina s malým dítětem a manželkou na rodičovské dovolené, která si chce postavit rodinný domek na vlastním pozemku, je výběr mezi nabídkami poměrně zúžen. V této variantě totiž za daných podmínek polovina hodnocených bank nedokázala klientům nabídnout žádný hypoteční úvěr, a to z důvodu aktuálně dosahovaných nízkých příjmů.

V nabídce tak zůstávají 3 relativně těžko srovnatelné hypoteční úvěry, a to hypotéka od *Komerční banky s 3letou fixací*, úvěr od *České spořitelny s fixací 5letou* a speciální *Hypoteční úvěr pro absolventy* od *Hypoteční banky*, který sice také počítá s *pětiletou fixací*, ale zároveň i s progresivním způsobem splácení.

Pokud by chtěli manželé vsadit na jistotu, měli by si vybrat z nabídky *České spořitelny* nebo *Komerční banky*. U těchto úvěrů budou moci splácet i v případě dlouhodobě nižších příjmů (například z důvodu, že matka po návratu z rodičovské dovolené nebude moci sehnat zaměstnání s dostatečně vysokým příjmem), zatímco úvěr nabízený *Hypoteční bankou* bude v budoucnu vyžadovat zvýšení rodinného rozpočtu.

Doporučení: V tomto případě bych i přes snahu bank vyjít zákazníkovi vstříc doporučila vyčkat s úvěrem do doby, kdy se matka z rodičovské dovolené vrátí zpět do zaměstnání a znovu zkusit, jak by vypadala nabídka hypotečního úvěru bankovních domů po změně rodinného rozpočtu.

13.3 Model 2b

V *modelu 2b* figuruje tatáž rodina jako v modelu předchozím, se stejnými požadavky na úvěr ovšem s tím rozdílem, že matka má stálé zaměstnání. Všechny nabídky bank jsou tentokrát na bázi fixní sazby, pouze s rozdílnou dobou této fixace.

Bude-li manželský pár striktně trvat na době *fixace 5 let*, pak bude vybírat mezi *Českou spořitelnou*, *Hypoteční bankou*, *Raiffeisenbank* a *UniCredit Bank*. Mezi nimi jsou výrazně nejvýhodnější nabídky *České spořitelny* a *UniCredit Bank*, které jsou

téměř vyrovnané. Možná by se dalo uvažovat ještě o nabídce *Hypoteční banky*, ta by však musela klientům nejspíš nabídnout něco navíc.

Pokud by manželé preferovali spíše *fixní sazbu 3letou*, pak by se rozhodovali mezi úvěrem od *Komerční banky* a úvěrem od *GE Money Bank* a jejich rozhodnutí by bylo s největší pravděpodobností ve prospěch *Komerční banky*.

Za předpokladu, že by tato rodina neuvažovala nad rozdíly mezi tříletou a pětiletou fixací úrokové sazby, pak by do užšího výběru patřily nabídky *České spořitelny*, *UniCredit Bank* a *Komerční banky*. Při finálním výběru by pak u takto těsných nabídek rozhodovaly opět subjektivní názory a individuální potřeby.

Doporučení: V modelu 2b rozhodně doporučuji manželům, aby se nejprve rozhodli, jaká doba fixace je pro ně výhodnější a zjistili další možné služby, které jim mohou nabídnout jednotlivé vybrané banky, tj. *Česká spořitelna*, *UniCredit Bank* a *Komerční banka*.

13.4 Model 3

Pro *model 3*, ve kterém vystupuje svobodný žadatel o hypoteční úvěr, dokázalo vytvořit nabídku 5 z 6 bankovních ústavů. Pouze pro *Raiffeisenbank* byli příjmy tohoto žadatele nedostačující.

Na výběr má tento žadatel tedy z nabídek *České spořitelny*, *GE Money Bank*, *Hypoteční banky*, *Komerční banky* a *UniCredit Bank*. Všechny z nich až na *UniCredit* nabízí *fixní úrokovou sazbu* a přestože *UniCredit* nabízí stejně jako v *modelu 1* *sazbu variabilní*, v tomto případě už není tak výhodná.

Své závěrečné rozhodnutí by proto měl žadatel soustředit mezi nabídku *České spořitelny*, *Hypoteční banky*, *Komerční banky* a *GE Money Bank*. *Hypoteční banka* je v tomto případě oproti zbylým jmenovaným ústavům poměrně nevýhodná. Zbývá tedy rozhodování mezi *Českou spořitelnou* a *GE Money Bank*. Obě tyto banky navrhují klientovi *pětiletou fixaci* úrokové sazby, a pokud by nebyly brány v potaz žádné další okolnosti. Žadatel o hypoteční úvěr by si mezi těmito dvěma finančními ústavami vybral s největší pravděpodobností nabídku *České spořitelny*, která mu nabízí sice o málo vyšší poplatky, zato však nižší splátky úvěru. Jeho rozhodování však může být vlivem nejrůznějších podnětů jiné.

Třiletou fixaci pro tento model nabízí pouze *Komerční banka*, avšak její nabídka není nijak zvlášť zajímavá. Pokud by tedy klient nevyžadoval bezpodmínečně *3letou fixaci*, pak by *Komerční banka* nejspíš také vypadla ze hry.

Doporučení: Pro poslední model bych žadateli o úvěr doporučila sjednat si úvěr u *České spořitelny*, pokud tedy nemá žádné další individuální požadavky na poskytovatele hypotečního úvěru.

Závěr

Je prakticky velmi obtížné až nemožné pojednat v jedné diplomové práci o odvětví hypotečního úvěrování v celé jeho hloubce a šíři. Z tohoto důvodu je tato práce zaměřena pouze na problematiku účelových hypotečních úvěrů určených pro fyzické osoby a ještě konkrétněji na hypoteční úvěry sloužící ke koupi, výstavbě či rekonstrukci nemovitosti. Tato velmi specifikovaná, a přesto stále ještě široká, oblast je pak v této práci aplikována na modelové situace, ve kterých figurují mladí lidé.

Předložená diplomová práce na téma *Hypoteční úvěry* je rozdělena na část teoretickou a na část praktickou. Tyto oblasti na sebe plynule navazují a navzájem se prolínají. Teoretický úsek začíná rešerší literatury, která se zabývá tématem hypotečního úvěrování. Na rešerši pak navazují pojmy z dané oblasti a teorie hypotečních úvěrů jako takových. Do teorie hypotečních úvěrů jsou zařazeny například druhy hypotečních úvěrů nebo jejich životní cyklus. V dalších kapitolách je možné najít témata, která s hypotečními úvěry úzce souvisí. Teoretická část diplomové práce pokračuje historickým vývojem hypotečního bankovníctví a plynule přechází až do současnosti na hypotečním trhu v České republice, tedy k praktickým tématům. Na současnou situaci na hypotečním trhu navazuje představení vybraných finančních ústavů hypotečního bankovníctví a jejich produktů. Mezi těmito bankovními institucemi byl proveden také průzkum na základě již zmíněných modelových simulací, který je zde také popsán spolu s vyhodnocením, získaných informací.

Výsledkem této diplomové práce je zjištění, že není možné jednoznačně určit nejlepší či nejhorší produkt hypotečních bank. Pro jejich snadnější porovnávání je však možné vytvořit zjednodušené modelové případy, ve kterých se použijí parametry hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Ani v takovém případě však nelze rozhodnout o jednoznačně lepší či horší nabídce. Na základě získaných hodnot je však možné pouze určit předpokládané pořadí výhodnosti a vhodnosti nabízených úvěrů pro dané klienty. Vždy budou ale při výběru úvěru hrát velkou roli individuální potřeby a ochota bankovních domů k jejich řešení a subjektivní pocity a názory daných žadatelů.

V budoucnu by bylo užitečné a zároveň zajímavé zabývat se detailněji a hlouběji problematikou například americké hypotéky, refinancování či hypotečních úvěrů pro právnické osoby nebo hypotéky jako investice. Neméně zajímavá a prospěšná by bylo

zpracování tematiky předhypotečních a hypotečních úvěrů pro výstavbu nemovitosti a celý s ní související relativně složitý proces.

Závěrem je možné konstatovat, že cíl práce, jenž byl formulován v úvodu, byl splněn. Tato oblast bankovníctví, tedy oblast hypotečních úvěrů, je velmi rozsáhlá a při psaní své diplomové práce jsem tak získala řadu nových vědomostí. Zároveň jsem však využila znalosti, které jsem získala při studiu.

Seznam obrázků, grafů a tabulek

Seznam obrázků

- Obr. č. 1:** Diagram umístění hypotečního úvěru v soustavě bankovních produktů... 18
- Obr. č. 2:** Životní cyklus hypotečního úvěru 20

Seznam grafů

- Graf č. 1:** Podíl bank na hypotečním trhu dle celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám v 1. čtvrtletí 2012 (v %)..... 35
- Graf č. 2:** Vývoj průměrné úrokové sazby za posledních 12 měsíců (v %) 36
- Graf č. 3:** Vývoj počtu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců 37
- Graf č. 4:** Vývoj objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců (v mil. Kč) 38

Seznam tabulek

- Tab. č. 1:** Vývoj průměrné úrokové sazby hypoték a PRIBOR 1M za posledních 12 měsíců (v %)..... 36
- Tab. č. 2:** Vývoj počtu a objemu nově uzavřených hypotečních úvěrů za posledních 12 měsíců..... 37
- Tab. č. 3:** Hypotéka na bydlení České spořitelny 43
- Tab. č. 4:** Hypotéka GEMB 46
- Tab. č. 5:** Hypotéka do 70 %, Hypotéka do 85 %, Hypotéka do 100 %..... 48
- Tab. č. 6:** Hypoteční úvěr KB 51
- Tab. č. 7:** Flexibilní hypotéka 52
- Tab. č. 8:** Hypotéka 2 v 1 53
- Tab. č. 9:** Hypotéka Klasik 54
- Tab. č. 10:** Hypotéka Klasik Plus 55
- Tab. č. 11:** Equi hypotéka – bez dokládání příjmů 56

Tab. č. 12:	Hypoteční úvěr rezidenční INDIVIDUAL/PLUS/FLEXI/TWIN	58
Tab. č. 13:	Model č. 1 – Mladý pár	64
Tab. č. 14:	Model 2a – Manželský pár s dítětem – rodičovská dovolená.....	65
Tab. č. 15:	Model 2b – Manželský pár s dítětem	65
Tab. č. 16:	Model 3 – Svobodný žadatel	66
Tab. č. 17:	Nabídky hypotečních úvěrů pro model 1	67
Tab. č. 18:	Nabídky hypotečních úvěrů pro model 2a.....	68
Tab. č. 19:	Nabídky hypotečních úvěrů pro model 2b	68
Tab. č. 20:	Nabídky hypotečních úvěrů pro model 3	69

Seznam použité literatury

Monografické publikace

- [1] BARDOVÁ, Dagmar a kol. *Jak správně na hypotéky*. 1. vydání. Praha: CONSULTIVEST, 1997, 142 s., ISBN 80-901486-5-4
- [2] CIPRA, Tomáš. *Praktický průvodce finanční a pojistnou matematikou*. 2. vydání, Praha: Ekopress, 2005, 308 s., ISBN 80-86119-91-2
- [3] HINDLS, Richard, HOLMAN, Robert, HRONOVÁ, Stanislava. *Ekonomický slovník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2003, 519 s., ISBN 80-7179-819-3
- [4] HINDLS, Richard., HRONOVÁ, Stanislava, SEGER, Jan. *Statistika pro ekonomy*. 8. vydání, Praha: Professional Publishing, 2007, 415 s., ISBN 978-80-86946-43-6
- [5] Kolektiv autorů. *Francouzsko-český česko-francouzský praktický slovník*. 3. vydání, Olomouc: FIN PUBLISHING, 2002, s. 1375, ISBN 80-86002-77-2
- [6] LEECE, David. *Economics of the mortgage market: perspectives on household decision making*. Oxford, Malden: Blackwell Publishing Ltd, 2004, 272 s., ISBN 1-4051-1461-4
- [7] LINHART, Jiří. a kol. *Slovník cizích slov pro nové století*. 1. vydání. Litvínov: Dialog, 2003, 412 s., ISBN 80-85843-61-7
- [8] Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- [9] PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. 1. vydání. Praha: PP Agency, 1995, 80 s.
- [10] PŮLPÁN, Karel a kol. *Slovník bankovníctví, pojišťovnictví a kapitálových trhů*. 1. vydání, Praha: Public History, 1998, 328 s., ISBN 80-902193-2-2
- [11] RADOVÁ, Jarmila, DVOŘÁK, Petr, MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 7. aktualizované vydání, Praha: Grada, 2009, 293 s., ISBN 978-80-247-3291-6
- [12] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 2. rozšířené vydání, Ostrava: Key Publishing, 2010, 659 s., ISBN 978-80-7418-080-4
- [13] REJZEK, Jiří. *Český etymologický slovník*. 1. vydání, Voznice: Leda, 2001, 752 s., ISBN 80-85927-85-3

- [14] ŠENKÝŘOVÁ, Bohuslava. a kol. *Bankovníctví*. 1. vydání, Praha: Vysoká škola finanční a právní, 2010, 253 s., ISBN 978-80-7408-029-6
- [15] Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- [16] Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření
- [17] Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- [18] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [19] Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Seriálové publikace

- [20] ČECHLOVSKÁ, Šárka. *Hypoteční bankovníctví v podmínkách české ekonomiky*. Aplikované právo. 2005, roč. 3, č. 1, s. 87 – 112, ISSN 1214-4878
- [21] HULMÁK, Milan. *Hypoteční úvěr – objev posledního desetiletí?* Právník: teoretický časopis pro otázky státu a práva. 2001, 140 (3), 213 – 237, ISSN 0231-6625

Elektronické zdroje informací

- [22] *15 let hypotečního financování v ČR*. [online] Praha: GOLEM FINANCE, 2012 [cit. 5.10.2012]
Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/166.15-let-hypotecniho-financovani-v-cr>
- [23] *Asociace hypotečních makléřů*. [online] Praha: Asociace hypotečních makléřů, 2012 [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://www.ahmcr.cz/o-ahm>
- [24] *Australská hypotéka*. [online] Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 8.11.2012]
Dostupné z: http://www.hypotecnibanka.cz/kampane/australska-hypoteka/?utm_medium=cpc&utm_source=adwords&utm_campaign=cpc_adwords_australska-hypoteka-s_australska-hypoteka
- [25] BOUŠOVÁ, Kateřina. *Vybíráte si úvěr na bydlení? Nezapomeňte do nákladů započítat i povinná pojištění*. [online elektronický časopis] peníze.cz, 2012, ISSN 1213-2217 [cit. 1.11.2012]
Dostupné z: <http://www.penize.cz/stavebni-sporeni/17867-vybirate-si-uver-na-bydleni-nezapomente-do-nakladu-zapocitat-i-povinna-pojisteni>

- [26] *Česká spořitelna*. [online] Praha: Česká spořitelna, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.csas.cz/>
- [27] *Česká spořitelna*. [online] Wikipedia, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z:
http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8Cesk%C3%A1_spo%C5%99itelna
- [28] *Československá obchodní banka*. [online] Praha: Československá obchodní banka, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.csob.cz>
- [29] *Československá obchodní banka*. [online] Wikipedia, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/%C4%8CSOB>
- [30] *GE Money Bank*. [online] Praha: GE Money Bank, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.gemoney.cz/ge/cz/1>
- [31] HRUŠKOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex březen 2012: Objemy hypoték letos poprvé nad 10 mld. Kč*. [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 7.11.2012]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-brezen-2012-objemy-hypotek-letos-poprve-nad-10-mld/>
- [32] HRUŠKOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex leden 2012: Úrokové sazby zamrzly, objemy zůstaly pod ledem*. [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 7.11.2012]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/fincentrum-hypoindex-leden-2012-urokove-sazby-zamrzly-objemy-zustaly-pod-ledem/>
- [33] HRUŠKOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex únor 2012: Počty a objemy hypoték jsou na únor vysoké*. [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 7.11.2012]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/pocty-a-objemy-hypotek-jsou-na-unor-vysoke/>
- [34] HRUŠKOVÁ, Monika. *Fincentrum Hypoindex září 2012: Sazby pod 3,5 %. Posouváme osu grafu*. [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 16.10.2012]

- Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/fincentrum-hypindex-zari-2012-sazby-pod-3-5-posouvame-osu-grafu/>
- [35] HUDEČKOVÁ, Kamila. *I byt s hypotékou se dá dobře prodat*. [online elektronický časopis] iDNES.cz, 2012 [cit. 5.11.2012]
- Dostupné z: http://finance.idnes.cz/i-byt-s-hypotekou-se-da-dobre-prodat-d6k-/uver.aspx?c=A090319_163807_uver_hru
- [36] *Hypindex vývoj*. [online elektronický časopis] hypindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 2.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [37] *Hypoteční banka*. [online] Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 8.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/>
- [38] *Hypoteční banka*. [online] Wikipedia, 2012 [cit. 8.10.2012]
- Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_bank%C3%A1
- [39] *Hypoteční slovník*. [online] [cit. 10.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.euroekonom.cz/hypotecni-slovník.php>
- [40] *Hypoteční úvěr*. [online] Wikipedia, 2012 [cit. 2.10.2012]
- Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_%C3%BAv%C4%9Br
- [41] *Hypoteční zástavní listy*. [online elektronický časopis] finance.cz, 2012 [cit. 2.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.finance.cz/bydleni/hypoteky/abeceda-hypotek/hypotecni-zastavni-listy/>
- [42] *Hypotéka a její poplatky*. [online] khypo, 2012 [cit. 13.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.khypo.cz/cs/hypoteka-zpravy/hypoteka-a-jeji-poplatky-v-roce-2011/>
- [43] *Jak na prodej či koupi nemovitosti zatížené hypotékou*. [online elektronický časopis] finance.cz, 2012 [cit. 5.10.2012]
- Dostupné z: <http://www.finance.cz/zpravy/finance/174193-jak-na-prodej-ci-koupi-nemovitosti-zatizene-hypotekou-/>
- [44] JAROŠOVÁ, Jana. *Smrtí hypotéka nekončí, je nutné pokračovat ve splácení*. [online elektronický časopis] iDNES.cz, 2012 [cit. 5.11.2012]

- Dostupné z: http://finance.idnes.cz/smrti-hypoteka-nekonci-je-nutne-pokracovat-ve-splaceni-pip-/uver.aspx?c=A071128_174209_fi_osobni_jjj
- [45] JONÁŠ, Miroslav. *Darování nemovitosti zatížené hypotečním úvěrem*. [online] Praha: M&M reality holdin, 2012 [cit. 5.11.2012]
Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/poradna/darovani-nemovitosti-zatizene-hypotecnim-uverem-1200/>
- [46] *Komerční banka*. [online] Praha: Komerční banka, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.kb.cz/>
- [47] *Komerční banka*. [online] Wikipedia, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Komer%C4%8Dn%C3%AD_banka
- [48] *Latinsko-český slovník*. [online] [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://psalvet.sweb.cz/slovník.html>
- [49] *slovníky.lingea.cz moderní on-line slovníky*. [online] LINGEA, 2012 [cit. 6.11.2012]
Dostupné z: <http://slovníky.lingea.cz/>
- [50] MAREK, Ondřej. *Pojištění spojené s Hypotečním úvěrem*. [online] Praha: SOPHIA FINANCE, 2012 [cit. 1.11.2012]
Dostupné z: http://www.sophia.cz/Pojisteni_k_hypotece/
- [51] MARPLES, Gareth. *The History of Home Mortgages – A “Dead Pledge”*. [online] TheHistoryOf.net, 2012 [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://www.thehistoryof.net/history-of-home-mortgages.html>
- [52] *Míra nezaměstnanosti*. [online] finance.cz, 2012 [cit. 9.11.2012]
Dostupné z: <http://www.finance.cz/makrodata-eu/trh-prace/statistiky/mira-nezamestnanosti/>
- [53] OSTALEK, Libor. *Hypotéky po 15 letech: jak se zrodil český hypoteční trh?* [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 5.10.2012]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-po-15-letech-jak-se-zrodil-cesky-hypotecni-trh/>
- [54] PETRÁŠ, Marek. *Hypotéky 2012*. [online elektronický časopis] Stavební fórum, 2012 [cit. 18.10.2012]

- Dostupné z: http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2012/prezentace/0524_petras.pdf
- [55] *Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty.* [online] Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012 [cit. 17.10.2012]
Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>
- [56] *Raiffeisenbank.* [online] Praha: Raiffeisenbank, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.rb.cz>
- [57] ROZKOŠNÝ, Petr. *Dagmar Ircingová (LBBW): V roce 2013 bude hlavním tématem refinancování hypoték.* [online] penízeNAVÍC.cz, 2012 [cit. 8.11.2012]
Dostupné z: <http://www.penizenavic.cz/clanky/dagmar-ircingova-lbbw-v-roce-2013-bude-hlavnim-tematem-refinancovani-hypotek>
- [58] *RPSN.* [online] Wikipedia, 2012 [cit. 13.10.2012]
Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/RPSN>
- [59] *Sazby PRIBOR – měsíční a roční průměry.* [online] Praha: Česká národní banka, 2012 [cit. 9.11.2012]
Dostupné z:
http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne.jsp?year=2012&show=Spustit+sestavu
- [60] *Slovníček.* [online elektronický časopis] hypoindex.cz, 2012, ISSN 1805-0662 [cit. 2.10.2012]
Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/nastroje/slovnicek/>
- [61] *Slovníček pojmů.* [online] Praha: Hypoteční banka, 2012 [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/slovnicek-pojmu/>
- [62] *slovníkatinsky.cz.* [online] [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://slovníkatinsky.cz/>
- [63] *Slovník pojmů.* [online] Praha: NextFinance, 2012 [cit. 10.10.2012]
Dostupné z: <http://www.nextfinance.cz/slovník/>
- [64] *Smlouva o poskytování hypotečního úvěru.* [online] Praha: Československá obchodní banka, 2012 [cit. 5.10.2012]

- Dostupné z:
http://www.csob.cz/WebCsob/Lide/Bydleni/CSOB_Hypoteka_smlouva.pdf
- [65] *Stále levnější hypotéky otvírají cestu k lepšímu bydlení.* [online] Praha: GOLEM FINANCE, 2012 [cit. 9.11.2012]
Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/514.stale-levnejsi-hypoteky-otviraji-cestu-k-lepsimu-bydleni>
- [66] *UniCredit Bank Czech Republic.* [online] Praha: UniCredit Bank Czech Republic, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: <http://www.unicreditbank.cz/web/uvod>
- [67] *UniCredit Bank Czech Republic.* [online] Wikipedia, 2012 [cit. 8.10.2012]
Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/UniCredit_Bank_Czech_Republic
- [68] *Úvěrový proces.* [online] Studium online, 2012 [cit. 12.10.2012]
Dostupné z: <http://kuba.univerzita-online.cz/bankovnictvi-pojistovnictvi/uverovy-proces/>
- [69] *Velká trojka posiluje svou pozici na trhu hypoték.* [online] Praha: GOLEM FINANCE, 2012 [cit. 2.10.2012]
Dostupné z: <http://www.golemfinance.cz/cz/467.velka-trojka-posiluje-svou-pozici-na-trhu-hypotek>
- [70] *Výše státní podpory hypotečního úvěru.* [online elektronický časopis] Měšec.cz, 2012, ISSN 1213-4414 [cit. 17.10.2012]
Dostupné z: <http://www.mesec.cz/pujcky/hypoteky/pruvodce/vyse-statni-podpory-hypotecniho-uveru/>
- [71] *Vývoje hypoték v roce 2012 a výhled do 2013.* [online] Srovnání hypoték, 2012 [cit. 7.11.2012]
Dostupné z: <http://hypoteky-srovnani.eu/vyvoje-hypotek-v-roce-2012-a-vyhled-do-2013/>

Materiály finančních ústavů

- [72] Interní materiály UniCredit Bank

Seznam příloh

- Příloha A:** Nabídka České spořitelny, a.s. – model 1
- Příloha B:** Nabídka GE Money Bank, a.s. – model 1
- Příloha C:** Nabídka Komerční banky, a.s. – model 1
- Příloha D:** Nabídka Hypoteční banky, a.s. – model 1
- Příloha E:** Nabídka Raiffeisenbank a.s. – model 1
- Příloha F:** Nabídka UniCredit Bank, a.s. – model 1
- Příloha G:** Nabídka České spořitelny, a.s. – model 2a
- Příloha H:** Nabídka Hypoteční banky, a.s. – model 2a
- Příloha I:** Nabídka Raiffeisenbank a.s. – model 2a
- Příloha J:** Nabídka České spořitelny, a.s. – model 2b
- Příloha K:** Nabídka GE Money Bank, a.s. – model 2b
- Příloha L:** Nabídka Komerční banky, a.s. – model 2b
- Příloha M:** Nabídka Hypoteční banky, a.s. – model 2b
- Příloha N:** Nabídka Raiffeisenbank a.s. – model 2b
- Příloha O:** Nabídka UniCredit Bank, a.s. – model 2b
- Příloha P:** Nabídka České spořitelny, a.s. – model 3
- Příloha Q:** Nabídka GE Money Bank, a.s. – model 3
- Příloha R:** Nabídka Hypoteční banky, a.s. – model 3
- Příloha S:** Nabídka Komerční banky, a.s. – model 3
- Příloha T:** Nabídka UniCredit Bank, a.s. – model 3



Hypotéka České spořitelny

v.1.77pob.

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Jan Novák
 Typ nemovitosti: byt v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: koupě

Očekávaná hodnota nemovitosti	1 900 000 Kč	Počet žadatelů	2
Podíl úvěru na zajištění	53%	Čistý měsíční příjem žadatelů	32 000 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	1 000 000 Kč		
Splatnost hypotéky	30		
Fixace úrokové sazby	5		
Výchozí úroková sazba	4,04%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,20%		

Úroková sazba zvýhodněná	3,04%		
Měsíční splátka	4 262 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	18 005	9 695	6 946	5 588	4 786	4 262

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	889 000	1 653 000	2 310 000	2 874 000	3 359 000	3 775 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby: 4 000 Kč
 Měsíční poplatky za služby: 0 Kč
 Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 50%
 Poplatek za vedení Hypotéky: 150 Kč
 Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 373 Kč

Ocenění

Typ ocenění	Znalecký posudek
Č. účtu - poplatek za posouzení vhodnosti zástavy	#N/A
Variabilní symbol	rodné číslo klienta

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 18.10.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 17.11.2012.



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 18.10.2012

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	1 000 000,- Kč
účel úvěru	Koupě
vámi zvolená úroková sazba	3,79%
základní sazba	4,39%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
měsíční splátka úvěru	4 653,88 Kč
pojištění schopnosti splácet	233,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	200,- Kč
celková měsíční splátka	5 086,88 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	5 685,00 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	xxx xxxxx
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	32 000,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	2 620 622,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání).

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč	18 321,00	10 025,00	7 292,00	5 949,00	5 163,00	4 653,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Soňa Směšná
telefon: 420377360033
mobil: 420724844317
email: 123007782@mail.ad.ge.com

Adresa:
Klatovská třída 528/6
30100, Plzeň



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 103130
Goethova 1
Plzeň
30595

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 24.10.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	0,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	1 000 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	1 176 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,24 % p.a.
Výše měsíční splátky	4 347,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	4,04 % p.a.	7417	6081	5301	4798	-
3 roky	3,24 % p.a.	7022	5667	4868	4347	-
5 let	3,34 % p.a.	7071	5718	4921	4402	-
10 let	4,04 % p.a.	7417	6081	5301	4798	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

**) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054
ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODDÍL B, VLOŽKA 1360



10310059200627

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008 TSS_NABIDHU.DOC 24.10.2012 14:23:41

***) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	250 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	350 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	450 Kč / měsíčně

Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	109 Kč / měsíčně
--	------------------

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	4 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Petra Fialová
bankovní poradce
Goethova 2704/1, Plzeň
+420 955 577 164
petra_fialova@kb.cz

Nabídku připravil:

Petra Fialová

jméno zpracovatele

Tel. číslo:

+420 955 577 164

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.





Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	1 000 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	85 %
Minimální hodnota zajištění	1 176 471,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	4 401,70 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	19 225,70 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,60 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,34 % p.a.

Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 22.10.2012 po dobu 30 dnů do 21.11.2012 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	9 814	7 071	5 718	4 921	4 402	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	25 991	22 563	20 871	19 875	19 226	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	1 000 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	32 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	19 225,70 Kč
splátka hypotéky:	4 401,70 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	13 574,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 100,00 Kč
Zůstatek příjmů:	12 774,30 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 3 321 000,00 Kč

*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračejte na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:
Telefon: Mobil:

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Pavel Cinterhof
Klatovská 40, Plzeň
30100 Plzeň 3-Vnitřní Město
Plzeň-město
 E-mail: cinterhof.pavel@hypotecnibanka.cz
 Telefon: 373731827 Mobil:
 FAX:
 WWW:

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

Typ hypotečního úvěru

HÚ KLASIK

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	1 200 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	1 000 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 83,33% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Koupě

Požadovaná doba splácení (v letech) 30

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 5

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 32 000,00

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení:	Nesezdaný pár	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Plzeňský kraj
Kontaktní telefon:	111111111	Pracovní pozice	Administrativní pracovník	Typ nemovitosti	jednotka
E-mail:	gg@.cz	Vzdělání:	úplně střední		
Ulice a č.p.:	ulice	Počet měsíců praxe v oboru:	96	Financovaná nemovitost	
Město/Obec:	Město			Využití nemovitosti	Bydlení

Další varianty délky splácení (v letech):

	30	5	10	15	20	30
Minimální příjem žadatelů:	25 000,-	46 369,-	25 657,-	25 000,-	25 000,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka:	4 943,-	18 548,-	10 263,-	7 543,-	6 214,-	4 943,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,29%	Úroková sazba garantována zdarma do		16.11.2012		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u banky svůj platební styk - kreditní obrat ve výši min. 2,0 násobku měs. splátky hypotéky spolu s nejméně 5 debetními operacemi na Běžném účtu měsíčně nebo 2 měsíčními trvalými příkazy či inkasa nebo vedení SIPO. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 32000 Kč	2 589 600,-	690 100,-	1 247 200,-	1 696 900,-	2 059 900,-	2 589 600,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Klient RB		ANO, sleva 1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		NE, sleva 0,1%		
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	779 424,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%		
Měsíční max. platba úroku v období čerpání v Kč:	3 575,-	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%		

*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC: 4,6%

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____
 Společnost: _____
 Provizní číslo: _____
 Kontakt: _____

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a jméno _____
 pracovníka RB: _____
 HC/pobočka: _____
 Kontakt: _____

Podpis

Podpis, datum

Zpracováno dne: 17.10.2012

verze

20121015



Nabídka hypotečního úvěru s garancí úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 19.10.2012

Poskytovatel úvěru: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Jméno bankéře: Martina Koželuhová

e-mail: martina.kozeluhova@unicreditgroup.cz

telefon: +420724063125

ID žádosti: 138602

Nabídka pro klienta: Půdní prostor

Jsme rádi, že jste projevil zájem o hypoteční úvěr v naší bance. Níže naleznete souhrn informací o Vámi požadovaném úvěru.

PRODUKT

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

PARAMETRY POŽADOVANÉHO ÚVĚRU

Účel úvěru: Investice do nemovitosti k vlastnímu bydlení (dům nebo max. 4 bytové jednotky)

Výše úvěru:	1.030.000 CZK	Doba splatnosti:	30 let (372 splátek do 25.10.2043)
Fixní období :	Variabilní sazba	Zajištění úvěru:	Zástavní právo k nemovitosti
Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru ¹	83,33 %	Hodnota zajištění:	1.200.000 CZK

Uvedená hodnota výše úvěru je včetně částky pojistného za jednorázové úvěrové pojištění CARDIF.

ÚROKOVÁ SAZBA

1. Základní úroková sazba ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 3,60 % p.a.

2. Ze základní úrokové sazby jsou odečteny tyto slevy

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Jednorázové pojištění Cardif	0,50 %	272 CZK	16.320 CZK ³ za dobu trvání pojištění (5 let)
Aktivní balíček	0,50 %	272 CZK	97.920 CZK ³ za dobu trvání úvěru
Kreditní karta UCB	0,10 %	53 CZK	19.080 CZK ³ za dobu trvání úvěru

Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 2,50 % p.a. Úroková sazba je tvořena pohyblivou složkou (BMR) odvozenou od 1-měsíčního PRIBORu a pevnou složkou, která je platná po dobu 5 let od prvního čerpání úvěru. Pevná složka je rezervována ve výši 1,98 % p.a.² do 02.11.2012 včetně.

RPSN⁴ představuje 3,37 % p.a.

Celková částka splatná při splnění předpokladů uvedených v tomto dokumentu činí 1.644.099 CZK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA

Měsíční splátka úvěru při anuitní formě splácení bude 4.070 CZK.

Celkové měsíční náklady na splátku úvěru, poplatky a produkty spojené s úvěrem budou 4.320,00 CZK.

Náš tip: Chtěl byste měsíčně splácet jinou částku? Následující tabulka obsahuje alternativní výši splátky Vašeho úvěru pro případ jiné doby splatnosti. Podívejte se sám, jaká měsíční výše splátky by Vám vyhovovala a jaká doba splatnosti této splátce odpovídá.

Splatnost	Splátka	Sazba
20	5.458 CZK	2,50 %
25	4.621 CZK	2,50 %

30 4.070 CZK 2,50 %

Maximální výše měsíční splátky spočítaná na základě Vámi sdělených informací o příjmech a výdajích je 16.720 CZK. Pokud byste chtěl splácet měsíčně vyšší částku, bylo by nutné navýšit příjmy, např. přidáním spolužadatele o úvěr apod.

Splátkový kalendář pro dobu splatnosti úvěru tvoří přílohu č. 1.

POPLATKY

Poplatek za zpracování úvěru:	2.500 CZK	Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 CZK
Poplatek za vedení Vámi zvoleného účtu pro splácení úvěru:	50 CZK	Účet, z něž bude úvěr splácen:	EXPRESNÍ Konto
Náklady na pojištění nemovitosti:	dle podmínek klientem zvolené pojišťovny	Úhrada za sepsání zástavní sml. notářem:	Není požadováno
Úhrada za ocenění nemovitosti ⁵	Max. 3.500 CZK	Náklady na životní/úvěrové pojištění:	30.000 CZK jednorázově za jednorázové pojištění CARDIF. U tohoto typu pojištění získáváte i velmi zajímavou slevu z úrokové sazby.
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1.500 CZK	Poplatek za administraci státního příspěvku	Není požadováno

PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

Mimořádnou splátku lze provést nejdříve 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy a to maximálně čtyřikrát v jednom roce. S touto splátkou je spojen poplatek ve výši 1% z výše mimořádné splátky.

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY

Pevná složka úrokové sazby je v uvedené výši rezervována do 02.11.2012 včetně za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti)
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 1.200.000 CZK
- budete využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrát ve výši minimálně 6.105 CZK
- budete využívat libovolnou kreditní kartu UniCredit Bank
- budete mít k danému úvěru sjednáno jednorázové pojištění CARDIF (pojištění schopnosti splácet)
- nejpozději do 02.11.2012 včetně do banky doručíte kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a Vámi podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

Ke změně úrokové sazby dochází vždy se změnou pohyblivé složky úrokové sazby (BMR), která je denně aktualizována a zveřejňována na internetových stránkách banky (www.unicreditgroup.cz). V případě takovéto změny budete informován dopisem z Banky.

V případě zájmu máte možnost změnit typ sazby z variabilní na fixní vždy ke dni splatnosti každé splátky. Tuto změnu je pouze nutno oznámit 30 dnů předem.

VYSVĚTLIVKY

BMR - Base Mortgage Rate

¹ Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru se může změnit, pokud bude nemovitost oceněna na jinou hodnotu než byla uvedena (tj. 1.200.000 CZK)

² Za podmínek uvedených v sekci Platnost úrokové sazby

³ Za předpokladu stejné anuitní splátky po celou dobu splatnosti.

⁴ RPSN představuje roční procentní sazbu nákladů – tzn. procento z dlužné částky, které zaplatíte za rok na splátkách, poplatcích a dalších výdajích spojených s úvěrem.

⁵ Úhrada přímo zpracovateli odhadu po zhotovení odhadu. Uvedená cena je orientační a záleží na složitosti ocenění, lokalitě, druhu nemovitosti apod. V případě nestandardního provedení stavby, složitosti, nebo požadavku na výpočet ceny současné a budoucí může dojít k navýšení až o 20%. Cena neobsahuje cestovní výdaje odhadce.

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat na kterémkoli obchodním místě Unicredit Bank

Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek banka učinila na základě údajů poskytnutých jí klientem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů. V případě dalšího jednání o poskytnutí úvěru může banka učinit různé kroky za účelem posouzení bonity a důvěryhodnosti žadatele a výsledná zjištění mohou v konkrétním případě ovlivnit následnou nabídku, která se může lišit od zde uvedených údajů. Poskytnutí těchto údajů nezavazuje banku k poskytnutí úvěru.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92, Praha 4 - Michle, IČ: 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608



Hypotéka České spořitelny

Vážená klientko, vážený kliente,

v.1.77pob.

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Jan Novák
 Typ nemovitosti: rodinný dům v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: výstavba/dostavba/rekonstrukce

Očekávaná hodnota nemovitosti	4 200 000 Kč	Počet žadatelů	2
Podíl úvěru na zajištění	60%	Čistý měsíční příjem žadatelů	26 600 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	2 500 000 Kč		
Splatnost hypotéky	30		
Fixace úrokové sazby	5		
Výchozí úroková sazba	3,84%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,20%		

Úroková sazba zvýhodněná	2,84%		
Měsíční splátka	10 381 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	44 787	24 002	17 122	13 716	11 701	10 381

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	743 000	1 387 000	1 947 000	2 433 000	2 854 000	3 220 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby: 4 000 Kč
 Měsíční poplatky za služby: 0 Kč
 Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 75%
 Poplatek za vedení Hypotéky: 150 Kč
 Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 932 Kč

Ocenění

Typ ocenění	Znalecký posudek
Č. účtu - poplatek za posouzení vhodnosti zástavy	#N/A
Variabilní symbol	rodné číslo klienta

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 18.10.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 17.11.2012.



Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro absolventy

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Progressivní
Výše hypotéky:	2 500 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota zajištění	3 571 429,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,15 % p.a.
Měsíční splátka:	7 063,00 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	25 162,00 Kč	Individuální sleva:	0,60 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,39 % p.a.

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 22.10.2012 po dobu 30 dnů do 21.11.2012
za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	2 500 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	40 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	25 162,00 Kč
splátka hypotéky:	7 063,00 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	16 183,00 Kč
povinná minimální rezerva:	1 766,00 Kč
Zůstatek příjmů:	14 838,00 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **5 000 000,00 Kč**

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.

V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračejte na níže uvedeného pracovníka.

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:
Telefon:

Mobil:

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Pavel Cinterhof

**Klatovská 40, Plzeň
30100 Plzeň 3-Vnitřní Město
Plzeň-město**

E-mail: **cinterhof.pavel@hypotecnibanka.cz**
Telefon: **373731827** Mobil:
FAX:
WWW:

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

HÚ KLASIK

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva

4 200 000,00 Kč

Požadovaný hypoteční úvěr

2 500 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV)

59,52% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem)

Výstavba

Požadovaná doba splácení (v letech)

30

Fixace úrokové sazby na období (v letech)

5

Kalkulováno pro počet žadatelů

2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů

25 000,00

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje	Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení: Manželský pár s dítětem	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Plzeňský kraj
Kontaktní telefon: Rodičovská	Pracovní pozice	Jiný typ	Typ nemovitosti	budova
E-mail: gg@.cz	Vzdělání:	úplně střední		
Ulice a č.p.: ulice	Počet měsíců praxe v oboru:	96	Financovaná nemovitost	
Město/Obec: Město			Využití nemovitosti	Bydlení

Další varianty délky splácení (v letech):

	30	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	25 000,-	92 738,-	51 315,-	37 715,-	31 069,-	25 000,-
Měsíční anuitní splátka:	12 357,-	46 369,-	25 657,-	18 858,-	15 534,-	12 357,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,29%	Úroková sazba garantována zdarma do				16.11.2012

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazbě.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u banky svůj platební styk - kreditní obrat ve výši min. 2,0 násobku měs. splátky hypotéky spolu s nejméně 5 debetními operacemi na Běžném účtu měsíčně nebo 2 měsíčními trvalými příkazy či inkasa nebo vedení SIPO. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 25000 Kč	2 528 900,-	673 900,-	1 217 900,-	1 657 100,-	2 011 600,-	2 528 900,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Klient RB		ANO, sleva 1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		NE, sleva 0,1%		
Celkem uhrazeno úroků v Kč*):	1 948 560,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%		
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	8 938,-	Příjmy kalkulované % z obrátu?		NE		
		Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%		
		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:		4,5%		

*): suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____
Společnost: _____
Provizní číslo: _____
Kontakt: _____

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a jméno _____
pracovníka RB: _____
HC/pobočka: _____
Kontakt: _____

Podpis

Podpis, datum

Zpracováno dne: 17.10.2012

verze

20121015



Hypotéka České spořitelny

v.1.77pob.

Vážená klientko, vážený kliente,

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Novák Jan
 Typ nemovitosti: rodinný dům v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: výstavba/dostavba/rekonstrukce

Očekávaná hodnota nemovitosti	4 200 000 Kč	Počet žadatelů	2
Podíl úvěru na zajištění	60%	Čistý měsíční příjem žadatelů	40 000 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	2 500 000 Kč		
Splatnost hypotéky	30		
Fixace úrokové sazby	5		
Výchozí úroková sazba	3,84%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,20%		

Úroková sazba zvýhodněná	2,84%		
Měsíční splátka	10 381 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	44 787	24 002	17 122	13 716	11 701	10 381

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	1 117 000	2 087 000	2 928 000	3 658 000	4 292 000	4 842 000

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby: 4 000 Kč
 Měsíční poplatky za služby: 0 Kč
 Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 75%
 Poplatek za vedení Hypotéky: 150 Kč
 Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 932 Kč

Ocenění

Typ ocenění	Znalecký posudek
Č. účtu - poplatek za posouzení vhodnosti zástavy	#N/A
Variabilní symbol	rodné číslo klienta

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 17.10.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 16.11.2012.



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 18.10.2012

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	2 500 000,- Kč
účel úvěru	Výstavba
vámi zvolená úroková sazba	3,79%
základní sazba	4,39%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
měsíční splátka úvěru	11 634,71 Kč
pojištění schopnosti splácet	581,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	200,- Kč
celková měsíční splátka	12 415,71 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	14.212,50 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	xxx xxxxx
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	40 000,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	3 275 777,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání).

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč		25 062,00	18 230,00	14 874,00	12 907,00	11 634,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Soňa Směšná
telefon: 420377360033
mobil: 420724844317
email: 123007782@mail.ad.ge.com

Adresa:
Klatovská třída 528/6
30100, Plzeň



Komerční banka, a.s.
Pobočka 103130
Goethova 1
Plzeň
30595

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 24.10.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	výstavba nemovitosti svépomocí
Typ nemovitosti	rodinný dům
Celková cena nemovitosti	3 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	500 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	2 500 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	2 941 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	3,19 % p.a.
Výše měsíční splátky	10 799,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	3,99 % p.a.	18480	15137	13183	11921	-
3 roky	3,19 % p.a.	17494	14104	12104	10799	-
5 let	3,29 % p.a.	17616	14231	12236	10936	-
10 let	3,99 % p.a.	18480	15137	13183	11921	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

Komerční banka, a. s., se sídlem:
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČ: 45317054

ZAPSANÁ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU VEDENÉM MĚSTSKÝM SOUDEM V PRAZE, ODĚL. B, VLOŽKA 1390



10310059201592

DATUM ÚČINNOSTI ŠABLONY 1.8.2008 TSS_NABIDHU.DOC 24.10.2012 14:34:40

***) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	625 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	875 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	1125 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	325 Kč / měsíčně

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	4 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Petra Fialová
bankovní poradce
Goethova 2704/1, Plzeň
+420 955 577 164
petra_fialova@kb.cz

Nabídku připravil:

Petra Fialová

jméno zpracovatele

Tel. číslo:

+420 955 577 164

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.





Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Anuitní
Výše hypotéky:	2 500 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	70 %
Minimální hodnota zajištění	3 571 429,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	10 729,90 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	29 744,90 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,60 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 3,14 % p.a.

Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 22.10.2012 po dobu 30 dnů do 21.11.2012 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	24 302	17 434	14 041	12 038	10 730	9 153
Potřebný čistý měsíční příjem:	46 711	38 125	33 884	31 381	29 745	27 774

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	2 500 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	40 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	29 744,90 Kč
splátka hypotéky:	10 729,90 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	16 183,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 682,00 Kč
Zůstatek příjmů:	10 255,10 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: **4 411 000,00 Kč**

Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračete na níže uvedeného pracovníka.

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:
Telefon: Mobil:

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Pavel Cinterhof

**Klatovská 40, Plzeň
30100 Plzeň 3-Vnitřní Město
Plzeň-město**

E-mail: cinterhof.pavel@hypotecnibanka.cz
Telefon: 373731827 Mobil:
FAX:
WWW:

ORIENTAČNÍ PROPOČET HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU



Banka inspirovaná klienty

HŮ KLASIK

Typ hypotečního úvěru

Varianta zvoleného typu

Hodnota nemovitosti určené ke zřízení zástavního práva	3 000 000,00 Kč
Požadovaný hypoteční úvěr	2 500 000,00 Kč

Kalkulováno s úvěrem ve výši (tzv. LTV) 83,33% z hodnoty nemovitosti

Hlavní účel úvěru (účel se největším objemem) Výstavba

Požadovaná doba splácení (v letech) 30

Fixace úrokové sazby na období (v letech) 5

Kalkulováno pro počet žadatelů 2

Čistý měsíční příjem všech žadatelů 40 000,00

Splátky jiných úvěrů, leasingů, splátkových prodejů

Hlavní žadatel (klient) - kontaktní údaje		Hlavní žadatel - doplňující informace		Zajištění	
Jméno a příjmení:	Manželský pár s dítětem	Typ příjmu	Příjem ze závislé činnosti v ČR	Region zástavy	Plzeňský kraj
Kontaktní telefon:	111111111	Pracovní pozice	Jiný typ	Typ nemovitosti	budova
E-mail:	gg@.cz	Vzdělání:	úplně střední		
Ulice a č.p.:	ulice	Počet měsíců praxe v oboru:	96	Financovaná nemovitost	
Město/Obec:	Město			Využití nemovitosti	Bydlení

Další varianty délky splácení (v letech):

	30	5	10	15	20	30
Minimální příjmy žadatelů:	30 893,-	115 923,-	64 143,-	47 144,-	38 836,-	30 893,-
Měsíční anuitní splátka:	12 357,-	46 369,-	25 657,-	18 858,-	15 534,-	12 357,-
Je poskytnutí úvěru reálné?	ANO	NE	NE	NE	ANO	ANO
Úroková sazba p.a. (předpokládaná)	4,29%	Úroková sazba garantována zdarma do		16.11.2012		

Garance úrokové sazby platí za předpokladu, že nedojde ke změně zde uvedených parametrů úvěru, údaje o Hlavním žadateli jsou správné a budou splněny podmínky pro přiznání zvolených slev na úrokové sazby.

Úvěrová smlouva bude obsahovat závazek Klienta vést u banky svůj platební styk - kreditní obrat ve výši min. 2,0 násobku měs. splátky hypotéky spolu s nejméně 5 debetními operacemi na Běžném účtu měsíčně nebo 2 měsíčními trvalými příkazy či inkasa nebo vedení SIPO. V případě nesplnění závazku do 3 měsíců od podpisu smlouvy bude úrok sazba Bankou zvýšena o 1,5 % p.a.

Doplňující informace:

Maximální možná výše úvěru při příjmu 40000 Kč	3 237 000,-	862 600,-	1 559 000,-	2 121 100,-	2 574 900,-	3 237 000,-
Měsíční poplatek za správu úvěru v Kč:	150,-	Klient RB		ANO, sleva 1%		
Poplatek za poskytnutí úvěru v Kč:	0,-	Služba TURBO mimořádné splátky?		NE, sleva 0,1%		
Celkem uhrazeno úroků v Kč*:	1 948 560,-	Bude v RB uzavřeno pojištění?		ANO, sleva 0,2%		
Měsíční max.platba úroku v období čerpání v Kč:	8 938,-	Má žadatel aktivní stavební spoření RSTS?		ANO, sleva 0,1%		
*) suma úroků kalkulovaná z předpokládané úrokové sazby (při situaci, že úrok zůstává stejný po celou dobu splatnosti)		Roční procentní sazba nákladů - RPSN / APRC:		4,5%		

Tento výpočet je pouze informativní a umožňuje klientovi získat minimální představu o splácení hypotečního úvěru. Klient tímto dává souhlas s tím, aby údaje na formuláři tohoto Orientačního propočtu, jakož i jakékoli další informace týkající se klienta, byly v souvislosti s poskytováním služeb klientovi a v souvislosti s povinnostmi vyplývajícími z právního řádu České republiky, uchovávány, používány a předávány Raiffeisenbank a.s., jejím mateřským, sesterským společnostem, jejich zmocněncům a třetím stranám nebo mezi těmito navzájem, bude-li zachován princip důvěrného charakteru informací.

Podpis klienta

Poradce

Jméno a příjmení: _____
 Společnost: _____
 Provizní číslo: _____
 Kontakt: _____

Raiffeisenbank a.s.

Příjmení a jméno _____
 pracovníka RB: _____
 HC/pobočka: _____
 Kontakt: _____

Podpis

Podpis, datum

Zpracováno dne: 17.10.2012

verze

20121015



Nabídka hypotečního úvěru s garancí úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 19.10.2012

Poskytovatel úvěru: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Jméno bankéře: Martina Koželuhová

e-mail: martina.kozeluhova@unicreditgroup.cz

telefon: +420724063125

ID žádosti: 138602

Nabídka pro klienta: Půdní prostor

Jsme rádi, že jste projevil zájem o hypoteční úvěr v naší bance. Níže naleznete souhrn informací o Vámi požadovaném úvěru.

PRODUKT

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

PARAMETRY POŽADOVANÉHO ÚVĚRU

Účel úvěru: Investice do nemovitosti k vlastnímu bydlení (dům nebo max. 4 bytové jednotky)

Výše úvěru:	2.575.000 CZK	Doba splatnosti:	30 let (372 splátek do 25.10.2043)
Fixní období :	5 let - do 25.11.2017	Zajištění úvěru:	Zástavní právo k nemovitosti
Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru ¹	83,33 %	Hodnota zajištění:	3.000.000 CZK

Uvedená hodnota výše úvěru je včetně částky pojistného za jednorázové úvěrové pojištění CARDIF.

ÚROKOVÁ SAZBA

1. Základní úroková sazba pro Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual s danými parametry činí 4,09 % p.a.

2. Ze základní úrokové sazby jsou odečteny tyto slevy

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Jednorázové pojištění Cardif	0,50 %	705 CZK	42.300 CZK ³ za dobu trvání pojištění (5 let)
Aktivní balíček	0,50 %	705 CZK	253.800 CZK ³ za dobu trvání úvěru
Kreditní karta UCB	0,10 %	138 CZK	49.680 CZK ³ za dobu trvání úvěru

Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru činí **2,99 % p.a.**² Tato sazba je rezervována do **02.11.2012** včetně.

RPSN⁴ představuje 4,02 % p.a.

Celková částka splatná při splnění předpokladů uvedených v tomto dokumentu činí 1.548.794 CZK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA

Měsíční splátka úvěru při anuitní formě splácení bude **10.843 CZK**.

Celkové měsíční náklady na splátku úvěru, poplatky a produkty spojené s úvěrem budou 11.093,00 CZK.

Náš tip: Chtěl byste měsíčně splácet jinou částku? Následující tabulka obsahuje alternativní výši splátky Vašeho úvěru pro případ jiné doby splatnosti a jiných fixních období. Podívejte se sám, jaká měsíční výše splátky by Vám vyhovovala a jaká doba splatnosti a délka fixního období této splátce odpovídá.

Splatnost	Fix 1 rok	Fix 3 roky	Fix 5 let	Fix 10 let
20	14.019 CZK 2,99 %	14.019 CZK 2,99 %	14.019 CZK 2,99 %	15.654 CZK 4,24 %
25	11.985 CZK 2,99 %	11.985 CZK 2,99 %	11.985 CZK 2,99 %	13.692 CZK 4,24 %
30	10.653 CZK 2,99 %	10.653 CZK 2,99 %	10.653 CZK 2,99 %	12.432 CZK 4,24 %

Maximální výše měsíční splátky spočítaná na základě Vámi sdělených informací o příjmech a výdajích je 19.840 CZK. Pokud byste chtěl splácet měsíčně vyšší částku, bylo by nutné navýšit příjmy, např. přidáním spoluzadatele o úvěr apod.

Splátkový kalendář pro dobu splatnosti úvěru tvoří přílohu č.1.

POPLATKY

Poplatek za zpracování úvěru:	2.500 CZK	Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 CZK
Poplatek za vedení Vámi zvoleného účtu pro splácení úvěru:	50 CZK	Účet, z nějž bude úvěr splácen:	EXPRESNÍ Konto
Náklady na pojištění nemovitosti:	dle podmínek klientem zvolené pojišťovny	Úhrada za sepsání zástavní sml. notářem:	Není požadováno
Úhrada za ocenění nemovitosti ⁵	Max. 5.500 CZK	Náklady na životní/úvěrové pojištění:	75.000 CZK jednorázově za jednorázové pojištění CARDIF. U tohoto typu pojištění získáváte slevu z úrokové sazby, která tyto náklady pokrývá.
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1.500 CZK	Poplatek za administraci státního příspěvku	Není požadováno

PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

Mimořádnou splátku části nebo celého úvěru je možné bez jakékoliv sankce jednoduše provést vždy k datu změny fixní úrokové sazby - stačí o této skutečnosti pouze banku písemně informovat ve stanovené lhůtě.

V případě mimořádné splátky mimo datum refixace úrokové sazby je bankou účtován tzv. kompenzační poplatek, jehož výše je bankou vyčíslena před plánovaným splacením úvěru zejména v návaznosti na výši mimořádné splátky a dobu zbývajících do konce sjednaného období platnosti fixní úrokové sazby. Vyčíslený kompenzační poplatek slouží k pokrytí nákladů, které bance vznikly v souvislosti s mimořádnou splátkou.

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY

Výše úrokové sazby je rezervovaná do 02.11.2012 včetně za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti, fixní období)
- hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 3.000.000 CZK
- budete využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrát ve výši minimálně 16.265 CZK
- budete využívat libovolnou kreditní kartu UniCredit Bank
- budete mít k danému úvěru sjednáno jednorázové pojištění CARDIF (pojištění schopnosti splácet)
- nejpozději do 02.11.2012 včetně do banky doručíte kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a Vámi podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy

Ke změně úrokové sazby dochází vždy po skončení fixního období, a to na základě Vaší volby ze sazeb nabídnutých bankou pro další fixní úrokové období, příp. (pokud ne zvolíte žádnou z nabídnutých sazeb) na základě stanovení výše úrokové sazby bankou. Délku fixního období úrokové sazby můžete zvolit.

V případě zájmu máte možnost změnit typ sazby z fixní na variabilní vždy k termínu změny fixní úrokové sazby (refixace).

VYSVĚTLIVKY

- ¹ Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru se může změnit, pokud bude nemovitost oceněna na jinou hodnotu než byla uvedena (tj. 3.000.000 CZK)
- ² Za podmínek uvedených v sekci Platnost úrokové sazby
- ³ Za předpokladu stejné anuitní splátky po celou dobu splatnosti.
- ⁴ RPSN představuje roční procentní sazbu nákladů – tzn. procento z dlužné částky, které zaplatíte za rok na splátkách, poplatcích a dalších výdajích spojených s úvěrem.
- ⁵ Úhrada přímo zpracovateli odhadu po zhotovení odhadu. Uvedená cena je orientační a závisí na složitosti ocenění, lokalitě, druhu nemovitosti apod. V případě nestandardního provedení stavby, složitosti, nebo požadavku na výpočet ceny současné a budoucí může dojít k navýšení až o 20%. Cena neobsahuje cestovní výdaje odhadce.

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat na kterémkoli obchodním místě Unicredit Bank

Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek banka učinila na základě údajů poskytnutých jí klientem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů. V případě dalšího jednání o poskytnutí úvěru může banka učinit různé kroky za účelem posouzení bonity a důvěryhodnosti žadatele a výsledná zjištění mohou v konkrétním případě ovlivnit následnou nabídku, která se může lišit od zde uvedených údajů. Poskytnutí těchto údajů nezavazuje banku k poskytnutí úvěru.



Hypotéka České spořitelny

Vážená klientko, vážený kliente,

v.1.77pob.

děkujeme za zájem o hypotéku České spořitelny a předkládáme Vám tuto nabídku financování Vašeho záměru

Modelový propočet hypotéky

Jméno klienta: Novák Jan
 Typ nemovitosti: byt v osobním vlastnictví
 Hlavní účel: koupě

Očekávaná hodnota nemovitosti	1 000 000 Kč	Počet žadatelů	1
Podíl úvěru na zajištění	90%	Čistý měsíční příjem žadatelů	21 000 Kč
		Měsíční závazky žadatelů	0 Kč

Výše hypotéky	900 000 Kč		
Splatnost hypotéky	30		
Fixace úrokové sazby	5		
Výchozí úroková sazba	4,49%		
Sleva za aktivní účet u ČS	0,50%		
Úrokové zvýhodnění	0,30%		
Sleva za poj. schopnosti splácet	0,20%		

Úroková sazba zvýhodněná	3,49%		
Měsíční splátka	4 062 Kč		

Varianty na požadovanou výši úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Měsíční anuitní splátka v Kč	16 388	8 917	6 452	5 239	4 525	4 062

Maximální možná výše úvěru

Doba splatnosti	5	10	15	20	25	30
Maximální možná výše úvěru v Kč	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A	#N/A

Poplatky vybraných služeb hypotéky

Garance při změně úrokové sazby	2 000 Kč
Snížení zůstatku až o 20%	2 000 Kč

Celková cena za služby: 4 000 Kč
 Měsíční poplatky za služby: 0 Kč
 Sleva na osobním účtu v rámci Programu výhod: 50%
 Poplatek za vedení Hypotéky: 150 Kč
 Pojištění schopnosti splácet hypotéku (měsíční platba): 335 Kč

Kontaktní údaje:

Poradce/ Privátní poradce	Hypoteční specialista
Jméno:	Jméno:
Příjmení:	Příjmení:
Telefon:	Telefon:
Email:	Email:

Datum vyhotovení nabídky: 17.10.2012

Výši úrokové sazby garantujeme za předpokladu neměnnosti zadaných hodnot po dobu 30 kalendářních dnů do 16.11.2012.

Veškeré údaje, informace a výpočty uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativního charakteru a nepředstavují v žádném ohledu závazek České spořitelny, a.s. (dále jen "Banka") k poskytnutí hypotečního úvěru za podmínek uvedených v tomto dokumentu ani jakýkoli jiný závazek Banky k poskytnutí úvěru klientovi.



GE Money
Bank

Nabídka úvěru GE Money Bank, a.s. ze dne 18.10.2012

Údaje o úvěru zajištěném nemovitostí

zvolený typ	Hypotéka GEMB
výše úvěru	900 000,- Kč
účel úvěru	Koupě
vámi zvolená úroková sazba	3,99%
základní sazba	4,59%
doba fixace úrokové sazby	3 roky
doba splatnosti	30 let
jednorázový poplatek za zpracování úvěru	2 900,- Kč
měsíční splátka úvěru	4 291,55 Kč
pojištění schopnosti splácet	215,- Kč
poplatek za vedení úvěrového účtu	200,- Kč
celková měsíční splátka	4 706,55 Kč
orientační roční daňová úspora v 1 roce	5.386,50 Kč

Klientské údaje

jméno a příjmení klienta	XXXX XXXXX
vlastní zdroje	0
celkové příjmy	32 000,- Kč
celkové výdaje	0,- Kč
maximální výše úvěru	2 559 128,00 Kč

Pojištění úvěru

Banka Vám na Vaši žádost zprostředkuje pojištění úvěru u smluvní POJIŠŤOVNY BNP PARIBAS CARDIF a.s.. Nabízíme Vám jistotu bezproblémového splácení Vašeho úvěru i po dobu nemoci. A pochopitelně, protože to už k životu patří, jistotu pro Vaši rodinu i pro případ invalidity I, II nebo III stupně.

To vše za bezkonkurenční cenu, kdy měsíční pojistka na ošetření těchto rizik činí 4,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor A).

Pojištění lze rozšířit i na riziko ztráty zaměstnání. Cena tohoto nového produktu je 6,99% ze splátky úvěru (dále jen Pojištění schopnosti splácet - soubor B). Obsahuje vše co soubor pojištění A + riziko ztráty zaměstnání).

Další možnosti úvěru zajištěného nemovitostí

doba splatnosti	5 let	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let
měsíční anuitní splátka v Kč	16 570,00	9 107,00	6 652,00	5 449,00	4 745,00	4 291,00

Identifikace pobočky a bankéře

jméno a příjmení: Soňa Směšná
telefon: 420377360033
mobil: 420724844317
email: 123007782@mail.ad.ge.com

Adresa:
Klatovská třída 528/6
30100, Plzeň



Orientační propočet hypotečního úvěru

Údaje o hypotečním úvěru:

HUF - Hypoteční úvěr pro FO

Účel úvěru:	Nákup nemovitosti	Typ splácení:	Do 100 %
Výše hypotéky:	900 000,00 Kč	Podíl úvěru na zajištění:	Anuitní
Minimální hodnota zajištění	900 000,00 Kč	Typ úrokové sazby (doba fixace):	100 %
			5 let - FIX

Splátky hypotečního úvěru:

Délka hypotéky / Počet splátek:	30 let / 360	Sleva z úrokové sazby celkem:	0,25 % p.a.
Měsíční splátka:	4 743,90 Kč	z toho za plat do ČSOB:	0,15 % p.a.
Potřebný čistý měsíční příjem:	23 448,90 Kč	z toho za pojištění ČSOB 2 ze 3:	0,10 % p.a.
		Individuální sleva:	0,60 % p.a.

Výsledná úroková sazba: 4,84 % p.a.

Sleva za pojištění ČSOB 2 ze 3 je platná pouze v případě zadání pojištění úvěru v požadovaném rozsahu!

Úrokovou sazbu Vám garantujeme od 22.10.2012 po dobu 30 dnů do 21.11.2012 za předpokladu, že se nezmění Vámi zadané parametry hypotéky, které ovlivňují výši úrokové sazby.

Další možnosti splátky pro porovnání:	10 let	15 let	20 let	25 let	30 let	40 let
Měsíční splátka:	9 476	7 042	5 860	5 178	4 744	nelze
Potřebný čistý měsíční příjem:	30 547	26 896	25 123	24 100	23 449	nelze

Financování investičního záměru:

Celkový investiční záměr:	1 000 000,00 Kč
Hypotéka:	900 000,00 Kč

Finanční situace:

Měsíční čisté příjmy celkem:	40 000,00 Kč
Měsíční výdaje celkem:	23 448,90 Kč
splátka hypotéky:	4 743,90 Kč
správa hypotéky:	150,00 Kč
pojištění úvěru:	0,00 Kč
životní pojištění:	0,00 Kč
další splátky a závazky:	0,00 Kč
ostatní:	0,00 Kč
životní minimum:	16 183,00 Kč
povinná minimální rezerva:	2 372,00 Kč
Zůstatek příjmů:	16 551,10 Kč

Vzhledem k uvedeným příjmům a výdajům může být maximální výše Vaší hypotéky až: 2 993 000,00 Kč

*Děkujeme Vám, že jste se s důvěrou obrátili na Hypoteční banku, a.s.
V případě jakýchkoliv dotazů se prosím obračete na níže uvedeného pracovníka.*

Kontaktní údaje klienta:

E-mail:	
Telefon:	Mobil:

Kontaktní údaje obchodního manažera:

Pavel Cinterhof
Klatovská 40, Plzeň
30100 Plzeň 3-Vnitřní Město
Plzeň-město
 E-mail: cinterhof.pavel@hypotecnibanka.cz
 Telefon: **373731827** Mobil:
 FAX:
 WWW:



Komerční banka, a.s.,
Pobočka 103130
Goethova 1
Plzeň
30595

Nabídka hypotečního úvěru

Platná ke dni: 26.11.2012

I. Základní podmínky

Účel hypotečního úvěru	koupě nemovitosti - prodávající souhlasí se zástavou
Typ nemovitosti	byt
Celková cena nemovitosti	1 000 000,00 Kč
Vlastní prostředky	100 000,00 Kč

Výše hypotečního úvěru	900 000,00 Kč
Předpokládaná výše zajištění	900 000,00 Kč
Doba splatnosti úvěru	30 let
Doba platnosti (fixace) ÚS	3 roky
Úroková sazba	4,29 % p.a.
Výše měsíční splátky	4 449,00 Kč

Výše uvedenou úrokovou sazbu Vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky (viz Platná ke dni), za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek uvedených v této nabídce.

Pro informaci uvádíme i další varianty výše měsíčních splátek (úroku):

Doba platnosti (fixace) ÚS	Úroková sazba	Splatnost hypotečního úvěru (let)				
		15	20	25	30	-
1 rok	5,09 % p.a.	7160	5985	5309	4882	-
3 roky	4,29 % p.a.	6789	5593	4896	4449	-
5 let	4,39 % p.a.	6835	5641	4947	4502	-
10 let	5,09 % p.a.	7160	5985	5309	4882	-

II. Ceny a poplatky

Ceny související s poskytnutím hypotečního úvěru

Cena za zpracování HÚ *)	2 900,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – bytová jednotka	3 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – rodinný dům	4 500,00 Kč
Cena za posouzení rizika zástavy (ocenění) – ostatní typy nemovitostí	Individuálně
Cena za čerpání úvěru na návrh na vklad **)	1 500,00 Kč
Cena za správu úvěrového účtu ***)	150,00 Kč / měsíčně

*) Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.

***) Tato cena je účtována pouze v případě, kdy budete požadovat rychlejší čerpání úvěru, tzn. KB Vám poskytnuté finanční prostředky uvolní před zápisem zástavního práva do katastru nemovitostí. Cena není účtována v případě, že se jedná o refinancování hypotečního úvěru z jiného peněžního ústavu.



***) Cena za správu úvěrového účtu u Flexibilní hypotéky je 250,- Kč / měsíčně. Cena za správu účtu „Hypotéka dopředu dozadu“ na základě Smlouvy o úvěru je 0,- Kč, při uzavření následující Smlouvy o hypotečním úvěru se cena řídí dle platného Sazebníku KB. Cena za správu úvěrového účtu u neúčelové části Hypotéky 2v1 je 80 Kč / měsíčně.

Další produkty

Výše pojistného – rizikové životní pojištění KP ****)	
Varianta A - pojištění smrti a plné invalidity	225 Kč / měsíčně
Varianta B - pojištění smrti, plné invalidity a pracovní neschopnosti	315 Kč / měsíčně
Varianta C - pojištění smrti, plné invalidity, pracovní neschopnosti a ztráty zaměstnání	405 Kč / měsíčně
Výše pojistného – pojištění nemovitosti České pojišťovny ****)	109 Kč / měsíčně

****) Jedná se pouze o orientační výši měsíčního pojistného.

Rizikové životní pojištění Komerční pojišťovny je nabízeno ve 3 variantách, které se liší rozsahem pojistných rizik. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. KP, nesplacenou výši hypotečního úvěru Komerční bance (v případě smrti nebo plné invalidity) nebo po určitou dobu převezme úhradu splátek úvěru (v případě pracovní neschopnosti nebo ztráty zaměstnání).

Pojištění nemovitosti (majetku) sjednané u společnosti Česká pojišťovna kryje riziko v případě škody na zastavené nemovitosti vzniklé například vloupáním, požárem, vichřicí, povodní apod. Dojde-li během splatnosti hypotečního úvěru k pojistné události, uhradí pojistitel, tj. Česká pojišťovna škodu vzniklou na nemovitosti Komerční bance.

Ceny v průběhu splatnosti hypotečního úvěru

Cena za změnu ve smlouvě vymezených podmínek z podnětu klienta	4 000,00 Kč
Cena za změnu úrokové sazby k datu ukončení platnosti úrokové sazby	zdarma
Cena za vydání Potvrzení o zaplacených úrocích k 31.12.	zdarma
Cena za čerpání hypotečního úvěru	zdarma
Cena za elektronický výpis z úvěrového účtu / papírový výpis	zdarma / 20 Kč měsíčně
Cena za změnu ve smlouvě – osobní údaje klienta, změna čísla účtu pro splácení úvěru nebo změna formy výpisu	zdarma

Poskytnutí hypotečního úvěru a jeho konkrétní podmínky jsou závislé zejména na předložení „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“, předložení dokumentů vyznačených v Seznamu dokladů, kladným zhodnocením schopnosti splácet a uzavřením příslušné „Smlouvy o úvěru“.

Nabídka hypotečního úvěru je platná k výše uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru),
- směřování příjmů klienta na účet vedený v Komerční bance (domicilace KB).

Ceny za služby související s poskytnutím hypotečního úvěru jsou uvedeny dle platného Sazebníku KB, platného k výše uvedenému dni.

Kontaktní pracovník pro další vyřizování Vašeho hypotečního úvěru:

Petra Fialová
bankovní poradce
Goethova 2704/1, Plzeň
+420 955 577 164
petra_fialova@kb.cz

Nabídku připravil:

Petra Fialová

jméno zpracovatele

Tel. číslo:

+420 955 577 164

V případě jakýchkoliv dotazů nás můžete kontaktovat na uvedených telefonních číslech.





Nabídka hypotečního úvěru s garancí úrokové sazby

Vyhotoveno dne: 19.10.2012

Poskytovatel úvěru: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

Jméno bankéře: Martina Koželuhová

e-mail: martina.kozeluhova@unicreditgroup.cz

telefon: +420724063125

ID žádosti: 138602

Nabídka pro klienta: svobodná žena

Jsme rádi, že jste projevila zájem o hypoteční úvěr v naší bance. Níže naleznete souhrn informací o Vámi požadovaném úvěru.

PRODUKT

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual

PARAMETRY POŽADOVANÉHO ÚVĚRU

Účel úvěru: Investice do nemovitosti k vlastnímu bydlení (dům nebo max. 4 bytové jednotky)

Výše úvěru:	927.000 CZK	Doba splatnosti:	30 let (361 splátek do 25.11.2042)
Fixní období :	Variabilní sazba	Zajištění úvěru:	Zástavní právo k nemovitosti
Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru ¹	90,00 %	Hodnota zajištění:	1.000.000 CZK

Uvedená hodnota výše úvěru je včetně částky pojistného za jednorázové úvěrové pojištění CARDIF.

ÚROKOVÁ SAZBA

1. Základní úroková sazba ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 5,60 % p.a.

2. Ze základní úrokové sazby jsou odečteny tyto slevy

Typ slevy	Sleva z úrokové sazby	Úspora měsíčně	Orientační úspora v Kč celkem
Jednorázové pojištění Cardif	0,50 %	279 CZK	16.740 CZK ³ za dobu trvání pojištění (5 let)
Aktivní balíček	0,50 %	279 CZK	100.440 CZK ³ za dobu trvání úvěru
Kreditní karta UCB	0,10 %	55 CZK	19.800 CZK ³ za dobu trvání úvěru

Výsledná úroková sazba hypotečního úvěru ke dni vystavení tohoto dokumentu činí 4,50 % p.a. Úroková sazba je tvořena pohyblivou složkou (BMR) odvozenou od 1-měsíčního PRIBORu a pevnou složkou, která je platná po dobu 5 let od prvního čerpání úvěru. Pevná složka je rezervována ve výši 3,98 % p.a.² do 02.11.2012 včetně.

RPSN⁴ představuje 5,41 % p.a.

Celková částka splatná při splnění předpokladů uvedených v tomto dokumentu činí 1.857.249 CZK

MĚSÍČNÍ SPLÁTKA

Měsíční splátka úvěru při anuitní formě splácení bude 4.697 CZK.

Celkové měsíční náklady na splátku úvěru, poplatky a produkty spojené s úvěrem budou 4.947,00 CZK.

Náš tip: Chtěla byste měsíčně splácet jinou částku? Následující tabulka obsahuje alternativní výši splátky Vašeho úvěru pro případ jiné doby splatnosti. Podívejte se sama, jaká měsíční výše splátky by Vám vyhovovala a jaká doba splatnosti této splátce odpovídá.

Splatnost	Splátka	Sazba
20	5.694 CZK	4,50 %
25	5.003 CZK	4,50 %

30 4.561 CZK 4,50 %

Maximální výše měsíční splátky spočítaná na základě Vámi sdělených informací o příjmech a výdajích je 11.520 CZK. Pokud byste chtěla splácet měsíčně vyšší částku, bylo by nutné navýšit příjmy, např. přidáním spolužadatele o úvěr apod.

Splátkový kalendář pro dobu splatnosti úvěru tvoří přílohu č. 1.

POPLATKY

Poplatek za zpracování úvěru:	2.500 CZK	Poplatek za vedení úvěrového účtu:	200 CZK
Poplatek za vedení Vámi zvoleného účtu pro splácení úvěru:	50 CZK	Účet, z něž bude úvěr splácen:	EXPRESNÍ Konto
Náklady na pojištění nemovitosti:	dle podmínek klientem zvolené pojišťovny	Úhrada za sepsání zástavní sml. notářem:	Není požadováno
Úhrada za ocenění nemovitosti ⁵	Max. 3.500 CZK	Náklady na životní/úvěrové pojištění:	27.000 CZK jednorázově za jednorázové pojištění CARDIF. U tohoto typu pojištění získáváte i velmi zajímavou slevu z úrokové sazby.
Poplatek za čerpání na návrh na vklad	1.500 CZK	Poplatek za administraci státního příspěvku	Není požadováno

PŘEDČASNÉ SPLACENÍ

Mimořádnou splátku lze provést nejdříve 12 měsíců od podpisu úvěrové smlouvy a to maximálně čtyřikrát v jednom roce. S touto splátkou je spojen poplatek ve výši 1% z výše mimořádné splátky.

PLATNOST ÚROKOVÉ SAZBY

Pevná složka úrokové sazby je v uvedené výši rezervována do 02.11.2012 včetně za těchto předpokladů:

- nedojde ke změně požadovaných parametrů úvěru (typ produktu, výše úvěru, doba splatnosti)
 - hodnota nemovitosti, která bude sloužit jako zajištění úvěru, bude dle odhadu zpracovaného v souladu s metodikou banky alespoň ve výši 1.000.000 CZK
 - budete využívat některé z Osobních Kont Banky dle svého výběru, na němž bude vykázán měsíční kreditní obrát ve výši minimálně 7.046 CZK
 - budete využívat libovolnou kreditní kartu UniCredit Bank
 - budete mít k danému úvěru sjednáno jednorázové pojištění CARDIF (pojištění schopnosti splácet)
 - nejpozději do 02.11.2012 včetně do banky doručíte kompletní žádost o úvěr (tj. vyplněnou a podepsanou žádost o úvěr včetně všech požadovaných podkladů) a současně nejpozději do 30 kalendářních dnů od data doručení kompletní žádosti o úvěr do banky bude mezi bankou a Vámi podepsána smlouva o poskytnutí úvěru a příslušné zajišťovací smlouvy
- Ke změně úrokové sazby dochází vždy se změnou pohyblivé složky úrokové sazby (BMR), která je denně aktualizována a zveřejňována na internetových stránkách banky (www.unicreditgroup.cz). V případě takovéto změny budete informována dopisem z Banky.

V případě zájmu máte možnost změnit typ sazby z variabilní na fixní vždy ke dni splatnosti každé splátky. Tuto změnu je pouze nutno oznámit 30 dnů předem.

VYSVĚTLIVKY

BMR - Base Mortgage Rate

¹ Poměr ceny nemovitosti a výše úvěru se může změnit, pokud bude nemovitost oceněna na jinou hodnotu než byla uvedena (tj. 1.000.000 CZK)

² Za podmínek uvedených v sekci Platnost úrokové sazby

³ Za předpokladu stejné anuitní splátky po celou dobu splatnosti.

⁴ RPSN představuje roční procentní sazbu nákladů – tzn. procento z dlužné částky, které zaplatíte za rok na splátkách, poplatcích a dalších výdajích spojených s úvěrem.

⁵ Úhrada přímo zpracovateli odhadu po zhotovení odhadu. Uvedená cena je orientační a záleží na složitosti ocenění, lokalitě, druhu nemovitosti apod. V případě nestandardního provedení stavby, složitosti, nebo požadavku na výpočet ceny současné a budoucí může dojít k navýšení až o 20%. Cena neobsahuje cestovní výdaje odhadce.

EVROPSKÝ STANDARDIZOVANÝ INFORMAČNÍ PŘEHLED

Tyto standardizované informace jsou součástí "Dobrovolného kodexu chování pro poskytování informací o úvěru na bydlení před uzavřením smlouvy", jehož kopii můžete získat na kterémkoli obchodním místě Unicredit Bank

Tento dokument není právně závaznou nabídkou. Údaje, které obsahuje, jsou poskytnuty v dobré víře a odpovídají konkrétnímu popisu nabídky, kterou by za současných tržních podmínek banka učinila na základě údajů poskytnutých jí klientem. S ohledem na vývoj trhu může dojít ke změně těchto údajů. V případě dalšího jednání o poskytnutí úvěru může banka učinit různé kroky za účelem posouzení bonity a důvěryhodnosti žadatele a výsledná zjištění mohou v konkrétním případě ovlivnit následnou nabídku, která se může lišit od zde uvedených údajů. Poskytnutí těchto údajů nezavazuje banku k poskytnutí úvěru.

UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92, Praha 4 - Michle, IČ: 64948242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608

Abstrakt

SKUDLOVÁ, M. *Hypoteční úvěry*. Diplomová práce. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 85 s., 2012

Klíčová slova: hypotéka, hypoteční úvěr, úvěr, banka

Předložená diplomová práce se věnuje problematice hypotečních úvěrů v České republice. Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V první části této práce jsou objasněny základní pojmy z oblasti hypotečního úvěrování a teorie hypotečních úvěrů. Dále jsou zde kapitoly, které se týkají pojištění a státní podpory. Jsou zde také zmíněny způsoby převodu nemovitosti, která je zatížena zástavním právem. Závěr této teoretické části je tvořen kapitolou věnovanou historickému vývoji hypotečního bankovníctví.

Teoretická část je bezprostředně následována praktickou. Tento oddíl začíná kapitolou zabývající se současným hypotečním trhem v České republice a predikcí jeho budoucího vývoje. Praktická část této diplomové práce pokračuje popisem vybraných finanční ústavů a jejich hypotečních produktů. Krátce jsou zde zmíněni i hypoteční makléři. Následuje kapitola věnovaná průzkumu hypotečního trhu. V závěru je provedeno vyhodnocení poznatků získaných z šetření.

Abstract

SKUDLOVÁ, M. *Mortgage loans*. Diploma thesis. Plzeň: Fakulta ekonomická ZČU v Plzni, 85 s., 2012

Klíčová slova: mortgage, dead pledge, mortgage loan, mortgage credit, loan, credit, bank

Presented diploma thesis is attended to question of mortgage loans in the Czech Republic. This thesis is dividend into theoretical and practical part. In the first part there are explained the basic concepts of the sphere of mortgage lending and theory of mortgage loans. There are chapters below that relate to insurance and state subsidy. There are also mentioned ways of transfer of property that is encunbered by a mortgage right in real estate. The conclusion of this theoretical part is formed by the chapter that is attended to historical development of mortgage banking.

The theoretical part is immediately followed by the practical part. This section begins with a chapter dealing with the current mortgage market in the Czech Republic and prediction of its future development. The practical part of this thesis goes on with describe of selected financial institutions and their mortgage lending products. There are briefly mentioned also mortgage brokers. The following chapter is devoted to the mortgage market survey. In the conclusion, an evaluation of knowledge gained from the survey has been performed.